

УНИВЕРЗИТЕТ У БЕОГРАДУ  
АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ

Тања Р. Бајић

**КРИТЕРИЈУМИ У УРБАНИСТИЧКОМ  
ПЛАНИРАЊУ И ПРОЈЕКТОВАЊУ  
СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ**

докторска дисертација

Београд, 2017.

UNIVERSITY OF BELGRADE  
FACULTY OF ARCHITECTURE

Tanja R. Bajić

**CRITERIA IN THE URBAN PLANNING  
AND DESIGN OF  
SOCIAL HOUSING IN SERBIA**

Doctoral Dissertation

Belgrade, 2017

**МЕНТОР:**

**др Марија Маруна**, ванредни професор  
Универзитета у Београду, Архитектонског факултета

**ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:**

**др Ева Ваништа Лазаревић**, редовни професор  
Универзитета у Београду, Архитектонског факултета

**Владимир Лојаница**, редовни професор  
Универзитета у Београду, Архитектонског факултета

**др Игор Марић**, научни саветник  
Института за архитектуру и урбанизам Србије

**ДАТУМ ОДБРАНЕ:**

---

у Београду

## ИЗЈАВЕ ЗАХВАЛНОСТИ

*Ова докторска дисертација резултат је вишегодишњег истраживачког рада у области социјалног становања, реализованог на докторским студијама и кроз ангажовање на научноистраживачким пројектима Института за архитектуру и урбанизам Србије<sup>1</sup>.*

*Најдубљу захвалност на сарадњи, подршци и сугестијама изражавам ментору, проф. др Марији Маруни, и члановима комисије за оцену и одбрану докторске дисертације, др Игору Марићу, проф. др Еви Ваништи Лазаревић и проф. Владимиру Лојаници. Захвална сам проф. др Нади Лазаревић Бајец на подршци у опредељењу за област истраживања, инспиративним предавањима и драгоценим саветима, и др Ђорђу Мојовићу на несебичној помоћи током свих фаза реализације овог рада.*

*Велико хвала дугујем руководиоцима Института за архитектуру и урбанизам Србије, др Саши Милијићу и надасве др Игору Марићу, на колегијалној помоћи сваке врсте у периоду израде и финализације докторске дисертације. Захваљујем се и свим својим колегама из Института на стручној и пријатељској помоћи током вишегодишњег периода сарадње и у месецима писања дисертације, а посебно Милени Милинковић, др Јасни Петрић, др Божидару Манићу, др Мили Пуцар, др Миодрагу Вујошевићу, др Славки Зековић, Александри Гајић и Срђану Милосављевићу.*

*На уступању конкурсне и пројектне документације захвална сам др Злати Вуксановић Мацури, мр Зорану Абадићу, Милошу Комленићу, Петри Комадинић, др Урошу Весићу, Ивани Васојевић, Александру Бркићу и запосленима у градским стамбеним агенцијама. Свим колегама и пријатељима који су ми помогли у спровођењу анкетног истраживања дугујем велику захвалност, а посебно Властимиру Чарнојевићу из Дирекције за урбанизам из Ваљева, Славиши Чамагићу из Дирекције за планирање и изградњу „Краљево“, Живораду Станковићу из ГСА Крагујевац, Бранкици Јелић из ГСА Чачак, Горану Благојевићу из Управе Града Београда, Теодори Николић, Љубиши Безбрадици и Бранку Вишекруни.*

*Највећу захвалност дугујем својој породици, на подршци, пажњи и разумевању у годинама истраживања на докторским студијама и током периодаведеног у писању докторске дисертације. Сестри Вањи Бајић захвална сам и на професионалној лектури финалне верзије рукописа.*

*Рад посвећујем родитељима, оцу Рајку и успомени на мајку Невенку.*

---

<sup>1</sup> Дисертација представља резултат истраживања на пројектима:

Национални научни пројекат **ТР 36035 - Просторни, еколошки, енергетски и друштвени аспекти развоја насеља и климатске промене - међусобни утицаји**, који је у оквиру програма *Технолошки развој* финансиран од стране Министарства за просвету и науку Републике Србије у периоду од 2011. до 2017. године; и

Међународни билатерални пројекат **Support to Process of Urban Development in Serbia (SPUDS)**, програм SCOPES, који се реализује од 2015. до 2018. године кроз сарадњу *Center for Cooperation & Development (CODEV) Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne* и Института за архитектуру и урбанизам Србије.

# КРИТЕРИЈУМИ У УРБАНИСТИЧКОМ ПЛАНИРАЊУ И ПРОЈЕКТОВАЊУ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ

## Резиме

Општи проблем и повод истраживања је недовољна развијеност и ограниченост урбанистичке и архитектонске праксе и истраживања у области социјалног становања у Србији, у условима постсоцијалистичке реформе стамбеног система после 2000. године. Предмет истраживања су критеријуми у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања и њихова примена у постојећој пракси у Србији, на примеру реализованих урбанистичко-архитектонских конкурса. У раду се наглашава значај интегралног разматрања циљева и критеријума одрживости за квалитет социјалног становања у условима резидуалног државног система стамбеног збрињавања, и указује се на недовољну примену овог приступа у реализацији пројеката социјалне станоградње у Србији. Истраживање се најпре бави идентификацијом, систематизацијом и интерпретацијом критеријума одрживог социјалног становања у области урбанистичког планирања и пројектовања кроз анализу научних сазнања, применљивих модела и смерница у међународним оквирима. Централни део истраживања усмерен је на евалуацију праксе социјалног становања у Србији кроз студију случаја шест реализованих урбанистичко-архитектонских конкурса у периоду од 2000. до 2015. године. У закључном делу, резултати истраживања се дискутују и систематизују у форми применљивих смерница за унапређење методолошких приступа у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања у Србији.

**Кључне речи:** социјално становање, одрживост, критеријуми, урбанистичко планирање, пројектовање, урбанистичко-архитектонски конкурс, Србија

**Научна област:** Архитектура и урбанизам

**Ужа научна област:** Урбанизам

**УДК број:** 711.4:351.778.532(497.11)(043.3)

# CRITERIA IN THE URBAN PLANNING AND DESIGN OF SOCIAL HOUSING IN SERBIA

## Summary

The general problem and motive for the research is the insufficiently developed and limited urban and architectural practice and research in the area of social housing in Serbia regarding the post-socialistic reform of the housing system after the year 2000. The subject of the research is the criteria in the urban planning and design of social housing and their application in the existing practice in Serbia in the case of completed urban architectural competitions. The paper emphasizes the importance of an integrated consideration of the objectives and criteria of sustainability for the quality of social housing in the residual state system of housing provision. It also points out the lack of application of this approach in the implementation of social housing projects in Serbia. The research primarily deals with the identification, systematization and interpretation of sustainable social housing criteria in the field of urban planning and design through an analysis of scientific knowledge, applicable models and international guidelines. The central section of the research focuses on evaluating the practice of social housing in Serbia through a case study of six completed urban architectural competitions in the period between 2000 and 2015. In the concluding section, the research results are discussed and systematized in the form of applicable guidelines for the improvement of methodological approaches in the urban planning and design of social housing in Serbia.

**Key words:** social housing, sustainability, criteria, urban planning, design, urban architectural competition, Serbia

**Scientific field:** Architecture and Urbanism

**Narrow scientific field:** Urbanism

**UDC No.** 711.4:351.778.532(497.11)(043.3)

## СПИСАК СКРАЋЕНИЦА

- АПД – Анкета о потрошњи домаћинстава
- АСА – Асоцијација стамбених агенција
- БДП – Бруто домаћи производ
- ГП – Генерални план
- ГСА – Градска стамбена агенција
- ГУП – Генерални урбанистички план
- GHG – Гасови са ефектом стаклене баште (*greenhouse gases*)
- ДАБ – Друштво архитеката Београда
- ETHOS – Европска типологија бескућништва и стамбене искључености (*European Typology on Homelessness and Housing Exclusion*)
- ЕУ – Европска унија
- EUROSTAT/ЕВРОСТАТ – Статистичка канцеларија Европске уније (*Statistical Office of the European Union*)
- EU-SILC – Статистика Европске уније о приходима и условима живота (*EU statistics on income and living conditions*)
- ЕСТР – Европски савет урбаниста (*European Council of Town Planners*)
- ЗСС – Закон о социјалном становању
- ИЕСМ – Источноевропски стамбени модел (према: *Eastern European Housing Model – ЕЕНМ*)
- ИРЛ – Интерно расељена лица
- ЈП – Јавно предузеће
- КиМ – Косово и Метохија
- МД – Материјална депривација
- НЗЧ – Нове земље чланице Европске уније
- НКОСК – Национална корпорација за осигурање стамбених кредита
- НССС – Национална стратегија социјалног становања
- ОСА – Општинска стамбена агенција
- ПДР – План детаљне регулације
- ППРС – Просторни план Републике Србије
- РАС – Републичка агенција за становање
- РЗС – Републички завод за статистику
- РС – Република Србија

RHP – Регионални стамбени програм (*Regional Housing Program*)

САД – Сједињене Америчке Државе

САС – Савез архитеката Србије

СИЗ – Самоуправна интересна заједница

СИРП/SIRP – Програм становања и интеграције избеглица/*Settlement and Integration of Refugees Programme*

СД – Стамбена депривација

ССЗУ – Социјално становање у заштићеним условима

ОСИ – Особе са инвалидитетом

ОСНА – Канцеларија Уједињених нација за координацију хуманитарним питањима (*United Nations Office for the Coordination of Humanitarian Affairs*)

ТАБУЛА/TABULA – Типолошки приступ енергетској анализи грађевинског фонда (*Typology Approach for Building Stock Energy Assessment*)

УАС – Удружење архитеката Србије

UN CESCR – (*United Nations Committee on Economic, Social and Cultural Rights*)

UNDP – Програм Уједињених нација за развој (*United Nations Development Programme*)

UNECE – Економска комисија за Европу Уједињених нација (*United Nations Economic Commission for Europe*)

UNEP – програм Уједињених нација за животну средину (*United Nations Environment Programme*)

УН-ХАБИТАТ/UN-НАБИТАТ – Програм за људска насеља Уједињених нација (*United Nations Human Settlements Programme*)

УНХЦР/UNHCR – Високи комесаријат Уједињених нација за избеглице (*United Nations High Commissioner for Refugees*)

ФССИ – Фонд солидарне стамбене изградње

СЕБ – Банка за развој Савета Европе (*The Council of Europe Development Bank*)

СЕСОДНАС – Европски савез социјалног, задружног и јавног становања (*Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social*)

СИАМ – Међународни конгрес модерне архитектуре (*Congrès internationaux d'architecture moderne*)



## САДРЖАЈ:

Резиме	i
Summary	ii
Списак скраћеница	iii
Садржај	v
<b>1. УВОД</b>	<b>1</b>
1.1. Претходна анализа информација о предмету истраживања	1
1.2. Проблем и предмет истраживања	6
1.3. Циљеви и задаци истраживања	8
1.4. Полазне хипотезе истраживања	9
1.5. Образложење усвојене методологије научноистраживачког поступка	11
1.6. Основне дефиниције и термилошка разјашњења	14
1.7. Научна оправданост и очекивани резултати истраживања	18
<b>2. КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР ИСТРАЖИВАЊА</b>	<b>20</b>
2.1. Основна концептуална опредељења	20
2.2. Општи преглед теоријских разматрања о моделима обезбеђивања социјалног становања у Европи	22
2.2.1. Социјално становање у развијеним капиталистичким државама	22
2.2.2. Социјално становање у постсоцијалистичким државама	27
2.2.3. Актуелни правци развоја и тренд резидуализације социјалног становања	30
2.3. Социјално становање у урбанистичком планирању и пројектовању: нормативни оквир и изазови одрживости	38
2.3.1. Социјално становање у међународним документима, препорукама и доктринама урбаног развоја	38
2.3.2. Одрживи развој и становање	50
2.3.2.1. Концепт одрживог становања	50
2.3.2.2. Аспекти одрживог становања	53
2.3.3. Изазови одрживости у пракси социјалног становања	61
2.3.3.1. Резидуализација сектора социјалног становања и	61

	проблем концентрације сиромаштва	
2.3.3.2.	Проблем енергетског сиромаштва и приступачности социјалног становања	64
2.3.4.	Дефинисање појма и циљева одрживог социјалног становања у урбанистичком планирању и пројектовању	66
<b>3.</b>	<b>КРИТЕРИЈУМИ У УРБАНИСТИЧКОМ ПЛАНИРАЊУ И ПРОЈЕКТОВАЊУ ОДРЖИВОГ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА</b>	<b>72</b>
3.1.	Идентификација критеријума у оквиру циљева одрживости	72
3.1.1.	Социокултурни аспект	72
3.1.2.	Еколошко-енергетски аспект	76
3.1.3.	Економски аспект	79
3.2.	Формирање концептуалног вишекритеријумског модела одрживог социјалног становања у урбанистичком планирању и пројектовању	82
3.2.1.	Критеријуми за избор локације	83
3.2.2.	Критеријуми за урбанистичко планирање локације	93
3.2.3.	Критеријуми за урбанистичко и архитектонско пројектовање	104
3.2.4.	Концептуални вишекритеријумски модел одрживог социјалног становања	124
<b>4.</b>	<b>УСЛОВИ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ</b>	<b>130</b>
4.1.	Обим обезбеђивања, потребе и изазови у области изградње социјалног становања у Србији	130
4.1.1.	Величина друштвеног стамбеног фонда у Србији	130
4.1.2.	Квалитет и приступачност становања у Србији	134
4.1.3.	Корисници социјалног становања у Србији	151
4.2.	Институционални, правни и финансијски оквир за обезбеђивање социјалног становања у периоду од 1990. до 2016. године	164
4.2.1.	Период од 1990. до 2000. године	164
4.2.2.	Период од 2000. до 2009. године	167
4.2.3.	Период од 2009. до 2016. године	170
4.3.	Регулатива у области урбанистичког планирања и пројектовања социјалног становања у периоду од 2000. до 2016. године	174
4.3.1.	Период од 2000. до 2009. године	174

4.3.2.	Период од 2009. до 2016. године	179
4.4.	Инструмент урбанистичко-архитектонског конкурса у реализацији програма и пројеката социјалног становања у Србији	184
4.4.1.	Улога урбанистичко-архитектонског конкурса у систему социјалног становања у Србији	184
4.4.2.	Програми и пројекти социјалног становања у Србији реализовани кроз урбанистичко-архитектонске конкурсе (2000-2016)	189
<b>5.</b>	<b>КРИТЕРИЈУМИ ОДРЖИВОСТИ У ПРАКСИ ИЗГРАДЊЕ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ: СТУДИЈА СЛУЧАЈА РЕАЛИЗОВАНИХ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКИХ КОНКУРСА (2000-2015)</b>	<b>198</b>
5.1.	Урбанистичко-архитектонски конкурси за социјално становање реализовани у оквиру СИРП програма у Србији од 2005. до 2008. године: примери Ваљева, Панчева, Краљева, Чачка и Крагујевца	202
5.1.1.	Социјално становање у Новом насељу у Ваљеву	204
5.1.1.1.	Анализа конкурсног расписа	205
5.1.1.2.	Анализа конкурсног и реализованог решења	210
5.1.2.	Социјално становање у насељу Стрелиште у Панчеву	218
5.1.2.1.	Анализа конкурсног расписа	218
5.1.2.2.	Анализа конкурсног и реализованог решења	223
5.1.3.	Социјално становање у насељу Берановац у Краљеву	231
5.1.3.1.	Анализа конкурсног расписа	232
5.1.3.2.	Анализа конкурсног и реализованог решења	237
5.1.4.	Социјално становање у насељу Кошутњак у Чачку	246
5.1.4.1.	Анализа конкурсног расписа	246
5.1.4.2.	Анализа конкурсног и реализованог решења	252
5.1.5.	Социјално становање у насељу Аеродром у Крагујевцу	262
5.1.5.1.	Анализа конкурсног расписа	262
5.1.5.2.	Анализа конкурсног и реализованог решења	267
5.2.	Урбанистичко-архитектонски конкурс за комплекс социјалног и непрофитног становања западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду (2006)	276
5.2.1.	Анализа конкурсног расписа	277
5.2.2.	Анализа конкурсног и реализованог решења	283

5.3.	Перцепција станара о квалитету стамбених услова у реализованим објектима и комплексима за социјално становање	295
5.3.1.	Методологија анкетног истраживања	295
5.3.1.1.	Приказ анкетног упитника	295
5.3.1.2.	Обухват истраживања и методе обраде података	297
5.3.2.	Интерпретација резултата анкетног истраживања	299
5.3.2.1.	Општи профил испитаника и домаћинстава	299
5.3.2.2.	Задовољство локацијом становања	302
5.3.2.3.	Задовољство стамбеним окружењем	305
5.3.2.4.	Задовољство просторно-функционалним стандардима и комфором становања	311
5.3.2.5.	Остварени социјални контакти и везаност	317
5.3.2.6.	Приуштивост становања и енергетско сиромаштво	320
<b>6.</b>	<b>ДИСКУСИЈА РЕЗУЛТАТА, СМЕРНИЦЕ И ПРЕПОРУКЕ</b>	<b>323</b>
6.1.	Сумирање и дискусија резултата истраживања кроз студију случаја	323
6.1.1.	Сумарни приказ резултата вишекритеријумске анализе	324
6.1.2.	Критеријуми одрживости у реализованим конкурсима за социјално становање у Србији: дискусија резултата истраживања	328
6.2.	Смернице и препоруке	344
<b>7.</b>	<b>ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА</b>	<b>353</b>
7.1.	Општи закључци и верификација хипотеза	353
7.2.	Могућности и правци будућих истраживања	359
	<b>ИЗВОРИ И ЛИТЕРАТУРА</b>	<b>361</b>
	Списак табела	377
	Списак слика	381
	Списак прилога	384
	Прилози	
	Биографија аутора	
	Изјава о ауторству	
	Изјава о истоветности штампане и електронске верзије докторског рада	
	Изјава о коришћењу	

## 1. УВОД

### 1.1. Претходна анализа информација о предмету истраживања

Према основном тематском опредељењу, истраживање припада домену студија о просторно-физичким аспектима социјалног становања у подручју урбанизма и архитектуре. Тежиште истраживања је на идентификацији, систематизацији и интерпретацији критеријума одрживог социјалног становања у области урбанистичког планирања и пројектовања, и испитивању њихове примене у пракси социјалне стамбене изградње у Србији, реализоване у периоду од 2000. до 2015. године.

Комплексност проблематике програмирања, планирања и изградње социјалног становања и њена директна условљеност друштвено-политичким контекстом, моделом стамбене политике и наслеђем стамбене праксе, подразумевала је изучавање разноврсне библиографске грађе у оквиру више научних дисциплина. Претходна анализа информација о предмету истраживања може се груписати у четири опште тематске области:

- 1) информације о појму, моделима и пракси обезбеђивања социјалног становања у међународном контексту;
- 2) информације о нормативним полазиштима, теоријама, концептима и критеријумима у области урбанистичког планирања и пројектовања социјалног становања;
- 3) информације о постојећем моделу и пракси обезбеђивања социјалног становања у Србији; и
- 4) информације о претходним истраживањима у области урбанистичког планирања и пројектовања социјалног становања у Србији.

*Првој тематској области* припадају теоријски извори из поља стамбених истраживања у друштвеним наукама (енг. *housing studies*) и литература из разнородних извора кроз коју су анализирана искустава стамбених политика и праксе обезбеђивања социјалног становања у међународном оквиру.

Компаративна стамбена истраживања, која се баве упоредном анализом и теоријским конципирањем модела обезбеђивања социјалног становања,

изучавана су у контексту развијених капиталистичких и бивших социјалистичких европских држава. Анализа извора обухватила је посебно семиналне теоријске радове о стамбеним системима у капиталистичким друштвима (нпр. Donisson & Ungerson, 1982; Boelhouwer & Van der Heijden, 1992; Barlow & Duncan, 1994; Harloe, 1995; Kemeny, 1991, 1995; Balchin, 1996; Allen *et al.*, 2004) и истраживања референтних стамбених аналитичара из постсоцијалистичких европских земаља (нпр. Clapham *et al.*, 1996; Hegedüs *et al.*, 1996; Hegedüs & Tosics, 1992, 1996; Hegedüs, 2001; Turner *et al.*, 1992; Lux, 2003; Tsenkova, 2003; 2009; Mandić, 2010; Hegedüs *et al.*, 2013). Разумевању разлика у дефинисању појма социјалног становања и мерама стамбених политика у међународном контексту допринела су и друга компаративна истраживања (Fuerst, 1974; Whitehead & Scanlon, 2007), као и студије међународних организација о моделима обезбеђивања и трендовима развоја у овом сектору (CECODHAS, 2007; UNECE, 2015). За диференцијацију основних појмова и полазишта за политику и праксу социјалног становања значајни су били и радови „*Introduction to social housing*“, П. Ривса (Reeves, 2005) и ново дело П. Кинга „*The principles of housing*“ (King, 2016).

Историјска искуства и савремени изазови праксе обезбеђивања и изградње социјалног становања у међународним оквирима анализирана су кроз разнородну литературу (нпр. Towers, 2000; Van Kempen *et al.*, 2005; Power, 2005; Holmes, 2006; Cousins, 2009). Међу новијим референтним изворима треба издвојити књигу „*Architecture and the Welfare State*“ (Swenarton *et al.*, 2015), у којој се објашњава специфичност улоге архитектуре, посебно социјалног становања, у развоју политичког пројекта државе благостања у западним европским земљама.

У *другу тематску област* сврстава се низ библиографских извора који су представљали основ за идентификацију, класификацију и интерпретацију критеријума у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања. Као нормативни оквир за утврђивање вредносних полазишта и критеријума препозната је парадигма одрживог развоја и релевантни међународни документи (декларације, конвенције, повеље), укључујући

посебне смернице Уједињених нација за политику и праксу социјалног становања. С обзиром на разноврсност утицајних фактора у социјалној стамбеној изградњи, у анализи критеријума у планирању и пројектовању коришћен је интердисциплинарни научно-теоријски оквир, пре свега у домену урбанистичког планирања, урбаног дизајна и архитектуре и социолошких, еколошких и економских теоријских разматрања о урбаној средини и становању.

*Трећа тематска област* обухватила је пре свега социолошка истраживања о стамбеном систему у бившој Југославији и о новом моделу социјалног становања у Србији, којима су нарочит допринос дали радови Мине Петровић (2001; 2004; 2006; 2013) и Ксеније Петовар (Петовар, 1998; 2003). Као један од кључних коришћених извора у овој области треба издвојити књигу Мине Петровић „Социологија становања. Стамбена политика: изазови и могућности“ из 2004. године (Петровић, 2004). За сазнања о савременим искуствима политике и праксе социјалног становања у Србији референтни су били и радови Ђорђа Мојовића (Мојовић & Вуксановић-Мацура, 2008; Мојовић *и др.*, 2009; Мојовић, 2015) и неколико стручних студија и истраживања у овој области (UNECЕ, 2006; УН Хабитат, 2006; Урбанистички завод Београда, 2009; Дамјановић & Глигоријевић, 2010; Беговић *и др.*, 2010). О изазовима развоја социјалног становања у Србији сведоче посебно социолошка истраживања о бескућништву (Жарковић *и др.*, 2012; Petrović & Timotijević, 2013; Бобић, 2014) и избеглицама (Стевановић, 2005; Лукић, 2015), као и истраживања о условима и проблемима становања ромске популације (Вујовић, 1993; Јакшић & Башић, 2005; Петровић *и др.*, 2012; Радовановић & Кнежевић, 2014). За истраживање карактеристика постојећег стамбеног фонда и показатеља стамбених потреба коришћен је и низ других статистичких података и публикација Републичког завода за статистику Србије.

У оквиру *четврте тематске области*, која је била кључна за утврђивање проблемских полазишта и могућности научног доприноса овог истраживања,

анализирана су постојећа научна и стручна сазнања о социјалном становању у Србији у области урбанизма и архитектуре.

Опадајући тренд интересовања за истраживање становања у Србији, који је пратио обустављање државне изградње станова и реформу стамбеног система с почетка деведесетих година 20. века, одразио се и на приметан недостатак радова домаћих аутора о проблематици и изазовима планирања и пројектовања социјалног становања.

О друштвеном и професионалном значају теме становања у социјалистичком периоду сведоче бројна истраживања на постдипломским студијама Архитектонског факултета у Београду од 1960. до 2000. године, а посебно на курсу „Становање“, магистарских студија током осамдесетих година. У оквиру обимне библиографске грађе о планирању и пројектовању становања у овом периоду значајни су радови Михајла Чанка, Недељка Боровнице, Мате Бајлона, Владимира Бјеликова, Бранислава Миленковића, Милана Лојанице, Дарка Марушића, Предрага Цагића, Богдана Несторовића и других аутора. За потребе овог истраживања релевантне су биле исцрпне анализе о параметрима, нормативима и стандардима у вишепородичној стамбеној изградњи и проблематици „минималног становања“, међу којима је издвојено неколико радова (Чанак, 1984; Боровница, 1991; Лојаница, 1975).

Током деведесетих година 20. века, иницијалним разматрањем односа урбанистичког планирања према проблемима социјалног и приступачног становања у новим, социоекономским условима у Србији, бави се Нада Лазаревић Бајец (1994; 1998). У овом периоду истраживане су и могућности обнове нехигијенских и ромских насеља у Београду, где се издвајају радови Владимира Мацуре и других аутора (Мацура *и др.*, 1995; 1997).

Кључни допринос урбанистичким истраживањима социјалног становања у периоду после 2000. године у Србији дао је Владимир Милић кроз докторску дисертацију „Истраживање образаца приступачног становања у оквиру новог модела урбанистичког планирања“, одбрањену 2002. године на Архитектонском факултету, која је касније допуњена и објављена 2006. године у књизи „Урбанистички аспекти социјалног становања“ (Милић, 2002;



2006). Наведени извори су од посебне важности за ово истраживање јер се на примеру Београда баве урбанистичким критеријумима за типологију прихватљивих образаца физичких структура и посебно критеријумима за утврђивање и дефинисање локација за социјално становање. Током прве деценије 21. века објављена је неколицина стручних публикација о примерима реализоване праксе непрофитног и социјалног становања у Србији (Ваништа Лазаревић, 2006; Ramirez, L. *и др.*, 2008; Vučinić, 2010; Re:act, 2010) и о стамбеној проблематици ромске популације (Вуксановић Мацура & Мацура, 2007).

У току протеклих неколико година, значајан допринос сазнању о становању сиромашног становништва у периоду између два светска рата у Београду дала је Злата Вуксановић Мацура у свом магистарском раду и каснијим истраживањима (Вуксановић Мацура, 2010; 2011; 2012). У овој деценији приметан је и изванредан пораст научноистраживачког интересовања за савремену проблематику планирања и пројектовања социјалног становања, што потврђује и неколико реализованих и одбрањених докторских дисертација на Архитектонском факултету у Београду (Весић, 2015; Стојановић, 2015; Чолић Дамјановић, 2015). Докторска дисертација Уроша Весића (Весић, 2015) бавила се истраживањем аспекта енергетске ефикасности и модела материјализације објеката социјалног становања у Србији, на примеру реализованих пројеката у оквиру УН-ХАБИТАТ-овог СИРП програма. Приказани резултати истраживања од посебног су значаја за овај рад јер доприносе разумевању ограничења и могућности примене мера енергетске ефикасности у постојећој пракси социјалне станоградње у Србији. За ово истраживање релевантан је и докторски рад Весне Миле Чолић Дамјановић под називом „Могућности унапређења модела социјалног становања у Београду у оквиру нових парадигми планирања и пројектовања“ (Чолић Дамјановић, 2015), у којој се предлажу критеријуми одрживог социјалног становања у планирању и пројектовању. Међу новијим истраживањима треба издвојити и објављене научне радове више аутора (Бајић & Пантовић, 2011; Бајић & Манић, 2013; Vesić *et al.*, 2013; Бајић *и др.*,

2014; Đokić *et al.*, 2015; и други) и специјалистички рад о програмима за социјално становање у Београду од 2000. до 2009. године (Николић, 2011).

## **1.2. Проблем и предмет истраживања**

*Општи проблем истраживања* је недовољна развијеност и ограниченост урбанистичке и архитектонске праксе у реализацији програма и пројеката за изградњу социјалног становања у Србији, у условима постсоцијалистичке реформе стамбеног система после 2000. године.

*Посебан проблем истраживања* је што се у пракси урбанистичког планирања и пројектовања социјалног становања у Србији недовољно примењују критеријуми одрживости, што може утицати на креирање неадекватног и некавалитетног стамбеног фонда.

Проблемски контекст и повод за истраживање препознат је у недостатку системског приступа социјалној станоградњи у Србији и израженом дефициту урбанистичких и архитектонских истраживања ове проблематике у периоду након 2000. године, која представља прекретницу у процесу постсоцијалистичке реформе националног стамбеног система.

Иако са значајним закашњењем у односу на спровођење појединих програма и пројеката, од 2000. године до данас успостављен је основни институционални и законодавни оквир за развој новог модела државно субвенционисаног становања. Социјално становање се у Србији дефинише кроз циљеве одрживог развоја и препознаје се као „инвестиција, а не трошак“ (ППРС, 2010), али се ова полазишта недовољно примењују у постојећој стамбеној изградњи. У области урбанистичке и архитектонске праксе још увек недостаје разрађена техничка регулатива која би представљала основ за увођење иновација и квалитативно унапређење социјалне станоградње у складу са вредностима и циљевима одрживости<sup>1</sup>. Изостанак таквог оквира води ка непрепознавању специфичних захтева у урбанистичком планирању

---

<sup>1</sup> Кроз постојећу *Уредбу о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање* („Службени гласник РС“, бр. 26/2013) дефинисан је ограничен обим правила и смерница у овој области.

и пројектовању социјалног становања, занемаривању потреба корисника и креирању супстандардног стамбеног фонда.

О стању и могућностима развоја социјалног становања у условима постсоцијалистичке транзиције у Србији постоји изузетно мало литературе, а посебно научних радова у области урбанизма и архитектуре (в. стр. 3-6). Резултати обимних истраживања Владимира Милића о адекватним физичким обрасцима социјалног становања с почетка прошле деценије (Милић, 2002; 2006) нису нашла довољну примену у пракси, иако су у то време постојале иницијативе диференцирања основне стамбене типологије и њихове разраде кроз моделе<sup>2</sup>. О квалитету савремене изградње јавног ренталног и непрофитног становања која се у Србији по правилу спроводи посредством урбанистичко-архитектонских конкурса, до данас су у највећој мери одлучивали критеријуми и правила за пројектовање формирани кроз конкурсне расписе, таленат и искуство стручњака и ограничена буџетска средства.

*Предмет истраживања* су критеријуми у урбанистичком планирању и пројектовању одрживог социјалног становања и њихова примена у савременој пракси социјалне стамбене изградње у Србији.

Истраживање је у првом делу фокусирано на идентификацију, систематизацију и интерпретацију критеријума одрживог социјалног становања у области урбанистичког планирања и пројектовања, на основу научних сазнања, применљивих модела и смерница у међународним оквирима. У другом делу истраживања, дефинисани критеријуми користе се за анализу и вредновање савремене урбанистичке и архитектонске праксе социјалног становања у Србији, кроз студију случаја реализованих урбанистичко-архитектонских конкурса у периоду од 2000. до 2015. године.

---

<sup>2</sup> Покушај стандардизације социјалног становања у Србији представља Предлог техничког правилника за планирање и пројектовање комплекса и станова социјалне изградње из 2003. године (Урбанистички завод Београда, 2003), који није био усвојен због очекивања да се донесе Закон о социјалном становању. У овом правилнику предложена је типолошка подела објеката за социјално становање, која је исте године разрађивана кроз урбанистичко-архитектонски конкурс за решење стамбених јединица и групација социјалног становања у Београду (ДАБ, 2003).

Као основ за евалуацију домаће праксе разматра се постојећи оквир за обезбеђивање и изградњу социјалног становања у Србији у посматраном периоду. Закључни део рада обухвата дискусију добијених резултата спроведеног емпиријског истраживања и дефинисање применљивих смерница за урбанистичко планирање и пројектовање социјалног становања у Србији.

Предмет истраживања се посматра у периоду од 2000. до 2015. године на подручју Србије, а анализом су обухваћени искључиво реализовани јавни конкурси за урбанистичко-архитектонска решења новог фонда вишепородичног становања намењеног јавном закупу. У оквиру ове праксе анализира се пет, од укупно седам, примера пројеката социјалног становања спроведених у оквиру Програма становања и интеграције избеглица – СИРП (у Новом насељу у Ваљеву, Панчеву, Чачку, Краљеву и Крагујевцу), и пројекат социјалног и непрофитног становања западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду. Урбанистичко-архитектонско конкурс у постојећем законском оквиру представља препоручени инструмент у спровођењу програма социјалног становања у Србији, и у овом истраживању препознаје се као значајан показатељ потенцијала и ограничења домаће урбанистичке и архитектонске праксе.

### **1.3. Циљеви и задаци истраживања**

*Општи циљ* истраживања је допринос унапређењу постојећих методолошких приступа у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања у Србији.

*Научни циљеви* истраживања су:

1. утврђивање релевантних критеријума у урбанистичком планирању и пројектовању одрживог социјалног становања и њихова систематизација у применљив вишекритеријумски модел;

2. приказ, описивање, евалуација и објашњење савремене праксе изградње социјалног становања у Србији реализоване кроз урбанистичко-архитектонске конкурсе; и
3. систематизација резултата истраживања у форми практичних смерница за урбанистичко планирање и пројектовање социјалног становања у Србији.

Посебан циљ истраживања је утврђивање ограничења и могућности за унапређење урбанистичко-архитектонске конкурсне праксе у реализацији програма и пројеката социјалног становања у Србији.

На основу циљева дефинисани су *задачи истраживања*:

- анализирати нормативна полазишта и циљеве одрживог социјалног становања у међународном оквиру;
- формирати применљиви концептуални модел истраживања са критеријумима релевантним за урбанистичко планирање и пројектовање одрживог социјалног становања;
- приказати и анализирати одабране конкурсне пројекте и реализације са аспекта примене критеријума из претходно формираног концептуалног модела; и
- извршити проверу концептуалног модела у Србији кроз испитивање специфичних потреба и стамбених преференција корисника социјалних станова у анализираним објектима.

#### **1.4. Полазне хипотезе истраживања**

*Генерално истраживачко питање* на основу којег се успоставља релација између предмета истраживања и теоријског оквира је:

На који начин урбанистичка и архитектонска пракса може допринети унапређењу квалитета и приступачности социјалног становања у Србији?

*Посебна истраживачка питања* су:

- Да ли се и у којој мери у савременој урбанистичкој и архитектонској пракси у Србији препознају и примењују критеријуми одрживог социјалног становања?
- Која су кључна ограничења због којих се неки релевантни критеријуми не примењују? Да ли су доминантни узроци у недостатку одговарајуће регулативе, непознавању њиховог значаја или у економским ограничењима?
- Да ли урбанистичко-архитектонски конкурси доприносе унапређењу праксе социјалног становања? Да ли подстичу иновативна решења?
- Да ли се критеријуми дефинисани у расписима архитектонско-урбанистичких конкурса уважавају у конкурсним решењима и да ли се реализују у пракси?

На основу истраживачких питања и претходног сазнања о предмету истраживања формиране су следеће *полазне хипотезе*:

- 1) *У оквиру резидуалног модела обезбеђивања социјалног становања, урбанистичка и архитектонска пракса може допринети унапређењу квалитета и приступачности становања у овом сектору, уколико се заснива на формално утврђеном сету критеријума који интегришу социјалне, еколошке и економске циљеве одрживости.*

Прва, генерална хипотеза истраживања изводи се из научнотеоријских сазнања о предмету истраживања, која успостављају релације између вредности и циљева одрживог развоја и специфичних захтева у пракси урбанистичког планирања и пројектовања социјалног становања. Специфичност захтева у овом стамбеном сектору посебно је изражена у земљама са резидуалним моделом социјалног становања, с обзиром на усмереност обезбеђивања ка најугроженијим друштвеним групама, ограниченост финансирања изградње и мањи обим стамбеног фонда, углавном нижих стандарда и квалитета. Претпоставка је да би у овим земљама интегралним разматрањем социјалних, еколошких и економских циљева одрживости у урбанистичкој и архитектонској пракси социјалног

становања било могуће унапредити квалитет стамбених услова и смањити укупне трошкове становања за закупце у овом сектору.

2) *Савремена пракса изградње социјалног становања у Србији није у довољној мери заснована на интегралном разматрању критеријума одрживости у урбанистичком планирању и пројектовању, те не доприноси унапређењу квалитета становања и задовољству корисника стамбеним условима у реализованим објектима и комплексима.*

Друга хипотеза изводи се из прве, генералне хипотезе и проблемског контекста истраживања. Актуелни модел обезбеђивања социјалног становања у Србији је изразито резидуалан, с обзиром на занемарљив удео социјалних станова у укупном стамбеном фонду, ограничено финансирање и обим изградње, и усмереност провизије ка социјално најугроженијим корисницима. У таквим условима изражен је ризик од давања приоритета аспектима економичности у реализацији програма и пројеката изградње социјалног становања и занемаривања кључних квалитативних аспеката и потреба корисника у овом сектору. На основу претходне анализе информација о условима урбанистичког планирања и пројектовања социјалног становања у Србији, претпостављено је да се постојећа регулатива и методолошки приступи у овој области не заснивају у довољној мери на интегралном разматрању критеријума одрживости, и да таква пракса може утицати на додатно угрожавање социјалних купаца услед неодговарајућих стамбених услова.

### **1.5. Образложење усвојене методологије научноистраживачког поступка**

Постављени предмет и циљеви истраживања захтевали су разраду сложеног методолошког апарата који комбинује више научних метода истраживања, од који су најважније: *анализа садржаја, критичка анализа, студија случаја, вишекритеријумска анализа и испитивање*. Примењене истраживачке методе приказујемо кроз ток радних операција систематизованих унутар четири основне фазе истраживања.

Прва фаза истраживања обухвата два паралелна истраживачка корака, а то су: утврђивање концептуалног модела за операционализацију истраживања и прикупљање и систематизација података о одабраним примерима.

Утврђивање концептуалног модела за операционализацију истраживања је поступак којим се из референтног научнотеоријског оквира у међународном контексту издвајају и систематизују полазишта за анализу предмета истраживања на одабраном истраживачком полигону. Разрада овог модела подразумева формирање система циљева, општих и посебних критеријума „пожељних карактеристика“ просторно-физичких образаца социјалног становања. Основне методе које се примењују у овом поступку су *анализа садржаја* референтних примарних и секундарних извора, *критичка анализа* и *интерпретација*. У овој фази истраживања група примарних извора обухвата релевантне документе за социјално становање у међународном оквиру – законе, препоруке, извештаје са конференција и радионица, стандарде, резолуције итд., у којима су утврђена нормативна полазишта и практичне смернице за стамбене политике и програме. Секундарне изворе чине научнотеоријски извори о предмету истраживања.

У првој фази истраживања обавља се и комплетирање информационо-документационе основе за проучавање одабраних урбанистичко-архитектонских конкурса. Примарни извори обухватају конкурсне расписе и програмске задатке са пратећом документацијом (изводи из планова и урбанистичких пројеката, приложени технички правилници, питања учесника и одговори жирија, фотодокументација итд.), графичку и текстуалну документацију конкурсних пројеката, извештаје жирија, конкурсне каталоге, графичку и текстуалну документацију главних и идејних пројеката и фотодокументацију објеката, укључујући доступне новинске текстове и интервјуе са ауторима. Секундарне изворе чине научни и стручни текстови који се баве анализираним конкурсима, конкурсним решењима и реализацијама. Овај корак обухвата теренски рад и испитивање непосредних и посредних учесника у конкурсним активностима и других



информисаних лица. Након прикупљања извора следи њихова критичка анализа, селекција и систематизација.

Друга фаза истраживања подразумева примену методе *студије случаја* којом се предмет истраживања анализира на примеру реализоване урбанистичко-архитектонске конкурсне праксе у Србији. У овој фази утврђује се примена критеријума из претходно формираног концептуалног модела у поступку спровођења одабраних урбанистичко-архитектонских конкурса кроз три оперативна нивоа - конкурсни задатак, конкурсно решење (одабрано за реализацију) и реализовано решење. Основне методе које се користе у оквиру методе студије случаја су *анализа садржаја, компаративна анализа, вишекритеријумска анализа, непосредно посматрање и испитивање*.

Први и најважнији корак у овом делу истраживања је анализа конкурсних расписа будући да су у њима дефинисана полазишта и смернице за пројектовање и критеријуми за вредновање решења. Методама *анализе садржаја* и *компаративне анализе* непосредно се утврђује примена критеријума из концептуалног модела у конкурсном програму. Други корак је анализа најбоље пласираних конкурсних решења одабраних за реализацију применом методе *вишекритеријумске анализе*. Кроз трећи корак утврђује се ниво усклађености главних пројеката и реализованих решења са награђеним конкурсним решењима кроз *компаративну анализу и непосредно посматрање* на локацији.

У овој фази примењује се и метода *испитивања* репрезентативног узорка станара у реализованим објектима социјалног становања о њиховом задовољству квалитетом стамбених услова, при чему се подаци прикупљају на терену кроз примену претходно утврђеног анкетног упитника. Питања у анкетном упитнику су затвореног типа и обухватају релевантне критеријуме из концептуалног модела, као и посебне показатеље о квалитету становања ЕВРОСТАТ-а (EU-SILC) и о енергетском сиромаштву. Детаљни приказ анкетног упитника и примењене методологије истраживања кроз анкету садржан је у поглављу 5.3.

Трећа фаза истраживања подразумева обраду добијених резултата, односно њихову *анализу и синтезу*. У овој фази најпре се обрађују и интерпретирају резултати обављеног анкетног истраживања, а затим се применом одговарајућег система вредновања утврђује да ли су и у којој мери у анализираним реализованим примерима конкурсне праксе разматрани критеријуми из концептуалног модела истраживања. За обраду добијених резултата анкетног истраживања користе се дескриптивне анализе података и параметријски тестови, тј. техника Пирсонове корелације (Pearson's Correlation) у оквиру статистичког програмског пакета за друштвене науке SPSS (Statistical Package for Social Sciences), Version 23.0. Завршни корак у овој фази истраживања је *критичка анализа* критеријума из концептуалног модела кроз одабране референтне теоријске поставке и добијене резултате емпиријског истраживања.

Четврта, закључна фаза истраживања представља *систематизацију и интерпретацију* резултата истраживања кроз „прилагођени модел“, у форми применљивих смерница за унапређење методолошких приступа у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања у Србији.

## **1.6. Основне дефиниције и термилошка разјашњења**

### Појам социјално становање

Појам „социјално становање“ (енг. *social housing, public housing*) има веома широку употребу у означавању разноврсних модалитета државно субвенционисаног становања, а његове дефиниције су у различитим земљама условљене специфичним оквиром стамбене политике (Whitehead & Scanlon, 2007). Према општеприхваћеној и често навођеној дефиницији CECODHAS-а<sup>3</sup>, под социјалним становањем подразумева се „становање које је намењено оним домаћинствима чије *потребе* нису задовољене на отвореном тржишту и коме је приступ ограничен постојањем *правила за додељивање станова*“ (истакла Т.Б.). Политика додељивања станова према критеријуму

---

<sup>3</sup> фр. Comité européen de coordination de l'habitat social – Европски комитет за координацију социјалног становања. Дефиниција је усвојена новембра 2006. године у Солуну.

стамбених потреба<sup>4</sup> и економска одрживост система субвенција, у смислу повраћаја уложених средстава, међу кључним су детерминантама за дефинисање и разумевање новог концепта социјалног становања у постсоцијалистичким условима у Србији.

*Закон о социјалном становању* из 2009. године овај појам дефинише као „становање одговарајућег стандарда које се обезбеђује уз подршку државе домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога не могу да обезбеде стан по тржишним условима”. Дефиниција из *Закона* не прави разлику између становања у јавном закупу и непрофитног становања, које подразумева стицање стана у власништво под субвенционисаним условима на тржишту и спада у категорију приступачног становања<sup>5</sup>.

Појам социјално становање у овом истраживању користи се у свом ужем значењу, као становање у јавној својини које је намењено закупу, и које се додељује на коришћење социјално угроженим домаћинствима која не могу да задовоље стамбене потребе на тржишту. Избор уже дефиниције појма у овом истраживању опредељен је значајним разликама у полазиштима за планирање и пројектовање становања у јавном закупу и непрофитног становања намењеног тржишту, у условима постојећег, доминантно резидуалног система јавне стамбене подршке у Србији. Становање у јавном закупу код нас додељује се категоријама социјално најугроженијих корисника, које немају могућност стамбеног избора<sup>6</sup>, а чије специфичне потребе захтевају узимање у обзир посебних карактеристика и погодности становања у циљу постизања социјалне кохезије и других циљева одрживог развоја. Подручје оперативне примене појма је пре свега у домену изградње

---

<sup>4</sup> Под *стамбеним потребама* се према дефиницији Р. Робинсона (Robinson, 1979:55-56), подразумева „одређени број станова који је неопходан за обезбеђивање смештаја договореног минималног или већег стандарда за становништво, узимајући у обзир њихов број, композицију домаћинства, старосну структуру, итд., а не узимајући у обзир индивидуалну могућност домаћинства да плате становање које им се додељује”.

<sup>5</sup> Према Лазаревић Бајец, приступачним становањем би се могло назвати „становање које је приступачно људима чији приход им не дозвољава да до стана дођу по тржишним ценама”, док је социјално становање „у непосредној надлежности државе, финансира се из јавних фондова и лоцира се искључиво на основу државних критерија” (1998:198).

<sup>6</sup> П. Кинг (King, 2016) указује да се у контексту становања жеље везују за могућност избора и остварују се на тржишту, док се потребе заснивају на социјалним критеријумима, утврђују их експерти и најефикасније се остварују посредством државе.

новог, трајног стамбеног смештаја вишепородичног типа, као претежног облика додељивања социјалног становања у Србији.

Овде је потребно нагласити да *додељивање* социјалног становања може постојати у два основна облика, тј. у виду субјектних и објектних субвенција (в. Петровић, 2004; King, 2016). Субјектне, или субвенције на страни тражње подразумевају додатне приходе тј. различите стамбене олакшице намењене корисницима, док објектне, или субвенције на страни понуде, подстичу изградњу социјалног становања.

У циљу додатног терминолошког разјашњења појма социјалног становања, потребно је указати и на његово често неадекватно разумевање у широј, али и професионалној јавности у Србији и погрешно тумачење као јефтиног и неадекватног становања, нижих стандарда и лошијег квалитета. Наиме, због асоцијације на релативно новије изразе „социјала“<sup>7</sup> и „социјални случај“, реч „социјалан“ се данас у српском језику често тумачи као „сиротињски“ и „подстандардан“, и доводи се у везу са сиромаштвом, посебно у жаргонским изразима (в. Бајић, 2013). На правилну интерпретацију појма указује П. Кинг, истичући да реч *социјално* у контексту појма „социјално становање“ указује да друштво (лат. *societas*) обезбеђује овај тип становања или да оно има друштвену, тј. социјалну сврху (King, 2016:17).

На основу спроведеног информативног анкетног истраживања о разумевању појма социјално становање у професионалној јавности у Србији<sup>8</sup> закључено је да се упркос мишљењима о неадекватности и погрешном тумачењу атрибута „социјално“, појам *социјално становање* сматра одговарајућим српским преводом енглеског појма *social housing*, те да се прихвата пре свега због своје једноставности и препознатљивости. Такође, дошло се до сазнања да се

---

<sup>7</sup> Реч „социјала“ уведена је у лексику новог издања Речника српског језика Матице српске из 2007. године: *социјала* ж разг. узимање у обзир социјалног, економског статуса при решавању неког питања, проблема. – У науци не можемо запошљавати по социјали. Такође, *социјални случај* – особа која је принуђена да тражи помоћ од друштва.

<sup>8</sup> У питању је експериментална, прелиминарна анкета која је спроведена 2013. године за потребе истраживања на докторским студијама на предмету „Лингвистика за архитекте“ и којом је обухваћено свега 17 стручњака, претежно дипл. инжењера архитектуре (укупно 11 дипл. инжењера архитектуре, 4 дипл. просторна планера, 1 дипл. геолог и 1 проф. филозофије), у различитим старосним категоријама.

разумевање израза *социјално становање* код нас још увек везује за градитељске моделе масовне државне станоградње и становања минималног стандарда из периода после Другог светског рата (Бајић, 2013).

### Појам урбанистичко планирање и пројектовање

Појам урбанистичко планирање и пројектовање у овом истраживању користи се за означавање процедура и метода које се примењују у домену просторно-физичког обликовања елемената грађене средине. У том контексту, домен урбанистичког планирања подразумева правну регулативу и методологију у изради урбанистичких планова, док се у домен пројектовања убраја регулатива и методологија израде урбанистичких и архитектонских пројеката и идејних архитектонских решења.

Под урбанистичким планирањем и пројектовањем социјалног становања у Србији подразумева се пракса која се код нас у овој области спроводи од 2000. године до данас, упоредо са успостављањем новог система јавног ренталног становања и званичним увођењем и дефинисањем појма „социјално становање“ у складу са европским моделима. У Србији је у овом периоду реализовано више различитих програма и пројеката државно субвенционисане станоградње (видети у нпр. Мојовић *и др.*, 2009; Дамјановић & Глигоријевић, 2010; Николић, 2011; Чолић Дамјановић, 2015), од којих су за ово истраживање релевантни само они намењени јавном закупу. Као полигон за емпиријско истраживање узимају се стамбени програми и пројекти који су у Србији реализовани кроз урбанистичко-архитектонске конкурсе у периоду од 2000. до 2015. године.

### Појам критеријуми

Под појмом критеријуми у овом истраживању подразумева се у општем смислу систем вредносних полазишта, смерница, правила и норми које представљају основу за урбанистичко планирање и пројектовање физичких структура, тј. објеката и комплекса социјалног становања. Значење речи *критеријум* (грч. *kritērion*), чији је синоним у српском језику реч *мерило*, објашњава се као „основа од које се полази кад се нешто, неко оцењује,

распоређује, класификује, односно основа према којој се нешто, неко разликује од нечег, неког другог, мерило“<sup>9</sup>. Према Н. Боровници (1992:11), критеријум је у општем значењу и услов за реализацију претпоставки развоја који треба поштовати да би се остварило жељено стање. У оперативном смислу, појам критеријум у истраживању користимо управо у овом проширеном значењу, без нужног везивања за квантитативне индикаторе, односно параметре и нормативе, који се изражавају одговарајућим мерним јединицама. Појам критеријум ће се у истраживању користити кроз више семантичких нивоа, односно за разликовање, упоређивање и оцењивање или вредновање.

### **1.7. Научна оправданост и очекивани резултати истраживања**

*Научна оправданост* истраживања огледа се у приказу, евалуацији и критичкој анализи резултата реализоване урбанистичке и архитектонске праксе социјалног становања у Србији у контексту савремених теоријских сазнања и искустава у овој области у међународном контексту. Из перспективе научног истраживања, дисертација би се могла користити за будућа разматрања применљивих физичких образаца социјалног становања у Србији, примарно у подручју урбанизма и архитектуре. Научним приступом анализи и интерпретацији релевантних критеријума који би били применљиви у домаћој пракси, истраживањем се указује на потребу за преиспитивањем и унапређењем постојећих методолошких основа у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања.

*Очекивани општи резултати* истраживања су:

- објашњење улоге урбанистичке и архитектонске праксе у обезбеђивању квалитетног и приступачног социјалног становања;
- допринос унапређењу постојећих методолошких приступа у урбанистичком планирању и пројектовању одрживог социјалног становања у Србији; и

---

<sup>9</sup> Николић, М. (ур.) (2007) *Речник српскога језика*. Нови Сад: Матица српска.

- наглашавање значаја јавног урбанистичко-архитектонског конкурса као инструмента у спровођењу програма и пројеката социјалног становања уз дефинисање општих смерница за унапређење будуће конкурсне праксе.

*Очекивани посебни резултати истраживања су:*

- унапређење сазнања о постојећим искуствима, ограничењима и потенцијалима праксе урбанистичког планирања и пројектовања у области социјалног становања у Србији, на примеру пројеката реализованих кроз урбанистичко-архитектонске конкурсе;
- унапређење сазнања о оствареним резултатима одабраних анализираних програма и пројеката социјалног становања у Србији након вишегодишњег периода коришћења изграђених стамбених објеката и комплекса; и
- дефинисање применљивих смерница и препорука за унапређење праксе урбанистичког планирања и пројектовања социјалног становања у Србији на основу утврђеног вишекритеријумског модела.

*Практична примена резултата истраживања могућа је непосредно у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања у Србији, кроз допринос унапређењу и разради постојеће техничке регулативе, програмских основа и смерница у урбанистичко-архитектонским конкурсима, као и пројектантских приступа овој сложеној стамбеној проблематици.*

## 2. КОНЦЕПТУАЛНИ ОКВИР ИСТРАЖИВАЊА

### 2.1. Основна концептуална опредељења

У избору одговарајуће теоријско-концептуалне основе истраживања примењен је еклектични приступ. Из мултидисциплинарног епистемолошког оквира коришћена су она теоријска и концептуална полазишта која омогућавају научнометодолошко утемељење предмета истраживања (критеријума) у оквиру савремених научних и стручних сазнања, и његову адекватну контекстуализацију у посматраном друштвено-политичком оквиру. Ова полазишта могу се систематизовати унутар три основне целине, или три међусобно условљена нивоа сазнања:

- 1) теоријска разматрања о моделима обезбеђивања социјалног становања у оквиру друштвених наука;
- 2) нормативни основ за урбанистичко планирање и пројектовање социјалног становања са тежиштем на парадигми одрживог развоја; и
- 3) концепти у оквиру различитих дисциплина који објашњавају основне принципе у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања.

Сажет преглед изабраних теоријских објашњења доминантних модела обезбеђивања социјалног становања у развијеним капиталистичким државама, са једне, и постсоцијалистичким државама са друге стране, има за циљ да укаже на специфичности развоја овог стамбеног сектора као елемента стамбене политике у различитим друштвено-политичким контекстима. Као заједнички чинилац у савременим стамбеним политикама у европском контексту препознаје се *тренд резидуализације*<sup>10</sup> социјалног становања, који се у овом раду проблематизује као универзални утицајни фактор у домену просторне, тј. урбанистичке и архитектонске праксе. Циљ

---

<sup>10</sup> Тренд резидуализације социјалног становања подразумева смањење финансирања, нове изградње и удела социјалних станова у укупном стамбеном фонду, као и усмеравање додељивања ових станова ка најсиромашнијим социјалним групама. Појам се оригинално користи у радовима британских аналитичара становања и везује се за процес приватизације социјалног становања у Уједињеном Краљевству, који је омогућен почетком 80-их година 20. века за време режима Маргарет Тачер.



ових разматрања је уједно позиционирање и концептуално одређење модела обезбеђивања социјалног становања у Србији у посматраном међународном оквиру. За разумевање разлика и сличности стамбених система шири теоријски оквир представљају *стамбена истраживања* (енг. *housing studies*), односно *компаративна стамбена истраживања* (енг. *comparative housing studies*) из области друштвених наука - урбане социологије и урбане економије.

Општи нормативни основ за утврђивање концептуалног модела истраживања, односно применљивих критеријума у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања, чини парадигма одрживог развоја и релевантни међународни документи (декларације, конвенције, повеље, смернице и сл.), којима се социјално становање директно или индиректно нормира, било као део људских права, елемент социјалне заштите или једна од основних урбаних функција. Одабир парадигме одрживог развоја као општег вредносног система опредељен је кроз претходну анализу научних сазнања у предметној области истраживања. Есенцијални међусобни утицај одрживости и социјалног становања недвосмислено се афирмише у оквиру ширег научноистраживачког, стручног и политичког дискурса. Концептуализација одрживог социјалног становања у овом раду биће заснована на постојећим интерпретацијама појма у литератури и на полазиштима утврђеним дедукцијом из ширег корпуса научних сазнања о одрживом становању и одрживом урбаном развоју.

Трећи ниво теоријско-концептуалних полазишта чине са једне стране концепти из оквира различитих дисциплина, а пре свега из области урбанизма и архитектуре, којима се аргумендују принципи и критеријуми у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања, а са друге стране, постојеће научне интерпретације ових критеријума у домаћој и међународној литератури. Ови концепти и интерпретације користиће се кроз образложење критеријума, односно концептуалног модела истраживања,

који ће представљати основ за емпиријску анализу праксе социјалног становања у Србији.

## **2.2. Општи преглед теоријских разматрања о моделима обезбеђивања социјалног становања у Европи**

### 2.2.1. Социјално становање у развијеним капиталистичким државама

Значајан пораст компаративних истраживања стамбених система у развијеним капиталистичким земљама присутан је од почетка осамдесетих година 20. века, као реакција на економске промене и почетак кризе државе благостања током седамдесетих<sup>11</sup> (Boelhouwer *et al.*, 2000). Док су једна релевантна као дескриптивна основа за разликовање модела социјалног становања (нпр. Fuerst, 1974 и Whitehead & Scanlon, 2007), друга су теоријски аргументована и баве се узроцима ових различитости, њиховом класификацијом и специфичностима (Donisson & Ungerson, 1982; Boelhouwer & Van der Heijden, 1992; Barlow & Duncan, 1994; Harloe, 1995; Kemeny, 1991, 1995; Balchin, 1996). Са теоријског становишта, компаративна истраживања становања заступају *конвергентни* или *дивергентни* приступ у објашњењима развоја стамбених система. Начелно, конвергентни приступ тумачи развој стамбених система развијених држава кроз њихово приближавање заједничком, типском моделу, док дивергентни приступ указује на њихово међусобно удаљавање, услед утицаја различитих друштвено-економских, политичких, институционалних и других фактора наслеђа.

Полазиштем за конвергенцију стамбених политика Донисон и Унгерсон (Donisson & Ungerson, 1982) сматрају заједничке карактеристике економског и социјалног развоја земаља упркос њиховим идеолошким, политичким и институционалним разликама. Према ауторима, ранији *резидуални тип* стамбене политике из периода ране индустријализације еволуирао је у

---

<sup>11</sup> Након „златног доба“ од 1950. до 1970. године, почетак кризе државе благостања у западним европским земљама везује се за нафтну кризу из 1973. године и неповољна економска кретања у привреди, која су у овој и наредним деценијама довела до смањења улоге државе у социјалном старању (в. Перишић, 2007).

*развијени тип* стамбене политике, упоредо са укупним индустријским, економским и демографским развојем у савременим, развијеним друштвима. Док су у оквиру резидуалног типа мере стамбене политике биле намењене решавању проблема смештаја најсиромашнијих припадника друштва, у развијеном типу оне су усмерене подједнако ка обезбеђивању приступачног и одговарајућег становања за све становнике. Харло (Harloe, 1995) примењује конвергентни неомарксистички приступ, указујући на постојање *резидуалног* и *масовног* идеално типског модела социјалног становања, који се смењују током неколико фаза развоја развијених капиталистичких држава<sup>12</sup>. Према Харлоу, резидуални модел обезбеђивања социјалног становања је уобичајен у „нормалним временима“ и подразумева стамбену изградњу мањег обима усмерену ка политичко, социјално и економски маргинализованим групама (*исто*, стр. 7). Са друге стране, масовни модел добија значај и државну подршку само у „абнормалним“ временима, тј. у условима када стамбене потребе не могу бити задовољене на тржишту, а када су ова ограничења од стратешког значаја за социјални и економски развој капиталистичког система. Харло указује да је резидуални модел био доминантан крајем 20-их и током 30-их година 20. века, док је масовни модел доминирао у кратком периоду после Првог светског рата и у дужем периоду после Другог светског рата. Од 70-их година 20. века, услед реструктуирања продукционог процеса<sup>13</sup>, резидуални модел поново постаје доминантан и веома су мали изгледи да може доћи до преокрета тренда резидуализације због неадекватног економског и политичког значаја маргинализованог дела популације (*исто*, стр. 547).

Знатно популарнији, дивергентни теоријски приступ заснива се на развоју типологија стамбених политика и на становишту да су оне обликоване специфичним културним, економским, друштвеним и политичким условима,

---

<sup>12</sup> У књизи „The People’s Home? Social Rented Housing in Europe and America“ (Harloe, 1995) Харло анализира развој социјалног становања у шест капиталистичких земаља: Великој Британији, (бившој Западној) Немачкој, Француској, Холандији, Данској и Сједињеним Државама.

<sup>13</sup> Од седамдесетих година 20. века наступа доба „постфордизма“, тј. значајне промене економског модела организације капиталистичке производње који је обележио највећи део 20. века, а који је карактерисала масовна производња (период „фордизма“).

те да захтевају свеобухватније и темељније истраживање (Barlow & Duncan, 1994; Kemeny, 1995; Balchin, 1996). Прелаз ка дивергенцији у студијама становања пратио је развој типологија у теорији благостања (Kemeny, 2001), међу којима је референтна Еспинг-Андерсенова (Esping-Andersen, 1990) подела држава благостања на либералне, корпоративне и социјалдемократске у делу „Три света социјалног капитализма“ (енг. „*The Three Worlds of Welfare Capitalism*“). Ову типологију Еспинг-Андерсен успоставља на основу упоредне анализе система социјалне заштите у западним земљама, користећи као кључни критеријум степен декомодификације услуга социјалне заштите (енг. *de-commodification*)<sup>14</sup>, тј. степен ослобађања зависности ових услуга од тржишта. У складу са тим, како налази аутор (*исто*, стр. 26-29):

- У „либералним“ државама благостања степен комодификације социјалних услуга је веома изражен, и у њима преовлађују: помоћ на основу провере имовинског стања, скромна универзална давања и програми социјалног осигурања (архетипски примери су САД, Канада и Аустралија);
- У „корпоративним“ државама благостања социјалне услуге су у великој мери декомодификоване, али је питање социјалних права и нивоа бенефиција првенствено везано за класну и статусну поделу. Такође, ови режими уобичајено су обликовани под великим утицајем цркве, што подразумева и посвећеност очувању традиционалних породичних веза (примери су Аустрија, Француска, Немачка и Италија);
- У малобројним „социјалдемократским“ државама благостања принципи универзалности и декомодификације социјалних права су на високом нивоу и обухватају и новоформиране средње слојеве. Карактерише их промоција највиших стандарда једнакости, а не једнакости у погледу

---

<sup>14</sup> Према објашњењу Еспинг-Андерсена, „декомодификација се догађа када се услуга обавља као питање права и када особа може да сачува егзистенцију без ослањања на тржиште“ (Esping-Andersen, 1990: 21-22). Комодификовани системи су дакле они у којима се социјална заштита као роба продаје на тржишту, док су насупрот њима изразито декомодификовани системи они у којима су ове услуге доступне свима, независно од економских ресурса и прихода.

минималних потреба, као у другим земљама. У њима идеал није да се максимално повећа зависност од породице, већ капацитети за независност појединца (пример су скандинавске државе).

Међу првим покушајима примене Еспинг-Андерсенове типологије у компаративним стамбеним истраживањима је рад Барлоуа и Данкана (Barlow & Duncan, 1994), у којем су анализирани системи обезбеђивања становања у Великој Британији, Француској и Шведској. Истраживање показује да је за либералне државе благостања карактеристичан резидуални модел стамбене политике са стигматизованим сектором социјалног становања, да се у корпоративним (конзервативним) државама тежи равномерној заступљености различитих облика стамбеног власништва (непрофитног и тржишног), док се у социјалдемократским системима фаворизује непрофитно и јавно рентално становање које је доступно свим грађанима. Као четврти облик препознаје се рудиментарно-развијени конзервативни тип медитеранских држава благостања, у којима је директно укључивање државе у обезбеђивање становања традиционално на ниском нивоу (*исто*; Allen *et al.*, 2004)<sup>15</sup>.

Како указује Џим Кемењ (Jim Kemeny), становање има веома необичну позицију у држави благостања, јер за разлику од других главних области социјалне заштите – образовања, здравља, система накнада за незапослене и пензионог система – не подлеже директно принципу универзалности, тј. директне доступности свима који испуњавају одређене минималне услове старости или социјалне и економске немогућности (Kemeny, 1991:64). Иако се становање назива и „климавим стубом под државом благостања“ (Torgersen, 1987), аутор указује да је у свим индустријским друштвима ова област нераскидиво повезана са државом благостања, дефинишући при том благостање као систем услуга које се додељују како посредством државе тако и различитих институција (укључујући профитне организације) и породице.

---

<sup>15</sup> Аллен *и др.* (Allen *et al.*, 2004) заступају тезу о постојању посебног стамбеног система у Јужној Европи, које се заснива на четири специфичности, тј.: 1) високом уделу власништва станова заједно са ниским уделом социјалног становања; 2) високим нивоом и значајем секундарног становања; 3) односом између приступа становању и породичних структура; и 4) улогом самопромоције и самоснабдевања у обезбеђивању становања.

Процес дивергенције међу начелно сличним индустријским друштвима Кемењ објашњава кроз тезу о различитим доминантним идеологијама<sup>16</sup> и социјалним вредностима које утичу на обликовање основних социјалних институција током дужег временског периода (Кемењу, 1991:95). Уводећи концепт социјалног тржишта<sup>17</sup>, он предлаже класификацију стамбених ренталних система на *унитарне* и *дуалне*, при чему код унитарног система постоји интегрално рентално тржиште са малим разликама између јавног и приватног сектора (принцип неутралности), док се дуални систем заснива на непосредној државној интервенцији у јавном сектору и давању предности приватном власиштву над становима (Кемењу, 1995). Унитарна, или интегрална рентална тржишта су класичан пример филозофије социјалног тржишта у пракси, а њихов крајњи циљ је да омогуће конкуренцију различитих (приватних и јавних) ренталних облика на тржишту под генерално сличним условима, док дуалне системе чине више или мање нерегулисано приватно рентално тржиште и јавни систем додељивања по основу средстава (*исто*, стр. 49).

Укрштајући Еспинг-Андерсенову и Кемењеву класификацију, Балчин (Balchin, 1996) налази да код већине европских држава благостања доминира унитарни рентални систем, изузев у либералном типу (Ирска и Уједињено Краљевство) и у рудиментарно развијеном конзервативном типу (јужноевропске државе – Италија, Шпанија, Португалија и Грчка), код којих је присутан дуални систем (Табела 2.1).

---

<sup>16</sup> Под идеологијом Кемењ подразумева „чврсто организован скуп идеја која дефинишу људску природу (појединац), принципе на којима почива организација друштвеног живота (грађанско друштво) и вредности које управљају политичким поретком (држава). Идеологије укључују постулиране основне принципе, претпоставке које се односе на природу друштва и главне вредности које утичу на понашање“ (Кемењу, 1991:87).

<sup>17</sup> Теорија социјалног тржишта (развијена у Немачкој током 30-их година 20. века) настоји да изгради тржишта кроз успостављање равнотеже између економских и социјалних приоритета, и да на тај начин изнутра побољша нежељене тржишне ефекте (Кемењу, 1995:11).

Табела 2.1. Режији државе благостања и рентална тржишта у западној Европи према Балчину (на основу Еспинг-Андерсенове и Кемењеве типологије)

Режији државе благостања	Рентална тржишта	Земље
Социјалдемократски	Унитарно Унитарно Унитарно Унитарно	Шведска Данска Норвешка Финска
Прелазни	Унитарно	Холандија
Корпоративни	Унитарно Унитарно Унитарно	Немачка Аустрија Швајцарска
Прелазни	Унитарно	Француска
Либерални	Дуално	Ирска
Рудиментарни	Дуално Дуално Дуално Дуално Дуално	Уједињено Краљевство Италија Шпанија Португалија Грчка

(извор: према Balchin, 1996:14)

### 2.2.2. Социјално становање у постсоцијалистичким државама

Транзиција из централно планске ка тржишној економији у централној, источној и југоисточној Европи током деведесетих година 20. века одразила се на реструктурирање стамбених система у овим регионима, чиме су се у току протекле две деценије бавила бројна компаративна стамбена истраживања (нпр. Clapham *et al.*, 1996; Hegedüs *et al.*, 1996; Hegedüs & Tosics, 1996; Hegedüs, 2001; Turner *et al.*, 1992; Lux, 2003; Pichler-Milanovich, 2001; Tsenkova, 2003; 2009; Hegedüs *et al.*, 2013). Иако је међу истраживањима било покушаја интегрисања транзиционих држава у Еспинг-Андерсенову класификацију система благостања (Bohle & Gerskovits, 2007), Хегедуш (Hegedüs, 2013:9) налази да у постојећој литератури нема закључака о правцима постсоцијалистичког развоја политика благостања у овим државама. Према аутору, разлог томе су још увек незавршене реформе у јавном сектору, неусклађеност политика и институција у системима јавне заштите (чак и у оквиру истих држава), као и велики јаз између реторике програма и њихове имплементације.

Хегедуш (Hegedüs) и Тошић (Tosics) заступају конвергентни приступ у објашњењима развоја стамбених система у транзиционим европским државама, како у периоду социјализма, тако и у периоду постсоцијалистичких промена (Hegedüs & Tosics, 1996; Hegedüs *et al.*, 2013). Аутори сматрају да је у овим земљама током социјалистичког периода постојао јединствени, тзв. *источноевропски стамбени модел* (у даљем тексту *ИЕСМ*, аналогно енгл. *Eastern European Housing Model - EEHM*) са неколико подмодела (Hegedüs, 2013), насупрот мишљењу да је реч о различитим моделима без заједничког кључног елемента (Kemeny & Lowe, 1998). Теоријски модел социјалистичког стамбеног система Хегедуш и Тошић базирају на заједничком економском моделу, који су готове све источноевропске државе усвојиле из Совјетског Савеза почетком 50-их година 20. века. Као главне карактеристике *ИЕСМ* у периоду социјализма Хегедуш наводи: 1) једнопартијску политичку контролу над стамбеним сектором, 2) подређену улогу тржишних механизма, 3) недостатак тржишне конкуренције међу стамбеним агенцијама (бирокуратску координацију) и 4) широку контролу над додељивањем стамбених услуга, тј. огромне, нетранспарентне субвенције (Hegedüs, 2013: 5-6). Како објашњава Хегедуш, до настајања различитих подмодела дошло је услед различитих „политичких опција“ појединачних влада, односно различитих одговора на проблеме у социјалистичкој економији, али у литератури не постоји основ за типологију ових система. Према Петровић, стамбени системи социјалистичких европских земаља обликовани су у складу са колективистичким идеолошким принципима, „према којима су механизми слободног тржишта круцијални извори неједнакости, а приватно власништво примарни основ експлоатације“ (Петровић, 2004:67). Хегедуш (Hegedüs, 2013:6-7) указује да у постсоцијалистичким земљама није постојао сектор који би се могао подвести под категорију „социјалног становања“, будући да на формалном стамбеном тржишту није постојала потреба за пружањем стамбене помоћи (због великих субвенција), док неформално тржиште није било званично признато. Уместо социјалног становања, аутор указује на постојање тзв. „јавног ренталног“ сектора, као свеобухватне категорије која је укључивала



различите типове јавног становања<sup>18</sup>. Како Петровић истиче, субвенције усмерене на рентални сектор у државној/друштвеној својини нису биле циљно усмерене, већ су третиране као универзалне, али без међусобног усаглашавања стамбених потреба и доходовних могућности домаћинстава са карактеристикама стана, супротно пракси у земљама тржишне привреде (2004:68). Према Петровић, третирање стамбеног сектора као сектора колективне потрошње, а не и производње, резултирало је коначним неуспехом социјалистичког стамбеног концепта, како у сфери социјалне тако и економске ефикасности (*исто*, стр.67).

Као подршку теоријском становишту о конвергенцији стамбених система у оквиру *ИЕСМ* и током периода постсоцијализма, Хегедуш наводи заједничке трендове као што су: обимна приватизација друштвеног ренталног сектора која је довела до његове резидуализације; препознавање потребе за социјалним становањем кроз политике тек у периоду након приватизације; низак ниво социјалне и финансијске одрживости нових програма социјалног становања укључујући недовољно активно учешће локалних власти у њима, итд. (Hegedüs, 2013:24). Према Хегедушу *и др.* (Hegedüs *et al.*, 2013), развој политика социјалног становања у централној и источној Европи још увек је спутан наслеђем приватизације, парадоксом децентрализације и неформалном економијом, што има за последицу неефикасне праксе додељивања и неадекватан одговор на основне стамбене потребе у овој области. Као општи заједнички тренд у овим системима уочава се и све мања улога државе у стамбеним системима и резидуална провизија социјалног становања (Hegedüs, 2013), што се у компаративним истраживањима често користи и као основ за поређење транзиционих и западноевропских процеса трансформације стамбених система. Према Ценковој, стамбене реформе у постсоцијалистичким земљама одвијале су се кроз систем „покушаја и грешке“, тј. без стратешке визије систематске, ефикасне и транспарентне политичке интервенције (Tsenkova, 2009:23). Подржавајући дивергентни

---

<sup>18</sup> Као три посебна типа „јавног ренталног становања“ наводе се: становање предузећа (у Совјетском Савезу, Пољској и Словачкој), општинско становање (у Пољској, Мађарској, Чешкој итд.) и стамбени фонд за закуп под заједничком контролом предузећа и општина (у бившој Југославији).

приступ, Ценкова сматра да ће будући стамбени системи у транзиционим земљама представљати одраз специфичних обележја социјалистичког наслеђа и усвојених облика стамбене политике, што ће се манифестовати кроз њихове међусобне разлике, али и значајно разликовање у односу на западноевропске системе.

### 2.2.3. Актуелни правци развоја и тренд резидуализације социјалног становања

Формирање Европске уније и промоција неолибералног економског модела допринели су релевантности питања конвергенције и дивергенције система социјалног становања у земљама чланицама, али и порасту њихових компаративних истраживања на основу оперативних мера стамбених политика. Упоредне анализе политика социјалног становања у Европи указују на значајне разлике између држава у погледу: величине социјалног стамбеног сектора; правне и организационе форме; власништва и начина управљања (националне и локалне власти, јавна предузећа, кооперативе (задруге), непрофитне организације, приватна предузећа и инвеститори, итд.); начина финансирања (објектне и/или субјектне субвенције); облика социјалног стамбеног статуса (становање у закупу, приступачно власништво, сувласништво, задружно становање, мешовито власништво, итд.); обухвата корисника (од најугроженијих до категорија испод одређеног нивоа прихода); као и свеобухватног оквира стамбене политике (национални, регионални и/или локални) (Whitehead & Scanlon, 2007). Истовремено, упркос разликама у идеолошким и програмским карактеристикама система социјалног становања, у већини европских земаља препознају се слични савремени проблеми и изазови, посебно од почетка глобалне економске кризе (UNECE, 2015).

У зависности од нивоа интервенције на тржишту и обима утврђених друштвених циљева социјалног стамбеног сектора у земљама Европске

уније<sup>19</sup>, Гекјер (Ghekière, 2007) разликује три кључна концепта – *универзални*, *општи* и *резидуални*. Као основне критеријуме за типологију он користи: циљне категорије корисника, кључну мисију, карактеристике стамбеног тржишта, начин додељивања социјалних станова, политику закупа и сигурност стамбеног статуса. У студији CECODHAS-а из 2007. године, Жишке и Питини (Czischke & Pittini, 2007) примењују Гекјерову класификацију у дефинисању модела обезбеђивања социјалног становања у Европској унији (Табела 2.2).

Табела 2.2. Типологија приступа обезбеђивању социјалног становања у земљама чланицама Европске уније (CECODHAS, према Гекјеру)

Критеријуми додељивања Удео социјалног стамбеног фонда	УНИВЕРЗАЛНИ	ЦИЉАНИ	
		„Општи“	„Резидуални“
≥ 20%	Холандија, Данска, Шведска	Аустрија	Уједињено Краљевство
11-19%		Чешка, Француска, Финска, Пољска	Француска
5-10%		Белгија, Немачка, Италија	Ирска, Белгија, Естонија, Немачка, Малта
0-4%		Словенија, Луксембург, Грчка	Мађарска, Кипар, Португалија, Бугарска, Литванија, Латвија, Шпанија

(извор: према Czischke & Pittini, 2007:16 (CECODHAS Social Housing Observatory))

Аутори наводе *универзални* и *циљани* као два кључна модела, сврставајући општи и резидуални модел у подтипове циљаног модела. За основне критеријуме анализе у предложеној подели, користе се: 1) критеријуми додељивања; и 2) величина, тј. удео социјалног стамбеног фонда.

<sup>19</sup> Истраживање је спроведено у тадашњих 27 земаља чланица Европске уније.

Према Гекјеру (Ghekière, 2007) и Жишке и Питини (Czischke & Pittini, 2007), могуће је издвојити основне карактеристике модела обезбеђивања социјалног становања у европском контексту:

1) **Универзални модел** подразумева да пристојно становање треба да буде приступачно целокупној популацији без обзира на њихове приходе. Генерално, у земљама са универзалним моделом, становање у јавном закупу је у значајној мери заступљено у укупном стамбеном фонду (од 18-32%) и представља доминантнији облик у односу на приватни закуп (регулисано тржиште). Социјално становање код овог модела представља јавну одговорност и обезбеђује се или кроз општинска стамбена предузећа (у Шведској и Данској) или путем непрофитних организација (у Холандији и Данској), док је додељивање станова по правилу засновано на благовременом пријављивању на листу чекања и нема ограничења у погледу прихода. Закупнине се одређују у односу на трошкове, а доступни су стамбени додаци као и гаранције закупнина за најугроженија домаћинства. У 2007. години, универзални модел забележен је у Холандији, Данској, и Шведској.

2) **Циљани модел** заснива се на претпоставци да се циљеви стамбене политике претежно задовољавају на тржишту (тј. кроз обезбеђивање стамбене понуде у складу са потражњом), док је социјално становање намењено само оним домаћинствима за која се на тржишту не може обезбедити становање пристојног квалитета по приступачној цени. С обзиром на значајне варијације између земаља у погледу типа и величине социјалног становања, као и критеријума за додељивање, у оквиру овог приступа начињена је подела на *општи* и *резидуални* модел.

- **Општи модел** има за циљ да кроз социјални стамбени сектор омогући стамбено збрињавање како социјално најугроженијих тако и домаћинстава са ниским приходима, односно свих категорија којима је отежан приступ стамбеном тржишту. За стамбена тржишта земаља са овим моделом карактеристично је доминантно присуство становања у приватном власништву и присуство приватног закупа у ренталном сектору. За

обезбеђивање социјалног становања надлежна су посебна тела, која додељивање врше на бази низа правила и процедура, а у складу са критеријумима приоритета и ограничења прихода. Стамбене закупнине имају фиксни лимит или су засноване на приходима, а домаћинства добијају помоћ и кроз стамбене додатке (засноване на приходима), који покривају део њихових закупнина. Током 2007. године, општи циљани модел препознат је 11 земаља Европске уније (Табела 2.2). Овај модел препознат је и у већини постсоцијалистичких европских земаља које су током деведесетих година увеле политику социјалног становања, укључујући и Србију (UNECE, 2015). Међутим, иако је у легислативи дефинисано као опште циљано, у тим земљама се додељивање социјалног становања означава као резидуално у пракси, што се образлаже још увек недовољном имплементацијом стамбених политика (Табела 2.4).


- **Резидуални модел** има за циљ задовољење стамбених потреба најугроженијих социјалних група, које су због различитих разлога искључене са стамбеног тржишта и које су у великој мери зависне од државне помоћи. Искљученост са стамбеног тржишта је посебно изражена у оним земљама и регионима у којима доминантан облик коришћења стамбеног фонда чини приватно власништво и нерегулисан приватни закуп, или у земљама у којима је социјално становање незнатно заступљено или је намењено претежно сиромашном и угроженом становништву (нпр. Уједињено Краљевство). За овај модел карактеристично је директно додељивање становања које врше локалне власти на основу процене потреба. Закупнине се одређују на бази трошкова или на бази прихода<sup>20</sup>, а станарима је доступан и стамбени додаток или други облици социјалне помоћи. Према подацима из 2007. и 2015. године (Czischke & Pittini, 2007; UNECE, 2015), у већини земаља Европске уније, као и *UNECE* региона, судећи према програмима њихових

---

<sup>20</sup> Систем заснован на трошковима не користи се у Великој Британији и Ирској, док у другим земљама *UNECE* региона изузетак представљају САД (где се закупнина одређује као 30% прихода домаћинства), као и региони југоисточне и источне Европе и централне Азије, у којима због изузетно високих трошкова финансирања овај систем није приступачан најугроженијим домаћинствима (UNECE, 2015:24).

стамбених политика, доминира резидуални модел додељивања социјалног становања (Табеле 2.2 и 2.4).

У студији о моделима, актуелним правцима развоја и изазовима социјалног становања у *UNECE* региону из 2015. године (*UNECE*, 2015) указује се на значајне промене које су у току претходне деценије наступиле у политикама и механизмима финансирања социјалног становања у земљама чланицама, посебно са почетком велике економске кризе. Као заједничко обележје ових промена у посматраним земљама истакнут је растући *тренд резидуализације*, односно интензивирање развоја њихових стамбених политика у правцу резидуалног модела обезбеђивања социјалног становања (Слика 2.1).

Универзални	Општи	Резидуални
		
Домаћинства са широким спектром нивоа прихода	Домаћинства испод одређеног прага прихода	Угрожена домаћинства и посебне групе

Слика 2.1. Модели дедељивања социјалног становања и актуелни правци развоја (извор: према *UNECE*, 2015:27)

*Резидуализација*, односно смањење финансирања и снабдевања у области социјалног становања, строжијим ограничавањем циљних корисника, у исто време праћена порастом и диверсификацијом стамбених потреба<sup>21</sup>, препознаје се и као један од кључних савремених изазова у овом сектору. Овај тренд започео је и у ранијем периоду, како у западним тако и у источним деловима *UNECE* региона, утичући на пораст и апсолутну доминацију становања у приватној својини у укупном стамбеном фонду. Док је у западним земљама повећање удела становања у приватном власништву претежно постигнуто олакшавањем приступа хипотекарним кредитима, у источним земљама је то остварено приватизацијом становања у јавној својини. Ипак, након 2007. године тренд резидуализације карактерише

<sup>21</sup> Под диверсификацијом стамбених потреба указује се на пораст потребе за обезбеђивањем становања за старију популацију, у складу са глобалним трендом старења становништва, за млада и средњедоходовна домаћинства, затим рањиве/посебне групе (особе са инвалидитетом, избеглице, мигранти/имигранти, бескућници итд.) као и за становништво са ниским приходима или без прихода.

„скоро једногласна подршка становању у приватној својини широм *UNECE* региона“ (*исто*, стр. 27), где се као и у претходном периоду извесне разлике уочавају у погледу узрока и карактеристика у земљама са развијеним и неразвијеним социјалним стамбеним сектором (Табела 2.3). Оно што им је заједничко свакако је значајан пад у домену нове стамбене изградње, ограниченост средстава и несигурност у погледу будућег финансирања социјалног становања.

Табела 2.3. Кључни узроци транзиције ка резидуалном моделу социјалног становања у земљама *UNECE* региона

Историјски развој (пре 2007. године)	Скорији развој (после 2007. године)
Земље са развијеним социјалним стамбеним сектором	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Изузев неколико изузетака, социјално становање све више је намењено стамбеном збрињавању сиромашних</li> <li>• Давање предности власништву над станом</li> <li>• Постепена продаја и приватизација социјалног стамбеног фонда</li> <li>• Рушење социјалног становања и његова замена мешовитим суседствима (често са мање социјалног становања)</li> <li>• Недостатак изградње</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Дефинисање социјалног становања као услуге од општег интереса на нивоу Европске уније која је довела у питање универзални модел</li> <li>• Недостатак средстава и ограничен приступ финансирању</li> <li>• Ограничена нова изградња</li> </ul>
Земље са социјалним стамбеним сектором у развоју	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Убрзана приватизација и продаја социјалистичког стамбеног фонда; задржавање веома малих резерви у јавном сектору</li> <li>• Социјално становање, ако је доступно, намењено је веома сиромашним и рањивим групама</li> <li>• Недостатак одржавања и пропадање стамбеног фонда</li> <li>• Давање предности власништву над станом</li> <li>• Недостатак изградње</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Нове политике и легислатива су у раној фази процеса имплементације због чега још увек не показују резултате</li> <li>• Недостатак средстава и строго ограничен приступ финансирању (што спречава имплементацију нових политика и легислативе)</li> <li>• Ограничена нова изградња</li> </ul>

(извор: према *UNECE*, 2015:28)

У контексту актуелних трендова у студији *UNECE* преиспитивани су модели социјалног становања из 2007. године које су дефинисали Гекјер, односно Жишке и Питини (в. Табелу 2.2). Резултат спроведених анализа представља предлог нове класификације земаља према критеријумима *CECODHAS*-овог модела, која поред земаља Европске уније укључује и друге чланице *UNECE* региона, унутар и изван европског контекста (Табела 2.4).

Табела 2.4. Класификација изабраних земаља UNECE региона према моделима и актуелним правцима развоја

Удео социјалног становања (%)	Област	Универзални	Таргетирани	
			Општи	Резидуални
>20%	Европа	Холандија →	Аустрија	
11-19%	Европа	Данска → Шведска →	Чешка (ново) Француска* Финска*	Велика Британија Француска Финска
	Југоисточна Европа и Источна Европа и Централна Азија (SEE&EECA)		Русија (ново)	
5-10%	Европа		Белгија* Немачка* → Пољска → Словенија Италија →	Белгија Немачка Естонија Ирска Малта
	Северна Америка		Канада*	Канада Сједињене Америчке Државе
0-4%	Европа		Луксембург Грчка → Шпанија → Словачка*	Мађарска Кипар Португалија Словачка Бугарска Литванија Латвија Румунија Естонија
	Југоисточна Европа и Источна Европа и Централна Азија (SEE&EECA)		Белорусија (ново) Србија (ново) Украјина (ново)	
	Блиски Исток			Израел Турска
<p>→ Правац развоја политике (ново) Нова политика у првој фази имплементације (додељивање је у овом тренутку веома резидуално) (* ) Земље су два пута наведене јер имају две линије политике: једна која служи целокупној популацији и друга која служи посебним групама.</p>				

(извор: према UNECE, 2015:26 (UNECE, 2015 на основу више извора: интервјуи, SECODHAS, 2011 и Ghekière, 2007)

Следећи кључни трендови препознати су у моделима додељивања социјалног становања у земљама UNECE региона (UNECE, 2015):

- 1) У **универзалном моделу** током протекле деценије долази до преиспитивања стамбених система под утицајем политике конкуренције Европске комисије, односно претпоставке да државна подршка у



становању представља конкуренцију тржишном стамбеном сектору. У том контексту, Шведска је искључила социјално становање из категорије услуга од општег економског интереса, у Холандији су уведена нова ограничења ниских прихода за социјално становање, док у Данској постоје најаве промена у финансирању овог сектора у блиској будућности. Заједнички тренд у овим земљама је продаја дела социјалног стамбеног фонда и заокрет ка пословном моделу у обезбеђивању социјалног становања.

- 2) У *општем моделу* примећује се заокрет политика социјалног становања у већини земаља UNECE региона ка резидуалном моделу, посебно с почетком велике економске кризе. Кључним разлозима тренда резидуалне провизије станова у овом сектору наводе се: 1) значајно смањење финансирања и институционалних промена; 2) велика потражња за социјалним становањем; и 3) ране фазе у процесу имплементације нових политика социјалног становања уз ограничено финансирање.
- 3) У *резидуалном моделу* карактеристичан тренд је концентрација сиромашног становништва у социјалном стамбеном сектору, посебно у земљама са неразвијеним стамбеним тржиштем.

Као посебна категорија препознају се оне земље у којима је легислатива социјалног становања или веома нова (нпр. Србија и Румунија) или није установљена (нпр. Грузија), и у којима је додељивање становања у великој мери зависно од доступности међународних донација и помоћи.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> То такође значи да неке друштвене групе примају стамбене субвенције јер спадају у међународне интересне групе (избеглице, Роми), док потребе тзв. локалне популације нису задовољене због недостатка финансија.

## **2.3. Социјално становање у урбанистичком планирању и пројектовању: нормативни оквир и изазови одрживости**

### 2.3.1. Социјално становање у међународним документима, препорукама и доктринама урбаног развоја

#### Одговарајуће становање као људско право

Право на одговарајуће (адекватно) становање је препознато као елемент права на адекватан животни стандард у *Универзалној декларацији о људским правима* из 1948. године (*Universal Declaration of Human Rights*) (UDHR, 1948) (члан 25.1) и у *Међународној конвенцији о економским, социјалним и културним правима* из 1966. године (*International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*) (CESCR, 1966) (члан 11.1), након чега је добило признање и у другим међународним споразумима о људским правима, као и у стамбеним политикама земаља потписница. Будући да су све државе ратификовале најмање један од међународних докумената који укључују право на одговарајуће становање, оно представља релевантно право на глобалном нивоу.

Комитет за економска, социјална и културна права издао је два општа коментара на право на одговарајуће становање дефинисано у *Међународној конвенцији о економским, социјалним и културним правима* из 1966. године (General comment No.4, 1991. године и General comment No.7, 1997. године). У општем коментару бр. 4 (UN CESCR, 1991) идентификовани су кључни проблеми од значаја за ово право, а појам „адекватности“ дефинисан је кроз седам кључних аспеката који се сматрају применљивим у било којем контексту: 1) *правна заштита поседа*, 2) *расположивост услуга, материјала, опреме и инфраструктуре*, 3) *приуштивост*, 4) *погодни услови за живот*, 5) *приступачност*<sup>23</sup>, 6) *локација*, и 7) *културна адекватност*. Указано је да се становање као људско право не може посматрати изоловано од осталих људских права, као што су нпр. концепт људског достојанства или начело

---

<sup>23</sup> Под појмом се подразумева приступачност за угрожене социјалне групе.

недискриминације, као и да је за његово остварење неопходно пуно уживање других права – права на слободу изражавања, права на слободу удруживања, права на слободу избора места боравка и права учешћа у јавном доношењу одлука. Ипак, објашњава се да право на одговарајуће становање не налаже да држава обезбеди становање за целокупно становништво, већ да уместо тога, овај концепт обухвата мере које су неопходне за спречавање бескућништва, забрану принудног иселења, спречавање дискриминације, фокусирање на најугроженије и маргинализоване групе, осигуравање сигурности стамбеног статуса као и гаранцију одговарајућег становања за све.

Ово питање добило је међународну пажњу на Другој конференцији Уједињених нација о људским насељима (Habitat II) одржаној у Истамбулу 1996. године, чији резултат – *Истамбулска декларација о људским насељима* и *Хабитат агенда* представљају оквир у коме се повезује развој насеља са остварењем права на становање, између осталих људских права. У дефиницији одговарајућег (адекватног) смештаја (*adequate shelter*) наводи се:

Одговарајући смештај представља више од крова над главом. Он такође означава одговарајућу приватност, одговарајући простор, физичку приступачност, одговарајућу сигурност, сигурност стамбеног статуса, структурну стабилност и трајност, одговарајуће осветљење, грејање и вентилацију, одговарајућу основну инфраструктуру, као што су водовод, канализација и управљање отпадом, прихватљив квалитет животне средине и здравствене факторе, и одговарајућу и приступачну локација у односу на рад и основне погодности – и све то би требало да буде доступно по приступачној цени (*Habitat Agenda*, 1996:34).

Године 1997. Комисија за људска насеља (*Comission on Human Settlements*)<sup>24</sup> усвојила је резолуцију 16/7 о „реализацији људских права на адекватно становање“, да би 2001. године Комисија за људска права усвојила резолуције 2001/34 и 2001/28, на основу којих је основан Програм за стамбена права Уједињених нација (*United Nations Housing Rights Programme – UNHRP*). Право на стан утврђено је и ревидираном *Европском социјалном повељом* из 1996. године (*The European Social Charter*, 1996) која се у земљама Европске уније

---

<sup>24</sup> Нови назив је *Governing Council of UN-Habitat*.

користи као основа за дефинисање законодавних оквира у области становања и социјалног становања. У Члану 31 ове Повеље истиче се да ефикасно остварење права на стан подразумева преузимање мера држава потписница са циљем: 1) унапређења приступа стану одговарајућег стандарда, 2) спречавања или умањивања појаве бескућништва како би се она постепено уклонила и 3) да трошкови одговарајућег становања буду доступни онима који немају довољно средстава.

### Социјално становање у урбанистичким декларацијама и препорукама

*Атинска повеља* из 1943. године, у којој су сумирани закључци IV конгреса CIAM (фр. *Congres Internationaux d'Architecture Moderne*) о урбанистичком планирању модернистичког „функционалног града“ одржане 1933. године, несумњиво је најутицајнији и најконтроверзнији документ када је у питању обликовање градова у периоду после Другог светског рата (в. Le Corbusier, 1972). У поставкама новог урбанизма који предлаже овај проглас, посебно место заузима становање, у складу са идејом о стану као основној ћелији урбаног ткива. Усвојени постулат „сунце, зеленило, простор“ представљен је као императив за четири основне урбане функције: *становати, радити, разонодити се* и *саобраћати*. Повеља указује на неопходност унапређења социјалне једнакости и благостања кроз становање: „Не обезбеђивати само онима који су фаворизовани материјалним добром уживање потребних услова за здрав и срећен живот. Хитно је и неопходно да се модификује извесна пракса. Треба створити строгим законима квалитет благостања доступан сваком, без обзира на новчана питања. Треба заувек забранити стриктном градском регулацијом да читаве породице буду лишене светла, ваздуха и простора“ (*исто*, стр. 37-38). Предложене корените реформе у дотадашњој пракси планирања становања у градовима укључују: давање предности повољним топографским, климатским и хигијенским условима приликом одређивања стамбених зона; планирање разумних густина становања; захтевање осунчаности „за сваки стан“; удаљавање стамбених зграда од саобраћајница; коришћење савремених технолошких решења за

подизање високих објеката; поштовање правила растојања између високих објеката у циљу ослобађања пространих зелених површина; итд. Управо на принципима Атинске повеље изграђена су многа насеља са социјалним становањем широм света, која су деценијама касније или оспоравана или хваљена због својих урбанистичких и архитектонских решења.

*Ванкуверска декларација о људским насељима* из 1976. године (*The Vancouver Declaration On Human Settlements, 1976*) представља резултат прве конференције Уједињених нација о људским насељима – *Habitat I*, одржане у Ванкуверу у Канади, са идејом да се понуде одговори на многе социјалне, економске, еколошке и друге изазове урбанизације, уз посебан нагласак на стање у земљама у развоју. Поред бројних урбанистичких препорука, посебне смернице дате су за националне стамбене политике, препознавањем проблема неприступачности становања на тржишту и ограниченог снабдевања у јавном сектору. Предложено је да „националне стамбене политике морају тежити обезбеђивању одговарајућег смештаја и услуга групама са нижим приходима, кроз дистрибуцију расположивих ресурса на основу највећих потреба“ (*исто*, стр. 22). У декларацији се даје низ препорука и конкретних мера<sup>25</sup> у домену планирања субвенционисаног становања и суседстава, уз уважавање инфраструктуре и услуга, те различитих еколошких, економских и социјалних аспеката, а већина њих је и данас актуелна у политикама одрживих заједница и социјалног становања.

*Повеља Мачу Пичу* (*The Charter of Machu Pichu, 1977*), донета у Перуу 1977. године, значајна је због преиспитивања и критиковања постулата Атинске повеље, укључујући и оних у области становања. У повељи се инсистира на

---

<sup>25</sup> Међу препорученим конкретним мерама су: 1) опремљено земљиште на делимично или у потпуности субвенционисаној основи; 2) нискокаматни кредити, кредитне гаранције и субвенције за стамбену изградњу у унапређење постојећег стамбеног фонда; 3) повећана улога јавног сектора у области закупа, лизинга и унапређења стана; 4) субвенције закупнина засноване на породичним потребама и приходима; 5) унапређена доступност стамбених алтернатива, нпр. јефтиног становања за закуп у близини могућности за запослење, стамбено језгро, комунално становање, мобилне куће итд.; 6) подршка државе усмерена на обезбеђивање ресурса и садржаја које домаћинства не могу сама да обезбеде; 7) ангажовање локалне штедње кроз кредитне институције; 8) заштита локалних вредности и подршка традиционалној и изградњи кроз самопомоћ; 9) мере за превазилажење фактора који доприносе недовољном коришћењу постојећег стамбеног фонда и промоција његовог правичног начина коришћења (*исто*).

органском расту људских насеља и континуитету грађене средине што подразумева одбацавање строгих функционалних подела и доминантног технолошког приступа прокламованог у Атинској повељи. Људска интеракција и комуникација сматрају се суштинским разлогом постојања града који се мора одразити на урбанистичко планирање, као и пројектовање становања. У том контексту одбацује се становање велике спратности смештено у отвореним просторима, попут „Озареног града“, а савременост архитектуре поистовањује се са креирањем простора за живот и интеракцију људи, насупрот игри волумена и изолованим објектима. Становање се посматра као моћно средство за подстицање социјалног развоја, а не као пука утилитарна роба. Указује се да у одабиру локација и пројектовању стамбених целина за различите друштвене групе треба избећи наметање различитости, да пројектовање становања мора бити флексибилно у складу са променљивим друштвеним потребама, да оно треба да охрабри и омогући активну партиципацију корисника, и да је неопходно развијање јефтиних грађевинских компоненти за људе којима је потребан стан.

*Европска градска повеља (The European Urban Charter)* (Европска градска повеља, 2005) донета 1992. године, представља резултат рада Савета Европе о урбаној политици, који је подстакнут Европском кампањом за урбану обнову у организацији Савета Европе од 1980. до 1982. године. Кључне идеје на којима се повеља заснива су: 1) чврста локална власт, која се усредсређује на специфичне одговорности за урбани развој; 2) разматрање квалитативних аспеката урбаног развоја и квалитета живота, у духу укупног опредељења Савета Европе за заштиту основних слобода и људских права; 3) идентификација универзалних (водећих) принципа, применљивих у свим земљама чланицама Савета Европе, посебно корисних за оне у процесу демократских реформи; 4) идеја о сарадњи и солидарности; и 5) идеја о постојању градских права применљивих на све грађане без било којег облика дискриминације, као и о одговорности локалних и регионалних управа да та права заштите. Један од аспеката урбаног развоја који повеља разматра

односи се и на смештај, као једну од основних урбаних функција, уз позивање на право на смештај у Универзалној декларацији о људским правима.

Између осталих принципа у домену становања, указано је да се „права појединаца и породица у најугроженијим категоријама не могу заштити само законима тржишта“, те да стамбена политика усмерена ка постизању друштвених циљева и подстицању деловања приватног сектора у истом правцу треба да буде одговорност локалних власти, које морају имати надлежност директне интервенције. Поред овога, као релевантан принцип издваја се и обезбеђивање „стамбене разноврсности, избора и покретљивости“ (у погледу стамбеног простора, стамбеног статуса, локације, и сл.) од стране локалних власти, које би одговориле променљивим потребама домаћинства, услед сталних промена животног стила и друштвено-економских услова.

*Хабитат агенда* (The Habitat Agenda, 1996) из 1996. године представља резултат друге конференције Уједињених нација о људским насељима - *Habitat II*, одржане у Истамбулу у Турској са намером да се две деценије након одржавања прве конференције процени остварени напредак у земљама чланицама у решавању проблема урбанизације и да се поставе нови циљеви за нови миленијум. Две кључне теме конференције биле су „одговарајуће становање за све“ и „одрживи развој људских насеља у условима урбанизације“.<sup>26</sup> Хабитат агенда као политички документ усвојен је у преко 170 земаља и садржи преко 100 мера и 600 препорука. Као предуслов за ефикасан урбани развој Агенда препознаје правилно урбано планирање и приступ основним услугама, инфраструктури и одговарајућем становању. У овом документу наводи се да владе треба да предузму одговарајуће мере у циљу промоције, заштите и осигурања пуне и прогресивне реализације права на одговарајуће становање. Осим деловања владе, Агенда указује да је обезбеђивање одговарајућег смештаја за све одговорност свих сектора

---

<sup>26</sup> Године 1992. у Рио де Жанеиру одржана је конференција Уједињених Нација о заштити животне средине и развоју (UNCED), на којој су усвојене препоруке Брунтленд комисије о одрживом развоју, и чији је кључни резултат била Агенда 21.

друштва, укључујући приватни сектор, невладине организације, заједнице и локалне власти, као и партнерске организације и ентитете међународне заједнице. У оквиру обимних смерница у домену становања, посебно оног за угрожене социјалне групе, дефинисани су бројни циљеви у складу са начелима одрживог развоја, као што су: спречавање сегрегације и дискриминације, увођење еколошких и енвајронменталних технологија грађења, увођење стандарда за особе са инвалидитетом, подршка избеглицама у решавању стамбених питања, итд. (исто, стр. 11-12).

Од посебног значаја за нашу средину биле су бројне препоруке за стамбене политике земаља у транзицији (*Housing Policy Guidelines*), које је Економска комисија за Европу припремила 1994. године, у складу са опредељењима *Habitat II*, а као стручну помоћ у реформама стамбених система ових држава у складу са искуствима развијених капиталистичких земаља (в. Јанић, 1997).

*Нова Атинска повеља (New Charter of Athens)* (European Council of Town Planners, 1998) донета је 1998. године, а у њеној изради учествовала су национална удружења и институти за планирање из 11 земаља Европске уније, окупљени у оквиру Европског савета урбаниста (ЕСТП - European Council of Town Planners). Новом повељом препознају се недостаци урбанистичких принципа и физичких структура насталих на темељу Атинске повеље из 1933. године и дефинише се нови оквир за урбано планирање, у складу са циљевима одрживог развоја и препорукама Хабитат агенде II. Овај документ указује на потребу за новом, компактнијом формом градова, заснованом на еколошким принципима, одрживом саобраћају, доступности, разноврсности, културним вредностима и мешовитим наменама, уместо на строго раздвојеним монофункционалним зонама. Кроз десет група препорука, а посебно у оквиру питања социјалних проблема, демографских промена и безбедности и здравља, Нова Атинска повеља бави се и темом приступачности и квалитета становања. Залажући се за „град за све“, Повеља указује на потребу за подстицањем социјалне кохезије и за физичком интеграцијом свих социјалних група, грађењем заједница на нивоу суседстава. Истиче се значај разноврсних облика приступачног становања за



потребе свих грађана и иновативних типова становања, који узимају у обзир факоре економске доступности док истовремено штеде енергију. Неопходност унапређења квалитета становања посебно се наглашава у оквиру препорука за смањење криминала и здравствених проблема који се повезују за сиромашним, депривираним стамбеним насељима.

*Декларација о градовима и другим људским насељима у новом миленијуму* (Declaration on Cities and Other Human Settlements in the New Millennium, 2001) из 2001. године реafirмише циљеве из Хабитат агенде и посвећена је проблемима становања и насеља, а посебно спречавања урбаног и руралног сиромаштва и нехигијенских услова живота.

*Бристолски споразум* (Bristol Accord, 2005) из 2005. године значајан је као основ за имплементацију идеје „одрживих заједница“ у државама чланицама Европске уније, које су у великој мери уткане у нове стамбене политике ових земаља. Према овом документу, „одрживе заједнице“ могу постојати на различитим просторним нивоима (суседство, локални ниво, град или регион) и дефинишу се као атрактивнија места за живот и рад људи, како данас тако и у будућности, у складу са поставкама одрживог развоја. Иако одрживе заједнице могу бити разнолике, с обзиром на различите локалне околности, начелно се темеље на 8 принципа: 1) активност, инклузивност и безбедност; 2) добро управљање, 3) добра повезаност, 4) добра опслуженост, 5) еколошка одговорност, 6) напредност, 7) добро пројектовање и изградња и 8) праведност за свакога.

*Нова урбана агенда* (New Urban Agenda, 2016) из 2016. године представља резултат треће конференције Уједињених нација о људским насељима - *Habitat III*, одржане октобра 2016. године у Киту у Еквадору. У оквиру дела посвећеном социјалној инклузији и спречавању сиромаштва, Нова урбана агенда бави се многим питањима одрживог становања, а посебно приступачног и социјалног становања. Агендом се нарочито наглашава фокусирање на унапређење стамбених услова бескућника, социјално угрожених особа, група са ниским приходима и особа са инвалидитетом и промовише се развој интегрисаних, и старосно и полно одговорних

стамбених политика и приступа. У складу са дефиницијом одговарајућег становања из Хабитат агенде II, указује се да становање мора бити адекватно, приуштиво, приступачно, финансијски ефикасно, безбедно, флексибилно, добро повезано и на доброј локацији (са посебним нагласком на фактор близине). Новом агендом наглашена је и потреба за обезбеђивањем различитих опција адекватног становања, узимајући у обзир културну интеграцију маргинализованих заједница и избегавање сегрегације.

### Међународне смернице за стамбене политике и програме

Од 2000. године до данас, под окриљем организација Уједињених Нација, публиковано је неколико докумената од међународног значаја, са генералним смерницама за одрживи развој политика и праксе социјалног становања. Дефинисане препоруке почивају на искуствима земаља са вишедеценијском праксом социјалног становања као и на успешно реализованим примерима, и представљају корисну нормативну основу за усмеравање развоја овог стамбеног сектора у транзиционим и неразвијеним земљама.

*Смернице за социјално становање* Економске комисије за Европу Уједињених Нација<sup>27</sup> из 2006. године (UNECE, 2006)<sup>28</sup> развијене су како би помогле креаторима стамбених политика у земљама чланицама у процени различитих расположивих опција у сфери обезбеђивања социјалног становања, а које се тичу институционалног, правног, економског и финансијског оквира, укључујући и искуства у пројектовању. Основним

---

<sup>27</sup> Економска комисија за Европу Уједињених Нација (*United Nations Economic Commission for Europe - ECE или UNECE*) основана је 1947. године и једна је од пет регионалних комисија Економског и социјалног савета (ЕКСОС) Уједињених нација (UN). Кључни циљ комисије је промоција привредне сарадње између земаља Европског региона. У оквиру *UNECE* је 56 земаља чланица у Европи, Северној Америци и Азији, међу којима је и Србија, скоро од самог оснивања. Резултат рада *UNECE* су бројни међународни споразуми, прописи и стандарди који представљају нормативну базу привредног развоја земаља чланица, а такође и других земаља света. (<http://www.unecce.org/mission.html>)

<sup>28</sup> Рад на Смерницама за социјално становање започео је радионицом о социјалном становању Економске комисије за Европу УН одржане у Прагу у мају 2003. године на позив Министарства за регионални развој Републике Чешке и у сарадњи са CECODHAS-ом (UNECE, 2013). Учесници радионице били су креатори политика широм региона као и представници приватног и непрофитног сектора.

циљем стамбене политике истакнуто је „обезбеђивање за целокупно становништво станова који су адекватно опремљени, примерене величине, у функционалном окружењу, пристојног квалитета и по разумној цени“, а као кључне теме за постизање овог циља наведене су: 1) приступ становању; 2) приступачност; 3) квалитативни циљеви и 4) посебне потребе. Као додатни циљеви истакнути су: 1) сузбијање социјалне искључености и подршка мешању друштвених група; 2) сигурност стамбеног статуса, 3) партиципација станара, и 4) уштеда енергије у становима.

Улога социјалног становања препозната је не само у решавању питања квантитативног недостатка станова или проблема приступачности, већ и у потреби за унапређењем квалитета зграда и стамбеног окружења, промовисању штедње енергије, спречавању сегрегације, повећању продуктивности грађевинског сектора и олакшавању пословних циклуса у стамбеној производњи. Овим документом посебно је наглашена улога социјалног становања у остварењу циљева социјалне кохезије и социјалне инклузије и у том контексту указано је на потребу за интегрисањем политике социјалног становања са другим политикама (запошљавања, урбаног планирања, саобраћаја, здравља и образовања). Имајући у виду демографске трендове, а посебно старење становништва, у смерницама се истиче да се развоју социјалног становања мора приступити у оквиру дугорочне перспективе.

У Смерницама је наглашен нарочит значај одговарајућег урбанистичког планирања и архитектонског пројектовања за одрживост социјалног становања и успех стамбених политика, и у тој области дефинисан је низ препорука, које су посебно релевантне за ово истраживање. Ове препоруке груписане су унутар четири теме: 1) квалитет и стандарди, 2) здравствени аспекти, 3) еколошки аспекти и штедња енергије и 4) конкуренција међу предузимачима (Табела 2.5).

Табела 2.5. Преглед смерница Економске комисије за Европу у области урбанистичког планирања и пројектовања социјалног становања

<b>I. Квалитет и стандарди</b>	Развој социјалног становања као саставног елемента урбанистичког планирања града како би се спречила дифузна или монофункционална урбана подручја
	Социјална и просторна интеграција социјалног становања у веће стамбене зоне или у стамбене објекте у циљу подстицања разноврсности и социјалне кохезије у урбаним подручјима
	Модел „компакт града“ као основа за социјалну одрживост кроз креирање социјално мешовитих заједница, унапређење мешања намена и квалитета заједничких услуга и активности
	Стандарди за социјално становање који нису нижи од просечног нивоа националних стамбених стандарда, како би се избегла стигматизација и социјална сегрегација
	Подршка социјалној инклузији кроз планирање заједничких унутрашњих и спољашњих простора као и комуникација прилагођених корисницима
	Очување приватности, кроз охрабривање личне контроле приступачности и видљивости у циљу избегавања конфликта између група корисника и смањења трошкова одржавања (изазваних анти-социјалним понашањем)
	Унапређење осећања безбедности (посебно жена) и социјалне контроле станара креирањем мањих јединица и дељењем великих комплекса на посебне зграде; укључујући и одговарајуће осветљење
	Избегавање функционалне и архитектонске монотоније ради унапређења имиџа стамбеног подручја (избегавања стигматизације) кроз разноврсну архитектуру, што у већим стамбеним комплексима захтева мешање предузимача и/или архитеката
	Поштовање културних разлика и различитих животних стилова у циљу социјалне интеграције имиграната (флексибилни или отворени системи и зоне комуникација без преграда; посебне просторије за окупљање; неутралне просторије у оквиру станова)
	Пројектовање за потребе нових облика „живота и рада под истим кровом“, на нивоу станова или предвиђањем посебних техничких садржаја и простора који би омогућили станарима приступ изворима информација и комуникација
Флексибилност основа зграда у циљу решавања будућих стамбених потреба, али и идентификације закупаца са стамбеним окружењем	
<b>II. Здравствени аспекти</b>	Санитарни аспекти, природно осветљење, вентилација просторија, заштита од буке и заштита од пожара
	Смањење пренастањености станова (идеал обезбеђивања једне собе по особи)
	Спречавање енергетског сиромаштва (влажни зидови или подови, неадекватно грејање)
	Унапређење животне средине у непосредном стамбеном окружењу адекватним третманом отворених простора (одржавање зелених површина), кроз одговарајуће програме сарадње са станарима
	Увођење нових интегративних решења за негу и бригу о старијим станарима и хендикепираним особама, унутар самих комплекса/зграда за социјално становање
	Увођење система за мониторинг и оцену здравственог стања станара, као раних система за упозорење на потенцијалне здравствене ризике и потреба за јавну интервенцију
<b>III. Еколошки аспекти и уштеда енергије</b>	Усклађивање стратегија планирања са принципима компакт града (више густине и краће дистанце дневних кретања) и зеленог града;
	Смањење потрошње енергије кроз компактну изградњу, топлотно зонирање различитих просторија, одговарајуће топлотне карактеристике омотача објекта и технике грађења, укључујући и информисање свих стејкхолдера
	Грађевинска регулатива и услови субвенционисања као средство за смањење потрошње енергије
	„Пасивна кућа“ као одговарајуће енергетско решење
	Коришћење обновљивих извора енергије за грејање (соларна енергија, енергија ветра, биомаса, термална вода, сагоревање отпада или дрвета)
	Социјално становање као модел за еколошку, енергетски ефикасну изградњу (с обзиром на директну везу са јавним прописима)

	Еколошка оптимизација заснована на јасним индикаторима и едукација корисника о еколошким квалитетима и потрошњи енергије
<b>IV. Конкуренција међу предузимачима</b>	Замена монополистичких структура у у развоју и изградњи социјалног становања новим формама конкуренције - увођење тржишних елемената (промоција конкуренције међу предузимачима, са обавезним јавним тендерским процедурама)
	Преиспитивање јавне регулативе са аспекта веће флексибилности како би се остварила иновативна решења и смањили трошкови грађења (пример града Беча)
	Раздвајање улога предузимача и извођача у циљу развијања мреже различитих актера са различитим надлежностима

(извор: аутор, према UNECE,2006)

*Одржива решења за социјално становање - Смернице за доносиоце програма (Sustainable Solutions for Social Housing – Guidelines for Project Developers)* (UNEP, 2013) развијене су 2013. године од стране Иницијативе за одрживо социјално становање (*Sustainable Social Housing Initiative – SUSHI*), под окриљем Програма Уједињених нација за животну средину (UNEP)<sup>29</sup>, и првенствено су намењене кључним доносиоцима одлука у сектору социјалног становања у земљама у развоју. Смернице се односе како на нову тако и на постојећу стамбену изградњу, а предвиђене су за коришћење током осмишљавања нових пројеката и за преиспитивање стратегије одрживости у пројектима за обнову стамбених целина. У оквиру показатеља одрживости, поред животне средине разматрани су и социјални и економски аспекти. Ове смернице садрже и детаљна упутства за идентификацију, избор и имплементацију одрживих решења.

*Женевска повеља Уједињених нација о одрживом становању (The Geneva UN Charter on Sustainable Housing)* (UNECE, 2015a)<sup>30</sup> је правно необавезујући документ чији је циљ да подржи земље чланице *UNECE* региона у напорима да осигурају доступност пристојног, адекватног, приступачног и здравог становања за све, водећи рачуна о смањењу утицаја стамбеног сектора на

<sup>29</sup> Програм Уједињених Нација за животну средину (*United Nations Environment Programme - UNEP*) основан је 1972. године, на Конференцији Уједињених нација о човековој средини у Стокхолму и представља водећи програм за очување животне средине у оквиру система Уједињених нација. Подручја Агенде 21 чине основне смернице за приоритетно деловање UNEP-а.

<sup>30</sup> Економска комисија Уједињених нација за Европу (UNECE) усвојила је овај документ 16. априла 2015. године на 66. седници комисије (E/ECE/1478/Rev.1). Намера је била представљање Повеље на 3. Глобалној конференцији о становању и одрживом урбаном развоју – Habitat III у октобру 2016. године у Киту у Еквадору.

животну средину. Као одговор на савремене изазове одрживог становања - глобализацију, демографске промене, климатске промене и економску кризу, развијене су директиве и мере за спровођење циљева одрживог развоја у оквиру четири кључна принципа: 1) заштите животне средине, 2) економске ефикасности, 3) социјалне инклузије и партиципације и 3) културне адекватности. Подручје примене повеље је у унапређењу одрживости становања у *UNECE* региону кроз ефикасне политике и деловање на свим нивоима, уз подршку међународне сарадње, а са циљем доприноса одрживом развоју у региону. Повеља доприноси спровођењу релевантних циљева одрживог развоја у градовима и насељима<sup>31</sup>, као и имплементацији Оквирне глобалне стратегије становања UN НАВИТАТ-а<sup>32</sup>. Питању приступачног и посебно социјалног становања посвећена је значајна пажња кроз дефинисане смернице и мере, а посебно кроз циљеве у оквиру аспекта социјалне одрживости становања.

### 2.3.2. Одрживи развој и становање

#### 2.3.2.1. Концепт одрживог становања

Утицај становања на еколошку, економску и социјалну димензију одрживости је несумњив, јер како указује Ребека Чију (Chiu, 2003:224), у питању је кључна компонента грађене средине, саставни део социјалног развоја, значајан привредни сектор и функција која користи природне ресурсе, док истовремено производи енергију и отпад.

Научна разматрања о односу између концепта одрживог развоја<sup>33</sup> и становања као јавне политике иницијално су била фокусирана само на

---

<sup>31</sup> Извор: <https://sustainabledevelopment.un.org/sdgs>, приступљено 04.01.2017.

<sup>32</sup> HSP/GC/24/2/Add.6, [http://mirror.unhabitat.org/downloads/docs/11991\\_1\\_594827.pdf](http://mirror.unhabitat.org/downloads/docs/11991_1_594827.pdf), приступљено 04.01.2017.

<sup>33</sup> Концепт „одрживог развоја“ (енг. *sustainable development*) је део покрета модерног енвајронментализма (енг. *environmentalism*) који настаје током друге трећине двадесетог века као изазов доминантном западном моделу развоја (Pepper, 1996; Baker, 2006). Визија одрживог развоја препознаје да је пут ка будућем напретку у замени економског критеријума квантитативне експанзије, тј. раста, критеријумом квалитативног побољшања, тј. развоја (Daly, 1996). Појам одрживог развоја се у извештају Брунтленд комисије из 1987. године, *Our Common Future*, дефинише као „развој који испуњава потребе данашњице без

аспекте животне средине (нпр. Bhatti, 1993, 2001; Tosics, 2004; Priemus, 2005; Priemus & Ten Huevelhof, 2005), да би затим уследили и покушаји интегралнијег приступа концептуализацији одрживог становања у оквиру стамбених истраживања (Choguill, 2007; Winston, 2008). Поједини аналитичари становања сматрају да је одрживост веома неодређен или прешироко дефинисан појам, и да сам по себи не може бити циљ стамбених политика (Marcuse, 1998; Priemus, 2005; Choguill, 2007).

Примењујући дефиницију одрживог развоја на област становања, Примус указује да се под „одрживим становањем“ подразумева становање које је усмерено на задовољење потреба садашњих станара без угрожавања могућности будућих генерација станара да задовоље своје потребе (Priemus, 2005:6). Маркузе сматра да одрживост у свом оригиналном значењу подразумева очување „статуса кво“ (status quo), што га у домену становања чини неприкладним са аспекта социјалне правде, и потенцијално употребљивим само у физичком и енвајронменталном смислу (Marcuse, 1998). Чарлс Чогил (Choguill, 2007) истиче да одрживост у становању сама по себи не може бити довољна уколико није усклађена са јавним политикама усмереним ка сиромашним сегментима популације, али и да је заснованост на критеријумима одрживости предуслов за успех стамбених политика. Према Чогилу, одрживост у стамбеним политикама мора се заснивати на следећим циљевима: 1) укључивање заједнице у свим корацима која се тичу планирања, изградње и одржавања становања; 2) приступ квалитетним грађевинским материјалима по приступачним ценама за градитеље; 3) флексибилност у дефинисању стандарда; 4) финансирање становања кроз сарадњу јавног и приватног сектора; и 5) осигурање доступности адекватног земљишта за стамбену изградњу по приступачној цени (*исто*, стр. 147-148).

---

угрожавања способности будућих генерација да испуне своје потребе“ (WCED, 1987). У питању је најчешће и најшире употребљавана формулација појма упркос његовим бројним каснијим дефиницијама и интерпретацијама у различитим дисциплинама (Elliot, 2006). Концепт одрживог развоја, познат и као „3Е“, подразумева равнотежу између фактора екологије (ecology), економије (economy) и социјалне једнакости (equity) (Larsen, 2009), док се у новијим интерпретацијама као четврта димензија препознаје и култура (UCLG, 2010).

Наведена разматрања показују да је концепт одрживости становања као јавне политике у литератури прилично неодређен и да је подложен различитим интерпретацијама сходно подељеним приступима тумачењу појма одрживог развоја. Истовремено, његова практична примена кроз савремене политике одрживог становања у међународном контексту је веома диверсификована и обухвата различите теме - од оних оријентисаних ка заштити животне средине и проблемима климатских промена, до оних које се фокусирају на унапређење приступачности, на социјални развој и благостање, затим смањење сиромаштва и социјалне искључености или креирање одрживих и здравих стамбених суседстава.

Императив одрживог развоја утицао је и на преиспитивање пожељних карактеристика становања као урбане функције у новим парадигматским оквирима планирања урбаног развоја. У смерницама UN HABITAT-а (2012) „Одрживо становање за одрживе градове“ (*Sustainable Housing for Sustainable Cities*), под одрживим становањем подразумева се социјално усмерена и еколошки одговорна стамбена пракса, интегрисана у ширем урбаном/насељском систему, при чему су њен основни предуслов инклузивност и приступачност. У том контексту, овај појам се објашњава и као проширени концепт стратегије „одговарајућег становања за све“ из Хабитат Агенде, чија се еколошка, социјална, културна и економска димензија дефинишу кроз више просторних нивоа (*исто*, стр. 3-8). Сличну паралелу 2002. године дао је и Питер Њуман (Newman, 2002), указујући да одрживо становање поред обезбеђивања „крова над главом“ за што већи број стамбено угрожених, мора бити еко-ефикасно и на одговарајућим локацијима, са аспекта еколошких фактора, али и приступа погодностима и запослењу.

Морган и Толбет (Morgan & Talbot, 2000:321-322) дефинишу одрживо становање као приступ планирању, пројектовању, изградњи и коришћењу становања који доприноси грађењу заједнице, социјалној правди и економској одрживости на локалном нивоу, и који подразумева значајно смањење коришћења енергије и материјала у свакој поменутој фази,



укључујући и елиминисање штетних ефеката на животну средину и здравље људи. Аутори указују да би одрживост морала бити кључна димензија квалитета становања и централна у целокупном процесу изградње, јер представља главни фактор у грађењу заједнице и детерминанту реалних трошкова за станаре током читавог животног циклуса зграде.

Ребека Чију (Chiu, 2003) објашњава да управо парадигма одрживог развоја нуди одговарајући оквир за холистички приступ планирању будућег развоја становања, које је само по себи комплексно и садржи еколошку, економску, социјалну и културну димензију. Према концепту одрживог становања који дефинише Чију (Слика 2.4), као заједнички елементи социјалне, економске и културне одрживости становања у контексту одрживости животне средине, могу се издвојити прихватљив квалитет становања и социокултурни предуслови који омогућавају понуду и потражњу еколошки одрживог становања.



Слика 2.4. Одрживост становања, према Р. Чију (извор: адаптирано на основу Chiu, 2003:14)

### 2.3.2.2. Аспекти одрживог становања

#### Социокултурна одрживост

Концепт социјалне одрживости је у литератури, међународним институционалним оквирима, те истраживањима у области урбаног развоја (в. Ghahramanpouri *et al.*, 2013), задобио значајнију пажњу тек у првој

деценији 21. века, као резултат потребе за реафирмисањем социјалних вредности и функција које је традиционално обављала држава благостања, а које су препознате као темељ за реализацију одрживости животне средине. Током прошле деценије приметан је и пораст истраживања о социјалној одрживости у области становања, најчешће под окриљем концепта „одрживих заједница“ (енг. *sustainable communities*) (Dempsey *et al.*, 2009; Bramley *et al.*, 2010; Woodcraft *et al.*, 2011; Karupprannan & Sivam, 2011) и испитивања утицаја компактности урбаних форми на социјалну одрживост (Ansell & Thomson-Fawcett, 2008; Bramley & Power, 2009; Dave, 2011), док је кључни допринос иницијалној концептуализацији социјално одрживог становања дала Ребека Чију (Chiu, 2003; 2004).

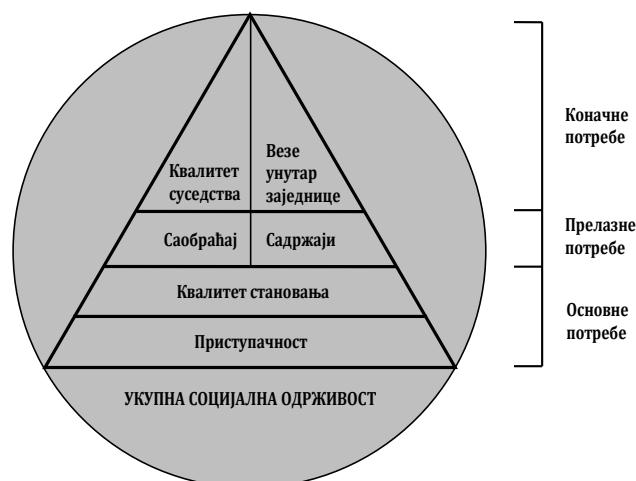
Према Мегис и Шин (Magis & Shinn, 2009:38), социјална одрживост у општем смислу подразумева „способност сваке генерације људских бића не само да преживи већ и да напредује“. Указујући на значај социјалне одрживости за одрживи развој градова, Јифтачел и Хеџкок (Yiftachel & Hedgcock, 1993:140) дефинишу урбану социјалну одрживост као „континуалну способност града да функционише као дугорочно одрживо окружење за људску интеракцију, комуникацију и културни развој“. Аутори указују да социјално одржив град подразумева виталност, солидарност и заједничко осећање везаности за место међу становницима, а одсуство међугрупних конфликта, изражене просторне сегрегације или хроничне политичке нестабилности, те да је његов циљ да задовољи социјалне потребе садашњих и будућих генерација. Према Јифтачелу и Хеџкоку, три основне димензије урбане социјалне одрживости су: 1) *једнакост*, 2) *заједништво* и 3) *урбаност*, као доминантне теме у дебатама о социјалном карактеру градова и улози планирања у урбаним социјалним процесима. На основу прегледа претходних истраживања, Бремли и др. (Bramley *et al.*, 2010) такође налазе да *социјална једнакост* и *одрживост заједнице* чине два основна аспекта социјалне одрживости у оквиру неког просторног контекста, где социјална једнакост спада у важне политичке теме попут друштвене правде, док одрживост заједнице обухвата питања социјалне кохезије, социјалног капитала и

сигурности. Према ауторима, кључне димензије социјалне одрживости заједнице на нивоу суседства су: 1) социјална интеракција/социјалне мреже унутар заједнице; 2) партиципација у колективним активностима заједнице; 3) понос/осећање везаности за место; 4) резиденцијална стабилност и 5) безбедност (одсуство криминала и нереда) (*исто*, стр. 109). На основу истраживања међународних искустава, Вудкрафт и др. (Woodcraft *et al.*, 2011) препознају четири кључна елемента дугорочне одрживости заједница, које би требало „уградити“ у њихова нова просторна решења: 1) погодности и социјалну инфраструктуру; 2) социјални и културни живот; 3) право гласа и утицајност; и 4) могућност промена.

Према Чију (Chiu, 2003; 2004:225-226), социјалну одрживост становања не подразумева само задовољавање основних потреба већ и унапређење услова живота, а чине га четири димензије:

- 1) *социјални предуслови за производњу и коришћење еколошки одрживог становања* (вредности, навике, правила, животни стил, свест о животној средини, регулатива);
- 2) *једнакост (праведност) у дистрибуцији и коришћењу стамбених ресурса* (стамбена једнакост, стамбени стандарди, приступачност, улога управљања, политике стамбених субвенција);
- 3) *хармонични социјални односи унутар стамбеног система* (односи између власника и закупца, односи између имућних и сиромашних, утицај стејкхолдера); и
- 4) *прихватљив квалитет становања и животног окружења* (унутрашњи стамбени услови, непосредно окружење (суседство)).

Ансел и Томпсон-Фосет (Ansell & Thompson-Fawcett, 2008) концептуализују социјално одрживо становање повезујући Масловљеву хијерархију људских потреба са социјалним карактеристикама људских стамбених потреба, и идентификују шест кључних тема: приступачност становања, квалитет становања, проблеме саобраћаја, приступ погодностима, квалитет суседства и везе унутар заједнице (Слика 2.5).



Слика 2.5. Концептуални модел за вредновање социјалне одрживости становања (извор: према Ansell&Thompson-Fawcett, 2008:432)

С обзиром да интерпретације социјалне одрживости могу варирати од једног до другог контекста услед различитих друштвених вредности и културних специфичности заједница, овај аспект одрживог развоја често се користи и као кровни концепт за културну одрживост, премда између њих постоје и битне разлике, као и у случају становања (Chiu, 2003). Чију указује да се специфични садржаји културне одрживости становања односе на питање заштите стамбеног наслеђа, и понајвише на физичку форму становања која одражава различите културне специфичности, технолошки напредак и идентитет места, док истовремено садржи естетске и уметничке вредности. Истичући да индикатори нису погодни за процену културне одрживости, ауторка наводи да се заштита наслеђа, употреба локалних карактеристика архитектонског пројектовања и интеграција локалне културе у пројектовање становања могу користити за процену заступљености културних карактеристика у становању.

### Еколошка одрживост

Тумачећи парадигму одрживог развоја у Агенди 21, Кан (Khan, 1995) указује да се димензија одрживости животне средине заснива на три предуслова, а то су: *интегритет екосистема*, *капацитет* и *биодиверзитет*, те да она захтева одржавање природног капитала као извора економских инпута и као пријемника за отпад. Према Алберти, четири карактеристике урбаних

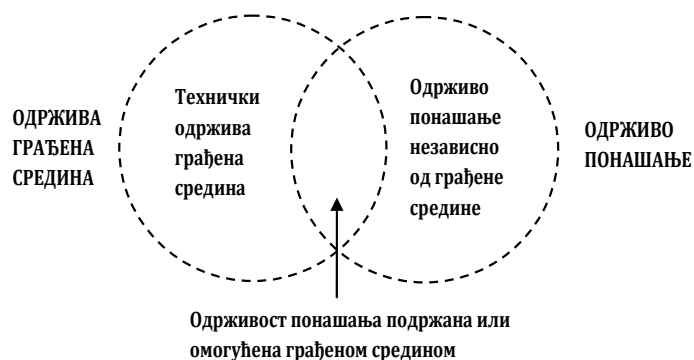
образаца које су у непосредној вези са еколошким условима чине: *урбана концентрација, интензитет коришћења земљишта, хетерогеност коришћења земљишта и повезаност коришћења земљишта* (Alberti, 2000:86). Истраживања форми урбаног развоја које би у највећој мери одговориле на захтеве одрживости животне средине, али и друштвене и економске виталности, углавном подржавају компактни урбани модел, а његове карактеристике се примењују и у концептуализацији еколошке одрживости становања.

У току протекле две деценије приметан је пораст теоријских и емпиријских истраживања о одрживости урбаних форми и одрживим суседствима, укључујући и доприносе њиховом дефинисању и мерењу (нпр. Williams *et al.*, 2000; Wheeler, 2004; Jabareen, 2006; Jenks & Jones, 2010). На основу референтне литературе у области одрживог развоја и енвајронменталног планирања, Џабарин (Jabareen, 2006) издваја четири типа одрживе урбане форме (*неотрадиционални развој, ограничавање урбаног развоја, компактни град и еко-град*) и у оквиру њих идентификује седам кључних концепата у урбанистичком планирању и пројектовању: 1) *компактност*, 2) *одрживи саобраћај*, 3) *густина*, 4) *мешовита намена земљишта*, 5) *разноликост*, 6) *пасивни соларни дизајн*, и 7) *озелењавање*. Подршци компактности урбане форме у највећој мери допринели су аргументи о утицајима начина коришћења земљишта на обрасце путовања (Williams *et al.*, 2000: 107), а сматра се да она може позитивно утицати и на социјалну одрживост (Burton, 2000).

Еколошки аспект одрживости примењен у становању генерално подразумева смањење потребе за енергијом и другим ресурсима животне средине (вода, сировине, материјали), унапређење ефикасности у коришћењу ових ресурса, као и спречавање угрожавања животне средине употребом незагађујућих и обновљивих извора енергије и других ресурса. Према Чију (Chiu, 2003), ова димензија одрживости у области становања мора бити интегрисана у свих шест фаза животног циклуса стамбених зграда: од фазе конципирања и планирања, преко пројектовања, изградње и

коришћења, до фаза обнове и рушења. Чију предлаже да би индикаторе еколошки одрживог становања требало користити за испитивање утицаја на животну средину у погледу смањења земљишних ресурса, еколошких утицаја укључујући и климатске, коришћење необновљивих извора (посебно грађевинских материјала), енергетске ефикасности, производње отпада и управљања њиме, и одржавања и управљања изграђеним објектима (*исто*, стр. 5).

Ефикасно коришћење енергије представља најзаступљенију тему у литератури о еколошком аспекту одрживости становања, с обзиром на чињеницу да су зграде одговорне за значајан удео укупне потрошње енергије и емисија гасова стаклене баште (GHG) у градовима. Њутн *и др.* (Newton *et al.*, 2010:76) истичу да се енергија у стамбеном сектору користи како у току дневних стамбених функција (радна енергија) тако и у току производње и обезбеђивања материјала који се користе за изградњу и одржавање објекта (отелотворена енергија). Испитујући детерминанте коришћења енергије у становању, Бејкер *и др.* (Baker *et al.*, 2010) налазе да су оне поред карактеристика грађене форме одређене животним стилем и понашањем станара, али и стамбеним статусом и коришћењем уређаја и опреме у оквиру мера енергетске ефикасности. Вилијамс *и др.* (Williams *et al.*, 2010:185) илуструју везу између грађене средине и одрживости становања кроз техничку и бихевиоралну димензију, што је посебно применљиво за еколошки аспект одрживости (Слика 2.6).



Слика 2.6. Техничка и бихевиорална димензија одрживости и њихова веза са грађеном средином (извор: према Williams *et al.*, 2010:185)

## Економска одрживост

Под појмом економске одрживости се у општем смислу подразумева систем производње који задовољава садашње нивое потрошње без угрожавања будућих потреба, а у оквиру ограничења животне средине (Basiago, 1999). Економска димензија одрживог урбаног развоја, у складу са доминантним опредељењем концепта одрживости као квалитативног, а не квантитативног раста, углавном се разматра у светлу еколошких и социјалних циљева развоја. Према Басијагу, превођење економске одрживости у праксу урбанистичког планирања и пројектовања подразумева проналажење метода за задовољавање потреба опште јавности за урбаним функцијама, а посебно сиромашне популације, уз истовремено унапређење еколошких елемената грађене средине (*исто*, стр. 151).

Џонс *и др.* (Jones *et al.*, 2010) налазе да је предуслов за одрживост градова у економској одрживости елемената урбане форме - образаца коришћења земљишта, приступачности/саобраћајне инфраструктуре, густине и карактеристика грађене форме, која са економске тачке гледишта, мора заузврат омогућити одрживост сектора локалне економије, тј. производње и услуга, тржишта рада, саобраћаја, јавне управе и тржишта некретнина.

Примењујући начела економске димензије одрживости на становање, Чију (Chiu, 2003:6) указује на два основна предуслова економске одрживости у овој области. Први предуслов је да корист за учеснике у обезбеђивању и производњи становања мора у најмању руку бити једнака трошковима производње, с обзиром на ниво стамбене тражње, при чему се у случају социјалног становања ова корист односи на остварење социјалних циљева, а у приватном сектору примарно на финансијску добит. Други предуслов је да процеси стамбене производње и коришћења буду у оквиру капацитета животне средине, с обзиром на технологије ублажавања негативних утицаја са пореклом из становања. Чију истиче да је код другог предуслова неопходан развој технологија, грађевинских материјала и пројектантских решења који ће ублажити негативне ефекте у дугорочном

погледу, а да су, са тим у вези, од посебног значаја и обрасци еколошки свесног понашања станара (*исто*).

У смерницама UN HABITAT-а за стамбене политике (UN HABITAT, 2012:8), економска одрживост у контексту становања представљена је кроз нивое просторног развоја (макро: национални, мезо: регион/град и микро: суседство, домаћинство) (Табела 2.6).

Табела 2.6. Оквир еколошке одрживости за одрживе стамбене политике (издвојена економска димензија)

<b>Макро ниво (национални)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Институционални капацитети за одржива стамбена тржишта и развој становања</li> <li>❖ Артикулисање продуктивности становања унутар националних економских система</li> <li>❖ Унапређење стамбене понуде и ефективне тражње, стабилизовање стамбених тржишта</li> <li>❖ Унапређење опција за финансирање становања</li> <li>❖ Промовисање иновација у становању</li> <li>❖ Стимулисање неопходног технолошког развоја за одрживо становање</li> </ul>
<b>Мезо ниво (регион, град)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Управљање економским активностима и растом јачањем стамбене провизије и стамбених тржишта</li> <li>❖ Обезбеђивање неопходне инфраструктуре и основних услуга за потребе становања</li> <li>❖ Пружање опремљеног земљишта за становање</li> <li>❖ Јачање предузетништва заједница, локалне грађевинске индустрије и предузећа</li> <li>❖ Промовисање локалних и традиционалних грађевинских материјала и техника</li> <li>❖ Промовисање регионалне и урбане регенерације</li> </ul>
<b>Микро ниво (суседство, домаћинство)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Осигурање приступачности становања за различите социјалне групе</li> <li>❖ Обезбеђивање адекватног смештаја у циљу унапређења радне продуктивности; осигурање интегрисаности становања и запослења</li> <li>❖ Подршка домаћим економским активностима и предузећима</li> <li>❖ Промоција ситног власништва над некретнинама и самоградње</li> <li>❖ Управљање и одржавање становања</li> <li>❖ Јачање резилијентности и отпорности становања за будућност</li> </ul>

(извор: према UN HABITAT,2012)

Према овом моделу, економски одрживо становање на макро (националном) нивоу подразумева јачање капацитета за развој становања и стамбеног тржишта, и подстицање технолошког развоја за одрживо становање. На мезо нивоу (регион, град), препознаје се улога стамбеног тржишта у управљању економским активностима, затим потреба за обезбеђивањем земљишта, одговарајућих инфраструктурних услова и пратећих услуга за стамбену изградњу, као и јачање локалне грађевинске индустрије. На микро нивоу (суседство, домаћинство) значајним се препознаје обезбеђивање адекватног смештаја за различите социјалне групе у контексту унапређења продуктивности, подршка локалним предузећима, промоција самоградње и



власништва, као и управљање и одржавање становања у циљу његовог очувања за потребе садашњих и будућих генерација.

### 2.3.3. Изазови одрживости у пракси социјалног становања

#### 2.3.3.1. Резидуализација сектора социјалног становања и проблем концентрације сиромаштва

Резидуализација се најчешће користи за описивање целокупног процеса урушавања сектора социјалног становања у Европи од почетка кризе државе благостања 70-их година 20. века, док се порекло појма везује за Велику Британију, као прву капиталистичку земљу која је омогућила приватизацију државног стамбеног фонда. Поред смањења физичког обима кроз продају и приватизацију, редукције финансирања, и усмеравања обезбеђивања ка социјално најугроженијим категоријама корисника, овај процес карактерише пораст социопросторних неједнакости и опадање квалитета стамбених услова и услуга (Forrest & Murie, 2009). Резидуализација као свеприсутни тренд у савременим политикама и пракси социјалног становања сматра се највећим изазовом за постизање циљева социјалне кохезије и одрживости суседстава, чијим се кључним проблемима истичу: пропадање стамбеног фонда, стална незапосленост, сегрегација и проблеми криминала (UNESCE, 2015).

Смањење улагања у социјално становање, бирање јефтинијих, периферних локација за нову изградњу и концентрација најрањивијих социјалних категорија у доступном стамбеном фонду подразумевају пораст ризика од сегрегације и гетоизације, као и различитих облика дискриминације усмерених ка стигматизованим групама сиромашног становништва (Harloe, 1995). За појаву резидуализације везује се *отежан процес социјалне филтрације*, односно промене социјалног састава корисника без промена физичких карактеристика стамбеног фонда (Петровић, 2004:46). Док се најсиромашнија домаћинства концентришу у социјалним становима нижег квалитета, домаћинства са вишим приходима у потпуности напуштају сектор, што онемогућава даље мењање структуре људи и чини социјално

становање делом стамбеног проблема, уместо одговором на тај проблем (*исто*). Истовремено, уштеде у изградњи, одржавању и обнављању стамбених зграда и насеља утичу на смањење квалитета стамбених услова и занемаривање здравствених аспеката што води ка додатној депривацији<sup>34</sup> сиромашних слојева становништва. Општи став је да наведени негативни екстерни ефекти резидуализације социјалног становања захтевају додатне инвестиције државе у одржавање стамбеног фонда (или програме рушења и нове изградње), док уједно повећавају трошкове у другим јавним секторима (нпр. у сектору безбедности и здравственом сектору) (UNECE, 2015:29).

У многим европским земљама, бројни проблеми који се повезују са процесом резидуализације утицали су током неколико протеклих деценија на развој нових, „одрживих“ стамбених стратегија, и у оквиру њих, на интензивно реструктурирање депривираних насеља са социјалним становањем. Различита социолошка и урбанистичка истраживања указују на постојање директне везе између проблема концентрисаног сиромаштва у овим стамбеним насељима и њихових просторно-физичких карактеристика (Newman, 1972; Wilson, 1987; Atkinson & Kintrea, 2001; 2004; Talen, 2008). Пракса послератне државне станоградње у форми густо насељених блокова и стамбених вишеспратница на периферијама градова, заснована на идејама Атинске повеље, неретко се критикује као неодржива и сматра се извором различитих социјалних и економских проблема (Towers, 2000; Power, 2005; Wassenberg, 2004). Поред неадекватног управљања, основним узроцима претварања ових стамбених целина у „бетонске сламове“ сматрају се њихова физичка изолованост, велика густина и концентрација сиромаштва, недостатак друштвених садржаја, пренасељеност, низак квалитет објеката и јавних простора, неатрактивна, унифицирана архитектура, итд. (Fuerst, 1974;

---

<sup>34</sup> Под депривацијом се овде подразумева Таунсендова (Townsend, 1979) дефиниција појма у ширем смислу, као недостатка или неадекватности одређених животних услова (исхрана, погодности, стандарди, услуге и активности), које се у друштву сматрају општим и уобичајеним. Према Клајну и Шипки (Клајн & Шипка, 2012:352): *депривација* (срлат. *deprivatio*, в. де-, лат. *privare* лишити) лишење, прикраћеност, стање онога коме је ускраћен неки од битних елемената за живот. У ужем смислу, у истраживању се овај појам користи и за означавање *стамбене депривације* (као аспекта *материјалне депривације*) којим се посебно описује неадекватност стамбених услова.

Towers, 2000; Holmes, 2006). Према Тауерсу, проблеми у експлоатацији ових објеката потекли су од давања предности критеријумима економичности у планирању, пројектовању и изградњи (Towers, 2000:206). Док се њиховом унапређењу најчешће приступа кроз програме адаптације и обнове, у неким случајевима рушење стамбених зграда и читавих комплекса препознаје се као једино решење (в. Van Kempen *et al.*, 2005; Wassenberg, 2004).

Од 80-их година 20. века, у оквиру иницијатива урбане обнове и као „универзално решење“ за растуће изазове социопросторне сегрегације и концентрације сиромаштва у подручјима хомогеног социјалног становања, у многим развијеним земаљама<sup>35</sup> уведене су политике друштвене диверсификације у стамбеним суседствима, познате под општим појмовима „мешовите заједнице“ (енг. *mixed communities*)<sup>36</sup> и „мешање друштвених група“ (енг. *social mix*)<sup>37</sup> (в. Tunstall, 2002; Wood, 2003; Kleinhans, 2004; Berube, 2005; Tunstall & Coulter, 2006; Tunstall & Fenton, 2006; Holmes, 2006a; Bailey *et al.*, 2006; Bailey & Manzi, 2008). У пракси се под овим приступима најчешће подразумева обезбеђивање веће хетерогености стамбеног фонда, комбиновањем станова различитих облика својине (социјалних и тржишних) у оквиру новоградње, или у унутар реконструисаног и адаптираног постојећег фонда. Према теоријским концептима о концентрацији сиромаштва (Wilson, 1987), „утицајима суседства“ (енг. *neighborhood effects*) и „утицајима средине“ (енг. *area effects*) (Atkinson & Kintrea, 2001), на које се политике „мешања“ ослањају, искључивање са тржишта рада, стигматизација, стварање проблематичног социјалног и физичког миљеа, итд. воде ка додатној репродукцији сиромаштва у депривираним суседствима. Циљевима ових политика у литератури се најчешће помињу:

---

<sup>35</sup> Велика Британија, Холандија, Француска, Белгија, Немачка, Шведска, Данска и др.; изван европских оквира нпр. Аустралија и САД

<sup>36</sup> У САД се користи и појам *mixed-income communities* (заједнице са различитим приходима).

<sup>37</sup> Будући да се инструменти стамбене политике у пракси најчешће користе за постизање веће социјалне хетерогености, појам *social mix* често се употребљава као синоним или заједнички именилац за различите стратегије диверсификације становања (у погледу станарских статуса и социјалне и економске структуре домаћинства, кроз одговарајућу стамбену типологију).

промоција веће друштвене интеракције и социјалне кохезије<sup>38</sup>; подстицање доминантних норми и вредности; стварање друштвеног капитала; отварање могућности за запошљавање; превазилажење стигме изазване местом; привлачење додатних услуга у суседству; и усмеравање ка одрживости и иницијативама обнове/регенерације (Wood, 2003).

Упркос научним и стручним полемикама и оспоравањима позитивних ефеката социјалне диверсификације кроз становање (нпр. Brophy & Smith, 1997; Atkinson & Kintrea, 2000; Van Beckhoven & Van Kempen, 2003; Musterd & Andersson, 2005; Graham *et al.*, 2009; и др.), овај концепт је у фокусу савремених политичких иницијатива усмерених ка одрживом развоју социјалног становања, а по узору на праксу развијених земаља, промовише се као пожељан и у земљама у развоју.

#### 2.3.3.2. Проблем енергетског сиромаштва и приступачности социјалног становања

Разматрање еколошких и енергетских аспеката у актуелним стамбеним политикама и пракси социјалног становања добија све већи значај у контексту изазова климатских промена и растућих цена енергије (Karlik-Neale, 2008). Сматра се да је негативним ефектима ових појава највише изложена управо сиромашна популација, због недостатка ресурса и маргинализације, а тиме и немогућности да се прилагоди променама или да ублажи њихове ефекте (ИОМ, 2011).

Да се у условима растућих климатских промена и кризе енергетских ресурса смањује и приступачност становања показује све израженији проблем *енергетског сиромаштва* (енг. *fuel poverty, energy poverty*). Према оригиналној дефиницији овог појма која потиче из Велике Британије, за домаћинство се сматра да је у стању енергетског сиромаштва када издваја више од 10% прихода на потрошњу енергије како би одржало адекватан ниво топлоте у

---

<sup>38</sup> Димензије социјалне кохезије су према Крнсу (Kearns) и Форесту (Forrest): заједничке вредности и грађанска култура, социјални ред и социјална контрола, социјална солидарност и редукције имовинских разлика, социјалне мреже и социјални капитал, и територијална припадност и идентитет (Kearns & Forrest, 2000, стр. 996).

стану (21°C у дневној и 18°C у осталим собама) (Boardman, 1991; DEFRA & DTI, 2001), док новије дефиниције у ове трошкове, поред грејања (и хлађења), укључују и друге облике коришћења енергије у стану (грејање воде, осветљење, електрични уређаји) као и трошкове превоза. Међу бројним последицама енергетског сиромаштва најчешће се истичу: лош топлотни комфор, хладни и влажни домови, дуговања за комуналне услуге и редуција трошкова домаћинства за друге основне потребе, као и здравствени ефекти попут физичких и менталних обољења (EU Fuel Poverty Network, 2011), укључујући и морталитет изазван хладноћом (EWD – excess winter deaths) (Kovats *et al.*, 2000). Кључни фактори енергетског сиромаштва су трошкови за енергију, приходи домаћинства и енергетска ефикасност објекта. Социјални статус и навике корисника директно утичу на потрошњу енергије у домаћинству (Lutzhizer & Hackett, 1993), а значајан утицај остварују и фактор локације, елементи грађене форме као и цена енергената.

Као једном од приоритетних фактора еколошки одрживог урбаног развоја и кључној мери за смањење енергетског сиромаштва, значајна пажња у препорукама за развој социјалног становања посвећује се унапређењу енергетске ефикасности постојећег и новог стамбеног фонда (UNECE, 2006; 2015). У западним европским земљама са већим фондом социјалног становања, унапређење енергетских перформанси постојеће изградње у средишту је иницијатива усмерених ка редуцији емисија CO<sub>2</sub><sup>39</sup> и ублажавању климатских промена. Поред доприноса еколошкој одрживости и редуцији енергетског сиромаштва, кључним разлозима за енергетску оптимизацију постојеће и нове социјалне станоградње сматрају се још и унапређење стамбеног комфора и здравља сиромашних закупаца, увећање вредности стамбеног фонда и промоција иновативних технологија (в. Pitt, 2007; Global Green USA, 2007; Бајић, 2016). Разматрање еколошких и енергетских фактора у овом сектору посебно је значајно јер „становати јефтино често значи и становати мање комфортно у еколошком смислу“ (Милић, 2006:266). Сиромашна домаћинства углавном станују у објектима

---

<sup>39</sup> Дobar пример представља Велика Британија у којој се као кључни аргумент ове праксе истиче да је око 75% стамбеног фонда који ће постојати 2050. године већ изграђен.

лошијих енергетских перформанси са неефикасним системом грејања, те поред великих издвајања за трошкове енергије нису у могућности да достигну одговарајући топлотни комфор. Улагањем у енергетску ефикасност повећава се квалитет и вредност социјалног стамбеног фонда, чиме се смањују трошкови одржавања објеката који падају на терет јавног сектора, али и одржавања станова које носе сами станари. Уз наведене добити, промоција енергетске ефикасности кроз социјално становање може допринети подизању јавне свести о значају заштите енергије, развоју тржишта услуга у домену енергетске ефикасности, а тиме и јачању локалне економије.

#### 2.3.4. Дефинисање појма и циљева одрживог социјалног становања у урбанистичком планирању и пројектовању

С почетка новог миленијума, у западним европским земљама са развијеним системима становања у јавном закупу, одрживост представља нормативни оквир за стамбене политике и праксу новоградње<sup>40</sup> и реконструкције постојећег стамбеног фонда кроз програме урбане регенерације. Повод за промоцију и афирмисање принципа одрживог развоја у овом сектору представљају, са једне стране, наслеђени проблеми социјалне стамбене изградње из друге половине 20. века, а са друге стране, савремени друштвени, економски и еколошки изазови, који налажу обезбеђивање у исто време приступачног и квалитетног стамбеног фонда за потребе данашњих и будућих генерација.

Социјално становање, као јавна политика усмерена ка смањењу социјалних неједнакости у становању, у суштинској је вези са концептом одрживог развоја. Значај овог сектора за одрживи урбани развој, посебно кроз допринос социјалној кохезији, препознат је и потврђен на међународном нивоу, посебно кроз документе и смернице Уједињених нација за стамбене политике и програме у овој области (UNECE 2003; 2006; UNEP, 2013; UNECE,

---

<sup>40</sup> Дobar пример ове праксе је бечка станоградња где се за веће стамбене пројекте организују конкурси за предузимаче, а њихова решења оцењују посебним системом бодовања у складу са циљевима одрживог развоја (Ферстер, 2010:109).

2015a). Ривс (Reeves, 2005) указује да је одрживост витални садржај било којег облика социјалне станоградње, објашњавајући ову релацију са аспекта „задовољења људских потреба“:

У бити, суштина одрживости је у разумевању на првом месту људских потреба и тежњи, и пројектовању у складу са њима, уместо настојања да се људске потребе и тежње упакују у пригодне кутије и насеља, на радост планера и економиста, али која не личе на места где би они желели да живе или која би заиста изабрали за становање (стр. 220).

Ривс предлаже свеобухватан приступ пројектима изградње социјалног становања, узимајући у обзир сва три аспекта одрживости: еколошки, социјални и економски. Анализом аспеката одрживости у планирању и пројектовању социјалног становања, бавили су се и аутори из Србије (Милић, 2006; Чолић Дамјановић, 2015). Милић сматра да сви циљеви у домену социјалног становања полазе од једног генералног, а то је „обезбедити услове да свима буде приступачан пристојан стан“ и препознаје циљеве и критеријуме одрживог развоја као вредносни и концептуални оквир за усмеравање урбанистичке и архитектонске праксе (2006:127-129). Чолић Дамјановић указује на неопходност интеграције сва три стуба одрживости и залагања за свеобухватни, а не унутарсекторски приступ одрживости социјалног становања (2015:38).

У овом раду, као полазишта за концептуализацију одрживог социјалног становања у урбанистичком планирању и пројектовању користимо претходно разматране принципе одрживог становања и одрживих заједница уз уважавање приказаних нормативних полазишта, циљева и савремених изазова у области социјалног становања. Одрживост се у складу са Ларсеновим моделом<sup>41</sup> посматра као комплекс који интегрише социјалне, еколошке и економске вредности, при чему се културни аспект<sup>42</sup> не посматра

---

<sup>41</sup> Гери Л. Ларсен (Larsen, 2009) истиче да се одрживост може догодити само истовременим испуњавањем економских, еколошких и социјалних циљева, чији однос приказује Веневим дијаграмом.

<sup>42</sup> У новијим концептуализацијама одрживог развоја као четврти стуб традиционалне парадигме препознаје се *културна одрживост*, с обзиром на суштински утицај културних вредности (креативности, знања, наслеђа и разноврсности) на обрасце људског понашања и разумевања идеје развоја, као и њихов значајан потенцијал за дугорочни напредак и мир човечанства (UCLG, 2010).

издвојено, већ као део проширене социјалне димензије одрживости. На основу више извора (Bramley *et al.*, 2010; Woodcraft *et al.*, 2011; Chiu, 2003; 2004; Ancell & Thompson-Fawcett, 2008; Williams *et al.*, 2010a; UN HABITAT, 2012; UNECE, 2015a), одрживост становања и заједница у ширем смислу може се дефинисати кроз следеће смернице у оквиру три димензије одрживости:

**1) Социокултурна одрживост** подразумева: *једнакост (у дистрибуцији и коришћењу стамбених ресурса), социјалну интеракцију/социјалне мреже унутар заједнице, понос/осећај везаности за место, безбедност, приступачност, прихватљив квалитет становања и окружења, културну адекватност и могућност промена;*

**2) Еколошка одрживост** подразумева: *смањење потребе за енергијом, смањење потребе за другим ресурсима животне средине (вода, сировине, материјали), унапређење ефикасности у коришћењу енергије и ресурса, спречавање угрожавања животне средине и еколошки одрживо понашање корисника;*

**3) Економска одрживост** подразумева: *подстицање економског развоја кроз обезбеђивање одговарајућег смештаја, подстицање технолошког развоја у циљу ублажавања негативних утицаја на животну средину, корист за инвеститора (финансијска/социополитичка), развој локалне грађевинске индустрије и ефикасно управљање и одржавање.*

Да бисмо ове циљеве могли применити у утврђивању посебних циљева одрживог социјалног становања у урбанистичком планирању и пројектовању, неопходно је узети у обзир и неколико основних захтева и специфичности у овом стамбеном сектору. У прилог генералном ставу да социјално становање треба да представља одговор на стамбени проблем, а не део стамбеног проблема, они се могу сумирати у оквиру три основна полазишта:

1. Социјално становање које задовољава потребе садашњих и будућих корисника;
2. Одговарајуће социјално становање за све по приступачној цени; и
3. Социјално становање које доприноси социјалној кохезији.



**1) Социјално становање које задовољава потребе садашњих и будућих корисника.** Следећи Примусову интерпретацију одрживог становања (Priemus, 2005:6), одрживо социјално становање се генерално може дефинисати као „становање које је усмерено на задовољење потреба садашњих станара без угрожавања могућности будућих генерација станара да задовоље своје потребе“. Ова дефиниција недвосмислено указује да је одрживо становање на првом месту „одговарајуће становање“, тј. оно које је прилагођено потребама корисника, а затим и да је планирано са капацитетом, флексибилношћу или одговорношћу према потребама будућих генерација. То такође значи да одрживо социјално становање не подразумева само задовољавање квантитативних стамбених потреба, већ и унапређење квалитета у пружању стамбених услуга. За разлику од становања намењеног тржишту, социјално становање креирано је да задовољи првенствено потребе посебних социјалних категорија, које карактеришу:

- економска несигурност услед незапослености, ниских прихода или недостатка материјалних ресурса;
- физичка угроженост услед старости или посебних здравствених проблема;
- социјална искљученост и изложеност дискриминацији;
- специфичност културних навика и начина живота;
- немогућност избора места становања; и
- смањена физичка мобилност.

**2) Одговарајуће социјално становање за све по приступачној цени.**

Концепт одрживог социјалног становања могуће је у великој мери засновати на концепту „одговарајућег становања“ из Права на одговарајуће становање или „одговарајућег смештаја“ из Хабитат агенде, будући да се њима утврђују опште социјалне, културне и еколошке карактеристике пристојног и хуманог становања, које је истовремено приступачно и приуштиво свим грађанима. Осигурање дугорочне приступачности од посебног је значаја у сектору социјалног становања будући да се оно доводи у непосредну везу са унапређењем општег друштвеног благостања кроз повећање запослености,

смањење сиромаштва, социјалне искључености и неједнакости, унапређење јавног здравља и др. Дефиниција приуштивости у Праву на одговарајуће становање указује да би „(..) лични или финансијски трошкови домаћинства везани за становање требало да буду на таквом нивоу да постизање и задовољење других основних потреба није угрожено или компромитовано (...)” (UN CESCR, 1991). Поред приступачности свима и приуштивости, под одговарајућим становањем подразумева се и квалитетно становање - које је сигурно, које обезбеђује приватност, здраве и комфорне услове становања у еколошки прихватљивом окружењу, које је физички приступачно и на приступачној локацији у односу на рад и основне погодности.

**3) Социјално становање које доприноси социјалној кохезији.** Социјално становање се препознаје као један од кључних инструмената за остварење циљева социјалне кохезије, и то кроз следеће мере социјалне и стамбене политике:

- смањење друштвене изопштености (изградњом приступачног становања пристојног квалитета на доступним локацијама);
- редукцију имовинских и разлика у примањима кроз ниске закупнине;
- спречавање друштвене поларизације сузбијањем просторне сегрегације;
- обезбеђивање двоструке подршке људима са посебним потребама пружањем друштвених услуга; и
- подстицање осећања припадности кроз друштвено оснаживање и промоцију партиципације станара (UNECE, 2006:76-80).

У складу са овим полазиштима, одрживо социјално становање у ширем смислу подразумева сагледавање свих аспеката сиромаштва, а не само недостатка станова, односно „крова над главом“, а његови основни циљеви су: 1) одговорност према потребама садашњих и будућих генерација; 2) обезбеђивање становања одговарајућег квалитета за све и 3) омогућавање рањивим друштвеним групама активно учешће у социоекономском животу заједнице. У питању је вишеаспектни вредносни комплекс са еколошком, социокултурном и економском димензијом, који подразумева њихово

интегрално разматрање и доследно спровођење на свим нивоима обезбеђивања социјалног становања.

Општи став у одређивању циљева одрживог социјалног становања у урбанистичком планирању и пројектовању је да ова пракса не сме додатно да депривира сиромашна домаћинства већ да треба да им омогући пристојне и квалитетне стамбене услове у складу са захтевима приуштивости. Због специфичне друштвене улоге социјалног становања у промоцији социјалне кохезије и једнакости, социјална димензија одрживости представља и својеврстан оквир за утврђивање економских и еколошких циљева. У том контексту, економски аспект одрживог социјалног становања разматрамо како кроз предуслове исплативости и рационалности у циљу задовољавања квантитативних захтева, тако и у служби економског јачања заједнице кроз повећање приуштивости трошкова становања. Циљеви еколошке одрживости начелно су примењиви код било којег облика становања, с тим што се у социјалном становању енергетски аспект посматра као кључни, с обзиром на његов посебан допринос повећању приуштивости становања и смањењу енергетског сиромаштва.

На основу претходно утврђених концептуалних полазишта, као и интерпретација одрживог социјалног становања у литератури (Reeves, 2005; UNECE, 2006; SUSHI, 2013; Милић, 2006; Чолић Дамјановић, 2015), дефинишемо циљеве одрживог социјалног становања у урбанистичком планирању и пројектовању:

**Социокултурни циљеви** подразумевају: 1) прилагођеност потребама станара; 2) прилагођеност променљивим потребама станара; 3) подстицање социјалне интеграције и интеракције станара; 4) разноврсност; 5) безбедност; и 6) културну адекватност;

**Еко-енергетски циљеви** подразумевају: 1) компактност урбане форме; 2) смањење коришћења аутомобила; 3) ефикасно коришћење енергије; 4) ефикасно коришћење воде, материјала и ресурса; 5) еколошку безбедност и смањење загађења; и 6) спречавање ефекта топлотног острва;

**Економски циљеви** подразумевају: 1) подстицање локалног економског развоја; 2) ниже трошкове прибављања земљишта; 3) ниже трошкове уређења, опремања, изградње и адаптације, 4) ниже трошкове одржавања, и 5) економско јачање заједнице и ниже трошкове становања.

### **3. КРИТЕРИЈУМИ У УРБАНИСТИЧКОМ ПЛАНИРАЊУ И ПРОЈЕКТОВАЊУ ОДРЖИВОГ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА**

#### **3.1. Идентификација критеријума у оквиру циљева одрживости**

У овом поглављу, у складу са утврђеним концептуалним полазиштима и циљевима одрживог социјалног становања у урбанистичком планирању и пројектовању (*социокултурни, еколошко-енергетски и економски*), идентификујемо опште критеријуме релевантне за домен урбанистичког и архитектонског уређења и обликовања стамбених целина и објеката. Поред радова и докумената у којима се концептуализује одрживо становање (Bramley *et al.*, 2010; Woodcraft *et al.*, 2011; Chiu, 2003; 2004; Ancell & Thompson-Fawcett, 2008; Cousins, 2009; Williams *et al.*, 2010a; Welch *et al.*, 2011; UN HABITAT, 2012; UNECE, 2015a), за препознавање и формулисање критеријума у области социјалног становања користимо неколико кључних извора који се баве њиховом интерпретацијом, уважавајући посебно истраживања аутора из Србије (Reeves, 2005; UNECE, 2006; SUSHI, 2013; Милић, 2006; Чолић Дамјановић, 2015; Бајић, 2016). На основу прелиминарне анализе критеријума, утврђујемо могућност њихове непосредне примене на три просторна нивоа одлучивања у урбанистичком планирању и пројектовању, који обухватају избор локације, урбанистичко планирање локације и урбанистичко и архитектонско пројектовање целина и објеката за социјално становање.

##### **3.1.1. Социокултурни аспект**

Социокултурни аспект у урбанистичком планирању и пројектовању одрживог социјалног становања обухвата шест циљева:

- 1) *прилагођеност потребама станара;*
- 2) *прилагођеност променљивим потребама станара;*
- 3) *подстицање социјалне интеграције и интеракције станара;*
- 4) *разноврсност;*
- 5) *безбедност; и*
- 6) *културну адекватност.*

*Прилагођеност потребама станара* подразумева пре свега одговарајућу локацију социјалног становања у складу са специфичним потребама циљних група корисника, која ће им обезбедити приступ социјалној инфраструктури, запослењу, централним садржајима као и јавном превозу. Елементи урбанистичког планирања локације требало би да буду усклађени са предвиђеним доминантним обрасцима коришћења простора (посебно параметри за зелене и паркинг површине), док са аспекта пројектовања, овај циљ подразумева прилагођавање физичких структура и просторно-функционалних стандарда специфичним потребама будућих станара.

*Прилагођеност променљивим потребама станара* односи се на омогућавање флексибилности урбанистичког и архитектонског обрасца за будуће промене, у складу са неминовним мењањем структуре и потреба домаћинства, али и узимањем у обзир могућег повећања капацитета или квалитативних унапређења становања.

*Подстицање социјалне интеграције и интеракције станара* захтева првенствено да је локација социјалног становања смештена унутар постојећег стамбеног насеља, уместо на физички изолованој и удаљеној локацији. За интеграцију у постојеће окружење, као и међусобну интеракцију станара различитих генерација значајне су квалитетне отворене површине и садржаји на локацији које омогућавају сусрет, неформално окупљање и заједничке активности са суседима. На нивоу објеката ову функцију остварују наменски пројектоване заједничке просторије и други заједнички делови зграде. Посебан захтев у оквиру овог циља је осигурање трајности и подстицање осећања припадности, тј. идентификовања станара са

стамбеним окружењем, што се постиже применом различитих пројектантских мера.

*Разноврсност* подразумева социјалну, функционалну, типолошку и визуелну компоненту становања и стамбеног окружења. У циљу подстицања социјалне разноврсности и кохезије социјално становање би требало планирати у зонама са оформљеном стамбеном изградњом и мешовитом социоекономском структуром становника, док функционална разноврсност подразумева локацију смештену у подручју мешовитих намена. Разноврсност је могуће остварити и на нивоу урбанистичко-архитектонског решења кроз диверсификацију стамбене типологије за потребе хетерогене структуре корисника, а за визуелну разноврсност пресудно је одговарајуће архитектонско обликовање и ликовни израз.

*Безбедност* (од појаве криминала, насиља, вандализма) налаже пажљив одабир локације социјалног становања и то пре свега у окружењу постојеће стамбене изградње, а затим и мешовите социјалне структуре корисника, како би се избегла концентрација сиромаштва. Урбанистичко и архитектонско решење могу у значајној мери допринети безбедности кроз примену различитих мера планирања, пројектовања и уређења које омогућавају надгледање и контролу станара над заједничким просторима.

*Културна адекватност* подразумева испуњавање два основна критеријума у оквиру културног аспекта одрживости. Један критеријум се односи на поштовање културних специфичности, начина живота и стамбених навика друштвених група приликом планирања стамбених образаца. Други критеријум подразумева пажљиво уклапање стамбене изградње у постојећи контекст, уз уважавање затечених архитектонских вредности и карактеристика локалне изградње. Оба критеријума спадају у домен урбанистичко-архитектонског пројектовања.

Идентификовани критеријуми у урбанистичком планирању и пројектовању одрживог социјалног становања са социокултурног аспекта приказани су у Табели 3.1.

Табела 3.1. Социокултурни аспект одрживости у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања (извор: аутор)

СОЦИОКУЛТУРНИ АСПЕКТ		Избор локације	УП локације	Пројектовање
<b>ЦИЉЕВИ</b>	<b>КРИТЕРИЈУМИ У УРБАНИСТИЧКОМ ПЛАНИРАЊУ И ПРОЈЕКТОВАЊУ</b>			
<b>Прилагођеност потребама станара</b>	Доступност саобраћајне и основне комуналне инфраструктуре	X		
	Доступност социјалне инфраструктуре	X		
	Доступност радних места	X		
	Доступност централних садржаја и услуга	X		
	Доступност и добра организованост јавног превоза	X		
	Одрживо саобраћајно решење локације		X	
	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група			X
	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања			X
<b>Прилагођеност променљивим потребама станара</b>	Типолошка разноврсност			X
	Флексибилност урбанистичког обрасца		X	
	Флексибилност архитектонског решења и система грађења			X
	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група			X
<b>Подстицање социјалне интеграције и интеракције станара</b>	Стамбена и типолошка разноврсност		X	X
	Локација становања у подручју постојеће стамбене изградње	X		
	Отворене површине и садржаји на локацији намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара		X	X
	Омогућавање економских активности станара		X	X
	Трајност и подстицање осећања припадности			X
	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара			X
	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група			X
<b>Разноврсност</b>	Визуелна препознатљивост облика својине			X
	Локација становања у подручју мешовите социјалне структуре и стамбеног статуса	X		
	Локација становања у подручју мешовитих намена	X		
	Локација становања у подручју постојеће стамбене изградње	X		
	Стамбена и типолошка разноврсност		X	X
<b>Безбедност</b>	Визуелна разноврсност			X
	Локација становања у подручју постојеће стамбене изградње	X		
	Локација становања у подручју мешовите социјалне структуре и стамбеног статуса	X		
<b>Културна адекватност</b>	Урбанистичко и архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу		X	X
	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група			X
	Контекстуалност			X
	Флексибилност архитектонског решења и система грађења			X
X – ознака просторног нивоа за који је критеријум релевантан				

### 3.1.2. Еколошко-енергетски аспект

У оквиру еколошко-енергетског аспекта, у урбанистичком планирању и пројектовању одрживог социјалног становања утврђено је шест релевантних циљева:

- 1) *компактност урбане форме;*
- 2) *смањење коришћења аутомобила;*
- 3) *ефикасно коришћење енергије;*
- 4) *ефикасно коришћење воде, материјала и ресурса;*
- 5) *еколошка безбедност и смањење загађења; и*
- 6) *спречавање ефекта топлотног острва.*

*Компактност урбане форме*, у складу са захтевима одрживог коришћења земљишта, енергије и инфраструктуре, те смањења путовања, подразумева на првом месту избор локације за социјално становање у оквиру већ формираних стамбених подручја, по могућности веће густине изграђености и мешовитих намена, а затим и одговарајуће урбанистичке услове за компактну изградњу на самој локацији.

*Смањење коришћења аутомобила* могуће је постићи како кроз одговарајући одабир локације (у близини радних места, социјалне инфраструктуре, услуга и садржаја и јавног превоза) тако и кроз мере њеног урбанистичког уређења које подржавају одрживе облике кретања (нижи параметри за паркирање, подстицање коришћења бицикла, пешачења и сл.).

*Ефикасно коришћење енергије* је кључна мера за спречавање енергетског сиромаштва у сектору социјалног становања док истовремено може допринети и смањењу емисија гасова стаклене баште (GHG), увећању вредности стамбеног фонда, локалном економском развоју и промоцији иновативних технологија. Ефикасно коришћење енергије могуће је постићи већ кроз избор локације са повољним природним карактеристикама за стамбену изградњу као и применом мера биоклиматског планирања локације, док скупа технолошка решења у пројектовању и грађењу не морају бити предуслов за унапређење енергетске ефикасности у овом сектору.



*Ефикасно коришћење воде, материјала и ресурса* обухвата различите мере за очување животне средине кроз урбанистичко планирање и пројектовање социјалног становања, а које доприносе како еколошкој тако и економској одрживости решења. Овде се посебно вреднују они приступи који омогућавају рециклажу и поновну употребу материјала и ресурса животне средине - воде, физичких структура, грађевинских материјала и отпада, који истовремено доприносе уштедама у изградњи и експлоатацији објеката.

*Еколошка безбедност и смањење загађења* је основни предуслов за остварење еколошког, али и других циљева одрживости социјалног становања, с обзиром да избор јефтинијих локација и смањење трошкова изградње могу утицати на занемаривање еколошких погодности, квалитета животне средине, али и здравља станара. Овај циљ подразумева пре свега погодну и безбедну локацију за стамбену изградњу у погледу еколошких услова, а затим коришћење незагађујућих система грејања, озелењавање, здраве грађевинске материјале и ефикасно управљање отпадом.

*Спречавање ефекта топлотног острва* спада у циљеве климатски, еколошки и енергетски одговорног планирања и пројектовања стамбених суседстава, који доприноси очувању погодних микроклиматских услова на локацији и стамбеног комфора (што је посебно важно за станаре са осетљивим здравственим стањем) и смањује потребу за одржавањем и наводњавањем зелених површина.

У Табели 3.2. приказујемо идентификоване критеријуме у урбанистичком планирању и пројектовању одрживог социјалног становања у оквиру еколошко-енергетског аспекта.

Табела 3.2. Еколошко-енергетски аспект одрживости у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања (извор: аутор)

ЕКОЛОШКО-ЕНЕРГЕТСКИ АСПЕКТ		Избор локације	УП локације	Пројектовање
<b>ЦИЉЕВИ</b>	<b>КРИТЕРИЈУМИ У УРБАНИСТИЧКОМ ПЛАНИРАЊУ И ПРОЈЕКТОВАЊУ</b>			
<b>Ефикасно коришћење замљишта и компактност</b>	Доступност основне инфраструктуре	X		
	Доступност инфраструктуре даљинског грејања	X		
	Локација становања у подручју веће густине изграђености и мешовитих намена	X		
	Локација становања у подручју постојеће стамбене изградње	X		
	Примена урбане рециклаже и обнове	X		
	Компактност стамбене изградње		X	
<b>Смањење коришћења аутомобила</b>	Доступност социјалне инфраструктуре	X		
	Доступност радних места	X		
	Доступност централних садржаја и услуга	X		
	Доступност и добра организованост јавног превоза	X		
	Локација становања у подручју веће густине изграђености и мешовитих намена	X		
	Одрживо саобраћајно решење локације		X	
<b>Ефикасно коришћење енергије</b>	Повољни биоклиматски услови за стамбену изградњу	X		
	Доступност инфраструктуре даљинског грејања	X		
	Биоклиматско планирање и пројектовање и енергетска ефикасност		X	X
	Компактност стамбене изградње		X	
	Енергетски ефикасан систем грејања/хлађења		X	
	Еколошко и климатски одговорно пројектовање			X
	Одрживост материјала			X
<b>Ефикасно коришћење воде, материјала и ресурса</b>	Примена урбане рециклаже и обнове	X		
	Ефикасно коришћење воде на локацији		X	
	Ефикасно управљање отпадом		X	
	Флексибилност архитектонског решења и система грађења			X
	Одрживост материјала			X
	Ефикасно коришћење воде у објектима			X
	Еколошко и климатски одговорно пројектовање			X
<b>Еколошка безбедност и смањење загађења</b>	Повољни еколошки услови за стамбену изградњу	X		
	Доступност и добра организованост јавног превоза	X		
	Доступност инфраструктуре даљинског грејања	X		
	Одрживо озелењавање		X	
	Еколошки ефикасан систем грејања/хлађења		X	
	Ефикасно управљање отпадом		X	
	Еколошко и климатски одговорно пројектовање			X
	Одрживост материјала			X
<b>Спречавање ефекта топлотног острва</b>	Одрживо саобраћајно решење локације		X	
	Одрживо озелењавање		X	
	Одрживост материјала			X

X – ознака просторног нивоа за који је критеријум релевантан

### 3.1.3. Економски аспект

Економски аспект у урбанистичком планирању и пројектовању одрживог социјалног становања дефинисан је кроз пет циљева:

- 1) *подстицање локалног економског развоја;*
- 2) *нижи трошкови прибављања земљишта;*
- 3) *нижи трошкови уређења, опремања, изградње и адаптације;*
- 4) *нижи трошкови одржавања; и*
- 5) *економско јачање заједнице и нижи трошкови становања.*

*Подстицање локалног економског развоја* кроз изградњу социјалног становања могуће је остварити предвиђањем система и технологија грађења који омогућавају ангажовање локалне радне снаге и примену локалних материјала, али и увођењем иновативних технолошких решења (нпр. у области мера енергетске ефикасности) која доприносе промоцији и развоју ових система на локалном грађевинском тржишту.

*Нижи трошкови прибављања земљишта* представљају један од кључних критеријума приликом избора локација за изградњу социјалног становања и често су и ограничавајући фактор за остварење неких других циљева одрживости у овом сектору. Као два основна критеријума за реализацију овог циља који су релевантни за домен урбанистичког планирања препознајемо својински статус земљишта (у јавној својини) и положај локације изван централне зоне града/насеља, где су цене најнеприступачније.

*Нижи трошкови уређења, опремања и изградње* односе се на ниже инвестиционе трошкове изградње социјалног становања, од инфраструктурног опремања локације до материјализације, финалне обраде и опремања објеката и отворених површина, у складу са захтевом реализације што већег броја стамбених јединица по што нижој цени. Рационализација трошкова је препоручљива и пожељна све док не угрожава задовољење других квалитативних циљева одрживости, али сама по себи не може бити услов одговарајућег становања.

*Нижи трошкови одржавања и адаптације могу бити у директном сукобу са циљем рационализације инвестиционих трошкова за социјалну стамбену изградњу, будући да снижавање трошкова (а обично и квалитета) грађења и недовољна флексибилност решења утиче на повећање улагања у одржавање или потенцијалну адаптацију објеката у фази експлоатације.*

*Економско јачање заједнице и нижи трошкови становања подразумевају подстицање стамбених решења и мера у планирању и пројектовању које ће угроженим социјалним категоријама помоћи да смање животне трошкове и да изађу из депривираног положаја. Кључни критеријуми за реализацију овог циља односе се на избор саме локације социјалног становања у близини запослења и места обављања свакодневних активности, на доступност јавног превоза и других неопходних услуга и садржаја. На економско јачање сиромашних домаћинстава подстицајно могу деловати и имућнији станари у окружењу кроз „ефекат узора“, због чега се за ову намену препоручују локације у социјално и економски мешовитим насељима. Унапређењу економских прилика станара потенцијално доприноси и омогућавање економских активности на самој локацији, као и различите мере у планирању и пројектовању усмерене ка снижавању трошкова домаћинстава за енергију, те за одржавање или адаптацију станова (које сnose сами станари).*

Идентификоване критеријуме у урбанистичком планирању и пројектовању одрживог социјалног становања у оквиру економског аспекта дајемо сумарно у Табели 3.3.

Табела 3.3. Економски аспект одрживости у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања (извор: аутор)

ЕКОНОМСКИ АСПЕКТ		Избор локације	УП локације	Пројектовање
ЦИЉЕВИ	КРИТЕРИЈУМИ У УРБАНИСТИЧКОМ ПЛАНИРАЊУ И ПРОЈЕКТОВАЊУ			
Подстицање локалног економског развоја	Еколошки ефикасан систем грејања/хлађења		X	X
	Примена мера енергетске ефикасности			X
	Еколошки и климатски одговорно пројектовање			X
	Одрживост материјала			X
	Локална радна снага, технологије и технике грађења			X
Нижи трошкови прибављања земљишта	Јефттиније земљиште изван централне зоне града/насеља	X		
	Својински статус земљишта – земљиште у јавној својини	X		
Нижи трошкови уређења, опремања и изградње	Доступност основне инфраструктуре	X		
	Доступност инфраструктуре даљинског грејања	X		
	Локација становања у подручју постојеће стамбене изградње	X		
	Примена урбане рециклаже и обнове	X		
	Компактност стамбене изградње		X	
	Одрживо саобраћајно решење локације		X	
	Одрживост материјала			X
Нижи трошкови одржавања и адаптације	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења			X
	Одрживо озелењавање		X	
	Ефикасно коришћење воде		X	
	Урбанистичко и архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу		X	X
	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група			X
	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања			X
	Флексибилност архитектонског решења и система грађења			X
	Одрживост материјала			X
Економско јачање заједнице и нижи трошкови становања	Трајност и подстицање осећања припадности			X
	Доступност инфраструктуре даљинског грејања	X		
	Доступност социјалне инфраструктуре	X		
	Доступност радних места	X		
	Доступност централних садржаја и услуга	X		
	Доступност и добра организованост јавног превоза	X		
	Локација становања у подручју мешовитих намена	X		
	Локација становања у подручју мешовите социјалне структуре и стамбеног статуса	X		
	Повољни еколошки и биоклиматски услови за стамбену изградњу	X		
	Биоклиматско планирање и пројектовање и енергетска ефикасност		X	X
	Енергетски ефикасан систем грејања/хлађења		X	X
	Омогућавање економских активности станара		X	X
	Одрживост материјала и трајност			X
	Опрема која омогућава уштеду воде у стану			X
	Флексибилна организација стамбених јединица			X

X – ознака просторног нивоа за који је критеријум релевантан

### **3.2. Формирање концептуалног вишекритеријумског модела одрживог социјалног становања у урбанистичком планирању и пројектовању**

Идентификацијом, анализом и разврставањем релевантних критеријума у урбанистичком планирању и пројектовању одрживог социјалног становања, на основу дефинисаних социокултурних, еколошко-енергетских и економских циљева, утврђено је да су поједини критеријуми од непосредног значаја за постизање више циљева у оквиру различитих аспекта одрживости. С обзиром да вишекритеријумски модел дефинисан према димензијама одрживости због вишеструких понављања критеријума не би био довољно прегледан за примену у овом истраживању, у даљем разматрању предлажемо класификацију критеријума засновану на њиховој препознатој функцији у урбанистичком планирању и пројектовању.

Претходно утврђене критеријуме у овом поглављу анализирамо кроз просторне нивое, релевантне у различитим фазама доношења одлука у планирању просторно-физичке структуре - од дефинисања намена и урбанистичких параметара уређења и изградње до урбанистичког и архитектонског обликовања, и систематизујемо их у три основне групе:

- I. критеријуми за избор локације;
- II. критеријуми за урбанистичко планирање локације; и
- III. критеријуми за урбанистичко и архитектонско пројектовање.

У овом делу критеријуми се интерпретирају на основу различитих извора, који обухватају научнотеоријске поставке, међународне смернице и препоруке добре праксе. Сваки критеријум дескриптивно се вреднује кроз потенцијални утицај на аспекте одрживости („+“: позитиван; „+/-“: делимично позитиван/негативан; „-“: негативан; „0“: неутралан) и препознају се његови кључни поткритеријуми. Редослед критеријума одређен је на основу претходне анализе која се заснива на степену „укупне одрживости“, односно релевантности за социокултурне, еколошко-енергетске и економске циљеве, према поретку од интегралнијих ка мање

интегралним. У закључном делу поглавља сумирамо резултате истраживања кроз систем општих и посебних критеријума, формирајући концептуални вишекритеријумски модел одрживог социјалног становања у урбанистичком планирању и пројектовању.

### 3.2.1. Критеријуми за избор локације

Положај у структури изграђеног подручја и природне и створене карактеристике локације социјалног становања непосредно утичу на могућност задовољења стамбених и животних потреба социјално угрожених група, узевши у обзир њихову смањену мобилност, а тиме и зависност од доступних погодности, услуга и садржаја у месту становања. Од локације становања директно зависи и могућност реализације циљева социјалне кохезије, односно социоекономске интеграције маргинализованих и рањивих група у друштвену заједницу. Избор локације је такође кључна одлука са аспекта еколошке одрживости, као и енергетске ефикасности стамбене изградње, која остварује директан утицај на квалитет животне средине и ниво трошкова домаћинства за енергију и превоз. Кључни критеријуми које је важно размотрити приликом одређивања локација за социјално становање су:

- 1.1. Доступност основне инфраструктуре*
- 1.2. Доступност и добра организованост јавног превоза*
- 1.3. Доступност инфраструктуре даљинског грејања*
- 1.4. Доступност социјалне инфраструктуре*
- 1.5. Доступност радних места*
- 1.6. Доступност централних садржаја и услуга*
- 1.7. Локација становања у подручју веће густине изграђености и мешовитих намена*
- 1.8. Локација становања у подручју постојеће стамбене изградње*
- 1.9. Примена урбане рециклаже и обнове*
- 1.10. Повољни еколошки и биоклиматски услови за стамбену изградњу*

- I.11. Локација становања у подручју мешовите социјалне структуре и стамбеног статуса
- I.12. Јефтиније земљиште изван централне зоне града/насеља
- I.13. Својински статус земљишта

**I.1. Доступност основне инфраструктуре.** Саобраћајна приступачност и инфраструктурна опремљеност локације представљају један од аспеката „одговарајућег становања“, и предуслов за остварење социјалних, економских и еколошких циљева одрживости социјалне стамбене изградње. Он подразумева да грађевинска парцела има директан приступ јавној саобраћајници и најмање водоводној, канализационој, електроенергетској и телекомуникационој инфраструктури. Овај критеријум је генерално основ за издавање локацијских услова и функционални минимум који је потребно задовољити приликом одређивања локација за ову намену.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
I.1.	<b>Посебни циљеви:</b> Прилагођеност потребама станара; Компактност урбане форме; Нижи трошкови уређења, опремања и изградње;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	+	+

**I.2. Доступност и добра организованост јавног превоза.** Превоз станара у јавном ренталном сектору требало би да буде на првом месту финансијски приступачан, а затим одржив са еколошког и енергетског аспекта. Због ниже економске моћи и мање мобилности (старија лица, особе са инвалидитетом), корисници социјалних станова у мањој мери користе приватни аутомобил, или поседују старије аутомобиле, који су мање енергетски ефикасни и више загађују окружење (Lucas *et al.*, 2010). Зависност од коришћења индивидуалног превоза може у значајној мери повећати укупне трошкове ових домаћинстава (као један од фактора енергетског сиромаштва), посебно када се локација за социјално становање налази у субурбаном или рубном градском подручју. Избор локације у близини линија јавног превоза омогућава социјалним закупцима приступ зонама рада, снабдевања, и осталим неопходним услугама и садржајима, док са друге стране умањује



њихове трошкове и доприноси остварењу еколошких циљева. Неопходно је да локација становања буде на одговарајућој пешачкој удаљености од станице јавног превоза (по могућности до 400m) и да је приступ до станице безбедан и приступачан за све потенцијалне социјалне категорије. У зависности од услова саобраћајне мреже града или насеља, према овом критеријуму повољније су локације у близини фреквентнијих и разноврснијих линија јавног превоза.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
I.2.	<b>Посебни циљеви:</b> Прилагођеност потребама станара; Смањење коришћења аутомобила; Еколошка безбедност и смањење загађења; Економско јачање заједнице и нижи трошкови становања	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	+	+

**I.3. Доступност инфраструктуре даљинског грејања.** Ефикасност даљинског система грејања огледа се у мањим инфраструктурним улагањима и потрошњи по појединачном објекту у односу на индивидуалне системе, без обзира на то да ли се користе конвенционални или обновљиви извори енергије. Осим тога, ефикасан даљински систем грејања доприноси бољим условима стамбеног комфора и здравља станара, смањује енергетско сиромаштво и еколошки је одрживији у односу на појединачне системе грејања. Због ових предности, за изградњу социјалног становања препоручљиве су локације у близини постојећих гасоводних или топоводних мрежа. Савремени системи когенерације (енг. CHP – *combined heat and power*) у многим развијеним земљама препоручују се управо код приступачног и социјалног становања, а подразумевају производњу електричне енергије са истовременим коришћењем отпадне топлоте за грејање<sup>43</sup>, која се код конвенционалних система обично губи. Когенерација омогућава до 50% већу енергетску уштеду од раздвојених система производње електричне енергије и топлоте и смањује емисију штетних гасова у атмосферу, при чему се као сировина користи земни гас, али и гас

<sup>43</sup> Постоји и систем „тригенерације“ који поред производње електричне енергије и топлоте укључује и хлађење.

добијен из обновљивих извора (биогаз, депонијски гас, гас из дрвеног отпада, итд).

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
I.3.	<b>Посебни циљеви:</b> Компактност урбане форме; Ефикасно коришћење енергије; Еколошка безбедност и смањење загађења; Економско јачање заједнице и нижи трошкови становања	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	+	+

**I.4. Доступност социјалне инфраструктуре.** Доступност јавних услуга, а пре свега дома здравља, установе основног школског образовања и дечије заштите представља један од кључних критеријума за одређивање локација за социјално становање. Будући да су социјални закупци углавном и категорије са посебним потребама, пожељно је да поред ових основних услуга, локација становања буде у близини посебних установа социјалне заштите (нпр. за старија лица, за особе са инвалидитетом, специјалне образовне установе и сл.), као и центара за социјализацију за различите друштвене групе.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
I.4.	<b>Посебни циљеви:</b> Прилагођеност потребама станара; Смањење коришћења аутомобила; Економско јачање заједнице и нижи трошкови становања	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	+	+/-

**I.5. Доступност радних места.** Добра повезаност стамбене локације са подручјима радних активности, као што су централна градска зона, индустријска зона, локалне или друге радне зоне, предуслов је укључивања рањивих друштвених група у социоекономски живот заједнице и њиховог изласка из сиромаштва. Поред доприноса остваривању циљева социјалне одрживости, овај критеријум је од значаја и за укупну економску одрживост социјалног стамбеног сектора, јер повољнији приступ запослењу омогућава и боље финансијске услове станара за подмирење трошкова закупа. Овај критеријум у директној је зависној вези са критеријумом доступности јавног

превоза, под условом да се локација не налази у непосредној близини или унутар наведених радних зона.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
I.5.	<b>Посебни циљеви:</b> Прилагођеност потребама станара; Смањење коришћења аутомобила; Економско јачање заједнице и нижи трошкови становања	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; o:неутралан	+	+	+/-

**I.6. Доступност централних садржаја и услуга.** Локација социјалног становања треба да подржи циљеве социјалне и економске интеграције сиромашних закупаца, тј. да им поред запослења, основних и посебних услуга социјалне заштите, омогући приступ централним садржајима и услугама, попут комерцијалних, административних, спортско-рекреативних, културно-образовних, услужних и угоститељских. Приликом разматрања локација ипак треба имати у виду да су социјални закупци углавном усмерени ка оним економски приступачнијим садржајима, у складу са својим финансијским могућностима. Међу неопходним погодностима су оне које се користе на дневној основи, попут продавнице за свакодневно снабдевање, супермаркета или пијаце, које би требало да буду у непосредној близини локације становања. Пожељне погодности у ширем окружењу локације, али на пешачкој удаљености, су услужне и занатске радње, пошта, банка, садржаји за децу и омладину, спортско-рекреативни садржаји, шеталишта, као и зелене и парковске површине.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
I.6.	<b>Посебни циљеви:</b> Прилагођеност потребама станара; Смањење коришћења аутомобила; Економско јачање заједнице и нижи трошкови становања	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; o:неутралан	+	+	+/-

**I.7. Локација у подручју веће густине изграђености и мешовитих намена.** За изградњу социјалног становања препоручују се локације делимично или потпуно окружене постојећом изградњом у целинама мешовитих намена и веће густине изграђености. Њихова предност огледа се

у могућности економичног прикључења на основну инфраструктуру (критеријум I.1) и систем даљинског грејања (критеријум I.3), као и обезбеђењу приступа тржишту рада, јавним сервисима, централним и другим садржајима за социјалне закупце (критеријуми I.4, I.5, и I.6). Посебно су пожељне оне локације које станарима омогућавају пешачке дистанце до места обављања свакодневних активности. Локације у мешовитим градским зонама средње или веће густине у највећој мери подржавају циљеве социјалне одрживости, као и критеријуме еколошке и енергетске одрживости, који налажу подстицање компактнијих урбаних форми и спречавање неконтролисаног ширења градова ка гринфилд просторима. На тај начин, смањује се потреба за инвестирањем у нову инфраструктуру, као и за коришћењем аутомобила, што поред нижих трошкова станара за превоз значи и мање штетних утицаја на животну средину. Кључни недостатак са аспекта економске одрживости представља финансијски недоступније земљиште у овим урбаним подручјима. Ипак, наведене смернице би требало уважити чак и онда када су за овај тип становања доступне само парцеле у субурбаним, али већ оформљеним и изграђеним зонама.

озн.	<i>Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања</i>			
I.7.	<b>Посебни циљеви:</b> Разноврсност; Компактност урбане форме; Смањење коришћења аутомобила; Економско јачање заједнице и нижи трошкови становања	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; o:неутралан	+	+	+/-

**I.8. Локација у подручју постојеће стамбене изградње.** Локације за изградњу социјалног становања, без обзира на тип и карактер изграђености урбаног подручја, потребно је предвидети унутар постојећих, изграђених стамбених целина, групација и блокова ради омогућавања боље социјалне интеграције сиромашних категорија у друштвену заједницу. Сматра се да у случају социјалне станоградње, удаљеност или физичка изолованост локације доприноси додатном подстицању проблема социјалног искључивања и депривације станара, гетоизацији, као и стигматизацији, тј. креирању негативног имиџа ових објеката или комплекса. Овај критеријум

је у директној вези и са циљевима еколошке, као и економске одрживости и не подразумева нужно финансијски неприступачније, тј. централне градске зоне изградње.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
I.8.	<b>Посебни циљеви:</b> Подстицање социјалне интеграције и интеракције станара; Разноврсност; Безбедност; Компактност урбане форме; Нижи трошкови уређења, опремања и изградње	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	+	+/-

**1.9. Примена урбане рециклаже и обнове.** Међу мерама ефикасног коришћења земљишта, приликом планирања локација за социјално становање, посебно се вреднују оне које омогућавају погушћавање и ревитализацију већ постојећих изграђених блокова и физичких структура у градском подручју. Овај критеријум у спрези је са социјалним критеријумима одрживости локација, који налажу обезбеђивање боље приступачности градским функцијама и садржајима за социјално угрожене закупце. Урбана интерполација (*urban infill*), као једна од кључних стратегија „паметног раста”, високо је котирана у LEED систему оцењивања одрживих суседстава (Welch *et al.*, 2011) и посебно се препоручује код приступачног становања (Global Green USA, 2007). Метода интерполације подразумева изградњу на недовољно или неадекватно коришћеним парцелама унутар урбане структуре, које могу бити празне, изграђене испод дозвољених параметара, или могу садржати напуштене или руниране објекте предвиђене за рушење, а најчешће се класификују као браунфилди или грејфилди (*исто*). Оживљавање браунфилд локација за потребе социјалног становања сматра се оправданим само уколико су испуњени услови ефикасне и економичне реализације (Reeves, 2005).

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
I.9.	<b>Посебни циљеви:</b> Компактност урбане форме; Нижи трошкови уређења, опремања и изградње	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	+	+/-

### ***1.10. Повољни еколошки и биоклиматски услови за стамбену изградњу.***

Локације за социјалну станоградњу морају задовољавати основне еколошке захтеве у смислу удаљености од загађења и других негативних утицаја, безбедности за изградњу са аспекта геомеханичких својстава терена, сигурности од поплава и подземних вода, као и заштите животне средине. На енергетску ефикасност утиче скуп биоклиматских услова локације, који укључују њене природне и створене карактеристике: локални климатски услови, конфигурација, облик и оријентација парцеле, изложеност ветру, вегетација, загађење и квалитет ваздуха, врста и карактеристике околне изградње и постојећи систем грејања (Пуцар и др., 1994). За потребе социјалне станоградње, пожељно је бирати локације са што повољнијим биоклиматским условима, на којима је, уз минимална улагања, пажљивим планирањем и пројектовањем стамбених објеката могуће остварити значајне уштеде енергије и добар стамбени комфор, уз уважавање следећих смерница:

- Посебно неповољне су локације које имају микроклиматски ниске околне температуре, са изразито великим интензитетом ветра, са малим зрачењем сунца, са изразито великим загађењем ваздуха и маглом;
- Идеалне су падине оријентисане ка југу, затим југоистоку и југозападу, јер омогућавају бољу осунчаност, заштиту од северних ветрова, мања растојања објеката, а тиме и већу густину изградње. Такође је повољан раван терен, а неповољне су локације на брежуљцима и северне падине;
- Најпогоднији облик локације је правоугаоник, са широм страном у правцу исток–запад, који омогућава изградњу објеката дуж истог правца, тј. излагање веће површине објекта сунцу;
- Постојање околних објеката може значајно утицати на осунчање објеката као и на густину становања кроз фактор растојања објеката (*исто*).

<b>озн.</b>	<b>Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања</b>			
<b>1.10.</b>	<b>Посебни циљеви:</b> Ефикасно коришћење енергије; Еколошка безбедност и смањење загађења; Економско јачање заједнице и нижи трошкови становања	<b>С-К</b>	<b>Е-Е</b>	<b>Е</b>
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	+	+/-

**1.11. Локација у подручју мешовите социјалне структуре и стамбеног статуса.** Ради остваривања циљева социјалне кохезије и избегавања пратећих социјалних и економских проблема сегрегације и концентрације сиромаштва, изградња објеката социјалног становања пожељна је у окружењу разноврсне социјалне структуре и стамбених статуса. Другим речима, локације за социјално становање нису препоручљиве поред других локација исте или сличне намене, односно са сиромашном структуром корисника, посебно ако у овим подручјима већ постоји проблематичан социјални и физички миље или стигма. Сматра се да мешање социјалног становања са становањем у приватном власништву позитивно утиче на животне прилике социјалних купаца кроз омогућавање тзв. „ефекта узора“, док са друге стране, смањује могућност за појаву антисоцијалног понашања (насиља, криминала, вандализма, наркоманије, и сл.), карактеристичног за стамбена насеља са великом концентрацијом сиромаштва (Newman, 1972).

Ова полазишта представљају и основ концепта „мешовитих заједница“, који као друштвено пожељан модел препознаје комбиновање социјалног и тржишног становања, једног поред другог. Ипак, да би ови мешовити обрасци били успешни, неопходно је поред одговарајућих предуслова просторно-физичке структуре, од почетка планирати и одговарајућу социјалну структуру корисника, као и систем ефикасног управљања, како објектима тако и заједницом. Кључни изазов мешовитих заједница јесте обезбеђење уравнотежене социјалне композиције, како би се спречили могући контраефекти принудног физичког мешања различитих друштвених група<sup>44</sup>, у виду додатног подстицања сегрегације, дискриминације, нетолеранције и сукоба. То подразумева да између ових социјалних група не би требало да постоји превелики јаз у погледу социо-економских и културних карактеристика (Galster, 2010:26), те да би концентрација социјалних купаца требала бити што нижа, а никако већа од 30% (Graham *et al.*, 2009).

---

<sup>44</sup> Креирање мешовитих заједница се често негативно конотира као облик социјалног инжењеринга, и репресивних стамбених услова који могу изазвати тзв. „NIMBY“ (*Not in my backyard*) ефекат.

ozn.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
I.11.	<b>Посебни циљеви:</b> Разноврсност; Безбедност; Економско јачање заједнице и нижи трошкови становања	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	о	+/-

**I.12. Јефтине земљиште изван централне зоне града/насеља.** Овај критеријум заснива се првенствено на циљевима економске одрживости у домену смањења инвестиционих трошкова у програмима социјалне станоградње, али није нужно у супротности са циљевима социјалне и еколошке одрживости у избору локација. Штавише, локација у субурбаном подручју се у погледу појединих еколошких и социјалних предности (безбедно и незагађено окружење, мир и тишина и сл.) може сматрати повољнијом за одређене социјалне групе (стара лица, особе са инвалидитетом, породице са малом децом), под условом да обезбеђује одговарајући приступ јавном превозу и испуњава критеријуме еколошке погодности, инфраструктурне опремљености, приступа неопходним услугама и садржајима, односно интегрисаности у постојеће, социјално и функционално разноврсно стамбено насеље.

ozn.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
I.12.	<b>Посебни циљеви:</b> Нижи трошкови прибављања земљишта	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+/-	+/-	+

**I.13. Својински статус земљишта.** Облик власништва над градским грађевинским земљиштем (јавна својина, јавни закуп, приватна својина, приватни закуп или мешовити облици својине/закупа) је кључни економски фактор који утиче на ефикасност обезбеђивања локација за социјалну стамбену изградњу (Милић, 2006:275). Земљиште у приватном власништву/закупу или мешовитим облицима коришћења представља основ за успостављање партнерстава између актера у јавном и приватном сектору и генерално повећава могућности за опредељивање квалитетнијих локација за социјално становање. Са друге стране, земљиште у јавном власништву или закупу омогућава директну интервенцију државе, односно локалне



самоуправе кроз урбанистичко планирање и јавне фондове, укључујући и већу слободу приликом одређивања парцела (*исто*). Погодност својинског статуса при избору локација свакако зависи од доминантних облика права над градским грађевинским земљиштем у некој средини, од развијености стамбеног тржишта као и аранжмана јавно-приватног партнерства у социјалном становању.

озн.	<i>Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања</i>			
I.13.	<b>Посебни циљеви:</b> Нижи трошкови прибављања земљишта	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	0	0	+

### 3.2.2. Критеријуми за урбанистичко планирање локације

Пажљиво планирање услова изградње и уређења локација намењених за социјално становање, које узима у обзир специфичне потребе, потенцијалне екстерне ефекте и конфликте у коришћењу простора, може допринети реализацији адекватнијих и квалитетнијих стамбених образаца. Кроз правила урбанистичког планирања могуће је спречити појаву концентрисаног сиромаштва и смањене безбедности у суседству, допринети социјалној разноврсности и интеграцији станара и створити оптималне услове за реализацију еколошки и енергетски одрживијих решења у фази пројектовања и грађења. Такође, на овом нивоу одлучивања могу се разматрати и аспекти економске одрживости заједнице, у смислу омогућавања услова за обављање економских активности социјалних купаца на самој локацији. Препознати критеријуми одрживости, релевантни за ниво урбанистичког планирања локације за социјално становање су:

- II.1. Биоклиматско планирање локације
- II.2. Еколошки ефикасан систем грејања/хлађења
- II.3. Отворене површине и одрживо озелењавање
- II.4. Одрживо саобраћајно решење
- II.5. Омогућавање економских активности станара

- II.6. *Флексибилност урбанистичког обрасца*
- II.7. *Урбанистичко решење које омогућава надгледање и контролу*
- II.8. *Стамбена разноврсност*
- II.9. *Компактност стамбене изградње*
- II.10. *Ефикасно коришћење воде на локацији*
- II.11. *Ефикасно управљање отпадом*

**II.1. Биоклиматско планирање локације.** Задатак биоклиматског планирања је да максимално искористи оптималне карактеристике локације, а да негативне сведе на минимум, што подразумева претходну анализу физичких фактора – климе, коришћења земљишта, конфигурације, дренаже, састава земљишта, вегетације, специфичних карактеристика, итд. (Пуцар *и др.*,1994). У одабиру локација за социјалну станоградњу, често се не може рачунати на најповољније биоклиматске услове, па је њихова оптимизација у фази планирања урбанистичког склопа посебно корисна, јер не захтева додатне трошкове, а остварује велике енергетске уштеде. Међу факторе који дозвољавају већи степен кориговања и прилагођавања спадају оријентација, изложеност ветру и вегетација.

Према Пуцар *и др.* (1994):

- Поштовање услова оптималне оријентације подразумева постављање улица у правцу исток–запад и планирање парцелације тако да се омогући претежно јужна оријентација ширих фасада објеката. У том смислу, неопходно је да се размотре најповољнији међусобни односи зграда у погледу растојања и начина смицања, при чему се различита варијантна решења примењују код једнопородичне и вишепородичне изградње (стр. 46–57);
- Уколико се у оквиру једног комплекса планирају објекти различите спратности, вишеспратне зграде по правилу се постављају на северном делу локације;
- Планирањем се може утицати на изложеност ветру, тако да се омогући природно проветравање у летњем периоду, а спрече топлотни губици у

осталим периодима године. Уколико природна конфигурација терена не омогућава заштиту од доминантних ветрова, могуће је применити различите урбанистичке мере, попут збијања кућа у компактне целине, положаја објеката (низови у правцу ветра, избегавање управног положаја фронтова на правац ветра, и сл.), примене природних и вештачких заклона (дрвеће, жбуње, зидови, насипи) и обликовања (утицај на „сенку ветра”, избегавање пасажа) (стр. 58–75);

- Постојећа и планирана вегетација на локацији веома је значајна за уштеду енергије, јер обезбеђује природну заштиту од сунчевог зрачења и позитивно утиче на урбану вентилацију (стр. 76–89). Правилно распоређено дрвеће има највећи еколошки и енергетски утицај од свих елемената вегетације, јер снижава температуру у току лета, док зими ублажава ниске температуре и спречава замрзавање апсорбовањем сунчевог зрачења и спречавањем удара ветра.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
II.1.	<b>Посебни циљеви:</b> Ефикасно коришћење енергије; Економско јачање заједнице и нижи трошкови становања;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	+	+

**II.2. Еколошки ефикасан систем грејања/хлађења.** Одржив и енергетски ефикасан систем снабдевања енергијом, пре свега за потребе грејања и хлађења и припрему топле воде, онај је који уз минималне трошкове остварује најповољнији еколошки утицај, а у најмањој мери користи конвенционалне изворе енергије. Планирање енергетски ефикасних система грејања (и хлађења) у социјалном становању подразумева коришћење: 1) даљинског система грејања/хлађења, уколико је доступан (критеријум I.3) и 2) коришћење обновљивих извора енергије. Уколико даљински систем грејања није доступан, потребно је предвидети централни систем грејања, који по могућности користи обновљиве уместо фосилних извора енергије. У обновљиве изворе енергије спадају, пре свега, соларна енергија, биомаса, геотермална енергија и енергија ветра. Најприступачнија стратегија коришћења обновљивих извора енергије у социјалном становању је употреба

соларне енергије за производњу електричне енергије и загревање воде. Примарно се препоручује разматрање могућности примене пасивног, а тек онда активног соларног система, тј. фотонапонског система, који захтева и већа улагања (Global Green USA, 2007). Коришћење пасивног система грејања и хлађења зависи од природних и створених услова локације и примене принципа биоклиматског планирања, а захтева изложеност објекта сунчевом зрачењу и употребу термичке масе, односно густих материјала, попут бетона, пуне опеке или камена. Примена пасивних система може значајно допринети смањењу енергије за грејање и хлађење из других извора. Најчешћи вид употребе активног соларног система код социјалног становања су колектори за соларно загревање воде који се постављају на јужно оријентисане кровне површине, док је производња електричне енергије кроз фотонапонске системе обично мањег обима и користи се за осветљење отворених и заједничких простора стамбених зграда. Други препоручљиви системи подразумевају коришћење котлова на биомасу (нпр. пелет) уместо котлова на чврста или течна горива, природни гас и електричну енергију, као и геотермалних система грејања и хлађења који помоћу топлотних пумпи користе енергију акумулирану у земљи, подземним водама и ваздуху.

Коришћење незагађујућих извора енергије значајно је како за очување животне средине, тако и за спречавање загађења ваздуха у становима и угрожавања здравља станара, до чега може доћи при коришћењу система индивидуалних ложишта, тј. пећи на чврста горива лошијег квалитета.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
II.2.	<b>Посебни циљеви:</b> Ефикасно коришћење енергије; Еколошка безбедност и смањење загађења; Подстицање локалног економског развоја; Економско јачање заједнице и нижи трошкови становања	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; -: негативан; о:неутралан	+	+	+/-

**II.3. Отворене површине и одрживо озелењавање.** Локације за социјално становање би требало планирати са што нижим параметрима заузетости парцеле, како би се на њима омогућили одговарајући просторни капацитети

за смештај пратећих садржаја у функцији становања. Предвиђање већих отворених површина на локацијама за социјално становање посебно је важно у суседствима у којима не постоје погодности попут зелених и парковских површина, шеталишта, дечијих игралишта, и сл. У планирању стамбених целина, планови озелењавања представљају интегрални део различитих мера одрживости и климатске резилијентности. Зелене површине су важан елемент биоклиматског планирања, али и један од кључних фактора укупног квалитета социјалног становања, јер доприносе креирању хуманијег и здравијег стамбеног окружења, док истовремено обезбеђују услове за сусрет и интеракцију станара. Због тога је неопходно да се у планирању ове стамбене категорије одреди минимални удео зелених површина, а да се истовремено ограничи удео саобраћајних у оквиру неизграђених површина. Зелене површине су важне и због спречавања ефекта „топотног острва”. Природни покривач смањује рефлексију и омогућава отицање површинских вода и већи степен испаравања, док дрвеће задржава влагу и обезбеђује засенчење фасада објеката, тротоара, поплочаних површина, паркинг простора и игралишта, чиме се смањује температура у стамбеном комплексу. Где год је могуће, важно је очување постојећег дрвећа, жбуња и површинских слојева тла, а због прилагођавања локалној клими и земљишту препоручује се коришћење аутохтоних биљних врста. Са аспекта економске одрживости за социјално становање посебно је погодан избор вегетације која не захтева посебне услове одржавања. Такође, требало би размотрити и могућности додатних мера озелењавања, попут зелених кровова, вертикалног зеленила (фасаде, зидови) и сл.

озн.	<i>Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања</i>			
II.3.	<b>Посебни циљеви:</b> Подстицање социјалне интеграције и интеракције станара; Еколошка безбедност и смањење загађења; Спречавање ефекта топотног острва; Нижи трошкови одржавања и адаптације;	<b>С-К</b>	<b>Е-Е</b>	<b>Е</b>
	С-К – социо-културни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	+	+/-

**II.4. Одрживо саобраћајно решење.** Одрживо саобраћајно решење подразумева пре свега безбедност саобраћајног приступа локацији и њеног укупног саобраћајног решења. Отворени и паркинг простори на локацијама за социјално становање треба да буду планирани у функцији доминантних облика кретања станара, тј. мањег коришћења аутомобила као превозног средства, затим обезбеђивања што већег удела зелених и других квалитетних отворених површина, као и спречавања ефекта „топотног острва”. Одрживост саобраћајног решења локација за ову намену обезбеђује се уобичајено кроз снижавање норматива за паркирање на парцели (у односу на просечне нормативе за становање) и предвиђање пешачких и бициклистичких стаза до станица јавног превоза и оближњих сервиса и садржаја. Важан предуслов у планирању ових садржаја је њихово прилагођавање несметаном кретању особа са инвалидитетом и старијих лица. Захтеве одрживог паркирања код социјалног становања могуће је у највећој мери постићи кроз обавезу планирања подземних гаража уместо отворених паркинга. Уколико за то не постоје геотехнички или економски услови, паркирање на парцели требало би да буде организовано тако да у што мањој мери угрожава формирање зелених површина (могуће је озелењавање паркинга дрворедима и „зеленим поплочањем”), да буде надгледиво (у близини објеката) и да обезбеђује одговарајућу приступачност особама са инвалидитетом.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
II.4.	<b>Посебни циљеви:</b> Прилагођеност потребама станара; Смањење коришћења аутомобила; Спречавање ефекта топотног острва; Нижи трошкови уређења, опремања и изградње;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски + : позитиван; +/- : делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	+	+/-

**II.5. Омогућавање економских активности станара.** Ради остваривања циљева економског јачања и социјалне одрживости заједнице, пожељно је да се на локацијама предвиђеним за социјално становање планирају и одговарајуће компатибилне намене, које би омогућиле одвијање економских активности социјалних купаца у оквиру самих стамбених објеката или

целина. Услов за компатибилне функције на локацији је да се њиховим обављањем не омета мир, безбедност, квалитет животне средине и други услови здравог и комфорног становања. Ове намене могуће је предвидети или у оквиру приземља стамбених објеката или у посебним објектима на парцели, у зависности од просторних капацитета конкретне локације и могу укључити нпр. комерцијалне, услужне, занатске и сличне садржаје. Унапређењу еколошке, али и социјалне одрживости пројеката социјалне станоградње значајно може допринети планирање функције урбане/субурбане пољопривреде у оквиру стамбених целина (дворишта, равни кровови, терасе). Заједнички вртови и узгајање јестивих биљних врста представљају елемент функционалног озелењавања терена, а поред позитивних утицаја на микроклиму, обезбеђују станарима доступну и здраву храну, подстичу њихову социјалну интеракцију и смањују укупне животне трошкове.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
II.5.	<b>Посебни циљеви:</b> Подстицање социјалне интеграције и интеракције станара; Економско јачање заједнице и нижи трошкови становања;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; -: негативан; о:неутралан	+	+/-	+

**II.6. Флексибилност урбанистичког обрасца.** Под флексибилношћу урбанистичког обрасца подразумева се омогућавање фазне изградње и структурних проширења стамбених објеката кроз одговарајуће услове за планирање изградње и уређење локације. Ово је посебно важно у случају повећања потреба за социјалним становима на одређеној локацији или мењања потреба постојећих станара. С тим у вези, правила урбанистичког планирања потребно је прилагодити и потенцијалној будућој реконструкцији стамбених објеката, у складу са предвиђањем структурних промена и вишег квалитета становања (нпр. накнадна уградња лифта, доградња заједничких садржаја, проширење стамбених јединица и сл.). Овај критеријум генерално обухвата правила хоризонталне регулације, у смислу међусобне удаљености објеката, као и њихове удаљености од граница

парцеле, која омогућавају ефикасно коришћење простора и накнадне промене.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
II.6.	Посебни циљеви: Прилагођеност променљивим потребама станара;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	+/-	+

### II.7. Урбанистичко решење које омогућава надгледање и контролу.

Просторно-физичким факторима који у највећој мери могу утицати на појаву криминала у комплексима социјалног становања (услед концентрисаног сиромаштва), сматрају се спратност објекта и величина стамбеног пројекта (Newman, 1972). Према Њуменовој теорији одбрањивог простора (енг. *defensible space*), одбрањивост простора смањује се са повећањем броја породица које деле заједнички простор (затворених или отворених), јер се тако смањује ниво индивидуалног осећаја права и одговорности за тај простор.

Већа спратност објеката подразумева већи број станова који деле улаз у зграду, а тиме и нижи степен надгледивости и контроле заједничких делова зграде. Са већом спратношћу повећава се и степен јавности спољашњих простора и смањује могућност станара да контролишу своје окружење. Величина стамбеног пројекта односи се на укупан број стамбених јединица у објекту/комплексу, а повећањем овог параметра снижавају се степен коришћења јавних простора у стамбеном комплексу, ниво међусобне интеракције станара, као и осећај контроле над унутрашњим и спољашњим заједничким просторима. Сматра се да велики пројекти са социјалним становањем или они који су окружени другим пројектима овог типа имају већи ризик од појаве криминала у односу на мање пројекте или оне који су изоловани, чак и када је у њима број социјално угрожених домаћинстава подједнак. Велика концентрација сиромашних домаћинстава поред проблема криминала подстиче и друге социјалне проблеме и девијације и може утицати на стигматизацију насеља са социјалним становањем, али и узроковати додатне трошкове услед занемаривања одржавања. У циљу



избегавања наведених проблема, социјално становање би требало планирати у објектима средње или ниже спратности, уз ограничења дозвољеног броја стамбених јединица овог типа како на локацији тако и на нивоу појединачних објеката. Препорука за максималну величину пројекта са хомогеном структуром социјалних станова је 100 стамбених јединица, док би веће пројекте требало планирати кроз образац са мешовитом структуром својине.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
II.7.	Посебни циљеви: Безбедност; Нижи трошкови одржавања и адаптације;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	+/-	+/-

**II.8. Стамбена разноврсност.** Под стамбеном разноврсношћу на нивоу локације социјалног становања подразумева се како социоекономска тако и просторно-функционална или типолошка разноврсност (према Talen, 2008). Прва компонента односи се на структуру станара која би у погледу старосне структуре, типа, имовинског стања и расне/етничке структуре домаћинства требала бити што хетерогенија. Друга компонента односи се на различитост типова становања, у погледу опште типологије (једнопородично/вишепородично) и величине и структуре стамбених јединица. Овде се такође убраја и функционална разноврсност која се обезбеђује кроз додатне, компатибилне намене на локацији, у функцији становања као и иновативност стамбене типологије.

У складу са препоруком за планирање социјалног становања кроз облике мешовитог поседа, пожељно је да се у оквиру истог стамбеног комплекса станови намењени закупу у јавној својини комбинују са становима намењеним тржишту. Како је објашњено код критеријума I.11, код ових стамбених шема, удео социјалних станова морао би бити знатно нижи од удела тржишних станова (највише 30%). Са аспекта размере мешања различитих типова власништва, могућа су два модела: 1) модел „кластера“, који подразумева њихово међусобно раздвајање или „микросегрегацију“ на локацији у станарски хомогене објекте или групације објеката и 2) модел

„биберења“ („*pepper-potting*“) који подразумева директно комбиновање социјалних и тржишних станова једних поред других у оквиру истог објекта. Сматра се да други модел доприноси већој вероватноћи социјалне интеракције станара (Jupp, 1999), али и да он може смањити тржишну вредност некретнина. Због ефикаснијег управљања и одржавања, али и већих могућности продаје тржишних станова, у пракси се знатно чешће употребљава први модел.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
II.8.	Посебни циљеви: Прилагођеност променљивим потребама станара; Разноврсност;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	0	+/-

**II.9. Компактност стамбене изградње.** Овај критеријум подразумева обезбеђивање веће густине становања кроз одговарајуће параметре грађења у целинама социјалног становања, у циљу ефикаснијег коришћења земљишта и инфраструктуре и рационалније потрошње енергије. Густина становања изражава се у броју станова или становника по јединици површине (нпр. хектар), при чему у обрачун бруто густине улази укупна површина стамбене целине, а код нето густине само онај део намењен становању (Боровница, 1991). На овај показатељ утичу: основна стамбена типологија (вишепородично/једнопородично), спратност објеката и степен заузетости парцеле, односно дозвољени индекс изграђености, али она зависи и од норматива нето стамбене површине по становнику, као и од односа нето стамбене и бруто површине објеката<sup>45</sup>. Са аспекта биоклиматског планирања, на густину становања утичу међусобна растојања објеката, која опет зависе од конфигурације и оријентације терена (јужне падине дозвољавају мања растојања, а тиме и веће густине), а која се могу смањити комбиновањем различитих грађевинских и урбанистичких мера (Пуцар и др., 1994).

<sup>45</sup> У бруто површину се рачунају конструктивни елементи (10–15% површине) и заједничке просторије. Овај однос се креће између 1:1.35 и 1:1.60 (в. Боровница, 1991).

Већа густина изградње не сме угрозити захтеве социјалне одрживости и друге енергетске и еколошке аспекте у становању, попут стандарда расположивих зелених површина, осунчаности, проветрености итд., па се мора пажљиво планирати и ускладити са локалним контекстом. Иако истраживања указују на већу социјалну одрживост компактнијих суседстава (Kagurupannan & Sivam, 2011), високе густине могу негативно утицати на ниво безбедности, мира и тишине, ефикасност одржавања као и друге социјалне проблеме становања намењеног јавном закупу, посебно онда када су у њему концентрисани изразито сиромашни корисници. Како би се ови проблеми избегли, потребно је ограничити максималну густину становања за ову намену, у складу са предусловима безбедности (критеријум II.7), а у густо насељеним стамбеним зонама предвидети мешовите облике стамбене својине (критеријум II.8). Према Ривсу, живот у насељима са високом густином становања може бити проблематичан само уколико ниво пратећих сервиса и садржаја и систем управљања и одржавања није на задовољавајућем нивоу (Reeves, 2005:235).

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
II.9.	<b>Посебни циљеви:</b> Ефикасно коришћење земљишта и компактност; Ефикасно коришћење енергије; Нижи трошкови уређења, опремања и изградње;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+/-	+	+

**II.10. Ефикасно коришћење воде на локацији.** Овај критеријум подразумева две основне мере за смањење потрошње пијаће воде на локацијама за социјално становање. Прва мера односи се на предвиђање вегетације која не захтева посебне услове наводњавања (мање површине травњака и аутохтоно зеленило), док друга мера подразумева планирање ефикасних система за наводњавање зелених површина. Ефикасни системи коришћења воде подразумевају нпр. сакупљање атмосферске воде у резервоарима (цистерне и бурад) или биолошко пречишћавање отпадних вода из домаћинства. Осим за наводњавање пејзажног уређења (травњака, дрвореда) и декоративног

зеленила, овакви системи могу представљати и интегрални елемент урбане пољопривреде.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
II.10.	<b>Посебни циљеви:</b> Ефикасно коришћење воде, материјала и ресурса; Нижи трошкови одржавања и адаптације	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	о	+	+/-

**II.11. Ефикасно управљање отпадом.** Прикупљање отпада из домаћинства треба планирати тако да буде физички приступачно свим корисницима, да је економски исплативо, да подстиче еколошку одговорност и да онемогућава загађење и нехигијену на месту одлагања. Ефикасан тип примарне сепарације код овог типа становања може представљати комунално сакупљање отпада употребом великих подземних контејнера (који спречавају расипање и прљање), постављених у непосредној близини објеката. Такође се препоручује и постављање рециклажних контејнера за одлагање различитих врста амбалаже.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
II.10.	<b>Посебни циљеви:</b> Ефикасно коришћење воде, материјала и ресурса; Еколошка безбедност и смањење загађења	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	о	+	+/-

### 3.2.3. Критеријуми за урбанистичко и архитектонско пројектовање

Кроз мере одрживог урбанистичког и архитектонског пројектовања објеката и комплекса социјалног становања могуће је допринети пре свега унапређењу услова стамбеног комфора и здравља социјалних купаца и сузбијању појаве енергетског сиромаштва. Одговарајуће пројектовање кључно је са аспекта социјалне и културне прилагођености становања садашњим и будућим потребама корисника, и сматра се важним за подстицање интеграције и осећања припадности, те спречавања стигматизације изазване неатрактивном архитектуром. Одлукама у фази пројектовања може се утицати како на економичност и рационалност решења, тако и на његову дугорочну еколошку одрживост. Издвојени

кључни критеријуми одрживости у домену пројектовања социјалног становања су:

- III.1. Примена мера енергетске ефикасности*
- III.2. Флексибилност архитектонског решења и система грађења*
- III.3. Одрживост материјала*
- III.4. Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара*
- III.5. Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група*
- III.6. Просторно-функционални комфор и здрави услови становања*
- III.7. Архитектонско решење и уређење партера које омогућава надгледање и контролу*
- III.8. Типолошка разноврсност*
- III.9. Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине*
- III.10. Трајност и подстицање осећања припадности*
- III.11. Контекстуалност*
- III.12. Еколошки и климатски одговорно пројектовање*
- III.13. Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара*
- III.14. Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења*

**III.1. Примена мера енергетске ефикасности.** Енергетска ефикасност у пројектовању социјалног становања подразумева промовисање система и мера пројектовања које омогућавају низак степен потрошње енергије из конвенционалних извора, које су економски одрживе у погледу инвестиционих и трошкова одржавања и које омогућавају оптималан стамбени комфор уз минималне трошкове домаћинства за енергију (спречавање енергетског сиромаштва) (Pitt, 2007). С обзиром да је у директној надлежности јавног сектора, социјално становање може представљати и полигон за промоцију енергетски савремених решења, и подстицање развоја локалног тржишта у домену енергетски ефикасних

техника и технологија грађења. Предуслови за примену ових мера у фази пројектовања делом су одређени већ кроз избор и урбанистичко планирање локације, тј. примену принципа биоклиматског планирања и предвиђање ефикасног система грејања.

Пројектовање у складу са захтевима енергетске ефикасности обухвата низ правила у домену позиционирања, обликовања, функционалне организације, материјализације, технолошког опремања, експлоатације и одржавања објеката, која се прописују одговарајућом техничком регулативом у циљу постизања задовољавајућег нивоа еколошке и енергетске подобности за ту врсту објекта (енергетски разред/индикатор годишње потрошње енергије). Код пројеката за социјално становање генерално треба тежити јефтинијим нискоенергетским решењима и пасивном коришћењу соларне енергије, а уколико постоје економске могућности, пожељна су пасив-хаус решења и употреба активних соларних и других софистицираних енергетских система. Технички критеријуми у области енергетски ефикасног пројектовања које треба уважити и код објеката социјалног становања обухватају: оптималну оријентацију и функционалну организацију; облик и компактност (фактор облика); адекватно топлотно зонирање; правилно коришћење природног осветљења и осунчања; оптимизацију система природне вентилације; оптимизацију структуре зграде (термичка маса, термоизолација, избегавање топлотних мостова, врста и боја материјала); стварање услова за коришћење пасивних и активних соларних система; и анализу могућности за коришћење вода за потребе грејања и хлађења. Посматрано према овим критеријумима, енергетски ефикасна решења стамбених склопова компатибилна су са предусловима економичности изградње, као и са захтевима у домену социјалне одрживости јер доприносе бољем стамбеном комфору.

Код социјалне станоградње посебно је важан критеријум компактности форме<sup>46</sup> јер једноставнија форма објеката подразумева и мањи утрошак

---

<sup>46</sup> Компактност се на нивоу архитектонског склопа односи на облик објекта са оптималним односом површине термичког омотача зграде (спољње мере) и њиме обухваћене бруто запремине зграде, који се изражава кроз фактор облика ( $f_o = A/V_e (m-1)$ ). Што је његова

материјала и радне снаге, као и мање трошкове одржавања. У погледу критеријума компактности, мањи су губици топлоте код вишепородичних објеката (посебно код двотрактних склопова), док је код једнопородичног становања фактор облика повољнији код објеката у низу него код слободностојећих (Лазаревски, 1995). Од разуђености основе објекта директно зависи и укупна површина његовог омотача, кроз који се остварују највећи топлотни губици. Стога је, поред одговарајуће изолације свих елемената омотача (фасадни зидови, прозори и врата, подови и кровне површине) и њиховог пројектовања у складу са захтевима стамбеног комфора (одговарајућа осветљеност, заштита од директног сунчевог зрачења, природна вентилација), неопходно да се кроз препоруке за пројектовање утиче на смањење његове површине, како би се смањили губици топлоте, а повећала ефикасност система грејања. Отворене просторије станова (балконе/терасе/лође) требало би планирати тако да се максимално смањи развијена површина омотача зграде и да се избегну проблеми хладних мостова. Значајан предуслов за штедњу енергије у становима представља и регулисан систем централног грејања (централна и локална регулација) са мерењем потрошње енергије за грејање.

озн.	<i>Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања</i>			
III.1.	<b>Посебни циљеви:</b> Ефикасно коришћење енергије; Подстицање локалног економског развоја; Економско јачање заједнице и нижи трошкови становања;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; -: негативан; о:неутралан	+	+	+/-

### ***III.2. Флексибилност архитектонског решења и система грађења.***

Прилагођеност стамбених образаца различитим и променљивим потребама корисника сматра се једним од кључних чинилаца одрживости социјалног становања. Под флексибилношћу становања подразумева се његово пројектовање са циљем омогућавања избора, у погледу социјалног коришћења и конструкције, или за мењање током животног века (Schneider & Till, 2005). Ова карактеристика је од посебног значаја за кориснике

---

вредност нижа, форма је компактнија, а топлотни губици мањи. На компактност утичу стамбена типологија и степен разуђености основе и омотача објекта.

социјалног становања, јер у овом сектору могућност избора углавном не постоји (исто, 2005:164). Флексибилност архитектонског склопа обухвата два нивоа: функционални ниво, тј. намену, и физички ниво који се односи на конструктивни систем, испуну и омотач. Овај принцип пројектовања и грађења заснован је на идеји да флексибилан систем у техничком смислу обезбеђује и социјално флексибилан резултат. Са конструктивног аспекта, флексибилност захтева раздвајање елемената који су фиксни и оних који су подложни променама и варијацијама.

Два конструктивна система која обезбеђују висок ниво флексибилности су систем „отвореног грађења“ (енг. *open building*), који подразумева потпуно раздвајање „потпорног“ дела зграде (енг. *support level*) од нивоа испуне (енг. *infill level*) (в. Kendall & Teicher, 2002), и савремени, унапређени модуларни системи. Слобода у употреби модуларно дефинисаних простора заснована је на потенцијалној функционалној неутралности и поливалентности модула, и могућностима њиховог међусобног комбиновања, варирања и трансформације. Према капацитету адаптације модуларни системи могу бити статични или динамични (Бајић & Пантовић, 2011). Отворено грађење и „динамични“ модуларни систем захтевају примену метода префабриковане изградње, те њихова употреба зависи од степена индустријализације грађења у датој средини. Код конвенционалних конструктивних система флексибилност се постиже разматрањем повољних склопова и функционалних шема које ће омогућити једноставну поделу или међусобно спајање стамбених јединица. Флексибилност унутрашње организације социјалних станова нарочито је важна због смањене мобилности социјалних купаца, односно немогућности једноставне замене стана у тренутку када се десе промене у структури њихових породица (Reeves, 2005). У том смислу, социјалне станове би требало пројектовати тако да омогуће једноставну трансформацију и коришћење током животног доба, без потребе за пресељењем станара. *Интензивирање површине стана*<sup>47</sup> кроз суперпозицију

---

<sup>47</sup> Према М. Лојаници (1975:49-59), интензивирање површине стана подразумева повећање искористљивости простора стана којим се компензује смањење квадратуре и обухвата



функција и његово флексибилно коришћење може се постићи техничким усавршавањем опреме (помичне преграде, клизна врата, помични намештај) (Лојаница, 1975:55). Креирање неутралних стамбених просторија, погодних за различите облике коришћења и животне стилове, значајно је и са аспекта културне одрживости (UNECSE, 2006:86). Начело флексибилности генерално садржи и потенцијал за подстицање партиципације станара у процесу пројектовања, грађења и функционалне организације стамбеног простора. Овај критеријум такође подразумева и предвиђање потенцијалних будућих промена заједничких делова зграде у циљу остварења вишег квалитета становања, као што су нпр. накнадна уградња лифта, додавање заједничких просторија и сл.

Са аспекта економске одрживости, флексибилност је значајна јер доприноси укупној дуготрајности физичких структура, смањујући потребу за њиховом обновом и реконструкцијом, што је посебно важно у јавном сектору. У том смислу, она остварује и посебан еколошки допринос, будући да у великој мери редукује потрошњу ресурса и производњу отпада. Од специфичног еколошког значаја је да физичке структуре буду креиране са флексибилношћу за непосредну или накнадну примену нових енергетски ефикасних система као и за очекиване будуће ефекте климатских промена.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
III.2.	<b>Посебни циљеви:</b> Прилагођеност променљивим потребама станара; Културна адекватност; Ефикасно коришћење воде, материјала и ресурса; Нижи трошкови одржавања и адаптације; Економско јачање заједнице и нижи трошкови становања;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	+	+/-

**III.3. Одрживост материјала.** Материјализација објеката за социјално становање треба истовремено да уважи питање цена, перформанси, трајности, одржавања и утицаја на животну средину. Основне препоруке у овој категорији укључују коришћење еколошко и здравствено безбедних, трајних и локално доступних материјала (и радне снаге), примену рециклаже

---

четири пројектантске мере: 1 - сажимање функција; 2 – суперпозицију (преклапање) функција; 3 – елиминацију баластне опреме и 4 – мере одржавања.

и коришћење материјала који потичу од природно обновљивих извора (нпр. дрво, земља). Коришћење материјала са локалног тржишта подразумева ниже укупне трошкове у изградњи и одржавању као и смањену потребу за транспортом, што је важно са аспекта сагледавања потрошње енергије кроз целокупан животно циклус објеката. Важно је да примењени материјали буду трајни, како би се смањили додатни трошкови власника и купаца у вези са одржавањем или заменом. Рециклажа има бројне предности у заштити животне средине, пре свега у погледу смањене употребе природних ресурса, уштеде енергије у производње материјала, а тиме и у погледу смањења загађења. Стратегија рециклаже подразумева, како коришћење рециклираних материјала у грађењу, тако и омогућавање да нове зграде буду погодне за рециклажу на крају свог животног циклуса (нпр. дрво, цигла, метал, стакло).

Избором одговарајућих материјала за изградњу објеката и за партерно уређење, може се унапредити стамбени комфор и спречити појава „топлотних острва“ у стамбеном насељу (Welch *et al.*, 2011). Енергетски ефикасна и климатски одговорна материјализација кровних покривача подразумева примену зелених и хладних кровова. Предност зелених кровова огледа се у еколошкој ефикасности, будући да задржавају и филтрирају атмосферску воду, а њиховом применом смањује се и загађење ваздуха. Јефтину алтернативу и једноставнију за извођење представљају хладни кровови, који се могу применити и код косих и равних кровова. Ови кровови рефлектују сунчеву топлоту захваљујући употреби савремених кровних покривача са високим степеном соларне рефлексивности и топлотне емисије, а поред беле, могу имати широк спектар других боја. У плану партерног уређења требало би предвидети хладно поплочавање што већег удела чврстих отворених површина, које подразумева коришћење материјала са високим албедом, тј. степеном рефлексивности соларне енергије. Уместо конвенционалног асфалта и бетона, препоручује се коришћење пропустљивих материјала, попут нпр. шљунка, и других агрегата,

порозног бетона или асфалта или посебно дизајнираних пропустљивих елемената за поплочавање.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
III.3.	Посебни циљеви: Ефикасно коришћење енергије; Ефикасно коришћење воде, материјала и ресурса; Еколошка безбедност и смањење загађења; Спречавање ефекта топлотног острва; Подстицање локалног економског развоја; Нижи трошкови уређења, опремања и изградње; Нижи трошкови одржавања и адаптације; Економско јачање заједнице и нижи трошкови становања	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	+	+/-

**III.4. Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара.** Отворене површине на парцелама за социјално становање требало би планирати у складу са циљем подстицања социјалне интеграције сиромашних и рањивих друштвених група у друштвену заједницу, као и њихове међусобне интеракције и заједништва. Просторни контекст за охрабривање неформалних интеракција, међусобног посматрања и дружења станара подразумева заједничке просторе попут уређених зелених површина, уређених делова дворишта за окупљање и активности станара (платои опремљени клупама, столовима и надстрешницама, баште, површине за друштвене игре, рекреацију и сл.), уређених и опремљених дечијих игралишта, пешачких и бицикличких стаза, итд. Могућност пројектовања ових садржаја на самој локацији на првом месту зависи од њеног просторног капацитета, затим правила уређења и изградње, али и типологије социјалне стамбене изградње (појединачни објекти или групације).

Добро пројектовани зелени простори важни су не само као контекст за игру деце, рекреацију и интеракцију станара већ зато што чине аспект високог квалитета и еколошке одрживости стамбеног окружења. Пешачење и вожња бицикла повећава могућност спонтаног сусрета у суседству, јер дозвољава поздрављање и комуникацију, док истовремено представља облик еколошки одрживог кретања (Bailey *et al.*, 2006:60). Од посебног значаја је пројектовање дечијих игралишта, будући да се интеграција деце сматра кључним

елементом за грађење социјалних мрежа на нивоу суседства, али је подједнако важно да она буду организована тако да омогуће надгледање и да не ометају приватност и мир становања у приземљу, где су обично смештена старија лица и особе са инвалидитетом.

Постоји мишљење да пажљиво пројектовани отворени простори код становања са мешовитим облицима стамбеног статуса (социјални и тржишни) могу допринети спречавању страха и предрасуда код имућнијих станара, унапређењу животних прилика сиромашних кроз омогућавање „ефеката узора“, спречавању међугрупних тензија, а тиме и подстицању интеграције и заједништва (Atkinson & Kintrea, 2001).

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
III.4.	<b>Посебни циљеви:</b> Подстицање социјалне интеграције и интеракције станара;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	+	+/-

**III.5. Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група.** Овај критеријум спада међу кључне захтеве социокултурне одрживости изградње социјалног становања и подразумева разматрање њених просторно-функционалних карактеристика у складу са потребама циљних група корисника. У кориснике социјалног становања углавном спадају домаћинства са нижим приходима као и групе са посебним или специфичним стамбеним потребама, као што су особе са инвалидитетом, стара лица, самохране мајке, породице са више деце, припадници одређених етничких, мањинских, дискриминисаних заједница и сл. Стамбене јединице, заједничке делове зграда и отворене површине требало би планирати у складу са захтевима приступачности и то по могућности на нивоу читавог пројекта социјалног становања, а не само мањег дела (нпр. приземља објеката). Концепт „универзалног пројектовања“ (*universal design*), познат и као „инклузивно пројектовање“ (*inclusive design*) подразумева прилагођавање изграђеног окружења свим корисницима, посебно старијим и хендикепираним особама (нпр. Goldsmith, 1997; Imrie & Hall, 2004; Imrie, 2006). Ово је потребно имати у виду будући да је тренд старења

становништва у порасту, а да су међу старим лицима честа појава различити облици инвалидитета. Примену принципа универзалног пројектовања у пракси представљају британски стандарди за пројектовање становања предвиђеног за коришћење током читавог животног века (*Lifetime Homes*)<sup>48</sup>, намењени управо стамбеним организацијама надлежним за социјалну стамбену изградњу. Према Ривсу, пројектовање и грађење социјалног становања тако да буде употребљиво током свих животних стадијума или тзв. „одрживост у односу на животно циклус“ (енг. *lyfecycle sustainability*), сматра се значајним нарочито у оним земљама где је овај сектор неразвијен и мобилност станара минимална (Reeves, 2005:218). Универзално пројектовање начелно подразумева одговарајуће опремање и димензионисање станова, простора за комуникацију (прилази - рампе, улази, ветробрани, лифтови, степеништа и рукохвати, ходници), као и отворених простора (паркирање, стазе и сл.) у складу са стандардима приступачности, који могу бити прилагођени особама које се крећу помоћу инвалидских колица<sup>49</sup> и другим стамбеним потребама. Овај критеријум такође подразумева узимање у обзир преференција и начина живота различитих старосних категорија и избегавање конфликта у коришћењу заједничких простора кроз одговарајуће функционално зонирање (нпр. станова за стара лица и дечијих игралишта) (в. UNECE, 1977).

Уколико се социјално становање предвиђа за смештај етничких група са карактеристичним културним навикама, посебну пажњу потребно је посветити њиховој анализи, како би се избегло креирање културно неадекватних стамбених образаца. Поштовање културних разлика и различитих животних стилова у циљу социјалне интеграције етничких група подразумева флексибилне или отворене системе грађења, пројектовање зона комуникација без преграда, посебне просторије за окупљање станара и неутралне просторије у оквиру станова (UNECE, 2006). Пожељно је да општи

---

<sup>48</sup> Ове стандарде развила је у облику смерница за пројектовање Џозеф Роунтри Фондација (Joseph Rowntree Foundation) (в. Carrol *et al.*, 1999).

<sup>49</sup> Опште је правило да се у пројектима за социјално становање око 5-10% станова намењује за прву групу корисника.

профил корисника становања буде познат већ у фази програмирања и пројектовања, при чему је од посебног значаја укључивање будућих станара у овај процес.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
III.5.	Посебни циљеви: Прилагођеност потребама станара; Прилагођеност променљивим потребама станара; Подстицање социјалне интеграције и интеракције станара; Нижи трошкови одржавања и адаптације;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	о	+/-

**III.6. Просторно-функционални комфор и здрави услови становања.** Под одговарајућим нивоом просторно-функционалног комфора и здравих услова становања подразумевамо испуњеност релевантних захтева квалитетног становања (на нивоу стана, стамбене зграде и стамбене групације) који се дефинишу кроз техничку регулативу, тј. прописе и стандарде у области пројектовања и изградње становања.

Под појмом просторно-функционалног комфора мислимо на адекватне стандарде површине и структуре стана, у складу са величином и структуром домаћинства, као и предусловима здравог и хуманог становања. Међу основним индикаторима квалитета стамбеног простора су (минимални) стандарди његове одговарајуће насељености (енг. *crowding*), као нпр. „1 соба по особи“, расположива површина стана по члану домаћинства која није мања од 10m<sup>2</sup> <sup>50</sup>, или комплекснији и ригорознији индикатори какве нпр. користи Евростат, а који узимају у обзир и структуру и карактеристике домаћинства. Поред ових основних стандарда, адекватно становање подразумева и пројектовање санитарних просторија, помоћних и отворених простора у стамбеним јединицама, које обезбеђују задовољавање основних стамбених потреба корисника. Како би се површине социјалних станова рационализовале, а уједно обезбедили услови за подстицање интеракције станара, помоћне просторије попут вешерница и остава могу се планирати

<sup>50</sup> Према стандардима Светске здравствене организације, критична мера пренасељености износи мање од 10m<sup>2</sup> стамбене површине по особи. Као минимални стандард насељености станова у европским земљама уобичајено се користи 15m<sup>2</sup> по особи.

као заједничке на нивоу стамбене зграде. Социјалне станове пожељно је пројектовати са макар минималним кухињским оставама, посебно због физичке доступности корисницима са смањеном покретљивошћу (старија и лица са инвалидитетом). Пожељно је пројектовање отворених просторија стана (балкони/терасе/лође) или припадајућих башта станова у приземљима, под условом да ови простори обезбеђују одговарајуће услове приступачности, приватности и безбедности.

Здрави услови становања подразумевају испуњеност захтева ваздушног, светлосног, топлотног и акустичког комфора у становима, који се постижу кроз низ мера и стандарда у пројектовању и грађењу (Јовановић-Поповић, 1991).

У погледу свих аспеката стамбеног комфора, социјално становање треба да испуњава одговарајуће минималне утврђене стандарде, како би се спречила појава стамбене депривације, угрожавања здравља станара и додатне репродукције сиромаштва изазване неодговарајућим становањем. Као минимални услови стамбеног комфора могу се посматрати индикатори које користи Евростат за испитивање квалитета становања и стамбене депривације у оквиру *EU-SILC* методологије<sup>51</sup>. Међународне препоруке (UNECE, 2006) указују да стандарди за социјално становање не би смели да буду нижи од просечних националних стандарда за становање, како би се избегли проблеми социјалне сегрегације и стигматизације.

озн.	<i>Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања</i>			
III.6.	<b>Посебни циљеви:</b> Прилагођеност потребама станара; Нижи трошкови одржавања и адаптације;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	о	+/-

**III.7. Архитектонско решење и уређење партера које омогућава надгледање и контролу.** Како би се повећао ниво безбедности или одбрањивости заједничких простора у објектима социјалног становања (в. критеријум II.7), архитектонска решења треба креирати према захтеву што

<sup>51</sup> Видети РЗС, 2015.

мањег броја станова по заједничком улазу у зграду (ламелу). Што је већи број јединица које деле заједнички улаз, то је већи степен јавности ходника, лифтова и степеништа, што се повезује са смањењем могућности надгледања и контроле, тј. разликовања станара од посетилаца, као и међусобног договора суседа о одржавању и контроли ових делова зграде. Мањи број станова по једном улазу у зграду омогућава лакше упознавање станара, а тиме и развој природног облика заштите. Мере пројектовања безбедних архитектонских решења подразумевају на првом месту поделу стамбених зграда у вертикалном или хоризонталном смислу на сегменте, избегавање дугих приступних галерија и природно неосветљених ходника, избегавање потенцијалних места за сакривање на свим етажама, а посебно на нивоу приземља (пасажи, простори са недефинисаном наменом) и планирање заједничких просторија у осигураним просторима над којим станари имају контролу (в. Newman, 1972). Као додатна мера безбедности, пожељно је опремање објекта интерфоном и системом надгледања, али се због спречавања злоупотреба не препоручује омогућавање станарима надгледање заједничких простора у згради путем телевизора (Stollard, 2005). Пожељно је да надгледање врши особа задужена за одржавање зграде, за коју би требало предвидети и посебну стамбену јединицу у приземљу (стан за домара).

Код партерног уређења, мере безбедности односе се примарно на омогућавање контроле паркинг површина и дечијих игралишта, озелењавање које неће ометати надгледивост и одговарајуће осветљење свих отворених површина. Паркирање би по правилу требало бити што ближе објекту, како би се омогућило спонтано надгледање, а најбезбеднијим решењем се сматрају гараже са заједничким улазом и контролисаним приступом. Зеленило у близини пешачких стаза и тротоара требало би да буде што нижег раста (не више од 1m), будући да високо дрвеће омета надгледање и вештачко осветљење. Планирање одговарајућег спољашњег осветљења (локација, тип, интензитет) спречава незгоде, помаже оријентацији и доприноси укупној безбедности, а генерално подразумева



обезбеђивање равномерне осветљености отворених површина, посебно пешачких стаза и паркинга.

Код избора урбанистичко-архитектонских склопова, начелно виши степен безбедности имају она решења са већим степеном приватности отворених простора (атријумски/полуатријумски тип), јер она истовремено обезбеђују бољу надгледивост и контролу над јавним површинама (улицом, тротоаром и паркинзима) (Newman, 1972). Код диспозиције и оријентације објеката и планирања отворених површина, требало би уважити могућност природног надгледања паркинга, као и дечјих игралишта, која не би смела бити превелика и сувише близу објекту (Stollard, 2005). Пројектовање предбашта станова у приземљу доприноси укупној безбедности шема, али би ради очувања осећања сигурности и приватности њихових станара, баште требало пројектовати са одговарајућом заштитом према спољњем простору и суседима (ограде, преграде, надстрешнице и сл.).

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
III.7.	<b>Посебни циљеви:</b> Безбедност; Нижи трошкови одржавања и адаптације;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	0	+/-

**III.8. Типолошка разноврсност.** Типолошка разноврсност становања доводи се у директну везу са социјалном разноврсношћу, а могуће ју је остварити или изградњом новог становања мешовитог типа или попуњавањем већ формираних стамбених целина, изградњом на празним парцелама или надоградњом (Talen, 2008). У том контексту, разноврсност типова станова примарно подразумева различите облике својинског статуса (јавни закуп и власништво), различите типологије стамбене изградње у погледу величине и облика (од породичног до вишепородичног), разноврсност у погледу старости стамбеног фонда и политичке предуслове за мешање и одрживост различитих нивоа приступачности становања (*исто*, стр. 115). Код планирања комплекса и објеката са социјалним становима, посебно је пожељно комбиновање разноврсних типова стамбених јединица (у погледу површине и структуре), како би се омогућило задовољавање различитих

преференција домаћинстава (од самачких до породица са много деце) и њихових променљивих потреба, без потребе за пресељењем у друго суседство. Да би типолошка разноврсност социјалног становања била остварљива кроз урбанистичко и архитектонско пројектовање, неопходно је да она буде подржана кроз одговарајуће мере стамбене политике и правила урбанистичког планирања.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
III.8.	Посебни циљеви: Прилагођеност потребама станара; Прилагођеност променљивим потребама станара; Разноврсност;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	0	+/-

### III.9. Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине.

Критеријум визуелне разноврсности у непосредној је вези са критеријумом типолошке разноврсности, али се односи пре свега на аспект архитектонског израза, односно на карактеристике обликовања и ликовне елементе обраде фасадних омотача објеката, као и на елементе партерног уређења. Док је типолошка разноврсност у директној вези са циљем социјалне интеграције и интеракције различитих друштвених група, визуелна разноврсност може допринети спречавању или уклањању проблема стигме, односно негативне означености социјалног становања, изазване између осталог неатрактивном, унифицираном и „сиромашном“ архитектуром. Указујући на значај сугестивне и експресивне архитектуре социјалног становања, Милић (2006:209), истиче да није реч о посебном „архитектонском стилу“ примереном објектима социјалног становања, већ да је у питању потреба за социјализацијом овог типа становања у ширу друштвену заједницу и урбани амбијент. Пожељно је да се објекти у већим групацијама социјалног становања међусобно визуелно разликују, како би се подстакло осећање припадности и идентификације станара са стамбеним окружењем. Разноврсност се на визуелном плану може постићи кроз обликовање, материјализацију, примену боје и детаља у завршној обради и опреми, уз поштовање захтева енергетске ефикасности омотача и рационалности, тј. економичности изградње.

Критеријум непрепознатљивости облика стамбене својине (енг. *tenure blind*), такође је у вези са спречавањем „негативног имиџа“ социјалног становања, и применљив је у случају пројектовања мешовитих стамбених образаца са социјалним и тржишним становима (Bailey *et al.*, 2006). Овај критеријум подразумева избегавање визуелне идентификације социјалних различитости кроз архитектуру, и сматра се да поред спречавања стигматизације објеката са социјалним становима овај приступ повећава могућност продаје тржишних станова. Ипак, визуелна непрепознатљивост својине не подразумева визуелну униформност, која би била у супротности са критеријумом разноврсности, већ примену јединствених стандарда у дефинисању спољашњег изгледа стамбеног комплекса, пре свега у погледу начина и квалитета обраде фасада и врсте спољашње опреме (врата, прозора, ограда, надстрешница и сл.). Доследно и дугорочно спровођење овог принципа захтева и примену истих стандарда одржавања, као и прилагођеност трошкова социјалним закупцима.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
III.9.	<b>Посебни циљеви:</b> Подстицање социјалне интеграције и интеракције станара; Разноврсност;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; -: негативан; о:неутралан	+	о	+/-

**III.10. Трајност и подстицање осећања припадности.** У циљу подстицања социјалне инклузије и интеграције угрожених друштвених група у заједницу, социјално становање треба да буде пројектовано тако да подстакне њихово идентификовање са стамбеним окружењем и да им пружи утисак сигурног и трајног смештаја. Што је код станара израженије осећање везаности и припадности стамбеном окружењу, бољи су предуслови за грађење социјалних мрежа, а тиме и за успешно одржавање и чување станова и заједничких простора од пропадања. Иако становање у јавном закупу подразумева флукуацију, тј. мењање структуре корисника, потенцијална „привременост коришћења“ не подразумева и „привремени карактер“ стамбене изградње. Како би се осигурала физичка трајност социјалне стамбене изградње потребно је користити квалитетне грађевинске

материјале и одговарајући квалитет обраде, како за објекте тако и за отворене површине. Квалитет и дуготрајност материјала може утицати на поскупљење изградње, али доприноси дугорочној економској одрживости пројекта, јер смањује трошкове одржавања које сноси власник (јавни сектор), као и оне који падају на терет социјалних купаца. Атрактивност архитектуре и визуелна препознатљивост могу допринети осећању припадности стамбеном насељу, што је у непосредној вези са критеријумом визуелне разноврсности. Једну од важних мера за испуњавање овог критеријума представља и омогућавање партиципације станара у пројектовању објеката и уређењу отворених простора, те коришћење културно специфичних елемената архитектонског и урбаног дизајна.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
III.10.	<b>Посебни циљеви:</b> Подстицање социјалне интеграције и интеракције станара; Нижи трошкови одржавања и адаптације; Економско јачање заједнице и нижи трошкови становања	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; -: негативан; о:неутралан	+	о	+/-

**III.11. Контекстуалност.** У складу са циљевима културне одрживости, пројектовање социјалног становања треба да задовољи два основна предуслова, а то су усклађеност са локалном традицијом стамбених образаца (Милић, 2006) и уважавање урбанистичких и архитектонских вредности затечене стамбене изградње у датом контексту. Према Милићу, „физички обрасци за социјално становање не треба да одударају од локално традиционално афирмисаних образаца становања – породичног или вишепородичног, али треба да воде рачуна о финансијској рационалности пројеката“ (исто, стр. 208). Финансијској рационалности свакако треба додати и захтев технолошког унапређења традиционалних образаца у складу са савременим потребама енергетске оптимизације становања. У погледу избора одговарајуће стамбене типологије, овај критеријум је у великој мери условљен и прописаним урбанистичким условима изградње за одређено подручје. Уважавање урбанистичко-архитектонских вредности постојеће стамбене изградње у окружењу локације (уколико такве вредности

постоје), пожељно је у циљу избегавања отуђености и стигматизације социјалног становања, нарушавања амбијенталних посебности као и могућих конфликта у коришћењу простора.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
III.11.	<b>Посебни циљеви:</b> Културна адекватност;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	+/-	+/-

**III.12. Еколошки и климатски одговорно пројектовање.** Овај критеријум односи се на предузимање различитих мера у урбанистичком и архитектонском пројектовању социјалног становања које су усмерене ка заштити животне средине и спречавању климатских промена, а које су изван мера за унапређење енергетске ефикасности стамбених зграда. Еколошки одговорно пројектовање подразумева разматрања о смањењу загађења и минималној потрошњи енергије, воде, материјала и ресурса током целокупног животног циклуса зграде, а не само у фази њене експлоатације. Посебни критеријуми и показатељи обухватају мерења годишње емисије CO<sub>2</sub>, употребу обновљивих извора енергије и материјала, примену принципа рециклаже, смањење производње отпада, коришћење опреме која омогућава штедњу воде у објектима и сл. Ове мере пројектовања могу утицати на поскупљење саме изградње, уколико подразумевају примену софистицираних техношких решења грађења и опремања, док неке од њих могу смањити трошкове одржавања и становања, или друге трошкове по завршетку употребе стамбеног објекта.

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
III.12.	<b>Посебни циљеви:</b> Ефикасно коришћење енергије; Ефикасно коришћење воде, материјала и ресурса; Еколошка безбедност и смањење загађења;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+	+	-

**III.13. Простори у објекту намењени социјалној интеграцији и интеркцији станара.** Заједнички простори у зградама за социјално становање треба да буду пројектовани са циљем да омогуће формалне и

неформалне облике сусрета и комуникације станара, у циљу подстицања њихове социјалне интеграције и заједништва. У зависности од просторних капацитета стамбеног објекта, једну или више просторија требало би наменити за различите облике окупљања или активности станара (састанци станара, едукација, саветовање, прославе и сл.). Пожељно је да ове просторије буду у приземљу објекта и у директној вези са отвореним заједничким просторима, због омогућавања физичке приступачности за све станаре, као и вишенаменског коришћења. Комуникације у објекту (ходници, степеништа, простори испред лифтова) такође могу бити предвиђене са идејом да омогуће неформалне сусрете станара, што подразумева и одговарајуће димензионисање, обликовање, добру природну осветљеност и опремљеност (клубе).

озн.	Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања			
III.13.	<b>Посебни циљеви:</b> Подстицање социјалне интеграције и интеракције станара;	С-К	Е-Е	Е
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; -: негативан; о:неутралан	+	0	-

**III.14. Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења.** Захтеви економичног и рационалног пројектовања и изградње у социјалном становању подразумевају снижавање инвестиционих грађевинских трошкова у структури укупне цене стана, али не на уштрб минималних стандарда „пристојног становања“ у датој средини (Милић, 2006). Према Милићу, два основна приступа у оквиру економског захтева рационалности су: 1) уједначена рационализација на свим просторним нивоима (од стана до стамбене четврти) и 2) компензовање уштеда на једном просторном нивоу остварењем вишег квалитета на другом нивоу, при чему је први приступ примеренији срединама са нижим квалитетом социјалне стамбене изградње (исто, 2006: 204-205).

Под овим критеријумом подразумевамо рационализацију урбанистичко-архитектонског решења у обликовном и просторно-функционалном смислу и примену економичних и доступних техника и технологија грађења. Један од кључних захтева за постизање инвестиционих, али и енергетских уштеда

кроз пројектовање је компактност, тј. неразуђеност архитектонске форме и омотача објекта. Пројектовање у складу са максималним дозвољеним урбанистичким параметрима ради изградње већег броја стамбених једница може допринети економичности решења, уколико повећање густине становања не угрожава и дугорочну економичност одржавања оваквих објеката и комплекса. Уштеде је могуће остварити и применом минималних површинских стандарда за становање ове намене, прво на нивоу стамбених јединица, а затим и код димензионисања заједничких делова зграде. Уколико ови стандарди нису дефинисани, рационализација стамбених квадратура се постиже применом минималних стандарда за површине станова, али не нижих од 10m<sup>2</sup> по лицу. Како би редуковање стамбеног простора омогућило пристојност услова становања, оно треба да буде засновано на принципима интензивирања површине, али у мери функционалне употребе и хигијенског оптимума (в. Лојаница, 1975). Смањење површина заједничких делова зграде у складу са минималним прописима не би смело да угрози аспекте приступачности (за стара лица и особе са инвалидитетом), безбедности и функционалности.

Економичност система грађења подразумева примену локално доступних и економичних техника грађења и грађевинских материјала, што се може односити или на примену префабрикованих или конвенционалних система, у зависности од услова локалног грађевинског тржишта.

озн.	<b>Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања</b>			
<b>III.14.</b>	<b>Посебни циљеви:</b> Нижи трошкови уређења, опремања и изградње	<b>С-К</b>	<b>Е-Е</b>	<b>Е</b>
	С-К – социокултурни; Е-економски; Е-Е – еколошко-енергетски +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; о:неутралан	+/-	+/-	+

### 3.2.4. Концептуални вишекритеријумски модел одрживог социјалног становања

Сумирајући резултате истраживања приказане у поглављима 3.1 и 3.2, формирамо концептуални вишекритеријумски модел одрживог социјалног становања у урбанистичком планирању и пројектовању, који чине 1) критеријуми за избор локација (Табела 3.4); 2) критеријуми за урбанистичко планирање локација (Табела 3.5) и 3) критеријуми за урбанистичко и архитектонско пројектовање (Табела 3.6). Сваки критеријум дескриптивно се вреднује кроз потенцијални утицај на реализацију социокултурних, еколошко-енергетских и економских циљева одрживости („+“: позитиван; „+/-“: делимично позитиван/негативан; „-“: негативан; „о“: неутралан), у складу са претходном анализом и утврђеним редоследом.

Табела 3.4. Критеријуми за избор локација за социјално становање (извор: аутор)

I ОЗНАКА	ИЗБОР ЛОКАЦИЈЕ		СОЦИО- КУЛТУРНИ	ЕКОЛОШКО- ЕНЕРГЕТСКИ	ЕКОНОМСКИ
	ОПШТИ КРИТЕРИЈУМИ	ПОСЕБНИ КРИТЕРИЈУМИ			
I.1	Доступност основне инфраструктуре	Доступност саобраћајне инфраструктуре	+	+	+
		Доступност инфраструктуре водовода и канализације			
		Доступност електроенергетске инфраструктуре			
		Доступност телекомуникационе инфраструктуре			
I.2	Доступност и добра организованост јавног превоза	Удаљеност станице јавног превоза	+	+	+
		Погодан и безбедан приступ до станице јавног превоза			
		Разноврсност и број линија јавног превоза			
		Учесталост јавног превоза			
I.3	Доступност инфраструктуре даљинског грејања	Доступност инфраструктуре топловода	+	+	+
		Доступност инфраструктуре гасовода			
		Доступност система когенерације			
I.4	Доступност социјалне инфраструктуре	Близина школе	+	+	+/-
		Близина обданишта			
		Близина дома здравља			
		Близина дрштвеног центра			
I.5	Доступност радних места	Близина центра града/насеља	+	+	+/-
		Близина индустријских и других радних зона			
		Доступност радних места у стамбеном насељу			
I.6	Доступност централних садржаја и услуга	Близина центра града/насеља	+	+	+/-
		Близина продавница за свакодневно и периодично снабдевање			
		Близина услужних садржаја			
		Близина поште, банке, административних садржаја			
		Близина зелених и парковских површина			



I		ИЗБОР ЛОКАЦИЈЕ			
ОЗНАКА	ОПШТИ КРИТЕРИЈУМИ	ПОСЕБНИ КРИТЕРИЈУМИ	СОЦИО-КУЛТУРНИ	ЕКОЛОШКО-ЕНЕРГЕТСКИ	ЕКОНОМСКИ
		Близина спортских и рекреативних садржаја			
		Близина културних садржаја			
		Близина угоститељских садржаја			
I.7	Локација у подручју веће густине изграђености и мешовитих намена	Густина изграђености	+	+	+/-
		Функционална разноврсност (становање, централни садржаји, производња и услуге)			
		Пешачке везе до садржаја и услуга			
I.8	Локација у подручју постојеће стамбене изградње	Густина становања	+	+	+/-
		Близина постојећег становања			
I.9	Примена урбане рециклаже и обнове	Регенерација браунфилд локација	+	+	+/-
		Примена урбане интерполације			
		Обнова/пренамена постојећих објеката			
I.10	Повољни еколошки и биоклиматски услови за стамбену изградњу	Еколошка погодност за изградњу	+	+	+/-
		Претежно јужно оријентисана падина или раван терен			
		Заштићеност од интензивних ветрова			
		Квалитетна постојећа вегетација			
		Повољан утицај постојеће изградње			
		Постојање услова за коришћење геотермалне енергије			
I.11	Локација у подручју мешовите социјалне структуре и стамбеног статуса	Разноврсност у погледу социоекономских карактеристика становника	+	0	+/-
		Разноврсност типова стамбеног статуса (власништво и закуп)			
I.12	Јефтиније земљиште изван централне зоне града/насеља	Локација становања у подручју предграђа	+/-	+/-	+
		Локација становања у приградском подручју			
I.13	Својински статус земљишта – земљиште у јавној својини	Земљиште у јавној својини	0	0	+
		Услови за експропријацију земљишта у осталим облицима својине			
Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања: +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; - : негативан; 0:неутралан					

Табела 3.5. Критеријуми за урбанистичко планирање локација за социјално становање (извор: аутор)

II		УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ ЛОКАЦИЈЕ			
ОЗНАКА	ОПШТИ КРИТЕРИЈУМИ	ПОСЕБНИ КРИТЕРИЈУМИ	СОЦИО-КУЛТУРНИ	ЕКОЛОШКО-ЕНЕРГЕТСКИ	ЕКОНОМСКИ
II.1	Биоклиматско планирање локације	Поштовање услова осунчаности (распоред и положај објеката на терену)	+	+	+
		Заштита од удара ветра			
		Омогућавање природне вентилације			
		Вегетација у функцији заштите од сунца и ветра			

II		УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ ЛОКАЦИЈЕ			
ОЗНАКА	ОПШТИ КРИТЕРИЈУМИ	ПОСЕБНИ КРИТЕРИЈУМИ	СОЦИО-КУЛТУРНИ	ЕКОЛОШКО-ЕНЕРГЕТСКИ	ЕКОНОМСКИ
II.2	Еколошки ефикасан систем грејања/хлађења	Коришћење даљинског система грејања/хлађења	+	+	+/-
		Коришћење обновљивих извора енергије за грејање (геотермални систем, биомаса, соларни систем)			
		Коришћење негазађујућег система грејања			
II.3	Отворене површине и одрживо озелењавање	Већи удео отворених површина (без саобраћајних површина)	+	+	+/-
		Већи удео зелених у укупним отвореним површинама			
		Очување аутохтоног зеленила			
		Зелене површине које не захтевају посебне услове одржавања			
II.4	Одрживо саобраћајно решење	Озелењене паркинг површине	+	+	+/-
		Безбедност саобраћајног приступа			
		Нижи нормативи за паркирање на парцели			
		Давање предности подземној гаражи			
		Бицикличке и пешачке комуникације			
II.5	Омогућавање економских активности станара	Безбедан паркинг за бицикле	+	+/-	+
		Услови за урбану пољопривреду			
II.6	Флексибилност урбанистичког обрасца	Услови за функције и садржаје на локацији у функцији запошљавања станара	+	+/-	+
		Могућност проширења стамбених капацитета и фазне изградње			
II.7	Урбанистичко решење које омогућава надгледање и контролу	Могућност адаптације урбанистичког решења за променљиве потребе или виши квалитет становања	+	+/-	+/-
		Ограничена концентрација и број социјалних станова (нижа густина/величина пројекта)			
		Нижа спратност објеката			
		Разноврсност типова стамбеног статуса (власништво и закуп)			
II.8	Стамбена разноврсност	Разноврсност типова стамбеног статуса (власништво и закуп)	+	0	+/-
		Разноврсност типова становања (једнопородично/вишепородично)			
		Компатибилне намене на локацији			
		Иновативни типови становања			
II.9	Компактност стамбене изградње	Компактност типологије (вишепородично/једнопородично)	+/-	+	+
		Већа густина становања (број станова/становника по јединици површине)			
		Већи параметри изграђености (спратност, степен заузетости, индекс изграђености)			
II.10	Ефикасно коришћење воде на локацији	Коришћење аутохтоног зеленила и смањење површине травњака	0	+	+/-
		Коришћење система за сакупљање и поновну употребу кишнице и/или отпадне воде из домаћинства			
II.11	Ефикасно управљање отпадом	Физичка приступачност станарима	0	+	+/-
		Ефикасан систем који спречава прљање и загађење (подземни контејнери)			
		Примена рециклажних контејнера			

Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања:

+: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; -: негативан; 0:неутралан

Табела 3.6. Критеријуми за урбанистичко и архитектонско пројектовање социјалног становања (извор: аутор)

III	УРБАНИСТИЧКО И АРХИТЕКТОНСКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ		СОЦИО-КУЛТУРНИ	ЕКОЛОШКО-ЕНЕРГЕТСКИ	ЕКОНОМСКИ
ОЗНАКА	ОПШТИ КРИТЕРИЈУМИ	ПОСЕБНИ КРИТЕРИЈУМИ			
III.1	Примена мера енергетске ефикасности	Оријентација и функционална организација	+	+	+/-
		Компактност облика			
		Оптимално топлотно зонирање			
		Оптимално коришћење природног осветљења и осунчања			
		Оптималан систем природне вентилације			
		Мере оптимизације структуре зграде (материјализација, термоизолација, прозори...)			
		Пасивно/активно коришћење соларне енергије			
		Коришћење оптималног доступног система грејања/хлађења на локацији			
		Коришћење система за регулисање и мониторинг потрошње енергије			
		Степен испуњености националних стандарда ЕЕ за становање (енергетски разред)			
III.2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	Отворени систем грађења	+	+	+/-
		Модуларни систем грађења			
		Могућност спајања/поделе стамбених јединица			
		Флексибилност стамбених јединица			
		Могућност адаптације архитектонског решења за потребе променљивих потреба или вишег квалитета становања			
III.3	Одрживост материјала	Еколошки безбедни и здрави материјали	+	+	+/-
		Квалитет и трајност материјала			
		Локални и доступни материјали			
		Обновљиви извори материјала			
		Рециклирани материјали и материјали погодни за рециклажу			
III.4	Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара	Уређене зелене површине	+	+	+/-
		Уређени отворени простори за окупљање и дружење станара (платои са клупама, столовима, надстрехама, садржаји за рекреацију и забаву, заједничке баште итд.)			
		Уређена и опремљена дечја игралишта			
		Пешачке и бициклистичке стазе			
		Пројектовање подземне гараже			
III.5	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група	Приступачност објеката и отворених простора за станаре са посебним потребама (стара лица, особе са инвалидитетом, деца)	+	0	+/-
		Станови за лица са инвалидитетом у приземљу			
		Примена принципа универзалног пројектовања / пројектовања за сва животна доба			
		Прилагођеност урбанистичко-архитектонског решења културним навикама корисника			
		Раздвајање простора за игру деце од станова намењених старијим и хендикепираним лицима			
		Партиципација станара у избору урбанистичко-архитектонског решења и процесу пројектовања			

III	УРБАНИСТИЧКО И АРХИТЕКТОНСКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ		СОЦИО-КУЛТУРНИ	ЕКОЛОШКО-ЕНЕРГЕТСКИ	ЕКОНОМСКИ
ОЗНАКА	ОПШТИ КРИТЕРИЈУМИ	ПОСЕБНИ КРИТЕРИЈУМИ			
III.6	<b>Просторно-функционални комфор и здрави услови становања</b>	Одговарајући услови просторно-функционалног комфора (у складу са прописима)	+	0	+/-
		Одговарајући услови ваздушног, светлосног, топлотног и акустичког комфора (у складу са прописима)			
		Одговарајуће просторије за одлагање хране			
		Одговарајуће отворене просторије (баште, терасе, лође, балкони)			
		Одговарајуће вертикалне и хоризонталне комуникације у згради			
		Одговарајуће помоћне и заједничке просторије у згради (оставе, вешерница, итд.)			
		Усклађеност са просечним националним стандардима за пројектовање стамбених зграда и станова			
III.7	<b>Архитектонско решење и уређење партера које омогућава надгледање и контролу</b>	Стамбени обрасци са приватним и полујавним двориштима (атријумског/полуатријумског типа)	+	0	+/-
		Ограничен број станова по заједничком улазу/етажи (подела објекта на сегменте)			
		Избегавање дугих, природно неосветљених ходника			
		Избегавање скривених места (пасажи и функционално недефинисани делови приземља)			
		Подземне гараже са заједничким контролисаним улазом			
		Надгледивост отворених простора (паркинг и дечија игралишта)			
		Осветљеност отворених простора			
		Зеленило које не спречава надгледивост (ниско растиње поред пешачких стаза)			
		Стан за домара у приземљу			
		Опрема за надгледање и контролу приступа			
III.8	<b>Типолошка разноврсност</b>	Комбиновање различитих типова становања на локацији (једнопородичног/вишепородичног)	+	0	+/-
		Комбиновање различитих типова стамбеног статуса на локацији (власништва и закупа)			
		Комбиновање различитих типова стамбених јединица на локацији			
III.9	<b>Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине</b>	Разноврсност у обликовању и обради фасада (боја, материјали, текстура, детаљи)	+	0	+/-
		Визуелна непрепознатљивост стамбених зграда у различитом облику својине (власништво и закуп)			
III.10	<b>Трајност и подстицање осећања припадности</b>	Квалитет и трајност материјала	+	0	+/-
		Квалитет обраде и опреме објеката и отворених површина			
		Атрактивност архитектуре			
		Партиципација станара у избору урбанистичко-архитектонског решења и процесу пројектовања			
		Коришћење културно специфичних елемената пројектовања у функцији подстицања осећања припадности			
III.11	<b>Контекстуалност</b>	Усклађеност са локалном традицијом стамбених образаца	+	+/-	+/-
		Уважавање урбанистичких и архитектонских вредности у контексту (уколико постоје)			

III		УРБАНИСТИЧКО И АРХИТЕКТОНСКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ			
ОЗНАКА	ОПШТИ КРИТЕРИЈУМИ	ПОСЕБНИ КРИТЕРИЈУМИ	СОЦИО-КУЛТУРНИ	ЕКОЛОШКО-ЕНЕРГЕТСКИ	ЕКОНОМСКИ
III.12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	Коришћење енергије и материјала из обновљивих извора	+	+	-
		Примена рециклаже (материјала, воде итд.)			
		Примена активних соларних система			
		Спречавање еколошког загађења током свих фаза животног циклуса објекта			
		Коришћење инфраструктуре и опреме за уштеду енергије и воде у зградама и отвореним просторима			
III.13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	Заједничке просторије (просторије за састанке, окупљање, едукацију и сл.)	+	0	-
		Директна веза између заједничких просторија и дворишта – ниво приземља			
		Комуникације у објекту прилагођене могућностима сусрета и комуникације			
III.14	Рационалност и економичност склопа и система грађења	Компактност и једноставност форме и омотача објекта	+/-	+/-	+
		Пројектовање у складу са максималним дозвољеним параметрима			
		Рационализација површина станова			
		Рационализација површина заједничких делова зграде			
		Економичност техника и технологија грађења са аспекта инвестиције и одржавања			
Утицај критеријума на аспекте одрживости социјалног становања: +: позитиван; +/-: делимично позитиван/негативан; -: негативан; 0:неутралан					

## **4. УСЛОВИ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ**

### **4.1. Обим обезбеђивања, потребе и изазови у области изградње социјалног становања у Србији**

У овом поглављу биће разматране карактеристике актуелног модела државне стамбене подршке у Србији кроз одабране стамбене, социјалне, демографске и економске показатеље. Циљ анализе је да се утврде специфичности у домену потреба за социјалним становањем у Србији, које би биле од значаја за разумевање постојећих искустава у урбанистичком планирању и пројектовању, и за препознавање савремених изазова и полазишта за усмеравање будуће праксе. Такође, претходне поставке о резидуалном типу обезбеђивања социјалног становања у Србији биће образложене кроз одговарајуће податке о величини и корисницима фонда социјалног становања на националном нивоу. Као основни извори у овом делу истраживања користиће се статистички подаци и истраживања Републичког завода за статистику Републике Србије, као и одређени статистички подаци ЕВРОСТАТ-а.

#### **4.1.1. Величина друштвеног стамбеног фонда у Србији**

Удео станова у друштвеној својини у укупном броју станова за стално становање у првом међупописном периоду од почетка стамбене приватизације у Србији смањен је са 23,7% у 1991. години на свега 2,1% у 2002. години<sup>52</sup>, тј. за 549.000 стамбених јединица или за око једну петину посматраног дела стамбеног фонда (Табела 4.1). Док је 1991. године 96% закупаца са станарским правом живело у становима у друштвеној својини, у 2002. години овај удео је смањен на 57% у корист пораста удела закупаца станова у приватној својини.

---

<sup>52</sup> Према методологији Пописа из 2002. године, категорија осталих облика својине коришћена је за друштвене, државне, задружне и мешовите станове.

Табела 4.1. Упоредни преглед броја настањених станова у Србији према својини и основу коришћења, 1991-2011. г.

Станови у Србији	Попис 1991			Попис 2002			Попис 2011				
	Својина	Укупно	Јавно	Приватно	Укупно	Остали облици	Приватно	Укупно	Јавно	Приватно	Остали облици
<b>Укупно</b>		<b>2.794.648</b>			<b>2.956.516</b>			<b>3.231.931</b>	25.142	2.921.861	26.522
<b>Станови за стално становање</b>		<b>2.625.319</b>	607.204	2.018.115	<b>2.743.996</b>	58.130	2.685.866	<b>3.012.923</b>			
<b>Настањени станови</b>		<b>2.523.397</b>	596.935	1.926.462	<b>2.409.002</b>	49.993	2.359.009	<b>2.423.208</b>	21.117	2.380.810	19.951
Власништво		1.619.544		1.619.544	1.964.836		1.964.836	2.121.484		2.121.478	
Закуп – јавни*		572.656	547.858	24.798	62.389	35.378	27.011	40.900	17.793	12.008	11.099
Закуп - приватни (подстанар)		74.521	9.102	65.419	104.458	7.834	96.624	122.530	3.184	113.208	6.137
Сродство		73.556	8.687	64.869	144.865	4.553	140.312	136.949	139	134.104	2.700
Остало		61.039	18.774	42.265	116.034	1.677	114.357	1.345	1	12	15
<b>Ненастањени станови</b>		<b>101.922</b>			<b>334.994</b>			<b>589.715</b>			
<b>Станови који се повремено користе</b>		<b>166.507</b>			<b>201.045</b>			<b>201.519</b>			
<b>Станови у којима се обавља делатност</b>		<b>2.822</b>			<b>11.475</b>			<b>17.489</b>			

(извор: аутор, на основу података Пописа (Савезни завод за статистику СФРЈ, 1991; РЗС, 2002; РЗС, 2011))

Према резултатима последњег пописа становништва из 2011. године (РЗС, 2011), у Србији је 98,3% настањених станова у приватној својини, свега 0,9% станова је у категорији државних станова, док је 0,8% станова у осталим облицима својине (Слика 4.1). Овде је важно напоменути да категорији државних станова, према методологији пописа, углавном припадају станови који нису откупљени у периоду приватизације, а који се у највећој мери користе на основу Уговора о закупу на неодређено време<sup>53</sup>.

<sup>53</sup> Насупрот томе, „станови за социјално становање се користе по основу закупа на одређено време – период од три године, у складу са њиховом наменом без могућности откупа или куповине, односно без могућности стицања својине путем куповине, као и по основу стицања права својине у складу са Законом [...]” (Уредба о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање, Члан 26, „Службени гласник РС” бр. 26/2013).



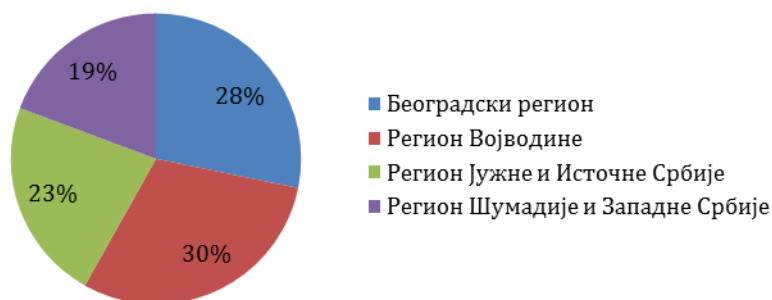
Слика 4.1. Структура настањених станова у Србији према својини, 2011. г. (извор: аутор, на основу података Пописа 2011 (РЗС, 2011))

Посматрано по регионима, од укупног броја станова у државној својини (25.142), 30% станова (7.524) се налази у Региону Војводине, 28% (7.094) на подручју града Београда<sup>54</sup>, 23% (5.666) у Јужној и Источној Србији, а 19% (4.858) у Региону Шумадије и Западне Србије (Табела 4.2 и Слика 4.2).

Табела 4.2. Структура станова у Србији према својини и регионима, 2011. г.

Станови према својини по регионима	укупно	приватна својина 1 лица	приватна својина 2 лица	јавна (државна својина)	остали облици
Република Србија	3.231.931	2.690.028	231.833	25.142	26.522
Београдски регион	734.909	620.561	37.041	7.094	8.664
Регион Војводине	848.064	630.135	139.381	7.524	8.532
Регион Јужне и Источне Србије	745.819	638.425	25.716	5.666	4.079
Регион Шумадије и Западне Србије	903.139	800.907	29.695	4.858	5.247

(извор: аутор, на основу података Пописа 2011 (РЗС, 2011))

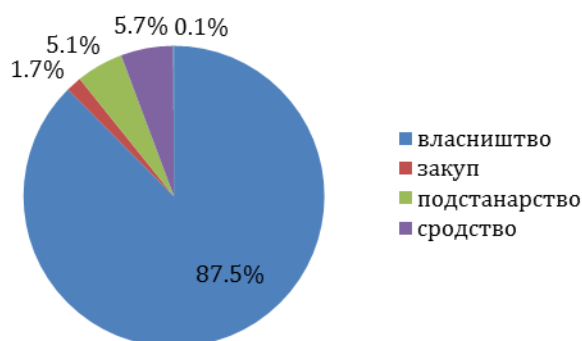


Слика 4.2. Структура станова у јавној (државној) својини у Србији према регионима, 2011. г. (извор: аутор, на основу података Пописа 2011 (РЗС, 2011))

<sup>54</sup> Међу другим градовима/општинама, по броју државних станова предњаче Бор (1.196), Ниш (821), Панчево (551), Крагујевац (527), Зрењанин (481) и Суботица (466).



Према основу коришћења настањених станова, у 1991. години 67,4% домаћинстава су били власници станова, док је у 2002. години овај удео повећан на 82,1% (Табела 4.1). Подаци о настањеним становима у Србији из 2011. године показују да чак 87,5% домаћинстава станује у стану у сопственом власништву, 1,7% су закупци стана (0,7% у јавној својини), 5,1% су подстанари (4,7% у приватним становима), док 5,7% домаћинстава користи стан на основу сродства (Слика 4.3).



Слика 4.3. Структура настањених станова у Србији према основу коришћења, 2011. г. (извор: аутор, на основу података Пописа 2011 (РЗС, 2011))

Посматрајући структуру стамбеног фонда према основу коришћења и регионима у Србији, може се приметити да је удео станова настањених власницима нешто израженији у регионима Шумадије и Западне Србије (90,1%) и Јужне и Источне Србије (89,5%), него у регионима Војводине (86,2%) и Београда (84,6%). Ова разлика претежно се уочава у већем учешћу подстанарских домаћинстава у Београдском региону (6,9%) и Војводини (6,1%), у односу на Регион Шумадије и Западне Србије (3,7%) и Јужне и Источне Србије (3,2%) (Табела 4.3).

Табела 4.3. Настањени станови у Србији према основу коришћења и регионима (извор: аутор, на основу података Пописа (РЗС, 2011))

Настањени станови	укупно	власништво	закуп	подстанарство	сродство	остало
Република Србија	2.423.208	2.121.484	40.900	122.530	136.949	1.345
Београдски регион	586.337	496.005	15.204	40.688	33.915	525
Регион Војводине	677.559	583.747	11.240	41.309	40.880	383
Регион Јужне и Источне Србије	510.941	457.256	7.005	16.386	30.055	239
Регион Шумадије и Западне Србије	648.371	584.476	7.451	24.147	32.099	198

Поред подстанарства, значајно је присуство домаћинства која користе стан на основу сродства, што је према Петровић (2014) један од показатеља „прикривене потражње“ за становима, а посебно за социјалним становима у Србији. Овај удео према Попису станова из 2011. године износи чак 5,7% (136.949 станова), што је више од учешћа подстанарских домаћинства (5,1%, или 122.530 станова).

#### 4.1.2. Квалитет и приступачност становања у Србији

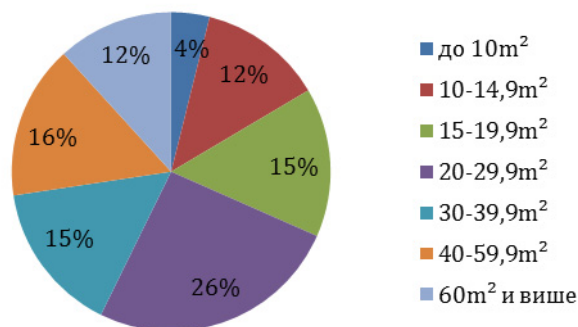
##### Површински и структурни стандарди станова

За изражавање квалитета и адекватности стамбеног простора у погледу просторно-структурних карактеристика, али и за мерење стамбених потреба, статистичке анализе углавном користе различите индикаторе и стандарде насељености, односно пренасељеност станова (енг. *crowding/overcrowding*). Углавном су у питању стандарди „1 соба по особи“ или расположива површина стамбеног простора по члану домаћинства, при чему према стандардима Светске здравствене организације, критична мера пренасељености износи мање од 10m<sup>2</sup> стамбене површине по особи. Као минимални стандард насељености станова у европским земљама уобичајено се користи 15m<sup>2</sup> по особи.

Посматрано према индикатору стамбене површине по члану домаћинства, најновија званична статистика о стамбеном фонду у Србији не указује на изражен проблем пренасељености станова. Удео настањених станова са површином до 10m<sup>2</sup> по лицу у Србији износи 4%, са мањим одступањима посматрано према регионима (2% у Војводини, 4% у Београдском региону и 5% у регионима Јужне и Источне Србије, као и Шумадије и Западне Србије), док је мерено према стандарду „15m<sup>2</sup> по особи“ пренасељено 16% станова. У Србији, као и у сва четири региона, доминирају станови са површином од 20-29,9m<sup>2</sup> по лицу (Слика 4.4).

Према подацима Пописа 2011, просечна површина стана по лицу износи 25,24m<sup>2</sup>, док је просечан број лица у настањеном стану 2,94, што одговара

величини једног просечног домаћинства<sup>55</sup>. У Региону Војводине највећа је површина стана по лицу (28,39m<sup>2</sup>), а најмања је у Региону Шумадије и Западне Србије (23,81m<sup>2</sup>), а затим у Београдском региону (24,15m<sup>2</sup>).

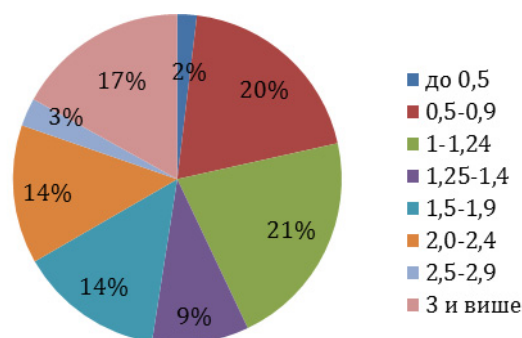


Слика 4.4. Настањени станови у Србији према површини стана по лицу, 2011. г. (извор: аутор, на основу података Пописа 2011 (РЗС, 2011))

Према структурном стандарду „1 соба по особи“, пренасељеност станова у Србији је знатно израженија. Резултати Пописа из 2011. године показују да чак 22% домаћинстава живи у становима са мање од једне собе по лицу, те да је овај удео најизраженији у Региону Шумадије и Западне Србије (25%), а најмањи у Региону Војводине (17%). Са друге стране, удео настањених станова са 3 и више собе по лицу у Србији износи чак 17%, односно максималних 20%, колико је забележено у Региону Војводине<sup>56</sup>. У структури настањених станова у Србији, доминирају станови са 1-1,9 соба по лицу (44%), затим они до 0,9 соба по лицу (22%), док је равномерно учешће станова са 2- 2,9 (17%) и са 3 и више (17%) соба по лицу (Слика 4.5).

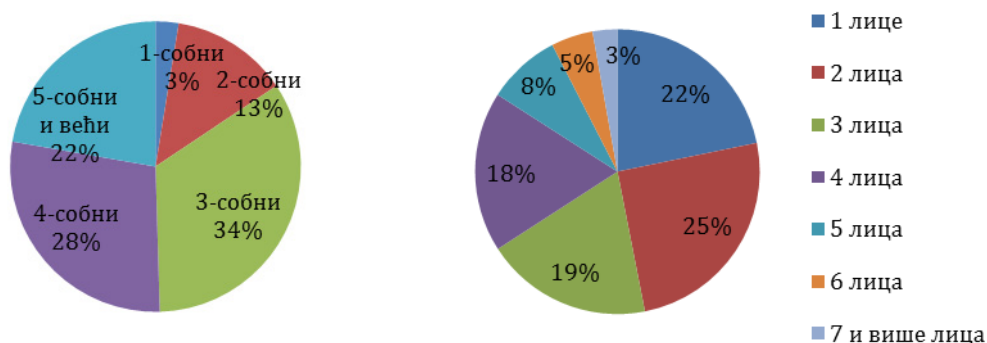
<sup>55</sup> Просечна величина домаћинства у Србији према Попису из 2011. године износи 2,9 чланова. У 2002. години просечна величина домаћинства износила је 3 члана, а у 1991. години 3,2 члана.

<sup>56</sup> Ово се може објаснити и мањом величином домаћинства у овом региону од просека у Србији. Просечна величина домаћинства у Војводини износи 2,76 чланова, односно 2,69 у градским и 2,88 у осталим насељима. Истовремено, за овај регион карактеристична је доминација руралних насеља и индивидуалног породичног становања.



Слика 4.5. Настањени станови у Србији према броју соба по лицу, 2011. г. (извор: аутор, на основу података Пописа 2011 (РЗС, 2011))

У укупној структури настањених станова у Србији највише је трособних станова (34%), затим четворособних (28%), петособних и већих (22%), затим двособних (13%), док једноособних станова има свега 3% (Слика 4.6). Посматрано по броју лица која живе у становима, највише је станова у којима станују 2 лица (25%) и једно лице (22%) (Слика 4.7).

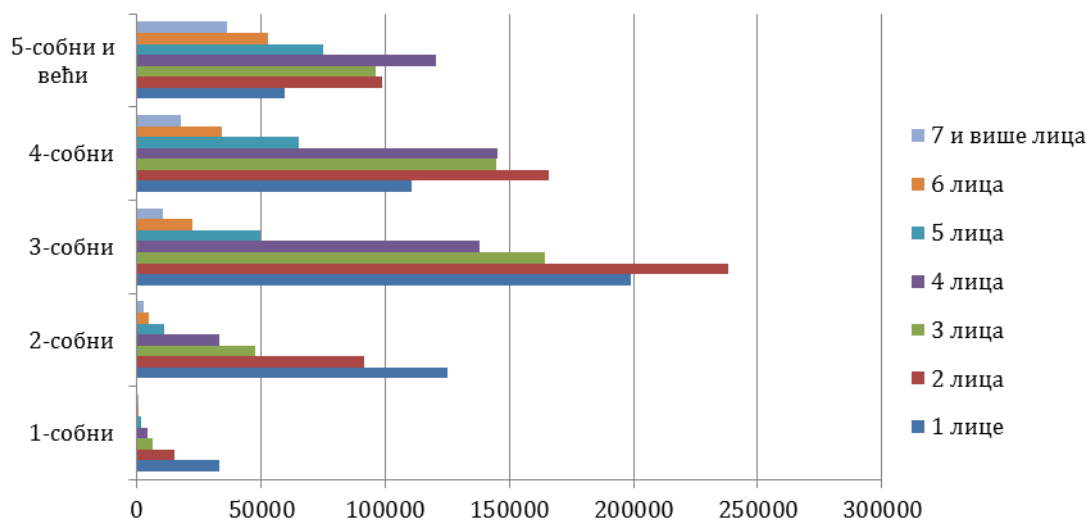


Слика 4.6. (лево) Настањени станови у Србији према просторној структури стана, 2011. г. (извор: аутор, на основу података Пописа 2011 (РЗС, 2011))

Слика 4.7. (десно) Настањени станови у Србији према броју лица у стану, 2011. г. (извор: аутор, на основу података Пописа 2011 (РЗС, 2011))

Укрштањем ових података сазнајемо да у Србији доминирају трособни станови са двочланим, једночланим и трочланим домаћинствима, те четворособни станови са двочланим домаћинством (Слика 4.8). Међутим, ако посматрамо само једнособне станове, чија је просечна површина 26,4m<sup>2</sup>, видећемо да у 22% ових станова живи три и више лица, односно да је у

просеку више о петине једнособних станова у Србији пренасељено, према критеријуму минималне квадратуре од 10m<sup>2</sup> по особи.



Слика 4.8. Број настањених станова у Србији према просторној структури и броју лица у стану, 2011. г. (извор: аутор, на основу података Пописа 2011 (РЗС, 2011))

Истраживање постојећих просторно-функционалних стандарда и проблема пренасељености станова у Србији на основу података званичног статистичког пописа у великој мери је отежано чињеницом да методологија пописа не раздваја станове према типологији стамбених зграда у којима се налазе, у смислу породичног и вишепородичног становања. Будући да у Србији доминира породична стамбена изградња, то несумњиво утиче и на већи број великих станова у укупној структури стамбеног фонда. Истовремено, треба истаћи да је приликом обрачуна броја соба у стану за собу примењиван критеријум минималне површине од 4m<sup>2</sup>, док је за исказивање броја соба по лицу у број соба рачуната и кухиња која задовољава наведени критеријум површине. Методологија пописа није у складу ни са правилима за дефинисање структуре станова у оквиру постојећих националних норматива за пројектовање стамбених зграда и станова, према којима се у собу убраја дневна или вишенаменска соба, али која је предвиђена за боравак или спавање. Наведени методолошки приступи у званичном попису стамбеног фонда донекле маскирају реалну слику о

проблему пренасељености станова као аспекту стамбене угрожености у Србији, који ће бити разматран у оквиру наредног поглавља.

### Материјална и стамбена депривација

Према методологији *EU-SILC*-а Европске уније (ЕУ), основне димензије материјалне депривације домаћинства (МД) обухватају економска ограничења, приступачност трајних потрошних добара, стамбену депривацију, и додатно, аспект стамбеног окружења и животне средине<sup>57</sup>. Материјална депривација процењује се у зависности од тога да ли појединац живи у домаћинству које може да приушти<sup>58</sup> ставке са следеће листе: 1) редовно плаћање ренте, рате за стан или другог кредита или комуналних услуга за стан у ком домаћинство борави; 2) адекватно загревање; 3) подмиривање неочекиваних издатака; 4) оброк од меса или рибе (или вегетаријанске замене) сваки други дан; 5) одлазак на једнонедељни годишњи одмор 6) телевизор у боји; 7) машину за прање веша; 8) аутомобил и 9) телефон. Узимајући у обзир наведену листу, сматра се да је појединац материјално депривиран уколико живи у домаћинству које не може да приушти најмање три ставке, да је изразито материјално депривиран ако не може да приушти најмање четири ставке, док се немогућност обезбеђивања пет или више ставки оцењује као екстремна материјална депривација.

*Анкета о приходима и условима живота* у 2013. години у Србији, спроведена на основу методологије *EU-SILC*-а, показује да је готово сваки други становник Србије (44,3%) материјално депривиран, да је преко четвртине (26,9%) изразито материјално депривирано, док се сваки седми становник (14,2%) налази у стању екстремне материјалне депривације (РЗС, 2015). Стопа угрожености становништва Србије материјалном депривацијом (МД)<sup>59</sup>

---

<sup>57</sup> Последњи аспект је у вези са проблемом социјалне искључености, и по правилу не мора да погађа само сиромашне друштвене категорије, већ може да се односи на читаве градове (Guio and Maquet, 2007).

<sup>58</sup> Релевантно је само да ли појединац може да приушти ова потрошна добра, односно да ли реализује дате финансијске обавезе, јер само непоседовање појединих добара може да представља питање преференција и животног стила, а не депривације (РЗС, 2015:37).

<sup>59</sup> *Стопа материјалне депривације* показује удео појединаца који су материјално депривирани у укупној популацији.

у 2013. години била је двоструко виша у односу на просек у ЕУ, нарочито у погледу екстремне МД (чак 3,5 пута), док је разлика у односу на просек у новим земљама чланицама била нешто мања (1,3-1,5 пута). Утврђено је да на степен угрожености према критеријуму МД претежно утиче положај појединаца на тржишту рада, тип домаћинства и ниво образовања. Анализом односа између показатеља изразите МД и власничког статуса домаћинства указано је да је угроженост закупаца већа од угрожености власника станова, као и да су у најнеповољнијем положају домаћинства која плаћају закупнину нижу од тржишне цене или је не плаћају уопште (*исто*, стр. 50). Да је у Србији доминантан проблем „сиромашних власника станова“ показује и податак да је стопа изразите МД за око 10% нижа код власника који отплаћује кредит у односу на пуноправног власника стана. Са друге стране, резултати анкете показали су да у Србији ризик од сиромаштва<sup>60</sup> чланова закупачких домаћинства износи 18,2%, односно да је нижи него код власничких домаћинства (24,9%)<sup>61</sup>, супротно подацима у ЕУ (13,7% код власничких наспрам 26,8% код закупачких домаћинства). Услед контрадикторних података и чињенице да у Србији већина домаћинства живи у властитим становима, у Анкети је истакнуто да је за сагледавање проблема стамбене угрожености у националним оквирима важнији показатељ стамбене депривације или оптерећености трошковима становања од власничког статуса (РЗС, 2015:51).

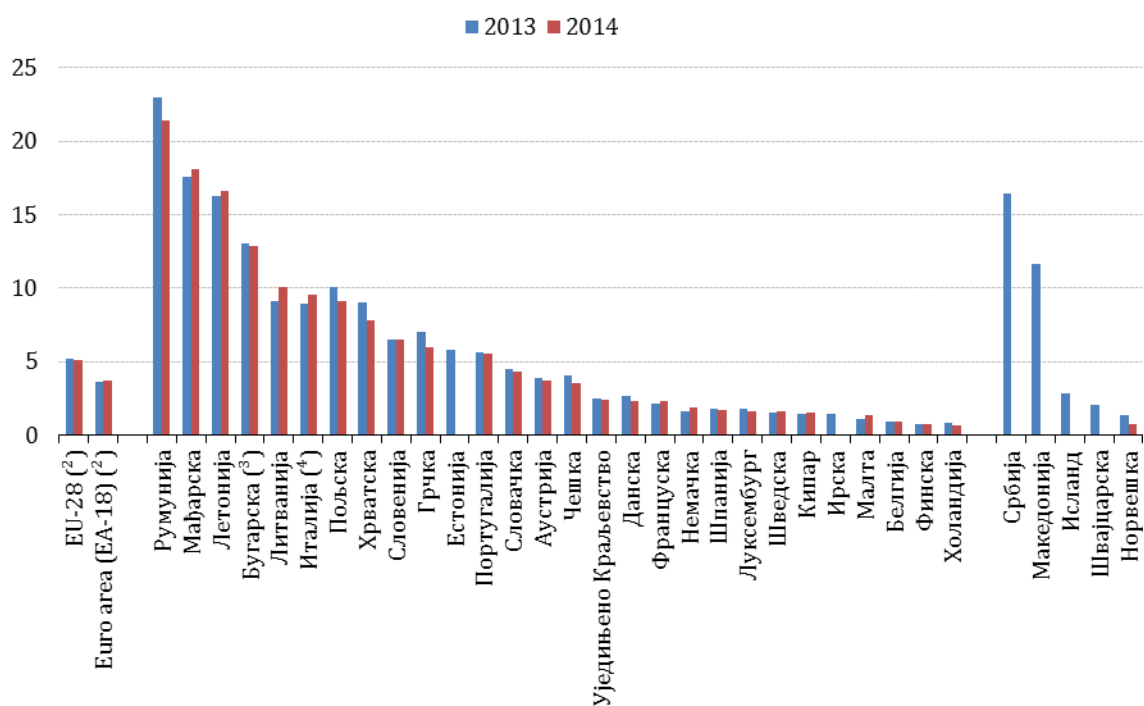
*Стамбена депривација* (СД) представља посебну димензију материјалне депривације којом се изражава стање угрожености домаћинства изазвано неадекватним просторно-физичким условима становања (величина и структура стана, елементи стамбеног комфора), али и економским оптерећењем трошковима становања. Према методологији ЕУ, стамбеном

---

<sup>60</sup> Стопа ризика од сиромаштва (енгл. at-risk-of-poverty rate) представља основни показатељ сиромаштва у *EU-SILC* систему и показује удео укупног становништва испод прага од ризика од сиромаштва, који износи 60% медијане националног еквивалентног расположивог дохотка (РЗС, 2015:19). Овај показатељ у Србији је у 2012. години износио 24,6%, указујући да се сваки четврти грађанин налазио у ризику од сиромаштва, што је било значајно више у односу на просек у Европској унији (16,9%) и у групи нових земаља чланица које су примљене од 2004. године (17,3%).

<sup>61</sup> У анкети се истиче да би ове резултате требало узимати с опрезом због скромног обухваћеног узорка закупаца.

депривацијом се оцењује присуство једног или више следећих стамбених проблема: 1) кров који прокишњава; влажни зидови, подови, подрум; трули прозори; 2) сувише мрачан стамбени простор; 3) одсуство купатила/ туша и 4) одсуство унутрашњег тоалета за искључиву употребу домаћинства. Под условима изразите стамбене депривације подразумева се становање у пренасељеном стану (у погледу величине и структуре), који је истовремено неадекватан у погледу бар једне од горе наведених карактеристика стамбене депривације. Према подацима ЕВРОСТАТ-а<sup>62</sup>, удео популације у Србији која је према критеријумима ЕУ изразито стамбено депривирана износио је у 2013. години 16,4% (Слика 4.9), а чак 25,2% међу домаћинствима у ризику од сиромаштва.



(<sup>1</sup>) Естонија, Ирска, Исланд, Швајцарска, Македонија и Србија, 2014: није доступно.

(<sup>2</sup>) 2014: процене.

(<sup>3</sup>) 2014: прекид у серији.

(<sup>4</sup>) 2014: привремени подаци.

Слика 4.9. Стопа изразите стамбене депривације у Европи, према подацима за 2013. и 2014. г. (извор: аутор, на основу Евростат-а (Eurostat, online data code: ilc\_mdho06a))

<sup>62</sup> Извор: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>, приступљено 10.01.2017. године.



У земљама ЕУ, стопа изразите стамбене депривације у истој години била је око 3,5 пута нижа него у Србији (5%), и око двоструко нижа међу домаћинствима у ризику од сиромаштва (12,4%)<sup>63</sup>. И стопа у НЗЧ знатно је нижа него у Србији и износила је 11,9%, према расположивим подацима за 2014. годину. Детаљнија анализа показала је да изразитој стамбеној депривацији у Србији више доприносе неадекватна величина и структура стамбеног простора него некавалитетни услови становања, и да је први чинилац одлучујући у градским подручјима, док је други израженији у слабо насељеним подручјима.

Када је у питању депривација повезана са стамбеним окружењем, истраживање је показало да у Србији 12,7% испитаника указује на проблем буке, 18,7% оцењује да је животна средина загађена, док чак 20,2% сматра да у њиховом суседству постоји ризик од криминала/насиља/вандализма. Указано је да ниједан од три индикатора није у релацији са индикатором ризика од сиромаштва као и да је овај аспект стамбене депривације у Србији израженији у односу на земље ЕУ, судећи према перцепцији испитаника о проблемима загађења и криминала/насиља/вандализма.

*Стопа пренасељености*, према методологији ЕВРОСТАТ-а, описује удео становника који живе у пренасељеним становима, који се дефинишу на основу броја соба расположивих домаћинству, величине домаћинства, укључујући и старост чланова домаћинства и њихову породичну ситуацију<sup>64</sup>. Подаци ЕВРОСТАТ-а из 2014. године о стамбеној статистици у земљама чланицама ЕУ, укључујући и земље кандидате за чланство у ЕУ, показују да у просеку 17,1% становништва Европске уније живи у пренасељеним становима, а да је стопа пренасељености станова у Србији (на основу

---

<sup>63</sup> Неповољнији услови становања у Европи према критеријуму изразите стамбене депривације у поређењу са Србијом забележени су једино у Румунији (22,8%), Мађарској (17,3%) и Летонији (16,6%). Овај показатељ за домаћинства у ризику сиромаштва износио је у Румунији 44,7%, Мађарској 35% и Летонији 27,3%, респективно.

<sup>64</sup> Према овим стандардима, двоје деце старијих од 12 година различитог пола не би требало да деле исту собу, домаћинство би требало да има додатну собу поред спаваћих соба, а једну собу не би требало да дели више од двоје млађе деце.

података из 2013. године) изнад 50%, што је значајно више од вредности истог показатеља у већини других земаља чланица<sup>65</sup> (Слика 4.10).



(<sup>1</sup>) процене

(<sup>2</sup>) 2013.

(<sup>3</sup>) привремени подаци

(<sup>4</sup>) Становништво до 60% медијане дохотка

Слика 4.10. Стопа пренасељености станова у Европи, 2014. г. (извор: аутор, на основу Евростат-а (Eurostat, online data code: ilc\_lvho05a))

### Приступачност трошкова становања

Анализе о структури потрошње домаћинстава у Србији обавља Републички завод за статистику, кроз редовне *Анкете о потрошњи домаћинстава* (АПД), од 2003. године. Од 2013. године, ова истраживања паралелно се спроводе кроз *Анкету о приходима и условима живота*, тј. према *EU-SILC* методологији Европске уније, која се сматра најрелевантнијом за мерење и праћење сиромаштва, социјалне укључености и неједнакости, тј. укупног животног

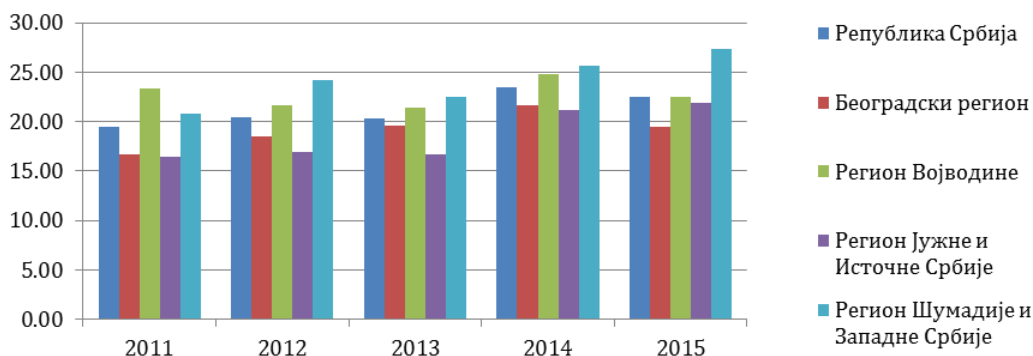
<sup>65</sup> Највиша стопа пренасељености међу земљама Европске уније забележена је у Румунији (52,3%), Мађарској (44,6%), Пољској (44,2%), Бугарској (43,3%) и Хрватској (42,1%). Насупрот томе, овај показатељ је готово занемарљив у земљама попут Белгије (2%), Кипра (2,2%), Ирске (2,8%), Холандије (3,5%) и Малте (4%).

стандарда становништва. Када су у питању показатељи о уделу трошкова за становање у приходима домаћинства, као елементу стамбене угрожености у Србији, треба напоменути да подаци ових анкета показују битније разлике, услед другачијих методолошких приступа и анализираних података.

Према резултатима АПД из 2015. године (РЗС, 2016), домаћинства у Србији издвајају 22,6% расположивих монетарних прихода за укупне трошкове становања. Упоредни преглед посматраних података АПД у периоду 2011-2015, по регионима у Србији, показује да економско оптерећење стамбеним трошковима, упркос мањим осцилацијама, у датом периоду бележи пораст од 3,06%, и да је у просеку било најизраженије у Региону Шумадије и Западне Србије (24,09%), затим Војводине (22,74%), а најниже у Јужној и Источној Србији (18,61%), те у Београдском региону (19,17%) (Табела 4.4, Слика 4.11). Према монетарним приходима домаћинстава и висини трошкова становања предњачи Београдски регион. У Региону Јужне и Источне Србије укупни трошкови становања значајно су нижи него у другим деловима Србије, што се упркос ниским приходима у новцу објашњава високим приходима домаћинстава у природи, те и већим учешћем станова у приватној својини.

Табела 4.4. Удео укупне потрошње за становање у приходима домаћинстава у Србији (%) по регионима, 2011-2015. г.(извор: РЗС,2012; РЗС, 2016 )

Удео укупне потрошње за становање у приходима (%)	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Република Србија</b>	19,49	20,43	20,26	23,42	22,55
Београдски регион	16,68	18,53	19,55	21,65	19,43
Регион Војводине	23,29	21,63	21,42	24,85	22,49
Регион Јужне и Источне Србије	16,45	16,95	16,66	21,15	21,87
Регион Шумадије и Западне Србије	20,85	24,16	22,52	25,66	27,28



Слика 4.11. Удео укупне потрошње за становање у приходима домаћинстава у Србији (%) по регионима, 2011-2015. г. (извор: аутор, према РЗС,2012; РЗС, 2016)

Резултати *Анкете о приходима и условима живота* из 2013. године указују да је стамбена депривација са аспекта оптерећености домаћинства трошковима за становање у Србији далеко израженија него према подацима из АПД, односно да издвајања за ове трошкове износе око трећине расположивог дохотка (РЗС, 2015:62). Према примењеној методологији *EU-SILC*-а, економско оптерећење домаћинства повезано са становањем сагледава се са једне стране на основу објективних показатеља, попут удела расположивог дохотка који се издваја за трошкове становања, а са друге стране, на основу субјективне перцепције о утицају ових трошкова на породични буџет.

За разматрање нивоа економске (не)приступачности становања у Србији, а посебно у поређењу са просеком на нивоу Европске уније, веома је илустративан показатељ о заступљености домаћинства која на становање троше више од 40% еквивалентног расположивог прихода. Учешће таквих домаћинства у Србији у 2013. години износио је 28,3%, или за око 17 процентуалних поена више од просека ЕУ у посматраној години (Слика 4.12). Посматрано према стамбеном статусу домаћинства, овај показатељ је био највиши у категорији закупаца који плаћају закуп по тржишној цени (63,2% у Србији и 25,9% у ЕУ), док је најнижи у случају власника који не отплаћују кредити или закуп (25,3% у Србији и 6,4% у ЕУ). Посебно карактеристично за Србију је скоро подједнака заступљеност по овом критеријуму угрожених домаћинства у категорији власника који отплаћују кредит (33,4%) и закупаца који не плаћају смештај или плаћају закуп по цени нижој од тржишне (33,9%). Поређења ради, на нивоу ЕУ, удео угрожених власника који отплаћују кредит износио је 7,6%, односно 10,9% када су у питању закупци који не плаћају смештај или плаћају закуп по цени нижој од тржишне. Према квинтилима дохотка у Србији, значајна је неједнакост између најсиромашнијег квинтила, код којег стопа оптерећења трошковима становања износи чак 74,1%, у односу на најбогатији, где овај показатељ износи свега 2,5% (Слика 4.13).



Слика 4.12. Удео лица која живе у домаћинствима код којих укупни трошкови становања износе више од 40% еквивалентног расположивог прихода домаћинства (%), у Србији и ЕУ, 2013. г. (извор: аутор, према РЗС, 2015 и Евростат-у (Eurostat, online data code: ilc\_lvho07a))



Слика 4.13. Удео лица која живе у домаћинствима код којих укупни трошкови становања износе више од 40% еквивалентног расположивог прихода домаћинства (%), према квинтилима дохотка у Србији, 2013. г. (извор: аутор, према РЗС, 2015)

Посебну компоненту економске димензије стамбене депривације представља субјективна перцепција оптерећености домаћинства трошковима становања, чије је испитивање показало да у Србији за чак две трећине домаћинстава трошкови становања представљају знатно оптерећење за породични буџет (РЗС, 2015:63).

#### Приступачност станова на тржишту

Економске анализе приступачности станова на тржишту рађене 2009. године у оквиру *Националне стратегије социјалног становања* („Службени гласник РС” бр. 13/2012) указале су на изузетно велики диспаритет између просечне

тржишне цене стана просечне величине (54m<sup>2</sup>) и расположивих средстава домаћинства у Србији, разврстаних према децилима. У посматраној 2009. години, однос годишње нето зараде и просечне цене стана просечне величине износио је 1:18 за куповину стана у готовини, а чак 1:29 за куповину стана на кредит, што је знатно више од односа 1:5, који се сматра прагом ценовне неприступачности стана изнад којег је неопходно увођење одговарајућих стамбених субвенција. Ово истраживање показало је да је стамбено тржиште у Србији сужено на веома мали удео платежно способних домаћинства која своје стамбене потребе могу да задовоље на тржишту, док је истовремено значајан обухват потенцијалних корисника различитих облика социјалног становања.

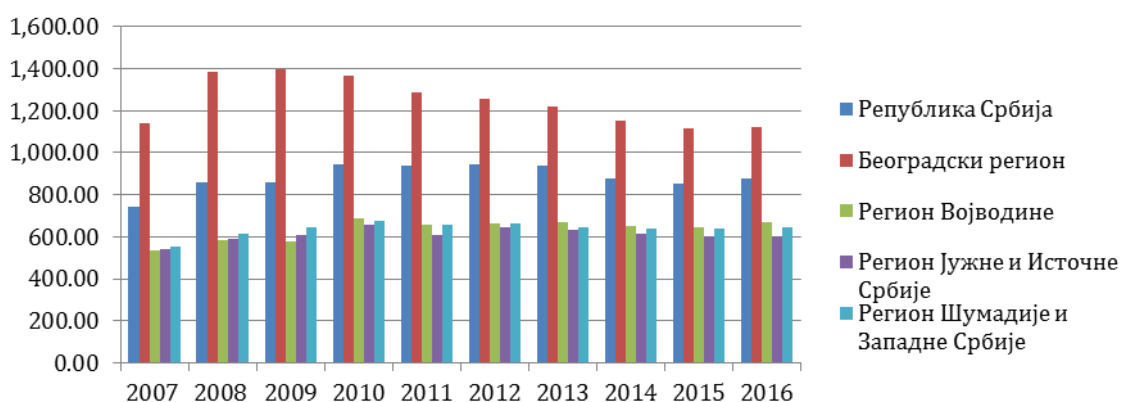
Анализе приступачности станова на тржишту из 2013. године указују на нешто већу ценовну доступност становања на тржишту у овој у односу на 2009. годину (Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије, 2015). Према овим подацима, однос просечног годишњег прихода домаћинства према стану просечне цене и просечне површине (55m<sup>2</sup>) у 2013. години износио је око 1:9 за куповину стана готовином, односно око 1:13 уколико се стан купује кредитним средствима, при чему је међу већим градовима у Србији неприступачност била далеко најизраженија у Београду (Табела 4.5). Пораст ценовне приступачности у периоду након 2009. године тумачи се падом цена некретнина и каматних стопа стамбених кредита.

Табела 4.5. Показатељи ценовне приступачности станова на тржишту у већим градовима у Србији у 2013. години

	Србија	Београд	Нови Сад	Ниш	Крагујевац
Тржишна закупнина за стан 55 m <sup>2</sup> , €	200	300	200	150	150
Тржишна цена новог стана од 55 m <sup>2</sup> , €	61.633	80.018	50.869	37.917	48.369
Месечна рата кредита од 55 m <sup>2</sup> , €	253	328	209	156	199
Просечна месечна нето зарада, €	388	478	442	340	380
Пр. месечни приходи домаћинства, €	559	689	637	490	547
Пр. годишњи приходи домаћинства, €	6.715	8.270	7.650	5.879	6.575
Цена стана: годишњи приходи домаћ.	9	9,7	6,6	6,4	7,3
Закупнина: месечни приходи домаћ.	0,36	0,43	0,32	0,31	0,27
Рата кредита : месечни приходи домаћ	0,45	0,48	0,33	0,32	0,36

(извор: Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије, 2015, на основу података РЗС, НБС и сајта imovina.net)

Подаци РЗС-а показују да је број изграђених стамбених јединица у Србији у периоду од 2008. до 2016. године готово двоструко смањен (са 19.815 у 2008. години на 10.306 у 2015. години). Упркос смањењу понуде, цене станова на тржишту у посматраном периоду бележиле су стално опадање, што указује на значајно смањење тражње. Према евиденцији Националне корпорације за осигурање стамбених кредита (НКОСК)<sup>66</sup>, просечна остварена цена стамбених некретнина по m<sup>2</sup> у Србији од 2009. до 2016. године бележи очигледан пад, што је посебно изражено у Београдском региону<sup>67</sup> (Слика 4.14).



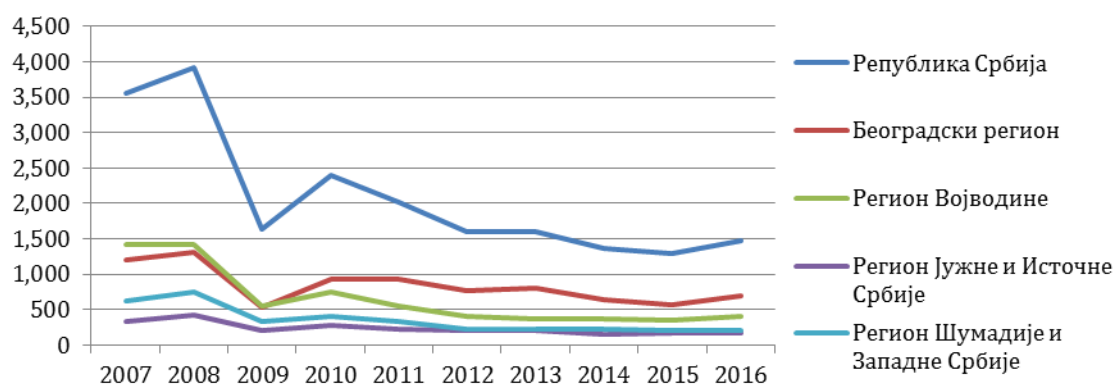
Слика 4.14. Просечне цене станова у €/m<sup>2</sup> по регионима, 2007-2016 (извор: аутор, према НКОСК)

Према подацима НКОСК-а, с почетком глобалне економске кризе, а посебно након 2008. године у Србији је присутно значајно слабљење тржишта некретнина. Тренд кретања промета стамбених непокретности (DOMех)<sup>68</sup> показује да је до драстичног пада броја прометованих станова/кућа у Србији дошло у 2009. години (са 3.913 у 2008. години на свега 1.637 у 2009. години). Након пораста у 2010. години (на 2.390), у наредном петогодишњем периоду дошло је до поновног пада и релативне стабилизације вредности овог показатеља која је, међутим, и даље више него двоструко нижа у односу на 2008. годину (Слика 4.15).

<sup>66</sup> Евиденција НКОСК не обухвата податке о непокретностима које су финансиране готовином или неосигураним кредитима.

<sup>67</sup> Ова евиденција такође показује да долази до значајнијег смањења разлике између цена квадратног метра станова у Региону Београда у односу на остале регионе у Србији.

<sup>68</sup> НКОСК развија DOMех, као показатељ тренда кретања цене по m<sup>2</sup> стамбене непокретности по регионима, областима и општинама у Србији.



Слика 4.15. Број прометованих стамбених непокретности (DOMex) по регионима, 2007-2016. г. (извор: аутор, према НКОСК)

### Енергетско сиромаштво

Подаци Анкете о приходима и условима живота из 2013. године показују да у Србији 18,3% испитаника живи у домаћинствима која не могу да приуште адекватно грејање, а чак око 37% домаћинстава касни у подмиривању комуналних услуга, што је далеко више од просека у ЕУ (РЗС, 2015)<sup>69</sup>. Према резултатима Анкете о потрошњи домаћинстава - АПД из 2013. године, домаћинства у Србији издвајају месечно у просеку 11,3% укупних расположивих прихода на потрошњу енергије у дому<sup>70</sup> (РЗС, 2014), што указује да је просечно српско домаћинство енергетски сиромашно, посматрано по западноевропској дефиницији енергетског сиромаштва са индикатором „10%“. Када се у складу са проширеном дефиницијом енергетског сиромаштва овим трошковима додају текући трошкови транспорта<sup>71</sup> тај удео износи око 16,7%. Резултати АПД такође показују да се

<sup>69</sup> Према подацима о енергетском сиромаштву у Европској унији, у већем броју земаља западне, централне и северне Европе, до 9,9% домаћинстава није у стању да приушти адекватно грејање, док се у осталом делу Европе овај проценат креће 10–19%, са изузетком Потругалије и Латвије (20–29,9%) и Бугарске и Литваније (преко 30%) (Wand, 2013a). Исти извор показује да је готово подједнако учешће домаћинстава која касне у плаћању рачуна за комуналне услуге, при чему је овај проблем најизраженији у Грчкој, Румунији, Бугарској, Словенији, Хрватској и Латвији (20–29,9%) (Wand, 2013b).

<sup>70</sup> Под потрошњом енергије у дому мисли се на укупну потрошњу за електричну енергију, градски и природни гас, течни гас у боцама, течна горива, дрво за огрев, угљ, централно грејање и топлу воду и остале трошкове у вези са грејањем.

<sup>71</sup> У текуће трошкове транспорта рачуната је потрошња горива и мазива, и трошкови превоза путника у градском и међумесном превозу, укључујући превоз таксијем.



степен угрожености становништва овом појавом разликује у градским и осталим подручјима, као и по регионима у Србији<sup>72</sup>.

Према висини прихода домаћинстава и укупним трошковима енергије предњачи Београдски регион, посебно када се посматра потрошња за електричну енергију, централно грејање и градски превоз. Највећи удео потрошње за енергију у домаћинству у укупним приходима забележен је у Војводини (око 13%), где је највећа потрошња за градски и природни гас и угаљ. Са друге стране, процентуални удео укупне потрошње енергије у домаћинству и превозу највећи је у Региону Шумадије и Западне Србије и износи чак 19%, где је и највећа потрошња горива за аутомобил. Најмању угроженост енергетским сиромаштвом имају Јужна и Источна Србија, где удео енергетске потрошње у расположивим приходима домаћинстава износи 8,5%, односно 12,4% укључујући трошкове транспорта<sup>73</sup> (РЗС, 2014).

Кључни фактори енергетског сиромаштва у Србији су:

- висока цена енергената и даљинског грејања у односу на приходе домаћинстава;
- неразвијен и неефикасан систем грејања и недостатак алтернативних извора енергије (што онемогућава домаћинстава да штеде енергију); и
- низак ниво енергетске ефикасности стамбеног фонда (Бајић & Петрић, 2015).

Подаци Пописа из 2011. године (РЗС, 2011) показују да централно грејање у Србији има 22,1% станова, етажно грејање 20,6% станова, док је чак 57,2% станова без инсталација централног, односно етажног грејања, при чему се за грејање станова у највећој мери користи дрво, угаљ и плинско гориво. Према резултатима АПД (РЗС, 2014), у Србији преко 56% домаћинстава користи искључиво чврсто гориво (дрво и угаљ) за загревање стана, док је овај удео

---

<sup>72</sup> Удео потрошње за енергију и транспорт у укупним приходима домаћинства у градском подручју је око 16%, а у осталом подручју износи готово 18%. Ова разлика јасно указује на повећану енергетску угроженост сеоског и приградског становништва изазвану фактором локације и примарно се односи на трошкове транспорта.

<sup>73</sup> Ова појава се може објаснити већом доступношћу примарног енергента – огревног дрвета, у односу на остале делове Србије, као и чињеницом да највећи проценат домаћинстава станује у породичним кућама са индивидуалним ложиштима (с обзиром на претежно сеоску структуру насеља) и да остварује мању укупну потрошњу енергије.

на нивоу најсиромашнијих домаћинстава чак 86,5%. Иако је цена електричне енергије у Србији међу најнижима у Европи (EUROSTAT, 2016), грејање на струју је после течних горива најмање исплативо, осим у случају коришћења термоакумулационих пећи по јефтиним ноћним тарифама. Коришћење јефтинијег огревног дрвета још увек представља најекономичнији вид грејања, док је цена гаса за нашу средину и даље превисока и бележи стални раст.

Резултати истраживања у оквиру европског пројекта TABULA<sup>74</sup> (Јовановић Поповић *и др.*, 2012; 2013) указали су на неадекватно стање енергетске ефикасности постојећег стамбеног фонда у Србији, од чега чак око 87% чине једнопородичне зграде, претежно слободностојећег типа. У просеку, око 83% пописаних породичних објеката нема термоизолацију, а на већини објекта који су термоизоловани, просечна дебљина овог слоја (око 5cm) не задовољава важеће енергетске стандарде. На овим објектима забележене су и неадекватне термичке карактеристике прозора (70% је старије од 30 година), као и велики проценат незавршених фасада (чак 38% у периоду од 1991. до 2011. год.). У категорији вишепородичних објеката, велики топлотни губици дешавају се због неизолованих или неадекватно изолованих фасадних омотача и дотрајалих прозора, претежно од дрвене столарије (чак 72%). Око једне четвртине вишепородичних објеката изграђено је у периоду интензивне друштвене станоградње (1971-1980. год.) карактеристичне по примени префабрикованих бетонских елемената, чија термичка заштита не одговара актуелним прописима и стандардима.

Домаћинства у Србији суочена са енергетским сиромаштвом развила су различите стратегије преживљавања које често имају и нежељене последице

---

<sup>74</sup> Као један од примарних корака у процесу имплементације Закона о планирању и изградњи и пратећих прописа у области енергетске ефикасности зграда, у периоду од 2011. до 2013. године извршена је каталогизација стамбених зграда у Србији према методологији развијеној у оквиру европског пројекта ТАБУЛА (IEE project: TABULA – Typology Approach for Building Stock Energy Assessment, [www.building-typology.eu](http://www.building-typology.eu)). Истраживање је спровела група наставника и сарадника са Архитектонског факултета Универзитета у Београду уз подршку ГИЗ-а. Циљ формирања националне типологије, објављене у атласима породичног и вишепородичног становања био је да се оцени квалитет стамбених објеката у земљи у односу на њихове енергетске перформансе.

по здравље и квалитет живота. Према истраживању *UNDP*-а из 2004. године (*UNDP, 2004*), постоје ризичне методе штедне енергије и оне без ризика. У ризичне методе убрајају се коришћење јефтених енергената нижег квалитета, смањење употребе уређаја и броја просторија које се греју, док методе без ризика подразумевају гашење светла које није неопходно, коришћење јефтених ноћних тарифа, побољшање изолације и инвестирање у уређаје које троше мање енергије. Ово истраживање показало је да категорију ризичних метода уштеде енергије у највећој мери користе сиромашна домаћинства која нису прикључена на даљински систем грејања. Са друге стране, имућнија домаћинства у Србији у начелу немају навик уштедне енергије јер ову праксу повезују са сиромаштвом, али када штеде углавном користе мање ризичне методе.

#### 4.1.3. Корисници социјалног становања у Србији

*Законом о социјалном становању* из 2009. године као посебно угрожене друштвене категорије и корисници социјалног становања у Србији препознати су посебно: *млади, деца без родитељског старања, самохрани родитељи, породице са више деце, самачка домаћинства, лица преко 65 година старости, особе са инвалидитетом, лични и породични војни инвалиди, цивилни инвалиди рата, избеглице и интерно расељена лица и Роми*, уз испуњавање дефинисаних мерила за остваривање права на социјални стан, а посебно: *1) стамбене необезбеђености и 2) материјалног стања.*

Упркос веома широко дефинисаном обухвату потенцијалних корисника, обезбеђивање социјалног становања у сектору јавног закупа у Србији било је у претходном периоду примарно усмерено ка избеглим и прогнаним лицима, као и ромској популацији.

Новим *Законом о становању и одржавању зграда* (2016), посебна пажња у оквиру корисника система стамбене подршке посвећује се *бескућницима, жртвама породичног насиља, корисницима новчане социјалне помоћи и особама са инвалидитетом*, што указује на реструктурирање стамбених потреба и додатно сужавање обухвата потенцијалних корисника ка

социјално и стамбено најугроженијим категоријама, у складу са карактеристикама резидуалне стамбене провизије. У наредним поглављима, посебно ће бити речи о садашњим и могућим будућим корисницима социјалног становања у Србији, одабраних према критеријумима релевантности за ово истраживање, заступљености у укупној популацији, социјалне и стамбене угрожености и доступности релевантних података. Како је истакнуто у *Националној стратегији социјалног становања* (2012), праћење специфичних података о стамбеним потребама угрожених социјалних група тек ће представљати важан задатак локалних самоуправа, тј. центара за социјални рад, стамбених агенција и других надлежних органа, будући да таква обавеза још увек није прописана законом и да не постоји јединствена методологија за праћење.

#### Демографски трендови и осетљиве друштвене групе

Праћење демографских трендова неопходно је у сагледавању и пројекцијама укупних стамбених потреба на националном нивоу, као и на нивоима локалних самоуправа, док у контексту истраживања потреба за социјалним становањем посебну важност имају осетљиве друштвене категорије које се сматрају потенцијалним корисницима овог облика стамбеног збрињавања.

Социодемографска истраживања показују да се у Србији, почев од краја 20. века, упоредо са социјалним кретањима одвијају и велике демографске промене, које се одражавају на структуру и карактеристике породичних домаћинстава, у смислу опадања нуклеарног типа и пораста самачких, старачких и једнородитељских облика (Бобић, 2004). Број домаћинстава у последњем међупописном периоду смањен је са 2.521.190 на 2.487.886, док је просечна величина домаћинства опала са 3,2 члана у 1991. години на 3 члана у 2002. години, а затим и на 2,9 чланова у 2011. години. Број становника у Србији у сталном је опадању, посматрано од пописа 1981. године, када је забележено 9.313.686 житеља, па до последњих пописних података из 2011. године, према којима територију данашње Србије насељава 7.186.862 становника (РЗС, 2011). Континуирано смањење укупне популације у Србији

наставља се и у периоду после 2011. године, узимајући у обзир процене Републичког завода за статистику, према којима је у Србији у 2015. години било 7.076.372 становника<sup>75</sup>. Тренд депопулације није у значајнијој мери умањио ни интензивни прилив присилних миграната из бивших југословенских република током деведесетих година. Досељавање избеглих и интерно прогнаних лица донекле је поправило демографску слику у регионима Војводине и Централне Србије, у којима би без ових имиграција, укупан број становника у периоду између 1991. и 2002. године био смањен за око 6% (Стевановић, 2005). Ипак, истраживања указују да осим тренутног ублажавања негативног популационог тренда, ове имиграције нису оствариле значајнији утицај на промену природног прираштаја становништва у Србији, као и да ће њихов позитиван ефекат изгубити демографски значај до 2050. године (Лукић & Матијевић, 2006; Лукић, 2015).

Бобић налази да се у погледу трендова опадања универзалности и популарности брака, одлагања рађања, даљег пада наталитета и старења становништва, Србија приближила државама Централне и Источне Европе, док су посебне демографске одлике код нас: повећана мобилност становништва, миграције високообразованих стручњака ка Западу и велики таласи имиграција избеглица и расељених лица као последица ратних сукоба у окружењу Србије и на Косову и Метохији (*исто*). Ове тенденције несумњиво су утицале на мењање обима и структуре потражње у области становања, и на пораст оних домаћинстава којима је потребан неки од облика стамбене подршке, што је током протекле две деценије било најочигледније у категорији избеглих и прогнаних лица.

Интензивни тренд старења становништва<sup>76</sup>, праћен опадањем удела младих<sup>77</sup> указује на неопходност разматрања ових друштвених категорија у

---

<sup>75</sup> Извор: Републички завод за статистику, Подаци – актуелни показатељи, 01.01.2016, <http://webzrs.stat.gov.rs/WebSite/Public/PageView.aspx?pKey=2>, приступљено 13.01.2017. године.

<sup>76</sup> У питању је глобално распрострањен феномен, који није карактеристичан само за развијена друштва, мада је у њима најизраженији, и који посебно погађа европски континент.

<sup>77</sup> Демографско старење дефинише се као процес повећања удела старог становништва у укупном, при чему се у демографији под старим становништвом обично подразумевају сва

будућој политици социјалног становања. Поред бројних социјалних и економских ефеката, старење становништва у већини развијених земаља директно утиче и на потражњу за социјалним становањем, укључујући и промену програмских приступа и техничких стандарда у овој области.

Демографска истраживања (Девеџић & Стојилковић Гњатовић, 2015) показују да је старење становништва у Србији нарочито интензивирано током последње деценије 20. века, као последица политичке и економске кризе, и да је било праћено великом емиграцијом млађе популације, одлагањем рађања и значајним падом фертилитета (Табела 4.6).

Табела 4.6. Становништво Републике Србије (без КиМ) према великим старосним групама (у %), Пописи 1948-2011.\*

Године старости	Године пописа							
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2002	2011
0-14	29,02	27,11	27,52	21,60	20,49	19,01	15,69	14,27
15-64	65,37	66,65	65,68	68,91	68,69	68,26	67,12	68,34
65 и више год.	5,60	6,23	6,69	9,04	10,38	11,45	16,54	17,40

\* Разлика до 100% односи се на лица непознате старости (извор: Девеџић & Стојилковић Гњатовић, 2015:22)

У међупописном периоду од 1991. до 2002. године просечна старост порасла је за три године (са 37,2 на 40,2), а удео старих лица (преко 65 година) у укупном становништву са 11,45% на 16,45%, те је 2002. године први пут у Србији забележен већи број старог него младог становништва. Према подацима Пописа из 2011. године, у наредном међупописном периоду просечна старост становника порасла је за још две године (са 40,2 на 42,2), док је удео лица преко 65 година порастао са 16,54 на 17,4%. Најновије пројекције Републичког завода за статистику до 2041. године показују да ће тренд старења становништва у Србији бити настављен и током наредне три деценије (*исто*, стр. 36). Пројекције предвиђају да ће се 2041. године, према ниској варијанти, удео лица старијих од 65 година повећати за још 8%, тј. на 25,2%, што значи да ће на крају овог периода сваки четврти становник Србије спадати у групу старог становништва. Значајан је податак и да

---

лица старија од 65 година. Под младим становништвом подразумевају се лица старости између 15 и 29 година.

демографско старење не погађа само сеоска већ и градска насеља, и да разлике у том погледу готово да више не постоје. Посматрано по регионима, највећи удео старог у укупном становништву убедљиво је најизраженији у Јужној и Источној Србији (19,37%), затим у Шумадији и Западној Србији (17,67%), док је релативно приближан удео старих присутан у Београдском региону (16,38%) и у Војводини (16,39%) (*исто*, стр. 36).

Анализе пописних података из 2011. године о условима становања старих лица у Србији (*исто*, стр. 155-162) показују да су према основу коришћења станова и расположивој површини стамбеног простора, на републичком нивоу старачка домаћинства тренутно у веома повољној ситуацији, будући да већина њих живи у становима у приватном власништву (93,56%)<sup>78</sup> који су у просеку комфорне квадратуре (40-80m<sup>2</sup>) и собности (39% су трособни и вишесобни). Међутим, ове анализе показују да у око 3,6% или 14.853 стана у којима живе стара лица, кухиња представља и једину собу у стану и да у њима, поред самаца, у 17,4% случајева живе двочлана и већа домаћинства. Такође, 15,27% станова старачких домаћинстава нема купатило, при чему је овај проблем посебно изражен у регионима Јужне и Источне Србије (26,27%) и Шумадије и Западне Србије (21,21%). У овим регионима, само око половине укупног броја станова старих лица прикључено је на инсталације јавног водовода и канализације. У Региону Војводине са друге стране доминантан је проблем квалитета изградње ових станова, те је више од једне четвртине (26,25%) направљено од слабог материјала. Ови структурни и функционални недостаци стамбеног простора представљају и кључне показатеље стамбене депривације и неадекватног становања, који се поред ниских прихода, карактеристичних за старију популацију, сматрају основом за укључивање домаћинстава у систем социјалног становања.

Растући тренд старења становништва, уз неприступачност станова на тржишту и ограниченост система државне стамбене подршке, директно се одражава на смањену могућност младих домаћинстава да самостално

---

<sup>78</sup> Значајан удео данашње старије популације у Србији своје стамбено питање решио је стицањем власништва над становима кроз процес приватизације почетком 90-их година.

задовоље своје стамбене потребе, посебно у већим градским центрима. Статистичка истраживања РЗС о младима у Србији с почетка 21. века (Бубало-Живковић & Лукић, 2015), показују да су у оквиру популације младих с краја 20. века била веома интензивна миграторна кретања ка Београду, Новом Саду, Нишу и Крагујевцу. Према резултатима Пописа из 2011. године, само у Београдском региону који обухвата свега 4,2% укупне територије Србије, концентрисана је приближно једна четвртина младе популације (23,3%), као и једна трећина (33,1%) од укупног броја младих домаћинстава, док је око једне трећине ових домаћинстава настањено у Региону Војводине (32,3%)<sup>79</sup>. Истраживање Бубало-Живковић и Лукић такође показује да више од половине младих домаћина (52,4%) живи у стану у сопственом власништву, али и да приближно једна четвртина младих домаћина (23,6%) станује у подстанарском статусу, што је готово двоструко израженија појава у северним него у јужним регионима Србије (*исто*, стр. 144). Значајан податак је и да у Србији има свега 44,4% економски активног младог становништва, односно за 11,2% мање од економски неактивног становништва у овој категорији.

#### Избегла и интерно расељена лица

Србија је са 57.076 избеглих и 227.585 интерно расељених лица у 2012. години, била земља са највећим бројем избеглица у Европи и означена је као једна од светских држава са продуженим избеглиштвом (Лукић, 2015:18). Избеглице у Србији чине принудно исељена лица из бивших југословенских република, углавном са простора Хрватске и Босне и Херцеговине. Највећи број избеглих лица у Србији, забележен Пописом избеглица 1996. године, износио је 617.728 лица (око 8% укупног становништва), а током година овај број је смањен за преко 95%, као резултат неутрализације, пресељења у иностране земље, повратка у земље порекла, као и природног кретања становништва. Према подацима Пописа становништва из 2011. године, у Србији је било 74.944 становника у статусу избеглих лица, што је око 12% од

---

<sup>79</sup> Оваква дистрибуција младих домаћинстава сматра се директном последицом могућности за запошљавање.



њиховог највећег забележеног броја. Са друге стране, број интерно расељених лица са Косова и Метохије смањен за свега 3,4% од максималних 210.284 лица, колико је забележено у 2010. години. Према подацима Комесеријата за избеглице и миграције Републике Србије из јуна 2016. године, у Србији данас живи 29.457 избеглих и 203.006 интерно расељених лица<sup>80</sup>, што је око 3,3% од укупног броја становника.

Стамбено збрињавање једног дела избеглих и интерно расељених лица у Србији (око 5%)<sup>81</sup> решавано је током протеклих деценија кроз комбинацију неколико програмских приступа, као што су становање у јавном закупу, становање у заштићеним условима и алтернативни стамбени програми (програми самоградње, помоћ у набавци грађевинског материјала, помоћ у куповини сеоских домаћинстава или додела монтажних кућа), а уз помоћ средстава из међународних донација (ЕУ, УНХЦР и сл). Ови програми били су првенствено усмерени ка решавању стамбеног питања лица смештених у колективним центрима, и спровођени су у функцији њиховог постепеног затварања. Реч је углавном о незапосленим, старијим и здравствено најугроженијим категоријама избеглица (стара лица без породичног старања, самохрани родитељи, екстремно сиромашне породице и домаћинства са инвалидним чланом), чија је имовина у месту порекла уништена (Лукић, 2015:93). Године 1996, било је око 700, а 2002. године 388 колективних центара, у којима је било смештено 26.863 лица или око 10% укупног тадашњег броја избеглих и интерно расељених лица. Данас у Србији и на КиМ има 13 колективних центара у којима је смештено укупно 530 избеглих и интерно расељених лица, док је само у Србији преостало 5 колективних центара са укупно 177 лица<sup>82</sup>. Према подацима Пописа из 2011. године, 73,2% присилних миграната у Србији данас живи у становима у приватном власништву, 13,7% станује у подстанарском статусу, 7,2% користи стан на основу сродства, а 5,1% на основу закупа на неодређено

<sup>80</sup> Извор: <http://www.kirs.gov.rs/docs/statistika/izbirl2016.pdf>, приступљено 17.02.2017. г.

<sup>81</sup> Процењује се да је овај број већи од 45.000 лица, што је приближно око 5% највећег забележеног укупног броја избеглих и интерно расељених лица у Србији. (извор: <http://www.vreme.com/cms/view.php?id=1314411>, приступљено 17.02.2017.)

<sup>82</sup> Извор: <http://www.kirs.gov.rs/articles/centri.php?lang=SER>, приступљено 17.02.2017.

време. Резултати Пописа такође показују да око 1.300 ових домаћинстава, а посебно лица у избегличком статусу, још увек станује у просторима који нису намењени за становање (пословне просторије и просторије настањене из нужде).

### Ромска популација

Статистичка истраживања о Ромима у Србији показују да је већина демографских карактеристика и тенденција у оквиру овог дела популације супротна онима које су забележене код већинског становништва у Србији (Радовановић & Кнежевић, 2014). Док су демографске промене већинске популације биле у складу са економским и социјалним преображајем, ромска популација, специфична по својим културним и социјалним обележјима, остала је изван доминантних токова модернизације и традиционално на друштвеним маргинама.

Насупрот негативном природном кретању укупног становништва у Србији, ромска популација у односу на податке из претходних пописних периода бележи позитиван популациони раст. Према резултатима последњег Пописа становништва из 2011. године, регистрована су 147.604 декларисана Рома, или 2,1% од укупног броја становника Србије. Како указују Радовановић и Кнежевић, забележени број припадника ромског становништва није само резултат демографских фактора већ и променљивих исказа о националној припадности у различитим пописима становништва, што код нас представља посебан методолошки проблем у прикупљању етностатистичких података (*исто*, стр. 8). Судаћи према пописним подацима, број Рома у Србији се у току протекле три деценије готово удвостручио (Табела 4.7).

Табела 4.7. Кретање броја Рома у Србији 1948-2011

Србија	Године пописа							
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2002	2011
Број Рома	52181	58800	9826	49894	76833	94492	108193	147604
	1953/1948	1961/1953	1971/1961	1981/1971	1991/1981	2002/1991	2011/2002	2011/1948
Индекс	112,7	16,7	507,8	153,9	122,9	114,5	136,4	282,8

(извор: Радовановић & Кнежевић, 2014:31)

Док укупно становништво у Србији карактерише растући тренд старења, Роми припадају најмлађем делу популације, имају просечну старост од 27,8 година, чак 41,5% младих до 19 година и свега 7,1% старијих од 60 година (*исто*, стр. 102). Просечна величина домаћинства у оквиру ромске популације износи 4,1 члан, а у укупној структури домаћинства највише је оних са пет и више чланова (40%), док је на нивоу укупне популације у Србији приближно исти удео домаћинства са два и три члана (41,7%).

Просторни распоред Рома у Србији је динамичан феномен који карактерише територијална растрканост са слабом просторно-демографском снагом, и сматра се да он има и негативну улогу у напретку и друштвено-економском преображају ромског становништва (*исто*, стр. 39). Посматрано према регионима, у 2011. години највише Рома забележено је у Региону Јужне и Источне Србије (38,7%), а затим у Војводини (28,7%), док је овај удео знатно нижи у Београдском региону (18,6%) и најнижи у Региону Шумадије и Западне Србије (14,0%). Према типу насеља, већина Рома спада у урбано становништво, при чему се 63% станова ромских домаћинства налази у насељима урбаног типа (*исто*, стр. 87). У периоду 1981–2011. године удео градских Рома се више него удвостручио (пораст 110,3%), посебно на подручју Београда, Ниша, Лесковца и Новог Сада, док је у осталим насељима забележен пораст за више од две трећине (69,6%). Само унутар градских насеља Београдског региона концентрисано је 80,7% укупне београдске ромске популације.

Традиционални облик становања Рома у Србији чине тзв. ромске енклаве (други термини: ромска суседства, заједнице или махале<sup>83</sup>), тј. делови насеља градског, приградског или сеоског типа, који према типолошким карактеристикама варирају од нехуманих сламова до релативно прихватљивих старих градских четврти (Вуксановић-Мацура & Мацура, 2007). Ове сиромашне енклаве начелно карактерише изразита социјална и резиденцијална сегрегација, инфраструктурна неусловност и неадекватност стамбених структура. Према подацима Пописа, станови Рома су углавном

---

<sup>83</sup> Терминолошка разјашњења видети у Вуксановић-Мацура&Мацура, 2007:17-18.

евидентирани као приватна својина (92,6%), иако за то већина домаћинстава нема одговарајући документ о власништву, док је занемарљив број станова у јавној својини (2,5%). У питању су углавном станови смештени у приземним зградама (88,2%), који су у 78,6% случајева изграђени од тврдог материјала (опека, камен, бетон, обла грађа и сл.). Најзаступљенији су станови са три или две собе (50,2%), док 13,2% ромских домаћинстава станује у једној соби, просечне величине 19,1m<sup>2</sup>. Већина ових станова настала је кроз самоградњу и у великом проценту не поседује одговарајуће санитарне просторије и инсталације водовода и канализације. Подаци званичног пописа само делимично описују стамбену угроженост ромске популације у Србији, док су за разумевање ове проблематике посебно значајна етнологска, социолошка и урбанистичка истраживања (Јакшић & Башић, 2005; Кнежевић, 2010; Вујовић, 1993; Мацура *и др.*, 1995; 1997; Вуксановић-Мацура & Мацура, 2007).

#### Особе са инвалидитетом

Попис 2011. године у Србији је први пут обухватио прикупљање података о особама са инвалидитетом (ОСИ)<sup>84</sup>, због чега није могућа компарација изражености овог проблема данас са претходним периодима. Подаци Пописа показују да се укупно 571.780 грађана, или око 8% (7,96) укупног становништва Србије може сматрати ОСИ, при чему је статус инвалидитета непознат за 119.482 грађанина, односно 1,66% укупне популације (Марковић, 2014). Присуство инвалидитета у земљи ипак различито се мери, па се према другим изворима овај удео процењује на око 10%, односно између 700 и 800 хиљада становника Србије<sup>85</sup>. Од укупног броја ОСИ утврђеног Пописом 2011, 58,2% чине жене, док удео мушкараца износи 41,8% (*исто*, стр. 21). Просечна старост ОСИ износи 66,9 година, при чему особе у старосној групи преко 65 година чине 60,3% укупног броја особа са

---

<sup>84</sup> Евиденција података о ОСИ обухватила је 6 функционалних области или основних активности: вид, слух, кретање/ход, памћење/концентрација, самосталност и комуникација/разумевање, и обављена је на основу методологије Вашингтонске групе дате у оквиру „Препорука Вашингтонске групе за пописе око 2010. године“.

<sup>85</sup> Посебан извештај Повереника за заштиту од дискриминације посвећен посматрању дискриминације ОСИ у Србији.

инвалидитетом, што је чак 27,6% укупне популације у овој старосној групи у Србији. 38,5% ОСИ налази се у категорији од 15 до 64 година старости, а 1,2% у старосној категорији до 14 година.

На основу анализе пописних података, Марковић указује да се ОСИ које су смештене и живе у углавном стигматизованим установама социјалне и здравствене заштите<sup>86</sup> могу сматрати једном од најмаргинализованијих друштвених група у Србији, услед масовног обесправљивања, сегрегације, здравственог, образовног и друштвеног изопштавања (*исто*, стр. 85). Иако бројни субјекти међународне заједнице позивају на хитно напуштање праксе смештања особа са инвалидитетом у институције колективног смештаја, и њихово укључивање у заједницу уз одговарајуће мере друштвене подршке, у Србији још увек није дошло до реализације иницијатива за процес деинституционализације ОСИ. Улога социјалног становања у овом процесу може имати посебан значај, али свакако захтева увођење нових приступа у домену просторних стандарда, посебно када се узме у обзир да је највише особа са инвалидитетом пријавило потешкоћу услед проблема кретања уз степенице (59,5%) и проблема са видом (41,9%), да чак 15,4% њих има проблем са самосталношћу, док 16,2% има три или више проблема.

### Бескућници

У Србији још увек не постоје поуздани подаци о броју бескућника који немају никакав вид склоништа, односно који спавају на улици, јер прикупљање података о овим лицима значајно отежава њихова искљученост из званичних пописних и других статистичких евиденција (Жарковић *и др.*, 2012:7). Једини расположиви подаци о овом феномену односе се на део бескућника који користе услуге прихватилишта и прихватних станица<sup>87</sup>, а који су први пут

---

<sup>86</sup> У ове установе према врсти спадају: хотел, студентски и ђачки дом, установа социјалне заштите за смештај деце и омладине, дом за децу ометену у развоју, установа за смештај одраслих и старих лица, установа за смештај одраслих инвалидних лица, лица ометених у менталном развоју и душевно оболелих лица, верска установа, прихватилиште (свратиште), остале установе и полутрајне/привремене грађевине (Марковић, 2014:85).

<sup>87</sup> Услуга смештаја у прихватилиште за одрасла и старија лица подељена је према трајању на услугу прихватне станице, у којој је предвиђен смештај од највише 7 или 8 дана, и услугу

код нас званично регистровани Пописом становништва 2011. године. У питању су подаци о тзв. „примарним бескућницима“, односно о лицима без сталне или привремене адресе становања која живе на улици, у парковима, под мостовима и сл., на супрот тзв. „секундарним бескућницима“, који живе у објектима насељеним из нужде (шупе, бараке, приколице, вагони, подруми, шатори, шлепови, односно картонска и нехигијенска насеља, и сл.) и који су евидентирани и ранијим пописима.

Пописом 2011. године, у Србији је забележено 445 примарних бескућника, од чега 442 у градским и свега 3 у осталим насељима (Бобић, 2014). Посматрано по територијалном размештају, највећи број регистрован је у Београдском региону (164) и у Региону Војводине (160), и то пре свега у градским зонама (Београд и Нови Сад) у којима се налази и већина установа социјалне заштите. Истовремено, укупан број пријема забележен у свим прихватилиштима у Србији у 2011. години био је 788, од чега скоро око половине (346) у Београду. Пописом су забележена и 17.842 секундарна бескућника, од којих 63,1% у градским насељима. Посматрано по регионима, више од једне трећине (39%) секундарних бескућника забележено је на подручју Града Београда, око једне четвртине у Региону Шумадије и Западне Србије (25,5%), а најмање у Региону Јужне и Источне Србије (21,8%). Према подацима пописа, већина бескућника у обе категорије налази се на подручју највећих градова, односно у Београду, Новом Саду и Нишу. Жарковић и др. (2012) указују да би применом *ETHOS* класификације бескућништва према четири стамбене животне ситуације (1-без крова, 2-без куће, 3-у несигурном становању, 4-у неодговарајућем становању) број бескућника у Србији био између 800.000 и 900.000 лица (2012:12). Аутори налазе и да на висок ризик од бескућништва у Србији указују подаци о сиромаштву, материјалној депривацији, неадекватном стандарду стамбеног простора (посебно када је у питању ромска популација), распрострањеност нехигијенског становања, као и још увек велики број избеглих и интерно расељених лица која нису успела да реше стамбено питање и да пронађу запослење.

---

прихватилишта, у којој дужина смештаја варира у различитим општинама и градовима (6 месеци у Београду, 30 дана у вечини других градова и општина).

Истраживање етничког састава бескућника показује да око једне трећине бескућника у Србији чине припадници ромске популације (5.719 или 32,5%). На основу емпиријског истраживања бескућништва у Србији, просечан корисник прихватилишта у Србији је мушкарац старости између 51 и 65 година, неожењен и без примања, углавном пореклом из Београда (Жарковић *и др.*, 2012:21). Као основни узроци примарног бескућништва утврђени су: становање (29%), а затим недостатак новца (15%), што је у директној вези са немогућношћу приступа одговарајућем становању, док су међу другим разлозима навођени проблеми са здрављем, недостатак особе која би о њима бринула, итд. (*исто*, стр. 22). Према сазнањима из 2014. године, у Србији је приметан пораст институција социјалне заштите, односно прихватилишта за бескућнике од 2004. године, али су њихови капацитети недовољни, посебно у зимском периоду (Бобић, 2014:70).

Потреба за решавањем проблема бескућништва у Србији кроз систем социјалног становања први пут је званично препозната Националном стратегијом социјалног становања из 2012. године, којом је препоручено усвајање европске типологије бескућништва *ETHOS*, уз формулисање мера за спречавање и сузбијање ове појаве. Нови Закон о становању сврстава бескућнике међу социјално најугроженије кориснике стамбене подршке у Србији, што најављује и могуће промене у досадашњем државном систему стамбеног збрињавања, у којем су предност имала домаћинства са одговарајућим приходима.

## 4.2. Институционални, правни и финансијски оквир за обезбеђивање социјалног становања у периоду од 1990. до 2016. године

У развоју институционалног оквира нове политике социјалног становања у Србији од 1990. до 2016. године, према Мојовићу (2015), могу се издвојити три значајна периода:

- *први период, од 1990. до 2000. године* је обележила транзиција „из државе друштвеног благостања у либералну економију“;
- *други период, од 2000. до 2009. године* је период „демократизације, децентрализације и почетка стамбених реформи“; док је
- *у трећем периоду, од 2009. до 2016. године* успостављен „нови оквир јавне интервенције – систем социјалног становања“.

Ове три фазе двоиподеценијског постсоцијалистичког развоја институција стамбене подршке у Србији обележило је доношење првих правних докумената у области социјалног становања, као и других релеватних стратешких и планских докумената у којима су у мањем или већем обиму, непосредно или посредно, обрађени проблеми социјалне интеграције и стамбеног збрињавања угрожених група становништва (Табела 4.8). Према Петровић (2013), социјално становање у Србији обезбеђује се кроз „пачворк“ систем (енг. *patchwork* - крпљење), с обзиром да су „везе између различитих програма социјалног становања лабаве и случајне, одговорност за сектор је расута између различитих учесника и институција, а постоји и недостатак капацитета и ресурса“ (стр. 250). Као основне проблеме Петровић наводи и одсуство неопходне легислативе, застарелост или неадекватну координираност закона, недостатак доступних станова и проблеме јавног прихватања социјалног становања у предвиђеним суседствима (*исто*).

### 4.2.1. Период од 1990. до 2000. године

Омогућавањем приватизације друштвеног стамбеног фонда и повлачењем државе из даљег финансирања станоградње, почетком деведесетих година, на основу *Закона о стамбеним односима* из 1990. („Службени гласник СРС“,



12/1990, 47/90 и 55/90), у Србији је започето урушавање социјалистичког стамбеног система. На основу овог Закона, од 1990. до 1992. године приватизован је мањи део стамбеног фонда јер је откупна цена стана износила 30% процењене тржишне вредности, те су у овом периоду станове откупљивала само најимућнија домаћинства (в. Петровић, 2004:152). До масовне приватизације станова долази након доношења *Закона о становању* из 1992. године<sup>88</sup> („Службени гласник РС“, 50/1992), којим је откуп учињен доступнијим и другим корисницима, а посебно захваљујући високој стопи инфлације крајем 1992. и почетком 1993. године која је додатно обезвредила стамбени фонд. На основу донетих закона, у периоду од 1990. до 1995. године готово целокупан стамбени фонд у друштвеној својини (око 90%<sup>89</sup>) „распродат“ је носиоцима станарских права, а да при томе нису дефинисане одговарајуће основе будуће стамбене политике, као ни мере подршке у решавању стамбених питања осетљивих друштвених група<sup>90</sup>. Штавише, новим Законом о становању и увођењем категорије „стана солидарности“ репродукована су начела социјалистичке стамбене политике, која су стамбено збрињавање повезивала са критеријумом запослености, а не са критеријумом стамбених потреба (Петовар, 2003; Петровић, 2004). Према Петовар (2003:183), узимајући у обзир значење појма „социјално становање“ у развијеним демократским државама, јавни сектор становања код нас није био исто што и социјално становање, ни у периоду пре, а ни после откупа.

Законом о стамбеним односима из 1990. године укинута су самоуправне интересне заједнице становања (СИЗ становања), а надлежност за послове одржавања стамбених зграда и станова пренета је на јавна предузећа за стамбене услуге. На основу Закона формирају се и *Фондови солидарне*

---

<sup>88</sup> Ступањем на снагу овог Закона стављен је ван снаге Закон о стамбеним односима из 1990. О разликама у погледу регулисања услова откупа детаљније у Петровић, 2004.

<sup>89</sup> Према неформалним проценама (Петровић, 2004:153).

<sup>90</sup> Изменама члана 39. Закона о становању из 1995. године отворена је додатна могућност откупа станова свим закупцима са којима закуподавац склопи уговор о закупу на неодређено време, чиме је онемогућено поновно заснивање јавног стамбеног фонда у циљу остваривања јавног интереса прокламованог Законом о становању.

стамбене изградње (ФССИ)<sup>91</sup> на нивоу општина, као инструменти предвиђени за финансирање станова за лица без стана у новонасталим тржишним условима. Законом о становању уведена је обавеза издвајања предузећа, установа и државних органа у ФССИ, како би се обезбедили станови за запослене који нису били у могућности да самостално реше стамбено питање. Ова одредба се неколико пута временски орочава и мења изменама Закона (1995, 2000. и 2001.) у наредном периоду, да би коначно престала да важи 2004. године. Станови из ФССИ финансирани су од раних деведесетих у већим градовима у Србији (Београд, Крагујевац, Ниш и сл.) и представљају типичан облик програма непрофитне продаје са значајним нивоом субвенционисања (*Национална стратегија социјалног становања*, 2012:45).

Један од кључних изазова за стамбену политику у Србији који је наслеђен из периода деведесетих односи се на проблем одржавања приватизованог стамбеног фонда. Регулисање овог питања, кроз *Уредбу о одржавању стамбених зграда* из 1993. године („Службени гласник РС“, 43/1993) и *Закон о одржавању стамбених зграда* из 1995. године („Службени гласник РС“, 44/1995)<sup>92</sup>, значајно је каснило за процесом приватизације, што је у међупериоду дало подстицај тренду надоградње стамбених зграда у централним градским зонама. До скоро примењиван Закон из 1995. године није на адекватан начин регулисао услове одржавања зграда у етажном власништву, о чему сведоче актуелни проблеми физичког пропадања и убрзаног смањења вредности овог (доминантног) дела стамбеног фонда у Србији (Мојовић, 2013).

---

<sup>91</sup> Функционисање ФССИ подразумевало је да се након прикупљања довољно средстава реализује изградња или куповина станова на тржишту, а да се потом станови под субвенционисаним кредитним условима дистрибуирају удружиоцима средстава, пре свега предузећима, а у мањем делу удружењима ратних војних инвалида, спортским или културним радницима. Фонд међутим није учествовао у процедури додељивања станова, која се одвијала кроз интерне конкурсе предузећа (Дамјановић & Глигоријевић, 2009:36).

<sup>92</sup> *Закон о одржавању стамбених зграда* се ослања на *Закон о основама својинскоправних односа* (Сл. лист СФРЈ, бр. 6/80 и 36/90 и Сл. лист СРЈ, бр. 29/96), којим се дефинише право заједничке недељиве својине власника станова над заједничким деловима зграде, тј. оним делом који је раније био у друштвеној својини и над којим су власници станова имали само право коришћења.

Потпуно препуштање становања тржишним механизмима и одсуство одговарајуће стамбене политике у условима повећане стамбене тражње и масовних имиграција избеглих лица током деведесетих година, утицало је и на повећање обима бесправне градње, као неформалног вида самосталног решавања стамбених потреба великог дела популације.

#### 4.2.2. Период од 2000. до 2009. године

Прву деценију 21. века обележио је зачетак успостављања нове стамбене политике у новоформираним тржишним условима у Србији, у којој је социјално становање представљало једну од кључних препознатих области (УН Хабитат, 2006). Од посебног значаја у овом периоду било је подстицање децентрализације јавне интервенције у области становања кроз формирање нових и јачање постојећих капацитета на нивоу локалних самоуправа (Мојовић *и др.*, 2009).

Године 2000. наступа нова прекретница у стамбеном сектору, која се сматра почетком одвајања социјалне и економске политике у становању. Изменом *Закона о становању* 2001. године („Службени гласник РС“, 26/2001) укинуте су основе финансирања ФССИ, а обавеза издвајања средстава за станове солидарности преноси се са предузећа на локалну самоуправу. Од 2003. године<sup>93</sup>, ови фондови ће се постепено трансформисати у општинске и градске стамбене агенције, као прве институције надлежне за спровођење стамбене политике у области социјалног становања.

Подстицај увођењу концепта социјалног становања по угледу на западноевропски модел био је растући проблем избеглиштва и незадовољених стамбених потреба, за који држава у претходном периоду није имала одговарајуће системско решење. Доношење *Националне стратегије за решавање проблема избеглих и интерно расељених лица* 2002. године, чијој изработом је координирао Комесеријат за избеглице Републике

---

<sup>93</sup> Прва градска стамбена агенција основана је 2003. год. у Крагујевцу.

Србије<sup>94</sup> уз учешће *UNHCR*, *UNDP* и *ОСНА*, представља повратак државне интервенције у област становања и зачетак будућег система социјалног становања у Србији. На основу ове Стратегије конципиран је *Програм становања и интеграције избеглица* (СИРП)<sup>95</sup>, као први значајан програм социјалног становања код нас који је у периоду од 2005. до 2008. године реализован донаторским средствима италијанске владе у 7 градова у Србији<sup>96</sup>. Као основни инструменти<sup>97</sup> за спровођење нове стамбене политике у градовима и општинама у којима је предвиђена реализација овог програма, установљене су градске и општинске стамбене агенције и донете су локалне стамбене стратегије.

*Градске и општинске стамбене агенције* (ГСА и ОСА) представљају нови облик институција на локалном нивоу, које су иницијално основане за потребе изградње и управљања становањем намењеном закупу (а потом и продаји) под непрофитним условима, док у њихову проширену делатност спадају израда и утврђивање стамбених политика локалних самоуправа и израда програма за реализацију ових политика. У питању су специјализоване непрофитне стамбене организације основане од стране јединица локалних самоуправа, у највећој мери као јавна предузећа, за чије се финансирање средства обезбеђују из буџета, донација и других извора. До 2007. године било их је укупно 6, а данас их има 17.<sup>98</sup> У циљу међусобног повезивања, као и

---

<sup>94</sup> Комесаријат за избеглице Републике Србије формиран је на основу *Закона о избеглицама Републике Србије*, како би се бавио проблематиком збрињавања избеглих и расељених лица. Ово је једини и данас важећи домаћи законски акт који регулише статус избеглица у Србији, а донет је у априлу 1992. године као „lex specialis“. Године 2003, донета је и *Стратегија за смањење сиромаштва*, која је комплементарна претходној, а наглашава афирмацију људских права, обезбеђење смештаја, јачање људског капитала и усмеравање социјалних давања најугроженијим групама.

<sup>95</sup> SIRP - Settlement and *Integration of Refugees Programme*

<sup>96</sup> Програм је реализован у сарадњи УН Хабитата, јединица локалне самоуправе и надлежних државних органа.

<sup>97</sup> Поред тога, донети су и одређени локални прописи, развијени су механизми за одабир корисника, засновани су стамбени фондови, а развијени су и други алтернативни стамбени програми за стамбено угрожена домаћинства (Мојовић и др., 2009).

<sup>98</sup> Прве стамбене агенције основане су у Крагујевцу (ЈП ГСА Крагујевац) и Нишу (ЈП ГСА Ниш), а затим у Краљеву (ЈП ОСА Краљево), Чачку (ГСА Чачак), Ваљеву (ОСА Ваљево) и Панчеву (ЈП ГСА Панчево). ОСА Ваљево престала је са радом 2011. године. Поред ових пет, према подацима Републичке агенције за становање, стамбене агенције данас постоје и у градовима/општинама: Ужице, Смедерево, (ЈП ГСА Смедерево) Кикинда (ЈП ОСА Кикинда), Зрењанин (ЈП ГСА Зрењанин), Пирот (ОСА у Пироту), Београд (Агенција за инвестиције и

јачања капацитета за унапређење социјалног становања, 2010. године основано је удружење „Асоцијација стамбених агенција“ (АСА). Од почетка оснивања до данас, посредством градских и општинских стамбених агенција у Србији је изграђено укупно око 2.000 станова (Мојовић, 2015). *Локалне стамбене стратегије* осмишљене су као основни стратешки документи за вођење стамбене политике у локалним самоуправама. Њихова израда базирана је на начелима политичког, партиципативног и транспарентног процеса, а као основне делове садрже анализу стања (стамбени профил), предлог стратешких циљева и акциони план.

Поред успостављања иницијалног оквира за развој стамбене политике на локалном нивоу и реализације стамбеног фонда за социјално становање, кључни резултат СИРП-а био је и предлог *Закона о социјалном становању*, који је дефинисан 2004. године, али до чијег је усвајања, због недовољног политичког интереса, дошло тек 2009. године.

Ограничавајући фактор развоја јавне интервенције у становању на локалном нивоу представљао је централизован систем управљања имовином, који је успостављен *Законом о средствима у својини Републике Србије* из 1995. године („Службени гласник РС“, 53/1995). Овим законом Република Србија је постала једини власник имовине и уведене су компликоване процедуре прибављања сагласности за њено коришћење, што је онемогућило градове и општине да прибављају земљиште на тржишту за потребе изградње социјалног становања. Иако је *Законом о планирању и изградњи* из 2003. године општинама додељена одговорност за одређивање јавног градског земљишта, питање власништва локалних самоуправа над земљиштем остало је правно нерешено све до доношења *Закона о јавној својини* 2011. године („Службени гласник РС“, 72/2011).

У овом периоду, упоредо са демократизацијом друштвено-политичког уређења, стамбено власништво се промовише као пожељна форма стамбеног

---

становање), Нови Сад (Стамбена агенција Новог Сада), Смедеревска Паланка (ЈП „Паланка стан“), Врњачка Бања (ОСА Врњачка Бања), Стара Пазова (ЈП ОСА Стара Пазова), Аранђеловац (Агенција за имовину општине Аранђеловац) и Лесковац (Стамбена агенција града Лесковца), извор: <http://www.rha.gov.rs/nso/?lng=lat>, приступљено 20.12.2016.

статуса, а као кључни подстицајни инструмент за развој тржишта некретнина уводи се хипотекарно кредитирање. *Национална корпорација за осигурање стамбених кредита (НКОСК)* основана је 2004. године како би, заједно са Владом Републике Србије, омогућила грађанима Србије да дођу до стана на тржишту кроз програме дугорочног стамбеног кредитирања. НКОСК осигурава кредите које банке одобравају физичким лицима за куповину, адаптацију и изградњу некретнина, а који су обезбеђени хипотеком. Кључна институција надлежна за изградњу станова за тржиште је *Грађевинска дирекција Србије*, која је 1999. године основана одлуком Владе Републике Србије ради управљања пројектима од републичког значаја, а примарно инвестицијама у грађевинарству. Од оснивања до данас, Дирекција је реализовала око 10.000 станова, а више од половине овог фонда (5.300 станова) у оквиру стамбених насеља Степа Степановић на Вождовцу и др Иван Рибар на Новом Београду.

#### 4.2.3. Период од 2009. до 2016. године

Године 2009. донет је *Закон о социјалном становању (ЗСС)* („Службени гласник РС” бр. 72/2009) као први правни акт којим се регулишу општи услови за развој система социјалног становања у Србији, и прописује обавеза успостављања одговарајућег оквира стамбених политика на локалном нивоу. Почетком 2012. године донети су *Национална стратегија социјалног становања (НССС)* и *Акциони план* („Службени гласник РС” бр. 13/2012), чиме је успостављен стратешки и оперативни оквир за деловање у области социјалног становања за период од наредних десет година.

Законом је социјално становање дефинисано као „становање одговарајућег стандарда које се обезбеђује уз подршку државе, у складу са стратегијом социјалног становања и програмима за реализацију стратегије, домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога не могу да обезбеде стан по тржишним условима” (Члан 2). Сама дефиниција појма не прецизира модел и облике додељивања социјалног становања, већ упућује на значај стратегије, акционог плана и пратећих програма, као оквира за развој

будуће стамбене праксе у овој области. Кроз облике коришћења средстава за социјално становање указује се ипак на широк обухват потенцијалних модалитета обезбеђивања, који укључују и стамбено власништво и јавни закуп (Члан 9). У Члану 10, дефинисане су приоритетне социјалне категорије корисника у решавању стамбеног питања (*млади, деца без родитељског старања, самохрани родитељи, породице са више деце, самачка домаћинства, лица преко 65 година старости, особе са инвалидитетом, лични војни инвалиди, породични војни инвалиди, цивилни инвалиди рата, избеглице и интерно расељена лица, Роми*) и мерила за остваривање права на социјални стан, где су као примарна наведена: 1) стамбена необезбеђеност и 2) материјално стање домаћинства. Међутим, како се указује у НССС, судећи према критеријуму материјалног стања, у Србији је веома широк распон домаћинстава која се убрајају у потенцијалне кориснике социјалног становања. Као посебан проблем у утврђивању овог обухвата истиче се недостатак свеобухватног праћења материјалног статуса домаћинстава кроз систем социјалних карата и укрштене провере имовине и прихода, као и специфичних стамбених потреба социјално рањивих категорија. У оквиру НССС дефинисано је девет програмских модела социјалног становања за решавање стамбених потреба, кроз објектне, али и субјектне субвенције (Јакшић, 2013): 1) становање у програмима социјалне заштите, 2) становање под закуп у јавној својини, 3) становање под закуп по регулисаним условима у становима у приватној својини, 4) станови за куповину под непрофитним условима, 5) унапређење услова становања у личној својини, 6) субјектне субвенције – стамбени додатак код плаћања закупнине, 7) субјектне субвенције за куповину станова, 8) осигурање стамбених кредита, и 9) пореске олакшице за становање. У њиховом одређивању важну улогу имају економска ограничења, која се огледају у ниском нивоу БДП-а по глави становника и у скромним и нестабилним изворима стамбеног финансирања у јавном сектору<sup>99</sup>.

---

<sup>99</sup> Како је у НССС истакнуто, актери из приватног сектора још увек не показују интерес за укључивање у непрофитни стамбени сектор.

Као основне изворе финансирања социјалног становања ЗСС предвиђа: 1) буџет Републике Србије, 2) донације, 3) домаће и иностране кредите, и 4) средства од отплате кредита одобрена у складу са законом. Законом предвиђена институција одговорна за управљање средствима намењеним за социјално становање и обезбеђивање других услова за одрживи развој овог сектора - *Републичка агенција за становање* (РАС), основана је 2011. године. Међутим, ступањем на снагу новог *Закона о становању и одржавању зграда* („Службени гласник РС” бр. 104/2016) у децембру 2016. године, РАС је престао са радом, а послове из оквира надлежности Агенције преузело је Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре.

Од планираних подзаконских аката, 2013. године усвојена је *Уредба о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање* („Службени гласник РС” бр. 26/2013), а у плану је било и доношење *Уредбе о коришћењу средстава за социјално становање*. Значајно закашњење у доношењу ових аката онемогућило је потпуну примену ЗСС у периоду од 2009. до 2015. године, а доношењем Закона о становању и одржавању зграда 2016. године, овај закон је стављен ван снаге.

Новим Законом о становању обухваћено је и регулисање основних питања у домену социјалног становања, под новим појмом „стамбене подршке“, чија се дефиниција незнатно разликује у односу на ону којом је дефинисан појам социјалног становања. Под стамбеном подршком подразумева се „сваки облик помоћи за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство“. Разлике посебних одредби новог Закона у односу на ЗСС уочавају се у дефинисању категорија корисника<sup>100</sup> и облика стамбене подршке<sup>101</sup>, али су оне у свему усклађене са још увек важећом НССС из 2012. године.

---

<sup>100</sup> Корисник стамбене подршке може бити лице које је без стана, тј. одговарајућег стана. Примарне категорије: 1) бескућници, 2) привремени бескућници, 3) жртве породичног насиља, 4) корисници новчане социјалне помоћи, 5) корисници права из области борачко-инвалидске заштите и заштите цивилних инвалида рата, 6) особе са инвалидитетом, 7)



Табела 4.8. Преглед развоја релевантног правног и институционалног оквира у области социјалног становања у Србији од 1990. до 2017. године

Година усвајања	ЗАКОНИ И ПОДЗАКОНСКА АКТА*	Период			
		1990-2000.	2000-2009.	2009-2016.	2017.
1990.	Закон о стамбеним односима („Службени гласник СРС“, 12/90, 47/90 и 55/90)	1992. укида се			
1992.	Закон о становању („Службени гласник РС“, 50/92)	1992-98. измене	2001/05. измене	2016. укида се	
1995.	Закон о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“, 44/95)			2016. укида се	
2009.	Закон о социјалном становању („Службени гласник РС“, 72/09)		2004. Предлог ЗСС	2016. укида се	
2012.	<i>Национална стратегија социјалног становања и Акциони план</i> („Службени гласник РС“ бр. 13/2012)				
2013.	<i>Уредба о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање</i>			2016. укида се	
2016.	Закон о становању и одржавању зграда („Службени гласник РС“ бр. 104/2016)				
Година оснивања	ИНСТИТУЦИЈЕ	Период			
		1990-2000.	2000-2009.	2009-2016.	2017.
1990.	Јавна предузећа за стамбене услуге				
1990.	Фондови солидарне стамбене изградње (ФССИ)		2001. укида се од 2003. - ГСА/ОСА		
1999.	Грађевинска дирекција Србије				
2003 -	Градске/општинске стамбене агенције (ГСА/ОСА)				
2004.	НКОСК				
2010.	Асоцијација стамбених агенција (АСА)				
2011.	Републичка агенција за становање (РАС)			2016. укида се	
<p>* Обухваћени су само закони и подзаконска акта релевантна за социјално становање</p> <p>■ Ознака периода деловања правних аката и институција</p>					

(извор: аутор)

особе које немају средстава да обезбеде стан на тржишту или да унапреде услове становања и 8) лица са занимањем које је недостајуће и од интереса је за јединицу локалне самоуправе.

<sup>101</sup> Видови стамбене подршке обухватају: 1) закуп стана, 2) куповину и други начин стицања права својине над станом или породичном кућом, 3) унапређење услова становања, 4) помоћ за озакоњење стана или породичне куће и 5) стамбено збрињавање.

### 4.3. Регулатива у области урбанистичког планирања и пројектовања социјалног становања у периоду од 2000. до 2016. године

#### 4.3.1. Период од 2000. до 2009. године

Године 2003, упоредо са израдом ГП Београда 2021 (у даљем тексту ГП), у Урбанистичком заводу Београда радило се на доношењу посебних техничких стандарда у планирању и пројектовању социјалног становања на територији Града Београда<sup>102</sup>. Предлог техничког правилника за планирање и пројектовање комплекса и станова социјалне изградње (Урбанистички завод Београда, 2003) (у даљем тексту Правилник), завршен је по доношењу ГП, али никада није усвојен због очекивања да се донесе Закон о социјалном становању (Дамјановић & Глигоријевић, 2010). Ипак, поједине смернице и одредбе овог Правилника имплементирани су у ГП, а примењиване су и кроз програмске задатке у то време организованих урбанистичко-архитектонских конкурса.

У Правилнику су уведени појмови „социјално становање обичног типа“ и „социјално становање мешовитог типа“. Под социјалним становањем обичног типа, које је и предмет Правилника, подразумева се „у потпуности субвенционирано становање у државном, општинском или задругарском власништву са приступачном и одрживом киријом“, које је ренталног типа и не може се трансформисати у приватно власништво станара. Социјалним становањем мешовитог типа, које није предмет Правилника, названо је социјално становање већег стандарда које је делимично субвенционирано (повољним кредитима), а делимично финансирано од стране будућих

---

<sup>102</sup> Почетком 2003. године, поводом покретања Програма за изградњу 5.000 станова за социјално најугроженије грађане, Урбанистички завод је преузео обавезу давања предлога за „Технички правилник за планирање и пројектовање комплекса и станова социјалне изградње“. Предвиђено је да овај Правилник буде један облик анекса Одлуци о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл. лист града Београда 32/4 из децембра 1983) у којем би били дефинисани минимални стандарди за пројектовање „социјалних станова“, у складу са тадашњом економском ситуацијом. Један од кључних циљева Програма за изградњу 5.000 станова био је хитно решавање потреба становништва у слатовима, као и расељавање партаја у ужем центру града (где оне заузимају највредније градско земљиште) што је битно определило концепцијска опредељења предлога Правилника.

власника и које представља трајно решење (Урбанистички завод Београда, 2003:4). Правилником су дефинисана три типа социјалне стамбене градње: 1) *Тип А – Становање у заједници*; 2) *Тип Б – Породично становање* и 3) *Тип В – Вишепородично становање*, док су као посебни типови предвиђени и: 1) *рехабилитација, ремоделација централних делова града, који су девастирани, заузети „партајама“ и неуређени* (могућ је само мешовити облик и тип В са пратећим социјалним садржајима); 2) *адаптација, пренамена напуштених или неадекватно коришћених објеката доброг бонитета у градском ткиву* (могућ је само мешовити облик и тип В са пратећим социјалним садржајима) и 3) *санација, пренамена објеката доброг бонитета или објеката ниске цене, са или без окућнице, у рубном, руралном подручју града, који су подобни за адаптацију, санацију или пренамену* (у социјално становање мешовитог или обичног типа, типови А и Б). Посебни захтеви, правила и стандарди дефинисани за типове А, Б и В резимирани су у Табели 4.9.

Међу општим планерским принципима дефинисани су критеријуми за избор локација и препоручено је мешање социјалних и тржишних станова на исти начин као и у ГП Београда 2021. Ради избегавања стварања сламова и гета, на свим локацијама предложено је планирање комплекса са мање од 150 станова, док су комплекси са више од 100 станова предвиђени са различитом структуром становништва, врстом станова и намена (Члан 9). Такође је препоручено мешање социјалног становања обичног и мешовитог типа унутар једног комплекса ради боље интеграције становништва (Члан 10).

Осим критеријума максималне рационализације трошкова изградње, у Правилнику су несумњиво разматрани и други важни аспекти одрживости социјалног становања. Уважен је критеријум економске одрживости заједнице кроз стварање услова за економске активности станара у стамбеном комплексу (радионице, локали, занатске услуге, пунктови за сортирање отпадака за потребе рециклаже). Међу захтевима у домену социо-културне одрживости могуће је издвојити посебно: спречавање сегрегације и гетоизације (кроз критеријуме за избор локације и ограничавање концентрације социјалних станова у комплексу), културну адекватност

(прилагођеност типова А и Б културним навикама и потребама ромске популације) и подстицање социјалне интеграције (мешање различитих типова власништва и предвиђање различитих социјалних садржаја). Разматрање еколошко-енергетског аспекта одрживости препознаје се посебно у одредбама које се тичу ефикасног коришћења земљишта (регенерација становања на постојећим градским локацијама), озелењавања (1/3 зелених површина), подстицања компактности изградње и еколошких мера грађења (пасивни системи) и рециклаже.

Табела 4.9. Преглед општих и посебних услова за планирање и пројектовање социјалног становања у Предлогу техничког правилника за планирање и пројектовање комплекса и станова социјалне изградње

Општи планерски и пројектантски услови	„Тип А“ – становање у заједници	„Тип Б“ – породично становање	„Тип В“ – вишепородично становање
корисници	социјално најугроженије категорије	све социјално угрожене категорије	градско социјално угрожено становништво
типологија	- краткотрајно, привремено решење, налик прихватишту или самачком хотелу - препоручљив „монтажно-демонтажни тип изградње“ - 1 смаштајна јединица/1 домаћинство - заједнички санитарни чворови, кухиња и друге просторије	- привремено решење које се може развијати током времена - породично индивидуално становање на засебним малим парцелама, веће густине - могући типови: куће у низу, куће у прекинутом низу или телих-насеља	- вишепородично становање економичне просторне структуре (нпр. галеријског типа) - мали станови (од једнособних до двоипособних) - могуће делатности у приземљу - тип комплекса у складу са урбаним контекстом
локација	Изван централне зоне града	Рубна, рурална подручја	Градска подручја
макс. спратност	П+2	П+1	П+3+Пк
мин. П парцеле	20m <sup>2</sup> /становник	18m <sup>2</sup> / становник (75-150m <sup>2</sup> )	20m <sup>2</sup> /становник
макс. степен заузетости	40%	40%	50%
мин. индекс изграђености	-	0,8	у зависности од урбаног подручја
бр. паркинг места	0.3/јединица	0.5/стан, на улици	0.5/стан
макс. број стамб./смешт. јединица	75	150 (за комплексе преко 100 објеката предвидети разноврсну структуру становника, станова и намена)	
П стана/см. јединице/ објекта	П смештајне јединице 6-12m <sup>2</sup>	П објекта 24-50m <sup>2</sup>	П стана 24-50m <sup>2</sup> (6-15m <sup>2</sup> /особи)

Посебни садржаји/ просторије	<ul style="list-style-type: none"> <li>- заједничка кухиња трпезарија и боравак</li> <li>- простор за изолацију</li> <li>- простор за учење</li> <li>- стан за домара</li> <li>- вешерница</li> <li>- просторије социјалне намене</li> <li>- остава за дрва</li> <li>- пунктови за секундарне сировине</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 стан за домара/75 станова</li> <li>- просторије социјалне намене</li> <li>- пунктови за секундарне сировине</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 стан за домара/75 станова</li> <li>- просторије социјалне намене</li> </ul>
мин. комунална инфраструктура	<ul style="list-style-type: none"> <li>-саобраћајна (асфалтиран пут), водоводна, канализациона, електроенергетска</li> <li>- грејање у првој фази могуће као индивидуално (чврста или течна горива); није дозвољено грејање електричном енергијом</li> </ul>		
Општи пројектантски принципи	<ul style="list-style-type: none"> <li>- примена најјефтинијих материјала и најекономичнијих конструктивних система уз могућу примену монтажно-демонтажних елемената (препоручена скелетна конструкција распона 3-6m);</li> <li>- пожељни су пилот пројекти за проналажење јефтиних решења;</li> <li>- избегавање разуђених основа и волумена објеката;</li> <li>- пожељна је примена еколошких мера грађења (пасивни системи);</li> <li>- природна вентилација сваке просторије кроз прозоре;</li> <li>- осветљење простора за боравак мин. површине 1/8 П основе</li> <li>-прикључак на 1 оцак за сваку јединицу;</li> <li>- није обавезна изградња лође или балкона (могућа је замена у виду француског прозора);</li> <li>- није обавезна изградња прозора;</li> <li>- најмања светла висина спаваћих соба је 2,4m, а просторија за боравак већих од 50m<sup>2</sup> најмање 2,8m</li> <li>- редуковање или изостављање ходника/дегажмана</li> <li>- станови за хендикепиране особе смештени у приземљу уз придржавање прописа из важећег Правилника за њихово пројектовање</li> </ul>		
Посебне напомене према типовима		За мешовити тип социјалног становања могуће је примењивати максималне важеће стандарде за становање, као из општих прописа Правилника	
	Могућа је адаптација, санирање и реконструкција објеката руралног типа са или без окућнице у рубним зонама града		

(извор: аутор, према Урбанистички завод, 2003)

Генерални план Београда 2021 из 2003. године („Сл. лист града Београда“, бр. 27/03) имао је пионирску улогу у увођењу и дефинисању појма социјалног становања у Србији, у смислу становања намењеног социјално угроженим друштвеним групама којима је потребна помоћ при решавању стамбеног питања. У овом урбанистичком плану одређене су социјално угрожене категорије<sup>103</sup>, дате су одређене смернице за стандарде пројектовања и

<sup>103</sup> Социјално угроженим и лако повредивим групама којима је потребно пружити посебну помоћ при обезбеђивању адекватних услова становања наведене су: *младе породице са приходима недовољним за набавку стана, самохрани родитељи, породице са пуно деце и ниским приходима, избеглице, привремено расељена лица, Роми, ратни и мирнодопски инвалиди, старе особе и старачка домаћинства, физички и ментално хендикепиране особе,*

грађења, као и критеријуми за одређивање локација за социјално становање на подручју ГП. Поред предуслова конструктивне, здравствене и санитетске сигурности, дефинисане су и следеће препоруке и нормативи за пројектовање и изградњу социјалног становања:

Нижа површина стана по особи, скромнија општа и заједничка опрема које су у склопу шире схваћеног становања, као и јефтинија финална обрада ентеријера и екстеријера [...] У свом појавном виду социјални стан и зграда су мање комфорни од просечног стана и зграде. Поред мање собности дозвољена је и мања просечна површина по становнику која је у овом плану утврђена као распон између 5 и 15 m<sup>2</sup>/ст. Мања собност, мања површина и скромнија обрада и опрема чине социјално становање умногоме јефтиније од просечног. Посебну могућност у овој групи могу да чине етапно грађени и постепено унапређивани станови у којима друштво подиже почетну јединицу, а корисник је даље развија (*исто*, стр. 59).

Утврђене препоруке указују да је социјално становање у Србији првобитно планирано као становање знатно нижег стандарда у односу на просечно становање, како у погледу просторно-функционалних, тако и техничко-технолошких стандарда. Штавише, могло би се рећи да је судећи по нормативу просечне површине по становнику од 5-15m<sup>2</sup> који према међународним стандардима указује на пренасељеност<sup>104</sup>, социјално становање овим ГП третирано као „подстандардно становање“. Као основни критеријуми за одређивање локација за социјално становање, наведени су:

- здраво и за становање природно прихватљиво место,
- локација у релативној близини постојећег становања,
- релативно лака доступност јавном превозу,
- постојање могућности за повезивање на одговарајућу инфраструктуру, и
- постојање основних социјалних сервиса (школа, дечија установа, снабдевање, здравствена установа и сл.) (*исто*).

---

*дуго незапослени без прихода и друге друштвено рањиве категорије становника. Ипак, како се даље наводи, само припадници наведених група који имају економске, социјалне, етничке, здравствене и добне тешкоће спадају у категорију оних којима је потребно пружити помоћ при решавању стамбеног питања.*

<sup>104</sup> Као што је истакнуто у поглављу 4.1.2., према критеријуму Светске здравствене организације индикатором пренасељености сматра се стамбена површина до 10m<sup>2</sup> по особи.

У Плану се такође наводи да је за потребе социјалног становања потребно обезбедити две врсте локација, од којих се једна предвиђа за становање са мешовитим станарским статусима:

Једна врста локација за подизање социјалних станова су унутар стамбених групација које су веће од 250 станова у којима треба обезбедити од 5 до 8% станова за ове потребе. Планом детаљне регулације треба јасно дефинисати земљиште намењено социјалном становању и земљиште намењено обичном виду становања. Могуће је и да се унутар једне зграде, или ламеле, такође изврши мешање социјалног са другим становањем. (...) Други вид организовања социјалних станова је на засебним локацијама (*исто*, стр. 59-60).

Критеријуми за утврђивање локација за социјално становање у значајној мери засновани су на критеријумима социјалне одрживости, а иновативно је и омогућавање развоја мешовитих форми власништва (социјалног и тржишног становања) по узору на концепт „мешовитих заједница“, са мањим или већим учешћем социјалног становања. Ова препорука задржана је и у новом ГП из 2016. године („Сл. лист Града Београда“, бр. 11/2016). У документацији ГП приложен је и списак 58 локација укупне површине 228,6 ха предвиђених за ову намену, углавном у субурбаним и рубним подручјима Града Београда<sup>105</sup>.

#### 4.3.2. Период од 2009. до 2016. године

Доношењем *Закона о социјалном становању* 2009. године препознаје се потреба за обезбеђивањем услова за одрживи развој социјалног становања у Србији, укључујући и прописивање стандарда и норматива за планирање, пројектовање, грађење и одржавање објеката за социјално становање. Законом се такође утврђује обавеза стварања одговарајућих услова за развој овог сектора кроз земљишну политику, планирање и уређење простора на нивоу локалних самоуправа, у складу са локалним стамбеним стратегијама.

---

<sup>105</sup> У питању су локације на подручју градских општина: Чукарице (13 локација, 44,3 ха), Гроцке (2 локације, 11,8 ха), Новог Београда (3 локације, 11,7 ха) Палилуле (16 локација, 47,3 ха), Раковице (2 локације, 9,6 ха), Вождовца (5 локација, 31,6 ха), Земуна (9 локација, 64,4 ха) и Звездаре (8 локација, 7,9 ха).

У Просторном плану Републике Србије (ППРС) („Сл. гласник РС“, бр. 88/2010), социјално становање се препознаје као један од кључних инструмента за подстицање социјалне кохезије и економског развоја<sup>106</sup>, и повезује се са циљевима регионалног и просторног развоја Републике, због чега се „не третира као трошак већ као економски и друштвено исплатива инвестиција са дугорочним позитивним ефектима“. Међу општим принципима за развој просторне димензије социјалног становања у ППРС дају се и специфичне смернице за планирање стамбених насеља и објеката као што су: укључивање социјалног становања у програме урбане реконструкције; повезивање са системом социјалне заштите обезбеђивањем одговарајућих социјалних услуга; онемогућавање просторне сегрегације стамбених објеката и целина; и подстицање мешања социјалних и тржишних станова у вишестамбеним објектима са прецизним правилима у погледу коришћења, одржавања и управљања стамбеним зградама (стр. 198-201).

Усвајање одговарајућих стандарда за стамбену изградњу и унапређење становања у постојећем стамбеном фонду дефинише се у *Националној стратегији социјалног становања*, из 2012. године, као једна од основних мера за реализацију циљева одрживог развоја социјалног становања у Србији (циљ 5, мера 5.1). У том смислу, у Стратегији се указује на потребу за јединственим подзаконским актом у којем би били дефинисани минимални стандарди и нормативи за планирање и изградњу објеката за социјално становање, уз истовремено афирмисање иновативних решења, са нагласком на аспект енергетске ефикасности.

*Уредба о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање* (у даљем тексту Уредба), донета 2013. године, представља до данас једини званично усвојен правни акт којим су у новом систему социјалног становања у Србији утврђени основни критеријуми, смернице и стандарди за

---

<sup>106</sup> Поред директног утицаја на повећање социјалне одрживости заједнице, указује се на позитивне утицаје социјалног становања на економске и друге параметре, као што су: тржиште рада, запосленост, унапређење стандарда становања, повећање мобилности радних места, економска стабилност и сл.



планирање и пројектовање стамбених целина, зграда и станова у том сектору. Као основ за спровођење програма и пројеката, у Уредби се истиче поштовање основних начела одрживог развоја, у смислу усклађивања економске и социјалне одрживости и заштите животне средине.

Уредбом је дефинисано да се урбанистичким планом локација за социјално становање утврђује као посебна зона, целина, потцелина или као појединачна локација у зонама вишепородичног становања, а у случају када локација није планом утврђена примењују се посебни критеријуми за њен избор (Члан 8)<sup>107</sup>. Међу условима за планирање локације (Члан 9-12) наводи се одговарајућа инфраструктурна опремљеност, прилагођеност спољашњег уређења кретању особа са инвалидитетом и посебним потребама, нормативи за паркирање и могуће компатибилне намене у приземљима објеката, док се у домену општих услова (Члан 7) препоручује формирање отворених површина са посебном пажњом на зеленим површинама, у зависности од урбанистичких параметара дефинисаних планом. У оквиру општих норматива за пројектовање, поред површинских норматива за станове, посебно се дефинишу критеријум приступачности улаза у зграду за особе са инвалидитетом; обавеза уградње одговарајућег путничког лифта за зграде са 5 и више етажа; заједничка просторија за станаре у зградама са више од 10 станова (није обавезна); и простор за остављање бицикла (може и на парцели). Површински нормативи за становање дати су у распону од минималних до максималних, према величини домаћинства и у складу са површином стана по члану која по правилу није мања од 10m<sup>2</sup> (Члан 18) (Табела 4.10). Станови намењени особама са инвалидитетом предвиђају се у приземљу објеката, уз поштовање одговарајућих прописа којима се уређују стандарди приступачности. Од помоћних и отворених просторија стана,

---

<sup>107</sup> Ови критеријуми подразумевају: 1) могућност погодног и економичног прикључења на инфраструктурну мрежу (минимално на саобраћајну, водоводну, канализациону и електромрежу); 2) близину постојећих стамбених комплекса и друге компатибилне намене уз избегавање просторне сегрегације; 3) погодно и безбедно земљиште за изградњу (са становишта својстава земљишта, подземних вода и поплава, услова заштите животне средине и еколошке безбедности); 4) могућност комбиновања са комерцијалним садржајима и другим видовима становања; 5) доступност јавног превоза; 6) доступност објеката друштвеног стандарда (школе, дечије установе, здравствене установе и центри снабдевања); и 7) близина јавних зелених површина.

предвиђена је као обавезна плакарска кухињска остава док је минимално један балкон, лођа или тераса предвиђен за станове веће од 40m<sup>2</sup>, а најмање француски балкон у мањим становима.

Табела 4.10. Површински нормативи за социјално становање (*Уредба о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање из 2013. године*)

Величина домаћинства	Површина по домаћинству	Површина по члану
једночлано	22-30m <sup>2</sup>	22-30m <sup>2</sup>
двочлано	30-42m <sup>2</sup>	15-21m <sup>2</sup>
трочлано	40-55m <sup>2</sup>	13,3-18,3m <sup>2</sup>
четворчлано	50-65m <sup>2</sup>	12,5-16,2m <sup>2</sup>
петочлано	62-75m <sup>2</sup>	12,4-15m <sup>2</sup>
шесточлано	75-85m <sup>2</sup>	12,5-14,2m <sup>2</sup>

Одредбе Уредбе несумњиво указују на пораст одговорности струке према савременим изазовима одрживе социјалне станоградње, али остављају и бројна отворена питања за будућу праксу у овој области. У домену урбанистичке регулативе Уредбом су прописани само елементарни услови за планирање изградње и уређење парцеле (попут норматива за паркирање), док су остали дати описно и флексибилно, уз стављење у надлежност урбанистичких планова, који са друге стране социјално становање још увек третирају кроз иста правила као и остало становање. Овде се пре свега мисли на параметре о густини становања (тј. ограничења броја социјалних станова на локацији), могуће просторне организације различитих облика власништва (социјални станови и станови за тржиште), затим посебне параметре за уређење и опремање парцеле, у складу са културним и социјалним потребама корисника, а посебно на смернице за биоклиматско планирање локације. Неке од ових смерница биле су разматране у предлогу Правилника из 2003. године (в. Поглавље 4.3.1). Стандарди за пројектовање формирану су у највећој мери према захтевима економичности и рационалности, уз уважавање одређених стандарда у домену социјалне и еколошке одрживости, упоредо са стварањем одговарајућих формално правних услова за унапређење енергетске ефикасности у сектору изградње.

Након доношења раније важећег *Закона о енергетици* („Службени гласник РС” бр. 84/2004), правна регулатива у области енергетске ефикасности у Србији први пут је уређена *Законом о планирању и изградњи из 2009. године* („Службени гласник РС” бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011 и 121/2012), којим је у домаће прописе у области грађевинарства и енергетике уведен појам енергетске ефикасности и утврђена обавеза енергетске сертификације зграда. На основу Закона, донет је *Правилник о енергетској ефикасности зграда* („Службени гласник РС” бр. 61/2011) и *Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда* („Службени гласник РС” бр. 69/2012).

Уредбом је указано на потребу да се међу програмске услове приликом расписивања архитектонско-урбанистичких конкурса уврсте и критеријуми еколошке одрживости, попут ефикасне потрошње замљишта, енергије, воде и других ресурса, као и примене рециклаже, у смислу поновне употребе материјала у грађењу (Члан 7). Овим правним актом не дефинишу се посебно критеријуми у области енергетске оптимизације социјалног становања, већ се упућује на коришћење прописа донетих у области енергетске ефикасности зграда (Члан 25).

Новим *Законом о становању и одржавању зграда* („Службени гласник РС” бр. 104/2016) не утврђују се специфични захтеви у домену планирања и пројектовања објеката у систему стамбене подршке, изузев принципа „просторно-урбанистичке адекватности“ и дефиниције и површинских норматива „одговарајућег стана“. Принцип просторно-урбанистичке адекватности подразумева:

близину стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке постојећим стамбеним зградама и комплексима, као и другим компатибилним наменама, саобраћајне доступности и доступности објектима јавних услуга, као што су основне школе, дечје установе, здравствене установе, центри снабдевања и друго, како не би дошло до просторне сегрегације стамбених зграда и породичних кућа из програма стамбене подршке (Члан 88).

Одговарајућим станом дефинише се „стан који испуњава услове према критеријуму просторних услова, опремљености стана основним

инсталацијама, конструктивне сигурности и безбедности, као и заштите од спољњих климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања“ (Члан 90). Критеријумима просторних услова у извесној мери су модификовани површински нормативи из Уредбе (Табела 4.10), тако што је повећана максимална површина по члану за станове намењене мањим, тј. домаћинствима просечне величине (двочланим и трочланим), док је код станова за већа домаћинства (петочлана и шесточлана) значајније смањена минимална површина по члану (Табела 4.11).

Табела 4.11. Површински нормативи одговарајућег стана (Закон о становању и одржавању зграда из 2016. године)

Величина домаћинства	Структура стана	Површина по домаћинству
1-члано	гарсоњера или једноособан	22-30m <sup>2</sup>
2-члано	једноособан, једноипособан или двособан	30-48m <sup>2</sup>
3-члано	Једноипособан, двособан или двоипособан	40-56m <sup>2</sup>
4-члано	двособан, двоипособан или трособан	50-64m <sup>2</sup>
5-члано	двоипособан, трособан или троипособан	56-77m <sup>2</sup>
6-члано	трособан, троипособан или четворособан	64-86m <sup>2</sup>

#### 4.4. Инструмент урбанистичко-архитектонског конкурса у реализацији програма и пројеката социјалног становања у Србији

##### 4.4.1. Улога урбанистичко-архитектонског конкурса у систему социјалног становања у Србији

Социјално становање, као стамбени сектор који се у Србији обезбеђује уз државну подршку и у директној је надлежности државе, односно јединица локалних самоуправа, спада у домен урбаних функција од јавног интереса, за чију се изградњу по правилу предвиђа расписивање урбанистичко-архитектонских конкурса<sup>108</sup>.

Deutsche Gesellschaft fur Internationale Zusammenarbeit).

<sup>108</sup> Урбанистичко-архитектонски конкурс се Правилником о начину и поступку за расписивање и спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса („Сл. гласник РС“, бр. 31/2015) дефинише као „поступак на припреми и објављивању расписа као и прикупљању и оцењивању ауторских решења на задату тему у области урбанизма, архитектуре, пејзажне архитектуре и других сродних области“ (Члан 2).

Значај урбанистичко-архитектонског конкурса, као инструмента у реализацији програма и пројеката социјалне стамбене изградње, у Србији је препознат већ у иницијалној фази успостављања система социјалног становања после 2000. године. У (неусвојеном) *Предлогу техничког правилника за планирање и пројектовање комплекса и станова социјалне изградње* из 2003. године (Урбанистички завод Београда, 2003), оцењено је да економичности социјалне стамбене изградње може допринети „увођење урбанистичко-архитектонских конкурса за планирање и пројектовање најекономичнијих, истовремено естетски и функционално задовољавајућих модела социјалног становања“, или алтернативно „оснивање групе која би се у континуитету бавила наведеном тематиком“. Обавеза реализације социјалне стамбене изградње кроз урбанистичко-архитектонски конкурс у периоду од 2009. до 2016. године регулисана је кроз успостављени легислативни оквир социјалног становања, и то директно *Уредбом о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање* из 2013. године, као подзаконским актом *Закона о социјалном становању* донетог 2009. године. Уредбом је предвиђено обавезно расписивање урбанистичко-архитектонских конкурса у оквиру програма социјалног становања, „ради постизања оптималних просторно урбанистичких и архитектонских решења“, „осим у случајевима када је за одређену локацију која се предлаже за тај програм, а која задовољава остале услове програма, већ издато решење о издавању грађевинске дозволе“ (Члан 6). Ова обавеза у вези је са одредбом о „подстицању иновативних урбанистичких и пројектантских решења“ (Члан 6, став 1), чији је значај препознат у *Националној стратегији социјалног становања* из 2012. године.

Могућност утврђивања обавезе расписивања конкурса кроз урбанистичке планове (генералне и детаљне регулације), за решење локација од значаја за јединице локалне самоуправе дефинисана је Чланом 64 *Закона о планирању и изградњи* („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/2009) док је конкурс као поступак јавне набавке регулисан *Законом о јавним набавкама* („Сл. гласник

РС“, бр. 124/2012, 14/2015 и 68/2015), под појмом „конкурс за дизајн“ (Члан 38). Посебан правни акт којим се процедура урбанистичко-архитектонског конкурса детаљно уређује је *Правилник о начину и поступку за расписивање и спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса* („Сл. гласник РС“, бр. 31/2015).

Иако је Законом о социјалном становању предвиђена обавеза расписивања урбанистичко-архитектонског конкурса у оквиру програма социјалне стамбене изградње, одредбе *Закона о јавним набавкама* не односе се на оне набавке, односно конкурсе за дизајн, „које су наручиоци обавезни да спроводе у складу са поступком установљеним уговором на основу међународне обавезе, актом о донацији или од стране међународних организација, ако се они у потпуности финансирају из ових међународних извора“ (Члан 7). У случају набавки и конкурса за дизајн које већим делом финансира међународна организација или међународна финансијска институција, овај Закон предвиђа да се стране усаглашавају о поступцима набавке који ће се примењивати. С обзиром да су у Србији међу кључним изворима финансирања програма социјалне стамбене изградње управо међународни извори и донације, обавеза расписивања урбанистичко-архитектонских конкурса за ову намену у правном смислу сведена је на онај мањи део програма који се финансирају из буџета.

Изузимање урбанистичко-архитектонског конкурса из програма социјалног становања на првом месту онемогућава значајније промовисање проблематике социјалне станоградње у домаћој стручној јавности, чиме се ограничава унапређење сазнања о специфичним просторно-функционалним захтевима, пројектантским изазовима, те могућим методолошким приступима у области урбанистичког и архитектонског деловања. Промовисање социјалног становања кроз праксу је посебно важно у Србији с обзиром на ограниченост савремених искустава, те научних и стручних истраживања о овом новом стамбеном моделу који се битно разликује од друштвеног становања из социјалистичког периода. Изузимање поступка јавног архитектонског надметања смањује и простор за осмишљавање

иновативних, концепцијски разноврсних и оптималних стамбених решења, што се може одразити и на сам квалитет њихове реализације. Говорећи о јавном архитектонском конкурсима као „такмичењу идеја“ и најбољем начину за спровођење јавне набавке, архитекта Иван Рашковић истиче да у другим процедурама постоји проблем неизвесног квалитета коначног пројекта „јер се ради ван конкуренције, као сигуран посао, и једино што треба да испуни су технички нормативи и законски услови, који, сами по себи, не могу створити добру архитектуру“ (Рашковић, 2012). Према Рашковићу, могућност избора оптималног решења, у складу са постављеним критеријумима за оцењивање, представља кључну предност јавног конкурса, док су његове друге карактеристике и *ширина позива, питање суштине, питање квалитета и демократичност*. У условима конкурса за идејно решење, како наводи архитекта, могуће је остварити „архитектонску вредност“ као главни елемент добре архитектуре, који са друге стране није препрека критеријумима економичности, инжењерске рационалности и енергетске стабилности (*исто*).

Постоји мишљење да расписивање јавних конкурса у области приступачног становања представља нарочито оправдану и пожељну праксу, о чему говори и амерички архитекта Мајкл Пајток (Michael Pyatok):

Конкурси у области становања могу играти важну улогу у подршци оним људима којима је неопходно и који имају право на добро пројектовано, приступачно становање. У том погледу, конкурс је најефективнији уколико се пројекат изгради или ако произведене идеје добију широку примену (Pyatok, 1993:148).

Пајток такође указује и на исплативост оваквих конкурса, будући да се на тај начин уз минимална финансијска улагања добијају бројна и квалитетна архитектонска решења, али истиче и њихову важност за промоцију ове стамбене проблематике кроз самообразовање стручњака (*исто*).

Да би урбанистичко-архитектонски конкурс подстакао самообразовање стручњака и омогућио квалитет понуђених архитектонских решења, неопходно је да програмске поставке и пројектантски захтеви дефинисани кроз услове расписа пруже одговарајуће смернице учесницима у складу са

предметном проблематиком и задатком. Овај елемент конкурсне процедуре мора бити пажљиво осмишљен и заснован на одговарајућем стручном знању и искуству, посебно у случајевима када за дату функцију не постоје утврђене националне смернице и регулатива у области урбанистичког и архитектонског пројектовања, што је код нас током дужег периода био случај са социјалним становањем. У том контексту, веома важну улогу имају и унапред дефинисани критеријуми за оцењивање радова<sup>109</sup> и њихово доследно коришћење у процесу жирирања.

У оквиру скромног постојећег фонда социјалног становања у Србији, а посебно оног намењеном јавном закупу, који је и предмет овог истраживања, значајан број станова реализован је на основу награђених решења на урбанистичко-архитектонским конкурсима, који су спровођени у периоду од 2000. до 2009. године. С обзиром да је реч о иницијалној фази развоја система социјалног становања у земљи, која је претходила доношењу кључних закона и прописа у тој области, конкурси расписивани у овом периоду представљали су пионирски подухват и својеврстан полигон за испитивање и прикупљање пројектантских идеја. Овде је од посебног значаја и неколико нереализованих конкурса који су понудили драгоцену решења и програмске и методолошке поуке за будућу праксу у оквиру новог система стамбене подршке у Србији.

За разлику од стамбених пројеката који су реализовани у оквиру другачијих поступака, ови пројекти настали су као производ конкурентног, равноправног учешћа најшире стручне јавности и примене јасно утврђених и транспарентних програмских захтева и критеријума за оцењивање. С обзиром да су и директно повезани са јавним интересом, те да подстичу иновативност и креативно изражавање, јавни урбанистичко-архитектонски конкурси захтевају и највиши ниво професионалне и друштвене одговорности. Истраживање резултата урбанистичко-архитектонских

---

<sup>109</sup> Критеријуми за оцењивање, дефинисани актуелним *Правилником о начину и поступку за расписивање и спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса* (Члан 42) класификовани су унутар пет група: 1) просторни критеријум; 2) програмски критеријум; 3) економски критеријум; 4) естетски критеријум; и 5) еколошки критеријум.



конкурса је од посебног значаја за процену укупног квалитета новије социјалне станоградње у земљи, будући да пружа јасан увид у процедуру реализације решења, од програмских поставки до одабира пројекта за изградњу. Чињеница је међутим да о конкурсним искуствима има врло мало објављених истраживања<sup>110</sup> иако су она дала значајан допринос иницијалном развоју социјалног становања у Србији.

Нови *Закон о становању и одржавању зграда* не третира непосредно процедуре за реализацију програма и пројекта стамбене подршке, али је очекивано да ће ово питање бити дефинисано кроз одговарајући подзаконски документ, у складу са ранијом праксом регулисања аспеката планирања и пројектовања у овој области.

#### 4.4.2. Програми и пројекти социјалног становања у Србији реализовани кроз урбанистичко-архитектонске конкурсе (2000-2016)

И поред одсуства целовитог система социјалног становања, у Србији је у периоду од 1990. године до данас спроведен већи број програма државне станоградње. Једна група програма била је оријентисана на обезбеђивање станова у приватној својини под субвенционисаним условима, друга група била је намењена изградњи станова у јавној својини за издавање под закуп, док се у трећу групу могу сврстати алтернативни стамбени програми (в. Мојовић *и др.*, 2009). У овом раду нећемо се посебно бавити прегледом и анализом ових програма чији детаљнији прикази већ постоје у претходним научним и стручним студијама (в. Мојовић *и др.*, 2009; Урбанистички завод Београда, 2009; Дамјановић & Глигоријевић, 2010; Николић, 2011; Чолић Дамјановић, 2016), већ ћемо у складу са предметом и обухватом истраживања указати на неколико значајнијих програма у категорији јавног

---

<sup>110</sup> Поред публикација о резултатима конкурса у оквиру програма СИРП (УН Хабитат, 2008; Рамирез, Л. *и др.*, 2008) о конкурсима за социјално становање у Београду и Србији објављена је неколицина радова (в. Бајић & Манић, 2013; Бајић *и др.*, 2014; Ђокић *et al.*, 2015). Поједини пројекти социјалног становања реализовани кроз урбанистичко-архитектонске конкурсе анализирани су и у неколико новијих необјављених докторских радова (Весић, 2015; Стојановић, 2015; Чолић Дамјановић, 2015).

ренталног становања, а посебно на оне који су реализовани путем јавних урбанистичко-архитектонских конкурса.

Изузимајући конкурсе за непрофитно становање и алтернативна стамбена решења, од 2000. године до данас, у Србији је организовано 12 конкурса за идејна решења објеката и комплекса јавног ренталног становања, под окриљем неколико програма. Од овог броја, седам реализованих конкурса организовано је у оквиру СИРП програма, док је преосталих пет конкурса организовао Град Београд кроз различите програме и пројекте. Од пет конкурса расписаних у Београду само један је до данас спроведен у архитектонско дело. Чак 10 јавних урбанистичко-архитектонских конкурса за социјално становање спроведено је између 2000. и 2009. године, када још увек није постојао одговарајући правни оквир и усвојена техничка регулатива за планирање, пројектовање и грађење у тој области. На изванредан начин, конкурсна пракса у овом периоду представљала је и идеалан полигон за испитивање и реализацију пилот пројеката и програма социјалног становања, као и за осмишљавање и тестирање „привремених“ норматива и стандарда кроз пројектне задатке. Ови јавни конкурси у највећој мери праћени су и изградњом најбоље пласираних решења, док неки од њих никада нису реализовани у пракси, иако су дали значајан допринос програмским, методолошким и пројектантским промишљањима ове комплексне проблематике у становању (в. Бајић и др., 2014).

Први урбанистичко-архитектонски конкурс за социјално становање у Србији био је *Конкурс за идејно архитектонско-урбанистичко решење стамбених јединица и групација социјалног становања у Београду*, који је 2003. године расписан у оквиру *Програма изградње 5.000 социјалних станова за становнике Београда*. Овај стамбени програм припремила је јуна 2003. године Скупштина града Београда са циљем да се централна градска зона ослободи од „нехигијенских насеља“ и да се изгради 5.000 станова за становнике Београда који живе у најтежим условима, првенствено за припаднике ромске заједнице, али и за избеглице и интерно расељена лица. Циљ овог програма био је и да се омогући друштвена афирмација и

интеграција социјално најугроженијег становништва и да се унапреди укупан квалитет становања у Београду. Идеја урбанистичко-архитектонског конкурса била је осмишљавање модела стамбених склопова и њихових архитектонских и урбанистичких групација које би биле применљиве за различите градске локације. Овај конкурс био је веома подстицајан за креативно истраживање и иновације, и резултовао је занимљивим предлозима урбанистичких и архитектонских склопова, као што су концепт „нове београдске партаје“, аутора Владимира Милића и Јасмине Ђокић, и концепт модула у решењу Дарка и Миленије Марушић (Бајић *и др.*, 2014). Поред архитектонског конкурса, програм је обухватио и истраживање локација за будућу стамбену изградњу, израду урбанистичких пројеката за неколико локација, као и израду првог предлога техничког правилника за социјално становање<sup>111</sup> (Вуксановић-Мацура & Мацура, 2007). Програм је био на снази до средине јануара 2004. године и у оквиру њега је само мали број станова изграђен (Amnesty International, 2011), а добијена конкурсна решења никада нису примењена у пракси.

Као наставак започетих иницијатива, 2005. године расписан је и *Конкурс за анкетно програмско урбанистичко-архитектонско решење комплекса ИГМ „Трудбеник“ у Вишњичкој Бањи у Београду* са циљем добијања што квалитетнијих урбанистичко-архитектонских решења у оквиру припреме плана детаљне регулације за локацију „Трудбеник“, предвиђену Генералним планом Београда 2021 за изградњу социјалног становања. Програмом конкурса на овом простору планирано је стамбено насеље мањих густина са тржишним и социјалним становањем и пратећим јавним, комерцијалним и рекреативним садржајима, укључујући и унапређење и уређење постојећег нехигијенског становања (в. Бајић *и др.*, 2014). Овај као ни претходни урбанистичко-архитектонски конкурс до данас није реализован.

Први и кључни реализовани програм социјалног становања у Србији био је УН-ХАБИТАТ-ов *Програм становања и интеграције избеглица* – СИРП, спровођен у периоду од 2005. до 2008. године у седам градова и општина у

---

<sup>111</sup> Детаљније о предлогу Правилника у поглављу 4.3.1.

Србији (у Крагујевцу, Нишу, Краљеву, Чачку, Панчеву, Ваљеву и Старој Пазови), у оквиру којег је за изградњу новог социјалног становања организовано седам урбанистичко-архитектонских конкурса. Примарни циљ СИРП-а био је одрживо решавање стамбеног питања и трајне интеграције пре свега избеглих лица, а затим и другог рањивог становништва у Србији. Као што је указано у поглављу 4.2.2., овај стамбени програм, финансиран донаторским средствима Владе Републике Италије<sup>112</sup> и реализован у сарадњи УН-ХАБИТАТ-а, јединица локалне самоуправе и надлежних државних органа, имао је пионирску улогу у процесу увођења и институционализације социјалног становања у Србији и развоју нове стамбене политике на републичком и локалним нивоима у периоду после 2000. године. Кроз СИРП програм основан је нови стамбени фонд у општинској својини, установљене су прве општинске стамбене агенције, донете су локалне стамбене стратегије и дефинисан је предлог *Закона о социјалном становању*, 2004. године. Три основне компоненте програма биле су 1) становање, 2) подршка општинама и 3) социоекономска и грађанска интеграција рањивих група (детаљније у Ramirez *и др.*, 2008). У оквиру стамбене компоненте обезбеђено је 670 стамбених јединица, подједнако распоређених у седам општина/градова, углавном намењених избеглицама из Босне и Херцеговине и Хрватске (80%), а мањим делом и локалним рањивим групама (20%). Од 670 станова, 80% (530) реализовано је кроз изградњу новог стамбеног фонда у јавном закупу, док је преосталих 140 реализовано кроз различите облике алтернативних стамбених решења. У поступку реализације пилот пројеката социјалне станоградње јавни урбанистичко-архитектонски конкурс препознат је као средство за добијање квалитетнијих стамбених решења, заснованих на иновативним пројектантским приступима и искуствима добре европске праксе. Пројекти су у свим градовима и општинама реализовани у периоду од 2006. до 2008. године, у складу са предвиђеним програмом и на основу одабраних награђених конкурсних решења (Ramirez *и др.*, 2008; УН-ХАБИТАТ, 2008).

---

<sup>112</sup> Вредност пројекта износила је 15 милиона евра.

Иако је иницијално била предвиђена могућност откупа за 40% од укупног реализованог броја станова, од овог концепта се у току трајања програма одустало, те су сви изграђени станови данас у власништву јединица локалних самоуправа и дедељују се корисницима на ограничен период коришћења (3 године) у складу са уговором о закупу. Обрачун закупнина (од 1,3 до 1,6€/m<sup>2</sup>) заснован је на условима повраћаја 30% од укупних добијених кредитних средстава, док је подједнак допринос које су дале општине (обезбеђивањем земљишта, инфраструктуре, управљањем пројектима, додатним финансирањем изградње) у потпуности субвенционисан (в. Мојовић & Вуксановић-Мацура, 2008).

Године 2006. у Београду је спроведен последњи у низу реализованих урбанистичко-архитектонских конкурса за социјално становање до 2016. године, односно за становање намењено јавном закупу у Србији. Реч је о *Конкурсу за идејно урбанистичко–архитектонско решење објекта комплекса социјалног и непрофитног становања западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду*, који је Град Београд расписао у оквиру *Пројекта изградње 2000 социјално непрофитних станова у Београду*. У периоду након 2000. године, овај пројекат је био једна од кључних иницијатива за изградњу социјалних и непрофитних станова у Београду (поред *Програма изградње станова солидарности* од 2001. до 2005. године<sup>113</sup> и *Пројекта изградње 1100 станова у Београду* из 2003. године<sup>114</sup>). Пројекат је започет 2005. године *Одлуком о условима продаје 2000 социјално непрофитних станова у Београду* (Службени лист града Београда бр. 7/2005). За реализацију пројекта, поред

---

<sup>113</sup> Програм изградње станова солидарности од 2001. до 2005. године реализовала је Скупштина града Београда са Фондом за финансирање изградње станова солидарности. Програмом је у овом периоду планирана изградња 2000 социјално-непрофитних станова, од којих је реализовано 1424 (Дамјановић & Глигоријевић, 2010).

<sup>114</sup> *Пројекат изградње 1100 станова у Београду* (1.000 социјално-непрофитних и 100 социјалних станова) започет је 2003. год. уз *Одлуку о условима и начину располагања становима изграђеним према пројекту 1100 станова у Београду* (Службени лист града Београда бр. 20/2003) и највећим делом је реализован. Секретаријат за имовинско-правне и грађевинске послове био је надлежан за део пројекта који се односио на изградњу социјално-непрофитног становања, док је за социјално становање био надлежан Секретаријат за социјалну и дечју заштиту. Локације на којима је планирана реализација пројекта су у оквиру новобеоградских блокова 62 и 29, Чукарничке падине, насеља др Иван Рибар, насеља Камендин и на Звездари (*исто*).

локације западно од улице др Ивана Рибара, одређене су и локације у оквиру насеља Камендин, Овча, Орловско насеље – Миријево, Велики Мокри Луг, новобеоградских блокова 61 и 63 и уз Војвођанску улицу. На локацији западно од улице др Ивана Рибара, која је била предмет конкурса 2006. године, до данас је изграђено 266 социјалних станова (од планираних 399), уз 731 непрофитни стан у оквиру истог стамбеног пројекта. Додељивање социјалних станова у закуп на одређено време различитим категоријама социјално рањивих лица врши Комисија за стамбена питања градоначелника Града Београда, на основу више критеријума угрожености, укључујући ограничења у погледу максималних прихода домаћинства.

Град Београд посредством Агенције за инвестиције и становање расписао је 2011. године *Конкурс за израду идејног урбанистичко-архитектонског решења стамбено-пословног комплекса социјалног становања у београдском насељу Овча*, којим је предвиђено осмишљавање стамбено-пословног комплекса са укупно 1.400 станова. Финансирање пројекта 1.200 социјалних станова предвиђено је из донација обезбеђених из европских фондова, док је изградња 200 станова солидарности планирана као очекивани завршетак *Програма изградње станова солидарности*, спровођеног кроз ФССИ у Београду од 1990. до 2010. године. Завршетак конкурса био је праћен елаборацијом синтезног „постконкурсног“ урбанистичко-архитектонског решења, у којој је учествовало осам награђених тимова („ТИМ 8“), али упркос најављивању почетка изградње, добијено решење до данас није реализовано. У питању је свакако методолошки иновативан модел домаће конкурсне праксе, у којој је кроз сарадњу већег броја аутора омогућено креирање типолошки и архитектонски разноврсног стамбеног комплекса. Ипак, примена овог модела сматра се препоручљивим и оправданим у будућим конкурсним процедурама само уколико се дефинише као услов у фази

конкурсног расписа, што није био случај у наведеном примеру<sup>115</sup> (в. Бајић и др., 2014).

Последњи у низу конкурса за социјално становање у Србији до 2016. године био је *Урбанистичко-архитектонски конкурс за идејно решење социјалног и приступачног становања на више катастарских парцела КО Земун поље у Камендину (на локацији 1.7)* који је 2015. године расписао Град Београд са Агенцијом за инвестиције и становање. Циљ конкурса био је урбанистичка и архитектонска разрада стамбеног решења са 270 станова намењених најугроженим лицима у статусу избеглице и избеглим лицима која су стекла држављанство Републике Србије. Поред буџетских средстава Града Београда, предвиђено је да средства за суфинансирање реализације овог пројекта, односно изградње самих објеката, буду обезбеђена кроз донаторска средства фонда Регионалног стамбеног Програма (Regional Housing Program - RHP), преко Банке за развој Савета Европе (СЕВ банка).

Поред наведених програма и пројеката у оквиру којих су спровођени урбанистичко-архитектонски конкурси, у Србији се од 2000. године реализује неколико већих програма намењених социјалном становању.

- Пројекат *Социјално становање за ратне војне инвалиде* реализован је у периоду од 2005. до 2008. године под покровитељством Министарства рада, запошљавања и социјалне политике, а уз помоћ донације Владе Јапана. Пројекат је спроведен у 11 градова и општина у Србији (Београд, Нови Сад, Инђија, Кикинда, Панчево, Смедерево, Лозница, Крагујевац, Крушевац, Ниш, Лесковац) и укупно је изграђено 318 станова, од чега 206 станова из јапанске донације и 112 станова из фонда НИП-а (Национални инвестициони план). Од тога, у насељу Камендин у Земун пољу, током 2006. и 2007. године изграђено је 50 станова.
- Програм *Социјално становање у заштићеним условима*<sup>116</sup> (ССЗУ) реализује се од 2003. године уз финансијску подршку међународних

---

<sup>115</sup> У случају конкурса за социјално становање у Овчи проблем представља чињеница да је овај модел постконкурсне разраде решења накнадно наметнут ауторима награђених и откупљених радова, што је пример лоше праксе измене конкурсних услова *post festum*.

институција, а инициран је од стране Министарства рада и социјалне политике Републике Србије, Комесаријата за избеглице и донатора. Хаусинг Центар (Housing Center) је један од креатора концепта ССЗУ. Од 2003. до 2016. године у оквиру овог програма, изграђене су 1.274 стамбене јединице у 43 општине у Србији и у њима је смештено 3.402 лица.

- *Програм изградње станова за социјално становање у 6 градова у Србији*<sup>117</sup> спроведен је у периоду од 2012. до 2016. године у Чачку, Кикинди, Краљеву, Нишу, Панчеву и Зрењанину, под покровитељством Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре и Републичке агенције за становање (РАС). Програм је финансиран из републичког и буџета локалних самоуправа и спроведен је посредством локалних стамбених агенција. Изграђено је укупно 135 стамбених јединица, од чега је 49 стамбених јединица предвиђено за закуп под непрофитним условима.

Програми и пројекти социјалног становања у Србији организовани кроз реализоване и нереализоване урбанистичко-архитектонске конкурсе у периоду од 2000. до 2016. године приказани су у Табели 4.12.

---

<sup>116</sup> Социјално становање у заштићеним условима (ССЗУ) је једно од проширених права из области социјалне заштите у Србији и има две компоненте – изградњу станова и стварање окружења подршке корисницима. Корисници програма ССЗУ су претежно избеглице и интерно расељена лица смештена у колективним центрима или неадекватном приватном смештају, затим Роми, особе са инвалидитетом, лица са хроничним болестима и бескућници.

<sup>117</sup> Обавеза расписивања урбанистичко-архитектонског конкурса за програме и пројекте финансиране из републичког, односно буџета локалних самоуправа донета је тек Уредбом из 2013. године, те није постојао правни основ за примену овог инструмента приликом спровођења програма Републичке агенције за становање из 2012. године.

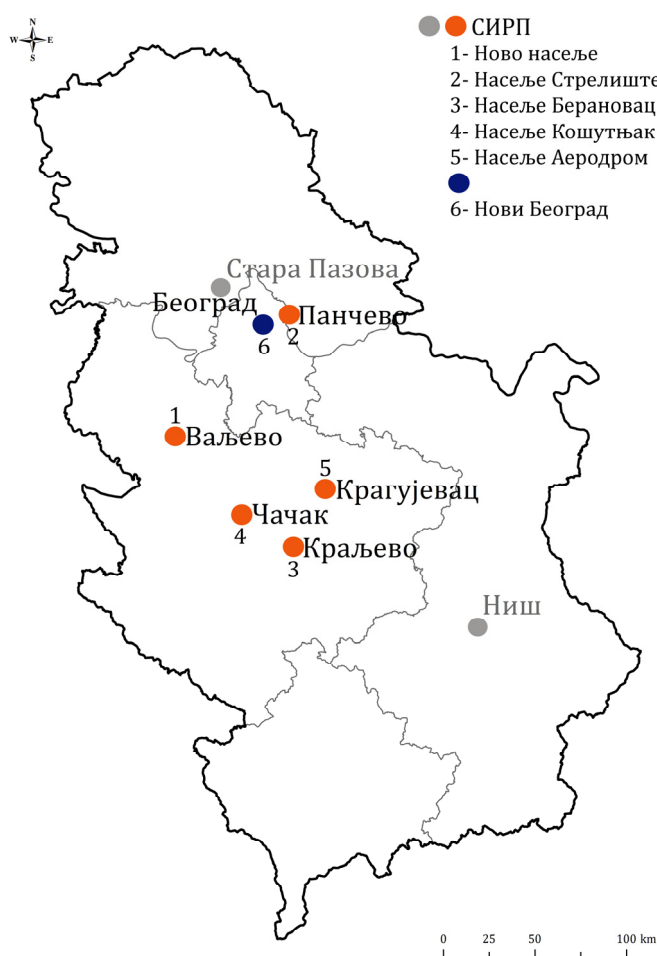


Табела 4.12. Јавни архитектонско-урбанистички конкурси у оквиру програма за социјално становање (намењено јавном закупу) у Србији од 2000. до 2016. године (извор: аутор)

Назив програма/ пројекта	Бр.	Расписивач-инвеститор/ Организатор	Година расписа	Назив конкурса	Година изградње
„Социјално становање“- програм изградње 5.000 стамбених јединица	1.	Град Београд- Скупштина града Београда – Градски секретаријат за урбанизам/ ДАБ	2003. септ.-дец.	Општи јавни и позивни анонимни конкурс за идејно архитектонско-урбанистичко решење стамбених јединица и групација социјалног становања у Београду	--
--	2.	Град Београд- Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда/ ДАБ и ДУБ	2005. март-јун	Општи јавни анонимни конкурс за анкетно програмско урбанистичко-архитектонско решење комплекса ИГМ „ТРУДБЕНИК“ – Вишњичка Бања у Београду	--
СИРП – Програм становања и трајне интеграције избеглица у Србији  Донатор: Влада Италије Организатор програма: УН-ХАБИТАТ у сарадњи са Министарством животне средине и просторног планирања Републике Србије	3.	ЈП Градска стамбена агенција Крагујевац/ УН-ХАБИТАТ и САС	2005. април- јун	Јавни конкурс за израду идејног архитектонског решења стамбених објеката на локацији "Блок Авала" у Крагујевцу	2006-2008.
	4.	Општина Стара Пазова/ УН-ХАБИТАТ и САС	2005. мај-јун	Јавни конкурс за идејно архитектонско решење станова за социјално становање у Новим Бановцима- Општина Стара Пазова	2006-2008.
	5.	ЈП „Градска стамбена агенција“ Ниш/ УН-ХАБИТАТ и САС	2005. јул	Јавни конкурс за идејно архитектонско решење за станове за социјално становање у делу Блока 8 у Нишу	2006-2008.
	6.	ЈП „Општинска стамбена агенција“ Ваљево/ УН-ХАБИТАТ и САС	2005. август- септ.	Јавни конкурс за идејно архитектонско решење објеката социјалног становања у Ваљеву	2006-2008.
	7.	ЈП за стамбене услуге „Краљево“/ УН-ХАБИТАТ и САС	2005. септ.-окт.	Јавни конкурс за идејно архитектонско решење станова за социјално становање у Краљеву	2007-2008.
	8.	Општинска стамбена агенција Чачак/ УН-ХАБИТАТ и САС	2006. април- јун	Јавни конкурс за идејно архитектонско решење станова за социјално становање у Чачку	2006-2008.
	9.	ЈП „Општинска стамбена агенција“ Панчево/ УН-ХАБИТАТ и САС	2006. мај	Јавни конкурс за идејно архитектонско решење објеката социјалног становања у Панчеву	2006-2008.
Пројекат изградње 2000 социјално непрофитних станова у Београду	10.	Град Београд – Градска управа – Секретаријат за финансије	2006. нов.-дец.	Општи јавни анонимни урбанистичко-архитектонски конкурс за идејно урбанистичко архитектонско решење комплекса социјалног и непрофитног становања западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду	2010-
Програм изградње станова солидарности	11.	Град Београд – Агенција за инвестиције и становање/ ДАБ, ДУБ, УАС	2011. јул – окт.	Општи јавни и анонимни конкурс за израду идејног урбанистичко-архитектонског решења стамбено-пословног комплекса социјалног становања у насељу Овча, Општина Палилула	у изградњи
Регионални стамбени програм Републике Србије	12.	Град Београд – Агенција за инвестиције и становање/ ДАБ	2015. мај-јул	Урбанистичко-архитектонски конкурс са разрадом Идејног решења за изградњу објекта социјалног и приступачног становања на више катастарских парцела КО Земун поље у Камендину, на локацији 1.7	у изградњи

## 5. КРИТЕРИЈУМИ ОДРЖИВОСТИ У ПРАКСИ ИЗГРАДЊЕ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ: СТУДИЈА СЛУЧАЈА РЕАЛИЗОВАНИХ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКИХ КОНКУРСА (2000-2015)

У овом поглављу биће анализирано шест одабраних примера, од укупно осам пројеката социјалног становања реализованих кроз јавне урбанистичко-архитектонске конкурсе у Србији, у периоду од 2000. до 2015. године (Слика 5.1, Табела 5.1).



Слика 5.1. Шест анализираних случајева социјалног становања у Србији (извор: аутор)

Реализовани конкурси препознати су као кључни случај за истраживање критеријума у урбанистичко-архитектонској пракси социјалног становања јер омогућавају најсадржајнији и најтранспарентнији увид у захтеве на којима су реализована решења заснована, као и у процес спровођења ових захтева, од иницијалне идеје до изградње. Тежиште анализе је на

утврђивању, приказу и квалитативном вредновању примењених критеријума одрживости у процесу пројектовања социјалног становања, који се непосредно дознају из програмских услова и остале конкурсне документације, као и из оригиналне пројектне документације. Поред детаљне анализе пројектантских захтева, анализом ће такође бити идентификовани општи примењени критеријуми у избору обрађених локација за социјално становање, као и у дефинисању услова за урбанистичко планирање изградње и уређења локација. Посебан део анализе у оквиру студије случаја представља евалуација стамбених решења после реализације и употребе објекта, која се спроводи непосредним посматрањем на терену и испитивањем перцепције станара о условима и квалитету становања кроз анкетни упитник. Овај део емпиријског истраживања има за циљ да омогући успостављање узрочно последичних веза између примењених пројектантских критеријума и остварених квалитета становања, као и да допринесе схватању специфичних стамбених потреба и преференција корисника социјалног становања у Србији.

Први и најрепрезентативнији пример праксе социјалног становања у Србији представљају пројекти у оквиру УН-ХАБИТАТ-овог програма СИРП који су спроведени кроз урбанистичко-архитектонске конкурсе и реализовани у периоду од 2005. до 2008. године. Од укупно седам изведених пројеката, за истраживање је изабрано пет примера – у Ваљеву, Панчеву, Чачку, Краљеву и Крагујевцу. Будући да су сви пројекти у оквиру овог стамбеног програма приближно исте величине (76-96 станова), примери су одабрани на основу критеријума типолошке разноврсности стамбених образаца и локација, као и пројектантске иновативности. Од два објекта која су у Ваљеву реализована кроз урбанистичко-архитектонски конкурс, анализом је обрађен само објекат у Новом насељу.

Шести пример обухваћен студијом случаја је пројекат Града Београда за социјално и непрофитно становање на локацији западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду, реализован у оквиру програма *2.000 социјално-непрофитних станова у Београду*. Пројекат је 2006. године отпочео

спровођењем урбанистичко-архитектонског конкурса, а његова изградња до данас није у потпуности завршена. У оквиру пројекта, од непосредног значаја за анализу примењених пројектантских критеријума биће део комплекса са социјалним становањем, у коме је само један објекат изграђен и усељен 2012. године. Овај случај је посебно значајан за истраживање као први пример мешовитог стамбеног поседа у Београду, који је реализован на основу одредби за социјално становање дефинисаних Генералним планом Београда из 2003. године.

Шест одабраних примера социјалног становања у Србији, реализованих кроз урбанистичко-архитектонске конкурсе, задовољавају предуслове за примену предвиђених научних метода истраживања кроз студију случаја, у погледу садржине и доступности неопходних података и информација, као и претходно истакнутог значаја и репрезентативности на националном нивоу. За релевантност емпиријске анализе и вредновања одабраних пројеката у садашњем тренутку посебно је значајна одговарајућа временска дистанца у односу на период изградње и усељења објеката, будући да она доприноси објективнијем сагледавању остварених резултата реализоване праксе.

Табела 5.1. Реализовани јавни урбанистичко-архитектонски конкурси за социјално становање у Србији од 2000. до 2015. године (извор: аутор)

Бр.	Расписивач-инвеститор	Година/период расписа	Назив конкурса	Број конкурсних радова	Награђени радови / аутори	Тип објекта / број станова	Година/период изградње
1.	ЈП ГСА Крагујевац	2005. април-јун	Јавни конкурс за израду идејног архитектонског решења стамбених објеката на локацији "Блок Авала" у Крагујевцу	29	<b>1. награда:</b> Ана Марија Ковенц-Вујић <b>2. равноправна награда:</b> Иван Куцина и Ненад Катић <b>2. равноправна награда:</b> Љиљана Момчиловић, Радмила Симоновић и Аница Илијин	3 вишепородичне зграде / 96	2006-2008.
2.	Општина Стара Пазова	2005. мај-јун	Јавни конкурс за идејно архитектонско решење станова за социјално становање у Новим Бановцима-	14	<b>2. равноправна награда:</b> Ненад Ђокић, Милош Ђурасиновић, Бојана Блажевић и Лидија Живковић <b>2. равноправна награда:</b> Иван Куцина и Ненад Катић <b>3. равноправна награда:</b> Милица Ђурковић и Јелена Гардашевић <b>3. равноправна награда:</b> Ана Марија	2 вишепор. зграде / 76	2006-2008.

			Општина Стара Пазова		Ковенц-Вујић		
3.	ЈП ГСА Ниш	2005. јул	Јавни конкурс за идејно архитектонско решење за станове за социјално становање у делу Блока 8 у Нишу	14	<b>1. награда:</b> Горан Јовановић <b>2. награда:</b> Јелена Дулановић и Тања Јовановић <b>3. равноправна награда:</b> Снежана Игњатовић <b>3. равноправна награда:</b> Тамара Петровић и Милош Комленић	1 вишепородична зграда / 76	2006-2008.
4.	ЈП ОСА Ваљево	2005. авг.-септ.	Јавни конкурс за идејно архитектонско решење објеката социјалног становања у Ваљеву	24	<b>1. награда:</b> Зоран Абадић и Душан Миловановић <b>2. награда:</b> Марјан Ђулинац, Борислав Петровић, Иван Рашковић, Александар Томић <b>3. награда:</b> Милорад Обрадовић и Иван Обрадовић	2 вишепородичне зграде / 35	2006-2008.
5.	ЈП за стамбене услуге Краљево	2005. септ.-окт.	Јавни конкурс за идејно архитектонско решење станова за социјално становање у Краљеву	21	<b>1. награда:</b> Зоран Ивковић, Јелена Живковић, Весна Шуњић, Никола Стојковић и Марко Ђирић <b>2. награда:</b> Мирослава Петровић Балубџић <b>3. награда:</b> Ана Марија Ковенц-Вујић <b>Јавна похвала:</b> Марјан Ђулинац, Борислав Петровић, Иван Рашковић, Александар Томић и Нада Јелић <b>Јавна похвала:</b> Александра Раонић, Јелена Станичић, Наталија Ристановић и Предислав Ђокић <b>Јавна похвала:</b> Јелена Вујин и Ненад Радовановић	3 вишепородичне зграде / 76	2007-2008.
6.	ЈП ОСА Чачак	2006. април-јун	Јавни конкурс за идејно архитектонско решење станова за социјално становање у Чачку	10	<b>1. награда:</b> Бојан Стојановић <b>3. награда:</b> Даница Јанковић <b>Специјална награда:</b> Василије Браловић и Ивана Васојевић	10 двојних вишепородичних зграда / 102	2006-2008.
7.	ЈП ОСА Панчево	2006. мај	Јавни конкурс за идејно архитектонско решење објеката социјалног становања у Панчеву	17	<b>1. награда:</b> Бојан Стојановић <b>2. награда:</b> Милорад Обрадовић <b>3. награда:</b> Наташа Милојевић	1 вишепородична зграда / 76	2006-2008.
8.	Град Београд – Градска управа	2006. нов.-дец.	Општи јавни анонимни урбанистичко-архитектонски конкурс за идејно урбанистичко архитектонско решење објекта комплекса социјалног и непрофитног становања западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду	26	<b>1. једнаковредна награда:</b> Ана Марија Ковенц-Вујић <b>1. једнаковредна награда:</b> Тамара Петровић-Комленић и Милош Комленић <b>3. награда:</b> Драган Маринчић и Андреа Тамаш <b>Једнаковредан откуп:</b> Младен Ивановић, Владимир Митровић и Милош Пантелић <b>Једнаковредан откуп:</b> Вања Милетић <b>Једнаковредан откуп:</b> Ђорђе Алфировић <b>Специјално признање:</b> Анђелка Бадњар, Марија Крсмановић, Вања Оташевић и Невена Стојовић <b>Специјално признање:</b> Лена Пепевска, Бранко Белаћевић и Петар Стелкић	12 вишепородичних зграда (9 – непрофитно и 3 – социјално становање) / 731 + 399	2010-

### **5.1. Урбанистичко-архитектонски конкурси за социјално становање реализовани у оквиру СИРП програма у Србији од 2005. до 2008. године: примери Ваљева, Панчева, Краљева, Чачка и Крагујевца**

Програмски елементи свих конкурсних расписа за социјално становање у оквиру СИРП-а, у погледу општих циљева и практичних смерница за архитектонско и урбанистичко пројектовање, засновани су на заједничком моделу, који је у мањој или већој мери модификован и прилагођаван локалним стамбеним условима, типу одабране локације за изградњу или специфичним програмским циљевима. Примењени модел програма подржава међународно прихваћене вредности одрживог развоја и може се сматрати у нашој средини првим и јединственим примером свеобухватног разматрања савремених тенденција у пројектовању социјалног становања кроз конкурсни распис (в. Ramirez *и др.*, 2008: 15-20; Бајић & Манић, 2013).

Општим циљевима урбанистичко-архитектонских конкурса наведени су:

- „промовисање иновативних и разноврсних приступа у пројектовању станова за социјално становање, давање доприноса експериментисању и развоју најбољих европских пракси у пројектовању и изградњи социјалних станова“; и
- „примена пилот пројеката у општинама у Србији и истраживање могућности за развој стамбених модела које карактерише јефтина изградња, квалитетна просторна и техничка решења, као и висок квалитет животних услова“.

Уз обавезу усклађивања са важећим републичким и локалним прописима, промовисање иновативних стамбених решења предвиђено је кроз примену различитих принципа одрживог развоја. У складу са општим циљем СИРП-а да допринесе трајној интеграцији избеглих лица у Србији, конкурсним расписима промовисани су и посебно истакнути одређени циљеви у домену социјалне одрживости. Поред критеријума флексибилности и приступачности простора и прилагођености за старија и хендикепирана лица, међу препорукама за пројектовање је по први пут у конкурсним

расписима за социјално становање у Србији експлицитно наведено подстицање социоекономске интеграције корисника у оквиру заједничких јавних простора, као и њихове интеграције са суседством (Бајић & Манић, 2013; Бајић *и др.*, 2014). Питања заштите животне средине и енергетске ефикасности такође заузимају важно место у конкурсним условима. Поред ових захтева, указано је на потребу за савременим архитектонским приступом („архитектура последње деценије“), једноставношћу („без непотребних украса“) и трајношћу („без утиска привремености“), као и иновативним технолошким и грађевинским решењима. Финансијска средства којима су располагале општинске стамбене агенције за изградњу социјалног становања износила су 320 евра по m<sup>2</sup> нових станова, те је узимајући у обзир ову предрачунску цену и цене грађевинског материјала на домаћем тржишту од учесника тражено да предложе истовремено и рационална и економична стамбена решења.

Са методолошког аспекта ове урбанистичко-архитектонске конкурсе издваја транспарентан систем оцењивања радова на основу унапред дефинисаних критеријума и одговарајуће вредносне скале. Са извесним варијацијама, радови су вредновани и рангирани према следећим општим критеријумима: квалитет урбанистичког решења, квалитет архитектонског решења, економичност и рационалност, иновативност понуђеног решења и предложени материјали и конструктивни склопови.

С обзиром на идентификоване варијације у конкурсним расписима и задацима у посматраним градовима, у оквиру анализе појединачних примера разматраћемо дефинисане програмске услове посебно, првенствено због омогућавања прегледности и упоредне анализе примене критеријума током кључних фаза у реализацији пројеката.

### 5.1.1. Социјално становање у Новом насељу у Ваљеву

Јавно предузеће „Општинска стамбена агенција“ (ЈП ОСА) Ваљево<sup>118</sup> и Друштво архитеката Ваљева (ДАВ), у сарадњи са Савезом архитеката Србије (САС), расписали су у августу 2005. године општи јавни анонимни конкурс за идејно урбанистичко-архитектонско решење објеката за социјално становање у Ваљеву. Специфичност пројекта за социјално становање у Ваљеву била је у томе што је изградња 76 станова, према одлуци Агенције и других општинских служби, предвиђена на три сасвим различите локације. Изградња на три локације је упркос сложености управљања целокупним пројектом, према речима директора ОСА, имала предности у томе „што је мања концентрација станова за социјално становање на једном месту па је самим тим и лакша интеграција нових станара, као и богатство архитектонских форми за град“ (Ramirez *и др.*, 2008:58). Једна локација, која није била предмет урбанистичко-архитектонског конкурса и на којој је 2008. године изграђен 41 стан, налази се у насељу Пети Пук у северном предграђу Ваљева. Од две конкурсом разрађиване локације, једна се налази у типичном градском отвореном блоку у насељу Сретен Дудић, док је друга смештена у Новом насељу у источном предграђу Ваљева, са карактеристичном једнопородичном стамбеном изградњом. Циљ конкурса био је да се за две предметне локације обезбеде архитектонска решења за два вишепородична стамбена објекта са укупно 35 станова, од чега око 25 у насељу Сретен Дудић и око 10 у Новом насељу.

На конкурс су у септембру 2005. године пристигла 24 рада. Жири<sup>119</sup> је доделио укупно три награде, и то једну прву, једну другу и једну трећу награду (Табела 5.1). За реализацију објеката одабран је првонаграђени рад аутора Зорана Абадића и Душана Миловановића, а завршетак изградње и усељење станова уследило је средином 2008. године.

---

<sup>118</sup> ЈП „Општинска стамбена агенција“ Ваљево основана је 2005. године, а до престанка рада агенције долази 2011. године (Одлука објављена у „Сл. гласник града Ваљева“, бр. 10/2011), када Град Ваљево преузима све претходне надлежности и обавезе овог јавног предузећа.

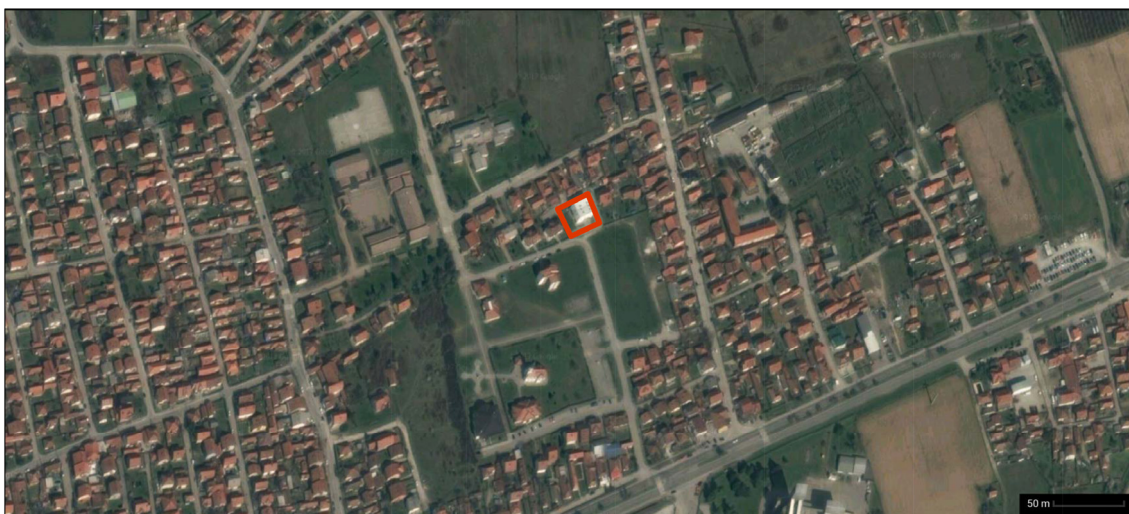
<sup>119</sup> Чланови жирија конкурса били су: Јасминка Павловић, Министарство за капиталне инвестиције; Ана Ковенц Вујић, Савез архитеката Србије; Николина Петронијевић, ЈП ОСА Ваљево, Драган Поповић, ДАВ и представник УН-ХАБИТАТ-а, СИРП.



#### 5.1.1.1. Анализа конкурсног расписа

### I. Локација

Предметна локација „Ново насеље“ налази се у близини планираног и делимично формираног центра месне заједнице у источном субурбаном подручју Ваљева. Предмет урбанистичке разраде кроз конкурс био је део катастарске парцеле бр. 1461/3 К.О. Ваљево, са површином 494m<sup>2</sup> предвиђеном за изградњу објеката и дела паркирања (Слика 5.2.).



Слика 5.2. Локација социјалног становања у Новом насељу у Ваљеву (извор: аутор, на ортофото подлози Google Earth, 2017)

Локација је окружена индивидуалном породичном изградњом ниже густине и удаљена је око 4km од центра Ваљева. На пешачкој дистанци од парцеле налази се станица градског превоза (200m), основна школа и предшколска установа (100m), дом здравља и пошта (50m), као и продавнице за свакодневно и периодично снабдевање (до 200m). Парцели се приступа асфалтираним саобраћајницама са Магистралног пута М4, тј. улице Владике Николаја.

### II. Услови за урбанистичко планирање локације

Урбанистичко-плански основ за предметну локацију у Новом насељу био је Детаљни урбанистички план - измене и допуне дела МЗ I „Ново насеље“. На

основу плана и услова конкурсног програма, на парцели је предвиђена изградња вишепородичног објекта спратности до П+2+Пк и без могућности пројектовања подрума због високог нивоа подземних вода. У оквиру ситуационог уређења предвиђено је решење саобраћајног приступа са постојећих саобраћајница до објекта и паркинга, и формирање отворених простора. На истој парцели требало је планирати и привремену котларницу која би омогућила прикључење на даљински систем грејања, када се за то стекну услови. Конкурским задатком дефинисани урбанистички услови дати су у Табели 5.2.

Табела 5.2. Услови за урбанистичко планирање локације за социјално становање, Ново насеље у Ваљеву (извор: ОСА Ваљево, 2005)

Урбанистичко-плански основ	Измене и допуне Детаљног урбанистичког плана дела МЗ I „Ново насеље“ (Сл. гласник општине Ваљево бр. 4/82).
Катастарска парцела	к.п. бр. 1461/3 К.О. Ваљево
Површина грађевинске парцеле	494m <sup>2</sup>
Степен заузетости	-
Индекс изграђености	-
Број објеката	1
Спратност	до П+2+Пк
БРГП (m <sup>2</sup> )	~ 530
Број стамбених јединица	Око 10
Паркирање	1 пм/стан, на парцели
Комунална инфраструктура	електроинсталације, водовод и канализација, ТТ инсталације

### III. Услови за урбанистичко и архитектонско пројектовање

У складу са задатим урбанистичким условима, конкурсним задатком је на предметној парцели у Новом насељу предвиђена изградња једног вишепородичног стамбеног објекта спратности до П+2+Пк са око 10 стамбених јединица. Осим становања, од пратећих садржаја на локацији расписом је омогућено предвиђање мањих локала за услужне делатности, као и основно партерно уређење отворених површина – прилаза, стаза и паркирања. Задата оквирна структура стамбених јединица и просторно-функционални захтеви приказани су у Табели 5.3.

Табела 5.3. Услови за пројектовање социјалног становања, Ново насеље у Ваљеву (извор: ОСА Ваљево, 2005)

<i>Структура станова и просторно-функционални захтеви из конкурсног расписа</i>		
Тип становања	Социјално становање	
Број објеката	1	
Број станова	10	
Структура станова	Тип	П (m <sup>2</sup> )
	≈ 10% гарсоњера (за две особе)	25-30
	≈ 30% једнособних станова (за три особе)	до 36
	≈ 40% једноипособних станова (за три-четири особе)	42-45
	≈ 20% мањих двособних станова (за четири особе)	до 50
Балкон/тераса/лођа	Дозвољено, мањих површина - за све јединице веће од гарсоњере	
Кухињске оставе	Не	
Помоћне просторије	Посебан простор за оставе у згради	
Заједничке просторије	-	
Кота пода приземља	+1,0m	
Подрум	Не	
Лифт	Не	
Посебни захтеви приступачности	Један типски стан у приземљу за особе са инвалидитетом	
	Улаз објекта прилагођен приступу особама са инвалидитетом – приступ рампом	
Облик крова	-	

Расписом су дефинисани критеријуми за вредновање конкурсних решења, и то у оквиру четири категорије са следећом расподелом укупног броја поена (100):

- 1) Квалитет урбанистичког решења – 20 поена
- 2) Функционална организација стамбеног простора – 40 поена
- 3) Обликовање објекта – 20 поена
- 4) Економичност и рационалност – 20 поена

Опште програмске и посебне захтеве дефинисане конкурсним задатком анализирамо у Табели 5.4 у складу са критеријумима за урбанистичко и архитектонско пројектовање одрживог социјалног становања.

*За оцену примене критеријума користимо скалу Ликертовог типа са степенованим вредностима од 1 до 5, при чему оцена 1 значи да степен испуњености критеријума „не задовољава“, док оцена 5 значи „веома задовољава“. Вредност НР значи да критеријум није разматран, док вредност НП значи да критеријум за дати случај није применљив.*

Табела 5.4. Анализа критеријума одрживости у конкурсним условима за пројектовање социјалног становања, Ново насеље у Ваљево (извор: ОСА Ваљево, 2005)

III. 1	Примена мера енергетске ефикасности	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Компактна форма (без разуђених основа и пресека)</li> <li>✓ Иновативна грађевинска и технолошка решења која узимају у обзир факторе животне средине, као што су топографија, природна вентилација и оријентација</li> <li>✓ Решења која омогућавају енергетску ефикасност и очување енергије</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ С обзиром да је конкурс расписиван у периоду пре доношења одговарајућих правилника у области енергетске ефикасности у Србији, критеријум није у потпуности применљив</li> </ul>	
III. 2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Флексибилност простора и могућност удвајања или спајања стамбених јединица</li> <li>✓ Одржива конструктивна и техничка решења која пружају могућност адаптације (флексибилан и модуларан систем изградње као препорука)</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Индустријализовани, високофлексибилни системи грађења нису у примени у Србији и захтев за њиховим коришћењем био би у супротности са захтевима економичности изградње</li> </ul>	
III. 3	Одрживост материјала	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Јефтине грађевински материјали</li> <li>✓ Трајност материјала и заштита од спољашњих утицаја</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Расписом нису предложени локални и материјали из обновљивих извора, примена рециклаже итд.</li> </ul>	
III. 4	Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Тротоари и стазе, партерно уређење</li> <li>✓ Прилагођеност различитим функцијама и потребама (подстицање социјалних међуодноса и интеграције са окружењем - комшилуком)</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Расписом нису захтевани посебни уређени простори за децу на локацији</li> </ul>	
III. 5	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Приземље објекта приступачно за лица са инвалидитетом;</li> <li>✓ Типско решење 1 стана у приземљу за лица са инвалидитетом;</li> <li>✓ Приступ и прилагођеност специфичним потребама корисника (нпр. хендикепирани и стари, младе породице...)</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Расписом није предвиђена примена принципа универзалног пројектовања</li> </ul>	
III. 6	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Одговарајући услови стамбеног комфора и заштите према националним стандардима</li> <li>✓ Унутрашња функционалност и просторна организација стамбених јединица</li> <li>✓ Посебан простор за оставе у згради</li> <li>✓ Могућност пројектовања мањих отворених простора (тераса,лођа и сл.)</li> <li>✓ Квалитетне вертикалне и хоризонталне комуникације у згради</li> <li>✓ Станови су нижих просторних стандарда у односу на просечне националне стандарде</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Предложени су нижи просторно-функционални стандарди у односу на просечне</li> </ul>	

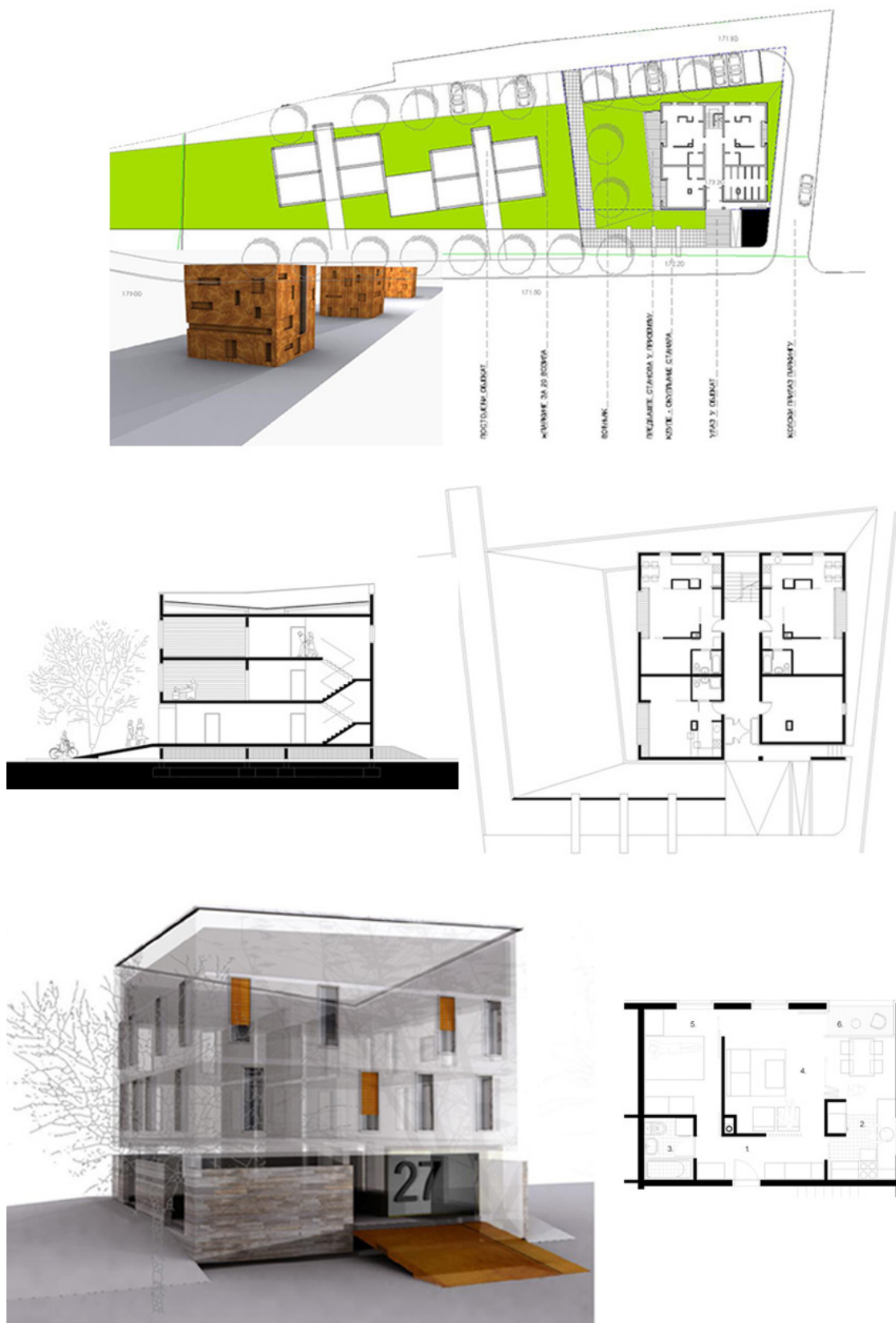
	националне стандарде за становање, будући да нису постојали утврђени стандарди за социјално становање	
III. 7	Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Избегавање дугих и мрачних ходника и степеништа</li> <li>▪ С обзиром да је планирани објекат ниске спратности и са малим бројем социјалних станова, критеријум није у потпуности применљив</li> </ul>	
III. 8	Типолошка разноврсност	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 4 типа стамбених јединица</li> <li>✓ Могућност пројектовања мањих локала за услужне делатности</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> <li>▪ С обзиром да је у питању један пројектовани објекат са малим бројем социјалних станова, критеријум није у потпуности применљив</li> </ul>	
III. 9	Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине	НП
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Нису применљиви захтеви</li> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> <li>▪ С обзиром да је у питању један пројектовани објекат са малим бројем социјалних станова, критеријум није применљив</li> </ul>	
III. 10	Трајност и подстицање осећања припадности	5
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Савременост и иновативност архитектонског израза</li> <li>✓ Ликовност и дизајн објекта</li> <li>✓ Архитектура која одаје утисак трајности (без утиска привремености – јефтине, али трајни материјали)</li> </ul>	
III. 11	Контекстуалност	5
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Уклопљеност у окружење и локални контекст</li> </ul>	
III. 12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Решења која подржавају одрживост животне средине</li> <li>▪ Расписом нису дефинисани посебни захтеви</li> </ul>	
III. 13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	НП
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Нису дефинисани захтеви</li> </ul>	
III. 14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	5
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Једноставност и скромност архитектонског обликовања (неразуђена форма, без непотребних украса)</li> <li>✓ Нижи просторни стандарди станова</li> <li>✓ Економичност грађевинских материјала</li> <li>✓ Рационалност са аспекта експлоатације и одржавања објекта</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Рационални распоред и квалитет стамбеног и пратећег простора (унутрашња вертикална и хоризонтална организација)</li> </ul>	
<p>НП: Критеријум није разматран; НП: Критеријум није применљив;  1-5: Критеријум је разматран према степену испуњености: 1 – не задовољава;  2 – делимично задовољава; 3 – просечно задовољава; 4 – задовољава; 5- веома задовољава</p>		

#### 5.1.1.2. Анализа конкурсног и реализованог решења

Прва награда за решење објеката на обе локације припала је ауторском тиму Абадић и Миловановић, у чијем је раду жири посебно вредновао функционалну и конструктивну једноставност архитектонских склопова из које је произашао и одговарајући естетски утисак. Према речима жирија, „предлози за обе локације представљају озбиљан допринос како конкретном решењу задатог проблема станова за социјално становање у Ваљеву, тако и развоју општих архитектонских шема у овој области“.

Решење објекта у Новом насељу (Слика 5.3) вредновано је због остварене елегантне, умерене и човекомерне архитектуре, чија је кубична форма препозната као нови акценат у постојећем амбијенту. У концепцију решења објекта уткано је опредељење ауторског тима „да се пројектоване просторне структуре подреде корисницима и да новопројектовани објекти буду омотач, нека врста удобног смештаја јаке функционалне целине која има својства самоодрживости, а која суштински чини склониште за предвиђену социјалну категорију становништва“. Према образложењу концепта конкурсног решења аутора, као основна начела која су довела до оствареног пројектантског резултата могу се издвојити: 1) уклапање у постојеће структуре на локацији и њихова надградња, 2) јасна и рационална архитектура, функционално чистих шема, 3) добар визуелни и социјални однос стана и зграде са околином, 4) јефтин тип градње и 5) стварање здраве и хумане урбане климе.

Аутор пројекта за реализацију идејног конкурсног решења био је Милорад Обрадовић, а за извођење стамбених објеката на све три локације у Ваљеву били су надлежни „Грађевинар“ и „Естетика“ из Београда и „Бора Епоксид“ из Ваљева. Пројекат објекта у Новом насељу (Слика 5.4) урађен је у највећој мери у складу са конкурсним решењем, осим што су у свим становима, изузев у приземљу, укинута мање лође и замењене француским прозорима. Првобитно предвиђена просторија са станарским оставама у приземљу замењена је котларницом, те су станови у коначној реализацији пројекта изгубили и помоћне просторије.



Слика 5.3. Конкурсно решење за социјално становање у Новом насељу у Ваљево – 1. награда, аутори Зоран Абадић и Душан Миловановић, 2006. (извор: конкурсна документација)



Слика 5.4. Социјално становање у Новом насељу у Ваљеву, аутори Зоран Абадић и Душан Миловановић, 2008. Фотографије објекта након изградње (горе) (извор: фотодокументација пројектанта) и из 2016. године (доле) (извор: Т. Бајић)



Остварени параметри изградње и структуре станова првонаграђеним конкурсним и реализованим решењем за социјално становање у Новом насељу у Ваљеу приказани су у Табели 5.5.

Табела 5.5. Остварени параметри изградње конкурсним и реализованим решењем за социјално становање, Ново насеље у Ваљеу (извор: конкурсна и пројектна документација)

<i>Параметри изградње и структура станова</i>	<i>Остварено конкурсним и реализованим решењем</i>	
Тип становања	Социјално становање	
Спратност	П+2	
Број објеката	1	
БРГП (m <sup>2</sup> )	588,5	
П под објектима (m <sup>2</sup> )	197,5	
Паркирање	1 пм/стан, на парцели	
Број станова	11	
Структура станова	Тип	П (m <sup>2</sup> )
	1 (≈ 10%) гарсоњера	28,7
	4 (≈ 40%) једнособна стана	35,6
	6 (≈ 50%) једноипособних станова	43,5
	<i>Остварено конкурсним решењем</i>	<i>Остварено реализованим решењем</i>
Балкон/тераса/лођа	Да, мањих површина, код већих јединица и у приземљу	Само код јединица у приземљу
Кухињске оставе	Плакарске оставе у појединим становима	У складу са конкурсним решењем
Помоћне просторије	Посебан простор за станарске оставе у приземљу зграде	Не
Заједничке просторије	Не	
Кота пода приземља	+1,0m	
Подрум	Не, у складу са конкурсним расписом	
Лифт	Не, у складу са конкурсним расписом	
Посебни захтеви приступачности	Један типски стан у приземљу за особе са инвалидитетом	
	Улаз објекта прилагођен приступу особама са инвалидитетом – приступ рампом	
Облик крова	Раван	

Остале опште програмске и посебне захтеве примењене у конкурсном и реализованом решењу анализирамо у Табели 5.6, у складу са критеријумима за урбанистичко и архитектонско пројектовање одрживог социјалног становања. У Табели 5.7 сумирамо резултате вредновања примене критеријума у реализацији конкурса за социјално становање у Новом насељу у Ваљеу приказаних у Табелама 5.4 и 5.6.

Табела 5.6. Анализа критеријума одрживости у конкурсном и реализованом решењу за социјално становање, Ново насеље у Ваљеву (извор: конкурсна и пројектна документација)

III. 1	Примена мера енергетске ефикасности	2	НП
	<i>Конкурсно решење</i>		
	✓ Компактна форма (без разуђених основа и пресека)		
	<i>Реализовано решење</i>		
	✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем		
	✓ Реализованим пројектом нису предвиђене или реализоване посебне мере енергетске ефикасности		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Иако су одређени захтеви енергетске ефикасности постављени конкурсним расписом, они нису примењивани у конкурсном решењу и каснијој реализацији</li> <li>▪ С обзиром да је објекат пројектован и извођен у периоду пре доношења одговарајућих правилника у области енергетске ефикасности у Србији, испуњеност одговарајућих стандарда енергетске потрошње (мин. енергетски разред Ц) није очекивана, те критеријум није у потпуности применљив.</li> </ul>		
III. 2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	2	
	<i>Конкурсно решење</i>		
	✓ Остварена је флексибилност простора на нивоу стамбених јединица		
	<i>Реализовано решење</i>		
	✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем	2	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Конкурсним решењем нису разматрани додатни захтеви флексибилности на нивоу етажа, склопа или конструктивног решења</li> </ul>		
III. 3	Одрживост материјала	4	
	<i>Конкурсно решење</i>		
	✓ Еколошки безбедни и здрави материјали		
	✓ Јефтине грађевински материјали		
	✓ Примена локалних, доступних материјала – дрвета и камена на фасади		
	✓ Трајност материјала и заштита од спољашњих утицаја		
<i>Реализовано решење</i>	2		
	✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем осим критеријума трајности материјала		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Реализовано конкурсно решење је кроз употребу претрпело значајне промене у односу на период изградње због нижег квалитета примењених материјала</li> </ul>		
III. 4	Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара	4	
	<i>Конкурсно решење</i>		
	✓ Пешачке стазе, простор за окупљање различитих генерација, зелене површине, воћњак		
	<i>Реализовано решење</i>		
	✓ У складу са конкурсним решењем уређене су зелене површине и прилаз објекту	2	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Нису предвиђени садржаји за децу на локацији</li> <li>▪ У реализацији је изостало уређење простора за окупљање станара</li> <li>▪ Предбаште станова у приземљу нису формиране</li> </ul>		
III. 5	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група	3	
	<i>Конкурсно решење</i>		
	✓ Приземље објекта приступачно је за лица са инвалидитетом – предвиђен је приступ рампом;		

	✓ Типско решење 1 стана у приземљу за лица са инвалидитетом;	2
	<i>Реализовано решење</i>	
	✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Осим приземља објекта није остварена приступачност других делова објекта јер није предвиђена уградња лифта</li> <li>▪ Планиране предбаште станова у приземљу нису физички приступачне (из станова)</li> </ul>	
III. 6	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања	3
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Одговарајући услови стамбеног комфора и заштите према националним стандардима	
	✓ Унутрашња функционалност и просторна организација стамбених јединица	
	✓ Посебан простор за оставе у приземљу зграде	
	✓ Пројектовани су мањи отворени простори (лође) код већих и станова у приземљу	
✓ Комфорне и осветљене комуникације у згради		
✓ Станови су нижих просторних стандарда у односу на просечне националне стандарде		
	<i>Реализовано решење</i>	2
✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем осим изостављања лођа код свих станова осим у приземљу као и заједничких остава		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ У складу са конкурсним расписом, примењени стандарди за станове нижи су од просечних националних стандарда</li> <li>▪ Остварени просторно-функционални квалитети конкурсног решења рационализовани су кроз реализацију</li> <li>▪ У објекту нису реализовани помоћни простори – заједничке оставе, иако су били предвиђени конкурсним решењем</li> </ul>		
III. 7	Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу	4
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Избегавање дугих и мрачних ходника и степеништа	
	<i>Реализовано решење</i>	4
✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ С обзиром да је пројектовани објекат ниске спратности и са малим бројем социјалних станова, критеријум није у потпуности применљив.</li> </ul>	
III. 8	Типолошка разноврсност	4
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ 3 типа стамбених јединица	
	<i>Реализовано решење</i>	4
✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> <li>▪ С обзиром да је у питању један пројектовани објекат са малим бројем социјалних станова, критеријум није у потпуности применљив.</li> </ul>	
III. 9	Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине	НП
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Нису применљиви захтеви	
	<i>Реализовано решење</i>	НП
✓ Нису применљиви захтеви		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> <li>▪ С обзиром да је у питању један пројектовани објекат са малим бројем социјалних станова, критеријум није применљив.</li> </ul>	
III. 10	Трајност и подстицање осећања припадности	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Атрактивност архитектуре</li> <li>✓ Архитектура која одаје утисак трајности (без утиска привремености – јефтине, али трајни материјали)</li> </ul>	5
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем осим критеријума трајности материјала</li> </ul>	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Реализовано конкурсно решење је кроз употребу претрпело значајне промене у односу на период изградње због нижег квалитета примењених материјала</li> </ul>	
III. 11	Контекстуалност	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Објекат се својом формом, архитектонским изразом и бојом више истиче него уклапа у затечени контекст</li> </ul>	3
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Објекат је делимично усклађен са локалном традицијом стамбених образаца и урбанистичким амбијентом</li> </ul>	
III. 12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Нису разматрани захтеви</li> </ul>	НР
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> </ul>	НР
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Иако су одређени захтеви еколошког и климатски одговорног пројектовања постављени конкурсним расписом, они нису примењивани у конкурсном решењу и каснијој реализацији</li> </ul>	
III. 13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Нису разматрани захтеви</li> </ul>	НР
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> </ul>	НР
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Захтев није предвиђен условима конкурсног расписа</li> </ul>	
III. 14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Једноставност и скромност архитектонског обликовања (неразуђена форма, без непотребних украса)</li> <li>✓ Нижи просторни стандарди станова</li> <li>✓ Економичност грађевинских материјала</li> <li>✓ Рационалност са аспекта експлоатације и одржавања објекта</li> <li>✓ Рационални распоред и квалитет стамбеног и пратећег простора (унутрашња вертикална и хоризонтална организација)</li> </ul>	5
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Критеријум је у највећој мери примењен у конкурсном решењу и реализован</li> </ul>	5

	пројектом ▪ У фази реализације додатно су рационализовани станови и заједнички простори зграде
<i>НР: Критеријум није разматран; НП: Критеријум није применљив;          1-5: Критеријум је разматран према степену испуњености: 1 – не задовољава;          2 – делимично задовољава; 3 – просечно задовољава; 4 – задовољава; 5- веома задовољава</i>	

Табела 5.7. Сумирање резултата вишекритеријумске анализе конкурсне праксе за социјално становање у Новом насељу у Ваљеву

III	КРИТЕРИЈУМИ ЗА УРБАНИСТИЧКО И АРХИТЕКТОНСКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ	РАСПИС	КОНКУРСНО РЕШЕЊЕ	РЕАЛИЗОВАНО РЕШЕЊЕ
III.1	Примена мера енергетске ефикасности	4	2	НП
III.2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	4	2	2
III.3	Одрживост материјала	3	4	2
III.4	Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара	3	4	2
III.5	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група	3	3	2
III.6	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања	3	3	2
III.7	Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу	4	4	4
III.8	Типолошка разноврсност	4	4	4
III.9	Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине	НП	НП	НП
III.10	Трајност и подстицање осећања припадности	5	5	2
III.11	Контекстуалност	5	3	3
III.12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	3	НР	НР
III.13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	НР	НР	НР
III.14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	5	5	5
<i>НР: Критеријум није разматран; НП: Критеријум није применљив;          1-5: Критеријум је разматран према степену испуњености: 1 – не задовољава;          2 – делимично задовољава; 3 – просечно задовољава; 4 – задовољава; 5- веома задовољава</i>				

### 5.1.2. Социјално становање у насељу Стрелиште у Панчеву

Јавно предузеће „Општинска стамбена агенција“ (ЈП ОСА) Панчево<sup>120</sup>, у сарадњи са Савезом архитеката Србије (САС), расписала је у мају 2006. године општи јавни анонимни конкурс за идејно урбанистичко-архитектонско решење станова за социјално становање у Панчеву. Циљ овог конкурса био је да се обезбеди иновативно урбанистичко решење са идејном архитектонском разрадом вишепородичног стамбеног објекта у насељу Стрелиште (Блок Ц-16) у Панчеву, у оквиру којег је предвиђена изградња укупно 76 станова за социјално становање.

Маја 2016. године, на конкурс је пристигло 17 радова. Жири<sup>121</sup> је доделио укупно три награде, и то једну прву, једну другу и једну трећу награду (Табела 5.1). Првонаграђени рад аутора Бојана Стојановића одабран је за реализацију, која је окончана до јануара 2008. године, када су у објекат усељени и станари.

#### 5.1.2.1. Анализа конкурсног расписа

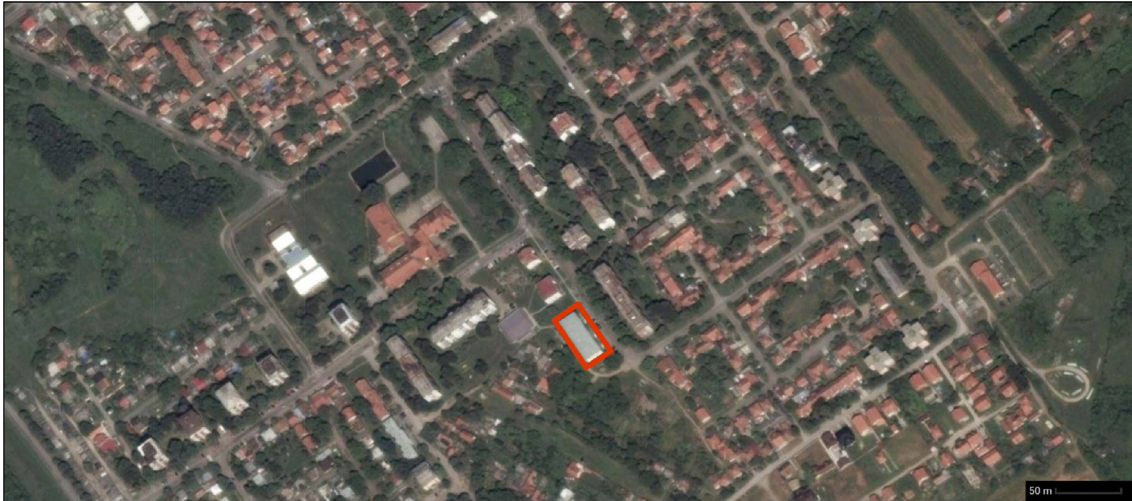
##### **I. Локација**

Предметна локација урбанистичко-архитектонског конкурса налази се у улици Вељка Влаховића бб унутар блока вишепородичне стамбене изградње (Блок Ц-16) у насељу „Стрелиште“, и у близини планираног и формираног центра месне заједнице. Предмет урбанистичке разраде кроз конкурс био је део катастарске парцеле бр. 16137 К.О. Панчево, на којој је израдом урбанистичког пројекта формирана грађевинска парцела површине 1200m<sup>2</sup>, у складу са важећим урбанистичким планом (Слика 5.5.).

---

<sup>120</sup> ЈП „Општинска стамбена агенција“ Панчево основана је као последња у низу 2006. године, а 2008. године мења назив у ЈП „Градска стамбена агенција“ Панчево (у складу са Статутом града). Прва агенција која је свечано уручила кључеве станарима у јануару 2008. године.

<sup>121</sup> Чланови жирија конкурса били су: Љиљана Стевановић, Министарство за капиталне инвестиције; Милош Станковић, Савез архитеката Србије; Светлана Дракулић, ЈП ОСА Панчево, Виолета Марковић, архитекта из Панчева и представник УН-ХАБИТАТ-а, СИРП.



Слика 5.5. Локација социјалног становања у насељу „Стрелиште“ у Панчеву (извор: аутор, на ортофото подлози Google Earth, 2017)

Парцела је удаљена око 2km од центра града и у непосредној је близини станице градског превоза (100m), као и објеката социјалне инфраструктуре и комерцијалних садржаја. На пешачкој дистанци се налазе пошта и дом здравља, основна школа, обданиште, продавнице за свакодневно и периодично снабдевање, пијаца, и тржни центар. Приступ парцели обезбеђен је изграђеним улицама и асфалтираним саобраћајницама.

## II. Услови за урбанистичко планирање локације

Урбанистичко-плански основ за предметну локацију био је План детаљне регулације дела насеља Стрелиште у Панчеву. На основу извода из плана и услова предвиђених конкурсним програмом, на делу катастарске парцеле бр. 16137 К.О. Панчево, у оквиру превиђене зоне изградње димензија 18x45m, предвиђена је изградња вишепородичног објекта са 76 стамбених јединица и максималне спратности П+4. Конкурсним задатком дефинисани урбанистички услови дати су у Табели 5.8.

Табела 5.8. Услови за урбанистичко планирање локације за социјално становање, насеље Стрелиште у Панчеву (извор: ОСА Панчево, 2006)

Урбанистичко-плански основ	План детаљне регулације дела насеља Стрелиште у Панчеву („Сл. лист општине Панчево“ бр. 17/05).
Катастарска парцела	к.п. бр. 16137 К.О. Панчево
Површина грађевинске парцеле	1200m <sup>2</sup> (зона градње 810m <sup>2</sup> )
Степен заузетости	-

Индекс изграђености	-
Број објеката	1
Спратност	П+4
БРГП (m <sup>2</sup> )	3150
Број стамбених јединица	76
Паркирање	1 пм/стан (обезбеђено у оквиру комуналног опремања на јавној парцели изван предметне грађевинске парцеле)
Комунална инфраструктура	електроинсталације, водовод и канализација, топловод и ТТ инсталације

### III. Услови за урбанистичко и архитектонско пројектовање

На основу задатих урбанистичких параметара, на локацији је конкурсним задатком предвиђено пројектовање једног вишепородичног објекта са структуром станова и другим просторно-функционалним захтевима дефинисаним у Табели 5.9. У оквиру објекта предвиђен је смештај подстанице за систем даљинског грејања и простор за заједничке просторије мање квадратуре. Услови за партерно уређење нису посебно дефинисани.

Табела 5.9. Услови за урбанистичко планирање локације за социјално становање, насеље Стрелиште у Панчеву (извор: ОСА Панчево, 2006)

<i>Структура станова и просторно-функционални захтеви из конкурсног расписа</i>		
Тип становања	Социјално становање	
Број објеката	1	
Број станова	76	
Структура станова	Тип	П (m <sup>2</sup> )
	≈ 60% једнособних станова (за три особе)	25-36
	≈ 20% једноипособних станова (за три-четири особе)	42-45
	≈ 20% мањих двособних станова (за четири особе)	45-50
Балкон/тераса/лођа	Дозвољено, мањих површина - за све јединице веће од гарсоњере	
Кухињске оставе	Не	
Помоћне просторије	Посебан простор за оставе у подрумској етажи зграде	
Заједничке просторије	-	
Кота пода приземља	-	
Подрум	Да	
Лифт	Не	
Посебни захтеви приступачности	Један типски стан у приземљу за особе са инвалидитетом	
	Улаз објекта прилагођен приступу особама са инвалидитетом - приступ рампом	
Облик крова	-	

Расписом су дефинисани критеријуми за вредновање конкурсних решења, и то у оквиру четири категорије, са следећом расподелом укупног броја поена (100):

1) Квалитет урбанистичког решења – 10 поена



2) Функционална организација стамбеног простора – 40 поена

3) Обликовање објекта – 20 поена

4) Економичност и рационалност – 30 поена

Опште програмске и посебне захтеве дефинисане конкурсним задатком анализирамо у Табели 5.10, у складу са критеријумима за урбанистичко и архитектонско пројектовање одрживог социјалног становања.

*За оцену примене критеријума користимо скалу Ликертовог типа са степенованим вредностима од 1 до 5, при чему оцена 1 значи да степен испуњености критеријума „не задовољава“, док оцена 5 значи „веома задовољава“. Вредност НР значи да критеријум није разматран, док вредност НП значи да критеријум за дати случај није применљив.*

Табела 5.10. Анализа критеријума одрживости у конкурсним условима за пројектовање социјалног становања, насеље Стрелиште у Панчеву (извор: ОСА Панчево, 2006)

III. 1	Примена мера енергетске ефикасности	4
	✓ Компактна форма (без разубјених основа и пресека)	
	✓ Иновативна грађевинска и технолошка решења која узимају у обзир факторе животне средине, као што су топографија, природна вентилација и оријантација	
	✓ Решења која омогућавају енергетску ефикасност и очување енергије	
	▪ С обзиром да је конкурс расписиван у периоду пре доношења одговарајућих правилника у области енергетске ефикасности у Србији, критеријум није у потпуности применљив	
III. 2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	4
	✓ Флексибилност простора и могућност удвајања или спајања стамбених јединица	
	✓ Одржива конструктивна и техничка решења, која пружају могућност адаптације (флексибилан и модуларан систем изградње као препорука)	
	▪ Индустијализовани, високофлексибилни системи грађења нису у примени у Србији и захтев за њиховим коришћењем био би у супротности са захтевима економичности изградње	
III. 3	Одрживост материјала	3
	✓ Јефтине грађевински материјали	
	✓ Трајност материјала и заштита од спољашњих утицаја	
	▪ Расписом нису предложени локални и материјали из обновљивих извора, примена рециклаже итд.	
III. 4	Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара	2
	✓ Прилагођеност различитим функцијама и потребама (подстицање социјалних међуодноса и интеграције са окружењем - комшилуком)	
	▪ Расписом нису дефинисани посебни захтеви за партерно уређење отворених	

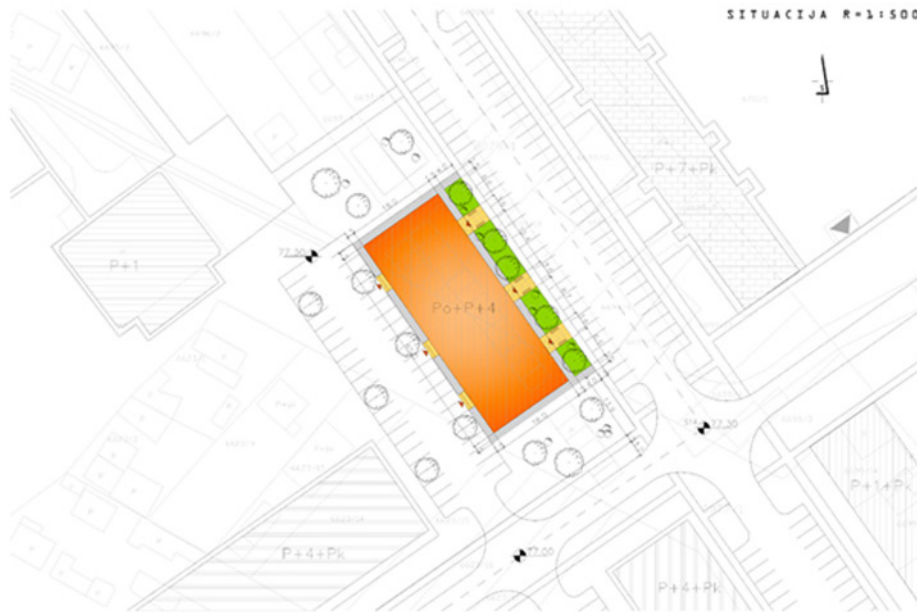
	простора	
III. 5	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Приземље објекта приступачно за лица са инвалидитетом;</li> <li>✓ Типско решење 1 стана у приземљу за лица са инвалидитетом;</li> <li>✓ Приступ и прилагођеност специфичним потребама корисника (нпр. хендикепирани и стари, младе породице...)</li> </ul>	
III. 6	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Одговарајући услови стамбеног комфора и заштите према националним стандардима</li> <li>✓ Унутрашња функционалност и просторна организација стамбених јединица</li> <li>✓ Посебан простор за оставе у подрумској етажи зграде</li> <li>✓ Могућност пројектовања мањих отворених простора (тераса, лођа и сл.)</li> <li>✓ Квалитетне вертикалне и хоризонталне комуникације у згради</li> <li>✓ Станови су нижих просторних стандарда у односу на просечне националне стандарде</li> </ul>	
III. 7	Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Избегавање дугих и мрачних ходника и степеништа</li> </ul>	
III. 8	Типолошка разноврсност	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 3 типа стамбених јединица</li> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> <li>▪ У складу са програмским условима, предвиђена је ограничена типологија претежно мањих социјалних станова</li> </ul>	
III. 9	Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине	НП
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Нису применљиви захтеви</li> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> <li>▪ С обзиром да је у питању један пројектовани објекат критеријум није применљив</li> </ul>	
III. 10	Трајност и подстицање осећања припадности	5
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Савременост и иновативност архитектонског израза</li> <li>✓ Ликовност и дизајн објекта</li> <li>✓ Архитектура која одаје утисак трајности (без утиска привремености – јефтине, али трајни материјали)</li> </ul>	
III. 11	Контекстуалност	5
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Уклопљеност у окружење и локални контекст</li> </ul>	
III. 12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Решења која подржавају одрживост животне средине</li> <li>▪ Расписом нису дефинисани посебни захтеви</li> </ul>	
III.	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	НП

13	✓ Нису дефинисани захтеви	
III. 14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	5
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Једноставност и скромност архитектонског обликовања (неразуђена форма, без непотребних украса)</li> <li>✓ Нижи просторни стандарди станова</li> <li>✓ Економичност грађевинских материјала</li> <li>✓ Рационалност са аспекта експлоатације и одржавања објекта</li> </ul> Рационални распоред и квалитет стамбеног и пратећег простора (унутрашња вертикална и хоризонтална организација)	
<i>НР: Критеријум није разматран; НП: Критеријум није применљив;          1-5: Критеријум је разматран према степену испуњености: 1 – не задовољава;          2 – делимично задовољава; 3 – просечно задовољава; 4 – задовољава; 5- веома задовољава</i>		

### 5.1.2.2. Анализа конкурсног и реализованог решења

Квалитет првонаграђеног рада, аутора Бојана Стојановића (Слика 5.6), према образложењу жирија, огледа се у понуђеној разноврсној типологији и квалитетној организацији станова, као и рационалној и функционалној организацији архитектонског склопа. У коментару жирија истакнуто је и да рад прати принципе јефтине и једноставне градње, употребе домаћих материјала и адаптивности стамбених јединица, а посебан квалитет дају му двострана оријентација и добра осветљеност станова и комуникација.

Аутор је предложио једноставно и функционално решење објекта кубичне форме, спратности По+П+4, подељеног на три сегмента са по два улаза. У подрумској етажи пројектоване су станарске оставе и техничке просторије. Унутар задате ограничене типологије пројектованих 76 стамбених јединица, понуђено је више различитих варијантних решења са циљем задовољења различитих потреба будућих корисника. У партерном уређењу неизграђених делова локације предвиђене су мање зелене површине са дрворедом и приступне поплочане површине са клупама. Према ауторовом образложењу рада, концепција решења опредељена је пре свега критеријумима економичности изградње, односно примене локалних технологија грађења и јефтиних и доступних материјала. Како наводи аутор, изузетак од овог приступа је нешто квалитетнија обрада појединих делова фасада (брисолеји и стаклене ограде) који представљају „нужан компромис“, како би се избегло да зграда и својим изгледом оставља утисак становања нижег стандарда.

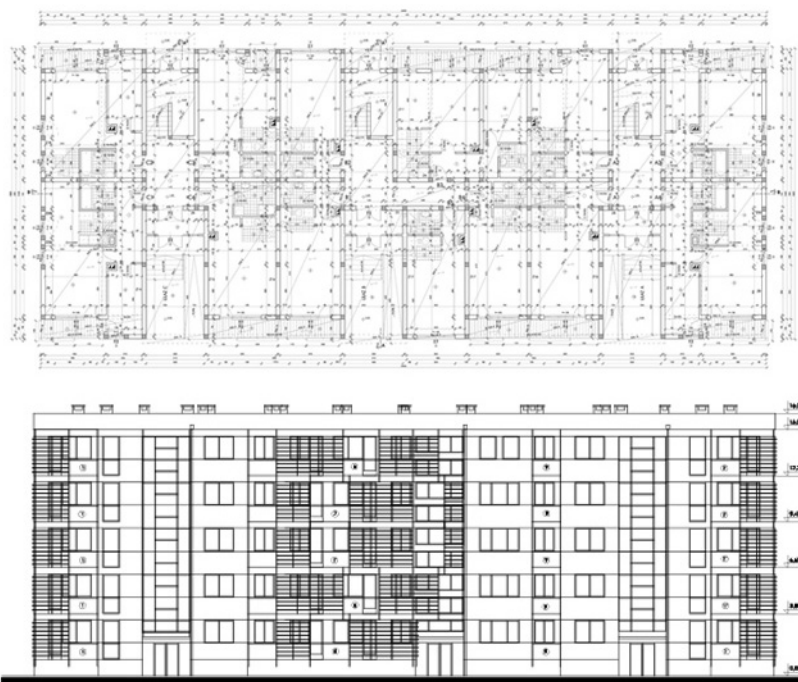


Слика 5.6. Конкурсно решење за социјално становање у насељу Стрелиште у Панчеву – 1. награда, аутор Бојан Стојановић, 2006. *Извор: конкурсна документација*

Обрађивач главног пројекта на основу првопласираног решења било је предузеће „Нишинжењеринг д.о.о.“ из Ниша, а у израду пројекта био је укључен и аутор конкурсног решења. У постконкурсној разради пројекта, објекат је у извесној мери рационализован што се огледа најпре у изостављању подрумске етаже, а тиме и предвиђених станарских остава. Третман фасаде поједностављен је и сведен је на употребу јефтинијих материјала, али се начелно није много одступило од иницијалног концепта обликовања фасадних равни (Слика 5.7). Остварени параметри изградње и структуре станова првонаграђеним конкурсним и реализованим решењем за социјално становање у насељу Стрелиште у Панчеву приказани су у Табели 5.11.

Табела 5.11. Остварени параметри изградње конкурсним и реализованим решењем за социјално становање, насеље Стрелиште у Панчеву (извор: конкурсна и пројектна документација)

<i>Параметри изградње и структура станова</i>	<i>Остварено конкурсним решењем</i>		<i>Остварено реализованим решењем</i>	
Тип становања	Социјално становање			
Спратност	П+4			
Број објеката	1			
БРГП (m <sup>2</sup> )	4050 (са подрумом 4860)		4050	
П под објектима (m <sup>2</sup> )	810		810	
Паркирање	1 пм/стан, на парцели		1 пм/стан, на парцели	
Број станова	72 (76)		76	
Структура станова	Тип	П (m <sup>2</sup> )	Тип	П (m <sup>2</sup> )
	46 (≈ 61%) једноособних станова	26,13-38,33	32 гарсоњере	26,93-34,51
			20 једноособних станова	35,37-38,37
	10 (≈ 13%) једноипособ. станова	43,04	10 једноипособних станова	44,48
20 (≈ 26%) двособних станова	52,61-61,39	15 двособних станова	54,29-65,86	
Балкон/тераса/лођа	Да		Да	
Кухињске оставе	Не		Не	
Помоћне просторије	Да, посебан простор за станарске оставе у подруму		Не	
Заједничке просторије	Не		Не	
Кота пода приземља	+1,0m			
Подрум	Да		Не	
Лифт	Не, у складу са конкурсним расписом			
Посебни захтеви приступачности	Један типски стан у приземљу за особе са инвалидитетом			
	Улази у објекат прилагођени приступу особама са инвалидитетом – приступ рампом			
Облик крова	Раван			



Слика 5.7. Социјално становање у насељу Стрелиште у Панчеву, аутор Бојан Стојановић, 2008. Графички прикази из пројектне документације, *Google street view*, и фотографија објекта и из 2016. године (доле) (извор: Т. Бајић)

Остале опште програмске и посебне захтеве остварене првонаграђеним конкурсним и реализованим решењем анализирамо у у Табели 5.12, у складу са критеријумима за урбанистичко и архитектонско пројектовање одрживог социјалног становања и захтевима постављеним конкурсним расписом. У Табели 5.13 сумирамо резултате вредновања примене критеријума у реализацији конкурса за социјално становање у насељу Стрелиште у Панчеву приказаних у Табелама 5.10 и 5.12.

Табела 5.12. Анализа критеријума одрживости у конкурсном и реализованом решењу за социјално становање, насеље Стрелиште у Панчеву (извор: конкурсна и пројектна документација)

III. 1	Примена мера енергетске ефикасности	3	НП
	<i>Конкурсно решење</i>		
	✓ Релативно компактна форма, без разуђених основа и пресека, изузев пројектованих лођа		
	✓ Заштита од сунца дрвеним брисолејима на лођама		
	<i>Реализовано решење</i>		
	✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем, осим примене брисолеја на фасади ✓ Реализованим пројектом нису предвиђене или реализоване посебне мере енергетске ефикасности		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Иако су одређени захтеви енергетске ефикасности постављени конкурсним расписом, они нису примењивани у конкурсном решењу и каснијој реализацији</li> <li>▪ С обзиром да је објекат пројектован и извођен у периоду пре доношења одговарајућих правилника у области енергетске ефикасности у Србији, испуњеност одговарајућих стандарда енергетске потрошње (мин. енергетски разред Ц) није очекивана, те критеријум није у потпуности применљив.</li> </ul>		
III. 2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	3	3
	<i>Конкурсно решење</i>		
	✓ Остварена је флексибилност простора и могућност удвајања/спајања стамбених јединица		
	<i>Реализовано решење</i>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ Конкурсним решењем нису разматрани додатни захтеви флексибилности на нивоу етажа, склопа или конструктивног решења</li> </ul>		
III. 3	Одрживост материјала	4	2
	<i>Конкурсно решење</i>		
	✓ Еколошки безбедни и здрави материјали		
	✓ Јефтине грађевински материјали		
	✓ Примена локалних, доступних материјала		
	✓ Трајност материјала и заштита од спољашњих утицаја		
<i>Реализовано решење</i>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем осим критеријума трајности материјала</li> </ul>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Примењени материјали и обрада су нижег квалитета, што је утврђено непосредним посматрањем на терену и на основу мишљења добијеног од станара зграде</li> </ul>	
III. 4	Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Поплочане приступне површине са клупама и зелене површине са дрворедом	3
	<i>Реализовано решење</i>	
	✓ У складу са конкурсним решењем пројектом је предвиђено уређење зелених површина и прилаза објекту	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>У реализацији је изостало уређење простора за окупљање станара – постављена је само једна клупа на приступној површини</li> </ul>	
III. 5	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Приземље објекта приступачно је за лица са инвалидитетом – предвиђен је приступ рампом;	3
	✓ Типско решење 1 стана у приземљу за лица са инвалидитетом;	
	<i>Реализовано решење</i>	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>Осим приземља објекта није остварена приступачност других делова објекта јер није предвиђена уградња лифта</li> </ul>	
III. 6	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Одговарајући услови стамбеног комфора и заштите према националним стандардима	
	✓ Унутрашња функционалност и просторна организација стамбених јединица	3
	✓ Посебан простор за оставе у подруму зграде	
✓ Пројектовани су мањи отворени простори (лође)		
✓ Комфорне и осветљене комуникације у згради		
✓ Станови су нижих просторних стандарда у односу на просечне националне стандарде		
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Реализовано у складу са конкурсним решењем осим изостављања подрума, а тиме и станарских остава које нису пројектоване у становима</li> <li>У складу са конкурсним расписом, примењени стандарди за станове нижи су од просечних националних стандарда</li> <li>У објекту нису реализовани помоћни простори – заједничке оставе, иако су били предвиђени конкурсним решењем. Стамбене јединице у потпуности су пројектоване без помоћних просторија</li> </ul>	2
III. 7	Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Избегавање дугих и мрачних ходника и степеништа	4
	✓ Објекат подељен на 3 сегмента	
	✓ Приземље одигнуто од коте тла због приватности станова	
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>Реализовано решење претежно задовољава основне захтеве безбедности</li> </ul>	4
III.	Типолошка разноврсност	



8	<i>Конкурсно решење</i>	3
	✓ 3 типа стамбених јединица са више варијантних решења	
	<i>Реализовано решење</i>	3
	✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> <li>▪ Типологија је ограничена на мање стамбене јединице у складу са програмским условима, али са различитим варијантама</li> </ul>	
III. 9	Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине	НП
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Нису применљиви захтеви	
	<i>Реализовано решење</i>	НП
	✓ Нису применљиви захтеви <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> <li>▪ С обзиром да је у питању један пројектовани објекат критеријум није применљив</li> </ul>	
III. 10	Трајност и подстицање осећања припадности	5
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Атрактивност архитектуре ✓ Архитектура која одаје утисак трајности (без утиска привремености – јефтине, али трајни материјали)	
	<i>Реализовано решење</i>	2
	✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем осим критеријума трајности материјала <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Кроз реализацију, објекат није задржао истоветан архитектонски израз понуђен конкурсним решењем</li> <li>▪ Примењени материјали и обрада су нижег квалитета, што је утврђено непосредним посматрањем на терену и на основу мишљења добијеног од станара зграде</li> </ul>	
III. 11	Контекстуалност	5
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Објекат се формом и архитектонским изразом уклапа у затечени контекст	
	<i>Реализовано решење</i>	5
✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Објекат је усклађен са урбанистичким амбијентом</li> </ul>		
III. 12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	НП
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Нису разматрани захтеви	
	<i>Реализовано решење</i>	НП
	✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Иако су одређени захтеви еколошког и климатски одговорног пројектовања постављени конкурсним расписом, они нису примењивани у конкурсном решењу и каснијој реализацији</li> </ul>	
III. 13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	НП
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Нису разматрани захтеви	
	<i>Реализовано решење</i>	НП

	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ Захтев није предвиђен условима конкурсног расписа</li> </ul>		
III. 14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	4	
	<i>Конкурсно решење</i>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Једноставност и скромност архитектонског обликовања (неразуђена форма, без непотребних украса)</li> <li>✓ Нижи просторни стандарди станова</li> <li>✓ Економичност грађевинских материјала</li> <li>✓ Рационалност са аспекта експлоатације и одржавања објекта</li> <li>✓ Рационални распоред и квалитет стамбеног и пратећег простора (унутрашња вертикална и хоризонтална организација)</li> </ul>		
	<i>Реализовано решење</i>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ Критеријум је у највећој мери примењен у конкурсном решењу и реализован пројектом</li> <li>▪ У фази реализације додатно су рационализовани станови и заједнички простори зграде</li> </ul>		5
<p><i>НР: Критеријум није разматран; НП: Критеријум није применљив;</i>  <i>1-5: Критеријум је разматран према степену испуњености: 1 – не задовољава;</i>  <i>2 – делимично задовољава; 3 – просечно задовољава; 4 – задовољава; 5- веома задовољава</i></p>			

Табела 5.13. Сумирање резултата вишекритеријумске анализе конкурсне праксе за социјално становање у насељу Стрелиште у Панчеву

III	КРИТЕРИЈУМИ ЗА УРБАНИСТИЧКО И АРХИТЕКТОНСКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ	РАСПИС	КОНКУРСНО РЕШЕЊЕ	РЕАЛИЗОВАНО РЕШЕЊЕ
III.1	Примена мера енергетске ефикасности	4	3	НП
III.2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	4	3	3
III.3	Одрживост материјала	3	4	2
III.4	Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара	2	3	2
III.5	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група	3	3	2
III.6	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања	3	3	2
III.7	Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу	3	4	4
III.8	Типолошка разноврсност	3	3	3
III.9	Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине	НП	НП	НП
III.10	Трајност и подстицање осећања припадности	5	5	2
III.11	Контекстуалност	5	5	5
III.12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	3	НР	НР
III.13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	НР	НР	НР
III.14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	5	4	5
<p><i>НР: Критеријум није разматран; НП: Критеријум није применљив;</i>  <i>1-5: Критеријум је разматран према степену испуњености: 1 – не задовољава;</i>  <i>2 – делимично задовољава; 3 – просечно задовољава; 4 – задовољава; 5- веома задовољава</i></p>				

### 5.1.3. Социјално становање у насељу Берановац у Краљеву

У сарадњи са Савезом архитеката Србије (САС), Јавно предузеће за стамбене услуге Краљево<sup>122</sup> расписало је у септембру 2005. године општи јавни анонимни конкурс за идејно урбанистичко-архитектонско објекта за социјално становање у Краљеву. Циљ конкурса био је да се обезбеди иновативно урбанистичко решење за групацију од 3 вишепородична стамбена објекта са око 96 станова, и идејна архитектонска разрада једног објекта са 32 стана, у краљевачком приградском насељу Берановац. Конкурсни програм, који се према разматраним еколошко-енергетским захтевима разликовао од програма у осталим градовима и општинама, осмишљен је у сарадњи са италијанском стамбеном агенцијом I.T.E.A. из Трента, која је учествовала и у постконкурсној разради одабраног конкурсног решења.

У октобру исте године, на конкурс је пристигао 21 рад. Жири<sup>123</sup> је доделио укупно три награде, и то једну прву, једну другу и једну трећу награду, као и три јавне похвале (Табела 5.1). За реализацију је одабран првонаграђени рад тима аутора Зорана Ивковића, Јелене Живковић, Весне Шуњић, Николе Стојковића и Марка Ћирића. Иако је започета са извесним закашњењем у марту 2007. године, изградња овог стамбеног комплекса завршена је средином 2008. године након чега су сви објекти усељени. Уместо првобитно планираних 96 станова, на локацији је пројектовано и реализовано укупно 76 станова.

---

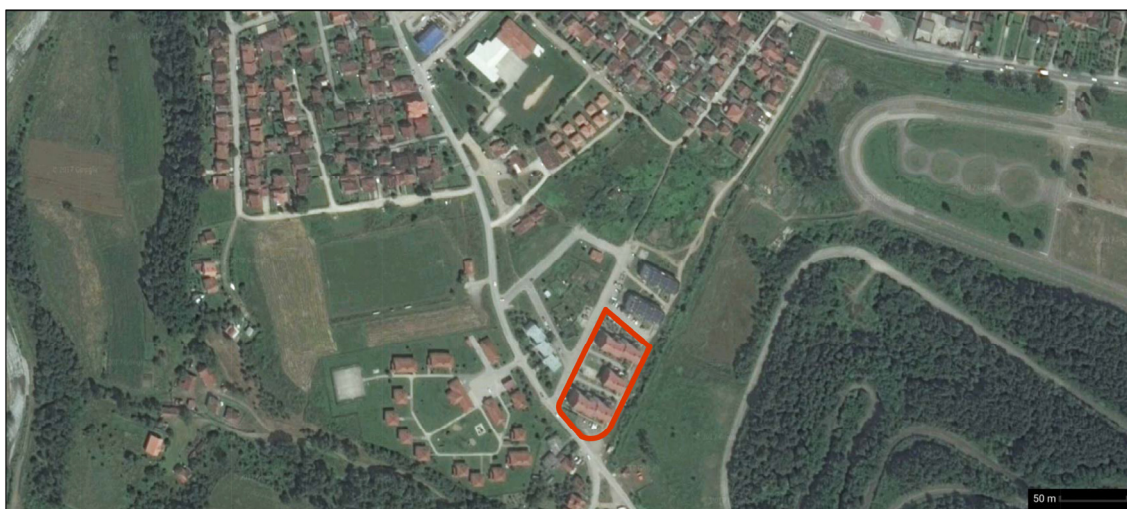
<sup>122</sup> ЈП „Општинска стамбена агенција“ Краљево основана је крајем 2006. године, трансформисањем Јавног предузећа за стамбене услуге. Касно формирање ОСА утицало је на одлагање почетка градње објекта социјалног становања у Краљеву до средине марта 2007. године.

<sup>123</sup> Чланови жирија конкурса били су: Јасминка Павловић, Министарство за капиталне инвестиције; представник Савеза архитеката Србије; Слајана Драгојловић, Општина Краљево; Зоран Ђуровић, ЈП за стамбене услуге „Краљево“, представник I.T.E.A. Института из Трента и представник УН-ХАБИТАТ-а, СИРП.

### 5.1.3.1. Анализа конкурсног расписа

#### I. Локација

Предметна локација урбанистичко-архитектонског конкурса налази се у близини планираног и делимично формираног стамбеног насеља у месту Берановац у субурбаном подручју Краљева. Предмет урбанистичке разраде кроз конкурс била је катастарска парцела бр. 450/110 К.О. Кованлук, са површином 4002m<sup>2</sup> предвиђеном за изградњу објеката и дела паркирања (Слика 5.8.).



Слика 5.8. Локација социјалног становања у насељу Берановац у Краљеву (извор: аутор, на ортофото подлози Google Earth, 2017)

У ширем окружењу локације карактеристичан тип изградње представља индивидуално породично становање ниже густине, док се у непосредном окружењу налазе аутодром „Берановац“ и „СОС Дечје село Краљево“. Парцела је удаљена око 3km од центра Краљева, са којим је повезана јавним градским превозом. На пешачкој дистанци се налази станица градског превоза (100m), основна школа и предшколска установа (400m), као и продавнице за свакодневно снабдевање. Дом здравља и пошта су од локације удаљени 1,5km, док се најближи центри периодичног и већег снабдевања (тржни центри, пијаца) налазе у граду, тј. на удаљености од око 2,5km. Парцели се приступа асфалитарним регионалним путем и прилазним саобраћајницама.

## II. Услови за урбанистичко планирање локације

Урбанистичко-плански основ за предметну локацију био је Регулациони план Кованлука I фаза измене ДУП-а насеља „Берановац“, који је преиспитан у складу са Законом о планирању и изградњи Одлуком бр. 350-41/2003-6. На основу плана и услова конкурсног програма, на парцели је предвиђена изградња вишепородичних објеката спратности до П+2+Пк или П+3, који би били формиран у виду слободностојећих, повезаних или делова блоковског низа. Ситуационим решењем предвиђено је дефинисање приступних саобраћајница комплексу и паркинг простору, као и организација слободних површина за различите садржаје и кориснике. На истој парцели планирана је и привремена котларница која би омогућила прикључење на даљински систем грејања, када се за то стекну услови. Указано је на потребу за поштовање услова оптималне осунчаности станова приликом диспозиције и оријентације стамбених објеката. Конкурсним задатком дефинисани урбанистички услови дати су у Табели 5.14.

Табела 5.14. Услови за урбанистичко планирање локације за социјално становање, насеље Берановац у Краљеву (извор: ЈП за стамбене услуге Краљево, 2005)

Урбанистичко-плански основ	Регулациони план Кованлука I фаза измене ДУП-а насеља „Берановац“ (10/1997. год.)
Катастарска парцела	к.п. бр. 450/110 К.О. Кованлук
Површина грађевинске парцеле	4002m <sup>2</sup>
Степен заузетости	45%
Индекс изграђености	1,2
Број објеката	3
Спратност	П+2+Пк – П+3
БРГП (m <sup>2</sup> )	-
Број стамбених јединица	~ 96 (90-100)
Паркирање	1 пм/стан, на парцели
Комунална инфраструктура	електроинсталације, водовод и канализација, ТТ инсталације

## III. Услови за урбанистичко и архитектонско пројектовање

Конкурсним задатком изградња у блоку планирана је кроз две фазе. Предмет архитектонске конкурсне разраде била је прва фаза, односно идејно решење једног вишепородичног стамбеног објекта са 32 стана, док је урбанистичком разрадом обухваћена цела локација. Предвиђено је да

стамбени објекти буду подељени на два сегмента (улаза) са по 16 стамбених јединица. У оквиру партерног уређења отворених површина од садржаја су програмом предложени простори за игру деце, простори за окупљање станара, пјачета, мале зелене површине и сл. Просторно-функционални захтеви и задата структура станова дати су у Табели 5.15.

Табела 5.15. Услови за пројектовање социјалног становања, насеље Берановац у Краљево (извор: ЈП за стамбене услуге Краљево, 2005)

<i>Структура станова и просторно-функционални захтеви из конкурсног расписа</i>		
Тип становања	Социјално становање	
Број објеката	3	
Број станова	96 (3x32)	
Структура станова	Тип	П (m <sup>2</sup> )
	12 гарсоњера (за две особе)	25-30
	36 једноособних станова (за три особе)	до 36
	36 једноипособних станова (за три-четири особе)	42-45
	12 мањих двособних станова (за четири особе)	до 50
Балкон/тераса/лођа	Дозвољено, мањих површина - за све јединице веће од гарсоњере	
Кухињске оставе	Да	
Помоћне просторије	-	
Заједничке просторије	-	
Кота пода приземља	-	
Подрум	Не	
Лифт	Не	
Посебни захтеви приступачности	Два типска стана у приземљу за особе са инвалидитетом	
	Улаз објекта прилагођен приступу особама са инвалидитетом - приступ рампом	
Облик крова	Пожељан кос кров	

Расписом су дефинисани критеријуми за вредновање конкурсних решења, и то у оквиру четири категорије, са следећом расподелом укупног броја поена (100):

- 1) Ситуационо решење локације – 15 поена
- 2) Архитектонско решење – 40 поена
- 3) Предложени материјали, конструктивни склоп – 15 поена
- 4) Иновативност понуђених решења – 30 поена

Програм овог конкурса, разрађен у сарадњи са италијанском стамбеном агенцијом I.T.E.A. из Трента, промовисао је решења која ће, водећи рачуна о цени изградње, допринети енергетској ефикасности и одрживости окружења кроз употребу пасивних соларних система, као што су „гринхаус“ решења са

функционалним термичким баријерама и применом јефтиних, традиционалних и здравих материјала. Ови и остали општи програмски и посебни захтеви дефинисани конкурсним задатком анализирани су у Табели 5.16. у складу са критеријумима за урбанистичко и архитектонско пројектовање одрживог социјалног становања.

*За оцену примене критеријума користимо скалу Ликертовог типа са степенованим вредностима од 1 до 5, при чему оцена 1 значи да степен испуњености критеријума „не задовољава“, док оцена 5 значи „веома задовољава“. Вредност НР значи да критеријум није разматран, док вредност НП значи да критеријум за дати случај није применљив.*

Табела 5.16. Анализа критеријума одрживости у конкурсним условима за пројектовање социјалног становања, насеље Берановац у Краљеву (извор: ЈП за стамбене услуге Краљево, 2005)

III. 1	Примена мера енергетске ефикасности	5
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Диспозиција и оријентација стамбених објеката у циљу оптималне оријентације станова (избегавање северне оријентације)</li> <li>✓ Компактна форма (без разубјених основа и пресека)</li> <li>✓ Иновативна грађевинска и технолошка решења која узимају у обзир факторе животне средине, као што су топографија, природна вентилација и оријентација</li> <li>✓ Енергетска ефикасност и природно сакупљање или заштита од сунчеве енергије и природне осветљености</li> <li>✓ Примена пасивних соларних система, као што су „гринхаус“ решења са функционалним термичким баријерама</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Критеријум је у највећој мери разматран расписом</li> <li>▪ С обзиром да је конкурс расписиван у периоду пре доношења одговарајућих правилника у области енергетске ефикасности у Србији, критеријум није у потпуности применљив</li> </ul>	
III. 2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Флексибилност простора и могућност удвајања или спајања стамбених јединица</li> <li>✓ Одржива конструктивна и техничка решења, која пружају могућност адаптације (флексибилан и модуларан систем изградње као препорука)</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Индустијализовани, високофлексибилни системи грађења нису у примени у Србији и захтев за њиховим коришћењем био би у супротности са захтевима економичности изградње</li> </ul>	
III. 3	Одрживост материјала	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Избегавање нездравих грађевинских материјала (азбест, азбестни бетон, синтетичке боје и сл.)</li> <li>✓ Примена локалних материјала</li> <li>✓ Јефтине грађевински материјали</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Трајност материјала и заштита од спољашњих утицаја</li> <li>▪ Расписом нису предложени материјали из обновљивих извора, примена рециклаже итд.</li> </ul>	
III. 4	<p>Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Простор за игру деце; простор за окупљање различитих генерација; пјацета; мале зелене површине</li> <li>✓ Могућност адаптација отвореног простора и увођење различитих функција ради задовољавања потреба за социјалном интеракцијом и интеграцијом са суседством</li> </ul>	5
III. 5	<p>Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Приземље објекта приступачно за лица са инвалидитетом;</li> <li>✓ Типско решење 2 стана у приземљу за лица са инвалидитетом;</li> <li>✓ Приступ и прилагођеност специфичним потребама корисника (нпр. хендикепирани и стари, младе породице...)</li> <li>▪ Расписом није предвиђена примена принципа универзалног пројектовања</li> </ul>	3
III. 6	<p>Просторно-функционални комфор и здрави услови становања</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Одговарајући услови стамбеног комфора и заштите према националним стандардима</li> <li>✓ Унутрашња функционалност и просторна организација стамбених јединица</li> <li>✓ Обавезне оставе у сваком стану</li> <li>✓ Могућност пројектовања мањих отворених простора (тераса, лођа и сл.)</li> <li>✓ Квалитетне вертикалне и хоризонталне комуникације у згради</li> <li>✓ Станови су нижих просторних стандарда у односу на просечне националне стандарде</li> <li>▪ Предложени су нижи просторно-функционални стандарди у односу на просечне националне стандарде за становање, будући да нису постојали утврђени стандарди за социјално становање</li> </ul>	3
III. 7	<p>Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Избегавање дугих и мрачних ходника и степеништа</li> <li>✓ Подела објеката на сегменте</li> <li>▪ Расписом нису дефинисани посебни захтеви за пројектовање за безбедност</li> </ul>	4
III. 8	<p>Типолошка разноврсност</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 4 типа стамбених јединица</li> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> <li>▪ У складу са програмским условима, предвиђена је ограничена типологија претежно мањих социјалних станова</li> </ul>	3
III. 9	<p>Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Нису дефинисани захтеви</li> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> <li>▪ Критеријум није посебно разматран расписом</li> </ul>	НР
III. 10	<p>Трајност и подстицање осећања припадности</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Архитектура која одаје утисак трајности (без утиска привремености – јефтине, али трајни материјали)</li> </ul>	4



III. 11	Контекстуалност	5
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Уклопљеност у окружење и локални контекст</li> <li>✓ Препоручен кос кров</li> </ul>	
III. 12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Решења која подржавају одрживост животне средине</li> <li>✓ Штедња воде кроз рециклажу која може бити искоришћена за наводњавање зелених површина у оквиру комплекса</li> </ul>	
III. 13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	НП
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Нису дефинисани захтеви</li> </ul>	
III. 14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	5
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Једноставност и скромност архитектонског обликовања (неразуђена форма, без непотребних украса)</li> <li>✓ Нижи просторни стандарди станова</li> <li>✓ Економичност грађевинских материјала</li> <li>✓ Рационалност са аспекта експлоатације и одржавања објекта</li> </ul> <p>Рационални распоред и квалитет стамбеног и пратећег простора (унутрашња вертикална и хоризонтална организација)</p>	
<p><i>НП: Критеријум није разматран; НП: Критеријум није применљив;</i>  <i>1-5: Критеријум је разматран према степену испуњености: 1 – не задовољава; 2 – делимично задовољава; 3 – просечно задовољава; 4 – задовољава; 5- веома задовољава</i></p>		

### 5.1.3.2. Анализа конкурсног и реализованог решења

Првонаграђени рад аутора Ивковића, Живковић, Шуњикић, Стојковића и Ђирића је према речима жирија у највећој мери задовољио конкурсним програмом постављене критеријуме, посебно у погледу иновативности и доследне примене пасивног соларног система, као и квалитетне просторно-функционалне организације, од ситуационог решења до нивоа стамбених јединица.

Водећи се идејом оптималног осунчања станова, аутори су на предметној локацији формирали групацију са три паралелно постављена објекта спратности П+2+Пк, оријентисана у правцу југоисток-северозапад (Слика 5.9). Према образложењу конкурсног рада, три полазна принципа на којима су аутори засновали идејно урбанистичко-архитектонско решење су: архетип куће, стимулативно становање и одрживи развој. Контекстуалност решења наглашена је применом архетипске „примарне форме“ објеката са геометријом двоводних кровова. Кроз концепцију структурирања отворених простора комплекса (интимно, припадајуће, комшијско, заједничко, јавно) и

увођења садржаја за различите генерације, аутори су разматрали могућности задовољења разноврсних потреба и социјалне интеграције корисника. Диспозиција и обликовање објеката, примена галеријског склопа у циљу јужне оријентације стамбених јединица, и коришћени систем дупле фасаде предвиђени су као основне мере пасивног коришћења сунчеве енергије и енергетске ефикасности.

Награђени тим аутора имао је прилику да заједно са архитектама италијанске стамбене агенције детаљније разради првонаграђено решење. Ипак, главним пројектом који је касније израдио „Деминг д.о.о.“ из Београда, иницијално конкурсно решење битно је промењено и рационализовано (Слика 5.10). Од првобитно планираних 96 на локацији је изведено 76 станова, што је утицало на преобликовање средишњег објекта, који је у новом решењу пројектован са нижом спратношћу, мањим бројем станова и без планираних заједничких садржаја. Урбанистичко-архитектонска концепција у погледу положаја, оријентације и избора галеријског склопа објеката и организације основа у највећој мери је задржана. Са друге стране, у реализованом решењу у потпуности су изостали предвиђени системи дуплих фасада, као једна од мера енергетске ефикасности, те су јужно оријентисане фасаде објеката коначно изведене без засенчења.

Остварени параметри изградње и структуре станова првонаграђеним конкурсним решењем за социјално становање у насељу Берановац у Краљеву приказани су у Табели 5.17.

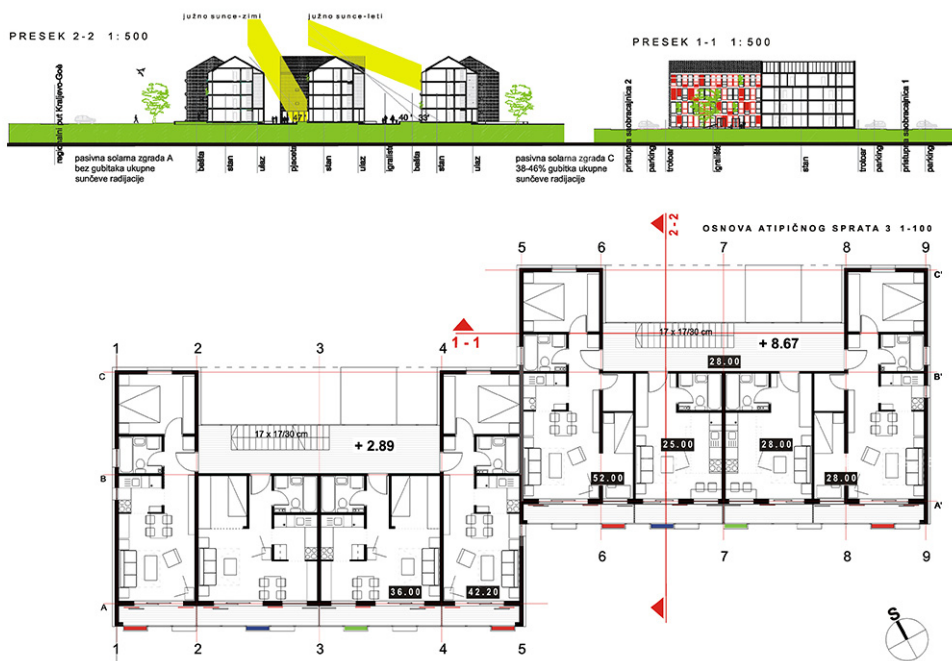
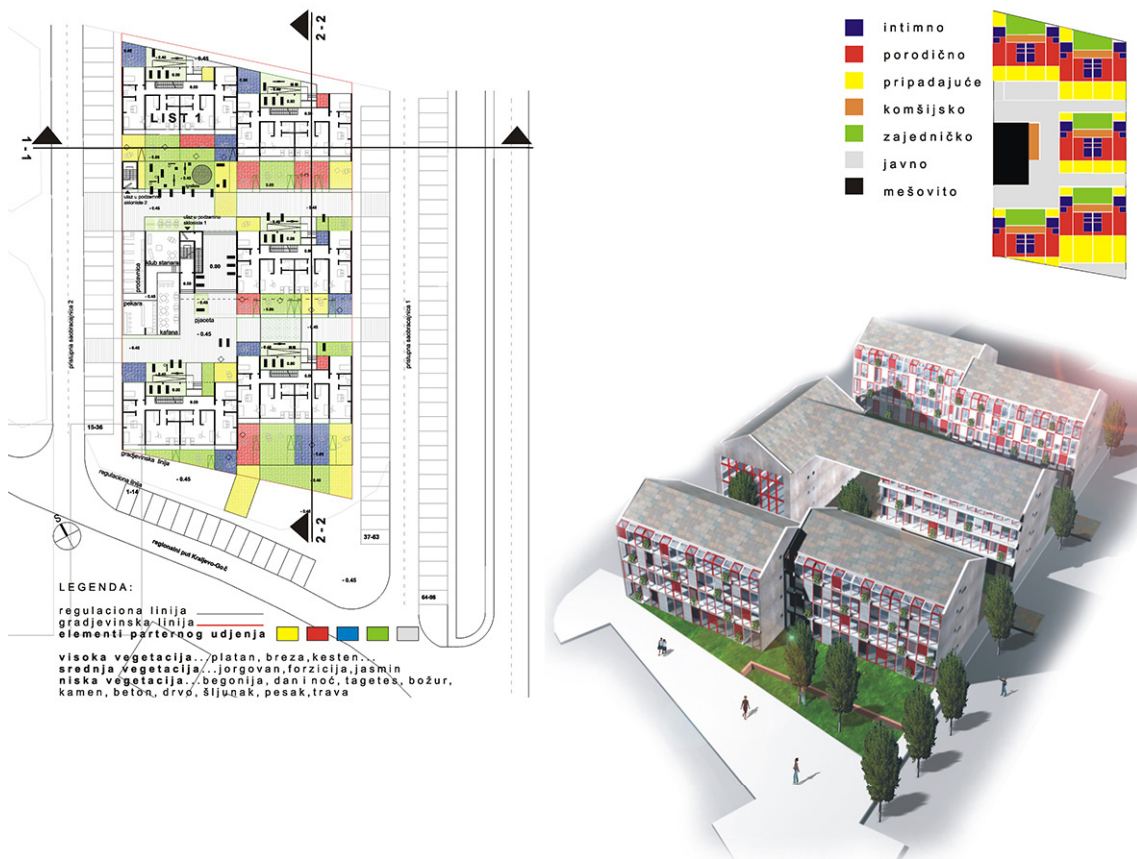
Табела 5.17. Остварени параметри изградње конкурсним и реализованим решењем за социјално становање, насеље Берановац у Краљеву (извор: конкурсна и пројектна документација)

<i>Параметри изградње и структура станова</i>	<i>Остварено конкурсним решењем</i>	<i>Остварено реализованим решењем</i>
Тип становања	Социјално становање	
Спратност	П+2+Пк	П+2 - П+3
Број објеката	3	3
БРГП (m <sup>2</sup> )	5.408	4.651,6
П под објектима (m <sup>2</sup> )	1.400	1.250,6
Паркирање	1 пм/стан, на парцели	> 1 пм/стан (88 пм), на ободу парцеле
Број станова	92	76

Структура станова	Тип	П (m <sup>2</sup> )	Тип	П (m <sup>2</sup> )
	12 гарсоњера	25-27	11 гарсоњера	28,68
	34 једнособна стана	36	27 једнособних станова	38,23-38,37
	32 једноипособна стана	42-45	27 једноипособних станова	45,96-46,35
	12 мањих двособних станова	50-52	12 мањих двособних станова	59,83
Балкон/тераса/лођа	Да, код свих јединица већих од гарсоњере		Да, код свих јединица већих од гарсоњере	
Кухињске оставе	Не		Да, у оквиру лођа	
Помоћне просторије	-		Не	
Заједничке просторије	Да, у оквиру 1 објекта		Не	
Кота пода приземља	+0,45m		+0,6m	
Подрум	Не			
Лифт	Не, у складу са конкурсним расписом			
Посебни захтеви приступачности	2 типска стана у приземљу за особе са инвалидитетом			
	Улази у објекат прилагођени приступу особама са инвалидитетом – приступ рампом			
Облик крова	Кос кров			

Остале опште програмске и посебне захтеве примењене у конкурсном и реализованом решењу анализирамо у Табели 5.18, у складу са критеријумима за урбанистичко и архитектонско пројектовање одрживог социјалног становања.

У Табели 5.19 сумирамо резултате вредновања примене критеријума у реализацији конкурса за социјално становање у насељу Берановац у Краљеву приказаних у Табелама 5.16 и 5.18.



Слика 5.9. Конкурсно решење за социјално становање у насељу Берановац у Краљеву – 1. награда, аутори Зоран Ивковић, Јелена Живковић, Весна Шуњић, Никола Стојковић и Марко Ђирић, 2006. (извор: конкурсна документација)



Слика 5.10. Социјално становање у насељу Берановац у Краљеву, аутори Зоран Ивковић, Јелена Живковић, Весна Шуњић, Никола Стојковић и Марко Ћирић, 2008. Графички прикази из пројектне документације и фотографије објеката из 2016. године (извор: Т. Бајић)

Табела 5.18. Анализа критеријума одрживости у конкурсном и реализованом решењу за социјално становање, насеље Берановац у Краљеву (извор: конкурсна и пројектна документација)

III. 1	Примена мера енергетске ефикасности	5
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Диспозиција и оријентација стамбених објеката у циљу оптималне оријентације станова (избегавање северне оријентације)</li> <li>✓ Компактна форма (без разуђених основа и пресека)</li> <li>✓ Примена пасивних соларних система</li> </ul>	
	<i>Реализовано решење</i>	
III. 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ситуационо решење, обликовање и оријентација објеката реализована у складу са конкурсним решењем</li> <li>✓ Реализованим пројектом нису разматране посебне мере енергетске ефикасности</li> </ul>	НП
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Иако су захтеви енергетске ефикасности постављени конкурсним расписом и примењени у конкурсном решењу, изостали су у каснијој реализацији</li> <li>▪ С обзиром да је објекат пројектован и извођен у периоду пре доношења одговарајућих правилника у области енергетске ефикасности у Србији, испуњеност одговарајућих стандарда енергетске потрошње (мин. енергетски разред Ц) није очекивана, те критеријум није у потпуности применљив.</li> </ul>	
III. 2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	НП
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Нису разматрани захтеви	
	<i>Реализовано решење</i>	
III. 3	Одрживост материјала	4
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Избегавање нездравих грађевинских материјала (азбест, азбестни бетон, синтетичке боје и сл.)</li> <li>✓ Примена локалних материјала</li> <li>✓ Примена дрвених елемената на фасади</li> <li>✓ Јефтине грађевински материјали</li> <li>✓ Трајност материјала и заштита од спољашњих утицаја</li> </ul>	
	<i>Реализовано решење</i>	
III. 4	Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара	5
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Простор за игру деце; простор за окупљање различитих генерација; мале зелене површине; пешачке стазе	
	<i>Реализовано решење</i>	
III. 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ У складу са конкурсним решењем уређене су отворене површине</li> <li>▪ Предбаште станова у приземљу нису просторно дефинисане</li> </ul>	4
III. 5	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група	3
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Приземље објекта приступачно је за лица са инвалидитетом – предвиђен је	

	<p>приступ рампом;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Омогућен приступ рампама баштама станова у приземљу</li> <li>✓ Типско решење 2 стана у приземљу за лица са инвалидитетом;</li> </ul>	
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ Осим приземља објекта није остварена приступачност других делова објекта јер није предвиђена уградња лифта</li> <li>▪ Планиране предбаште станова у приземљу нису физички приступачне (из станова)</li> </ul>	2
III. 6	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Одговарајући услови стамбеног комфора и заштите према националним стандардима</li> <li>✓ Унутрашња функционалност и просторна организација стамбених јединица</li> <li>✓ Посебан простор за оставе у подруму зграде</li> <li>✓ Пројектовани су мањи отворени простори (лође)</li> <li>✓ Комфорне и осветљене комуникације у згради</li> <li>✓ Станови су нижих просторних стандарда у односу на просечне националне стандарде</li> </ul>	3
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>✓ Пројектоване су мање оставе на терасама</li> <li>▪ У складу са конкурсним расписом, примењени стандарди за станове нижи су од просечних националних стандарда</li> <li>▪ Просторно-функционални квалитети конкурсног решења остварени су и делом унапређени кроз реализацију</li> </ul>	3
III. 7	Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Избегавање дугих и мрачних ходника и степеништа</li> <li>✓ Објекти су подељени на сегменте</li> <li>✓ Јасна структура и низак степен јавности заједничких отворених простора</li> <li>✓ Надгледив простор</li> </ul>	4
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ Реализовано решење претежно задовољава основне захтеве безбедности</li> </ul>	4
III. 8	Типолошка разноврсност	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 4 типа стамбених јединица</li> <li>✓ Предвиђене су компатибилне намене уз становање у једном од 3 објекта (локали – продавница, кафана, пекара и заједничка просторија – клуб станара);</li> </ul>	4
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Делимично реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>✓ Нису реализоване компатибилне намене уз становање</li> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> <li>▪ Типологија је ограничена на мање стамбене јединице у складу са програмским условима, али са различитим варијантама</li> </ul>	3
III.	Визуелна разноврсност и препознатљивост облика својине	

9	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Остварена разноврсност кроз обликовање објеката - два типа</li> <li>✓ Индивидуализација јединица кроз материјализацију башти, позицију отвора на фасади, избор вегетације на лођама и сл.</li> <li>✓ Савременост архитектонског израза</li> </ul>	5
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Делимично реализовано у складу са конкурсним решењем – два типа објеката</li> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> <li>▪ Остварена су два типа објеката на локацији, уз примену истог третмана у обради фасада</li> </ul>	3
III. 10	Трајност и подстицање осећања припадности	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Атрактивност архитектуре</li> <li>✓ Архитектура која одаје утисак трајности (без утиска привремености – јефтине, али трајни материјали)</li> </ul>	5
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем осим критеријума трајности материјала</li> <li>▪ Кроз реализацију, објекат није задржао истоветан архитектонски израз понуђен конкурсним решењем</li> <li>▪ Примењени материјали и обрада су нижег квалитета, што је утврђено непосредним посматрањем на терену и на основу мишљења добијеног од станара зграде</li> </ul>	3
III. 11	Контекстуалност	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Објекат се формом и архитектонским изразом уклапа у затечени контекст</li> <li>✓ Примена концепта „архетипа куће“</li> </ul>	5
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ Објекат је усклађен са локалном традицијом стамбених образаца и урбанистичким амбијентом</li> </ul>	5
III. 12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Решења која подржавају одрживост животне средине</li> <li>✓ Озелењавање и вегетација на фасадама</li> </ul>	3
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Није реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ Иако су одређени захтеви еколошког и климатски одговорног пројектовања постављени конкурсним расписом, они нису примењивани у конкурсном решењу и каснијој реализацији</li> </ul>	НР
III. 13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Предвиђени су заједнички простори – клуб станара у средишњем објекту</li> </ul>	4
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Није реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ Захтев није предвиђен условима конкурсног расписа и иако је разматран конкурсним решењем није примењен у самој реализацији</li> </ul>	НР



III. 14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	4
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Једноставност и скромност архитектонског обликовања (неразуђена форма, без непотребних украса)</li> <li>✓ Нижи просторни стандарди станова</li> <li>✓ Економичност грађевинских материјала</li> <li>✓ Рационалност са аспекта експлоатације и одржавања објекта</li> <li>✓ Рационални распоред и квалитет стамбеног и пратећег простора (унутрашња вертикална и хоризонтална организација)</li> </ul>	
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> </ul>	5
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ У фази реализације додатно су рационализовани станови и заједнички простори зграде</li> </ul>	
	<p><i>НР: Критеријум није разматран; НП: Критеријум није применљив;</i>  <i>1-5: Критеријум је разматран према степену испуњености: 1 – не задовољава;</i>  <i>2 – делимично задовољава; 3 – просечно задовољава; 4 – задовољава; 5- веома задовољава</i></p>	

Табела 5.19. Сумирање резултата вишекритеријумске анализе конкурсне праксе за социјално становање у насељу Берановац у Краљеву

III	КРИТЕРИЈУМИ ЗА УРБАНИСТИЧКО И АРХИТЕКТОНСКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ	РАСПИС	КОНКУРСНО РЕШЕЊЕ	РЕАЛИЗОВАНО РЕШЕЊЕ
III.1	Примена мера енергетске ефикасности	5	5	НП
III.2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	4	НР	НР
III.3	Одрживост материјала	4	4	3
III.4	Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара	5	5	4
III.5	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група	3	3	2
III.6	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања	3	3	3
III.7	Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу	4	4	4
III.8	Типолошка разноврсност	3	4	3
III.9	Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине	НР	5	3
III.10	Трајност и подстицање осећања припадности	4	5	3
III.11	Контекстуалност	5	5	5
III.12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	4	3	НР
III.13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	НР	4	НР
III.14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	5	4	5
<p><i>НР: Критеријум није разматран; НП: Критеријум није применљив;</i>  <i>1-5: Критеријум је разматран према степену испуњености: 1 – не задовољава;</i>  <i>2 – делимично задовољава; 3 – просечно задовољава; 4 – задовољава; 5- веома задовољава</i></p>				

#### 5.1.4. Социјално становање у насељу Кошутњак у Чачку

Јавно предузеће „Општинска стамбена агенција“ (ЈП ОСА) Чачак, у сарадњи са Савезом архитеката Србије (САС), расписала је у априлу 2006. године општи јавни анонимни конкурс за идејно урбанистичко-архитектонско решење станова за социјално становање у Чачку. Циљ овог конкурса био је да се обезбеди иновативно урбанистичко решење са идејном архитектонском разрадом новог стамбеног комплекса у градском насељу Кошутњак у Чачку, у оквиру којег је предвиђена изградња укупно 76 социјалних станова.

Конкурс је завршен у јуну 2006. године, а пријављено је укупно 10 радова. Жири<sup>124</sup> је доделио укупно три награде, и то једну прву, једну трећу и једну специјалну награду (Табела 5.1). Иако је прва награда додељена аутору Бојану Стојановићу, за реализацију становања у Чачку изабрано је решење аутора Василија Браловића и Иване Васојевић, које је на конкурс однело специјалну награду. Извођење радова на изградњи комплекса од 76 станова трајало је до средине 2008. године, када су усељени и први станари. У каснијем периоду у насељу су на неизграђеним деловима локације изграђена још 3 нова објекта, са укупно 26 стамбених јединица у којима су смештена домаћинства ратних војних инвалида и самохраних родитеља.

##### 5.1.4.1. Анализа конкурсног расписа

#### **I. Локација**

Предметна локација урбанистичко-архитектонског конкурса налази се у насељу „Кошутњак“ на десној обали реке Западне Мораве, интегрисана у окружење породичне стамбене изградње која се на овом простору формирала током протекле четири деценије. Локација је са северозападне стране одвојена од речног корита и заштићена од поплава земљаним бредом, док је са југоисточне стране омеђена главном приступном

---

<sup>124</sup> Чланови жирија конкурса били су: Светлана Ристић, Министарство за капиталне инвестиције; представник Савеза архитеката Србије; Данка Јовановић, Општинска управа за урбанизам, изградњу, стамбене и комуналне послове Општине Чачак; Бранкица Јелић, ЈП ОСА Чачак и представник УН-ХАБИТАТ-а, СИРП.

саобраћајницом, улицом Илије Гарашанина (Слика 5.11.). Предмет урбанистичке разраде кроз конкурс биле су две катастарске парцеле (к.п. бр. 5786/1 и 5789/1), од којих је само једна парцела (к.п. бр. 5786/1) (северна), укупне површине 19,32а расписом била предвиђена за архитектонску разраду, док је суседна парцела планирана за реализацију друге фазе изградње.



Слика 5.11. Локација социјалног становања у насељу Кошутњак у Чачку (извор: аутор, на ортофото подлози Google Earth, 2017)

Локација је окружена индивидуалним становањем ниже густине и удаљена је око 1km од центра Чачка. На пешачкој дистанци од парцеле налазе се сви важни објекти социјалне инфраструктуре, административни, комерцијални и услужни садржаји, као и зелени и рекреативни простори. У непосредној близини локације не постоји станица јавног градског превоза.

## **II. Услови за урбанистичко планирање локације**

Урбанистичко-плански основ за предметну локацију била је Одлука о одређивању делова Генералног плана насеља Чачак 2015, чија је примена била могућа до доношења новог генералног плана. Предвиђено је да се у првој фази реализације на катастарској парцели бр. 5786/1 предвиди изградња 76 стамбених јединица, у оквиру једног објекта или више вишепородичних објеката. Концепцију изградње требало је прилагодити

планираној стамбеној изградњи на суседној парцели, која би се реализовала у другој фази. Задатим урбанистичким параметрима на локацији је планирано вишепородично становање максималне спратности П+4, уз прописану удаљеност од граница парцеле и уличне регулације. Ситуационим решењем предвиђено је уређење паркинг простора на парцели, као и организација слободних површина за различите садржаје и кориснике. Указано је на потребу за поштовање услова оптималне осунчаности станова приликом диспозиције и оријентације стамбених објеката. Конкурским задатком дефинисани урбанистички услови дати су у Табели 5.20.

Табела 5.20. Услови за урбанистичко планирање локације за социјално становање, насеље Кошутњак у Чачку (извор: ОСА Чачак, 2006)

Урбанистичко-плански основ	Одлука о одређивању делова Генералног плана насеља Чачак 2015. (Сл. лист општине Чачак, бр. 6/2001)
Катастарска парцела	к.п. бр. 5786/1 и 5789/1 К.О. Чачак
Површина грађевинске парцеле	19,32а (к.п. бр. 5786/1)
Степен заузетости	30-50%
Индекс изграђености	-
Број објеката	-
Спратност	до П+4
БРГП (m <sup>2</sup> )	-
Број стамбених јединица	76
Паркирање	0,5 пм/стан, на парцели или у гаражи у склопу објекта (објеката)
Комунална инфраструктура	електроинсталације, водовод и канализација, ТТ инсталације

### III. Услови за урбанистичко и архитектонско пројектовање

На основу задатих урбанистичких параметара, на локацији је предвиђена изградња 76 станова у оквиру једног или више вишепородичних стамбених објеката. Максималном спратношћу објеката предвиђена је П+4, с тим што је учесницима остављена могућност да предложи другачија решења и нижу спратност, у складу са постојећим условима локације и изградњом у окружењу. У складу са програмом прописаним принципом социјалне интеграције, од учесника је тражено иновативно решење партерног уређења и организације слободних површина које би допринело подстицању социјалне кохезије станара и суседства. Међу препорученим садржајима, наведени су простор за игру деце, простор за окупљање различитих

генерација, пјачета, мале зелене површине и сл. Задата оквирна структура стамбених јединица и просторно-функционални захтеви приказани су у Табели 5.21.

Табела 5.21. Услови за пројектовање социјалног становања, насеље Кошутњак у Чачку (извор: ОСА Чачак, 2006)

<i>Структура станова и просторно-функционални захтеви из конкурсног расписа</i>		
Тип становања	Социјално становање	
Број објеката	-	
Број станова	76	
Структура станова	Тип	П (m <sup>2</sup> )
	≈ 40% једнособних станова (за три особе)	25-35
	≈ 40% једноипособних станова (за три-четири особе)	до 45
	≈ 20% мањих двособних станова (за четири особе)	до 50
Балкон/тераса/лођа	Дозвољено, мањих површина - за све јединице веће од гарсоњере	
Кухињске оставе	Да, у свим становима	
Помоћне просторије	-	
Заједничке просторије	-	
Кота пода приземља	-	
Подрум	Не	
Лифт	Не	
Посебни захтеви приступачности	Два типска стана у приземљу за особе са инвалидитетом	
	Улаз објекта прилагођен приступу особама са инвалидитетом - приступ рампом	
Облик крова	Пожељан кос кров	

Расписом су дефинисани критеријуми за вредновање конкурсних решења, и то у оквиру четири категорије, са следећом расподелом укупног броја поена (100):

- 1) Ситуационо решење локације – 15 поена
- 2) Архитектонско решење – 40 поена
- 3) Предложени материјали, конструктивни склоп – 15 поена
- 4) Иновативност понуђених решења – 30 поена

Опште програмске и посебне захтеве дефинисане конкурсним задатком анализирамо у Табели 5.4, у складу са критеријумима за урбанистичко и архитектонско пројектовање одрживог социјалног становања.

*За оцену примене критеријума користимо скалу Ликертовог типа са степенованим вредностима од 1 до 5, при чему оцена 1 значи да степен испуњености критеријума „не задовољава“, док оцена 5 значи „веома*

задовољава“. Вредност НР значи да критеријум није разматран, док вредност НП значи да критеријум за дати случај није применљив.

Табела 5.22. Анализа критеријума одрживости у конкурсним условима за пројектовање социјалног становања, насеље Кошутњак у Чачку (извор: ОСА Чачак, 2006)

III. 1	Примена мера енергетске ефикасности	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Диспозиција и оријентација стамбених објеката у циљу оптималне оријентације станова (избегавање северне оријентације)</li> <li>✓ Компактна форма (без разуђених основа и пресека)</li> <li>✓ Иновативна грађевинска и технолошка решења која узимају у обзир факторе животне средине, као што су топографија, природна вентилација и оријентација</li> <li>✓ Енергетска ефикасност и природно сакупљање или заштита од сунчеве енергије и природне осветљености</li> </ul>	
III. 2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Флексибилност простора и могућност удвајања или спајања стамбених јединица</li> <li>✓ Одржива конструктивна и техничка решења, која пружају могућност адаптације (флексибилан и модуларан систем изградње као препорука)</li> </ul>	
III. 3	Одрживост материјала	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Избегавање нездравих грађевинских материјала (азбест, азбестни бетон, синтетичке боје и сл.)</li> <li>✓ Примена локалних материјала</li> <li>✓ Јефтини грађевински материјали</li> <li>✓ Трајност материјала и заштита од спољашњих утицаја</li> </ul>	
III. 4	Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара	5
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Простор за игру деце; простор за окупљање различитих генерација; пјачета; мале зелене површине</li> <li>✓ Могућност адаптација отвореног простора и увођење различитих функција ради задовољавања потреба за социјалном интеракцијом и интеграцијом са суседством</li> </ul>	
III. 5	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Приземље објекта приступачно за лица са инвалидитетом;</li> <li>✓ Типско решење 2 стана у приземљу за лица са инвалидитетом;</li> <li>✓ Приступ и прилагођеност специфичним потребама корисника (нпр. хендикепирани и стари, младе породице...)</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Расписом није предвиђена примена принципа универзалног пројектовања</li> </ul>	

III. 6	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Одговарајући услови стамбеног комфора и заштите према националним стандардима</li> <li>✓ Унутрашња функционалност и просторна организација стамбених јединица</li> <li>✓ Обавезне оставе у сваком стану</li> <li>✓ Могућност пројектовања мањих отворених простора (тераса, лођа и сл.)</li> <li>✓ Квалитетне вертикалне и хоризонталне комуникације у згради</li> <li>✓ Станови су нижих просторних стандарда у односу на просечне националне стандарде</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Предложени су нижи просторно-функционални стандарди у односу на просечне националне стандарде за становање, будући да нису постојали утврђени стандарди за социјално становање</li> </ul>	
III. 7	Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Избегавање дугих и мрачних ходника и степеништа</li> <li>✓ Дозвољена нижа спратност објеката у односу на максимална задату</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Расписом нису дефинисани посебни захтеви за пројектовање за безбедност</li> </ul>	
III. 8	Типолошка разноврсност	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 3 типа стамбених јединица</li> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> <li>▪ У складу са програмским условима, предвиђена је ограничена типологија претежно мањих социјалних станова</li> </ul>	
III. 9	Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине	НР
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Нису дефинисани захтеви</li> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> <li>▪ Критеријум није посебно разматран расписом</li> </ul>	
III. 10	Трајност и подстицање осећања припадности	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Архитектура која одаје утисак трајности (без утиска привремености – јефтине, али трајни материјали)</li> </ul>	
III. 11	Контекстуалност	5
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Уклопљеност у окружење и локални контекст</li> <li>✓ Препоручен кос кров</li> </ul>	
III. 12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Решења која подржавају одрживост животне средине</li> <li>✓ Штедња воде кроз рециклажу која може бити искоришћена за наводњавање зелених површина у оквиру комплекса</li> </ul>	
III. 13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	НР
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Нису дефинисани захтеви</li> </ul>	
III. 14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	5
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Једноставност и скромност архитектонског обликовања (неразуђена форма, без непотребних украса)</li> <li>✓ Нижи просторни стандарди станова</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Економичност грађевинских материјала</li> <li>✓ Рационалност са аспекта експлоатације и одржавања објекта</li> </ul> <p>Рационални распоред и квалитет стамбеног и пратећег простора (унутрашња вертикална и хоризонтална организација)</p>
<p><i>НР: Критеријум није разматран; НП: Критеријум није применљив;</i>  <i>1-5: Критеријум је разматран према степену испуњености: 1 – не задовољава;</i>  <i>2 – делимично задовољава; 3 – просечно задовољава; 4 – задовољава; 5- веома задовољава</i></p>	

#### 5.1.4.2. Анализа конкурсног и реализованог решења

Жири је код првонаграђеног рада аутора Бојана Стојановића посебно вредновао урбанистички концепт, базиран на вишестепеној подели простора - од приватног (станови), преко полујавног (галерије и полуатријум) до јавног (дечија игралишта, спортски терени, парк), као и остварену функционалну везу између стамбеног блока и отворених простора. Са аспекта постицања социјалне интеграције станара, наглашена је улога креираног полујавног простора, као и јавног простора који би користили и становници из окружења. Квалитетом рада истакнути су додатно аспекти флексибилности, рационалности и економичности решења.



Слика 5.12. Конкурсно решење за социјално становање у насељу Кошутњак у Чачку – 1. награда, аутор Бојан Стојановић, 2006. *Извор: конкурсна документација*

У решењу аутора Браловића и Васојевић, које је добило специјалну награду и које је коначно одабрано за изградњу (Слика 5.13), направљен је урбанистичко-архитектонски искорак у односу на услове постављене



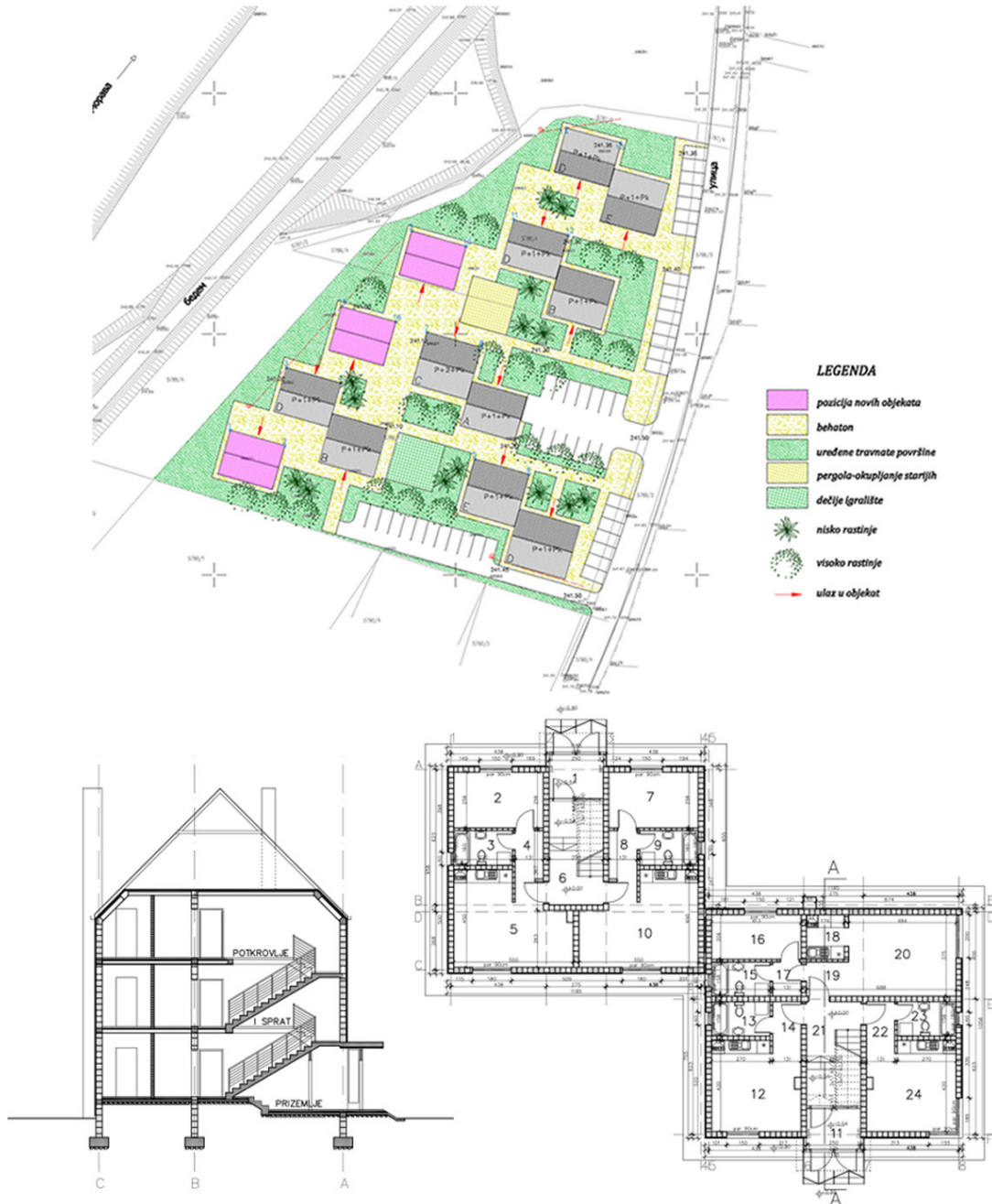
конкурсом. Уместо на једној парцели предвиђеној за изградњу током прве фазе, аутори су предвидели формирање стамбеног комплекса на простору обе парцеле, без јасно приказаног разматрања могућности за фазну реализацију. Упркос одступању од расписом дефинисаних услова, овом раду додељена је специјална награда због препознате „хуманости“ и „романтичности“ решења, у којем је као централни мотив урбанистичког и архитектонског приступа истакнут осећај заједништва. На обухваћеној локацији, аутори су организовали микросуседство од 10 мањих вишепородичних објеката груписаних у паровима, спратности ниже од максималне дозвољене, тј. од П+1+Пк до П+2+Пк (један објекат „Ц“). Идеја аутора била је да објекти подражавају функционалну шему породичних кућа у којима живи неколико породица, и да буду обликоване кроз поједностављено и артифицирано имитирање стамбених објеката у окружењу. Према објашњењу аутора, овакав избор архитектонских склопова имао је за циљ да допринесе подстицању идентификације станара са њиховим окружењем.

Израдом пројектне документације у 2006. години на основу конкурсног решења руководио је „Пројектни биро д.о.о.“ из Чачка. Као што је првобитно било предвиђено конкурсним расписом, реализација изградње стамбеног комплекса подељена је у две фазе, што је условило мање померање првобитно одређеног положаја објеката (Слика 5.14). У оквиру прве фазе на к.п. 5786/1 (северна парцела) планирана је изградња 39 станова у оквиру четири типа објекта (типови А, Б, Ц, Д2), док је у другој фази планирана изградња 37 станова у шест објеката (типови Б, 2хД, Д1 и 2хЕ).

Остварени параметри изградње и структуре станова првонаграђеним конкурсним и реализованим решењем за социјално становање у насељу Кошутњак у Чачку дати су у Табелама 5.23 и 5.24.



Слика 5.13. Конкурсно решење за социјално становање у насељу Кошутњак у Чачку – специјална награда, аутори Василије Браловић и Ивана Васојевић, 2006. (извор: конкурсна документација)



Слика 5.14. Социјално становање у насељу Кошутњак у Чачку, аутори Василије Браловић и Ивана Васојевић, 2008. Графички прикази из пројектне документације и фотографија објекта из 2016. године (извор: Т. Бајић)

Табела 5.23. Остварени параметри изградње конкурсним и реализованим решењем за социјално становање, насеље Кошутњак у Чачку (извор: конкурсна и пројектна документација)

Параметри изградње и структура станова	Остварено конкурсним решењем		Остварено реализованим решењем	
Тип становања	Социјално становање			
Спратност	П+1+Пк – П+2+Пк			
Број објеката	10 (5x2)			
БРГП (m <sup>2</sup> )	3.226,28		3.162,12	
П под објектима (m <sup>2</sup> )	1.237,52		1.016,26	
Паркирање	0,5 пм/стан, на парцели		0,5 пм/стан, на парцели	
Број станова	76		76 (+26)	
Структура станова	Тип	П (m <sup>2</sup> )	Тип	П (m <sup>2</sup> )
	30(40%) једнособних станова	24,52-28,12	32 једнособна стана	23,95-28,10
	30(40%) једноипособних стан.	40,12-41,14	28 једноипособних станова	39,20-40,65
	16(20%) мањих двособних станова	50,06-50,31	16 мањих двособних станова	49,15-50,12
Балкон/тераса/лођа	Не		Не	
Кухињске оставе	Не		Не	
Помоћне просторије	Не		Не	
Заједничке просторије	Не		Не	
Кота пода приземља	0,0m		+0.55m	
Подрум	Не		Не	
Лифт	Не, у складу са конкурсним расписом			
Посебни захтеви приступачности	Два типска стана у приземљу за особе са инвалидитетом			
	Улази у објекат прилагођени приступу особама са инвалидитетом		Не (осим у три новоизграђена објекта)	
Облик крова	Кос кров са нагибом 45° (без стрехе)			

Табела 5.24. Остварена структура станова на нивоу комплекса конкурсним и реализованим решењем за социјално становање, насеље Кошутњак у Чачку (извор: конкурсна и пројектна документација)

Остварено конкурсним решењем							
Тип објекта	Спратност	БРГП (m <sup>2</sup> )	Број објеката	Станови	Површина стана (m <sup>2</sup> )	Бр. станова	Укупно станова
А	П+1+Пк	371,50	1	једнособни	28,12-28,72	12	12
Б	П+1+Пк	615,40	2	једнособни	24,52	6 (X2)	12
				једноипособ.	40,12	3 (X2)	6
Ц	П+2+Пк	463,68	1	једнособни	24,52	6	6
				двособни	50,31	4	4
Д	П+1+Пк	1.113,30	4	једноипособ.	40,14	6 (X4)	24
Е	П+1+Пк	662,40	2	двособни	50,06	6 (X2)	12
укупно		3.226,28	<b>10</b>	укупно			<b>76</b>

Остварено реализованим решењем (*без нових објеката)							
Тип објекта	Спратност	БРГП (m <sup>2</sup> )	Број објеката	Станови	Површина стана (m <sup>2</sup> )	Бр. станова	Укупно станова
А	П+1+Пк	371,30	1	једноособни	27,15	6	12
				једноособни	28,10	6	
Б	П+1+Пк	305,45	1	једноособни	23,95	6	9
				једноипособ.	40,65	3	
Ц	П+2+Пк	453,32	1	једноособни	23,95	8	12
				двособни	50,12	4	
Д2	П+1+Пк	283,55	1	једноипособ.	39,20	6	6
1. фаза		1.413,62	<b>4</b>	1. фаза			<b>39</b>
Б	П+1+Пк	305,45	1	једноособни	23,95	6	9
				једноипособ.	40,65	3	
Д	П+1+Пк	567,10	2	једноипособ.	39,20	6	12
Д1	П+1+Пк	189,45	1	једноипособ.	39,20	4	4
Е	П+1+Пк	686,50	2	двособни	49,15	6	12
2. фаза		1.748,5	<b>6</b>	2. фаза			<b>37</b>
укупно		3.162,12	<b>10</b>	укупно			<b>76</b>

Остале опште програмске и посебне захтеве примењене у конкурсном и реализованом решењу анализирамо у Табели 5.25, у складу са критеријумима за урбанистичко и архитектонско пројектовање одрживог социјалног становања.

У Табели 5.26 сумирамо резултате вредновања примене критеријума у реализацији конкурса за социјално становање у насељу Кошутњак у Чачку приказаних у Табелама 5.22 и 5.25.

Табела 5.25. Анализа критеријума одрживости у конкурсном и реализованом решењу за социјално становање, насеље Кошутњак у Чачку (извор: конкурсна и пројектна документација)

III. 1	Примена мера енергетске ефикасности	3
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Диспозиција и оријентација стамбених објеката у циљу оптималне оријентације станова (избегавање северне оријентације)	
	✓ Компактна форма (без разуђених основа и пресека)	
	<i>Реализовано решење</i>	
✓ Ситуационо решење, обликовање и оријентација објеката реализована у складу са конкурсним решењем	НП	
✓ Реализованим пројектом нису разматране посебне мере енергетске ефикасности		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Иако су захтеви енергетске ефикасности постављени конкурсним расписом и примењени у конкурсном решењу, изостали су у каснијој реализацији</li> <li>▪ С обзиром да је објекат пројектован и извођен у периоду пре доношења одговарајућих правилника у области енергетске ефикасности у Србији, испуњеност одговарајућих стандарда енергетске потрошње (мин. енергетски разред Ц) није очекивана, те критеријум није у потпуности применљив.</li> </ul>		
III. 2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	НП
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Нису разматрани захтеви	НП
	<i>Реализовано решење</i>	
✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем	НП	
▪ Захтев није предвиђен условима конкурсног расписа		
III. 3	Одрживост материјала	4
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Избегавање нездравих грађевинских материјала (азбест, азбестни бетон, синтетичке боје и сл.)	
	✓ Примена локалних материјала	
	✓ Јефтине грађевински материјали	
	✓ Трајност материјала и заштита од спољашњих утицаја	
<i>Реализовано решење</i>	3	
✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем осим критеријума трајности материјала		
▪ Примењени материјали и обрада су нижег квалитета, што је утврђено непосредним посматрањем на терену и на основу мишљења добијеног од станара зграде		
III. 4	Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара	5
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Простор за игру деце; простор за окупљање различитих генерација; мале зелене површине; пешачке стазе	
	<i>Реализовано решење</i>	
✓ Реализовано делимично у складу са конкурсним решењем		
▪ У реализацији је изостало уређење простора за окупљање станара		
III. 5	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група	3
	<i>Конкурсно решење</i>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Приземље објекта приступачно је за лица са инвалидитетом – улаз на нивоу коте терена</li> <li>✓ Типско решење 2 стана у приземљу за лица са инвалидитетом</li> <li>✓ Приступ и прилагођеност специфичним потребама</li> <li>✓ корисника (нпр. хендикепирани и стари, младе породице...)</li> </ul>	
	<i>Реализовано решење</i>	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Није реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ Неприступачна већина приземља објеката (осим у новим објектима)</li> <li>▪ Осим приземља објекта није остварена приступачност других делова објекта јер није предвиђена уградња лифта</li> <li>▪ Делимично су уређене отворене површине</li> </ul>	
III. 6	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Одговарајући услови стамбеног комфора и заштите према националним стандардима</li> <li>✓ Комфорне и осветљене комуникације у згради</li> <li>✓ Станови су нижих просторних стандарда у односу на просечне националне стандарде</li> </ul>	2
	<i>Реализовано решење</i>	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ У складу са конкурсним расписом, примењени стандарди за станове нижи су од просечних националних стандарда</li> <li>▪ Отворени и помоћни простори у становима нису предвиђени конкурсним решењем ни реализацијом</li> </ul>	
III. 7	Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Избегавање дугих и мрачних ходника и степеништа</li> <li>✓ Подела стамбених капацитета на више мањих објеката</li> <li>✓ Објекти су ниже спратности у односу на максималну задату</li> <li>✓ Надгледив простор</li> </ul>	5
	<i>Реализовано решење</i>	5
III. 8	Типолошка разноврсност	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 3 типа стамбених јединица</li> </ul>	3
	<i>Реализовано решење</i>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> <li>▪ Типологија је ограничена на мање стамбене јединице у складу са програмским условима, али са различитим варијантама</li> </ul>	
III. 9	Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Остварена разноврсност кроз обликовање објеката - два типа, положај отвора на фасадама</li> <li>✓ Савременост архитектонског израза</li> </ul>	3
	<i>Реализовано решење</i>	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу</li> </ul>	

	као облику својине	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Примењен униформан третман у обради фасада</li> </ul>	
III. 10	Трајност и подстицање осећања припадности	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Атрактивност архитектуре</li> <li>✓ Архитектура која одаје утисак трајности (без утиска привремености – јефтине, али трајни материјали)</li> </ul>	5
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем осим критеријума трајности материјала</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Примењени материјали и обрада су нижег квалитета, што је утврђено непосредним посматрањем на терену и на основу мишљења добијеног од станара зграде</li> </ul>	
III. 11	Контекстуалност	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Објекат се формом и архитектонским изразом уклапа у затечени контекст	5
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ Објекат је усклађен са локалном традицијом стамбених образаца и урбанистичким амбијентом</li> </ul>	5
III. 12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Нису разматрани захтеви	НР
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ Иако су одређени захтеви еколошког и климатски одговорног пројектовања постављени конкурсним расписом, они нису примењивани у конкурсном решењу и каснијој реализацији</li> </ul>	НР
III. 13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Нису разматрани захтеви	НР
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ Захтев није предвиђен условима конкурсног расписа</li> </ul>	НР
III. 14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Једноставност и скромност архитектонског обликовања (неразуђена форма, без непотребних украса)</li> <li>✓ Нижи просторни стандарди станова</li> <li>✓ Економичност грађевинских материјала</li> <li>✓ Рационалност са аспекта експлоатације и одржавања објекта</li> <li>✓ Рационални распоред и квалитет стамбеног и пратећег простора (унутрашња вертикална и хоризонтална организација)</li> </ul>	5
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> </ul>	5
<p>НР: Критеријум није разматран; НП: Критеријум није применљив;  1-5: Критеријум је разматран према степену испуњености: 1 – не задовољава;  2 – делимично задовољава; 3 – просечно задовољава; 4 – задовољава; 5- веома задовољава</p>		



Табела 5.26. Сумирање резултата вишекритеријумске анализе конкурсне праксе за социјално становање у насељу Кошутњак у Чачку

III	КРИТЕРИЈУМИ ЗА УРБАНИСТИЧКО И АРХИТЕКТОНСКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ	РАСПИС	КОНКУРСНО РЕШЕЊЕ	РЕАЛИЗОВАНО РЕШЕЊЕ
III.1	Примена мера енергетске ефикасности	4	3	НП
III.2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	4	НР	НР
III.3	Одрживост материјала	4	4	3
III.4	Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара	5	5	3
III.5	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група	3	3	1
III.6	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања	3	2	2
III.7	Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу	3	5	5
III.8	Типолошка разноврсност	3	3	3
III.9	Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине	НР	3	2
III.10	Трајност и подстицање осећања припадности	4	5	3
III.11	Контекстуалност	5	5	5
III.12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	4	НР	НР
III.13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	НР	НР	НР
III.14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	5	5	5
<p><i>НР: Критеријум није разматран; НП: Критеријум није применљив;</i>  <i>1-5: Критеријум је разматран према степену испуњености: 1 – не задовољава;</i>  <i>2 – делимично задовољава; 3 – просечно задовољава; 4 – задовољава; 5- веома задовољава</i></p>				

### 5.1.5. Социјално становање у насељу Аеродром у Крагујевцу

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ (ЈП ГСА) Крагујевац, у сарадњи са Савезом архитеката Србије (САС), расписала је у априлу 2005. године општи јавни анонимни конкурс за идејно урбанистичко-архитектонско решење комплекса за социјално становање у Крагујевцу. Циљ конкурса био је да се обезбеди иновативно урбанистичко решење за групацију од 3 вишепородична стамбена објекта са укупно 96 станова у Блоку Авала у крагујевачком насељу Аеродром, укључујући и идејно архитектонско решење једног објекта са 32 стана.

На конкурс је у јуну 2005. године пријављено 29 радова. Жири<sup>125</sup> је доделио укупно три награде, од којих једну прву и две равноправне друге награде (Табела 5.1). За реализацију овог стамбеног комплекса одабрано је првонаграђено решење ауторке Ане Марије Ковенц-Вујић. Објекти су изграђени и усељени 2007. године.

#### 5.1.5.1. Анализа конкурсног расписа

##### **I. Локација**

Предметна локација урбанистичко-архитектонског конкурса налази се унутар формираног стамбеног насеља у градској општини Аеродром, и то у стамбеном блоку „Авала“, који припада новим зонама и блоковима вишепородичног становања. Ове нове зоне и блокови обухватају вишепородичне стамбене објекте претежно средње спратности П+4 (П+З+Пк), који се формирају као слободностојећи, повезани или делови блоковског низа. Предмет урбанистичке разраде кроз конкурс била је катастарска парцела бр. 6283/1 К.О. Крагујевац IV са површином 1,3ha, предвиђеном за изградњу објекта и ситуационо уређење (Слика 5.15.). Блок „Авала“ је у директном контакту са зоном становања високих густина у

---

<sup>125</sup> Чланови жирија конкурса били су: Владимир Милић, председник жирија; Лихија Рамирез, УН-ХАБИТАТ-а, СИРП; Јасминка Павловић, Министарство за капиталне инвестиције; Олга Миљивојевић, ЈП ГСА Крагујевац и Слободан Мишић, Крагујевац.

насељу Аеродром, преко суседног објекта дуж Улице Владимира Роловића са јужне стране, а са других страна са зонама једнопородичног становања средњих густина. Локација је удаљена око 4km од центра Крагујевца, са којим је повезана јавним градским превозом. На пешачкој дистанци се налази станица градског превоза (100m), основна школа (600m), продавнице за свакодневно и повремено снабдевање. Парцели се приступа градским магистралним путем и асфалтираним прилазним саобраћајницама.



Слика 5.15. Локација социјалног становања у насељу Аеродром у Крагујевцу (извор: аутор, на ортофото подлози Google Earth, 2017)

## II. Услови за урбанистичко планирање локације

Урбанистичко-плански основ за предметну локацију био је Генерални план Крагујевца 2015. На основу плана и услова конкурсног програма, на парцели је предвиђена изградња 96 социјалних станова у оквиру 3 вишепородична објекта спратности до П+3. Ситуационим решењем предвиђено је дефинисање приступних саобраћајница комплексу и паркинг простору, као и организација слободних површина за различите садржаје и кориснике. Указано је на потребу за поштовањем услова оптималне осунчаности станова приликом диспозиције и оријентације стамбених објекта. Конкурсним задатком дефинисани урбанистички услови дати су у Табели 5.27.

Табела 5.27. Услови за урбанистичко планирање локације за социјално становање, насеље Аеродром у Крагујевцу (извор: ГСА Крагујевац, 2006)

Урбанистичко-плански основ	Одлука о одређивању делова Генералног плана насеља Чачак 2015. (Сл. лист општине Чачак, бр. 6/2001)
Катастарска парцела	к.п. бр. 6194/71 и део 6194/8 К.О. Крагујевац
Површина грађевинске парцеле	1,3ha
Степен заузетости	35%
Индекс изграђености	до 1,2
Број објеката	3
Спратност	до П+3
БРГП (m <sup>2</sup> )	-
Број стамбених јединица	96 (90-100)
Паркирање	од 0,6 пм/стан, на парцели
Комунална инфраструктура	електроинсталације, водовод и канализација, топовод, ТТ инсталације

### III. Услови за урбанистичко и архитектонско пројектовање

На основу задатих урбанистичких параметара, на локацији је предвиђена изградња око 96 станова у оквиру три вишепородична стамбена објекта, максималне спратности П+3, без подрума. У складу са програмом прописаним принципом социјалне интеграције, од учесника је тражено иновативно решење партерног уређења и организације слободних површина које би допринело подстицању социјалне кохезије станара и суседства. Међу препорученим садржајима, наведени су простор за игру деце, простор за окупљање различитих генерација, пјачета, мале зелене површине и сл. Задата оквирна структура стамбених јединица и просторно-функционални захтеви приказани су у Табели 5.28.

Табела 5.28. Услови за пројектовање социјалног становања, насеље Аеродром у Крагујевцу (извор: ГСА Крагујевац, 2005)

<i>Структура станова и просторно-функционални захтеви из конкурсног расписа</i>		
Тип становања	Социјално становање	
Број објеката	-	
Број станова	96 (90-100)	
Структура станова	Тип	П (m <sup>2</sup> )
	гарсоњере (за две особе)	25-30
	једноособни станови (за три особе)	до 36
	Једноипособни станови (за три-четири особе)	42-45
	мањи двособни станови (за четири особе)	до 50
Балкон/тераса/лођа	Дозвољено, мањих површина - за све јединице веће од гарсоњере	
Кухињске оставе	Да, у свим становима	

Помоћне просторије	-
Заједничке просторије	-
Кота пода приземља	-
Подрум	Не
Лифт	Не
Посебни захтеви приступачности	Један типски стан у приземљу за особе са инвалидитетом Улаз објекта прилагођен приступу особама са инвалидитетом – приступ рампом
Облик крова	-

Расписом су дефинисани критеријуми за вредновање конкурсних решења, и то у оквиру три категорије, са следећом расподелом укупног броја поена (100):

- 1) Квалитет урбанистичког решења – 25 поена
- 2) Архитектонско решење – 55 поена
- 3) Предложени материјали, конструктивни склоп – 20 поена

Опште програмске и посебне захтеве дефинисане конкурсним задатком анализирамо у Табели 5.29, у складу са критеријумима за урбанистичко и архитектонско пројектовање одрживог социјалног становања.

*За оцелу примене критеријума користимо скалу Ликертовог типа са степеностим вредностима од 1 до 5, при чему оцел 1 значи да степен испуњености критеријума „не задовољава“, док оцел 5 значи „веома задовољава“. Вредност НР значи да критеријум није разматран, док вредност НП значи да критеријум за дати случај није применљив.*

Табела 5.29. Анализа критеријума одрживости у конкурсним условима за пројектовање социјалног становања, насеље Аеродром у Крагујевцу (извор: ГСА Крагујевац, 2005)

III. 1	Примена мера енергетске ефикасности	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Диспозиција и оријентација стамбених објеката у циљу оптималне оријентације станова (избегавање северне оријентације)</li> <li>✓ Компактна форма (без разуђених основа и пресека)</li> <li>✓ Иновативна грађевинска и технолошка решења која узимају у обзир факторе животне средине, као што су топографија, природна вентилација и оријентација</li> <li>✓ Енергетска ефикасност и природно сакупљање или заштита од сунчеве енергије и природне осветљености</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ С обзиром да је конкурс расписиван у периоду пре доношења одговарајућих правилника у области енергетске ефикасности у Србији, критеријум није у потпуности применљив</li> </ul>	
III.	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	4

2	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Флексибилност простора и могућност удвајања или спајања стамбених јединица</li> <li>✓ Одржива конструктивна и техничка решења, која пружају могућност адаптације (флексибилан и модуларан систем изградње као препорука)</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Индустријализовани, високофлексибилни системи грађења нису у примени у Србији и захтев за њиховим коришћењем био би у супротности са захтевима економичности изградње</li> </ul>	
III. 3	<p>Одрживост материјала</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Избегавање нездравих грађевинских материјала (азбест, азбестни бетон, синтетичке боје и сл.)</li> <li>✓ Примена локалних материјала</li> <li>✓ Јефтине грађевински материјали</li> <li>✓ Трајност материјала и заштита од спољашњих утицаја</li> </ul>	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Расписом нису предложени материјали из обновљивих извора, примена рециклаже итд.</li> </ul>	
III. 4	<p>Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Простор за игру деце; простор за окупљање различитих генерација; пјачета; мале зелене површине</li> <li>✓ Могућност адаптација отвореног простора и увођење различитих функција ради задовољавања потреба за социјалном интеракцијом и интеграцијом са суседством</li> </ul>	5
III. 5	<p>Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Приземље објекта приступачно за лица са инвалидитетом;</li> <li>✓ Типско решење 1 стана у приземљу за лица са инвалидитетом;</li> <li>✓ Приступ и прилагођеност специфичним потребама корисника (нпр. хендикепирани и стари, младе породице...)</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Расписом није предвиђена примена принципа универзалног пројектовања</li> </ul>	
III. 6	<p>Просторно-функционални комфор и здрави услови становања</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Одговарајући услови стамбеног комфора и заштите према националним стандардима</li> <li>✓ Унутрашња функционалност и просторна организација стамбених јединица</li> <li>✓ Обавезне оставе у сваком стану</li> <li>✓ Могућност пројектовања мањих отворених простора (тераса, ложа и сл.)</li> <li>✓ Квалитетне вертикалне и хоризонталне комуникације у згради</li> <li>✓ Станови су нижих просторних стандарда у односу на просечне националне стандарде</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Предложени су нижи просторно-функционални стандарди у односу на просечне националне стандарде за становање, будући да нису постојали утврђени стандарди за социјално становање</li> </ul>	
III. 7	<p>Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Избегавање дугих и мрачних ходника и степеништа</li> </ul>	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Расписом нису дефинисани посебни захтеви за пројектовање за безбедност</li> </ul>	
III. 8	<p>Типолошка разноврсност</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 4 типа стамбених јединица</li> </ul>	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> <li>▪ У складу са програмским условима, предвиђена је ограничена типологија</li> </ul>	

	претежно мањих социјалних станова	
III. 9	Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине	HP
	✓ Нису дефинисани захтеви	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> <li>▪ Критеријум није посебно разматран расписом</li> </ul>	
III. 10	Трајност и подстицање осећања припадности	4
	✓ Архитектура која одаје утисак трајности (без утиска привремености – јефтине, али трајни материјали)	
III. 11	Контекстуалност	5
	✓ Уклопљеност у окружење и локални контекст	
III. 12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	4
	✓ Решења која подржавају одрживост животне средине	
III. 13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	HP
	✓ Нису дефинисани захтеви	
III. 14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	5
	✓ Једноставност и скромност архитектонског обликовања (неразуђена форма, без непотребних украса)	
	✓ Нижи просторни стандарди станова	
	✓ Економичност грађевинских материјала	
	✓ Рационалност са аспекта експлоатације и одржавања објекта	
Рационални распоред и квалитет стамбеног и пратећег простора (унутрашња вертикална и хоризонтална организација)		
<i>HP: Критеријум није разматран; HP: Критеријум није применљив;  1-5: Критеријум је разматран према степу испуњености: 1 – не задовољава;  2 – делимично задовољава; 3 – просечно задовољава; 4 – задовољава; 5- веома задовољава</i>		

### 5.1.5.2. Анализа конкурсног и реализованог решења

Првопласирано урбанистичко решење стамбеног комплекса са идејним архитектонским решењем три објекта у Блоку Авала, ауторке Ковенц Вујић, добило је највишу оцену жирија на основу критеријума за вредновање постављених конкурсним расписом. Концепт решења стамбеног блока у великој мери заснован је на захтевима повољне јужне оријентације станова који су определили избор архитектонског склопа, положај и међусобни однос објеката на парцели (Слика 5.16). У оквиру три просторне целине раздвојене приступним саобраћајницама и паркинг простором, ауторка је предложила изградњу осам стамбених објеката спратности П+3 са галеријским типом склопа који омогућава претежно јужну оријентацију дневних стамбених просторија. На слободним површинама између зграда формиране су зелене

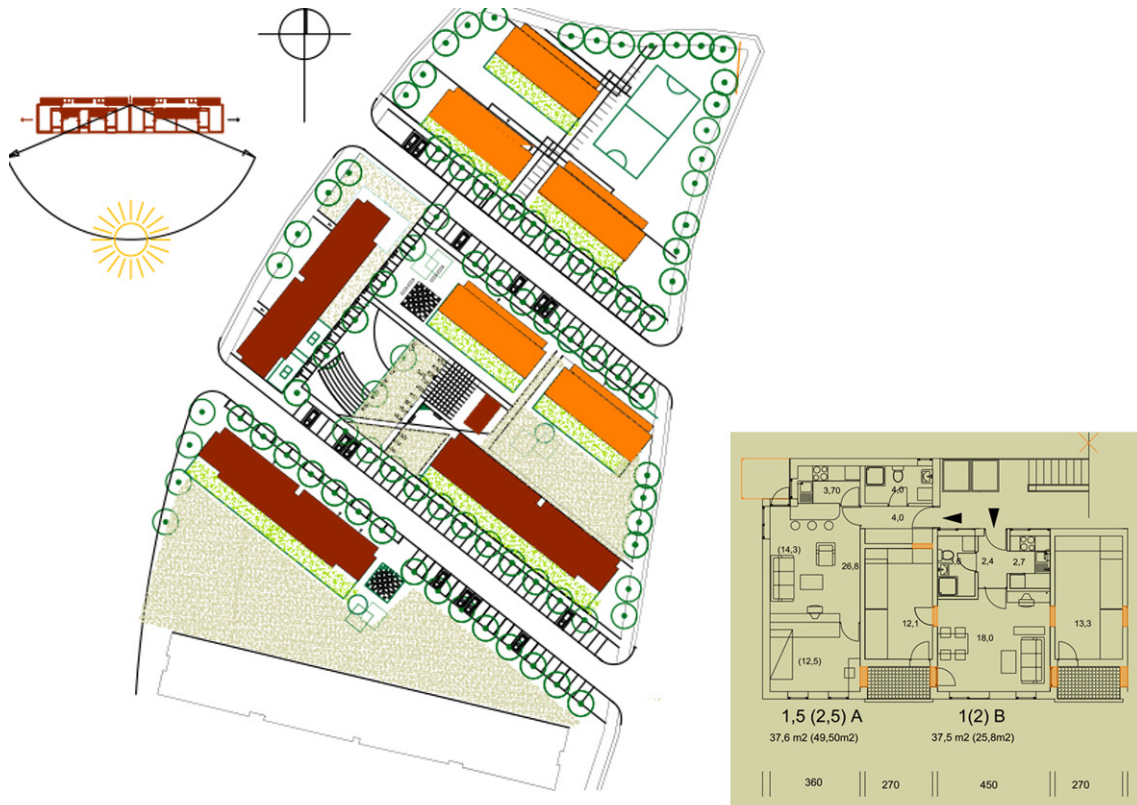
површине, рекреативни садржаји и уређени простори за окупљање станара. У дефинисању визуелног идентитета комплекса, ауторка се одлучила за одабир геометрије једноводног косог крова и за примену живих боја на фасадама, сматрајући да боје „лепо старе“. Према образложењу комисије, овај конкурсни рад понудио је једноставно и рационално решење станова и објеката у целини, са максимално искоришћеним простором. Као основни квалитети урбанистичко-архитектонског решења наведени су повољна оријентација и галеријско решење објеката, и могућност фазне реализације. Сугестија жирија била је да би у наредним корацима требало унапредити урбанистичко решење целине, кроз бољу организацију отвореног простора, простора за игру деце, окупљање, затим паркинг површина итд.

Израда главног пројекта на основу идејног конкурсног решења прве фазе реализације припала је предузећу „Ратко Митровић“ д.о.о. из Крагујевца. У оквиру прве фазе, 2008. године изграђено је предвиђених 96 социјалних станова у оквиру три објекта, од којих се сваки састоји од по две ламеле са по 16 станова (Ламеле А, Б, В, Г, Д и Ђ). Ауторка Ковенц Вујић учествовала је у изради главног пројекта, који је у највећој мери спроведен на основу првонаграђеног конкурсног решења (Слика 5.17).

У каснијем периоду, ГСА Крагујевац је на неизграђеном делу парцеле реализовала још 3 вишепородична објекта на основу пројеката које је израдио „Круг пројект“ из Крагујевца. Положај нових објеката углавном је усклађен са иницијалним конкурсним урбанистичким решењем, изузев једног вишепородичног објекта – Ламеле Ј, који је смештен у непосредну близину објеката прве фазе изградње. Овај објекат реализован је 2011. године уз помоћ Групе „484“ у оквиру програма социјалног становања у заштићеним условима и има укупно 24 стамбене јединице, од којих је 8 станова у потпуности прилагођено потребама особа са инвалидитетом.

Остварени параметри изградње и структуре станова првонаграђеним конкурсним и реализованим решењем за социјално становање у Блоку Авала у насељу Аеродром у Крагујевцу приказани су у Табели 5.30.





Слика 5.16. Конкурсно решење за социјално становање у насељу Аеродром у Крагујевцу – 1. награда, аутор Ана Марија Ковенц Вујић, 2006. (извор: конкурсна документација)



Слика 5.17. Социјално становање у у насељу Аеродром у Крагујевцу, аутор Ана Марија Ковенц Вујић, 2008. Фотографија објекта након изградње (горе) (извор: фотодокументација пројектанта) и фотографије из 2016. године (извор: Т. Бајић)

Табела 5.30. Остварени параметри изградње конкурсним и реализованим решењем за социјално становање, насеље Аеродром у Крагујевцу (извор: конкурсна и пројектна документација)

<i>Параметри изградње и структура станова</i>	<i>Остварено конкурсним и реализованим решењем</i>	
Тип становања	Социјално становање	
Спратност	П+3	
Број објеката	3	
БРГП (m <sup>2</sup> )	5.800	
П под објектима (m <sup>2</sup> )	1.357,2	
Паркирање	1 пм/стан, на парцели	
Број станова	96	
Структура станова	Тип	П (m <sup>2</sup> )
	24 гарсоњере	26,7-29,9
	12 једнособних станова	33,6
	12 једноипособних станова	38,7
	48 мањих двособних станова	38,8-46,1
	<i>Остварено конкурсним решењем</i>	<i>Остварено реализованим решењем</i>
Балкон/тераса/лођа	Да, мањих површина, код већих јединица	Да, у складу са конкурсним решењем
Кухињске оставе	Да	Да, у складу са конкурсним решењем
Помоћне просторије	Посебан простор за станарске оставе у сутерену једне зграде	Не
Заједничке просторије	Да, у сутерену једне зграде	Не
Кота пода приземља	+0,1m	+0,1m
Подрум	Сутерен у једној згради	Не
Лифт	Не, у складу са конкурсним расписом	Не
Посебни захтеви приступачности	Један типски стан у приземљу за особе са инвалидитетом	
	Улаз објекта прилагођен приступу особама са инвалидитетом – у равни терена	
Облик крова	Кос, једноводан	

Остале опште програмске и посебне захтеве примењене првонаграђеним конкурсним и реализованим решењем анализирамо у Табели 5.31, у складу са критеријумима за урбанистичко и архитектонско пројектовање одрживог социјалног становања. У Табели 5.32 сумирамо резултате вредновања примене критеријума у реализацији конкурса за социјално становање у насељу Аеродром у Крагујевцу приказаних у Табелама 5.29 и 5.31.

Табела 5.31. Анализа критеријума одрживости у конкурсном и реализованом решењу за социјално становање, насеље Аеродром у Крагујевцу (извор: конкурсна и пројектна документација)

III. 1	Примена мера енергетске ефикасности	3
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Диспозиција и оријентација стамбених објеката у циљу оптималне оријентације станова (избегавање северне оријентације)	
	<i>Реализовано решење</i>	
	✓ Ситуационо решење, обликовање и оријентација објеката реализована у складу са конкурсним решењем	
III. 1	✓ Реализованим пројектом нису разматране посебне мере енергетске ефикасности	НП
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Иако су захтеви енергетске ефикасности постављени конкурсним расписом и примењени у конкурсном решењу, изостали су у каснијој реализацији</li> <li>▪ С обзиром да је објекат пројектован и извођен у периоду пре доношења одговарајућих правилника у области енергетске ефикасности у Србији, испуњеност одговарајућих стандарда енергетске потрошње (мин. енергетски разред Ц) није очекивана, те критеријум није у потпуности применљив.</li> </ul>	
III. 2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	4
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Остварена је флексибилност простора и могућност удвајања/спајања стамбених јединица	
	✓ Остављена је могућност за накнадну уградњу лифтова на месту остава	
	<i>Реализовано решење</i>	
III. 2	✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем	4
	▪ Захтев није предвиђен условима конкурсног расписа	
III. 3	Одрживост материјала	4
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Избегавање нездравих грађевинских материјала (азбест, азбестни бетон, синтетичке боје и сл.)	
	✓ Примена локалних материјала	
	✓ Јефтине грађевински материјали	
	✓ Трајност материјала и заштита од спољашњих утицаја	
<i>Реализовано решење</i>	3	
✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем осим критеријума трајности материјала		
III. 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Примењени материјали и обрада су нижег квалитета, што је утврђено непосредним посматрањем на терену и на основу мишљења добијеног од станара зграде</li> </ul>	
III. 4	Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара	5
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Простор за игру деце; простор за окупљање различитих генерација; мале зелене површине; пешачке стазе	
	<i>Реализовано решење</i>	
	✓ Реализовано делимично у складу са конкурсним решењем	
III. 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ У реализацији је изостало уређење простора за окупљање станара и дечијих игралишта</li> </ul>	2

III. 5	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група	3
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Приземље објекта приступачно је за лица са инвалидитетом – улаз на нивоу коте терена	
	✓ Типско решење 1 стана у приземљу за лица са инвалидитетом	
	✓ Приступ и прилагођеност специфичним потребама корисника (нпр. хендикепирани и стари, младе породице...)	
III. 6	<i>Реализовано решење</i>	1
	✓ Није реализовано у складу са конкурсним решењем	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Неприступачна већина приземља објеката – степеник на улазу</li> <li>▪ Осим приземља објекта није остварена приступачност других делова</li> <li>▪ Проблеми неприступачности отворених галерија у зимским месецима услед наноса снега и стварања леда</li> <li>▪ објекта јер није предвиђена уградња лифта</li> <li>▪ Делимично су уређене отворене површине</li> </ul>	
III. 6	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања	3
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Одговарајући услови стамбеног комфора и заштите према националним стандардима	
	✓ Комфорне и осветљене комуникације у згради	
	✓ Станови су нижих просторних стандарда у односу на просечне националне стандарде	
III. 7	<i>Реализовано решење</i>	3
	✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ У складу са конкурсним расписом, примењени стандарди за станове нижи су од просечних националних стандарда</li> </ul>	
III. 7	Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу	4
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Избегавање дугих и мрачних ходника и степеништа	
	✓ Подела објеката на сегменте	
	✓ Надгледив простор	
III. 8	<i>Реализовано решење</i>	4
	✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Реализовано решење у претежно задовољава основне захтеве безбедности</li> </ul>	
III. 8	Типолошка разноврсност	3
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ 4 типа стамбених јединица	
	<i>Реализовано решење</i>	
III. 9	✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> <li>▪ Типологија је ограничена на мање стамбене јединице у складу са програмским условима, али са различитим варијантама</li> </ul>	
	<i>Реализовано решење</i>	
III. 9	Визуелна разноврсност и препознатљивост облика својине	4
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Остварена разноврсност кроз различиту обраду фасада објеката – примену боје	
	✓ Савременост архитектонског израза	
III. 9	<i>Реализовано решење</i>	4

	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ У складу са програмским условима, сви станови намењени су социјалном закупу као облику својине</li> </ul>	
III. 10	Трајност и подстицање осећања припадности	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Атрактивност архитектуре</li> <li>✓ Архитектура која одаје утисак трајности (без утиска привремености – јефтине, али трајни материјали)</li> </ul>	5
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем осим критеријума трајности материјала</li> <li>▪ Примењени материјали и обрада су нижег квалитета, што је утврђено непосредним посматрањем на терену и на основу мишљења добијеног од станара зграде</li> </ul>	3
III. 11	Контекстуалност	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Објекат се формом и архитектонским изразом уклапа у затечени контекст</li> <li>✓ Типологија објеката са отвореним галеријама није прилагођена локалном климатском поднебљу</li> </ul>	4
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ Објекат је у претежно усклађен са локалном традицијом стамбених образаца и урбанистичким амбијентом</li> </ul>	4
III. 12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Нису разматрани захтеви</li> </ul>	НР
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ Иако су одређени захтеви еколошког и климатски одговорног пројектовања постављени конкурсним расписом, они нису примењивани у конкурсном решењу и каснијој реализацији</li> </ul>	НР
III. 13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Предвиђени заједнички простори на нивоу сутерена једног од објеката – месна заједница и социјална станица</li> </ul>	5
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ Захтев није предвиђен условима конкурсног расписа</li> </ul>	НР
III. 14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Једноставност и скромност архитектонског обликовања (неразуђена форма, без непотребних украса)</li> <li>✓ Нижи просторни стандарди станова</li> <li>✓ Економичност грађевинских материјала</li> <li>✓ Рационалност са аспекта експлоатације и одржавања објекта</li> <li>✓ Рационални распоред и квалитет стамбеног и пратећег простора (унутрашња вертикална и хоризонтална организација)</li> </ul>	4

	<i>Реализовано решење</i>	5
	✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем	
	▪ У фази реализације додатно су рационализовани станови и заједнички простори зграде	
<i>НР: Критеријум није разматран; НП: Критеријум није применљив;  1-5: Критеријум је разматран према степену испуњености: 1 – не задовољава;  2 – делимично задовољава; 3 – просечно задовољава; 4 – задовољава; 5- веома задовољава</i>		

Табела 5.32. Сумирање резултата вишекритеријумске анализе конкурсне праксе за социјално становање у насељу Аеродром у Крагујевцу

III	КРИТЕРИЈУМИ ЗА УРБАНИСТИЧКО И АРХИТЕКТОНСКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ	РАСПИС	КОНКУРСНО РЕШЕЊЕ	РЕАЛИЗОВАНО РЕШЕЊЕ
III.1	Примена мера енергетске ефикасности	4	3	НП
III.2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	4	4	4
III.3	Одрживост материјала	4	4	3
III.4	Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара	5	5	2
III.5	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група	3	3	1
III.6	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања	3	3	3
III.7	Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу	2	4	4
III.8	Типолошка разноврсност	3	3	3
III.9	Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине	НР	4	4
III.10	Трајност и подстицање осећања припадности	4	5	3
III.11	Контекстуалност	5	4	4
III.12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	4	НР	НР
III.13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	НР	5	НР
III.14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	5	4	5
<i>НР: Критеријум није разматран; НП: Критеријум није применљив;  1-5: Критеријум је разматран према степену испуњености: 1 – не задовољава;  2 – делимично задовољава; 3 – просечно задовољава; 4 – задовољава; 5- веома задовољава</i>				

## **5.2. Урбанистичко-архитектонски конкурс за комплекс социјалног и непрофитног становања западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду (2006)**

У оквиру програма *2.000 социјално непрофитних станова у Београду*, Град Београд је, у сарадњи са Друштвом архитеката Београда (ДАБ), расписао у октобру 2006. године општи јавни анонимни конкурс за урбанистичко-архитектонско решење новог комплекса вишепородичног социјалног и непрофитног становања на локацији западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду<sup>126</sup>. Расписивању конкурса претходила је израда урбанистичког пројекта за ову локацију, којим је дефинисана грађевинска парцела, регулација и урбанистички параметри. Предмет конкурса било је урбанистичко решење стамбеног комплекса, саобраћајних, слободних и зелених површина, и идејног архитектонског решења стамбених објеката и јединица. Конкурским условима предвиђена је изградња 1080 станова, од чега 30% социјалних (око 310) и 70% непрофитних (око 770). У складу са програмом, планирано је да социјално становање буде намењено различитим категоријама социјално угрожених и лако повредивих група дефинисаним у ГП Београда 2021. Циљ конкурса био је добијање „рационалног и архитектонски савремено обликованог стамбеног комплекса”, који би представљао везу између изграђеног и неизграђеног подручја и уводни елемент у карактеристичну новобеоградску матрицу (ДАБ, 2006).

На конкурс је пристигло 26 радова. Жири<sup>127</sup> је доделио укупно три награде (две једнаковредне прве и трећу награду), три једнаковредна откупа и два специјална признања (Табела 5.1). Од две равноправне прве награде једна награда припала је ауторки Ани Ковенц-Вујић, док је друга додељена

---

<sup>126</sup> У питању је једна од локација на територији Града Београда која је за ову намену предвиђена Генералним планом Београда 2021 из 2003. године.

<sup>127</sup> Чланови жирија конкурса били су: проф. Милан Ракочевић, председник жирија; проф. Дарко Марушић, представник ДАБ-а, Марјана Стругар, представник Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове, Борислав Петровић, представник ДАБ-а и Милан Максимовић, представник ДАБ-а.



ауторима Тамари Петровић-Комленић и Милошу Комленићу, чије је решење касније одабрано и за реализацију (све према ДАБ, 2006; 2006а).

### 5.2.1. Анализа конкурсног расписа

#### I. Локација

Предметна локација конкурса налази се на прелазу из урбаног новобеоградског ка субурбаном подручју насеља Ледине и обухвата северни део новоформиране грађевинске парцеле јужно од улице Виноградарске и западно од насеља др Иван Рибар (Блок 72), укупне површине 7,8 ха (Слика 5.18.).



Слика 5.18. Локација социјалног становања западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду (извор: аутор, на ортофото подлози Google Earth, 2017)

Део парцеле ка реци Сави, који је такође био неизграђен у време расписивања конкурса, данас заузима нови комплекс непрофитног становања<sup>128</sup> површине 3,4ха, који се граничи на југу са неизграђеним

<sup>128</sup> Нови стамбени комплекс непрофитног становања изграђен је 2013. године, такође на основу урбанистичко-архитектонског конкурса. Оба стамбена блока оивичена су мрежом улица Милеве Марић Ајнштајн. Због откривања присуства недозвољених материја у зидовима зграда средином 2014. године, ово стамбено насеље добило је непопуларан назив „смрдљиве“ или „отровне“ зграде.

простором, предвиђеним новим Планом генералне регулације Београда за садржаје јавне намене<sup>129</sup>.

Са западне стране су пољопривредне и зелене површине у оквиру којих није дозвољена градња јер се налазе у ужој заштитној зони водоизворишта. Смештена у окружењу већ формираног стамбеног насеља др Иван Рибар и у непосредној близини улице Јурија Гагарина, локација поред инфраструктурне опремљености (укључујући и даљинско грејање) обезбеђује добар приступ великом броју линија јавног градског превоза, објектима социјалне инфраструктуре, комерцијалним и другим централним садржајима, укључујући и зону рекреације и зеленила уз реку Саву.

## II. Услови за урбанистичко планирање локације

На основу услова из ГП Београда 2021, задатим урбанистичким параметрима стамбени комплекс предвиђен је са великом густином становања (450 стан./ха), и у складу са правилима изграђености утврђеним за блокове високе изградње ван централне зоне (Табела 5.33).

Табела 5.33. Услови за урбанистичко планирање локације за непрофитно и социјално становање западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду (извор: ДАБ, 2006)

Урбанистичко-плански основ	Генерални урбанистички план Београда 2021 (Сл. лист града Београда бр. 27/03)
Катастарска парцела	к.п. бр. 6816 К.О. Нови Београд
Површина грађевинске парцеле	7,79 ха
Степен заузетости	До 25% (око 19.500m <sup>2</sup> )
Индекс изграђености	До 1.25 (око 97.100m <sup>2</sup> )
Број објеката	-
Спратност	до По+П+6
Густина становања	450 стан./ха (око 3.500 ст.)
БРГП становања (укупно)	До 80% (~ 77.600m <sup>2</sup> )
БРГП социјалног становања	30% од укупног становања (~ 13.900m <sup>2</sup> )
БРГП непрофитног становања	70% од укупног становања (~ 63.700m <sup>2</sup> )
БРГП пословања	до 20% (око 19.500m <sup>2</sup> )
Паркирање - непрофитно	1 пм/стан (на парцели и део у подземној гаражи)
Паркирање - социјално	0,7-1 пм/стан (на парцели и део у подземној гаражи)
Паркирање - пословање	1 пм/80m <sup>2</sup> (на парцели)

<sup>129</sup> Према плану намена површина из ГП Београда из 2003. године, јужно од ове парцеле био је планиран спортско-рекреативни комплекс чија је граница касније коригована тако да се спорт и рекреација новим ГП 2021 из 2016. године планира јужно од улице Јурија Гагарина.

Иновативно за нашу средину је његово планирање са мешовитом структуром власништва, односно са социјалним и непрофитним становањем на једној локацији, што је омогућено одредбама генералног плана за ову намену. С обзиром да су правила генералног плана за мешовити облик власништва у погледу структуре корисника и просторне организације дата релативно непрецизно, за ову локацију утврђени су посебни захтеви, према препоруци координационе групе за социјално становање. Према овим препорукама, капацитети за социјалне станове планирани су са учешћем од 30% у укупним стамбеним капацитетима.

Геолошке карактеристике терена кога чине две целине, тј. два платоа – источни на коти 76мнв (насут терен) и западни на коти 70мнв, представљале су један од услова за просторну и функционалну организацију парцеле. Источни део на вишој коти предвиђен је за изградњу стамбених објеката и пратећих садржаја, док је западни, нижи део, планиран за пејзажно уређење са слободним и рекреативним просторима у функцији становања (рекреација, спорт, игра деце).

### **III. Услови за урбанистичко и архитектонско пројектовање**

Конкурсним задатком задат је оријентациони број станова у обе категорије становања, при чему је указано на потребу за пројектовањем максималног броја станова, у складу са урбанистичким параметрима и правилима о величини и структури станова. Док је за пројектовање непрофитних станова предвиђено да се користе *Услови и технички нормативи за пројектовање стамбених зграда и станова* (Службени лист града Београда, 32/83), за социјалне станове су формулисани посебни нормативи, према препорукама координационе групе за социјално становање (ДАБ, 2006). Предложени стандарди у погледу структуре и површине социјалних станова нижи су од просечних националних стандарда за становање (у просеку до 15%) и обухватају ограничену типологију мањих једница, од гарсоњера минималне површине 25m<sup>2</sup> до мањих двособних станова, површине до 50m<sup>2</sup> (Табела 5.34).

Табела 5.34. Услови за пројектовање непрофитног и социјалног становања западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду (извор: ДАБ, 2006)

<i>Структура станова и просторно-функционални захтеви из конкурсног расписа</i>				
Тип становања	Социјално становање		Непрофитно становање	
Број објеката	-		-	
Број станова	310 (30%)		770 (70%)	
Структура станова	~10% гарсоњера (за 2 особе)	25-30	~20% једноособних	33-42
	~40% једноособних станова (за 3 особе)	до 36	~50% једноипособних	42-51
	~40% једноипособних станова (за 3-4 особе)	42-45	~20% двособних	51-61
	~10% мањих двособних станова (за 4 особе)	до 50	~10% двоипособних	61-70
Балкон/тераса/лођа	Дозвољено, мањих површина (за све јединице веће од гарсоњере)			
Кухињске оставе	-			
Помоћне просторије	Оставе у подрумској етажи			
Заједничке просторије	-			
Кота пода приземља	макс. +1.2m (+0,2m када је пословање у приземљу)			
Подрум	Дозвољен			
Лифт	Да, у складу са условима мин. спратности			
Посебни захтеви приступачности	Типски стан у приземљу за особе са инвалидитетом			
	Рампа за приступ особама које се крећу помоћу инвалидских колица Коришћење Правилника о условима за планирање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС, бр. 18/97)			
Облик крова	-			

Расписом су дефинисани оквирни критеријуми за вредновање конкурских решења:

- 1) Поштовање услова расписа и програма конкурса
- 2) Концепт решења примерен теми задатка
- 3) Просторно обликовање и однос према окружењу
- 4) Функционалност решења и
- 5) Рационалност и економичност понуђеног решења.

Опште програмске и посебне захтеве дефинисане конкурсним задатком анализирамо у Табели 5.35, у складу са критеријумима за урбанистичко и архитектонско пројектовање одрживог социјалног становања.

За оцену примене критеријума користимо скалу Ликертовог типа са степенованим вредностима од 1 до 5, при чему оцена 1 значи да степен испуњености критеријума „не задовољава“, док оцена 5 значи „веома

задовољава“. Вредност НР значи да критеријум није разматран, док вредност НП значи да критеријум за дати случај није применљив.

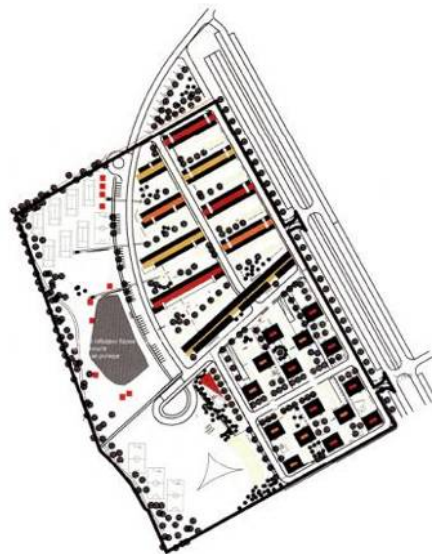
Табела 5.35. Анализа критеријума одрживости у конкурсним условима за пројектовање социјалног становања западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду (извор: ДАБ, 2006)

III. 1	Примена мера енергетске ефикасности	НР
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Нису дефинисани захтеви</li> <li>▪ С обзиром да је конкурс расписиван у периоду пре доношења одговарајућих правилника у области енергетске ефикасности у Србији, критеријум није у потпуности применљив</li> </ul>	
III. 2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Могућност лаке и једноставне адаптације станова у смислу спајања и/или поделе</li> <li>▪ Индустријализовани, високофлексибилни системи грађења нису у примени у Србији и захтев за њиховим коришћењем био би у супротности са захтевима економичности изградње</li> </ul>	
III. 3	Одрживост материјала	НР
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Нису дефинисани захтеви</li> <li>▪ Критеријум није разматран расписом</li> </ul>	
III. 4	Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Озелењене и слободне површине (посебан део локације); дечија игралишта; зелене површине; пешачке стазе</li> <li>✓ Могућност пројектовања подземне гараже</li> <li>▪ Нису дефинисани захтеви за пројектовањем простора за окупљање и активности станара</li> </ul>	
III. 5	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Коришћење <i>Правилника о условима за планирање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица</i> (Службени гласник РС, бр. 18/97)</li> <li>✓ Типско решење 1 стана у приземљу за лица са инвалидитетом</li> <li>✓ Могућност предвиђања лифта у складу са захтевима минималне спратности</li> <li>▪ Није унапред позната структура будућих корисника</li> <li>▪ Расписом није предвиђена примена принципа универзалног пројектовања</li> </ul>	
III. 6	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Посебан простор за оставе у подруму</li> <li>✓ Могућност пројектовања мањих отворених простора (тераса, лођа и сл.)</li> <li>✓ Станови су нижих просторних стандарда у односу на просечне националне стандарде</li> <li>▪ Предложени су нижи просторно-функционални стандарди у односу на просечне националне стандарде за становање, будући да нису постојали утврђени стандарди за социјално становање</li> </ul>	
III. 7	Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу	НР
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Нису дефинисани захтеви</li> </ul>	

III. 8	Типолошка разноврсност	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Различити облици својине (непрофитно и социјално становање) организовани у моделу „кластера“</li> <li>✓ 4 типа стамбених јединица за социјално становање</li> <li>✓ Могућност пројектовања комерцијалних садржаја у комплексу</li> </ul>	
III. 9	Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Савременост и иновативност урбанистичко-архитектонског обликовања</li> <li>✓ Остваривање визуелне и функционалне повезаности намена и садржаја предвиђених по зонама</li> </ul>	
III. 10	Трајност и подстицање осећања припадности	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Савременост и иновативност урбанистичко-архитектонског обликовања</li> </ul>	
III. 11	Контекстуалност	5
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Уклопљеност нове изградње у урбанистички контекст</li> </ul>	
III. 12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	НР
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Нису дефинисани захтеви</li> </ul>	
III. 13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	НР
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Нису дефинисани захтеви</li> </ul>	
III. 14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Рационалност и економичност решења</li> <li>✓ Пројектовање максималног броја станова у складу са дозвољеним урбанистичким параметрима и задатим нормативима</li> </ul>	
<p><i>НР: Критеријум није разматран; НП: Критеријум није применљив;</i>  <i>1-5: Критеријум је разматран према степену испуњености: 1 – не задовољава;</i>  <i>2 – делимично задовољава; 3 – просечно задовољава; 4 – задовољава; 5- веома задовољава</i></p>		

### 5.2.2. Анализа конкурсног и реализованог решења

Поред функционалности и флексибилности стамбених јединица, жири је код првонаграђених радова као основне квалитете препознао маркантну композицију физичке структуре у решењу ауторке Ковенц-Вујић (Слика 5.19) и стамбени склоп и савремено обликовање у решењу аутора Петровић-Комленић и Комленића (Слика 5.20) (ДАБ, 2006а).



Слика 5.19. Конкурсно решење за социјално становање западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду – једнаковредна 1. награда, аутор Ана Марија Ковенц Вујић, 2006. (извор: конкурсна документација)

У првонаграђеном раду ауторског тима Петровић-Комленић и Комленић жири је истакао квалитет стамбених јединица као и њихових склопова, у смислу повољне оријентације, адаптивности и могућности међусобног комбиновања, како у фази изградње тако и у фази коришћења (*исто*). Нарочито је вреднована рационалност анализе станова за социјално становање, базирана на груписању техничких простора и флексибилности осталог простора, чиме је упркос малим површинама омогућен смештај свих потребних садржаја. Савремени третман форме и фасада, као и успешно уклапање у окружење препознати су обликовним квалитетима рада.



ОСНОВА ПРИЗЕМЉА 1:200



ОСНОВА ТИПСКЕ ЕТАЖЕ 1:200 ТИП А



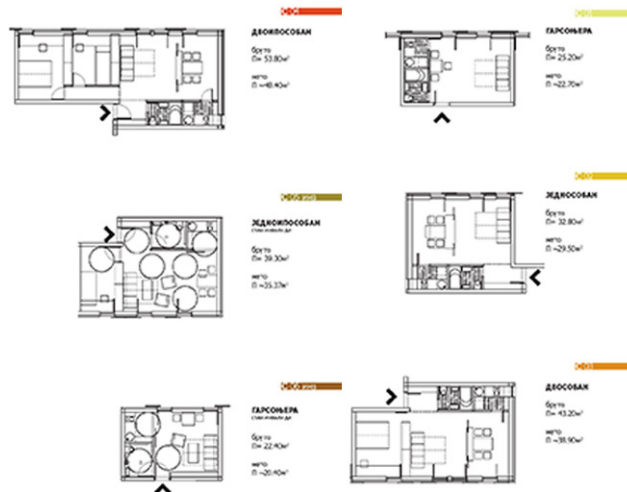
ОСНОВА ТИПСКЕ ЕТАЖЕ 1:200 ТИП Б



ПОПРЕЧНИ ПРЕСЕК 1:200



ПЕРСПЕКТИВА



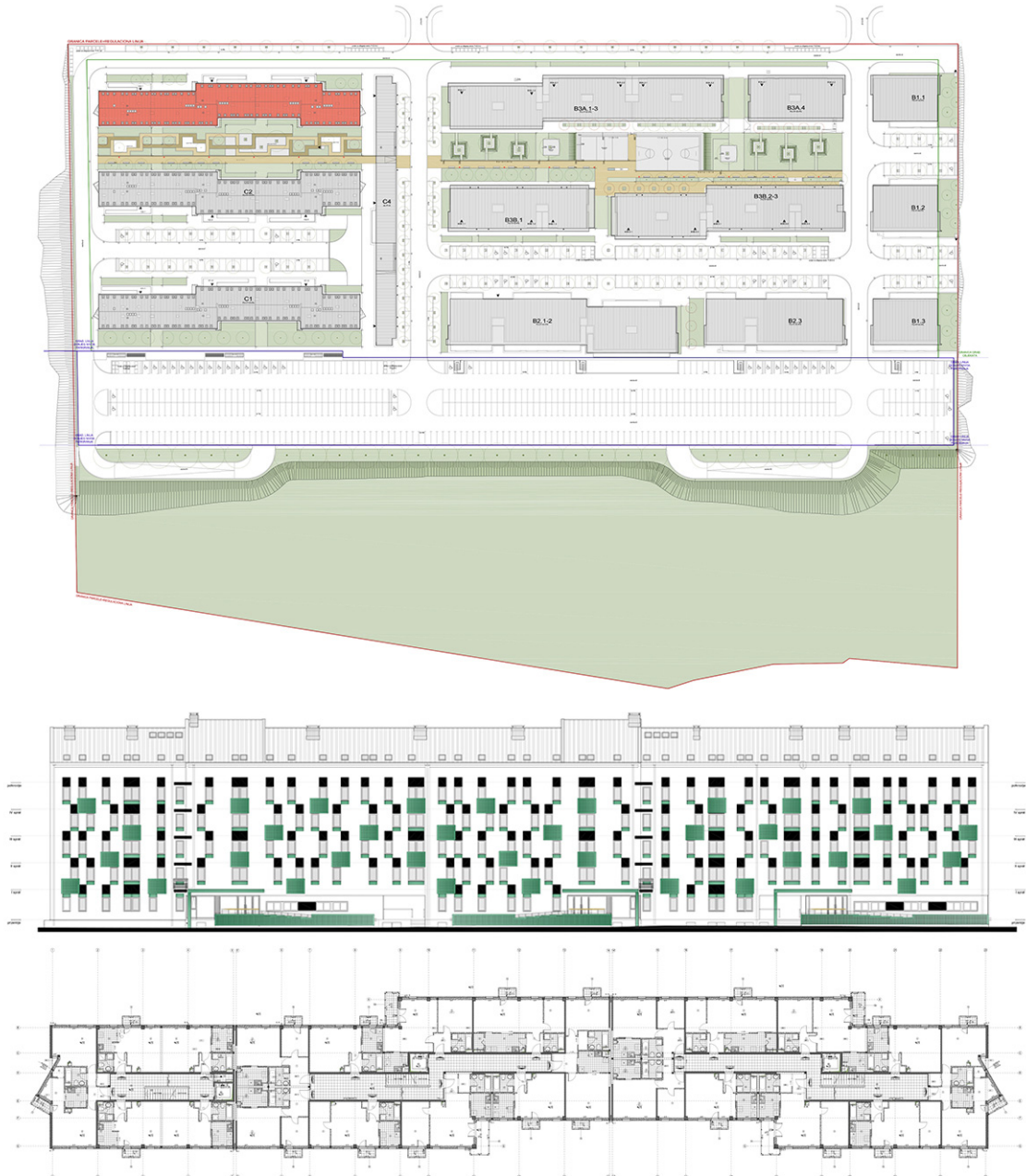
Слика 5.20. Конкурсно решење за социјално становање западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду – једнаковредна 1. награда (решење одабрано за реализацију) аутори Тамара Петровић-Комленић и Милош Комленић, 2006. (извор: конкурсна документација)



Према образложењу архитекте Милоша Комленића (Комленић, 2010:77), „концепт је настао као синтеза параметара окружења, инспирисан јасним прелазом равнице у новобеоградску матрицу“. Конкурским решењем остварено је 375 социјалних и 712 непрофитних станова. Социјално становање је смештено у делу локације ка Бежанији и формирано је као део комплекса ниже спратности (П+4) у односу на непрофитно становање уз улицу др Ивана Рибара (П+6), чиме је према образложењу аутора остварена веза са контактном стамбеном зоном ниже спратности у функционалном и обликовном смислу.

У прилог овом образложењу је и избор косог крова за социјално становање, као локалног мотива и одлике Бежаније, и једноставне кубичне форме као доминантне одлике Новог Београда (*исто*, стр. 77-83). Између две стамбене зоне предвиђени су објекти ниске спратности са заједничким сервисима и садржајима (маркет, обданиште, центар суседства, итд.), док су локали комерцијалне намене смештени у приземљима непрофитног становања. Решавањем паркирања у оквиру полуотворене сутеренске етажне у потпуности су сачуване отворене површине за зеленило, дечја игралишта, пешачке стазе и заједничке садржаје, или према речима аутора, за „идеале“ раног новог Београда. Додатни квалитет урбанистичком решењу даје и предлог увођења урбане пољопривреде или тзв. „рекреативног ратарства“ у зони рекреације уз социјално становање, која би омогућила станарима да остваре додатне приходе.

Архитектонска и урбанистичка разрада првонаграђеног конкурсног решења аутора Петровић-Комленић и Комленића припала је компанији „Машинопројект КОПРИНГ“ а.д. и трајала је од 2007. до 2010. године. У стамбеном комплексу пројектовано је укупно 1.130 станова различите структуре и квадратуре, од којих 731 непрофитни и 399 социјалних станова, укључујући 61 локал у приземљима објеката са непрофитним становањем. Ситуационо решење локације у великој мери спроведено је у складу са идејним конкурсним решењем (Слика 5.21).



Слика 5.21. Ситуација стамбеног комплекса, са обележеним објектом социјалног становања ЦЗ (извор: аутор, на основу документације главног архитектонског пројекта)

Укупно је планирано 13 објеката, од чега 3 објекта социјалног становања спратности По+П+4+Пк (стамбени), 9 објеката непрофитног становања спратности По+П+6+Пк (5 стамбених и 4 стамбено-пословна) и један стамбено-пословни објекат у зони раздвајања ове две целине, спратности до П+6 (Ц4)<sup>130</sup>. Док је у зони непрофитног становања изведено свих девет објеката, у зони социјалног становања од три планирана објекта (Ц1, Ц2, Ц3) до данас су изграђена два објекта (Ц2 и Ц3), од којих је само објекат Ц3 усељен од 2012. године. Објекти социјалног становања подељени су на три ламеле са одвојеним улазима и пројектовани су са 133 стана, са структуром од гарсоњере до двособног стана (Табеле 5.36 и 5.37)<sup>131</sup>.

Табела 5.36. Остварени параметри изградње конкурсним и реализованим решењем за социјално становање западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду (извор: конкурсна и пројектна документација)

Параметри изградње и структура станова	Остварено конкурсним решењем		Остварено реализованим решењем	
Тип становања	Социјално становање			
Спратност	По+П+4		П+4+Пк	
Број објеката	3		3 (2 реализована)	
БРГП (m <sup>2</sup> )	~16.000 (21%)		23.847,71	
П под објектима(m <sup>2</sup> )	-		3.620,13	
Паркирање	1 пм/стан, на парцели		1 пм/стан, на парцели	
Број станова	375 (34,5%)		399 (35%)	
Структура станова	Тип	П (m <sup>2</sup> )	Тип	П (m <sup>2</sup> )
	гарсоњера	22,7	45 гарсоњера	27,3-31,08
	једноособни стан	29,5	100 једноособних станова	33,26-36,22
	једноипособни стан	38,9	137 једноипособних станова	41,90-52,39
	мањи двособни стан	48,4	117 мањих двособних станова	51,83-64,60
Балкон/тераса/лођа	Да, код већих јединица		Да, код већине стамбених јединица	
Кухињске оставе	Не		Не	
Помоћне просторије	Не		Да, у подруму	
Заједничке просторије	Не		Да, у приземљу и подруму	

<sup>130</sup> Идејно решење објекта Ц4 пројектовао је аутор конкурсног решења, архитекта Милош Комленић са архитектом Милорадом Обрадовићем 2012. године. Овим пројектом у објекту је предвиђено становање социјално-непрофитног типа са комерцијалним садржајима у зони приземља. Израда главног пројекта за овај објекат још увек се чека.

<sup>131</sup> Објекти у комплексу непрофитног становања различите су величине, а станови по структури варирају од једноособних до трособних и троипособних, при чему су у поткровљима пројектовани дуплекс станови.

Кота пода приземља	-	+0.85m
Подрум	Не	Да
Лифт	Не	Да
Посебни захтеви приступачности	Два типска стана у приземљу за особе са инвалидитетом	3,5% станова прилагођено особама са инвалидитетом
	Улази у објекат прилагођени приступу особама са инвалидитетом	
Облик крова	Кос кров	

Табела 5.37. Остварена структура станова у објектима за социјално становање Ц1, Ц2, Ц3 (извор: пројектна документација)

Тип стана	П (m <sup>2</sup> )	Ц3	Ц2	Ц1	Укупно	(%)
		Број станова				
гарсоњера	27,3-31,08	15	15	15	45	11
једноособан стан	33,26-36,22	33	34	33	100	25
једноипособан стан	41,90-52,39	46	45	46	137	35
двособни стан	51,83-64,60	39	39	39	117	29
Укупно станова		133	133	133	399	100
БРГП (m <sup>2</sup> )		7.959,59	7.944,06	7.944,06		
Спратност	По+П+4+Пк					

Стамбени комплекс највећим делом реализован је у периоду од 2010 до 2012. године, осим новоизграђеног објекта Ц2 за социјално становање, завршеног 2016. године, и још увек нереализованог стамбено-пословног објекта Ц4 (Слика 5.22). Изградња објекта Ц4 предвиђена је пројектом како би се максимално искористили урбанистичким планом дозвољени параметри (Табела 5.38).

Остале опште програмске и посебне захтеве примењене у конкурсном и реализованом решењу анализирамо у Табели 5.39, у складу са критеријумима за урбанистичко и архитектонско пројектовање одрживог социјалног становања. У Табели 5.40 сумирамо резултате вредновања примене критеријума у реализацији конкурса за социјално становање западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду приказаних у Табелама 5.35 и 5.39.

Табела 5.38. Остварени параметри изграђености пројектом за непрофитно и социјално становање на локацији западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду (извор: пројектна документација)

Параметри		Остварени параметри и површине према идејном пројекту		Извод из урбанистичког плана IX-13 број 350.3/859-08
Површина парцеле ГП1		77.578m <sup>2</sup>		~77.578m <sup>2</sup>
Површина за изградњу објеката + површина обухваћена грађ. лин. наткривеног паркинга		35.870,39 + 11.467,00 = 47.337,39m <sup>2</sup>		~47.338m <sup>2</sup>
БРГП објеката по ГП БГД 2021.		84.016,65m <sup>2*</sup>		~96.925m <sup>2</sup>
Површина под објектима		24.381,8m <sup>2</sup>		-
Социјално-непрофитно становање	Б1.1 – БЗБ.2-3	60.705,11m <sup>2</sup>		64.125m <sup>2</sup>
Социјално становање	Ц1	7.944,06m <sup>2</sup>	23.847,71m <sup>2</sup>	27.000m <sup>2</sup>
	Ц2	7.944,06m <sup>2</sup>		
	Ц3	7.959,59m <sup>2</sup>		
Пословање /БЗА.1-3; БЗА.4 и БЗБ.1; БЗБ.2-3/		3.095,41 m <sup>2</sup> + 8.000,02=3.895,43m <sup>2</sup>		5.800m <sup>2</sup>
Спратност објеката				
Социјално-непрофитно становање Б1.1; Б1.2;Б1.3 ;Б2.1-2; Б2.3; БЗА1-3; БЗА4; БЗБ.1 ;БЗБ.2-3		По+П+6+Пк		макс. По+П+6+Пк/дуплекс станови на VI спрату/
Социјално становање Ц1,Ц2,Ц3		По+П+4+Пк		макс. По+П+6+Пк
Социјално-непрофитно становање и пословање Ц4		По+П+3		макс. По+П+6
Индекс изграђености		1,092		До 1,25
Степен заузетости земљишта		31,44 % =(13.421,66+10.866,64)/77.578/		-
Број локала /БЗА.1-3 БЗА.4 БЗБ.1 БЗБ.2-3		61 /без припадајућих локала из Ц4/		-
Број станова		399/социјално+731непрофитно+24/Ц4/ = 1 154 станова на локацији		-
Број паркинг места		247+466+490=1203 /61 за ЛПП /		
Број паркинг места становање		1 130 +24 /Ц4/=1154 п.м		1п.м./стану
Број паркинг места пословање		39п.м + Ц4/ 10п.м		пословање 1п.м./80m <sup>2</sup>
Уређење и озелењавање		23 273.4m <sup>2</sup> = 30% (површине ГП1)		~30%

Табела 5.39. Анализа критеријума одрживости у конкурсном и реализованом решењу за социјално становање западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду (извор: конкурсна и пројектна документација)

III. 1	Примена мера енергетске ефикасности	2
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Диспозиција и оријентација стамбених објеката у циљу оптималне оријентације станова (избегавање северне оријентације)	
	✓ Компактна форма (без разуђених основа и пресека)	
	<i>Реализовано решење</i>	
	✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Захтеви енергетске ефикасности нису постављени конкурсним расписом, али су делимично разматрани у конкурсном решењу</li> <li>▪ У реализацији објекта коришћени су у то време важећи стандарди топлотне</li> </ul>	НП

	<p>заштите</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ С обзиром да је објекат пројектован и извођен у периоду пре доношења одговарајућих правилника у области енергетске ефикасности у Србији, испуњеност одговарајућих стандарда енергетске потрошње (мин. енергетски разред Ц) није очекивана, те критеријум није у потпуности применљив.</li> </ul>	
III. 2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Могућност лаке и једноставне адаптације станова у смислу спајања и/или поделе	3
	✓ Флексибилност простора остварена на нивоу стамбених јединица	
	<i>Реализовано решење</i>	3
	✓ Реализовано делимично у складу са конкурсним решењем	
	▪ У реализацији није остварена могућност спајања и/или поделе станова	
III. 3	Одрживост материјала	
	<i>Конкурсно решење</i>	HP
	✓ Нису разматрани захтеви	
	<i>Реализовано решење</i>	3
	✓ Избегавање нездравих грађевинских материјала (азбест, азбестни бетон, синтетичке боје и сл.)	
✓ Примена локалних материјала		
✓ Јефтине грађевински материјали		
✓ Трајност материјала и заштита од спољашњих утицаја		
	▪ Примењени материјали и обрада у реализацији су просечног квалитета, што је утврђено непосредним посматрањем на терену и на основу мишљења добијеног од станара зграде	
III. 4	Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Простор за игру деце и рекреацију	4
	✓ Мале зелене површине	
	✓ Урбана пољопривреда	
✓ Пешачке стазе		
✓ Предвиђена подземна гаража		
	<i>Реализовано решење</i>	3
	✓ Реализовано делимично у складу са конкурсним решењем	
	▪ У реализацији је изостало уређење простора за окупљање станара и коришћење дела парцеле за урбану пољопривреду	
	▪ Подземна гаража није пројектована те је велики удео отворених површина у комплексу заузет надземним паркинг простором	
III. 5	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	✓ Приземље објекта приступачно је за лица са инвалидитетом – улаз на нивоу коте терена и приступ рампом	2
	✓ Типско решење 1 стана у приземљу за лица са инвалидитетом	
	✓ Простор за игру деце предвиђен на посебном делу парцеле	
	<i>Реализовано решење</i>	2
	✓ Унапређена приступачност у односу на конкурсно решење	
	✓ У објекту је пројектован лифт јер је остварена већа спратност	
	✓ 3,5% станова у приземљу приступачно за особе са ивалдитетом	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Реализованим решењем у највећој мери задовољен је критеријум приступачности</li> <li>▪ Делимично су уређене отворене површине за потребе разноврсног коришћења</li> <li>▪ Дечије игралиште у непосредној је близини станова у приземљу</li> <li>▪ У процесу израде конкурсног решења и касније реализације није била позната будућа структура станара</li> </ul>	
III. 6	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Станови су нижих просторних стандарда у односу на стандарде постављене условима расписа и просечне националне стандарде</li> <li>✓ Само у једном делу већих станова пројектоване су терасе</li> </ul>	2
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Унапређено реализованим у односу на конкурсно решење</li> <li>✓ Станови су виших просторних стандарда у односу на стандарде остварене конкурсним решењем и оне постављене условима расписа</li> <li>✓ У већини станова пројектоване су мањи балкони</li> <li>✓ Помоћне просторије – станарске оставе и вешерница пројектоване су у подрумској етажи</li> </ul>	4
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Конкурсним решењем додатно су редуковани већ снижени стандарди из услова конкурсног расписа – изостављене су кухињске оставе и у највећој мери отворени простори</li> <li>▪ Реализованим решењем остварен је већи квалитет просторно-функционалних стандарда објеката у односу на конкурсно решење</li> </ul>	
III. 7	Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Објекти су пројектовани са већим бројем станова у односу на услове расписа</li> <li>✓ Подела стамбеног објекта на сегменте</li> <li>✓ Надгледив простор</li> </ul>	1
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Објекти су пројектовани са већим бројем станова у односу на конкурсно решење</li> <li>✓ Подела стамбеног објекта на сегменте</li> <li>✓ Надгледив простор</li> </ul>	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Због остварене велике концентрације социјалних станова конкурсно и реализовано решење не задовољавају критеријум</li> </ul>	
III. 8	Типолошка разноврсност	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Различити облици својине (непрофитно и социјално становање) организовани у моделу „кластера“</li> <li>✓ 4 типа стамбених јединица за социјално становање</li> <li>✓ Пројектовани комерцијални садржаји у комплексу</li> </ul>	3
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>✓ Различити облици својине (непрофитно и социјално становање) организовани у моделу „кластера“</li> <li>✓ 4 типа стамбених јединица за социјално становање</li> <li>✓ Пројектовани комерцијални садржаји у комплексу</li> </ul>	2
III. 9	Визуелна разноврсност и препознатљивост облика својине	
	<i>Конкурсно решење</i>	3

	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Савременост и иновативност урбанистичко-архитектонског обликовања</li> <li>✓ Разноврсност у обради фасада кроз обликовање и примену боја</li> <li>✓ Визуелна препознатљивост различитих облика својине</li> </ul>	
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ У реализацији примењен разноврстан третман фасада</li> <li>▪ Сличан архитектонски израз и квалитет спољашње обраде објеката социјалног и непрофитног становања са извесним разликама у обликовању</li> </ul>	4
III. 10	Трајност и подстицање осећања припадности	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Атрактивност архитектуре</li> <li>✓ Коришћење културно специфичних елемената пројектовања у функцији подстицања осећања припадности</li> </ul>	5
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>✓ Просечан квалитет и трајност материјала</li> <li>▪ Примењени материјали и обрада су просечног квалитета, што је утврђено непосредним посматрањем на терену и на основу мишљења добијеног од станара зграде</li> </ul>	3
III. 11	Контекстуалност	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Објекти се формом и архитектонским изразом уклапају у затечени контекст</li> </ul>	5
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ Објекти су усклађени са локалном традицијом стамбених образаца и урбанистичким амбијентом</li> </ul>	5
III. 12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Нису разматрани захтеви</li> </ul>	НР
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем</li> <li>▪ Захтеви еколошког и климатски одговорног пројектовања нису постављени конкурсним расписом и нису примењивани у конкурсном решењу и каснијој реализацији</li> </ul>	НР
III. 13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Нису разматрани захтеви</li> </ul>	НР
	<i>Реализовано решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Реализоване просторије за окупљање станара у приземљу и подруму</li> <li>▪ Иако захтев није предвиђен условима конкурсног расписа, у реализованом решењу остварени су заједнички простори за станаре, али без остварене директне везе ових садржаја са двориштем</li> </ul>	4
III. 14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	
	<i>Конкурсно решење</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Компактност и једноставност форме и омотача објекта</li> <li>✓ Рационалност и економичност решења</li> <li>✓ Пројектовање максималног броја станова у складу са дозвољеним урбанистичким параметрима и задатим нормативима</li> </ul>	5



✓ Нижи просторни стандарди социјалних станова	
✓ Економичност техника и технологија грађења са аспекта инвестиције и одржавања	
<i>Реализовано решење</i>	
✓ Реализовано у складу са конкурсним решењем, осим примењених виших просторно-функционалних стандарда	
▪ Критеријум је у највећој мери примењен у конкурсном решењу и претежно реализован пројектом	4
<i>НР: Критеријум није разматран; НП: Критеријум није применљив;</i>	
<i>1-5: Критеријум је разматран према степену испуњености: 1 – не задовољава;</i>	
<i>2 – делимично задовољава; 3 – просечно задовољава; 4 – задовољава; 5- веома задовољава</i>	

Табела 5.40. Сумирање резултата вишекритеријумске анализе конкурсне праксе за социјално становање западно од улице Др Ивана Рибара на Новом Београду

III	КРИТЕРИЈУМИ ЗА УРБАНИСТИЧКО И АРХИТЕКТОНСКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ	РАСПИС	КОНКУРСНО РЕШЕЊЕ	РЕАЛИЗОВАНО РЕШЕЊЕ
III.1	Примена мера енергетске ефикасности	НР	2	НП
III.2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	2	3	3
III.3	Одрживост материјала	НР	НР	3
III.4	Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара	4	4	3
III.5	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група	3	2	2
III.6	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања	3	2	4
III.7	Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу	НР	1	1
III.8	Типолошка разноврсност	3	3	2
III.9	Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине	2	3	4
III.10	Трајност и подстицање осећања припадности	1	5	3
III.11	Контекстуалност	5	5	5
III.12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	НР	НР	НР
III.13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	НР	НР	4
III.14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	4	5	4
<i>НР: Критеријум није разматран; НП: Критеријум није применљив;</i>				
<i>1-5: Критеријум је разматран према степену испуњености: 1 – не задовољава;</i>				
<i>2 – делимично задовољава; 3 – просечно задовољава; 4 – задовољава; 5- веома задовољава</i>				



Слика 5.22. Фотографије из периода изградње објекта ЦЗ (горе) (извор: П. Комадинић); и фотографије из 2016. године (доле) (извор: аутор)

### **5.3. Перцепција станара о квалитету стамбених услова у реализованим објектима и комплексима за социјално становање**

#### 5.3.1. Методологија анкетног истраживања

##### 5.3.1.1. Приказ анкетног упитника

За потребе анкетног истраживања о задовољству станара квалитетом стамбених услова развијена је нова мерна скала која је дефинисана тако да обухвати релевантне тематске целине и посебне показатеље у оквиру претходно утврђених критеријума у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања. Као општи показатељи квалитета и приуштивности становања упитником су обухваћени применљиви индикатори Евростата (EU-SILC) за мерење стамбене депривације домаћинства, као и индикатори о енергетском сиромаштву. Упитник је формулисан по угледу на емпиријски потврђене мерне скале из ранијих анкетних истраживања у којима је аутор узео учешће<sup>132</sup>.

Испитивање задовољства станара квалитетом стамбених услова обухватило је пет тематских целина које су обрађене је у оквиру посебних делова анкетног упитника (Прилог 1), и то:

- локацију становања,
- стамбено окружење,
- остварене социјалне контакте,
- стамбени комфор, погодности зграде и стана, и
- приуштивост становања.

У *првом делу* упитника обрађују се општи подаци о испитанику (старост, пол, ниво образовања и тренутна активност) и о профилу домаћинства (величина и структура). У овај део укључени су основни подаци о стану (структура, спрат), затим о дужини коришћења и основу за додељивање социјалног стана, као и о општем материјалном стању домаћинства.

---

<sup>132</sup> Коришћени су поједини делови анкетних упитника из претходних истраживања резиденцијалних преференција (аутора др Јасне Петрић) и енергетског сиромаштва у насељу Калуђерица (аутора Тање Бајић и др Јасне Петрић) (в. Вајић *et al.*, 2016).

Кроз *други део* упитника испитује се задовољство испитаника локацијом становања, у погледу близине погодности и садржаја, као и аспектима доступних саобраћајних погодности. Такође, анализирају се облици превозних средстава која испитаници користе за обављање свакодневних активности. Овај део упитника у највећој мери обрађује релевантне критеријуме за избор локације.

У *трећем делу* анкетног упитника анализира се задовољство непосредним стамбеним окружењем, пре свега садржајима и квалитетом отворених површина на локацији. Као показатељи депривације у вези са стамбеним окружењем испитују се перцепција о нивоу безбедности у суседству (са аспекта криминала, насиља и вандализма), затим о квалитету животне средине и нивоу хигијене (са аспекта загађења и чистоће), као и о присуству буке (из различитих извора, укључујући станаре). У овом делу упитника станари се изјашњавају и о степену везаности за садашње суседство.

*Четврти део* упитника посвећен је анализи остварене социјалне интеграције испитаника у суседство кроз више показатеља о квалитету контаката са суседима.

Кроз *пети део* упитника испитује се задовољство станара различитим просторно-функционалним аспектима стамбеног објекта и стана, укључујући остварени стамбени комфор (светлосни, топлотни, ваздушни и акустички). Такође, анализира се њихово задовољство аспектима физичке приступачности објекта и непосредног окружења особама са посебним потребама. Испитаницима се на крају петог дела поставља питање о задовољству изгледом стамбеног објекта.

*Шести део* упитника посвећен је анализи приуштивости становања домаћинствима, где се утврђује ниво економског оптерећења укупним трошковима за становање као и енергетским сиромаштвом. Ниво трошкова дефинише се кроз процентуални удео у оствареним укупним приходима домаћинства на нивоу месеца. У овом тематском делу упитника обухваћена су и питања о заосталим дуговањима за плаћање месечног закупа стана, грејања

и електричне енергије, као и о примењеним мерама штедње енергије у домаћинству.

У закључном, *седмом делу* упитника, испитаницима је остављена могућност за евентуалне додатне коментаре у вези са обрађеним темама.

Према врсти, питања у упитнику формулисана су као питања затвореног типа са понуђеним унапред дефинисаним одговорима, од простих као што је *да/не*, до већег броја одговора, међу којима су испитаници обавезни да одаберу само једну понуђену опцију, а ретко и више њих. Могућност давања отвореног одговора на поједина питања дата је кроз категорију *остало* док је за одређена питања или групе питања у којима се тражи изјашњавање о степену задовољства понуђена и опција за навођење коментара тј. образложења испитаника. За избор понуђених одговора, односно мерење нивоа задовољства, употребљена је скала Ликертовог типа, са степенованим одговорима од 1 до 5 у позитивном смеру, тј. од потпуног незадовољства до потпуног задовољства.

#### 5.3.1.2. Обухват истраживања и методе обраде података

Спровођење анкетног истраживања обављено је у свих шест анализираних реализованих примера социјалног становања у Србији, односно у Новом насељу у Ваљеву, затим у Панчеву, Краљеву, Чачку, Крагујевцу и на Новом Београду.

Истраживање је спроведено у периоду новембар/децембар 2016. године на укупном репрезентативном узорку од 61 домаћинства, што је 12% од укупног броја домаћинстава у обрађеним стамбеним насељима. Овај узорак представља збир појединачних узорака у шест примера, чија је величина дефинисана на основу критеријума да се њиме обухвати минимално 10% домаћинстава на нивоу стамбене зграде или групације (Табела 5.41). Узорак је формиран методом случајног избора, односно није примењен посебан критеријум за одабир испитаника или домаћинстава, будући да је већ и само

недовољно интересовање станара за учешће у испитивању представљало изузетно ограничавајући фактор.

Табела 5.41. Структура узорка анкетираних испитаника по градовима

бр.	град/ локација	број станова/ домаћинства	узорак анкетираних домаћинства	
			број	%
1	Ваљево/Ново Насеље	11	4	36%
2	Панчево	76	9	12%
3	Краљево	76	9	12%
4	Чачак	102	14	14%
5	Крагујевац	96	12	13%
6	Нови Београд	133	13	10%
УКУПНО:		494	61	12%

Прикупљање одговора вршено је претежно директним испитивањем станара на терену коришћењем анкетног упитника. Мањи број упитника у сваком од обрађених примера, осим Крагујевца, испитаници су самостално попуњавали и накнадно слали путем поште. Анкета је била анонимна, а одговоре на постављена питања давао је само један члан, односно представник домаћинства.

За обраду добијених резултата анкете коришћен је статистички програмски пакет за друштвене науке SPSS (Statistical Package for Social Sciences), Version 23.0. Поред дескриптивних анализа података, коришћене статистичке анализе за испитивање веза између променљивих обухватиле су параметријске тестове, тј. технику Пирсонове корелације (Pearson's Correlation).

За мерење поузданости скале, односно њене унутрашње сагласности, примењен је Кронбахов (Cronbach) коефицијент алфа, који представља просечну корелацију између свих вредности на скали. Добијени коефицијент за коришћену мерну скалу, израчунат помоћу SPSS, износи 0,74, што указује на задовољавајући ниво унутрашње сагласности скале (минимални индикатор поузданости је 0,7).

Избор скале Ликертовог типа са степеностим одговорима од 1 до 5 кроз емпиријску примену на терену показао се и као оптималан за ово истраживање, јер је са једне стране омогућио довољно широк распон

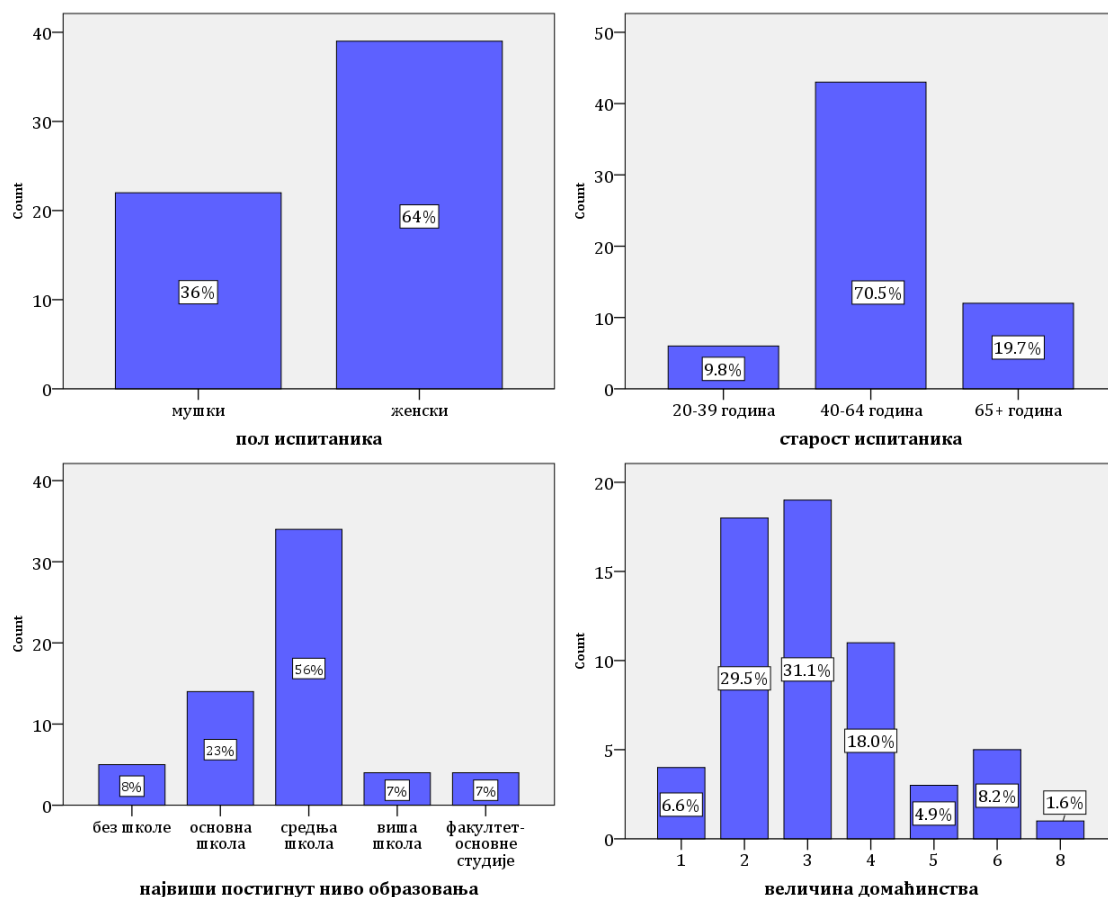
одговора за потребе статистичких анализа, док је са друге стране у питању познат модел вредновања у домаћем школском образовању који од испитаника није захтевао додатно тумачење и евентуалне недоследности приликом давања одговора.

Шифрарник коришћених променљивих у програмском пакету SPSS и нумерички изражени одговори испитаника дати су у прилозима докторског рада (Прилог 2 и Прилог 3).

### 5.3.2. Интерпретација резултата анкетног истраживања

#### 5.3.2.1. Општи профил испитаника и домаћинства

Посматрано на нивоу укупног узорка домаћинства, у анкетирању је учествовало 64% женских и 36% мушких испитаника. Доминантнији удео испитаника женског пола био је присутан у већини обрађених примера, изузев Чачка, где је удео мушкараца био нешто већи, и Новог Насеља у Ваљеву, где је овај удео био уједначен. Према старосним категоријама, у укупном узорку доминирали су испитаници старости између 40 и 64 године (70,5%), док је знатно мање било испитаника старости преко 65 година (19,7%), а најмање у категорији између 20 и 39 година (9,8%). Највећи удео испитаника има завршену средњу школу као највиши ниво образовања (55,7%), а одмах затим основну школу (23%). Мањи проценат анкетираних станара је без школе (8,2%), док је најмањи удео оних са завршеном вишом школом или факултетом-основним студијама (по 6,6%). Када је у питању тренутна активност испитаника, највише је забележено пензионера (39,3%) и запослених (24,6%), а затим особа које брину о домаћинству (16,4%) и незапослених (13,1%).



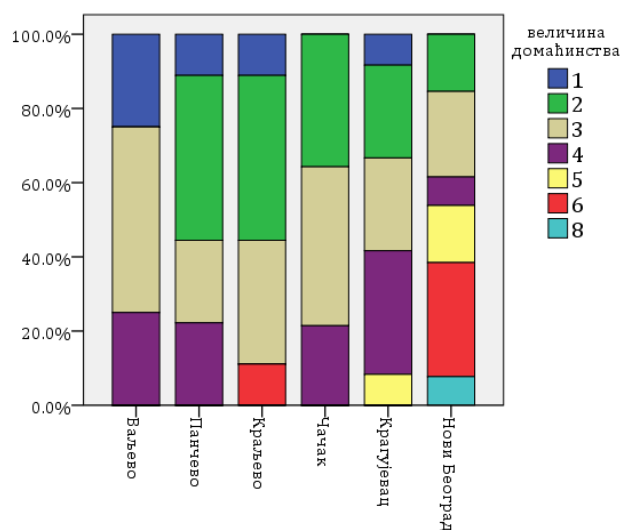
Слика 5.24. Општи профил испитаника и домаћинства

У погледу величине анкетираних домаћинства, најзаступљенија су била трочлана (31,1%), двочлана (29,5%), а затим четворочлана домаћинства (18%), док је мањи удео домаћинства са пет и више чланова (14,7%), а најмање једночланих (6,6%). Просечна величина анкетираног домаћинства износи 3,2 члана. Посматрано према типу, највише је домаћинства са два или више чланова без деце, старости до 65 година (23%), или оних у којима бар један члан има 65 или више година (18%). Међу домаћинствима са децом млађом од 19 година, претежно су заступљена она са једним дететом (16,4%), док је релативно приближан удео домаћинства са двоје (9,8%) и са троје или више деце (8,2%) (Слика 5.24).

Овде свакако треба указати на значајне разлике у погледу величине и структуре домаћинства између новобеоградског примера и примера социјалног становања реализованих у оквиру СИРП програма. Значајно учешће припадника ромске популације у структури станара објекта на Новом



Београду утицала је и на другачији општи профил ових домаћинстава, што се највише уочава кроз показатеље о њиховој величини и типу. Просечна величина анкетираних домаћинстава на Новом Београду је 4,5 чланова, а у њиховој укупној структури доминирају домаћинства са 6 чланова. Са друге стране, код осталих 6 примера, у просеку су најзаступљенија двочлана домаћинства, док је њихова просечна величина 2,8 чланова (Слика 5.25). У погледу структуре домаћинстава, за кориснике новобеоградског социјалног становања карактеристичан је претежан удео домаћинстава са децом млађом од 19 година (61,6%), посебно са троје или више деце млађе од 19 година, док насупротив томе, код осталих примера приближан удео чине заједно домаћинства без деце и једночлана домаћинства (60,4%). Ови показатељи су у великој мери у складу са општим демографским обележјима ромске, као и већинске популације у Србији, који су приказани у поглављу 4.1.3. о корисницима социјалног становања у Србији.



Слика 5.25. Структура домаћинстава према величини, по градовима (%)

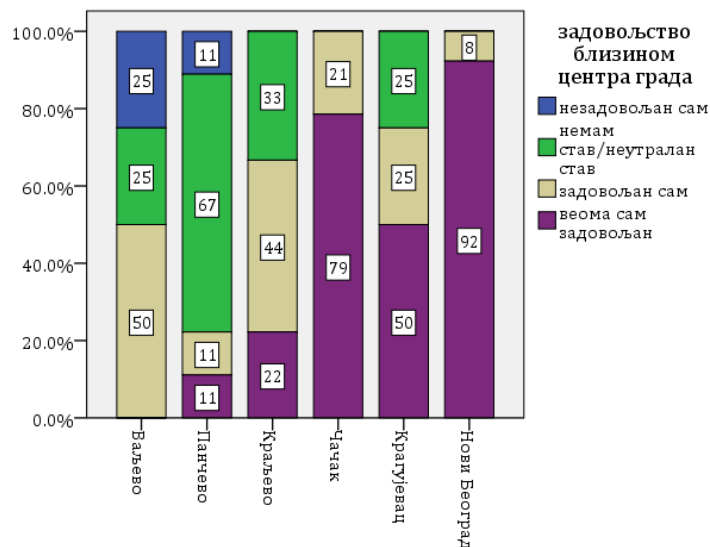
Редовне месечне приходе (пензија, плата, издржавање и сл.) остварује у просеку 1,5 чланова или око половине чланова домаћинства просечне величине (3,2), док свега 16,4% испитаника користи неки од облика социјалне помоћи. Већи број корисника социјалне помоћи забележен је једино међу анкетираним станарима на Новом Београду.

Као критеријум за додељивање социјалног стана 59% од укупног броја испитаника навело је статус избеглог лица, по 9,8% ситуацију самохраног родитеља и угроженост на основу више критеријума, док је по 6,6% навело припадност ромској националној мањини, инвалидитет и угроженост само на основу ниских прихода. Станари ромске националности забележени су само на Новом Београду и у питању су углавном домаћинства која су поред ниских прихода угрожена на основу више критеријума (ИРЛ, расељене породице из неформалних насеља, инвалидитет).

Сви учесници у анкетирању навели су да у садашњем стану живе од године усељења објекта, што указује на одсуство флукуације социјалних закупаца у анализираном стамбеном фонду. То се може објаснити или немогућношћу домаћинстава да изађу из економски неповољне ситуације или свесним задржавањем у становима у нади да ће им бити омогућен откуп стана у будућности, као и комбинацијом ова два разлога.

### 5.3.2.2. Задовољство локацијом становања

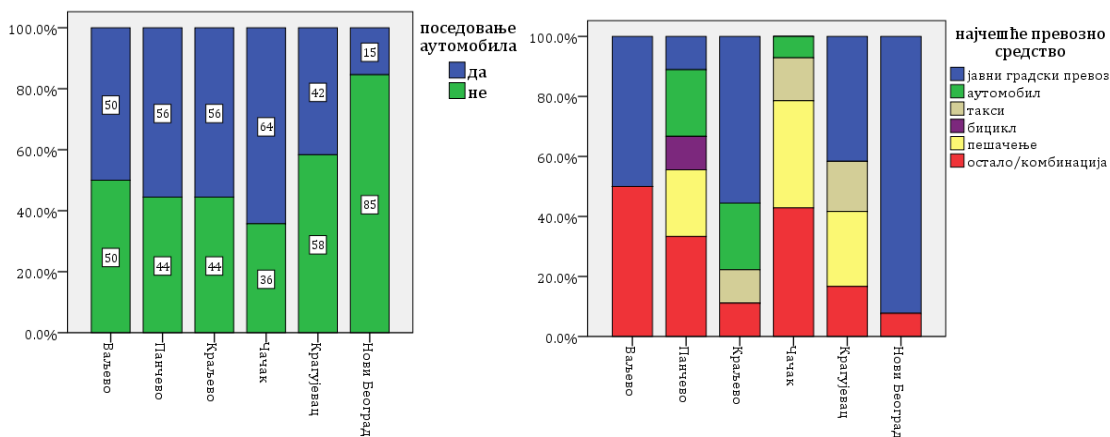
На нивоу целокупног узорка, може се приметити значајно задовољство испитаника локацијом становања у односу на центар града (68,8%) (Слика 5.26).



Слика 5.26. Задовољство домаћинстава близином центра града, по градовима (%)

Посматрано према појединачним обрађеним примерима, највеће задовољство близином центра града забележено је међу станарима зграде на Новом Београду (92%), а затим у Чачку (79%), док је нешто нижи удео задовољних станара забележен у Крагујевцу (75%) и Краљеву (66%). Док је у Ваљеву према овом критеријуму задовољна половина испитаника, најмање задовољство (22%) и претежно неутралан став (67%) присутан је међу станарима објекта у Панчеву.

Претежно задовољство близином станице јавног градског превоза забележено је у свим градовима, изузев у Чачку. Нешто више од половине од укупног броја испитаника поседује сопствени аутомобил (54,2%). Посматрајући овај показатељ према обрађеним примерима, примећујемо да је удео домаћинстава који поседује аутомобил најизраженији у Чачку (64%), а да је најмањи на Новом Београду (15%). За већину станара посматраних објеката социјалног становања јавни градски превоз представља најчешћи облик превоза приликом обављања свакодневних активности (41%), посебно на Новом Београду (92%) и у Краљеву (56%), док изузетак представљају Чачак и Панчево. У Крагујевцу и Краљеву коришћење линијског таксија представља алтернативу јавном градском превозу.



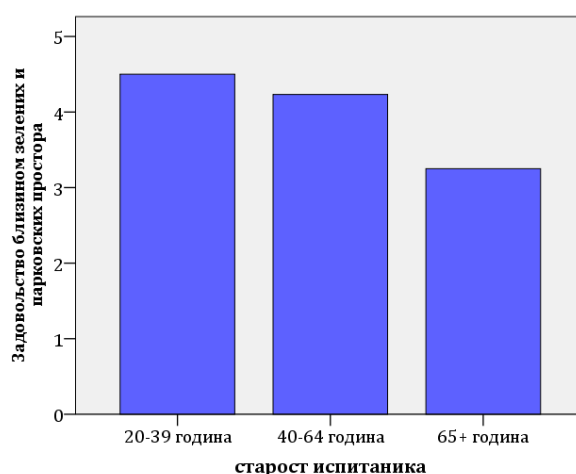
Слика 5.27. Поседовање аутомобила и превозна средства испитаника, по градовима (%)

После јавног градског превоза, на другом месту по учесталости је комбиновање више облика превоза (23%), затим пешачење (16,4%), док је

свакодневно коришћење аутомобила забележено у свега 9,8% случајева. Само један испитаник навео је да за свакодневни превоз користи бицикл.

У погледу близине услуга и садржаја локацији становања, запажено је такође значајно задовољство на нивоу укупног узорка испитаника. Извесно незадовољство присутно је у погледу близине културних садржаја (19,7%), посебно у Панчеву и Крагујевцу, као и зелених и парковских простора (16,4%), претежно међу станарима у Крагујевцу. Мањи удео испитаника незадовољан је близином спортско-рекреативних и угоститељских садржаја. Примећена је изразита заступљеност неутралног става испитаника у погледу близине културних садржаја (41%), спорта и рекреације и угоститељских садржаја (по 32,8%). Незаинтересованост за ове садржаје испитаници су најчешће образлагали финансијским ограничењима или немогућношћу њиховог коришћења због старости или здравствених проблема.

Поређењем варијабли задовољства близином анализираних садржаја и општих карактеристика домаћинства и испитаника, утврђена је статистичка зависност између старости испитаника и задовољства близином зелених и парковских простора. Између наведених променљивих утврђена је мала негативна Пирсонова корелација (-.272\*), која показује да старији станари показују веће незадовољство услед недоступности зелених и парковских простора локацији становања, у односу на млађе станаре (Слика 5.28).



Слика 5.28. Задовољство испитаника близином зелених и парковских простора према старости

### 5.3.2.3. Задовољство стамбеним окружењем

У испитивању задовољства испитаника квалитетом отворених површина у непосредном окружењу стамбене зграде - зелених површина, простора за окупљање и активности станара, пешачких и бициклических стаза, простора за игру деце и паркинг површина, на нивоу укупног узорка забележен је у просеку знатно већи удео незадовољства него задовољства овим садржајима (Табела 5.42).

Табела 5.42. Задовољство испитаника садржајима и погодностима на локацији

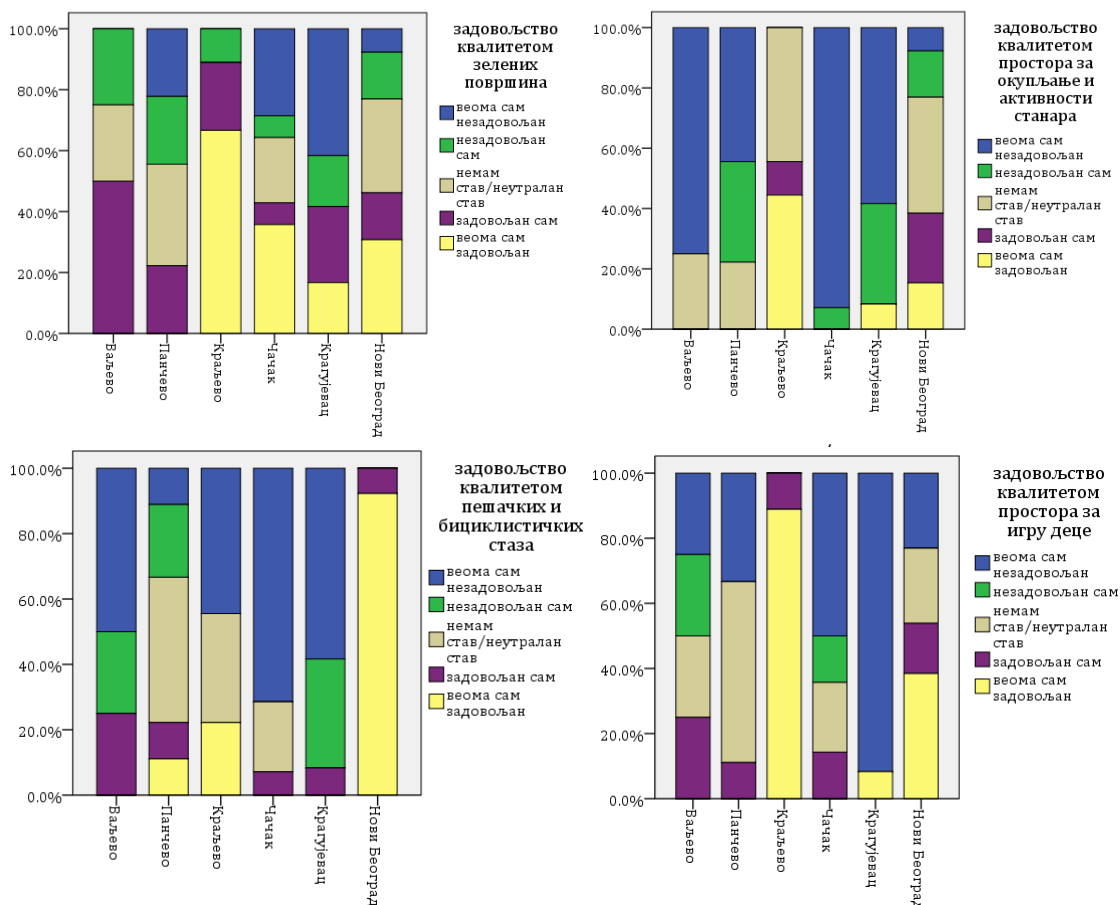
	1	2	3	4	5
	Веома сам незадовољан	Незадовољан сам	Немам став/неутралан став	Задовољан сам	Веома сам задовољан
Зелене површине	19,7%	14,8%	18%	19,7%	27,9%
	34,5%			47,6%	
Простори за окупљање и активности станара	45,9%	16,4%	19,7%	6,6%	11,5%
	62,3%			18,1%	
Пешачке и бициклическе стазе	41%	9,8%	16,4%	8,2%	24,6%
	50,8%			32,8%	
Простори за игру деце	41%	4,9%	19,7%	11,5%	23%
	45,9%			34,5%	
Паркинг површине	19,7%	16,4%	13,1%	9,8%	41%
	36,1%			50,8%	

Међу овим садржајима, испитаници су показали изразито незадовољство због недостатка простора за окупљање и активности станара, затим уређених простора за децу, као и пешачких/бициклических стаза, што указује на велики значај који социјални закупци придају овим отвореним просторима.

Највеће укупно задовољство у погледу квалитета зелених површина забележено је у Краљеву (89%), а најмање у Панчеву (22%), док је највеће укупно незадовољство овим садржајем најизраженије у Крагујевцу (59%). У већини стамбених целина, осим у Краљеву, веома је изражено незадовољство испитаника квалитетом постојећих простора за окупљање и активности станара, а посебно у Чачку и Крагујевцу. Квалитет пешачких и бициклических стаза такође је негативно оцењен у већини посматраних случајева, осим на Новом Београду, где су сви станари задовољни њиховим уређењем. Незадовољство квалитетом простора за игру деце највеће је у

Крагујевцу, а затим у Чачку, док је задовољство овим садржајем најизраженије у Краљеву (Слика 5.29).

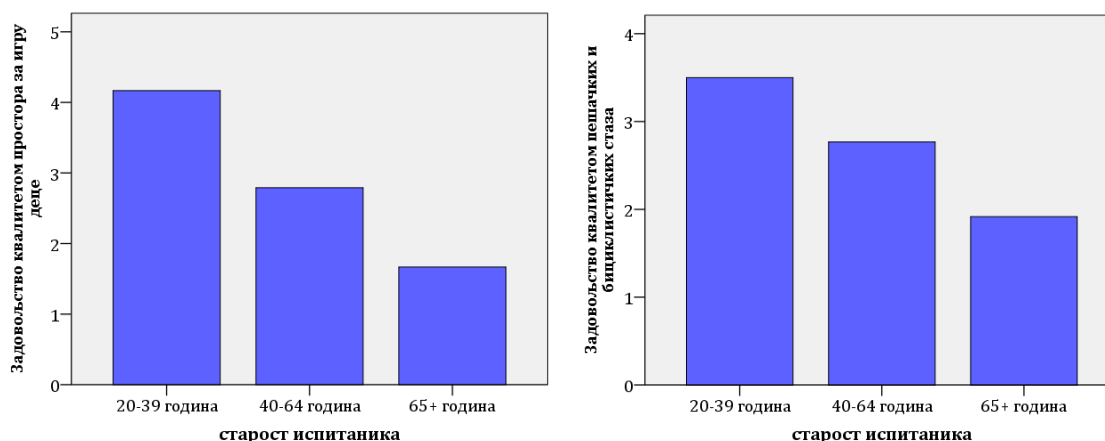
Задовољство станара садржајима на локацији у просеку је најизраженије у Краљеву и на Новом Београду, док је највеће незадовољство забележено у Крагујевцу и у Чачку.



Слика 5.29. Задовољство испитаника садржајима и погодностима на локацији, по градовима (%)

Поређењем варијабли задовољства отвореним просторима на локацији и општих карактеристика домаћинства и испитаника, утврђена је статистичка зависност између променљиве старости испитаника и задовољства квалитетом простора за игру деце, као и квалитетом пешачких и бициклистичких стаза. Наиме, старији испитаници показују мање задовољство просторима за игру деце (средња негативна Пирсонова корелација  $-0.401^*$ ), као и квалитетом стаза у непосредном окружењу (мала

негативна корелација  $-.265^*$ ) (Слика 5.30). Прва утврђена међузависност може се објаснити често забележеним приговорима испитаника на буку која потиче од деце, а за коју не постоје адекватно уређена игралишта, или су смештена превише близу зграда.



Слика 5.30. Задовољство испитаника квалитетом простора за игру деце и пешачких и бициклистичких стаза према старости

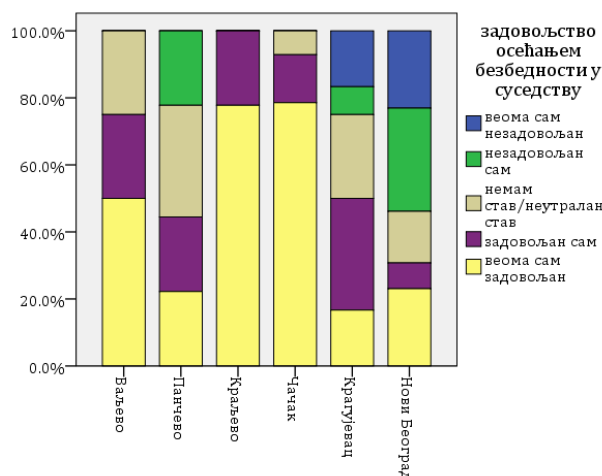
Испитивање три индикатора депривације повезане са стамбеним окружењем (криминал, загађење, бука), кроз перцепцију испитаника, показало је висок ниво угрожености суседстава са социјалним становањем на нивоу укупно обухваћеног узорка. Незадовољство нивоом безбедности у суседству (од криминала/насиља/вандализма) забележено је код 19,7% испитаника, миром и тишином код 42,6% испитаника, а квалитетом животне средине (загађеност, ниво хигијене) код чак 49,2% испитаника (Табела 5.43).

Табела 5.43. Задовољство испитаника стамбеним окружењем

	1	2	3	4	5
	Веома сам незадовољан	Незадовољан сам	Немам став/неутралан став	Задовољан сам	Веома сам задовољан
Осећање безбедности	8,2%	11,5%	16,4%	19,7%	44,3%
	19,7%			64%	
Квалитет животне средине	32,8%	16,4%	27,9%	13,1%	9,8%
	49,2%			22,9%	
Мир и тишина	34,4%	8,2%	14,8%	18%	24,6%
	42,6%			42,6%	

У поређењу са мерењима у оквиру EU-SILC истраживања у Србији (PЗС, 2015), забележено незадовољство због загађења у суседству показује троструко већу вредност од просечне у Србији (18,7%), а више него троструко када је у питању загађеност буком (12,7%). У погледу индикатора безбедности, забележен је приближно исти ниво незадовољства као и у Србији (20,2%).

Укупно највеће незадовољство нивоом безбедности у суседству, посматрано по појединачним анализираним случајевима, присутно је међу станарима на Новом Београду (54%), а затим у Крагујевцу (25%), док је највиши укупан ниво задовољства присутан међу станарима у Краљеву и у Чачку (Слика 5.31).



Слика 5.31. Задовољство испитаника осећањем безбедности, по градовима (%)

Станари на Новом Београду указали су на изражене проблеме вандализма, насиља, криминала, као и наркоманије у њиховој згради:

„Три пута су покушали да нас покраду, ломили нам улазна врата...нама је посебно небезбедно јер смо у приземљу“;

„Лопови нападају жене инвалиде када улазе у лифт“;

„Хаос је у згради, има туча, полиција нам нон-стоп долази“;

„Није безбедно...леме, пију, долазе са улице“;

„Обијају нам станове, морали смо да ставимо сигурносна врата“.

Према исказима станара, због наведених проблема, зграда у којој станују је стигматизирана, тј. „на лошем је гласу“ што је додатни разлог њиховог незадовољства. Станари (како ромске тако и неромске националности)



нагласили су да су узрок ових проблема поједине ромске породице, које нису навикле да живе у становима:

„На лошем смо гласу...има културних породица, али то је реткост. Неки Роми нису за овај смештај. Против ове зграде пишу петиције“;

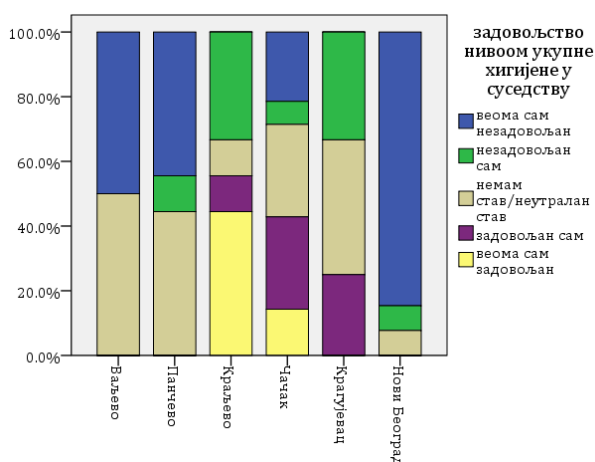
„Буне се из околних зграда, пишу петиције...сви су огорчени, а камоли ми“;

„Поједини припадници ромске популације не поседују културу живљења у згради“;

„Када би се одселило пола станара из зграде био бих задовољан“.

Станари насеља у Крагујевцу навели су да су у њиховом суседству присутни проблеми крађа и обијања аутомобила, али и недостатак контроле над улазом у објекте.

Укупно незадовољство животном средином и хигијеном у суседству највише је изражено на Новом Београду (93%), затим у Панчеву (55%) и Ваљеву (50%), док је у другим местима овај удео нешто нижи, и износи по 33% у Крагујевцу и Краљеву, и 28% у Чачку (Слика 5.32).

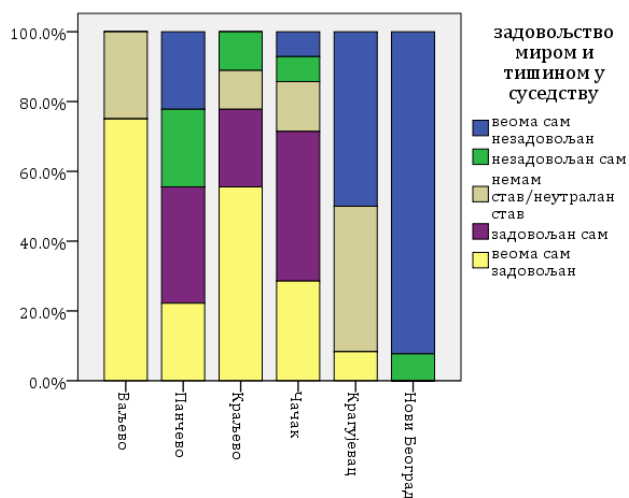


Слика 5.32. Задовољство испитаника нивоом укупне хигијене у суседству, по градовима (%)

На Новом Београду претежно је изражено незадовољство због немогућности одржавања чистоће у објекту и отвореним површинама. Према образложењу анкетираних станара, неадекватна хигијена резултат је небриге једног дела станара и навике сакупљања и чувања секундарних сировина у ненаменским просторима (балкони, ходници и сл.). Незадовољство услед загађења животне средине станара у Панчеву узроковано је релативном близином

рафинерије, док је у Ваљеву истакнут проблем неадекватног одлагања отпада и непријатних мириса.

Угроженост проблемом буке у суседству такође је најизраженија на Новом Београду, где су сви испитаници незадовољни, затим у Крагујевцу (50%) и у Панчеву (44%), док је мање од 15% незадовољних станара забележено у Чачку и Краљеву. Укупно највеће задовољство нивоом мира и тишине у суседству присутно је у Ваљеву (Слика 5.33).



Слика 5.33. Задовољство испитаника миром и тишином у суседству, по градовима (%)

На Новом Београду, анкетирани станари жалили су се на буку која потиче од самих станара зграде, посебно на гласну музику и на буку коју праве деца.

„И деца и одрасли праве буку. Пуштају музику преко звучника, ноћу не можемо да спавамо“;

„Полиција долази на сваки рођендан, славу...овде се по три дана слави“.

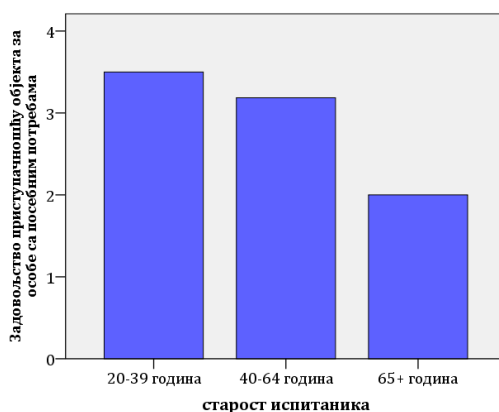
Сличан узрок проблема забележен је и у Крагујевцу где се за буку наводе одговорним животне навике станара ромске националности из суседне зграде (Ламела ЈЗ):

„Крај је генерално миран, али поред нас су се доселили Роми, који праве буку, гласно пуштају музику“;

„Буку праве из зграде преко пута у којој живе Роми (чак око 70%)..то су млади који пију, слушају музику...долази им често полиција, хитна помоћ“.

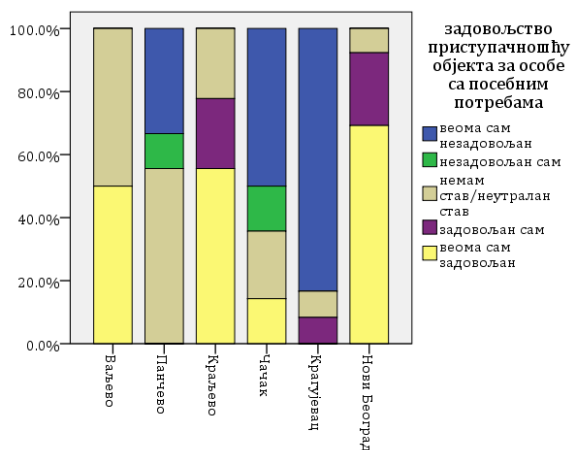
#### 5.3.2.4. Задовољство просторно-функционалним стандардима и комфором становања

Аспект приступачности објекта станарима са посебним потребама претежно је негативно оцењен у чак 37,7% случајева, док је позитивно мишљење тј. задовољство изразило 39,3% испитаника. Неутралан став забележен код 23% анкетираних станара углавном је образлаган коментаром да им нису потребни посебни услови приступачности. Најмање задовољство аспектима приступачности објеката претежено је изражено код старијих испитаника, што је потврђено Пирсоновом корелацијом (-.281\*) (Слика 5.34).



Слика 5.34. Задовољство испитаника приступачношћу објекта за особе са посебним потребама, према старости

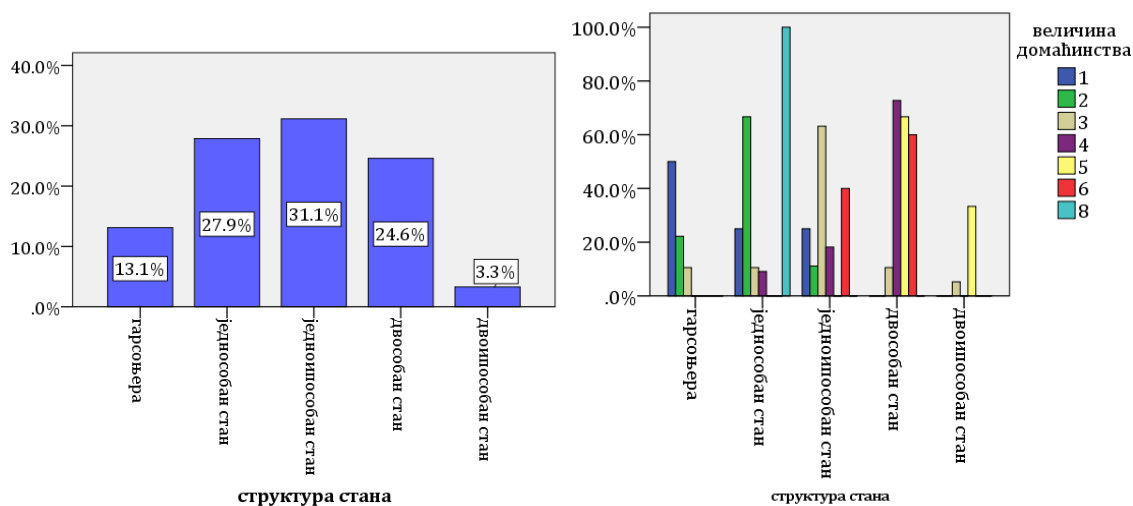
Највеће незадовољство овим просторно-функционалним аспектом присутан је међу станарима објеката у Крагујевцу и у Чачку, док је претежно задовољство забележено на Новом Београду и у Краљеву (Слика 5.35).



Слика 5.35. Задовољство испитаника приступачношћу објекта, по градовима (%)

Иако једино објекат социјалног становања на Новом Београду поседује лифт, станари су указали да је он често у квару и да неретко не ради и по недељу дана, што је велики проблем за особе са инвалидитетом које не могу да се крећу степеницама.

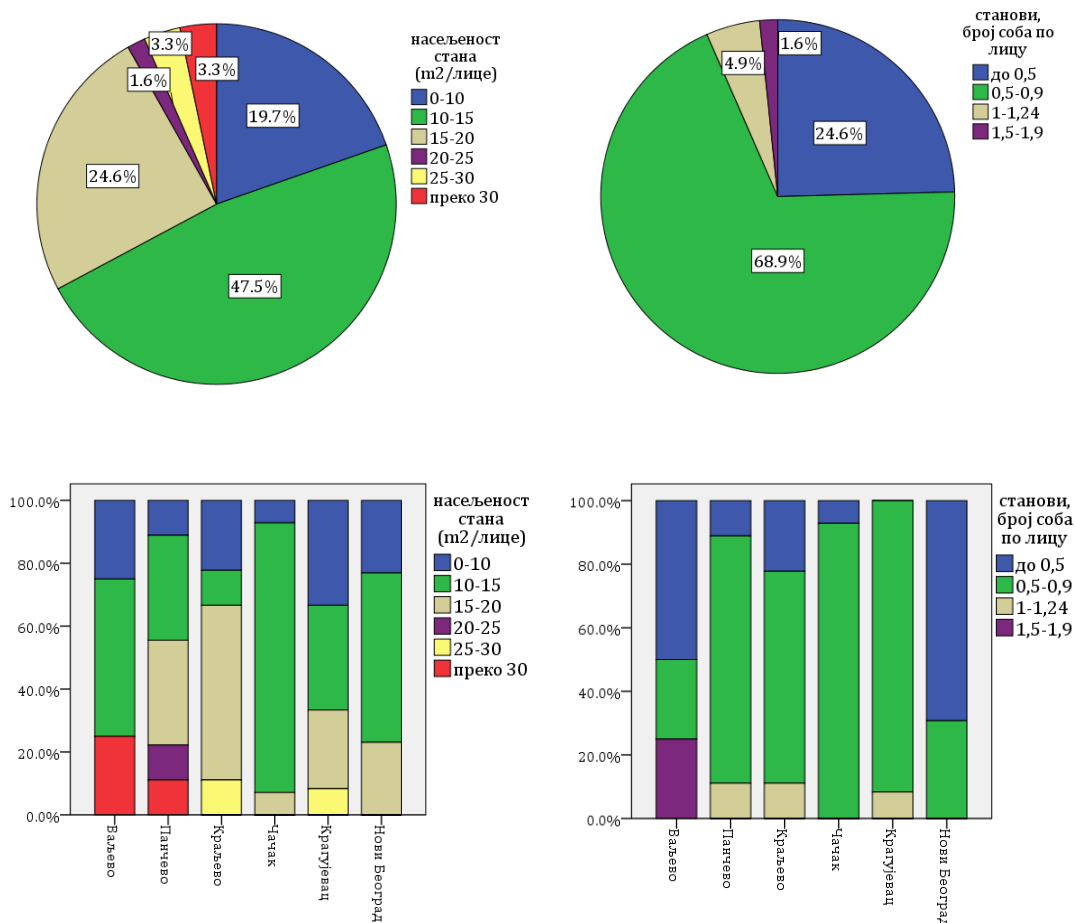
У структури станова домаћинстава обухваћених узорком доминирају једноипособни станови (31,1%), затим једноособни (27,9%) и двособни станови (24,6%). Величина и структура стана углавном је прилагођена величини домаћинства, али има и случајева где вишечлана домаћинства станују у мањим становима и обрнуто (Слика 5.36).



Слика 5.36. Структура и број лица у становима анкетираних домаћинстава

Посматрано према показатељу расположиве површине стана по члану домаћинства, долазимо до податка да око једне петине испитаника (19,7%) станује у пренасељеном стану, према минималном стандарду од 10m<sup>2</sup> по лицу. Овај проблем највише је изражен у Крагујевцу, а потом у Ваљеву, Краљеву и на Новом Београду. Највећи удео испитаника (47,5%) станује у јединицама са расположивих 10-15m<sup>2</sup> по члану домаћинства што такође одговара прагу пренасељености према европским стандардима. Преостали мањи удео испитаника од 8,2% живи у становима са нешто већом површином по лицу (преко 20m<sup>2</sup>) и реч је углавном о мањим, тј. једночланим или двочланим домаћинствима. Када посматрамо насељеност станова у односу на стандард „1 соба по особи“, проблем је знатно израженији. Укупно

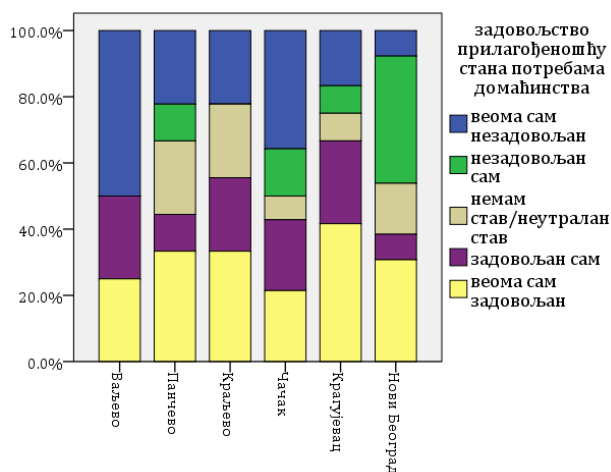
93,5% анкетираних испитаника живи у стану са мање од једне собе по члану домаћинства, а чак 24,6% има доступно мање од пола собе по члану домаћинства. Свега 6,5% анкетираних домаћинстава сврстава се у групу оних која станује у стану одговарајућег просторног комфора.



Слика 5.37. Насељеност станова анкетираних домаћинстава, укупно и по градовима (%)

Када је у питању прилагођеност стана потребама домаћинства, забележено је нешто израженије укупно задовољство испитаника (49,1%) од незадовољства (37,8%), док 13,1% испитаника има неутралан став. Чак 23% испитаника веома је незадовољно просторном структуром стана. Задовољство овим квалитетом релативно је уједначено по обрађеним примерима, с тим што је најизраженије у Крагујевцу и у Краљеву, док је укупно највеће незадовољство у Ваљеву, Чачку и на Новом Београду (Слика 5.38). Незадовољство прилагођеношћу стана потребама домаћинства присутније је у оним примерима где је израженији проблем мање површине

стана по члану домаћинства, и где су станови без отворених просторија и кухињских остава (Чачак и Ваљево).



Слика 5.38. Задовољство испитаника прилагођеношћу стана потребама домаћинства, по градовима (%)

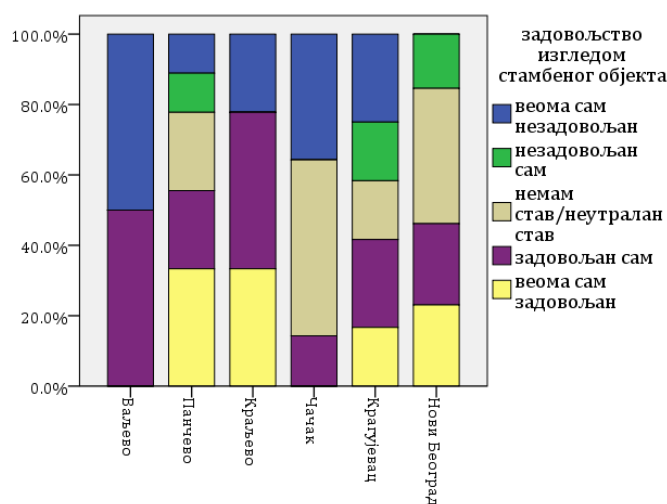
Више од половине укупног броја испитаника исказало је изразито незадовољство услед непостојања кухињске остава и балкона/терасе/лође у стану. Иако само у згради социјалног становања на Новом Београду постоје помоћне просторије у подруму – станарске остава и вешерница, станари су истакли да их не користе због проблема крађа.

Испитаници у свим насељима углавном су задовољни нивоом природне осветљености станова. Са друге стране, у већини места забележена је изразито негативна перцепција у погледу нивоа звучне изолације у згради. Проблем неадекватно заптивених прозора истакли су посебно станари на Новом Београду, у Ваљеву и у Краљеву, док је проблем влаге у становима (зидови, подови, плафони) забележен у више градова. У Новом насељу у Ваљеву посебно је истакнут проблем неадекватно изведеног „равног“ крова који прокишњава, док су се станари у Чачку такође пожалили на неквалитетан кров „без стрехе“ и на појаву влаге.

Објекти социјалног становања у Панчеву, Чачку, Крагујевцу и на Новом Београду прикључени су на систем даљинског грејања, док је доминантан систем грејања међу анкетираним домаћинствима у Ваљеву и Краљеву електрична ТА пећ. За догревање просторија зими, станари у Ваљеву у

Краљеву такође користе и електричне грејалице. Задовољство оствареном температуром у стану у току зимских месеци пријавило је укупно 83,6% станара, док је 6,6% испитаника незадовољно. Незадовољство температуром ваздуха у стану лети израженије је и износи 26,2%. За хлађење просторија током летњих месеци, 37,7% од укупног броја домаћинстава користи клима уређај.

Задовољство анкетираних станара изгледом стамбеног објекта (објеката) најизраженије је у Краљеви, а затим у Панчеву, док је незадовољство изгледом стамбеног објекта забележено у Ваљеву, Крагујевцу, као и у Чачку (Слика 5.39).



Слика 5.39. Задовољство испитаника изгледом стамбеног објекта, по градовима (%)

Као образложење негативне перцепције изгледа објекта станари објекта у Новом насељу у Ваљеву навели су раван кров, који није добро решење јер прокишњава, затим одсуство балкона, као и било каквих помоћних простора:

„Зграда изгледа као стационар због прозора, нема терасе, не може се сушити ни веш, а раван кров прокишњава“.

Станари комплекса у Крагујевцу указали су да им се објекти начелно допадају, али да су нефункционални за локалне климатске услове, због отворених галерија:

„Изглед је добар, али је квалитет лош...степениште је отворено па нам падају снег и киша...то би требало да се затвори“;

„Лоше је само отворено степениште...а зграде су иначе лепе“;

„Зграда ми се допада у летњем периоду. Ово су зграде медитеранског типа...када дува ветар и пада снег напада нам директно пред врата, а буде и леда, што је посебно опасно за децу и старије“.

Станари у Чачку истакли су да им се не допадају објекти због лошег квалитета изведених радова, крова који нема стреху и унифициране архитектуре:

„Зграде личе на планинске апартмане, а зидови су коси без потребе...Личе помало и на сиви дом, све су исте, исте боје...унифициране“;

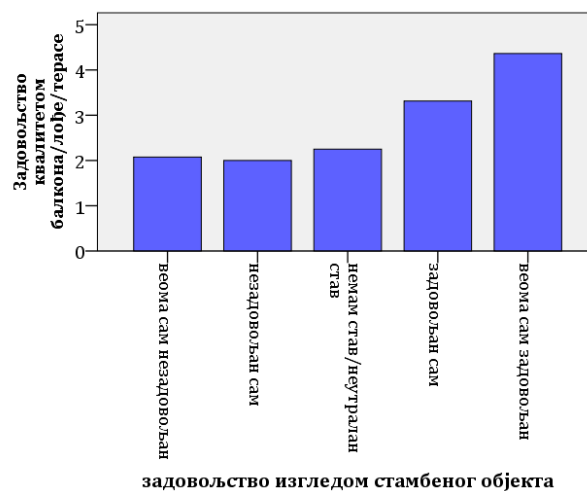
„Кровови немају стрехе, а вода цури низ зидове...преко громобрана...кровови нам и прокишњавају“;

„Зграде немају терасе и све су исте“;

„Зграда нема стрехе, нису добро урађени лимови на прозорима...квалитет је лош...Зграда изгледа као да су је цртала деца“.

Анкетирани станари на Новом Београду истакли су да је зграда у којој станују некада била лепша, јер је била чистија и уреднија.

Пирсоновом корелацијом утврђена је средње јака позитивна веза између променљиве задовољства изгледом стамбеног објекта и задовољства квалитетом балкона/лође/терасе (.421\*\*) (Слика 5.40). Мала позитивна корелација утврђена је између ове променљиве и задовољства оставом (.277\*), те прилагођеношћу стана потребама домаћинства (.270\*).



Слика 5.40. Задовољство испитаника изгледом стамбеног објекта, наспрам задовољства квалитетом балкона/терасе/лође

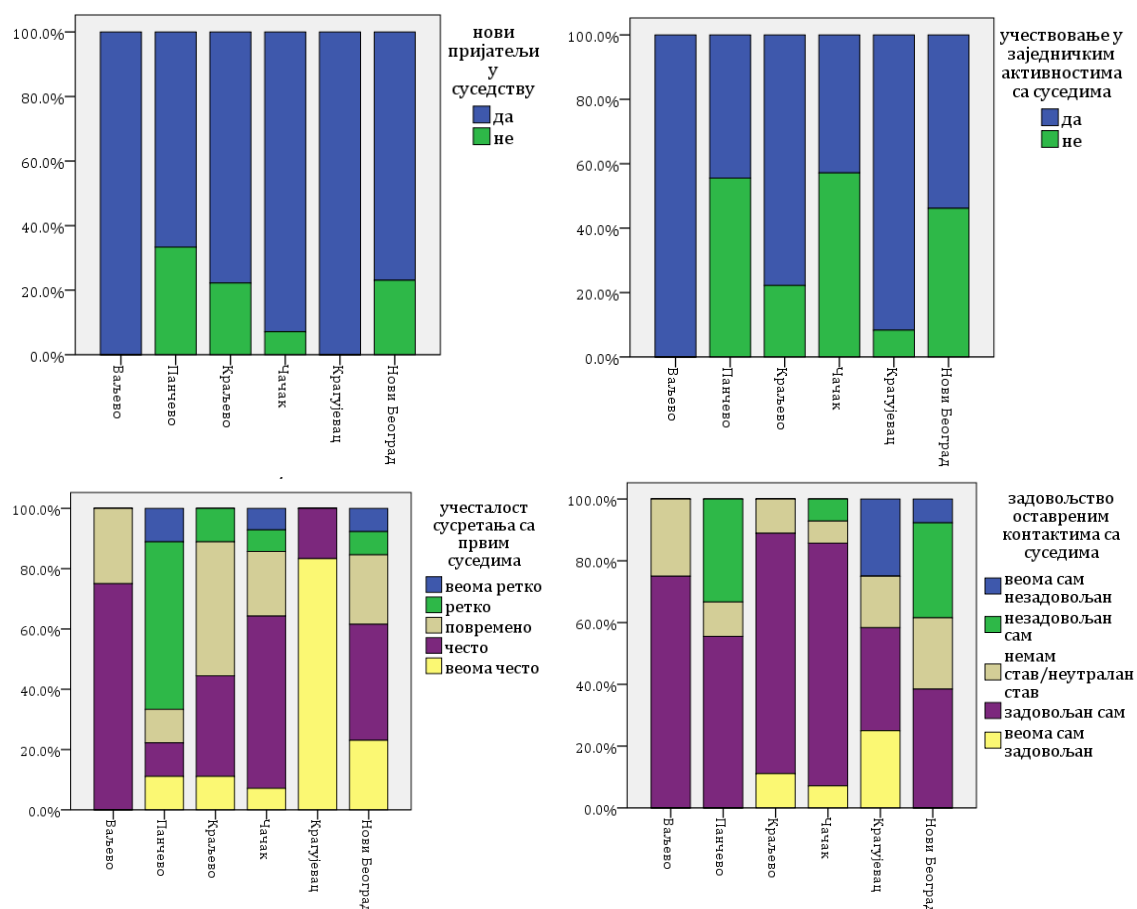


### 5.3.2.5. Остварени социјални контакти и везаност

У испитивању квалитета остварених социјалних контаката испитаника са суседима добијени су следећи резултати на нивоу укупног узорка:

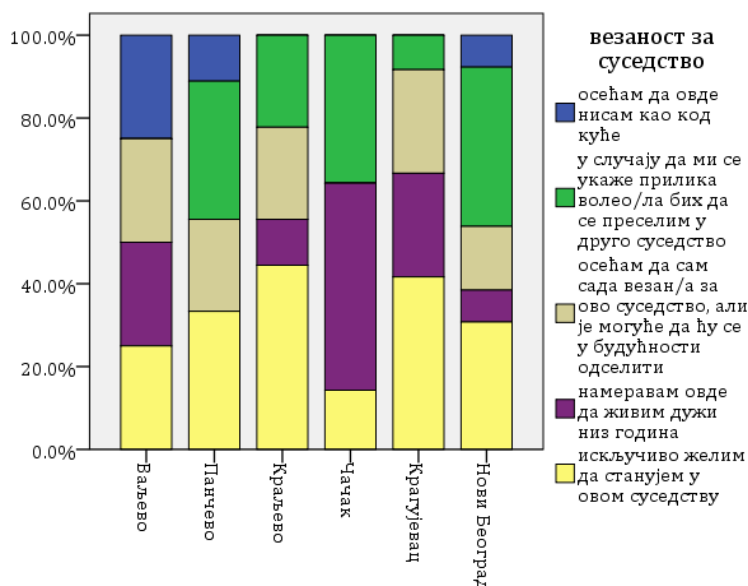
- 62,3% испитаника се са првим суседима сусреће често или веома често;
- у заједничким активностима са суседима учествује 63,9% испитаника; и
- нове пријатеље међу суседима је стекло 85,2% испитаника.

Задовољство оствареним контактима са суседима забележено је код 65,6% испитаника, незадовољство код 19,7% испитаника док 14,8% њих има неутралан став. Између задовољства оствареним контактима са суседима и осећања безбедности у суседству утврђена је средње јака позитивна Пирсонова корелација (.378\*\*). Посматрано по насељима, може се приметити да је ниво остварене социјалне интеракције станара у просеку најизраженији у Ваљево, Крагујевцу и у Краљеву (Слика 5.41).



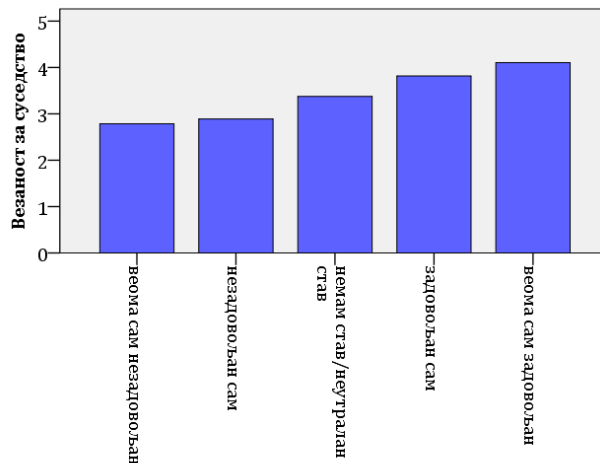
Слика 5.41. Показатељи социјалне интеракције испитаника са суседима, по градовима (%)

Више од половине анкетираних станара (52,4%) исказало је значајну везаност за садашње место становања и стан у којем намерава да живи дуго година или искључиво жели да у њему живи. 16,4% испитаника осећа да је тренутно везано за садашње суседство, али да постоји могућност пресељења у будућности. Истовремено 31,1% испитаника би се радо преселило у други крај уколико би за то имали финансијске могућности. Посматрано по градовима/општинама, највећи степен везаности за суседство забележен је у Крагујевцу и у Краљеву, док је најнижа везаност испитаника присутна у Панчеву и на Новом Београду (Слика 5.42).



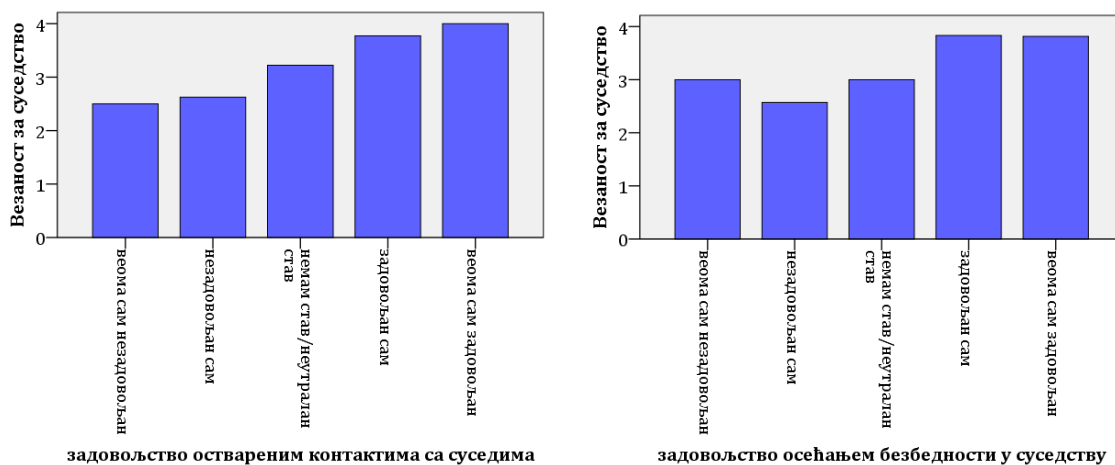
Слика 5.42. Везаност испитаника за суседство, по градовима (%)

Применом Пирсонове корелације утврђено је да везаност за суседство директно зависи од задовољства домаћинства прилагођеношћу стана његовим потребама, у погледу величине и структуре. Између ових променљивих забележена је средње јака позитивна корелација (.421\*\*) (Слика 5.43) (Табела 5.4). Применом Пирсонове корелације, утврђена је и средње јака позитивна корелација између везаности за суседство и задовољства оствареним контактима са суседима (.368\*\*). Такође је утврђена средње јака позитивна корелација између везаности за суседство и осећања безбедности од насиља, криминала и вандализма (.320\*) (Слика 5.44).



задовољство прилагођеношћу стана потребама ...

Слика 5.43. Везаност испитаника за суседство наспрам задовољства прилагођеношћу стана потребама домаћинства



Слика 5.44. Везаност испитаника за суседство наспрам задовољства оствареним контактима са суседима (лево) и осећањем безбедности у суседству (десно)

Табела 5.44. Коефицијенти Пирсонове корелације између везаности испитаника за суседство и задовољства станом, осећањем безбедности и социјалним контактима

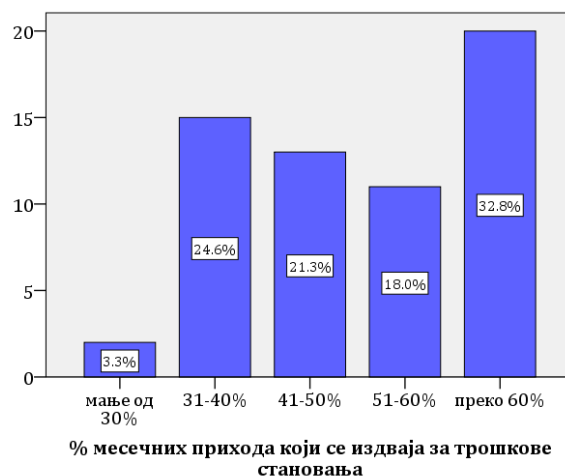
		Correlations			
		везаност за суседство	задовољство прилагођеношћу стана потребама домаћинства	задовољство осећањем безбедности у суседству	задовољство оствареним контактима са суседима
везаност за суседство	Pearson Correlation	1	.421**	.320*	.368**
	Sig. (2-tailed)		.001	.012	.003
	N	61	61	61	61

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

\* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

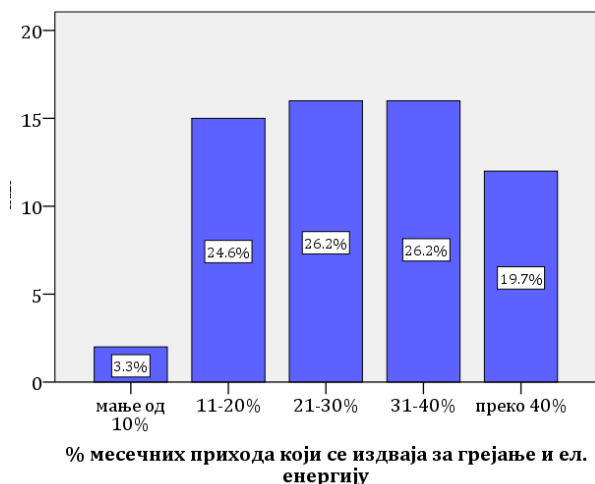
### 5.3.2.6. Приуштивост становања и енергетско сиромаштво

Заостала дуговања за плаћање месечног закупа пријавило је чак 32,8%, или око једне трећине укупног броја испитаника. 78,7% испитаника навело је да укупни трошкови становања у великој мери оптерећују буџет њихових домаћинстава, док је 19,7% навело да су ова оптерећења присутна у извесној мери. Месечна издвајања за трошкове становања већа су од 40% расположивих прихода домаћинства у чак 72,1% забележених случајева, а око једне трећине испитаника навело је да за становање месечно троши чак више од 60% расположивог дохотка (Слика 5.45). Поређења ради, просек месечних издвајања домаћинства за трошкове становања у Србији, према истраживању РЗС (2015) износи око једне трећине расположивих прихода.

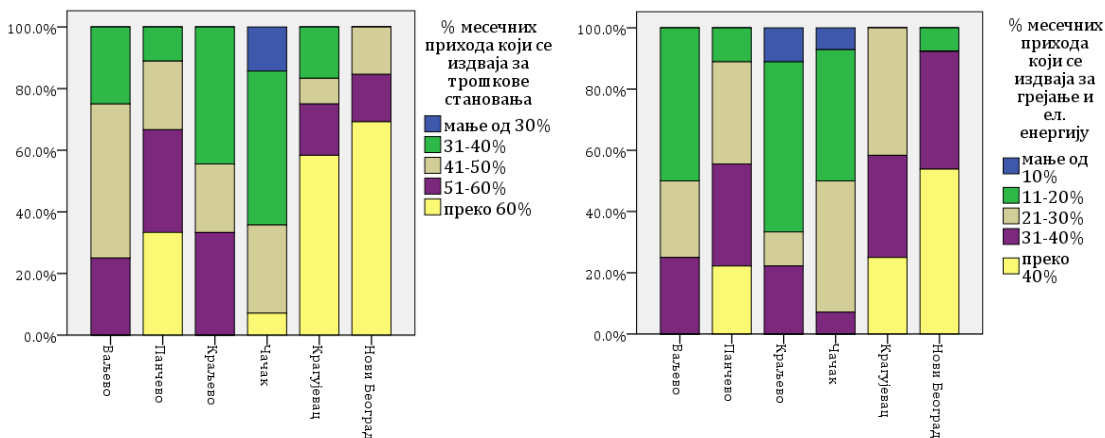


Слика 5.45. Издвајања домаћинства за трошкове становања (% у укупним приходима)

Заостала дуговања за грејање и утрошену електричну енергију навело је 14,8% испитаника. Готово сва домаћинства (96,7%) налази се у стању енергетског сиромаштва јер издваја више од 10% просечних месечних прихода за потрошњу енергије у домаћинству. Чак 45,9% испитаника навело је да за потрошњу енергије у домаћинству месечно издваја преко 30% прихода (Слика 5.46). Ови показатељи су знатно већи од просечних показатеља о енергетском сиромаштву у Србији који износе око 11% (в. Поглавље 4.1.2.5).



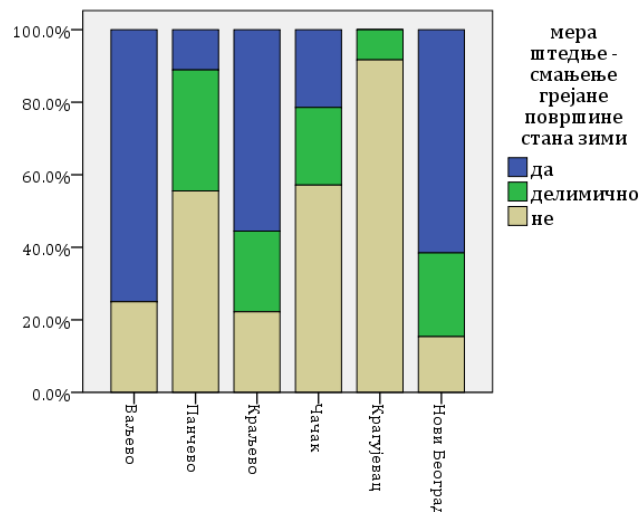
Слика 5.46. Издвајања домаћинстава за укупне трошкове енергије (% у укупним приходима)  
Посматрано по градовима/општинама, највећа угроженост домаћинстава укупним трошковима становања забележена је на Новом Београду, у Крагујевцу и у Панчеву. У овим градовима евидентиран је и најизраженији проблем енергетског сиромаштва (Слика 5.47).



Слика 5.47. Издвајања домаћинстава за укупне трошкове становања и енергије (% у укупним приходима), по градовима

Знатно мања оптерећења трошковима енергије забележена су код оних објеката социјалног становања у којима се домаћинства греју на електричну енергију, тј. на ТА пећ (Краљево и Ваљево), или на гас са омогућеним регулисањем потрошње у становима (Чачак). Истовремено, примећујемо да домаћинства која користе ТА пећ као систем грејања стана у великом броју случајева прибегавају ризичној методи штедње енергије кроз смањење грејане површине стана у току зимских месеци (Слика 5.48). Иста мера

забележена је и међу домаћинствима на Новом Београду, где су поједини испитаници наводили да понекад у потпуности искључују централно грејање у стану како би уштедели енергију или да за грејање користе клима уређај.



Слика 5.48. Примена мере штедње енергије кроз смањење грејане површине стана зими, по градовима

Друге уобичајене мере штедње енергије која домаћинства примењују су: укључивање електричних уређаја ноћу (70,5% да и 6,6% делимично); коришћење штедљивих сијалица (37,7% да и 14,8% делимично) и штедња топле воде (50,8% да и 8,2% делимично).

## 6. ДИСКУСИЈА РЕЗУЛТАТА, СМЕРНИЦЕ И ПРЕПОРУКЕ

### 6.1. Сумирање и дискусија резултата истраживања кроз студију случаја

На основу спроведеног истраживања које је обухватило анализу конкурсне праксе и анкетно испитивање станара у реализованим објектима социјалног становања, у овом поглављу сумирамо добијене резултате кроз табеларни приказ и вредновање свих шест примера, а затим и кроз образложење примене критеријума у урбанистичком планирању и пројектовању. На крају поглавља дају се општи, сумарни закључци о анализираним примерима социјалног становања, према дефинисаним циљевима емпиријског истраживања.

Циљеви истраживања кроз студију случаја, у складу са постављеном *хипотезом 2*, били су:

- 1) да се утврди у којој мери је посматрана конкурсна пракса заснована на циљевима и критеријумима одрживости, било да су они од почетка уграђени у програмске и урбанистичко-архитектонске услове или да су примењивани у самом процесу израде и реализације решења;
- 2) да се кроз евалуацију реализованих објеката и групација социјалног становања, након вишегодишњег периода њиховог коришћења, сазна да ли је примена или занемаривање ових критеријума утицала на квалитет становања и задовољство станара укупним стамбеним условима;

С обзиром да је студијом случаја обухваћена пракса урбанистичко-архитектонских конкурса, кроз коју се непосредно утврђују и примењују пројектантски захтеви, у поглављу 5.2 детаљније је анализирана и вреднована примена критеријума у урбанистичком и архитектонском пројектовању (кроз услове конкурсног расписа, конкурсно решење и његову реализацију). Иако критеријуми за избор и урбанистичко планирање предметних локација нису у директној надлежности конкурсног поступка, у овом поглављу узимамо их у обзир због њиховог непосредног утицаја на примену пројектантских критеријума и на укупну одрживост пројектата

социјалног становања. Вредновање пројеката са аспекта примене ових критеријума засновано је примарно на анализи реализованих урбанистичких решења, а затим и доступних урбанистичко-планских и конкурсних услова за планирање изградње и уређења локације (у којима многи критеријуми нису непосредно разматрани), приказаних у поглављу 5.2.

#### 6.1.1. Сумарни приказ резултата вишекритеријумске анализе

Утврђени ниво примене критеријума у анализираним реализованим пројектима социјалног становања приказујемо у Табелама 6.2 и 6.3, и исказујемо га помоћу система дескриптивног вредновања, које је приказано у Табели 6.1.

Као и у поглављу 5.2, за оцену примене критеријума користимо скалу Ликертовог типа, са степенованим вредностима од 1 до 5, при чему оцена 1 значи да степен испуњености критеријума „не задовољава“, док оцена 5 значи „веома задовољава“. Вредност НР значи да критеријум није разматран, док вредност НП значи да критеријум за дати случај није применљив. Коришћење нумеричког система оцењивања омогућило је једноставно одређивање просечне примене критеријума у анализираним примерима као средње (аритметичке) вредности појединачних оцена. У оваквом систему оцењивања, ознаци НР додељује се нумеричка вредност 0, док се ознака НП не рачуна. За оцену просечне вредности примене критеријума на скали од 0 до 5, дефинишемо четири нивоа примене критеријума, при чему најнижи ниво примене (0-1,9) значи да је критеријум у потпуности до претежно занемарен, док највиши ниво (4-5) подразумева претежну до потпуну примену критеријума.

Табела 6.1. Систем за вредновање испуњености и укупне примене критеријума

1-5	степен испуњености критеријума:	0-5	просечне вредности примене критеријума:
1	не задовољава	0-1,9	у потпуности до претежно занемарен
2	делимично задовољава	2-2,9	примењен у недовољној мери
3	просечно задовољава	3-3,9	примењен у просечно задовољавајућој мери
4	задовољава	4-5	претежно до у потпуности примењен
5	веома задовољава		
НР	критеријум није разматран	НР=0	критеријум није разматран
НП	критеријум није применљив		



Табела 6.2. Вредновање реализованих пројеката социјалног становања у Србији (студије случаја) са аспекта примене критеријума у урбанистичком планирању (извор: аутор)

КРИТЕРИЈУМИ ЗА ИЗБОР И УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ ЛОКАЦИЈЕ		Студија случаја						Просечна вредност*
		Ваљево	Панчево	Краљево	Чачак	Крагујевац	Нови Београд	
I.1	Доступност основне инфраструктуре	5	5	5	5	5	5	5
I.2	Доступност и добра организованост јавног превоза	4	4	3	3	4	5	3,8
I.3	Доступност инфраструктуре даљинског грејања	1	5	1	5	5	5	3,7
I.4	Доступност социјалне инфраструктуре	3	4	3	5	5	5	4,2
I.5	Доступност радних места	3	5	2	5	5	5	4,2
I.6	Доступност централних садржаја и услуга	2	4	2	5	3	4	3,3
I.7	Локација у подручју веће густине изграђености и мешовитих намена	1	3	1	3	4	4	2,7
I.8	Локација у подручју постојеће стамбене изградње	5	5	3	5	5	4	4,5
I.9	Примена урбане рециклаже и обнове	НР	НР	НР	НР	НР	НР	0
I.10	Повољни еколошки и биоклиматски услови за стамбену изградњу	5	2	5	4	5	5	4,3
I.11	Локација у подручју мешовите социјалне структуре и стамбеног статуса	3	2	3	4	4	4	3,3
I.12	Јефтиније земљиште изван централне зоне града/насеља	5	3	5	2	3	2	3,3
I.13	Својински статус земљишта – земљиште у јавној својини	5	5	5	5	5	5	5
<b>Просечна вредност*, критеријуми I.1-I.13</b>		<b>3,2</b>	<b>3,6</b>	<b>2,9</b>	<b>3,9</b>	<b>4,1</b>	<b>4,1</b>	
II.1	Биоклиматско планирање локације	НР	НП	4	3	4	3	2,8
II.2	Еколошки ефикасан систем грејања/хлађења	1	4	1	4	4	4	3
II.3	Отворене површине и одрживо озелењавање	3	1	4	4	3	3	3
II.4	Одрживо саобраћајно решење	2	2	3	3	3	4	2,8
II.5	Омогућавање економских активности станара	НР	НР	НР	НР	НР	4	0,7
II.6	Флексибилност урбанистичког обрасца	2	1	3	4	4	4	3
II.7	Урбанистичко решење које омогућава надгледање и контролу	5	3	4	4	3	НР	3,2
II.8	Стамбена разноврсност	2	2	2	3	2	3	2,3
II.9	Компактност стамбене изградње	1	4	3	4	4	5	3,5
II.10	Ефикасно коришћење воде на локацији	НР	НР	НР	НР	НР	НР	0
II.11	Ефикасно управљање отпадом	НП	НП	НП	НП	НП	НП	НП
<b>Просечна вредност*, критеријуми II.1-II.11</b>		<b>1,6</b>	<b>1,9</b>	<b>2,4</b>	<b>2,9</b>	<b>2,7</b>	<b>3</b>	
* аритметичка средина вредности без НП, НР=0								

Табела 6.3. Вредновање реализованих пројеката социјалног становања у Србији (студије случаја) са аспекта примене критеријума у урбанистичком и архитектонском пројектовању (извор: аутор)

КРИТЕРИЈУМИ ЗА УРБАНИСТИЧКО И АРХИТЕКТОНСКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ		Студија случаја																		Просечна вредност*		
		Ваљево			Панчево			Краљево			Чачак			Крагујевац			Нови Београд					
		Распис	Конкурсно решење	Реализовано решење	Распис	Конкурсно решење	Реализовано решење	Распис	Конкурсно решење	Реализовано решење	Распис	Конкурсно решење	Реализовано решење	Распис	Конкурсно решење	Реализовано решење	Распис	Конкурсно решење	Реализовано решење	Распис	Конкурсно решење	Реализовано решење
III. 1	Примена мера енергетске ефикасности	4	2	НП	4	3	НП	5	5	НП	4	3	НП	4	3	НП	НР	2	НП	3,5	3	НП
III. 2	Флексибилност архитектонског решења и система грађења	4	2	2	4	3	3	4	НР	НР	4	НР	НР	4	4	4	2	3	3	3,7	2	2
III. 3	Одрживост материјала	3	4	2	3	4	2	4	4	3	4	4	3	4	4	3	НР	НР	3	3	3,3	2,7
III. 4	Отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара	3	4	2	2	3	2	5	5	4	5	5	3	5	5	2	4	4	3	4	4,3	2,7
III. 5	Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група	3	3	2	3	3	2	3	3	2	3	3	1	3	3	1	3	2	2	3	2,8	1,7
III. 6	Просторно-функционални комфор и здрави услови становања	3	3	2	3	3	2	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3	2	4	3	2,7	2,7
III. 7	Архитектонско решење које омогућава надгледање и контролу	4	4	4	3	4	4	4	4	4	3	5	5	2	4	4	НР	1	1	2,7	3,7	3,7
III. 8	Типолошка разноврсност	4	4	4	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3,2	3,3	3

КРИТЕРИЈУМИ ЗА УРБАНИСТИЧКО И АРХИТЕКТОНСКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ		Студија случаја																		Просечна вредност*			
		Ваљево			Панчево			Краљево			Чачак			Крагујевац			Нови Београд						
		Распис	Конкурсно решење	Реализовано решење	Распис	Конкурсно решење	Реализовано решење	Распис	Конкурсно решење	Реализовано решење	Распис	Конкурсно решење	Реализовано решење	Распис	Конкурсно решење	Реализовано решење	Распис	Конкурсно решење	Реализовано решење	Распис	Конкурсно решење	Реализовано решење	Распис
III. 9	Визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине	НП	НП	НП	НП	НП	НП	НП	НР	5	3	НР	3	2	НР	4	4	2	3	4	0,5	3,8	3,3
III. 10	Трајност и подстицање осећања припадности	5	5	2	5	5	2	4	5	3	4	5	3	4	5	3	1	5	3	3,8	5	2,7	
III. 11	Контекстуалност	5	3	3	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	5	5	5	5	4,5	4,5	
III. 12	Еколошки и климатски одговорно пројектовање	3	НР	НР	3	НР	НР	4	3	НР	4	НР	НР	4	НР	НР	НР	НР	НР	3	0,5	0	
III. 13	Простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара	НР	НР	НР	НР	НР	НР	НР	4	НР	НР	НР	НР	НР	5	НР	НР	НР	4	0	1,5	0,7	
III. 14	Рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења	5	5	5	5	4	5	5	4	5	5	5	5	5	4	5	4	5	4	4,8	4,5	4,8	
<b>Просечна вредност*, критеријуми II.1-II.11</b>		<b>3,5</b>	<b>2,9</b>	<b>2,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,1</b>	<b>2,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,9</b>	<b>2,7</b>	<b>3,4</b>	<b>3,1</b>	<b>2,5</b>	<b>3,3</b>	<b>3,7</b>	<b>2,8</b>	<b>1,9</b>	<b>2,5</b>	<b>2,9</b>				
* аритметичка средина вредности без НП, НР=0																							

## 6.1.2. Критеријуми одрживости у реализованим конкурсима за социјално становање: дискусија резултата истраживања

### I. Критеријуми за избор локације

Резултати вишекритеријумске анализе показују да су у просеку сви обрађени пројекти социјалног становања предвиђени на локацијама које задовољавају основне предуслове одрживости, у погледу доступности основне комуналне инфраструктуре (*критеријум I.1*), објеката социјалне инфраструктуре (*критеријум I.4*) и радних места (*критеријум I.5*), као и интегрисаности у подручја постојеће стамбене изградње (*критеријум I.8*). Већина локација показује погодност за становање са аспекта еколошке безбедности и природних карактеристика (*критеријум I.10*). Изузетком се у погледу еколошке погодности може сматрати једино локација у Панчеву, због непосредне близине панчевачког постројења Азотаре и Петрохемије, али је у питању проблем загађења који спада у домен урбанистичког планирања ширег подручја града. Поред ових предуслова, избор свих локација за изградњу социјалног становања опредељен је економским критеријумима доступности земљишта, а пре свега његовим јавним својинским статусом (*критеријум I.13*).

Критеријум који је у потпуности занемарен у избору посматраних локација за социјално становање је могућност примене урбане рециклаже и обнове (*критеријум I.9*), док је критеријум интегрисаности у зоне са већом густином изграђености и мешовитим наменама (*критеријум I.11*) у просеку недовољно разматран. Остали критеријуми одрживости примењени су у просечно задовољавајућој мери и коментаришемо их у наставку, према дефинисаном редоследу.

*Критеријум I.2.* Захваљујући доступном јавном градском превозу већина анализираних локација повезана је са центром града. Близина и организованост јавног градског превоза показала се и кроз анкетно истраживање веома значајним фактором квалитета социјалног становања, будући да је у питању доминантан вид свакодневног превоза социјалних

закупаца, чак и оних који поседују сопствени аутомобил. Дobar пример доступног и организованог јавног превоза запажен је у случају комплекса социјалног становања на Новом Београду, до којег је уведена посебна линија аутобуског превоза, иако се локација налази у близини великог броја постојећих линија превоза. Такође, за социјалне закупце са посебним потребама, у овом стамбеном насељу уведен је и посебан превоз до образовних и установа социјалне заштите. Проблем недовољно организованог јавног превоза примећен је само у Краљеву, док су у Чачку, упркос пешачкој раздаљини од центра града, станари исказали незадовољство због непостојања линије градског превоза до њиховог стамбеног насеља.

*Критеријум I.3.* Инфраструктура даљинског грејања доступна је у већини насеља, изузев у Краљеву и Ваљеву. Кроз испитивање станара показало се да је ефикасан систем грејања одлучујући за укупан ниво оствареног топлотног комфора у становима, али да нема утицај на смањење проблема енергетског сиромаштва домаћинстава. Проблем енергетског сиромаштва изазван је делом и превисоким ценама доступних извора грејања у односу на приходе домаћинстава.

*Критеријум I.6.* На основу анкетног испитивања утврђено је да је осим објеката социјалне заштите, станарима веома важна непосредна близина, тј. пешачка раздаљина до продавница за периодично снабдевање (већи супермаркети), док већина анкетираних станара не придаје значај близини спортско-рекреативних, културних и угоститељских садржаја, због недостатка интересовања и нижих економских или здравствених могућности. Утврђено је да је старијим социјалним закупцима посебно важна непосредна близина зелених и парковских простора локацији становања.

*Критеријум I.11.* Када је у питању претежна социоекономска структура становништва у окружењу, већина локација смештена је у насељима са доминантном структуром становања у приватном власништву, било вишепородичног или индивидуалног типа. У Панчеву и у Крагујевцу,

изградња социјалног становања планирана је на више локација у посматраним насељима.

*Критеријум I.12.* Критеријум вредности земљишта, посматрано само са аспекта положаја парцела у односу на центар града није био одлучујући за изградњу у свим градовима. Док су локације у Ваљеву и Краљеву смештене у приградским стамбеним насељима са нижом густином изграђености и једнопородичним становањем као доминантном типологијом, локације у Панчеву, Крагујевцу и на Новом Београду налазе се у зонама градског карактера и у релативној су близини централних услуга и садржаја. Локација стамбеног комплекса у Чачку налази се на повољној, пешачкој дистанци од центра града.

На основу резултата анкетног истраживања може се закључити да су у просеку станари у анализираним објектима/комплексима задовољни локацијама становања са аспекта саобраћајних погодности и доступности услуга и садржаја, без обзира што се оне претежно налазе изван ужих градских подручја. Показало се такође да положај локације у односу на центар града не утиче на ниво везаности станара за суседство, односно њихову жељу за пресељењем у други део града.

## II. Критеријуми за урбанистичко планирање локације

Резултати вишекритеријумске анализе показују да је за разлику од избора локација, планирање њиховог уређења и изградње у знатно мањој мери засновано на критеријумима дефинисаним вишекритеријумским концептуалним моделом.

Критеријуми који су у потпуности до претежно занемарени у урбанистичком планирању локација за социјално становање су омогућавање економских активности станара (*критеријум II.5*) и ефикасно коришћење воде на локацији (*критеријум I.10*). Омогућавање економских активности станара на самој локацији није посебно разматрано урбанистичким и конкурсним условима, осим у случају Новог Београда, где су предвиђене и делом

реализоване компатибилне намене уз становање. Могућност ефикасног коришћења воде на локацији разматрана је кроз услове конкурсних расписа у оквиру СИРП-а, али није примењена у коначној реализацији. Критеријум који се тиче ефикасности управљања отпадом (*критеријум I.11*) није био применљив у анализи реализованих урбанистичких решења. Остали критеријуми одрживости примењени су или у просечно задовољавајућој или у недовољној мери и коментаришемо их у наставку, према дефинисаном редоследу.

*Критеријум II.1.* Планирање локација у складу са одређеним биоклиматским захтевима (диспозиција и оријентација објеката) предлагано је кроз услове конкурсних расписа за социјално становање у оквиру СИРП-а, и то у случају оних примера код којих је предвиђена изградња стамбених групација (Чачак, Краљево, Крагујевац). Овај критеријум у највећој мери је примењен код реализованих решења, и то посебно у случајевима Краљева и Крагујевца, код којих је избор архитектонских склопова и положај објеката на парцели углавном пратио захтеве повољног осунчања стамбених јединица. Иако у распису за социјално становање на Новом Београду нису дефинисани захтеви за биоклиматско планирање локације, кроз конкурсно решење и коначну реализацију ови критеријуми су у извесној мери примењени, и то кроз повољну оријентацију стамбених ламела у складу са условима осунчаности.

*Критеријум II.2.* У анализираним примерима социјалног становања доступни системи грејања су грејање на гас (Чачак и Крагујевац), даљински топовод (Панчево и Нови Београд), и грејање на електричну енергију, тј. ТА пећ (Ваљево и Краљево). Са аспекта еколошке ефикасности, односно утицаја на емисију CO<sub>2</sub>, најповољнији међу наведеним изворима грејања је гас, затим даљинско грејање на фосилна горива, док је најнеповољнији извор електрична енергија. Могућности коришћења обновљивих извора енергије за грејање нису разматране ни у једном од анализираних примера. Овде треба напоменути да су у објекту у Ваљеву уведене инсталације централног грејања са котлом на лож-уље, али да он није у употреби због високих цена овог енергента.

*Критеријум II.3.* Могућност планирања отворених површина и озелењавања парцела директно је зависила од зоне изградње, просторних капацитета локације и услова за саобраћајно решење. Будући да је због критеријума економичности решења у свим примерима паркирање планирано као надземно, мањи део неизграђених површина намењен је за пејзажно уређење и друге садржаје на локацији. Овај ограничавајући фактор препознаје се као проблем посебно на оним локацијама чији је просторни капацитет недовољан за пејзажно уређење, а на којима урбанистички параметри прописују високу густину, тј. компактност изградње (пример Панчева). Могућност озелењавања отворених паркинг површина није разматрана у посматраним случајевима.

*Критеријум II.4.* За уређење саобраћајних површина у већини случајева планирани су нижи нормативи у односу на просечне за становање, тј. од 0,5 до 1пм по стану. Док је у случају Новог Београда реализован знатно већи број паркинг места од потреба садашњих социјалних купаца, на појединим локацијама утврђен је проблем недостатка паркинг места (Панчево) и неуређених паркинг површина (Ччак). На основу података о поседовању аутомобила добијених анкетирањем домаћинстава, утврђено је да параметар за паркирање не би требало да буде нижи од 0,7пм по стану, и да би требало унапред предвидети потенцијално проширење ових капацитета на локацији.

*Критеријум II.6.* Флексибилност урбанистичких решења остварена је претежно на локацијама које имају одговарајући просторни капацитет за фазну изградњу и за проширење капацитета пратећих садржаја. Параметри који прописују више густине изграђености иницијално су поштовани у случају Панчева, чиме је могућност накнадних адаптација решења сведена на минимум.

*Критеријум II.7.* Питање безбедности, односно дозвољене величине пројеката социјалног становања генерално се не третира као посебан проблем у условима за урбанистичко планирање локација за ову намену. То се најбоље уочава на примеру Новог Београда, где је у оквиру комплекса непрофитног и социјалног становања предвиђена велика концентрација



социјалних станова од чак 399 јединица, што је више од првобитно предвиђених 30% на нивоу комплекса. Ово становање са мешовитом формом власништва, самим конкурсним условима планирано је као сегрегирани модел са стриктно раздвојеним зонама социјалног и непрофитног становања. Резултати спроведеног анкетног истраживања указали су на појаву проблема недовољне безбедности и криминала у само једном од првобитно изведених објеката, већ током првих 5 година од усељења, што се може довести у везу како са аспектима неодговарајућег управљања структуром корисника, тако и са величином самог пројекта. С обзиром на забележене постојеће проблеме депривације у овом примеру социјалног становања, фактор величине пројекта могао би имати кључни утицај на додатну гетоизацију и депривацију овог комплекса током наредних фаза изградње и коришћења. Код пројеката у оквиру СИРП-а, овај проблем није значајно изражен, будући да су програмски услови предвиђали ограничену концентрацију социјалних станова на локацијама (76-96) и објекте ниже спратности, што је резултовало повољнијом социопросторном интеграцијом нових шема у стамбена насеља.

*Критеријум II.8.* Недостатак стамбене разноврсности у погледу типова власништва, типологије стамбених образаца и иновативних облика становања, присутан је у просеку у свим анализираним примерима. У свим примерима реализованим у оквиру СИРП-а предвиђена је хомогена структура станова намењених социјалном закупу, док је разноврсност у погледу типова власништва остварена само у новобеоградском примеру. На свим локацијама предвиђена је искључиво вишепородична стамбена изградња због рационалности решења, при чему су изванредни типолошки искорак и иновативност остварени у случају Чачка. Становање у Чачку креирано је као својеврсна комбинација вишепородичног и једнопородичног типа, чиме је остварена успешна интеграција становања веће густине у окружење породичне изградње.

*Критеријум II.9.* Компактност стамбене изградње остварена је у складу са задатим урбанистичко-планским параметрима за предметне локације према

одговарајућем типу зоне изградње. Већа густина становања на локацијама остварена је већ самим избором типологије вишепородичног становања и структуром мањих стамбених јединица.

На основу резултата анкетног истраживања, а у вези са анализираним критеријумима урбанистичког планирања локација за социјално становање, уочена су два кључна проблема у посматраним примерима, којима би требало посветити посебну пажњу у будућој урбанистичкој пракси. Пример социјалног становања на Новом Београду на најбољи начин показује да изостанак мера урбанистичког планирања у складу са циљевима безбедности, када су корисници социјалних станова најугроженије друштвене категорије, може имати као директну последицу појаву депривације стамбеног окружења, стигматизацију и укупно смањење квалитета стамбених услова. Други кључни проблем препознат је у недовољном поклањању пажње правилима за уређење отворених површина на локацијама за социјално становање, што има за последицу и претежно незадовољство станара непосредним стамбеним окружењем.

### III. Критеријуми за урбанистичко и архитектонско пројектовање

Вишекритеријумска анализа обухваћених случајева конкурсне праксе показује у просеку недовољан ниво свеобухватног разматрања критеријума одрживог пројектовања социјалног становања, посебно у фази реализације конкурсних решења. Уочена недоследност у примени критеријума кроз процедуру спровођења конкурсне праксе, од програмом утврђених захтева до изградње и коначног коришћења објеката, управо је и кључна за разумевање постојећих ограничења и могућности унапређења праксе пројектовања социјалног становања у Србији.

На основу резултата вредновања, може се закључити да су реализовани конкурсни пројекти за социјално становање у Србији у највећој мери засновани на критеријумима рационалности и економичности изградње (*критеријум III.14*), као и контекстуалности (*критеријум III.11*), у смислу културне прихватљивости архитектуре стамбених образаца. Ова два

критеријума најдоследније су спровођена у анализираној конкурсној и постконкурсној пракси. Овде треба приметити да је једино код новобеоградског примера реализовано решење мање „рационално и економично“ од предложеног конкурсног решења, док се у осталим примерима углавном тежило накнадном рационализовању одабраних решења за реализацију. Остали критеријуми одрживости углавном су недовољно разматрани или су примењени у просечно задовољавајућој мери, и коментаришемо их у наставку, према дефинисаном редоследу.

*Критеријум III.1.* Примена мера енергетске ефикасности у пројектовању промовисана је као један од основних програмских захтева конкурса у оквиру СИРП-а, док са друге стране, у распису конкурса за социјално становање на Новом Београду овај критеријум није узет у разматрање. У анализираним конкурсним решењима критеријум енергетски ефикасног пројектовања примењиван је у ограниченој мери, а највише кроз разматрање повољне оријентације и функционалне организације основа, као и компактности форме објеката. Само у случају социјалног становања у Краљеву, кроз конкурсни задатак инсистирано је на примени већег броја мера енергетске ефикасности, што се несумњиво одразило и на доследнију примену овог критеријума у конкурсном решењу. Ипак, у овом као и у другим примерима, кроз реализацију се одустало од одређених елемената решења (дупле фасаде, системи засенчивања), у циљу смањења трошкова изградње. Будући да у време реализације пројеката још увек нису били усвојени правилници у области енергетске ефикасности зграда, пројектовање свих објеката спровођено је у складу са тада важећим прописима топлотне заштите. Анализирани објекти социјалног становања у оквиру СИРП-а својим енергетским својствима не задовољавају актуелне стандарде минималне енергетске потрошње и несумњиво захтевају оптимизацију у будућности (в. Весић, 2015). У случају новобеоградског социјалног становања које још увек није у потпуности реализовано, пројекти новоизграђеног објекта Ц2 и планираног објекта Ц1 нису усклађивани са новим прописима о енергетској ефикасности, будући да је за њих

грађевинска дозвола добијена пре 2011. године. Неодговарајући ниво енергетске ефикасности објеката за социјално становање препознаје се и као један од важних фактора изразитог енергетског сиромаштва скоро свих анкетираних домаћинстава.

*Критеријум III.2.* Критеријум флексибилности архитектонског решења и система грађења претежно је промовисан у расписима у оквиру СИРП-а, али је у конкурсним решењима примењиван у ограниченом обиму. Флексибилност архитектонских склопова углавном је остваривана кроз варијантна решења комбиновања станова на етажама и могућност њиховог спајања или дељења, док је у појединим решењима разматран и аспект флексибилног коришћења простора стана. Флексибилни системи грађења нису примењивани у конкурсним решењима, већ су се учесници у складу са критеријумом економичности и рационалности опредељивали за јефтине технике грађења и традиционални масивни конструктивни склоп. Разматрање флексибилне организације станова умногоме је било ограничено већ и малим задатим стамбеним површинама претежно једнособних и једноипособних станова. Додатни аспекти флексибилности решења за потенцијално унапређење просторно-функционалних стандарда у будућности у већини случајева нису разматрани кроз конкурсна решења нити су реализовани у пракси. Изузетак представља пример објеката за социјално становање у Крагујевцу, у којима је остварена могућност за накнадну уградњу лифтова.

*Критеријум III.3.* Критеријум одрживости материјала уважен је у извесној мери кроз услове конкурсних расписа у оквиру СИРП-а, што је утицало на његову примену и у конкурсним решењима. Ипак, код већине анализираних примера социјалног становања критеријум трајности и квалитета материјала није доследно спроведен и кроз реализацију објеката, што сазнајемо на основу њиховог посматрања на терену и на основу анкетног испитивања станара.

*Критеријум III.4.* Захтев за планирањем отворених простора на локацијама у функцији подстицања социјалне интеграције и интеракције станара

примењен је у значајној мери у програмским условима анализираних конкурса у оквиру програма СИРП. Иако је идеја о уређеним просторима за различите социјалне категорије и генерације станара представљала једно од кључних полазишта конкурсних решења одабраних за изградњу, до њене потпуне реализације у већини случајева није дошло. Изузетак представља комплекс социјалног становања у Краљеву, у којем су отворени простори претежно уређени и одржавани. Такође, код новобеоградског примера претежно су реализовани предвиђени отворени простори у непосредном окружењу објеката. Анкетним истраживањем утврђено је да је овај аспект квалитета стамбеног окружења од велике важности социјалним закупцима, будући да је забележено њихово значајно незадовољство због неуређених простора за окупљање и активности станара, пешачких и бициклических стаза, дечијих игралишта, као и зелених површина.

*Критеријум III.5.* Пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група у значајној мери занемарно је у анализираним примерима конкурсне праксе, посебно у фази реализације решења. Овде посебно треба истаћи недовољно разматрање аспекта приступачности објеката за особе са посебним потребама, посебно у појединим пројектима код којих није остварен ни одговарајући приступ приземљима (Чачак, Крагујевац). Изузев социјалног становања на Новом Београду, ни у једном пројекту реализованом кроз програм СИРП није предвиђена уградња лифта, што су многи станари препознали као недостатак, будући да у становима на вишим спратовима живе и лица са инвалидитетом. Као други кључни проблем препознаје се чињеница да објекти за социјално становање на Новом Београду нису програмом предвиђени нити пројектовани за специфичне културне навике и начин живота ромске популације, која чини претежну структуру данашњих корисника, што се умногоме одражава на укупан квалитет становања у овом стамбеном насељу. Културна неприлагођеност стамбеног обрасца корисницима у овом случају одразила се посебно на проблеме депривације стамбеног окружења (бука, нехигијена, криминал), укључујући и појаву стигме и гетоизације. Осим наведених

кључних недостатака, у појединим примерима забележен је и проблем неодговарајућег лоцирања и уређења садржаја за децу унутар стамбених комплекса. Утврђено је да због буке која потиче од игре деце посебно старији станари показују највеће незадовољство неуређеним дечијим игралиштима или њиховом превеликом близином објектима.

*Критеријум III.6.* Остварени просечни услови просторно-функционалног комфора и здравог становања у анализираним случајевима социјалног становања не испуњавају у задовољавајућој мери постављене критеријуме одрживости, што је потврђено и кроз анкетно испитивање станара. Међу кључним проблемима треба нагласити изражен проблем пренасељености станова, услед примењених нижих стандарда површине станова од просечних и минималних националних стандарда. Запажено је да пренасељености станова у извесној мери доприноси и нефлексибилност управљања расположивим стамбеним фондом, односно немогућност домаћинстава да замене стан за други, адекватнији на истој локацији, уколико се промене њихове стамбене потребе. Други важан недостатак забележен у већини примера, а посебно у Ваљеву и Чачку, је потпуно или делимично изостављање кухињских и других станарских остава, као и отворених просторија – балкона, тераса и лођа у реализованим објектима. Анкетирањем станара утврђено је да управо овај просторно-функционални дефицит, поред мање расположиве површине стана, у највећој мери утиче на њихово укупно незадовољство структуром стана, али и на негативну перцепцију о целокупном изгледу стамбеног објекта или комплекса. Поред наведених, забележени су и други проблеми неодговарајућег стамбеног комфора, попут лоше звучне изолације, влаге и кровова који прокишњавају, те неадекватног топлотног комфора током летњих месеци. У већини анализираних објеката социјалног становања нису предвиђене ни реализоване додатне помоћне и заједничке просторије (вешернице, оставе и сл.). Једини пример у којем је кроз главни пројекат остварен виши стандард просторно-функционалних услова у односу на конкурсно решење је социјално становање на Новом Београду. Међутим, због изражених проблема

небезбедности, станари овог објекта избегавају коришћење заједничких просторија, а примећено је и неадекватно коришћење балкона, за одлагање секундарних сировина.

*Критеријум III.7.* Специфични критеријуми за пројектовање „одбрањивих“ стамбених шема које омогућавају надгледање и контролу заједничких простора у циљу веће безбедности нису детаљно разматрани у програмским условима конкурса. Код пројектата у оквиру СИРП-а нису забележена битнија одступања од основних предуслова безбедности у пројектовању, с обзиром да су сви планирани са ограниченим бројем станова на локацији (од 11 до 96) и у објектима ниже спратности (до П+4). Такође, у складу са захтевима из конкурсних расписа, у идејним и реализованим решењима избегнути су дуги и мрачни ходници, а дужи стамбени трактови дељени су на више сегмената. Са друге стране, пример социјалног становања на Новом Београду неповољно је оцењен јер основни захтеви безбедности нису остварени програмским и урбанистичким поставкама. У овом примеру, велика концентрација социјалних станова у комбинацији са факторима управљања структуром станара (изразито економски и социјално угрожене групе) и културне неприлагођености начину становања доминантне групе корисника (ромска популација) утицала је на проблем недовољног нивоа безбедности, који није превазиђен чак ни увођењем система за надгледање.

*Критеријум III.8.* Нижи ниво разноврсности типова становања дефинисан је програмским и конкурсним условима, на основу којих су реализована и стамбена решења. Осим хомогене структуре власништва (социјални закуп), недостатак типолошке разноврсности у свим примерима реализованим у оквиру СИРП-а огледа се у ограниченој типологији мањих стамбених јединица. У случају стамбеног комплекса на Новом Београду остварена је нешто већа разноврсност у погледу типова власништва и понуде стамбених јединица, али је основни недостатак овог стамбеног решења недовољна интегрисаност социјалних и непрофитних станова на самој локацији. „Микросегрегација“ социјалног становања посебно је проблематична услед значајне концентрације социјалних станова, а уколико дође до изградње

планираног стамбено-пословног објекта Ц4 у зони раздвајања, ова подела биће додатно наглашена.

*Критеријум III.9.* Критеријум визуелне разноврсности и непрепознатљивости облика својине који је применљив само у пројектовању стамбених групација, као и образаца са мешовитим типом власништва, у просеку је занемарен у конкурсним расписима. Визуелна разноврсност у обликовању и архитектонском изразу делимично је постигнута у свим конкурсним решењима, осим у случају Чачка, где су сви објекти унутар групације третирани релативно униформно. Једноличност архитектонског третмана фасада показала се у овом примеру једним од кључних узрока незадовољства станара изгледом стамбеног комплекса. Визуелна непрепознатљивост поседа у новобеоградском примеру остварена је у већој мери на плану архитектонског израза и обраде фасада, али је стриктно просторно раздвајање социјалног и непрофитног становања допринело извесном визуелном разликовању два типа власништва.

*Критеријум III.10.* Критеријум трајности и подстицања осећања припадности претежно је промовисан у конкурсним расписима у оквиру СИРП-а, кроз захтеве атрактивног архитектонског обликовања и избегавања утиска привремености кроз квалитетну материјализацију. Док су у конкурсним решењима ови захтеви у највећој мери уважени, у њиховој реализацији примењен је у просеку нижи квалитет материјала и обраде, што је утврђено непосредним посматрањем на терену и на основу мишљења добијеног од станара.

*Критеријум III.12.* Еколошки и климатски одговорно пројектовање делимично је разматрано у расписима конкурса у оквиру СИРП-а, али осим у случају социјалног становања у Краљеву, овај критеријум је претежно занемарен у конкурсним решењима и њиховим реализацијама.

*Критеријум III.13.* Простори у објекту намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара у највећој мери су занемарени у анализираним примерима реализоване конкурсне праксе. Изузетак представља пример Новог Београда, код којег су главним пројектом предвиђене и реализоване



заједничке просторије за станаре (канцеларија, просторија за чување деце, просторија за састанке) у приземљу и у подруму објекта, али без остварене директне везе са двориштем.

Анкетирањем станара утврђено је да везаност испитаника за суседство у највећој мери зависи управо од прилагођености стана потребама њиховог домаћинства. Укупно задовољство станара условима стамбеног комфора условљено је претежно садржајима стана, где се посебан значај придаје отвореним и помоћним просторијама. Услед веома малих стамбених простора и смањене мобилности, закупци социјалних станова придају велики значај квалитету отворених простора на парцели и могућностима њиховог коришћења у функцији одмора и дружења са суседима. Станари у анализираним објектима/комплексима претежно су незадовољни реализованим уређењем локација, а посебно у погледу недостатка квалитетних отворених простора за одрасле и децу, као и стаза за пешаке.

#### Општи закључци истраживања кроз студију случаја

*Урбанистичко-архитектонски конкурси за социјално становање реализовани у оквиру СИРП програма у Србији од 2005-2008. године: примери Ваљева, Панчева, Краљева, Чачка и Крагујевца*

Са аспекта анализе релевантних критеријума за избор локација, може се закључити да већина примера пројеката реализованих у оквиру СИРП програма у просечној или у претежно задовољавајућој мери испуњава утврђене захтеве, изузев случаја Краљева. У погледу просечне испуњености ових критеријума, најповољнију оцену има локација становања у Крагујевцу. Када су у питању критеријуми за урбанистичко планирање локација, закључујемо да је у просеку њихова примена у појединачним примерима претежно занемарена или да није заступљена у задовољавајућој мери. На основу вишекритеријумског оцењивања, најнеповољнију просечну вредност примене критеријума има пример Новог насеља у Ваљеву, а најповољнију пример Чачка.

Истраживање је показало да пет пројеката реализованих у оквиру програма СИРП показују значајан ниво међусобне сличности у погледу примењених пројектантских захтева у самим конкурсним решењима, будући да су, уз извесна одступања засновани на заједничком моделу програмских захтева. Ови програмски захтеви подразумевали су и унапред одређен и свим учесницима у конкурс познат образац социјалне структуре будућих корисника, укључујући и јасно дефинисане циљеве конкурса. Разлике између појединачних конкурсних решења у градовима начелно потичу од унапред одређене типологије локација, урбанистичког контекста и планским основом дефинисаних параметара изградње, као и од инвентивности аутора у одговору на задате услове и ограничења кроз предлоге урбанистичко-архитектонских образаца. Приметније разлике у примени пројектантских критеријума између реализованих решења настале су услед различитог нивоа доследности у спровођењу конкурсних решења кроз главне пројекте. У погледу просечне примене критеријума за урбанистичко и архитектонско пројектовање у конкурсним решењима, највећи степен њихове испуњености остварен је у конкурсном решењу за Краљево, а најмањи у конкурсном решењу за Ново насеље у Ваљеву.

Начелно, у поступцима реализације свих анализираних случајева дошло је до рационализације конкурсних решења у циљу смањења инвестиционих трошкова изградње, што се најпре уочава кроз додатно смањење просторно-функционалних стандарда објеката и стамбених јединица. У том поступку, у значајној мери занемаривани су и првобитно постављени захтеви у домену еколошке одрживости и енергетске ефикасности решења. Сви реализовани пројекти показују у просеку незадовољавајући ниво примене утврђених пројектантских критеријума одрживости, при чему највећи ниво њихове испуњености показује пример Крагујевца, а најмањи ниво пример Ваљева.

Анкетним истраживањем у анализираним примерима утврђен је висок ниво незадовољства станара непосредним стамбеним окружењем, као и укупним условима стамбеног комфора. Осим просторно-физичких недостатака, значајним утицајним факторима на негативну перцепцију испитаника о

квалитету стамбених услова код ових пет примера показали су се квалитет извођења грађевинских радова и одржавања објеката. У свим примерима забележен је и изражен проблем енергетског сиромаштва који се у великој мери одражава на неприуштивост укупних трошкова становања за домаћинстава.

*Конкурс за идејно решење комплекса социјалног и непрофитног становања западно од улице Др Ивана Рибара на Новом Београду*

Новобеоградски пример се већ по својим програмским поставкама у значајној мери разликује од анализираних пројеката из СИРП програма. Прво, пројекат је од почетка планиран за мешовити облик стамбене својине, у форми комплекса објеката са непрофитним и социјалним становањем. Друго, реч је о знатно већем пројекту у погледу урбанистичких параметара изграђености и броја стамбених јединица, у складу са условљеностима локације у густо насељеном новобеоградском стамбеном блоку. Треће, програмом конкурса социјално становање није било од почетка намењено за познату структуру корисника, већ за широк обухват различитих категорија социјално угрожених група. Због свега наведеног, није могуће ни директно поређење просечне примене критеријума одрживости у овом примеру и примерима реализованим у оквиру СИРП програма, нити извођење релевантних закључака на основу њихове компарације.

На основу вишекритеријумске анализе, може се закључити да су код овог пројекта у претежној мери примењени релевантни критеријуми за избор локације, док су критеријуми за планирање локације примењени у просечној мери. У конкурсном распису, за разлику од расписа у оквиру програма СИРП, садржан је знатно мањи број дефинисаних захтева одрживог пројектовања, при чему је њихов нагласак био на контекстуалности, обликовном аспекту и рационалности решења. Тиме се донекле може објаснити и потреба аутора првонаграђеног (реализованог) решења за максималном рационализацијом овог типа становања и додатним смањењем већ „редукованих стандарда“

постављених конкурсним расписом, што се коначно одразило и на недовољну просечну одрживост конкурсног решења.

У главном архитектонском пројекту и реализованом решењу, просторно-функционални стандарди зграда и стамбених јединица у значајној мери су унапређени у односу на конкурсно решење. Упркос томе, проблеми уочени већ у фази програмирања и урбанистичког планирања овог стамбеног комплекса, а касније и управљања структуром корисника, не само што су значајно умањили ниво одрживости и квалитета стамбеног објекта, већ су утицали на појаву његову депривацију, гетоизацију, и стигматизацију већ током првих неколико година након усељења садашњих станара.

## **6.2. Смернице и препоруке**

### Смернице и препоруке за избор и урбанистичко планирање локација за социјално становање

- 1) Локације за социјално становање требало би планирати дисперзно на подручју насеља, како би се спречило креирање стамбених зона са концентрисаним сиромаштвом. Локације за ову намену никако не би требало планирати у стамбеним целинама у којима већ постоје проблеми концентрисаног сиромаштва, социјални проблеми и стигма. Пожељно је бирати подручја са мешовитом структуром становника у погледу социоекономских карактеристика (*критеријум I.11*).

У складу са наведеним, потребно је у будућим препорукама и регулативи преиспитати и прецизније дефинисати став из *Уредбе о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање* („Службени гласник РС” бр. 26/2013) (у даљем тексту *Уредба*), према којем се локација за изградњу објекта намењеног социјалном становању утврђује урбанистичким планом као *засебна зона, целина или потцелина* или као појединачна локација у зонама вишепородичног становања (Члан 8) (истакла Т.Б.). Уколико се локација урбанистичким планом утврђује као

засебна зона/целина/потцелина, неопходно је дефинисати и ограничења у погледу њене величине и структурног капацитета, односно максималног дозвољеног броја стамбених јединица.

- 2) Локације за социјално становање требало би интегрисати у већ формирана и изграђена стамбена насеља, а никако на физички изолованим локацијама, како би се избегао проблем социјалне сегрегације (*критеријум I.8*);

Овај критеријум *Уредбом* је дефинисан као: „близина постојећих стамбених комплекса и друге компатибилне намене, уз избегавање просторне сегрегације социјалног становања“ (Члан 8). Пожељно је да локације за социјално становање буду не само у близини, већ и унутар стамбених комплекса.

- 3) Приликом одређивања локација за социјално становање потребно је бирати оне које задовољавају следеће минималне услове:

- доступност основне инфраструктуре (*критеријум I.1*);
- доступност добро организованог јавног превоза (*критеријум I.2*);
- доступност социјалне инфраструктуре (*критеријум I.4*);
- доступност радних места (*критеријум I.5*);
- доступност централних услуга и садржаја (дневно и периодично снабдевање, основне услуге, пошта и банке) (*критеријум I.6*);
- доступност уређених јавних зелених површина, зона рекреације или шеталишта;
- еколошка погодност и повољни биоклиматски услови за изградњу (*критеријум I.10*);

Наведени критеријуми, изузев *критеријума I.5* у највећој мери препознати су и дефинисани *Уредбом* (Члан 8). *Уредбом* није препознат значај повољних биоклиматских услова на локацијама за социјално становање, што би требало уврстити у будуће препоруке.

- 4) Предност у одређивању локација за социјално становање требало би дати локацијама са доступном инфраструктуром даљинског грејања

(критеријум I.3) или погодним условима за коришћење обновљивих извора енергије за грејање (геотермални систем, соларни систем и сл.) (критеријум II.2).

- 5) Предност у одређивању локација за социјално становање требало би да имају локације у подручјима веће густине изграђености и мешовитих намена (критеријум I.7), као и локације у градским зонама које се пренамењују или ревитализују кроз примену мера урбане рециклаже и обнове (критеријум I.9).

Предлогом Правилника из 2003. године препознате су могућности за примену критеријума I.9 (в. Поглавље 4.3.1), које би требало преиспитати и увести у будуће препоруке.

- 6) У циљу безбедности (од појаве криминала, насиља, вандализма) и спречавања концентрације сиромаштва (критеријум II.7), локације за социјално становање требало би планирати у складу са следећим препорукама:

- ограничити максималан број станова за социјално становање на појединачној локацији (преорука је до 100 социјалних станова);
- локације за социјално становање које дозвољавају изградњу више од 100 станова планирати са мешовитим обликом својине станова (тржишни и социјални станови), при чему би социјално становање требало да буде заступљено са максималним уделом од 30% у укупном броју станова (али не више од 100 станова);
- код мешовитог облика својине омогућити комбиновање објеката са социјалним и тржишним становима на локацији, тј. избегавати њихово раздвајање у посебне зоне;
- код мешовитог облика својине омогућити комбиновање социјалних и тржишних станова на нивоу објекта, при чему удео социјалних станова на нивоу зграде не би требало да буде већи од 10%;
- на локацијама за социјално становање планирати објекте максималне спратности до П+6.

- 7) У планирању изградње и уређења терена на локацијама за социјално становање требало би максимално уважити мере биоклиматског планирања (*критеријум II.7*).
- 8) Урбанистички параметри и правила за уређење и изградњу на локацијама за социјално становање требало би да омогуће:
- што већи удео отворених и озелењених површина на парцели (нижи степен заузетости, дефинисан минимални % зелених површина) (*критеријум II.3*);
  - озелењавање аутохтоним биљним врстама и врстама које не захтевају посебне услове одржавања, као и интегрисање зеленила у отворене паркинг површине (дрвеће, зелено поплочање) (*критеријум II.3*);
  - решавање паркирања у оквиру подземне гараже (уколико то дозвољавају геотехнички услови) (*критеријум II.4*);
  - ниже нормативе за паркирање на парцели (0,7пм/стану) до просечног норматива 1пм/стану, али само под условом да постоје могућности и за подземно паркирање (*критеријум II.4*);
  - предвиђање приступачних стаза за пешаке и бициклических стаза у стамбеним комплексима;
  - физичку приступачност отворених површина на парцели за особе са посебним потребама (у складу са важећим правилником);
- 9) Пожељно је да се на локацијама за социјално становање (већих капацитета) урбанистичким условима омогући разноврсност типологија (једнопородично и вишепородично становање) (*критеријум II.8*). У овом случају, типологија једнопородичног становања требало би да буде компактна (у низу) (*критеријум II.9*).
- 10) Пожељно је да се на локацијама за социјално становање предвиде компатибилне намене које ће омогућити обављање економских активности станара (*критеријум II.5*), при чему се посебно препоручује уважавање функције урбане пољопривреде.

- 11) На локацијама за социјално становање потребно је предвидети системе за ефикасно коришћење воде (*критеријум II.10*) и за ефикасно управљање отпадом (*критеријум II.11*).

Смернице и препоруке за урбанистичко и архитектонско пројектовање социјалног становања

- 1) Објекте и комплексе за социјално становање требало би пројектовати (а постојеће унапређивати) у складу са националним прописима за енергетску ефикасност и применом низа мера енергетски ефикасног и еколошки одговорног пројектовања (*критеријуми III.1 и III.12*), уз обавезу остваривања што вишег енергетског разреда (минимално Ц, а пожељно А или Б). У циљу смањења енергетске потрошње и спречавања енергетског сиромаштва домаћинстава у овом сектору, препоручује се посебно:

- претходно испитивање и коришћење најоптималнијег доступног система грејања (и хлађења) на локацији са аспекта еколошке погодности (емисије CO<sub>2</sub>) и ценовне доступности енергента;
- примена мера пројектовања за пасивно коришћење соларне енергије;
- примена мера пројектовања које омогућавају коришћење активних соларних система;
- обавезно предвиђање система за регулисање и мониторинг потрошње енергије у свим објектима за социјално становање.

Док се не стекну услови за достизање виших стандарда енергетске ефикасности стамбене изградње у националним оквирима, препоручује се коришћење посебних смерница и препорука за енергетски ефикасно пројектовање објеката социјалног становања у Србији из докторске дисертације У. Весића (Весић, 2015).

- 2) Неопходно је да конструктивни и архитектонски склоп (типологија) објекта за социјално становање, као и функционално решење зграде и стамбених јединица буду пројектовани за флексибилност (*критеријум III.2*), у складу са потенцијалним променама потреба корисника и



остварењем вишег стандарда становања. Кључне препоруке за пројектовање и изградњу су:

- примена скелетног уместо масивног конструктивног система (код избора конвенционалних система грађења);
- промовисање примене високофлексибилних система грађења (отворени и модуларни системи);
- омогућавање поделе или спајања стамбених јединица на етажи;
- обавезно предвиђање простора за уградњу лифта код свих објеката за социјално становање чија је спратност П+2 и више. Чак и ако се лифт не предвиђа у иницијалној фази изградње неопходно је да се просторно-функционалним и конструктивним решењем омогући његова накнадна уградња. Избор галеријског архитектонског склопа погодан је за накнадну уградњу лифта, али је додавање лифта споља потребно предвидети и кроз партерно решење и решење фасаде;
- редуковање конструктивних преграда у стамбеним јединицама.

3) Просторно-функционални стандарди стамбених јединица (*критеријум III.6*), у погледу површине и структуре требало би да буду једнаки просечним националним стандардима за становање. Социјалне станове требало би пројектовати у складу са свим захтевима и прописима за остварење ваздушног, светлосног, топлотног и акустичког комфора. Неопходно је да сви социјални станови садрже кухињску оставу, због непосредне приступачности корисницима са посебним потребама. Препоручљиво је да се сви станови, укључујући и гарсоњере, пројектују са отвореним површинама (балкони/терасе), које задовољавају услове адекватне величине и приступачности, и не смањују енергетску ефикасност омотача објекта (*критеријум III.1*).

4) Потребно је да просторно-функционални садржаји и стандарди у пројектовању и изградњи објеката за социјално становање буду прилагођени посебним потребама рањивих социјалних група (*критеријум III.5*), условима здравог и комфорног становања (*критеријум III.6*),

захтевима безбедности (*критеријум III.7*) и социјалне интеграције и интеракције станара (*критеријум III.13*). Посебне смернице и препоруке за праксу су:

- обавезна подела стамбених објеката на сегменте са што мањим бројем стамбених јединица по заједничком улазу;
- пожељно планирање паркирања (или једног дела потребних капацитета) у оквиру подземних гаража са заједничким контролисаним улазом;
- избегавање пасажа и функционално недефинисаних простора у приземљима зграда;
- обавезна физичка приступачност свих улаза и најмање приземља објеката за особе са инвалидитетом (приступ рампом);
- пројектовање 1 стана за домара у приземљу;
- у сваком објекту потребно је пројектовати најмање 10% станова који су у потпуности прилагођени потребама лица са инвалидитетом. Обавезно је пројектовање ових станова у приземљу, а у зградама са лифтом станове је потребно пројектовати и на вишим етажама;
- потребно је предвиђање лифта (или могућности за његову накнадну уградњу) код свих објеката за социјално становање чија је спратност П+2 и више (видети препоруку 2);
- пожељно је да се станови у приземљима пројектују са припадајућим баштама, које морају бити делимично наткривене, ограђене, уређене и приступачне из станова;
- ходници и степеништа у згради морали би да буду природно осветљени, да омогућавају природно али контролисано проветравање, и да у потпуности буду заштићени од временских утицаја (снега, кише, сунца). Требало би избегавати решења са отвореним галеријама које не пружају адекватан степен заштите од временских утицаја, а тиме и смањују физичку приступачност за особе са посебним потребама;
- ходнике и степеништа требало би димензионисати за потребе несметаног кретања лица са посебним потребама;

- на нивоу приземља (или сутерена) потребно је предвидети једну или више заједничких просторија за различите функције (састанци, окупљање, едукација и сл.) са омогућеним непосредним приступом дворишту зграде;
  - требало би у свим објектима пројектовати помоћне просторије за станаре (станарске оставе и вешернице);
- 5) Архитектонско обликовање и обрада фасада објеката за социјално становање требало би да уважи захтеве енергетске ефикасности (*критеријум III.1*) и рационалности изградње, и да одговори на социокултурне предуслове визуелне разноврсности и непрепознатљивости својине (*критеријум III.9*), трајности и подстицања осећања припадности (*критеријум III.10*), те контекстуалности (*критеријум III.11*). Кључне препоруке су:
- пројектовање компактне и једноставне форме и омотача објекта;
  - усклађивање стамбеног обрасца са локалном традицијом стамбених образаца и уважавање архитектонских вредности у контексту;
  - избегавање униформности у обликовању и обради фасада код стамбених групација;
  - избегавање визуелне препознатљивости стамбених објеката у различитом облику својине код стамбених групација са мешовитим власништвом (тржишни и социјални станови);
  - атрактивност архитектонског израза; и
  - пројектовање за утисак трајности и квалитета, кроз адекватну материјализацију.
- 6) За материјализацију објеката и отворених површина у пројектима за социјално становање требало би предвидети еколошки безбедне и здраве материјале, што вишег квалитета и трајности у складу са националним стандардима, који су доступни на локалном тржишту. Пожељно је коришћење материјала из обновљивих извора (дрво, камен, земља), рециклираних и материјала погодних за рециклажу, као и материјала који спречавају појаву ефекта топлотног острва (*критеријум III.3*).

7) Кроз пројекат партерног уређења локација за социјално становање неопходно је предвидети просторе намењене социјалној интеграцији и интеракцији станара (*критеријум III.4*), узимајући у обзир посебне потребе рањивих социјалних група (*критеријум III.5*) и захтеве безбедности (*критеријум III.7*). Кључне препоруке су:

- што веће уређене зелене површине;
- прилагођеност отворених површина потребама несметаног кретања особа са инвалидитетом, старијих особа и деце;
- уређене и осветљене приступне пешачке и бицикличке стазе;
- уређена, надгледива и осветљена паркиралишта са паркинг местима за особе са инвалидитетом у непосредној близини улаза у објекат;
- избегавање високог дрвећа које спречава надгледање јавних површина и приступних стаза;
- посебно пројектоване површине за окупљање и активности станара (платои опремљени клупама, столовима и надстрешницама, површине за друштвене игре, рекреацију и сл.);
- предвиђање функције урбане пољопривреде на локацији (заједничке баште које су ограђене и заштићене); и
- планирање опремљених дечијих игралишта на делу парцеле који није у непосредној близини станова у приземљу.

## **7. ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА**

### **7.1. Општи закључци и верификација хипотеза**

Недовољно развијена и финансијским ограничењима условљена пракса планирања, пројектовања и грађења социјалног становања у Србији, у условима постсоцијалистичке резидуалне стамбене провизије после 2000. године, препозната је у овом раду препреком за остваривање циљева одрживог развоја овог сектора, прокламованих кроз нови оквир националне стамбене политике, урбанистичког планирања и програме станоградње.

Тежиште истраживања било је на: а) преиспитивању постојећих и предлагању нових методолошких основа за урбанистичко планирање и пројектовање одрживог социјалног становања у Србији; и б) приказу, критичкој анализи и вредновању резултата репрезентативних примера реализованих конкурсних пројеката за социјално становање у Србији. Као предмет истраживања, у дисертацији су примарно разматрани критеријуми у урбанистичком планирању и пројектовању одрживог социјалног становања и њихова примена у реализованој урбанистичко-архитектонској конкурсној пракси код нас, у периоду од 2000. до 2015. године.

Истраживање општих и посебних критеријума применљивих у Србији подразумевало је успостављање интердисциплинарног теоријско-концептуалног оквира, у којем су од општег ка посебном епистемолошком нивоу, разматрани друштвено-политички обрасци обезбеђивања социјалног становања у међународном контексту, нормативна полазишта за стамбену политику и праксу, и релевантни концепти у домену планирања, пројектовања и изградње. Утврђено је да постојећи модел социјалног становања у Србији према наслеђеним општим карактеристикама припада већини транзиционих европских земаља, у којима су стамбене реформе и масовна приватизација почетком 90-их година 20. века довели до смањења улоге државе у обезбеђивању становања. Иако се на основу законским оквиром дефинисаних мера стамбене политике Србија сврстава у групу земаља са општим циљаним моделом социјалног становања, стамбено

збрињавање у јавном сектору је још увек резидуално, због финансијских ограничења и недовољне имплементације нове стамбене политике у пракси. Изразито резидуална провизија социјалног становања препозната је и кључним проблемским контекстом и изазовом за унапређење праксе урбанистичког планирања и пројектовања у овом сектору у складу са захтевима одрживости. Уважавајући посебно резултате претходних научних студија о предмету истраживања у Србији, анализом референтних научнотеоријских извора, међународних смерница и стручне литературе формиран је концептуални методолошки модел са циљевима и применљивим критеријумима за урбанистичко планирање (избор и планирање локација) и урбанистичко и архитектонско пројектовање одрживог социјалног становања (Табеле 3.4, 3.5 и 3.6).

Емпиријским делом истраживања испитана је примена критеријума из дефинисаног вишекритеријумског модела кроз студију случаја урбанистичко-архитектонских конкурса реализованих у Србији у периоду од 2000. до 2015. године. Препознато је да је законодавни и стручни дефицит у области социјалног становања посебно био изражен у иницијалном периоду развоја нове стамбене политике и институција на републичком и локалним нивоима од 2000. до 2009. године, када су у Србији спровођени и пилот пројекти изградње јавног ренталног становања, по угледу на искуства развијених земаља. Ови рани примери код нас представљају и једине у потпуности реализоване пројекте у овој категорији становања, чија су решења добијена јавним надметањем идеја стручњака кроз урбанистичко-архитектонске конкурсе. Анализом је обухваћено шест репрезентативних случајева, од којих је пет спроведено у оквиру УН-ХАБИТАТ-овог програма СИРП (у Новом насељу у Ваљеву, у Панчеву, Краљеву, Чачку и у Крагујевцу), док је један, кроз стамбени програм Града Београда реализован на Новом Београду. У свих шест градова спроведено је и анкетно истраживање о задовољству станара квалитетом стамбених услова на узорку од 61 домаћинства или 12% од укупног броја домаћинстава у обрађеним примерима. Добијени резултати емпиријског истраживања послужили су као

основ за дефинисање смерница и препорука за унапређење урбанистичке и архитектонске праксе у Србији.

*Генералном хипотезом истраживања претпостављено је да у оквиру резидуалног модела обезбеђивања социјалног становања, урбанистичка и архитектонска пракса може допринети унапређењу квалитета и приступачности становања у овом сектору, уколико се заснива на формално утврђеном сету критеријума који интегришу социјалне, еколошке и економске циљеве одрживости.*

Хипотеза је верификована у првом делу рада, успостављањем релација између концептуалних полазишта истраживања (поглавље 2) и идентификованих критеријума у урбанистичком планирању и пројектовању одрживог социјалног становања (поглавље 3).

Истраживање модела, трендова и праксе обезбеђивања социјалног становања у међународним оквирима показало је да резидуална провизија социјалних станова представља један од кључних изазова за одрживи развој овог сектора и да може утицати на снижавање квалитета стамбеног фонда и на додатну депривацију сиромашних и маргинализованих категорија циљних корисника. Препознато је такође да неадекватан ниво енергетске ефикасности објеката за социјално становање може допринети појави енергетског сиромаштва, а тиме и смањењу приступачности трошкова становања за домаћинства. У земљама са неразвијеним системом социјалног становања, улога урбанистичке и архитектонске праксе уочава се управо у примени одговарајућих метода у планирању и пројектовању физичких образаца становања које ће допринети спречавању негативних екстерних ефеката резидуалне провизије социјалних станова. Идентификовани циљеви и критеријуми одрживог социјалног становања у овом истраживању у складу су са наведеним предусловима пожељне праксе, али је неопходно да буду разматрани интегрално, односно кроз сва три релевантна аспекта – социокултурни, еколошко-енергетски и економски. Формално утврђивање ових критеријума кроз одговарајући правни оквир и техничку регулативу

неопходно је како би се осигурало њихово обавезујуће и доследно спровођење у професионалној пракси.

Посебном хипотезом истраживања, која је заснована на генералној хипотези, претпостављено је да *савремена пракса изградње социјалног становања у Србији није у довољној мери заснована на интегралном разматрању критеријума одрживости у урбанистичком планирању и пројектовању, и да не доприноси унапређењу квалитета становања и задовољству корисника стамбеним условима у реализованим објектима и комплексима.*

Хипотеза је верификована у другом делу рада, односно добијеним резултатима спроведеног емпиријског истраживања кроз студију случаја (поглавље 5) и њиховим сумирањем на основу обављеног вишекритеријумског вредновања (поглавље 6).

Уводном анализом система обезбеђивања социјалног становања у Србији у периоду после 2000. године потврђено је да га у пракси карактерише изразита резидуалност, према карактеристикама ограничене величине (0,9% у укупном стамбеном фонду) и обима изградње, као и усмерености додељивања ка социјално најугроженијим корисницима. Програми социјалне станоградње реализовани током протекле две деценије углавном су финансирани уз подршку међународних донатора те су кључне категорије корисника биле стамбено незбринуте међународне интересне групе - избегла лица и припадници ромске популације. Усмеравање додељивања ка другим рањивим друштвеним групама још увек је занемарљиво, иако статистичка истраживања указују на изражене укупне стамбене потребе становништва у Србији, а посебно на изазове одговарајућег смештаја особа са инвалидитетом, бескућника, младих породица и старих лица.

Разматрањем оквира стамбене политике и регулативе у урбанистичком планирању и пројектовању закључено је да се циљеви одрживости промовишу као опште нормативно усмерење за политику и праксу, али да нису развијени одговарајући стандарди, правила или препоруке за стамбену изградњу које би подржале спровођење ових циљева.



Анализом и евалуацијом шест репрезентативних примера реализоване урбанистичко-архитектонске конкурсне праксе, у периоду од 2000. до 2015. године, потврђено је да се у изградњи социјалног становања у Србији не примењују у довољној мери критеријуми одрживости утврђени концептуалним вишекритеријумским моделом. Примењени критеријуми у посматраној реализованој пракси претежно су засновани на циљевима економичности и рационалности изградње и задовољавања квантитативних стамбених потреба, док се квалитативни социјални и еколошки критеријуми недовољно разматрају, посебно у урбанистичком планирању локација и пројектовању објеката. Закључено је да се у поступку спровођења конкурса, од дефинисања програмских услова до коначне реализације пројеката многи првобитно утврђени захтеви занемарују, чак и када су били пресудни за награђивање конкурсних решења и њихов одабир за изградњу.

На основу испитивања перцепције крајњих корисника социјалног становања потврђен је други део хипотезе који се односи на аспекте квалитета стамбених услова у вези са степеном примене критеријума. Анкетним истраживањем у шест анализираних примера реализованих објеката и комплекса социјалног становања забележен је значајан ниво незадовољства станара квалитетом стамбених услова који се претежно уочава кроз незадовољство непосредним стамбеним окружењем, просторно-функционалним стандардима станова и објеката, као и стамбеним комфором. На основу анализе реализованих решења, потврђено је да је на незадовољство станара многим аспектима квалитета становања у значајној мери утицала недовољна примена релевантних критеријума у пројектовању и коначном извођењу објеката и партерног уређења, али и у планирању локација за ову намену. Веома изражен проблем енергетског сиромаштва у свим примерима социјалног становања може се поред ниских прихода домаћинстава довести и у непосредну везу са релативно скупим изворима грејања и неадекватном енергетском ефикасношћу стамбеног фонда.

Потврђивањем полазних хипотеза истраживања дат је одговор и на постављено *генерално истраживачко питање*, а то је да урбанистичка и

архитектонска пракса може допринети унапређењу квалитета и приступачности становања у овом сектору у Србији уколико је заснована на интегралном разматрању релевантних критеријума одрживости, под условом да су ови критеријуми формално утврђени и да се доследно спроводе у свим фазама реализације пројеката. Смернице и препоруке за примену критеријума утврђених кроз концептуални вишекритеријумски модел у Србији дате су у поглављу 6 овог рада.

Дајући одговоре на постављена *посебна истраживачка питања* закључујемо да:

- У савременој урбанистичкој и архитектонској пракси социјалног становања у Србији релевантни критеријуми одрживости претежно се препознају и примењују у избору локација за ову намену док се, са друге стране, недовољно примењују кроз услове за урбанистичко планирање локација и у домену пројектовања.
- Кључним ограничењима за недовољну примену критеријума одрживости у пракси могу се навести: 1) ограниченост финансирања; 2) недостатак разрађених техничких прописа, стандарда и смерница који би били засновани на циљевима и критеријумима одрживости; 3) непrepoзнавање значаја појединих критеријума; 4) недоследност у примени критеријума у фази реализације пројеката; и 5) проблеми у управљању стамбеним објектима и структуром корисника.
- Урбанистичко-архитектонски конкурси могу допринети унапређењу квалитета и иновативности праксе изградње социјалног становања: 1) уколико су кроз урбанистичко-планске предуслове у погледу избора и планирања локација поштовани одговарајући критеријуми одрживости; 2) ако су кроз програмске услове и задатак конкурса, укључујући и примењене техничке прописе, постављени захтеви који интегрално разматрају критеријуме одрживог социјалног становања у пројектовању; и 3) уколико се у поступку спровођења конкурса, од избора до коначне реализације решења, не одступа од расписом постављених захтева.

## 7.2. Могућности и правци будућних истраживања

У овом раду предложени вишекритеријумски модел одрживог социјалног становања обухвата низ идентификованих пожељних услова за постизање одговарајућег стандарда и квалитета изградње, и паралелно са утврђеним смерницама и препорукама, могуће је користити га као оквир за разраду техничке регулативе у планирању и пројектовању, дефинисање програмских основа, пројектних задатака и расписа урбанистичко-архитектонских конкурса за ову категорију становања у Србији.

У будућим научним истраживањима постављени концептуални модел и анкетни упитник могуће је употребити и за евалуацију других примера програма и пројеката социјалног становања у Србији, међу којима би посебно интересантан био случај Социјалног становања у заштићеним условима - ССЗУ, као и нова искуства конкурсне праксе. Дефинисане критеријуме је могуће даље разрађивати и кроз систем квантитативних показатеља и у складу са карактеристикама различитих физичких образаца, који нису посебно проблематизовани у овој дисертацији.

Кроз истраживање се препознаје потреба за диверсификацијом типолошких облика изградње социјалног становања у домаћој пракси, посебно са аспекта прилагођавања различитим културним и социјалним потребама потенцијалних корисника и у функцији подстицања мешовитих облика стамбене својине. Растући тренд старења становништва и проблеми становања младих, потреба за деинституционализацијом и решавањем стамбених питања особа са инвалидитетом, као и изазови стамбеног збрињавања ромске популације и бескућника, представљају полазишта за научну и стручну елаборацију нових, универзалнијих и флексибилнијих стандарда у пројектовању зграда и станова за социјално становање и њихово имплементирање у праксу.

Испитивање пожељних просторно-физичких аспеката стамбених образаца са мешовитим облицима стамбене својине (јавни закуп и приватно власништво), препознаје се као важан правац будућних урбанистичких и

архитектонских истраживања у овој области. Комплекс непрофитног и социјалног становања западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду показао се кроз анализу као недовољно успешан пример примене овог обрасца у Србији, а сазнања о негативним искуствима требало би уважити кроз будућу стамбену политику, домен урбанистичког планирања и пројектовања, а посебно у пракси дефинисања програма и управљања стамбеним фондом и структуром корисника. Овај пример указује и на потребу да се пројектовање социјалног становања спроводи на основу познавања социјалне структуре будућих станара, будући да она може суштински одредити избор одговарајућег стамбеног обрасца. У стамбеном збрињавању ромске популације у Србији биће неопходно уважити њихова специфична демографска и социјална обележја, културне карактеристике и животне навике, а њихово мешање са већинским становништвом у пројектима за социјално становање требало би да допринесе социјалном укључивању и кохезији уместо подстицања маргинализације, гетоизације и стигматизације. Препорука за будућа истраживања о мешовитим облицима стамбене својине у Србији је да се кроз интердисциплинарни приступ баве испитивањем пожељних физичких и социјалних образаца мешања различитих група корисника у стамбеним објектима и насељима.

С обзиром на недовољну развијеност корпуса научног сазнања о проблематици планирања, пројектовања и изградње социјалног становања и недостатку развијене одговарајуће регулативе, стандарда и смерница у Србији, очекивано је да ће се и будућа истраживања у овој области бавити анализом међународних модела и искустава развијене праксе и могућностима њихове примене код нас. Међутим, за унапређење методологије у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања у Србији, подједнако ће бити значајно и критичко разматрање и евалуација реализованих пројеката у земљи, што је свакако једна од кључних препорука за будућа истраживања о овој друштвено значајној и деликатној стамбеној проблематици.

## ИЗВОРИ И ЛИТЕРАТУРА

### Примарни извори

#### Закони, подзаконска акта и планска документација

- Генерални урбанистички план Београда 2021 („Сл. лист града Београда“, бр. 27/03).
- Закон о јавним набавкама („Сл. гласник РС“, бр. 124/2012, 14/2015 и 68/2015).
- Закон о планирању и изградњи Републике Србије („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - Одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - Одлука УС РС, 50/2013 - Одлука УС РС, 98/2013 - Одлука УС РС, 132/2014 и 145/2014).
- Закон о социјалном становању („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009).
- Закон о становању и одржавању зграда („Сл. гласник РС“ бр. 104/2016).
- Национална стратегија социјалног становања (2012) („Сл. гласник РС“, бр. 13/2012).
- Правилник о начину и поступку за расписивање и спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса („Сл. гласник РС“, бр. 31/2015).
- Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“ бр. 61/2011).
- Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС“ бр. 69/2012).
- Просторни план Републике Србије до 2020. године („Сл. гласник РС“, бр. 88/2010).
- Урбанистички завод Београда (2003) Предлог техничког правилника за планирање и пројектовање комплекса и станова социјалне изградње. Београд: Урбанистички завод Београда (није усвојен).
- Уредба о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање („Сл. гласник РС“, бр. 26/2013).

#### Међународни документи

- Bristol Accord (2005) Conclusions of Ministerial Informal on Sustainable Communities in Europe, UK Presidency, The Office of the Deputy Prime Minister, [http://www.eib.org/attachments/jessica\\_bristol\\_accord\\_sustainable\\_communities.pdf](http://www.eib.org/attachments/jessica_bristol_accord_sustainable_communities.pdf), приступљено 20.03.2017.
- Declaration on Cities and Other Human Settlements in the New Millennium (2001) General Assembly Resolution A/RES/S-25/2, <http://www.un-documents.net/s25r2.htm>, приступљено 20.03.2017.
- Европска градска повеља (2005) (превод) Котор: EXPEDITIO - Центар за одрживи просторни развој.

- European Council of Town Planners (1998) *New Charter of Athens*. 28-31 May, 1998, Athens, <http://www.ectp-ceu.eu/images/stories/download/Athens-Charter-1998.pdf>, приступљено 20.03.2017.
- International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights (CESCR) (1966) GA Res. 2200 (XXI), 21 UN GAOR Supp. (No. 16) at 49, UN Doc. A/6316 (1966), 993 UNTS 3; 6 ILM 368 (1967).
- Le Corbusier (1972) *Атинска повеља* (превод). Београд: Клуб младих архитеката.
- New Urban Agenda (2016) A/RES/71/256, <http://habitat3.org/wpcontent/uploads/New-Urban-Agenda-GA-Adopted-68th-Plenary-N1646655-E.pdf>, приступљено 20.03.2017.
- The Vancouver Declaration On Human Settlements (1976) From the report of Habitat: United Nations Conference on Human Settlements, Vancouver, Canada, 31 May to 11 June, [http://mirror.unhabitat.org/downloads/docs/The\\_Vancouver\\_Declaration.pdf](http://mirror.unhabitat.org/downloads/docs/The_Vancouver_Declaration.pdf), приступљено 20.03.2017.
- The European Social Charter (Revised) (1996) 3 May 1996, ETS 163, <http://www.refworld.org/docid/3ae6b3678.html>, приступљено 20.03.2017.
- The Habitat agenda (1996) A/CONF.165/14 Chapter I, Annex II, <http://www.un-documents.net/hab-ag.htm>, приступљено 20.03.2017.
- The Charter of Machu Pichu (1977) The Universidad Nacional Federico Villarreal, Lima, Peru, 12 Dec., 1977.
- UNEP (2013) *Sustainable Solutions for Social Housing. Guidelines for project developers*. [http://www.unep.org/sustainablesocialhousing/pdfs/SUSHI\\_Guidelines\\_2013.pdf](http://www.unep.org/sustainablesocialhousing/pdfs/SUSHI_Guidelines_2013.pdf), приступљено 30.02.2015.
- UNECE (1977) *Housing for special groups*. Proceedings of an international seminar organized by the Committee on Housing, Building and Planning of the United Nations Economic Commission for Europe, and held in The Hague, at the invitation of the Government of the Netherlands, 8-13 November 1976. Oxford: Pergamon Press for UN.
- UNECE (2003) *Proceedings of the Workshop on Social Housing, Prague, 19-20 May*. <https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/prgm/hmm/social%20housing/soc.hou.proceedings2003.pdf>, приступљено 20.03.2017.
- UNECE (2004) *Proceedings of the Symposium on Social Housing, Vienna, 28-30 November*. [http://www.unece.org/hlm/prgm/hmm/social%20housing/UNECE\\_Report\\_FIN.pdf](http://www.unece.org/hlm/prgm/hmm/social%20housing/UNECE_Report_FIN.pdf), приступљено 10.06.2010.
- UNECE (2006) *Country Profiles on the Housing Sector – Serbia and Montenegro*. New York and Geneva: United Nations.
- UNECE (2006) *Guidelines on Social Housing. Principles and Examples*. New York and Geneva: United Nations. <https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/guidelines.social.housing.pdf>, приступљено 20.03.2017.

UNECE (2011) *Action plan for energy-efficient housing in the UNECE region. New York and Geneva: United Nations.*

<http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/action.plan.eehousing.pdf>, приступљено 30.02.2015.

[http://www.iut.nu/UN/UN\\_ECE/GenevaCharter2014.pdf](http://www.iut.nu/UN/UN_ECE/GenevaCharter2014.pdf), приступљено 20.03.2017.

UNECE (2015) *Social Housing in the UNECE region. Models, Trends and Challenges. Geneva: United Nations.*

UNECE (2015a) *The Geneva UN Charter on Sustainable Housing. Ensure access to decent, adequate, affordable and healthy housing for all.*

[https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/UNECE\\_Charter\\_EN.pdf](https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/UNECE_Charter_EN.pdf), приступљено 20.03.2017.

Universal Declaration of Human Rights (UDHR) (1948) G.A. res. 217A (III), U.N. Doc A/810 at 71. [http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR\\_Translations/eng.pdf](http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR_Translations/eng.pdf), приступљено 20.03.2017.

UN CESCR (1991) General Comment No. 4: *The right to adequate housing (Art. 11(1) of the Covenant)*, 13 December 1991, E/1992/23.

<http://www.refworld.org/docid/47a7079a1.html>, приступљено 20.03.2017.

UN-HABITAT (2012) *Sustainable Housing for Sustainable Cities – A policy framework for developing countries. Nairobi: UN-HABITAT.*

Czischke, D. & Pittini, A. (2007) *Housing Europe 2007: Review of Social, Co-operative and Public Housing in the 27 EU Member States. Brussels: CECODHAS European Social Housing Observatory.*

WCED (1987) *Our Common Future. Oxford: Oxford University Press.*

### Конкурсна и пројектна документација

*Конкурсна решења, архитектонски пројекти и фотографије објеката (прибављени из документације организатора и расписивача конкурса и личних документација аутора-пројектаната):*

- документација Канцеларије УН-ХАБИТАТ-а у Београду
  - конкурсна решења за социјално становање у Ваљеву, Панчеву, Краљеву, Чачку, Крагујевцу, Старој Пазови и Нишу, СИРП, 2005-2008
  - расписи конкурса и пратећа документација
  - извештаји жирија
  - фотографије са терена и из периода изградње објеката
- документација ЈП Градска стамбена агенција Панчево
  - главни пројекат (архитектура) за социјално становање у Панчеву, СИРП
- документација ЈП „Градско стамбено“ Краљево
  - главни пројекат (архитектура) за социјално становање у Краљеву, СИРП
- документација ЈП Градска стамбена агенција Чачак

- главни пројекат (архитектура) за социјално становање у Чачку, СИРП
- *документација мр Зорана Абадића*
  - конкурсно решење за социјално становање у Ваљевоу, СИРП
- *документација Иване Васојевић*
  - конкурсно решење и идејни пројекат (архитектура) за социјално становање у Чачку, СИРП
- *документација Анамарије Ковенц-Вујић*
  - конкурсно решење и главни пројекат (архитектура) за социјално становање у Крагујевцу, СИРП
  - фотодокументација аутора
- *документација Петре Комадинић, Машинопројект КОПРИНГ а.д.*
  - главни пројекат (архитектура) за непрофитно и социјално становање западно од улице Др Ивана Рибара на Новом Београду
  - фотодокументација из периода изградње објеката

*Конкурсни расписи и каталози:*

ДАБ (2006) Распис конкурса за идејно урбанистичко-архитектонско решење објеката социјалног и непрофитног становања на локацији западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду. Београд: ДАБ.

ДАБ (2006а) Каталог конкурса за идејно урбанистичко-архитектонско решење објеката социјалног и непрофитног становања на локацији западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду. Београд: ДАБ.

ЈП ГСА Крагујевац (2005) Распис конкурса за идејно архитектонско решење за станове за социјално становање на локацији „Блок Авала“ у Крагујевцу. Крагујевац: ЈП „Градска стамбена агенција“ Крагујевац.

ЈП за стамбене услуге „Краљево“ (2005) Распис конкурса за идејно архитектонско решење станова за социјално становање у Краљевоу. Краљево: ЈП за стамбене услуге „Краљево“.

ЈП ОСА Ваљево (2005) Распис конкурса за идејно архитектонско решење за станове за социјално становање у Ваљевоу. Ваљево: Општинска стамбена агенција Ваљево.

ЈП ОСА Панчево (2006) Распис конкурса за идејно архитектонско решење за станове за социјално становање у Панчевоу. Панчево: ЈП „Општинска стамбена агенција“ Панчево.

Општинска стамбена агенција Чачак (2006) Распис конкурса за идејно архитектонско решење станова за социјално становање у Чачку. Чачак: Општинска стамбена агенција.

Ramirez, L. u др. (ур.) (2008) *SIRP Book: The Settlement and Integration of Refugees Programme in Serbia 2005-2008 / Knjiga o SIRP-u - Program stanovanja i trajne integracije izbeglica u Srbiji 2005-2008*. Београд: УН-ХАБИТАТ.



УН Хабитат (2008) Социјално становање. Резултати УН-ХАБИТАТ СИРП програма у изградњи социјалних станова у седам општина у Србији од 2005. до 2008. Београд: УН Хабитат.

### Статистички подаци и публикације

Бобић, М. (2014) *Бескућници*. Београд: Републички завод за статистику.

Бубало-Живковић, М. & Лукић, Т. (2015) *Млади у Србији почетком 21. века*. Београд: Републички завод за статистику.

Девеџић, М. & Стојилковић Ђатовић, Ј. (2015) *Демографски профил старог становништва Србије*. Београд: Републички завод за статистику.

Лукић, В. (2015) *Две деценије избеглиштва у Србији*. Београд: Републички завод за статистику.

Марковић, М. (2014) *Особе са инвалидитетом у Србији*. Београд: Републички завод за статистику.

Радовановић, С. & Кнежевић, А. (2014) *Роми у Србији*. Београд: Републички завод за статистику.

Републички завод за статистику Републике Србије (РЗС) (2002) *Попис становништва, домаћинства и станова у Републици Србији*. Београд: РЗС.

Републички завод за статистику Републике Србије (РЗС) (2011) *Попис становништва, домаћинства и станова у Републици Србији*. Београд: РЗС.

Републички завод за статистику Републике Србије (РЗС) (2012) *Анкета о потрошњи домаћинства, 2011*. Београд: РЗС.

Републички завод за статистику (РЗС) (2015) *Приходи и услови живота у Републици Србији – 2013. Финални извештај*. Београд: Републички завод за статистику.

Републички завод за статистику Републике Србије (РЗС) (2016) *Анкета о потрошњи домаћинства, 2015*. Београд: РЗС.

Савезни завод за статистику и евиденцију СФРЈ (1991) *Попис становништва, домаћинства и станова у СФРЈ* (Резултати пописа за СР Србију). Београд: Савезни завод за статистику и евиденцију СФРЈ.

### **Секундарни извори и литература**

Alberti, M. (2000) Urban Form and Ecosystem Dynamics: Empirical Evidence and Practical Implications. In Williams, K. et al. (eds.) *Achieving Sustainable Urban Form*. London: E&FN Spon, pp. 84-96.

Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., Padovani, L. (2004) *Housing and welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell Publishing Ltd.

Ancell, S., & Thompson-Fawcett, M. (2008) The social sustainability of medium density housing: A conceptual model and Christchurch case study. *Housing Studies*, 23(3), pp. 423- 442.

- Atkinson, R. & Kintrea, K. (2000) Owner occupation, social mix and neighbourhood impacts. *Policy and Politics*, 28, pp. 93-108.
- Atkinson, R. & Kintrea, K. (2001) Disentangling Area Effects: Evidence from Deprived and Non-deprived Neighbourhoods. *Urban Studies*, 38/12, pp. 2277-2298.
- Bailey, N., Haworth, A., Manzi, T., Paranagamage, P., Roberts, M. (2006) *Creating and Sustaining Mixed Income Communities: A Good Practice Guide*. Coventry/York: Chartered Institute of Housing/Joseph Rowntree Foundation.
- Bailey, N. & Manzi, T. (2008) *Developing and sustaining mixed tenure housing developments. Round-up - Reviewing the evidence*. York: Joseph Rowntree Foundation.
- Бајић, Т. и Пантовић, К. (2011) Могућности примене модуларних система у пројектовању одрживог и климатски одговорног социјалног становања. *Архитектура и урбанизам*, 33, стр. 42-59.
- Бајић, Т. & Манић, Б. (2013) Социјално становање у Србији пред изазовима климатских промена: Да ли архитектонско-урбанистички конкурси охрабрују иновативност? У Пуцар, М., Б. Димитријевић, & И. Марић (ур.) *Климатске промене и изграђени простор. Политика и пракса у Шкотској и Србији*. Београд: ИАУС, стр. 201-223.
- Бајић, Т. (2013) О речи социјалан/social у текстовима о архитектури на српском и енглеском језику. У Вуковић – Николић, Г. *Лингвистика за архитекте*. Београд: Гордана Вуковић-Николић, стр. 217-238.
- Бајић, Т., Манић, Б., Ковачевић, Б. (2014) Социјално становање у Београду: пракса архитектонско-урбанистичких конкурса (2003-2014). *Архитектура и урбанизам*, 39, стр. 29-43.
- Бајић, Т. (2016) Критеријуми енергетске ефикасности у урбанистичком планирању социјалног становања. У Пуцар, М. & Ненковић-Ризнић, М. (ур.) *Просторни, еколошки, енергетски и друштвени аспекти развоја насеља и климатске промене, Посебна издања бр. 78*. Београд: ИАУС, стр. 259-286.
- Вајић, Т., Petrić, J., Nikolić, T. (2016) Fuel poverty and perception on housing and environmental quality in Belgrade's informal settlement Kaluđerica. *SPATIUM*, No. 35, June 2016, pp. 1-9.
- Baker, S. (2006) *Sustainable Development*. London: Taylor&Francis.
- Baker, K., Lomas, K.J., Rylatt, M. (2010) Energy use. In Jenks, M. & Jones, C. (eds.) *Dimensions of the Sustainable City*. Dordrecht: Springer, pp. 129-144.
- Balchin, P. (ed.) (1996) *Housing Policy in Europe*. London: Routledge.
- Barlow, J. & Duncan, S. (1994) *Success and Failure in Housing Provision: European Systems Compared*. Oxford: Pergamon.
- Basiago, A.D. (1999) Economic, social, and environmental sustainability in development theory and urban planning practice. *The Environmentalist*, 19, pp. 145-161.
- Беговић, Б., Матковић, Г., Мијатовић, Б., Пауновић, М. (2010) *Социјално становање у Србији*. Београд: Службени гласник.

- Berube, A. (2005) *Mixed Communities in England: A U.S. Perspective on Evidence and Policy Prospects*. York: Joseph Rowntree Foundation.
- Boardman, B. (1991) *Fuel Poverty: From Cold Homes to Affordable Warmth*. London: Belhaven Press.
- Бобић, М. (2004) Домаћинства Србије на почетку трећег миленијума – социо-демографска анализа. *Социологија*, XLVI, бр. 4, стр. 349-372.
- Boelhouwer, P. & Van der Heijden, H. (1992) *Housing Systems in Europe. Part 1: A Comparative Study of Housing Policy*. Delft: Delft University Press.
- Boelhouwer, P. J., Haffner, M.E.A., Van der Heijden, H.M.H (2000) Putting comparative housing research into practice. *Journal of housing and the built environment*, 15, pp. 3-9.
- Боровница, Н. (1991) *Параметри за планирање и пројектовање становања у градским насељима*. Посебна издања 20. Београд: ИАУС.
- Bohle, D. & Gerskovits, B. (2007) Neoliberalism, embedded neoliberalism and neocorporatism: towards transnational capitalism in Central-Eastern Europe. *West European Politics*, 30:4, pp. 443-446.
- Bramley, G. & Power, S. (2009) Urban form and social sustainability: the role of density and housing type. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 36, pp. 30-48.
- Bramley, G., Brown, C., Dempsey, N., Power, S., Watkins, D. (2010) Social Acceptability. In Jenks, M. & Jones, C. (eds.) *Dimensions of the Sustainable City*. Dordrecht: Springer, pp. 105-128.
- Brophy, P.C. & Smith, R.N. (1997) Mixed-Income Housing: Factors for Success. *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, 3/2, pp. 3-31.
- Bhatti, M. (1993) From consumers to prosumers: housing for a sustainable future. *Housing Studies*, 8(2), pp. 98-108.
- Bhatti, M. (2001) Housing/futures? The challenge from environmentalism. *Housing Studies*, 16(1), pp. 39-52.
- Burton, E. (2000) The Potential of the Compact City for Promoting Social Equity. In Williams, K. et al. (eds.) *Achieving Sustainable Urban Form*. London: E&FN Spon, pp. 19-29.
- Van Beckhoven & Van Kempen (2003) Social Effects of Urban Restructuring: A Case Study in Amsterdam and Utrecht, the Netherlands. *Housing Studies*, 18/6, pp. 853-875.
- Van Kempen, R., Dekker, K., Hall, S., Tosics, I. (eds.) (2005) *Restructuring large housing estates in Europe*. Bristol: The Policy Press.
- Ваништа Лазаревић, Е. (2006) Социјални аспект урбане регенерације. *Зборник радова са националне стамбене конференције „Полазишта за формирање нове стамбене политике Републике Србије“*, 6-7. јул, Београд. Београд: Министарство за капиталне инвестиције, стр. 31-46.
- Vesić, U., Kosić, T., Krstić-Furundžić, A. (2013) Social Housing in Serbia: Dual Approach. *Proceedings from the 18th International Conference on Urban Planning, Regional Development and Information Society*, 20-23 May, Rome, Italy, pp. 801-809.

- Весић, У. (2015) *Енергетска ефикасност модела материјализације објеката социјалног становања у Србији, докторска дисертација*. Београд: Архитектонски факултет Универзитета у Београду.
- Vučinić, V. (2010) "Housing, New Belgrade". *A10*, 32/2, pp. 45-46.
- Вујовић, С. (1993) Роми и становање. У *Друштвене промене и положај Рома*. Зборник радова. Књига LXX. Београд: Институт за социјалну политику САНУ, стр. 54-66.
- Вуксановић Мацура, З. и Мацура, В. (2007) *Становање и насеља Рома у југоисточној Европи: приказ стања и напретка у Србији*. Београд: Друштво за унапређивање ромских насеља, Институт за архитектуру и урбанизам Србије.
- Вуксановић Мацура, З. (2011) *Визија социјалног становања у Београду: (1919-1941)*. Београд: Задужбина Андрејевић.
- Вуксановић Мацура, З. (2012) *Живот на ивици: становање сиротиње у Београду 1919-1941*. Београд: Орион арт.
- Galster, G.C. (2010) Neighborhood Social Mix: Theory, Evidence, and Implications for Policy and Planning. Paper presented at the 2009 International Workshop at Technion University: "Planning for / with People", in Haifa, Israel, June, 2009.
- Global Green USA (2007) *Blueprint for greening affordable housing*. Washington: Island Press.
- Goldsmith, S. (1997) *Designing for the Disabled: The New Paradigm*. London: Architectural Press.
- Graham, E., Manley, D., Hiscock, R., Boyle, P., Doherty, J. (2009) Mixing housing tenures: Is it good for social well-being? *Urban Studies*, 46/1, pp. 139-165.
- Ghahramanpouri, A., Lamit, H., Sedaghatnia, S. (2013) Urban Social Sustainability Trends in Research Literature. *Asian Social Science; Vol. 9, No. 4*, pp. 185-193.
- Ghekière, L. (2007) Le développement du logement social dans l' Union européenne. *Caisse Nationale des Allocations Familiales*. In: Recherches et Prévisions, 94, Politiques du logement : questions sociales. pp. 21-34.
- Daly, H.E. (1996) *Beyond Growth : The Economics of Sustainable Development*. Boston: Beacon Press.
- Дамјановић, Д. & Глигоријевић Ж. (2010) (ур.) *Социјално становање. Приказ стамбених политика Србије и одабраних земаља Европе*. Београд: ПАЛГО центар.
- Dave, S. (2011). Neighbourhood density and social sustainability in cities of developing countries. *Sustainable Development*, 19(3), pp. 189-205.
- Dempsey, N., Bramley, G., Power, S., Brown, C. (2009) The Social Dimension of Sustainable Development: Defining Urban Social Sustainability. *Sustainable Development*, 19/5, pp. 289-300.
- DEFRA & DTI (2001) *The UK Fuel Poverty Strategy*. London: Department for the Environment Food and Rural Affairs and Department of Trade and Industry.
- Donnison, D. & Ungerson, C. (1982) *Housing Policy*. Harmondsworth: Penguin.

- Đokić, V., Gligorijević, Ž., Čolić Damjanović, V. M.. (2015) Towards sustainable development of social housing model in Serbia – case study of Belgrade. *SPATIUM*, No. 34, pp. 18-26.
- Elliot, J. A. (2006) *An Introduction to Sustainable Development*. London and New York: Routledge.
- Esping-Andersen, G. (1990) *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Cambridge: Polity Press.
- EU Fuel Poverty Network (2011) *Working to raise awareness of fuel poverty across the EU*, [www.fuelpoverty.eu](http://www.fuelpoverty.eu), приступљено 01.03.2016.
- EUROSTAT (2016) *Energy price statistics*. [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Electricity\\_price\\_statistics](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Electricity_price_statistics), приступљено 10.02.2017.
- Жарковић, Б., Петровић, М., Тимотијевић, М. (2012) *Без куће, без дома. Резултати истраживања бескућништва у Србији*. Београд: Хаусинг центар.
- Imrie, R. & Hall, P. (2004) *Inclusive design*. London: Taylor&Francis.
- Imrie, R. (2006) *Accesible housing*. London: Taylor&Francis.
- Institute of Medicine (IOM) (2011) *Climate change, the indoor environment, and health*. Washington, DC: The National Academies Press. <http://tinyurl.com/4xn4rhj>, приступљено 01.03.2016.
- Jabareen, Y.R. (2006) Sustainable Urban Forms: Their Typologies, Models, and Concepts. *Journal of Planning Education and Research*, 26, pp. 38-52.
- Јакшић, Б. & Башић, Г. (2005) *Уметност преживљавања - Где и како живе Роми у Србији*. Београд: Институт за филозофију и друштвену теорију.
- Јакшић, И. (2013) Програмски модели социјалног становања и концепт њихове одрживости. *Полис*, бр. 3, стр. 43-50.
- Јанић, М. (1997) Одрживи развој људских насеља земаља у транзицији. Београд: Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда.
- Jacobs, J. (1961) *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House.
- Jenks, M. & Jones, C. (2010) (eds.) *Dimensions of the Sustainable City*. Dordrecht: Springer.
- Јовановић-Поповић, М. (1991) *Здраво становање*. Београд: Архитектонски факултет Универзитета у Београду.
- Јовановић Поповић, М., Игњатовић, Д., Радивојевић, А., Рајчић, А., Ђукановић, Љ., Ђуковић, Н., Недић, М. (2012) *Атлас породичних кућа Србије*. Београд: Архитектонски факултет Универзитета у Београду.
- Јовановић Поповић, М., Игњатовић, Д., Радивојевић, А., Рајчић, А., Ђукановић, Љ., Ђуковић, Н., Недић, М. (2013) *Атлас вишепородичних зграда Србије*. Београд: Архитектонски факултет Универзитета у Београду.
- Jones, C., Leishman, C., MacDonald, C., Orr, A., Watkins, D. (2010) Economic Viability. In Jenks, M. & Jones, C. (eds.) *Dimensions of the Sustainable City*. Dordrecht: Springer, pp. 145-162.
- Jupp, B. (1999) *Living Together: Community Life On Mixed Tenure Estates*. London: Demos.

- Karlik-Neale, M. (2008) Future of social housing in the context of climate change and rising energy prices. *Proceedings from SB 10 Wellington - Innovation and Transformation, May 2010, Wellington, New Zealand.*
- Karuppannan, S., & Sivam, A. (2011) Social sustainability and neighbourhood design: an investigation of residents' satisfaction in Delhi. *Local Environment*, 16(9), 849-870.
- Kemeny, J. (1991) *Housing and Social Theory*. London: Routledge.
- Kemeny, J. (1995) *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*. London: Routledge.
- Kemeny, J. & Lowe, S. (1998) Schools of Comparative Housing Research: From Convergence to Divergence. *Housing Studies*, 13(2), pp. 161-176.
- Kemeny, J. (2001) Comparative housing and welfare: Theorising the relationship. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16, pp. 53-70.
- Kendall, S. & Teicher, J. (ed.) (2002) *Residential Open Building*. London and New York: E&FN Spon.
- King, P. (2016) *The principles of housing*. London and New York: Routledge.
- Клајн, И. & Шипка, М. (2012) *Велики речник страних речи и израза*. Нови Сад: Прометеј.
- Kleinhans, R. (2004) Social implications of housing diversification in urban renewal: A review of recent literature. *Journal of Housing and the Built Environment*, 19/7, pp. 367-390.
- Кнежевић, А. (2010) *Роми (Цигани) у Београду*. Београд: Географски факултет Универзитета у Београду.
- Khan, A. (1995) Sustainable development: The key concepts, issues and implications. Keynote paper given at the international sustainable development research conference, 27-29 March 1995, Manchester, UK. *Sustainable development*, Vol. 3, pp. 63-69.
- Kovats, S., Bettina Menne, B., McMichael, A., Bertollini, R., Soskolne, C. (eds.) (2000) *Climate change and stratospheric ozone depletion. Early effects on our health in Europe*. Copenhagen: World Health Organization.
- Лазаревић-Бајец, Н. (1994) Улога стамбене политике и урбаног планирања у обезбеђивању социјалног становања. У *Унапређење становања '94* (стр. 139-143). Београд: Архитектонски факултет.
- Лазаревић-Бајец, Н. (1998) Место приступачног становања у урбанистичком планирању. У *Унапређење становања '98* (стр. 193-201). Београд: Архитектонски факултет.
- Лазаревски, Д. (1995) *Истраживање „фактора облика архитектонског објекта (у контексту енергетског биланса), магистарски рад*. Београд: Архитектонски факултет Универзитета у Београду.
- Larsen, G. L. (2009) An Inquiry Into the Theoretical Basis of Sustainability: Ten Propositions. In Dillard, J. et al. (eds.) *Understanding the Social Dimension of Sustainability*. London: Taylor&Francis, pp. 45-82.

- Лојаница, М. (1975) Стан се користи и мења. У *Становање 1, Посебна издања 5*. Београд: ИАУС.
- Лукић, В. & Матијевић, Д. (2006) *Општине у Војводини са највећим уделом избеглица - утицај на динамику и структурне карактеристике популације*. Зборник Матице српске за друштвене науке, (121), стр. 103–110.
- Lutzhizer, L. & Hackett, B. (1993) Social Stratification and Environmental Degradation: Understanding Household CO2 Production. *Social Problems*, Vol. 40, No. 1, pp. 50–73.
- Lucas, K., Halden, D., Wixey, S. (2010) Transport Planning for Sustainable Communities. In Manzi, T., Lucas, K., Jones, T. L., Allen, J. (eds.) *Social Sustainability in Urban Areas. Communities, Connectivity and the Urban Fabric*. London, Washington: Earthscan. pp. 121–140.
- Lux, M. (ed.) (2003) *Housing policy: An end or a new beginning*. Local government initiative. Budapest: Open Society Institute.
- Magis, K. & Shinn, C. (2009) Emergent Principles of Social Sustainability. In Dillard, J. et al. (eds.) *Understanding the Social Dimension of Sustainability*. London: Taylor&Francis, pp. 15-44.
- Mandič, S. (2010) The changing role of housing assets in post-socialist countries. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25, pp. 213-226.
- Marcuse, P. (1998) Sustainability is not enough. *Environment and Urbanization*, 10/2, pp. 103-111.
- Macmillan, S. (ed.) (2004) *Designing better buildings*. London: Spon Press.
- Мацура, В. и др. (1995) Стратегија одрживе обнове ромске енклаве Орлово насеље у Београду. У *Унапређење становања*, едиција Архитектоника, св. 8. Београд: Архитектонски факултет.
- Мацура, В., Петовар, К. и Вујовић, С. (1997) *Сиромашна подручја Београда: приказ стања и могућности побољшања услова живљења*. Београд: ИАУС.
- Миланко, О. (2009) (ур.) *SPSS: приручник за преживљавање*. Београд: Микро књига.
- Милић, В. (2002) *Истраживање образаца приступачног становања у оквиру новог модела урбанистичког планирања, докторска дисертација*. Београд: Архитектонски факултет Универзитета у Београду.
- Милић, В. (2006) *Урбанистички аспекти социјалног становања*. Београд: Архитектонски факултет.
- Милићевић, Г. (1990) *Урбана економика*. Београд: Економски факултет.
- Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије (2015) *Акциони план за одрживо становање и урбани развој Републике Србије*, Нацрт 15.01.2015. Београд: Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре РС.
- Михаиловић, Д. (2004) *Методологија научних истраживања*. Београд: Факултет организационих наука.

- Мојовић, Ђ. & Вуксановић-Мацура, З. (2008) Изградња нових станова за избеглице са ниским примањима и остала стамбено угрожена домаћинства. У Ramirez, L. и др. (ур.) *SIRP Book: The Settlement and Integration of Refugees Programme in Serbia 2005-2008 / Knjiga o SIRP-u - Program stanovanja i trajne integracije izbeglica u Srbiji 2005-2008*. Београд: УН-ХАБИТАТ, стр. 41-44.
- Мојовић, Ђ., Чарнојевић, В., Станковић, Ж. (2009) *Локална стамбена политика: основне информације и могућности развоја јавне интервенције у области становања у градовима Србије*. Београд: Програм за урбани развој.
- Мојовић, Ђ. (2013) Предлог могућих мера за унапређење ефикасности одржавања стамбених зграда у етажном власништву. *Полис*, бр. 3, стр. 24-32.
- Мојовић, Ђ. (2015) Развој институција стамбене подршке у Србији од 1990. до 2015. Презентација са UNDA семинара „Јачање капацитета за одрживо становање и урбани развој“, 9-10. новембар 2015. године, Београд.
- Morgan, J. & Talbot, R. (2000) Sustainable Social Housing for No Extra Cost? In Williams, K., Burton, E., Jenks, M. (eds.) *Achieving Sustainable Urban Form*. London and New York: E&FN SPON, pp. 319-328.
- Musterd, S. & Andersson, R. (2005) Housing Mix, Social Mix, and Social Opportunities. *Urban Affairs Review*, 40/6, pp. 761-790.
- Newman, O. (1972) *Defensible space - Crime Prevention Through Urban Design*. New York: Macmillan.
- Newman, P. (2002) Sustainability and housing – more than a roof over head. Barnett Oration, Melbourne.
- Newton, P., Tucker, S., Ambrose, M. (2000) Housing Form, Energy Use and Greenhouse Gas Emissions. In Williams, K. et al. (eds.) *Achieving Sustainable Urban Form*. London: E&FN Spon, pp. 74-83.
- Николић, М. (ур.) (2007) *Речник српскога језика*. Нови Сад: Матица српска.
- Николић, Ј. (2011) *Анализа програма за социјално становање у Београду у периоду од 2000-2009. године, специјалистички рад*. Београд: Архитектонски факултет Универзитета у Београду.
- Репер, Д. (1996) *Modern Environmentalism*. London: Taylor&Francis.
- Перишић, Н. (2008) Социјална држава – еволуција једне идеје. *Социологија*, Vol. L, No. 2, стр. 207-224.
- Петовар, К. (1998) Услови становања и стамбена политика. У: Милосављевић, М. (ур.) *Социјална политика у транзицији*. Београд: Центар за проучавање алтернатива и Социјална мисао, стр.115-149.
- Петовар, К. (2003) *Урбана социологија. Наши градови између државе и грађанина*. Београд: Географски факултет.
- Petrovic, M. (2001) Post-socialist housing policy transformation in Yugoslavia and Belgrade. *Eur J Hous Pol* 1(2). pp. 211-231.
- Петровић, М. (2004) *Социологија становања. Стамбена политика: изазови и могућности*. Београд: ИСИ ФФ.



- Петровић, М. (2006) Доступно становање под закуп. У УН ХАБИТАТ. *Четири стратешке теме стамбене политике у Србији* (стр. 1-12). Београд: УН ХАБИТАТ.
- Петровић, М., Жарковић, Б., Велев, Г., Балић, О., Арамбашић-Пивић, К., Дамјановић, Д. (2012) *Одрживо становање за Роме*. Београд: Палго центар.
- Petrović, M. (2013) Serbia: a patchwork of local options. In: Hegedüs, J., Lux, M., Teller, N. (eds). *Social housing in transition countries*. London, New York: Routledge, pp. 245-261.
- Petrović, M. & Timotijević, M. (2013) Homelessness and Housing Exclusion in Serbia. *European Journal of homelessness, Vol. 7(2)*, pp. 267-286.
- Pichler-Milanovich, N. (2001) Urban housing markets in Central and Eastern Europe: Convergence, divergence or policy collapse. *Eur J Hous Pol, 1*, pp. 145–187.
- Pitt, M. (2007) *Linking Social Housing and Energy Efficiency*. CRPN Research Report. Toronto: Social Houses Services Corporation.
- Power, A. (2005) *Hovels to High Rise. State Housing in Europe Since 1850*. London: Taylor & Francis.
- Priemus, H. (2005) How to make housing sustainable? The Dutch experience. *Environment and Planning B: Planning and Design, 32*, pp. 5-19.
- Priemus, H. & Ten Huevelhof, E. (2005) The long way to sustainable housing areas. *Environment and Planning B: Planning and Design, 32*, pp. 1-3.
- Ryatok, M. (1993) Housing as a Social Enterprise: The Ambivalent Role of Design Competitions. *Journal of Architectural Education, 46/3*, pp. 147-161.
- Пуцар, М., Пајевић, М., Јовановић-Поповић, М. (1994) *Биоклиматско планирање и пројектовање – урбанистички параметри*. Београд: ИП Завет.
- Рашковић, И. (2012) Суштина је у процедури. Блог, 09.10.2012. Тема: Јавни архитектонски конкурси- најбољи начин за спровођење јавне набавке. <http://www.dab.rs/blog/item/982-suština-je-u-proceduri>, приступ. 10.02.2016.
- Reeves, P. (2005) *An introduction to social housing*. Oxford: Elsevier.
- Robinson (1979) *Housing Economics and Public Policy*. Basingstoke: Macmillan.
- Стевановић, Р. (2005) Избеглиштво и демографски раст становништва Србије. *Становништво, 1-4*, стр. 43-60.
- Stollard, P. (ed.) (2005) *Crime Prevention Through Housing Design*. London: E&FN Spon.
- Schneider, T. & Till, J. (2005) Flexible housing: opportunities and limits. *Arq, 9/2*, pp. 157-166.
- Swenarton, M., Avermaete, T., Van den Heuvel, D. (2015) *Architecture and the Welfare State*. London and New York: Routledge.
- Talen, E. (2008) *Design for Diversity. Exploring Socially Mixed Neighborhoods*. Oxford: Elsevier.

- Torgersen, U. (1987) Housing: the wobbly pillar under the welfare state, in Turner, B., Kemeny, J. & Lundqvist, L. J. (eds.) *Between State and Market: housing in the postindustrial era*, Stockholm: Almqvist & Wiksell.
- Tosics, I. (2004) European urban development: sustainability and the role of housing. *Journal of Housing and the Built Environment*, 19, pp. 67-90.
- Towers, G. (2000) *Shelter is not enough. Transforming multy-storey housing*. Bristol: The Policy Press.
- Townsend, P. (1979) *Poverty in the United Kingdom*. London: Allen Lane and Penguin Books.
- Tsenkova, S. (2003) Housing policy matters: The reform path in Central and Eastern Europe: Policy convergence? In: Tsenkova, S. & Lowe, S. (eds.) *Housing change in Central and Eastern Europe: Integration or fragmentation*. Aldershot: Ashgate Publishing Limited, pp. 193–205.
- Tsenkova, S. (2009) *Housing Policy Reforms in Post Socialist Europe. Lost in Transition*. Heidelberg: Springer-Verlag.
- Tunstall, R. (2002) The Promotion of Mixed Tenure: in Search of the Evidence Base. Paper presented at the Housing Studies Association Conference, York, Spring 2002.
- Tunstall, R. & Coulter, A. (2006) *Twenty-five Years on Twenty Estates: Turning the Tide?* Bristol: Policy Press/Joseph Rowntree Foundation.
- Tunstall, R. & Fenton, A. (2006) *In the mix – A review of mixed income, mixed tenure and mixed communities*. London: Housing Corporation, Joseph Rowntree Foundation, English Partnerships.
- Turner B., Hegedüs J., Tosics, I. (eds.) (1992) *The reform of housing in Eastern Europe and the Soviet Union*. London: Routledge.
- United Cities and Local Governments (UCLG) (2010) *Culture: Fourth Pillar of Sustainable Development*, Policy Statement, Коришћено 09.02.2017. са: [http://www.agenda21culture.net/index.php/docman/-1/393\\_zzculture4pillarsden/file](http://www.agenda21culture.net/index.php/docman/-1/393_zzculture4pillarsden/file)
- УН Хабитат (2006) *Четири стратешке теме стамбене политике у Србији*. Београд: УН Хабитат.
- Урбанистички завод Београда (2009) *Студија социјалног становања*. Београд: Урбанистички завод Београда.
- Ферстер, В. (2010) Поуке осамдесетогодишње успешне приче. У Дамјановић, Д., Глигоријевић Ж. (ур.) *Социјално становање. Приказ стамбених политика Србије и одабраних земаља Европе*. Београд: ПАЛГО центар, стр. 99-113.
- Forrest, R. & Murie, A. (1983) Residualization and Council Housing: Aspects of the Changing Social Relations of Housing Tenure. *Journal of Social Policy*, 12, pp. 453-468.
- Fuerst, J.S. (1974) *Public housing in Europe and America*. London: Croom Helm.
- Harloe, M. (1995) *The People's Home: Social Rented Housing in Europe and America*. Oxford: Blackwell Publishers.

- Hegedüs, J. & Tosics, I. (1992) Conclusion: Past tendencies and recent problems of the East European housing model. In: Turner, B., Hegedüs, J., Tosics, I. (eds.) *The reform of housing in Eastern Europe and the Soviet Union*. London: Routledge, pp. 318–335.
- Hegedüs, J. & Tosics, I. (1996) The disintegration of the East European housing model. In: Clapham, D., Hegedüs, J., Kintrea, K., Tosics, I., Kay, H. (eds.) *Housing privatization in Eastern Europe*. Westport: Greenwood Press.
- Hegedüs, J., Mayo, S., Tosics, I. (1996) *Transition of the Housing Sector in East-Central European Countries*. Budapest: MRI.
- Hegedüs, J. (2001) Financing of housing in South East Europe. Paper presented at the SEE housing network Council of Europe meeting on social cohesion.
- Hegedüs, J. (2007) Social Housing in Transition Countries. In Whitehead, C & Scanlon, K (eds.) *Social housing in Europe* (pp. 165-177). London: LSE.
- Hegedüs, J. (2013) The Transformation of the Social Housing Sector in Eastern Europe. In Hegedüs, J., Lux, M., Teller, N. (eds.) *Social housing in transition countries*. London, New York: Routledge, pp. 3-30.
- Hegedüs, J., Lux, M., Teller, N. (eds.) (2013) *Social housing in transition countries*. London, New York: Routledge.
- Holmes, C. (2006) *A New Vision for Housing*. London: Taylor&Francis.
- Holmes, C. (2006a) *Mixed Communities: Success and Sustainability*. Foundations. York: Joseph Rowntree Foundation.
- Carroll, C., Cowans, J., Darton, D. (eds.) (1999) *Meeting Part M and designing Lifetime Homes*. York: Joseph Rowntree Foundation.
- Clapham, D., Hegedüs, J., Kintrea, K. and Tosics, I. (eds.) (1996) *Housing Privatization in Eastern Europe*. London: Greenwood Press.
- Cousins, M. (2009) *Designing quality in new housing. Learning from the Netherlands*. London: Taylor&Francis.
- Chiu, R. L. H. (2003) *Sustainable development: A new perspective for housing development*. The University of Hong Kong.
- Chiu, R. L. H. (2004) Social sustainability, sustainable development and housing development. The experience of Hong Kong. In Forrest, R & Lee, J. (eds.) *Housing and social change : East–West perspectives*. London: Taylor&Francis, pp. 221-239.
- Choguill, C. L. (2007) The search for policies to support sustainable housing. *Habitat International*, 31(1), pp. 143-149.
- Чанак, М. (1984) *Вредновање квалитета у стамбеној изградњи и становању, докторска дисертација*. Београд: Архитектонски факултет Универзитета у Београду.
- Чолић Дамјановић, В. М. (2015) *Унапређење модела социјалног становања у Београду у оквиру нових парадигми планирања и пројектовања, докторска дисертација*. Београд: Архитектонски факултет Универзитета у Београду.

- Wand, C. R. (2013a) *% of households unable to keep their home adequately warm*, <http://fuelpoverty.eu>, приступљено 10.03.2015.
- Wand, C. R. (2013b) *% of households in arrears on utility bills*, <http://fuelpoverty.eu>, приступљено 10.03.2015.
- Wassenberg, F. (2004) Large social housing estates: From stigma to demolition?. *Journal of Housing and the Built Environment*, 19, pp. 223–232.
- Welch, A., Benfield, K., Raimi, M. (2011) *A Citizen's Guide to LEED for Neighborhood Development: How to Tell if Development is Smart and Green*. New York: Natural Resources Defense Council.
- Williams, K., Burton, E., Jenks, M. (2000) (eds.) *Achieving Sustainable Urban Form*. London: E&FN Spon.
- Williams, K., Dair, C., Lindsay, M. (2010) Neighbourhood Design and Sustainable Lifestyles. In Jenks, M. & Jones, C. (eds.) *Dimensions of the Sustainable City*. Dordrecht: Springer, pp. 183-214.
- Wilson, W.J. (1987) *The Truly Disadvantaged: the Inner City, the Underclass and Public Policy*. Chicago: University of Chicago Press.
- Winston, N. (2008) Urban Regeneration for a Sustainable City: The role of housing. *Studies in Public Policy*, IRCHSS.
- Wood, M. (2003) A Balancing Act? Tenure Diversification in Australia and the UK. *Urban Policy and Research*, 21/1, pp. 45–56.
- Woodcraft, S., Hackett, T., Caistor-Arendar, L. (2011) *Design for Social Sustainability: a framework for creating thriving new communities*. Young Foundation, UK.
- Wheeler, S.M. (2004) Planning for sustainability. *Creating livable, equitable, and ecological communities*. London and New York: Routledge.
- Whitehead, C & Scanlon, K (eds.) (2007) *Social housing in Europe*. London: LSE.
- Yiftachel, O., & Hedgcock, D. (1993) Urban social sustainability: the planning of an Australian city. *Cities*, 10(2), pp. 139-157.

## Списак табела

- Табела 2.1.** Режији државе благостања и рентална тржишта у западној Европи према Балчину (на основу Еспинг-Андерсенове и Кемењеве типологије). *Извор: према Balchin, 1996:14*
- Табела 2.2.** Типологија приступа обезбеђивању социјалног становања у земљама чланицама Европске уније (CECODHAS, према Гекјеру). *Извор: према Czischke & Pittini, 2007:16 (CECODHAS Social Housing Observatory)*
- Табела 2.3.** Кључни узроци транзиције ка резидуалном моделу социјалног становања у земљама UNECE региона. *Извор: према UNECE, 2015:28*
- Табела 2.4.** Класификација изабраних земаља UNECE региона према моделима и актуелним правцима развоја. *Извор: према UNECE, 2015:26 (UNECE, 2015 на основу више извора: интервју, CECODHAS, 2011 и Ghekière, 2007)*
- Табела 2.5.** Преглед смерница Економске комисије за Европу у области урбанистичког планирања и пројектовања социјалног становања. *Извор: аутор, према UNECE, 2006*
- Табела 2.6.** Оквир еколошке одрживости за одрживе стамбене политике (издвојена економска димензија). *Извор: према UN HABITAT, 2012*
- Табела 3.1.** Социокултурни аспект одрживости у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања. *Извор: аутор*
- Табела 3.2.** Еколошко-енергетски аспект одрживости у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања. *Извор: аутор*
- Табела 3.3.** Економски аспект одрживости у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања. *Извор: аутор*
- Табела 3.4.** Критеријуми за избор локација за социјално становање. *Извор: аутор*
- Табела 3.5.** Критеријуми за урбанистичко планирање локација за социјално становање. *Извор: аутор*
- Табела 3.6.** Критеријуми за урбанистичко и архитектонско пројектовање социјалног становања. *Извор: аутор*
- Табела 4.1.** Упоредни преглед броја настањених станова у Србији према својини и основу коришћења, 1991-2011. г. *Извор: аутор, на основу података Пописа (Савезни завод за статистику СФРЈ, 1991; РЗС, 2002; РЗС, 2011)*
- Табела 4.2.** Структура станова у Србији према својини и регионима, 2011. г. *Извор: аутор, на основу података Пописа 2011 (РЗС, 2011)*
- Табела 4.3.** Настањени станови у Србији према основу коришћења и регионима. *Извор: аутор, на основу података Пописа (РЗС, 2011)*
- Табела 4.4.** Удео укупне потрошње за становање у приходима домаћинстава у Србији (%) по регионима, 2011-2015. *Извор: РЗС, 2012; РЗС, 2016*
- Табела 4.5.** Показатељи ценовне приступачности станова на тржишту у већим градовима у Србији у 2013. години. *Извор: Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије, 2015, на основу података РЗС, НБС и сајта imovina.net*

- Табела 4.6.** Становништво Републике Србије (без КиМ) према великим старосним групама (у %), Пописи 1948-2011. *Извор: Девеџић & Стојиљковић Ђњатовић, 2015:22*
- Табела 4.7.** Кретање броја Рома у Србији 1948-2011. *Извор: Радовановић & Кнежевић, 2014:31*
- Табела 4.8.** Преглед развоја релевантног правног и институционалног оквира у области социјалног становања у Србији од 1990. до 2017. године. *Извор: аутор*
- Табела 4.9.** Преглед општих и посебних услова за планирање и пројектовање социјалног становања у *Предлогу техничког правилника за планирање и пројектовање комплекса и станова социјалне изградње. Извор: аутор, према Урбанистички завод, 2003*
- Табела 4.10.** Површински нормативи за социјално становање. *Извор: Уредба о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање из 2013. године*
- Табела 4.11.** Површински нормативи одговарајућег стана. *Извор: Закон о становању и одржавању зграда из 2016. године*
- Табела 4.12.** Јавни архитектонско-урбанистички конкурси у оквиру програма за социјално становање (намењено јавном закупу) у Србији од 2000. до 2016. године. *Извор: аутор*
- Табела 5.1.** Реализовани јавни урбанистичко-архитектонски конкурси за социјално становање у Србији од 2000. до 2015. године. *Извор: аутор*
- Табела 5.2.** Услови за урбанистичко планирање локације за социјално становање, Ново насеље у Ваљеву. *Извор: ОСА Ваљево, 2005*
- Табела 5.3.** Услови за пројектовање социјалног становања, Ново насеље у Ваљеву. *Извор: ОСА Ваљево, 2005*
- Табела 5.4.** Анализа критеријума одрживости у конкурсним условима за пројектовање социјалног становања, Ново насеље у Ваљеву. *Извор: ОСА Ваљево, 2005*
- Табела 5.5.** Остварени параметри изградње конкурсним и реализованим решењем за социјално становање, Ново насеље у Ваљеву. *Извор: конкурсна и пројектна документација*
- Табела 5.6.** Анализа критеријума одрживости у конкурсном и реализованом решењу за социјално становање, Ново насеље у Ваљеву. *Извор: конкурсна и пројектна документација*
- Табела 5.7.** Сумирање резултата вишекритеријумске анализе конкурсне праксе за социјално становање у Новом насељу у Ваљеву
- Табела 5.8.** Услови за урбанистичко планирање локације за социјално становање, насеље Стрелиште у Панчеву. *Извор: ОСА Панчево, 2006*
- Табела 5.9.** Услови за пројектовање социјалног становања, насеље Стрелиште у Панчеву. *Извор: ОСА Панчево, 2006*
- Табела 5.10.** Анализа критеријума одрживости у конкурсним условима за пројектовање социјалног становања, насеље Стрелиште у Панчеву. *Извор: ОСА Панчево, 2006*
- Табела 5.11.** Остварени параметри изградње конкурсним и реализованим решењем за социјално становање, насеље Стрелиште у Панчеву. *Извор: конкурсна и*

*пројектна документација*

- Табела 5.12.** Анализа критеријума одрживости у конкурсном и реализованом решењу за социјално становање, насеље Стрелиште у Панчеву. *Извор: конкурсна и пројектна документација*
- Табела 5.13.** Сумирање резултата вишекритеријумске анализе конкурсне праксе за социјално становање у насељу Стрелиште у Панчеву
- Табела 5.14.** Услови за урбанистичко планирање локације за социјално становање, насеље Берановац у Краљеву. *Извор: ЈП за стамбене услуге Краљево, 2005*
- Табела 5.15.** Услови за пројектовање социјалног становања, насеље Берановац у Краљеву. *Извор: ЈП за стамбене услуге Краљево, 2005*
- Табела 5.16.** Анализа критеријума одрживости у конкурсним условима за пројектовање социјалног становања, насеље Берановац у Краљеву. *Извор: ЈП за стамбене услуге Краљево, 2005*
- Табела 5.17.** Остварени параметри изградње конкурсним и реализованим решењем за социјално становање, насеље Берановац у Краљеву. *Извор: конкурсна и пројектна документација*
- Табела 5.18.** Анализа критеријума одрживости у конкурсном и реализованом решењу за социјално становање, насеље Берановац у Краљеву. *Извор: конкурсна и пројектна документација*
- Табела 5.19.** Сумирање резултата вишекритеријумске анализе конкурсне праксе за социјално становање у насељу Берановац у Краљеву
- Табела 5.20.** Услови за урбанистичко планирање локације за социјално становање, насеље Кошутњак у Чачку. *Извор: ОСА Чачак, 2006*
- Табела 5.21.** Услови за пројектовање социјалног становања, насеље Кошутњак у Чачку. *Извор: ОСА Чачак, 2006*
- Табела 5.22.** Анализа критеријума одрживости у конкурсним условима за пројектовање социјалног становања, насеље Кошутњак у Чачку. *Извор: ОСА Чачак, 2006*
- Табела 5.23.** Остварени параметри изградње конкурсним и реализованим решењем за социјално становање, насеље Кошутњак у Чачку. *Извор: конкурсна и пројектна документација*
- Табела 5.24.** Остварена структура станова на нивоу комплекса конкурсним и реализованим решењем за социјално становање, насеље Кошутњак у Чачку. *Извор: конкурсна и пројектна документација*
- Табела 5.25.** Анализа критеријума одрживости у конкурсном и реализованом решењу за социјално становање, насеље Кошутњак у Чачку. *Извор: конкурсна и пројектна документација*
- Табела 5.26.** Сумирање резултата вишекритеријумске анализе конкурсне праксе за социјално становање у насељу Кошутњак у Чачку
- Табела 5.27.** Услови за урбанистичко планирање локације за социјално становање, насеље Аеродром у Крагујевцу. *Извор: ГСА Крагујевац, 2005*
- Табела 5.28.** Услови за пројектовање социјалног становања, насеље Аеродром у Крагујевцу. *Извор: ГСА Крагујевац, 2005*
- Табела 5.29.** Анализа критеријума одрживости у конкурсним условима за пројектовање

социјалног становања, насеље Аеродром у Крагујевцу. *Извор: ГСА Крагујевац, 2005*

- Табела 5.30.** Остварени параметри изградње конкурсним и реализованим решењем за социјално становање, насеље Аеродром у Крагујевцу. *Извор: конкурсна и пројектна документација*
- Табела 5.31.** Анализа критеријума одрживости у конкурсном и реализованом решењу за социјално становање, насеље Аеродром у Крагујевцу. *Извор: конкурсна и пројектна документација*
- Табела 5.32.** Сумирање резултата вишекритеријумске анализе конкурсне праксе за социјално становање у насељу Аеродром у Крагујевцу
- Табела 5.33.** Услови за урбанистичко планирање локације за непрофитно и социјално становање западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду. *Извор: ДАБ, 2006*
- Табела 5.34.** Услови за пројектовање непрофитног и социјалног становања западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду. *Извор: ДАБ, 2006*
- Табела 5.35.** Анализа критеријума одрживости у конкурсним условима за пројектовање социјалног становања западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду. *Извор: ДАБ, 2006*
- Табела 5.36.** Остварени параметри изградње конкурсним и реализованим решењем за социјално становање западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду. *Извор: конкурсна и пројектна документација*
- Табела 5.37.** Остварена структура станова у објектима за социјално становање Ц1,Ц2,Ц3. *Извор: пројектна документација*
- Табела 5.38.** Остварени параметри изграђености пројектом за непрофитно и социјално становање на локацији западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду. *Извор: пројектна документација*
- Табела 5.39.** Анализа критеријума одрживости у конкурсном и реализованом решењу за социјално становање западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду. *Извор: конкурсна и пројектна документација*
- Табела 5.40.** Сумирање резултата вишекритеријумске анализе конкурсне праксе за социјално становање западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду
- Табела 5.41.** Структура узорка анкетираних испитаника по градовима
- Табела 5.42.** Задовољство испитаника садржајима и погодностима на локацији
- Табела 5.43.** Задовољство испитаника стамбеним окружењем
- Табела 5.44.** Коефицијенти Пирсонове корелације између везаности испитаника за суседство и задовољства станом, осећањем безбедности и социјалним контактима
- Табела 6.1.** Систем за вредновање испуњености и укупне примене критеријума
- Табела 6.2.** Вредновање реализованих пројеката социјалног становања у Србији (студије случаја) са аспекта примене критеријума у урбанистичком планирању
- Табела 6.3.** Вредновање реализованих пројеката социјалног становања у Србији (студије случаја) са аспекта примене критеријума у урбанистичком и архитектонском пројектовању



## Списак слика

- Слика 2.1.** Модели дедељивања социјалног становања и актуелни правци развоја. *Извор: према UNECE, 2015:27*
- Слика 2.2.** Одрживост становања, према Р. Чију. *Извор: адаптирано на основу Chiu, 2003:14*
- Слика 2.3.** Концептуални модел за вредновање социјалне одрживости становања. *Извор: према Ancell&Thompson-Fawcett, 2008:432*
- Слика 2.4.** Техничка и бихевиорална димензија одрживости и њихова веза са грађеном средином. *Извор: према Williams et al., 2010:185*
- Слика 4.1.** Структура настањених станова у Србији према својини, 2011. г. *Извор: аутор, на основу података Пописа 2011 (РЗС, 2011)*
- Слика 4.2.** Структура станова у јавној (државној) својини у Србији према регионима, 2011. г. *Извор: аутор, на основу података Пописа 2011 (РЗС, 2011)*
- Слика 4.3.** Структура настањених станова у Србији према основу коришћења, 2011. г. *Извор: аутор, на основу података Пописа 2011 (РЗС, 2011)*
- Слика 4.4.** Настањени станови у Србији према површини стана по лицу, 2011. г. *Извор: аутор, на основу података Пописа 2011 (РЗС, 2011)*
- Слика 4.5.** Настањени станови у Србији према броју соба по лицу, 2011. г. *Извор: аутор, на основу података Пописа 2011 (РЗС, 2011)*
- Слика 4.6.** Настањени станови у Србији према просторној структури стана, 2011. г. *Извор: аутор, на основу података Пописа 2011 (РЗС, 2011)*
- Слика 4.7.** Настањени станови у Србији према броју лица у стану, 2011. г. *Извор: аутор, на основу података Пописа 2011 (РЗС, 2011)*
- Слика 4.8.** Број настањених станова у Србији према просторној структури и броју лица у стану, 2011. г. *Извор: аутор, на основу података Пописа 2011 (РЗС, 2011)*
- Слика 4.9.** Стопа изразите стамбене депривације у Европи, према подацима за 2013. и 2014. г. *Извор: аутор, на основу Евростат-а (Eurostat, online data code: ilc\_mdho06a)*
- Слика 4.10.** Стопа пренасељености станова у Европи, 2014. г. *Извор: аутор, на основу Евростат-а (Eurostat, online data code: ilc\_lvho05a)*
- Слика 4.11.** Удео укупне потрошње за становање у приходима домаћинства у Србији (%) по регионима, 2011-2015. г. *Извор: аутор, према РЗС, 2012; РЗС, 2016*
- Слика 4.12.** Удео лица која живе у домаћинствима код којих укупни трошкови становања износе више од 40% еквивалентног расположивог прихода домаћинства (%), у Србији и ЕУ, 2013. г. *Извор: аутор, према РЗС, 2015 и Евростат-у (Eurostat, online data code: ilc\_lvho07a)*
- Слика 4.13.** Удео лица која живе у домаћинствима код којих укупни трошкови становања износе више од 40% еквивалентног расположивог прихода домаћинства (%), према квинтилима дохотка у Србији, 2013. г. *Извор: аутор, према РЗС, 2015*
- Слика 4.14.** Просечне цене станова у ЕУР/м<sup>2</sup> по регионима, 2007-2016. г. *Извор: аутор, према НКОСК*
- Слика 4.15.** Број прометованих стамбених непокретности (DOMех) по регионима, 2007-2016. г. *Извор: аутор, према НКОСК*

- Слика 5.1.** Шест анализираних случајева социјалног становања у Србији. *Извор: аутор*
- Слика 5.2.** Локација социјалног становања у Новом насељу у Ваљеву. *Извор: аутор, на ортофото подлози Google Earth, 2017*
- Слика 5.3.** Конкурсно решење за социјално становање у Новом насељу у Ваљеву – 1. награда, аутори Зоран Абадић и Душан Миловановић, 2006. *Извор: конкурсна документација*
- Слика 5.4.** Социјално становање у Новом насељу у Ваљеву, аутори Зоран Абадић и Душан Миловановић, 2008. Фотографије објекта након изградње (горе) (*извор: фотодокументација пројектанта*) и из 2016. године (доле) (*извор: Т. Бајић*)
- Слика 5.5.** Локација социјалног становања у насељу „Стрелиште“ у Панчеву. *Извор: аутор, на ортофото подлози Google Earth, 2017*
- Слика 5.6.** Конкурсно решење за социјално становање у насељу Стрелиште у Панчеву – 1. награда, аутор Бојан Стојановић, 2006. *Извор: конкурсна документација*
- Слика 5.7.** Социјално становање у насељу Стрелиште у Панчеву, аутор Бојан Стојановић, 2008. Графички прикази из пројектне документације, *Google street view*, и фотографија објекта и из 2016. године (доле) (*извор: Т. Бајић*)
- Слика 5.8.** Локација социјалног становања у насељу Берановац у Краљеву. *Извор: аутор, на ортофото подлози Google Earth, 2017*
- Слика 5.9.** Конкурсно решење за социјално становање у насељу Берановац у Краљеву – 1. награда, аутори Зоран Ивковић, Јелена Живковић, Весна Шуњић, Никола Стојковић и Марко Ћирић, 2006. *Извор: конкурсна документација*
- Слика 5.10.** Социјално становање у насељу Берановац у Краљеву, аутори Зоран Ивковић, Јелена Живковић, Весна Шуњић, Никола Стојковић и Марко Ћирић, 2008. Графички прикази из пројектне документације и фотографије објекта из 2016. године (*извор: Т. Бајић*)
- Слика 5.11.** Локација социјалног становања у насељу Кошутњак у Чачку. *Извор: аутор, на ортофото подлози Google Earth, 2017*
- Слика 5.12.** Конкурсно решење за социјално становање у насељу Кошутњак у Чачку – 1. награда, аутор Бојан Стојановић, 2006. *Извор: конкурсна документација*
- Слика 5.13.** Конкурсно решење за социјално становање у насељу Кошутњак у Чачку – специјална награда, аутори Василије Браловић и Ивана Васојевић, 2006. *Извор: конкурсна документација*
- Слика 5.14.** Социјално становање у насељу Кошутњак у Чачку, аутори Василије Браловић и Ивана Васојевић, 2008. Графички прикази из пројектне документације и фотографија објекта из 2016. године. *Извор: Т. Бајић*
- Слика 5.15.** Локација социјалног становања у насељу Аеродром у Крагујевцу. *Извор: аутор, на ортофото подлози Google Earth, 2017*
- Слика 5.16.** Конкурсно решење за социјално становање у насељу Аеродром у Крагујевцу – 1. награда, аутор Ана Марија Ковенц Вујић, 2006. *Извор: конкурсна документација*
- Слика 5.17.** Социјално становање у у насељу Аеродром у Крагујевцу, аутор Ана Марија Ковенц Вујић, 2008. Фотографија објекта након изградње (горе) (*извор: фотодокументација пројектанта*) и фотографије из 2016. године (*извор: Т. Бајић*)

- Слика 5.18.** Локација социјалног становања западно од улице Др Ивана Рибара на Новом Београду. *Извор: аутор, на ортофото подлози Google Earth, 2017*
- Слика 5.19.** Конкурсно решење за социјално становање западно од улице Др Ивана Рибара на Новом Београду – једнаковредна 1. награда, аутор Ана Марија Ковенц Вујић, 2006. *Извор: конкурсна документација*
- Слика 5.20.** Конкурсно решење за социјално становање западно од улице Др Ивана Рибара на Новом Београду – једнаковредна 1. награда (решење одабрано за реализацију), аутори Тамара Петровић-Комленић и Милош Комленић, 2006. *Извор: конкурсна документација*
- Слика 5.21.** Конкурсно решење за социјално становање западно од улице Др Ивана Рибара на Новом Београду – једнаковредна 1. награда, аутори Тамара Петровић-Комленић и Милош Комленић, 2006. *Извор: конкурсна документација*
- Слика 5.22.** Ситуација стамбеног комплекса, са обележеним објектом социјалног становања ЦЗ. *Извор: аутор, на основу документације главног архитектонског пројекта*
- Слика 5.23.** Фотографије из периода изградње објекта ЦЗ (горе) (*извор: П. Комадинић*); и фотографије из 2016. године (доле) (*извор: аутор*)
- Слика 5.24.** Општи профил испитаника и домаћинства
- Слика 5.25.** Структура домаћинства према величини, по градовима (%)
- Слика 5.26.** Задовољство домаћинства близином центра града, по градовима (%)
- Слика 5.27.** Поседовање аутомобила и превозна средства испитаника, по градовима (%)
- Слика 5.28.** Задовољство испитаника близином зелених и парковских простора према старости
- Слика 5.29.** Задовољство испитаника садржајима и погодностима на локацији, по градовима (%)
- Слика 5.30.** Задовољство испитаника квалитетом простора за игру деце и пешачких и бицикличких стаза према старости
- Слика 5.31.** Задовољство испитаника осећањем безбедности, по градовима (%)
- Слика 5.32.** Задовољство испитаника нивоом укупне хигијене у суседству, по градовима (%)
- Слика 5.33.** Задовољство испитаника миром и тишином у суседству, по градовима (%)
- Слика 5.34.** Задовољство испитаника приступачношћу објекта за особе са посебним потребама, према старости
- Слика 5.35.** Задовољство испитаника приступачношћу објекта, по градовима (%)
- Слика 5.36.** Структура и број лица у становима анкетираних домаћинства
- Слика 5.37.** Насељеност станова анкетираних домаћинства, укупно и по градовима (%)
- Слика 5.38.** Задовољство испитаника прилагођеношћу стана потребама домаћинства, по градовима (%)
- Слика 5.39.** Задовољство испитаника изгледом стамбеног објекта, по градовима (%)
- Слика 5.40.** Задовољство испитаника изгледом стамбеног објекта, наспрам задовољства

квалитетом балкона/терасе/лође

- Слика 5.41.** Показатељи социјалне интеракције испитаника са суседима, по градовима (%)
- Слика 5.42.** Везаност испитаника за суседство, по градовима (%)
- Слика 5.43.** Везаност испитаника за суседство наспрам задовољства прилагођеношћу стана потребама домаћинства
- Слика 5.44.** Везаност испитаника за суседство наспрам задовољства оствареним контактима са суседима (лево) и осећањем безбедности (десно)
- Слика 5.45.** Издвајања домаћинства за трошкове становања (% у укупним приходима)
- Слика 5.46.** Издвајања домаћинства за укупне трошкове енергије (% у укупним приходима)
- Слика 5.47.** Издвајања домаћинства за укупне трошкове становања и енергије (% у укупним приходима), по градовима
- Слика 5.48.** Примена мере штедње енергије кроз смањење грејане површине стана зими, по градовима

### **Списак прилога**

- Прилог 5.1.** Анкетни упитник о задовољству станара квалитетом стамбених услова у објектима за социјално становање
- Прилог 5.2.** Шифрарник за упитник о задовољству станара квалитетом стамбених услова у објектима за социјално становање
- Прилог 5.3.** Табеларни приказ резултата анкетног истраживања

## Биографија аутора

**Тања Бајић**, маг.инж.арх., рођена је 12.04.1985. године у Книну, у Хрватској. Године 1999. завршила је Основну школу „Никола Тесла“ у Винчи, а 2003. године матурирала је у XIV београдској гимназији у Београду као „ученик генерације“. Основне студије на Архитектонском факултету Универзитета у Београду уписује 2003. године и завршава их 2006. године са просечном оценом 9,38. Мастер студије наставља на истом факултету, на усмерењу Архитектура и завршава их 2008. године, са просечном оценом 9,95 и оценом 10 на дипломском (мастер) раду. У току основних и мастер студија, била је стипендиста Министарства просвете Републике Србије. Године 2009. уписује Докторске академске студије на Архитектонском факултету, за које добија стипендију Министарства за науку и технолошки развој Републике Србије.

Стручну праксу обавила је 2007. године у архитектонском бироу „DBA Arquitectura & Management“ у Барселони у Шпанији, у организацији IAESTE-а. Током школске 2007/08. и 2008/09. године, учествовала је као сарадник волонтер у настави на Департману за архитектуру Архитектонског факултета Универзитета у Београду. У периоду од 2008. до 2009. године била је ангажована као пројектант сарадник у архитектонском бироу „ге:АСТ“ у Београду.

Од 2009. до 2012. године Тања Бајић је ангажована у Институту за архитектуру и урбанизам Србије (ИАУС) у својству истраживача-стипендисте Министарства за науку и технолошки развој, а од 2012. године у ИАУС-у је запослена као истраживач-сарадник. Бави се научноистраживачким радом, урбанистичким планирањем, урбанистичким и архитектонским пројектовањем и техничким уређивањем и графичким дизајном научних публикација ИАУС-а. Кроз ангажовање на националним и међународним научним пројектима, објавила је преко двадесет ауторских и коауторских научних радова у часописима и монографским издањима, и учествовала је у изради неколико техничких решења. Као члан различитих ауторских тимова добитник је више награда и признања од националног и међународног значаја за стручна остварења у области урбанизма и архитектуре.

Стручни испит из области архитектуре положила је 2014. године, а 2016. године положила стручни испит из области урбанизма, стекавши лиценце одговорног пројектанта и одговорног урбанисте. Члан је Друштва архитеката Београда (ДАБ), Удружења архитеката Србије (УАС) и Инжењерске коморе Србије (ИКС).

ПРИЛОЗИ

1) Pol ispitanika: muški <sub>1</sub> ženski <sub>2</sub>

2) Starost ispitanika:

15-19 godina <sub>1</sub> 20-39 godina <sub>2</sub> 40-64 godine <sub>3</sub> 65 godina i stariji <sub>4</sub>

3) Ukupan broj članova domaćinstva: \_\_\_\_\_

4) Molimo unesite odgovarajuće brojeve članova Vašeg domaćinstva prema starosnim grupama u polja:

Starost	Ukupno	do 6 god.	7-14 god.	15-19 god.	20-39 god.	40-64 god.	65+god.
Br. muških lica							
Br. ženskih lica							

5) Koja je struktura stana u kojem živite?

garsonjera <sub>1</sub> jednosoban stan <sub>2</sub> jednoiposoban stan <sub>3</sub>  
 dvosoban stan <sub>4</sub> dvoiposoban stan <sub>5</sub> trosoban stan <sub>6</sub>

6) Na kojem spratu se nalazi stan u kojem živite?

prizemlje <sub>1</sub> 1. sprat <sub>2</sub> 2. sprat <sub>3</sub> 3. sprat <sub>4</sub>  
 4. sprat <sub>5</sub> 5. sprat <sub>6</sub> potkrovlje <sub>8</sub>

7) Koliko dugo stanujete u sadašnjem domu?

kraće od godinu dana <sub>1</sub> 1-5 godina <sub>2</sub> 6-10 godina <sub>3</sub>

8) Koji ste najviši nivo obrazovanja do sad postigli? (Molimo da štrikirate samo jedan odgovor.)

bez škole <sub>1</sub> završena osnovna škola <sub>2</sub>  
 završena srednja škola <sub>3</sub> završena viša škola <sub>4</sub>  
 završen fakultet (osnovne studije) <sub>5</sub> završene postdiplomske studije <sub>6</sub>

9) Koja je Vaša trenutna aktivnost? (Molimo da štrikirate samo jedan odgovor.)

zaposlen/a <sub>1</sub> samozaposlen/a <sub>2</sub> učenik/student <sub>3</sub>  
 briga o domaćinstvu/porodici <sub>4</sub> penzioner/penzionerka <sub>5</sub> invalid <sub>6</sub>  
 ostalo (nezaposlen/a) <sub>7</sub>

10) Koliko članova Vašeg domaćinstva ostvaruje mesečne prihode (plata, penzija, izdržavanje)?: \_\_\_\_\_

**11) Da li ste Vi ili neko od članova Vašeg domaćinstva korisnik socijalne pomoći / stambenog dodatka?**

Da <sub>1</sub>    Ne <sub>2</sub>

**12) Na osnovu kojeg posebnog kriterijuma, pored niskih prihoda, je Vašem domaćinstvu dodeljen socijalni stan? (Molimo da štrikirate jedan ili više odgovora.)**

izbegla lica <sub>1</sub>                      interno raseljena lica <sub>2</sub>                      lica sa posebnim potrebama <sub>3</sub>  
nezaposlena lica <sub>4</sub>                      romska nacionalnost <sub>5</sub>                      samohrani roditelj <sub>6</sub>  
porodica sa mnogo dece <sub>7</sub>                      ostalo (navesti) \_\_\_\_\_ <sub>8</sub>

## DEO 2

## LOKACIJA - SAOBRAĆAJ I POGODNOSTI

Molimo Vas da u pitanjima 13 – 15, unesete odgovarajući broj u kvadratić, prema sledećoj skali:










Veoma sam nezadovoljan	Nezadovoljan sam	Nemam stav/Neutralan stav	Zadovoljan sam	Veoma sam zadovoljan
1	2	3	4	5

**Navedite u kojoj ste meri, prema zadatoj skali (1-5), zadovoljni blizinom sledećih sadržaja i pogodnosti lokaciji Vašeg stana/zgrade:**

**13) Saobraćajne pogodnosti u odnosu na lokaciju stana (1-5):**

Blizina centra grada .....   
Blizina stanice javnog gradskog (međugradskog) prevoza .....   
Ukupne saobraćajne pogodnosti ..... 

**14) Blizina pogodnosti i sadržaja u odnosu na lokaciju stana (1-5):**

Dom zdravlja.....   
Pošte, banke i druge administrativne usluge.....   
Kulturni sadržaji .....   
(bioskopi, pozorišta, muzeji, galerije, itd.)  
Sportski i rekreativni sadržaji .....   
Zeleni / parkovski prostori.....   
Prodavnice za svakodnevno snabdevanje.....   
Prodavnice za periodično snabdevanje .....   
(veći supermarketi, pijace, prodavnice odeće, nameštaja itd.)  
Ugostiteljski sadržaji .....   
(restorani i kafíci)  
Ukupne pogodnosti i sadržaji ..... 



**15) Blizina obrazovnih i sadržaja dečije zaštite u odnosu na lokaciju stana (1-5):**

*\* Ukoliko nemate dece koja idu u predškolsku ustanovu i školu, molimo da prekočite ovo pitanje.*

Obdanište .....

Osnovna škola .....

Srednja škola .....


**16) Da li Vaše domaćinstvo ima automobil u posedu?**

Da <sub>1</sub>

Ne <sub>2</sub>

**17) Koje prevozno sredstvo najčešće koristite za obavljanje svakodnevnih aktivnosti?**

*(Molimo da štrikirate samo jedan odgovor.)*

javni gradski prevoz <sub>1</sub>    međugradski prevoz <sub>2</sub>    automobil <sub>3</sub>    taksi <sub>4</sub>

bicikl <sub>5</sub>    pešačenje <sub>6</sub>    ostalo (Molimo navedite, uključujući i kombinacije opcija 1-6)

\_\_\_\_\_ <sub>7</sub>

**DEO 3**

**STAMBENO OKRUŽENJE**

Molimo Vas da u pitanjima 18 – 22, unesete odgovarajući broj u kvadratić, prema sledećoj skali:

<b>Veoma sam nezadovoljan</b>	<b>Nezadovoljan sam</b>	<b>Nemam stav/Neutralan stav</b>	<b>Zadovoljan sam</b>	<b>Veoma sam zadovoljan</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

**Navedite u kojoj ste meri, prema zadatoj skali (1-5), zadovoljni kvalitetom sledećih pogodnosti u neposrednom okruženju Vašeg stana/ stambene zgrade:**

**18) Kvalitet (lokacija i veličina) otvorenih površina (dvorište stambene zgrade) (1-5):**

Zelene površine.....

Prostori za okupljanje i aktivnosti stanara .....  
(uređeni platoi sa klupama, natkriveni prostori itd. )

Pešačke i biciklističke staze.....

Prostori za igru dece.....

Parking površine.....

Sadržaji na lokaciji - ukupno.....



*Molimo da navedete svoj komentar.*

--

**19) Osećaj bezbednosti u susedstvu (sa aspekta kriminala, nasilja, vandalizma)(1-5):**



.....  
*Molimo da navedete svoj komentar.*

**20) Nivo ukupne higijene u susedstvu (sa aspekta zagađenja, čistoće, održavanja) (1-5):**



.....  
*Molimo da navedete svoj komentar.*

**21) Mir i tišina u susedstvu (nizak nivo buke od saobraćaja, stanovnika i drugih izvora) (1-5):**



.....  
*Molimo da navedete svoj komentar.*

**22) Da li osećate vezanost za Vaše sadašnje susedstvo? (Molimo da štriklirate samo jedan odgovor.)**

- Osećam da ovde nisam kao kod kuće.  1
- U slučaju da mi se ukaže prilika, voleo/la bih da se preselim u neko drugo susedstvo.  2
- Osećam da sam sada vezan/a za ovo susedstvo, ali je moguće da ću se u budućnosti odseliti odavde.  3
- Nameravam ovde da živim duži niz godina.  4
- Isključivo želim da stanujem u ovom susedstvu.  5

**DEO 4**

**SOCIJALNI KONTAKTI**

**23) Koliko se često susrećete sa prvim komšijama? (Molimo da štriklirate samo jedan odgovor.)**

- nikad  1                      veoma retko  2                      retko  3
- povremeno  4                      često  5                      veoma često  6

**24) Da li ste stekli nove prijatelje u Vašem susedstvu?**

da <sub>1</sub> ne <sub>2</sub>

**25) Da li učestvujete u zajedničkim aktivnostima sa Vašim komšijama?**

da <sub>1</sub> ne <sub>2</sub>

**26) Da li ste zadovoljni kontaktima koje ostvarujete sa komšijama?** (Molimo da štrikirate samo jedan odgovor.)

veoma sam nezadovoljan/a <sub>1</sub> nezadovoljan/a sam <sub>2</sub> nemam stav / neutralan stav <sub>3</sub>  
zadovoljan/a sam <sub>4</sub> veoma sam zadovoljan/a <sub>5</sub>

Molimo da navedete svoj komentar.

## DEO 5

## STAN, STAMBENI OBJEKAT I STAMBENI KOMFOR

**27) Koji sistem grejanja stana koristite?** (Moguće je izabrati više od jednog odgovora uz označavanje prema redosledu značaja, gde broj 1 označava prvi izbor, broj 2 drugi, itd.)

Centralno grejanje.....

Peć na čvrsto gorivo.....

Električna TA peć.....

Električna grejalica.....

Klima uređaj.....

Ostalo (molimo navedite) .....

**28) Da li u domaćinstvu koristite klima uređaj za:**

hlađenje prostorija leti: da <sub>1</sub> ne <sub>2</sub>

Molimo Vas da u pitanjima 30 – 33, unesete odgovarajući broj u kvadratić, prema sledećoj skali:

Veoma sam nezadovoljan	Nezadovoljan sam	Nemam stav/Neutralan stav	Zadovoljan sam	Veoma sam zadovoljan
1	2	3	4	5

Navedite u kojoj ste meri, prema zadatoj skali (1-5), zadovoljni kvalitetom sledećih karakteristika Vašeg stana, stambene zgrade i stambenog komfora:

**29) Prilagođenost površine i strukture stana potrebama Vašeg domaćinstva (1-5):**

.....  
*Molimo da navedete svoj komentar.*

**30) Zadovoljstvo aspektima stambenog komfora (1-5):**

Nivo prirodne osvetljenosti prostorija u stanu.....

Zvučna izolacija.....

Kvalitet (zaptivenost) prozora .....

Izolovani zidovi, podovi, plafoni (bez vlage).....

Temperatura vazduha u stanu tokom zimskih meseci .....

Temperatura vazduha u stanu tokom letnjih meseci .....

**31) Kvalitet pomoćnih prostorija u stanu/zgradi (oceniti sa 1-5; ukoliko prostorija ne postoji uneti znak minus „-“):**

Ostava/e .....

Prostorija za sušenje veša .....

Balkon/lođa/terasa .....

**32) Pristupačnost stambenog objekta i otvorenih površina za hendikepirana lica, starije osobe i decu (liftovi, rampe, fizičke barijere i sl.) (1-5):**

.....  
*Molimo da navedete svoj komentar.*

**33) Ukupno zadovoljstvo stanom, stambenim objektom i stambenim komforom (1-5):**

**34) Da li Vam se dopada izgled stambenog objekta/kompleksa u kojem živite?**

.....  
*Molimo da navedete svoj komentar.*

35) Da li Vaše domaćinstvo ima zaostalih dugova za plaćanje mesečnog zakupa stana?

da <sub>1</sub>      ne <sub>2</sub>

36) U kojoj meri ukupni troškovi stanovanja (zakup stana, komunalne usluge, održavanje stana) utiču na budžet Vašeg domaćinstva?

znatno ga opterećuju <sub>1</sub>    u izvesnoj meri ga opterećuju <sub>2</sub>    ne opterećuju ga uopšte <sub>3</sub>

37) Koji udeo ukupnih mesečnih novčanih prihoda svih članova Vašeg domaćinstva se prosečno izdvaja za ukupne troškove stanovanja?

manje od 30% <sub>1</sub>    31-40% <sub>2</sub>    41-50% <sub>3</sub>    51-60% <sub>4</sub>    preko 60% <sub>4</sub>

38) Da li Vaše domaćinstvo ima zaostalih dugova za grejanje, odnosno za utrošenu električnu energiju?

da <sub>1</sub>      ne <sub>2</sub>

39) Koji udeo ukupnih mesečnih novčanih prihoda svih članova Vašeg domaćinstva se prosečno izdvaja za troškove grejanja/hlađenja i za ostalu utrošenu električnu energiju?

manje od 10% <sub>1</sub>    11-20% <sub>2</sub>    21-30% <sub>3</sub>    31-40% <sub>4</sub>    preko 40% <sub>4</sub>

40) Da li koristite neke od sledećih mera štednje energije u Vašem stanu:

smanjenje grejane površine stana tokom zimskih meseci..... da <sub>1</sub> delimično <sub>2</sub> ne <sub>2</sub>

uključivanje električnih uređaja noću (jeftina tarifa)..... da <sub>1</sub> delimično <sub>2</sub> ne <sub>2</sub>

korišćenje štedljivih sijalica..... da <sub>1</sub> delimično <sub>2</sub> ne <sub>2</sub>

štednja tople vode..... da <sub>1</sub> delimično <sub>2</sub> ne <sub>2</sub>

ostalo (molimo navedite) \_\_\_\_\_

41) Da li imate neke posebne komentare u vezi sa temama obrađenim ovim upitnikom?

*Molimo da navedete svoj komentar.*

Datum popunjavanja upitnika: \_\_\_\_\_

**ŠIFRARNIK VARIJABLI ZA UPITNIK O ZADOVOLJSTVU STANARA KVALITETOM  
STAMBENIH USLOVA U OBJEKTIMA ZA SOCIJALNO STANOVANJE**

R. BR. VAR.	NAZIV VARIJABLE	SPSS/EXCELL NAZIV VAR.	UPUTSTVO ZA KODIRANJE
	Broj upitnika	rdbrr	Broj dodeljen svakom upitniku
1.	Opština/grad/lokacija	opgrlk	VA = Valjevo Novo naselje KV = Kraljevo ČA = Čačak PA = Pančevo ST = Stara Pazova NI = Niš KG = Kragujevac NBG = Novi Beograd
2.	Pol ispitanika	pol	1= muški 2= ženski
3.	Starost ispitanika	starost	1= 15-19 godina 2= 20-39 godina 3= 40-64 godina 4= 65 godina i stariji
4.	Veličina domaćinstva	domvel	Ukupan broj članova domaćinstva
5.	Tip domaćinstva	tipdom	1= jedna odrasla osoba starosti do 65 godina 2= jedna odrasla osoba starosti 65 godina i više 3= dva ili više članova domaćinstva bez dece starosti do 65 godina 4= dva ili više članova domaćinstva bez dece od kojih je bar jedan član starosti preko 65 godina 5= jedna ili više generacija roditelja sa 1 detetom do 19 godina starosti 6= jedna ili više generacija roditelja sa 2 dece do 19 godina starosti 7= jedna ili više generacija roditelja sa 3 ili više dece do 19 godina starosti 8= jedna ili više generacija roditelja sa decom koja sva imaju preko 20 godina starosti
6.	Ukupan broj muških članova domaćinstva	muk	Ukupan broj muških članova domaćinstva
7.	Ukupan broj ženskih članova domaćinstva	žuk	Ukupan broj ženskih članova domaćinstva
8.	Struktura stana	strukst	1= garsonjera 2= jednosoban stan 3= jednoiposoban stan 4= dvosoban stan 5= dvoiposoban stan 6= trosoban stan
9.	Najviši postignut nivo obrazovanja	nivobrz	1= bez škole 2= osnovna škola 3= srednja škola 4= viša škola 5= fakultet – osnovne studije 6= poslediplomske studije
10.	Trenutna aktivnost	trnakt	1= zaposlen/a 2= samozaposlen/a

R. BR. VAR.	NAZIV VARIJABLE	SPSS/EXCELL NAZIV VAR.	UPUTSTVO ZA KODIRANJE
			3= učenik/student 4= briga o domaćinstvu 5= pensioner/ka 6= invalid 7= ostalo/nezaposlen
11.	Članovi domaćinstva sa prihodima	brprih	Broj članova domaćinstva koji ostvaruju mesečne prihode (plata, penzija, izdržavanje)
12.	Da li su korisnici socijalne pomoći/stambenog dodatka	socpom	1= da 2= ne
13.	Poseban kriterijum za dodeljivanje socijalnog stana	kritss	1= izbegla lica 2= IRL 3= lica sa posebnim potrebama 4= nezaposlena lica 5= romska nacionalnost 6= samohrani roditelj 7= porodica sa mnogo dece 8= ostalo
14.	Zadovoljstvo blizinom centra grada	zlcengr	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
15.	Zadovoljstvo blizinom stanice javnog gradskog/međugradskog prevoza	zlstprev	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
16.	Ukupno zadovoljstvo saobraćajnim pogodnostima	zsaobuk	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
17.	Zadovoljstvo blizinom doma zdravlja	zldz	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
18.	Zadovoljstvo blizinom pošte,banke, administrativnih usluga	zlpbad	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
19.	Zadovoljstvo blizinom kulturnih sadržaja	zlkult	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
20.	Zadovoljstvo blizinom sportskih i rekreativnih sadržaja	zlsprek	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
21.	Zadovoljstvo blizinom zelenih i parkovskih prostora	zlezlp	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam

R. BR. VAR.	NAZIV VARIJABLE	SPSS/EXCELL NAZIV VAR.	UPUTSTVO ZA KODIRANJE
			5= veoma sam zadovoljan
22.	Zadovoljstvo blizinom prodavnica za svakodnevno snabdevanje	zlprodss	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
23.	Zadovoljstvo blizinom prodavnica za periodično snabdevanje	zlprodps	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
24.	Zadovoljstvo blizinom ugostiteljskih sadržaja	zlugos	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
25.	Zadovoljstvo blizinom obdaništa	zlobd	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
26.	Zadovoljstvo blizinom osnovne škole	zloš	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
27.	Zadovoljstvo blizinom srednje škole	zlsš	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
28.	Ukupno zadovoljstvo blizinom pogodnosti i sadržaja	zpoguk	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
29.	Posedovanje automobila	posaut	1= da 2= ne
30.	Najčešće korišćeno prevozno sredstvo	najčpr	1= javni gradski prevoz 2= međugradski prevoz 3= automobil 4= taksi 5= bicikl 6= pešačenje 7= ostalo
31.	Zadovoljstvo kvalitetom zelenih površina	zkvzp	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
32.	Zadovoljstvo kvalitetom prostora za okupljanje i aktivnosti stanara	zkvpoa	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
33.	Zadovoljstvo kvalitetom pešačkih	zkvpibs	1= veoma sam nezadovoljan



R. BR. VAR.	NAZIV VARIJABLE	SPSS/EXCELL NAZIV VAR.	UPUTSTVO ZA KODIRANJE
	i biciklističkih staza		2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
34.	Zadovoljstvo kvalitetom prostora za igru dece	zkvpzid	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
35.	Zadovoljstvo kvalitetom parking površina	zkvpp	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
36.	Ukupno zadovoljstvo sadržajima na lokaciji	zslokuk	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
37.	Zadovoljstvo osećajem bezbednosti u susedstvu	zosbez	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
38.	Zadovoljstvo nivoom ukupne higijene u susedstvu	zukhig	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
39.	Zadovoljstvo mirom i tišinom u susedstvu	zmit	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
40.	Vežanost za sadašnje susedstvo	vezsus	1= Osećam da ovde nisam kao kod kuće. 2= U slučaju da mi se ukaže prilika, voleo/la bih da se preselim u neko drugo susedstvo. 3= Osećam da sam sada vežan/a za ovo susedstvo, ali je moguće da ću se u budućnosti odseliti odavde. 4= Nameravam ovde da živim duži niz godina. 5= Isključivo želim da stanujem u ovom susedstvu.
41.	Učestalost susretanja sa prvim komšijama	učsukom	1= nikad 2= veoma retko 3= retko 4= povremeno 5= često 6=veoma često
42.	Novi prijatelji u susedstvu	novpsus	1= da 2= ne
43.	Učestvovanje u zajedničkim aktivnostima sa susedima	uaktsus	1= da 2= ne
44.	Zadovoljstvo ostvarenim kontaktima sa komšijama	zkontkom	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam

R. BR. VAR.	NAZIV VARIJABLE	SPSS/EXCELL NAZIV VAR.	UPUTSTVO ZA KODIRANJE
			3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
45.	Sistem grejanja kuće (stana) - prvi izvor	sistgr1	1= centralno grejanje 2= peć na čvrsto gorivo 3= električna TA peć 4= električna grejalica 5= klima uređaj 6= ostalo
46.	Upotreba klima uređaja za hlađenje prostorija leti	klhpl	1= da 2= ne
47.	Zadovoljstvo prilagođenošću strukture i pov. stana potrebama domaćinstva	zprilst	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
48.	Zadovoljstvo nivoom prirodne osvetljenosti stana	znpros	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
49.	Zadovoljstvo zvučnom izolacijom	zzviz	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
50.	Zadovoljstvo kvalitetom (zaptivenošću) prozora	zkvpro	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
51.	Zadovoljstvo stepenom izolovanosti zidova/podova/plafona	zstizol	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
52.	Zadovoljstvo temperaturom vazduha u stanu zimi	ztempz	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
53.	Zadovoljstvo temperaturom vazduha u stanu leti	ztempl	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
54.	Zadovoljstvo kvalitetom ostave	zkvost	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan 0 = nema prostorije
55.	Zadovoljstvo kvalitetom prostorije za sušenje veša	zkvsuš	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam

R. BR. VAR.	NAZIV VARIJABLE	SPSS/EXCELL NAZIV VAR.	UPUTSTVO ZA KODIRANJE
			5= veoma sam zadovoljan 0 = nema prostorije
56.	Zadovoljstvo kvalitetom balkona/lode/terase	zkvbalk	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan 0 = nema prostorije
57.	Zadovoljstvo pristupačnošću stambenog objekta za hendikepirane, starija lica i decu	zprist	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
58.	Ukupno zadovoljstvo stanom, zgradom i stambenim objektom	zstanuk	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
59.	Zadovoljstvo izgledom stambenog objekta	zdopizg	1= veoma sam nezadovoljan 2= nezadovoljan sam 3= nemam stav/neutralan stav 4= zadovoljan sam 5= veoma sam zadovoljan
60.	Zaostala dugovanja za plaćanje mesečnog zakupa stana	dugzak	1= da 2= ne
61.	Stepen opterećenja domaćinstva ukupnim troškovima stanovanja	stoptts	1= znatno ga opterećuju 2= u izvesnoj meri ga opterećuju 3= ne opterećuju ga uopšte
62.	% mesečnih prihoda domaćinstva koji se izdvaja za troškove stanovanja	deopts	1= manje od 30% 2= 31-40% 3= 41-50% 4= 51-60% 5= preko 60%
63.	Zaostala dugovanja za grejanje, odnosno za utrošenu električnu energiju	duggrj	1= da 2= ne
64.	% mesečnih prihoda domaćinstva koji se izdvaja za potrebe grejanja, hlađenja, i ostalu utrošenu električnu energiju	deopgel	1= manje od 10% 2= 11-20% 3= 21-30% 4= 31-40% 5= preko 50%
65.	Mera štednje smanjenja grejane površine stana zimi	mšsmgp	1= da 2= delimično 3= ne
66.	Mera štednje uključivanja el. uređaja noću (jeftina tarifa)	mšjeftt	1= da 2= delimično 3= ne
67.	Mera štednje korišćenja štedljivih sijalica	mšštsij	1= da 2= delimično 3= ne
68.	Mera štednje tople vode	mštopv	1= da 2= delimično 3= ne

Rezultati anketnog istraživanja o zadovoljstvu stanara kvalitetom stambenih uslova u objektima za socijalno stanovanje

br. varijable		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	
br. upitnika	rdbr	opgrlk	pol	starost	domvel	tipdom	muk	žuk	strukst	nivobrz	trnakt	brprih	socpom	kritss	zlcengr	zlstprev	zsaobuk	zldz	zlpbad	zlkult	zlsprek	zljelp	zlpodss	zlpodps	zlugos	zlobd	zloš	zlsš	zpoguk	posaut	najčpr	zkvzp	zkvpoa	zkvpibs	zkvpzid	
1	1	VA	2	3	4	5	2	2	3	3	7	2	2	1	4	5	4	5	5	2	2	5	5	5	2	0	5	0	4	1	7	2	1	1	2	
2	2	VA	1	4	3	4	1	2	3	4	5	3	2	1	2	5	3	5	4	3	3	5	5	5	3	0	0	0	4	2	1	4	1	4	3	
3	3	VA	1	4	1	2	1	0	3	3	5	1	2	1	4	5	4	5	5	3	4	5	5	5	3	0	0	0	4	2	7	3	1	1	1	
4	4	VA	2	2	3	5	2	1	1	3	1	1	2	1	3	4	3	5	5	3	3	5	5	5	3	0	5	0	4	1	1	4	3	2	4	
5	1	PA	2	3	2	3	0	2	2	3	5	2	1	0	5	5	5	5	3	3	5	5	5	5	3	0	0	0	4	2	1	3	2	5	1	
6	2	PA	2	2	2	3	0	2	2	5	3	1	2	6	3	5	4	4	4	1	1	4	5	5	1	0	0	0	3	1	3	3	1	3	3	
7	3	PA	2	4	1	2	0	1	2	1	4	1	1	1	3	5	4	4	4	3	3	3	5	5	3	0	0	0	4	2	7	3	3	3	3	
8	4	PA	2	3	3	8	2	1	3	2	4	1	2	0	3	5	4	4	4	1	3	2	5	5	3	0	0	0	3	1	7	2	2	3	1	
9	5	PA	2	3	2	4	1	1	3	2	4	1	2	1	3	3	3	3	1	3	3	5	5	5	3	0	0	0	3	2	6	1	1	3	1	
10	6	PA	2	3	2	3	1	1	2	3	7	1	2	1	2	5	3	5	5	1	1	4	5	5	3	0	0	0	4	2	6	2	1	1	3	
11	7	PA	2	3	4	6	2	2	2	3	1	2	2	1	3	5	4	5	5	2	5	5	5	5	3	5	5	2	4	1	5	4	3	4	4	
12	8	PA	2	2	4	2	2	2	3	5	1	3	2	1	3	3	3	5	5	3	5	4	5	5	3	0	0	0	4	1	3	1	2	2	3	
13	9	PA	1	3	3	1	1	2	3	3	5	3	2	1	4	4	4	3	4	2	3	4	5	4	1	0	0	0	3	1	7	4	1	2	0	
14	1	KV	1	4	2	4	1	1	2	3	5	1	2	1	5	5	5	3	4	3	3	4	5	3	3	0	0	0	4	2	4	5	5	5	5	
15	2	KV	2	3	3	3	1	2	3	3	5	3	2	0	4	5	5	4	5	3	4	4	5	2	4	0	0	0	4	2	1	4	3	3	5	
16	3	KV	2	3	2	3	1	1	2	3	1	2	2	6	5	5	5	4	4	4	5	4	5	2	4	0	0	0	4	1	3	4	5	1	5	
17	4	KV	2	3	6	7	4	2	3	3	7	2	2	1	3	5	4	3	5	2	4	4	5	2	3	5	5	0	4	1	7	5	4	1	4	
18	5	KV	2	3	3	5	1	2	1	2	5	2	2	1	3	5	4	3	5	3	3	5	5	3	5	5	5	0	5	1	1	5	5	1	5	
19	6	KV	2	3	2	3	0	2	1	3	4	1	1	6	4	5	4	4	5	3	4	5	5	5	5	0	0	0	5	1	3	5	5	1	5	
20	7	KV	1	3	1	1	1	0	1	4	6	1	1	1	4	5	4	4	5	3	3	5	5	5	5	0	0	0	4	2	1	2	3	3	5	
21	8	KV	2	3	2	3	1	1	2	2	5	1	2	1	4	5	4	4	5	3	5	5	5	4	4	0	0	0	4	1	1	5	3	3	5	
22	9	KV	2	2	3	1	2	1	3	3	7	1	2	6	3	5	4	3	5	3	3	5	5	5	5	5	5	5	0	4	2	1	5	3	5	5
23	1	ČA	2	3	3	6	2	1	3	2	5	2	2	1	4	1	3	5	4	4	5	5	5	4	4	0	0	0	5	1	4	1	1	1	4	
24	2	ČA	1	3	3	3	2	1	3	3	5	2	2	1	5	1	3	5	4	4	5	5	5	4	2	0	0	0	4	1	4	5	1	1	1	
25	3	ČA	2	4	2	4	1	1	3	2	5	2	2	1	5	1	3	5	4	4	5	5	5	4	2	0	0	0	4	2	7	5	1	1	1	
26	4	ČA	1	4	3	4	1	2	3	5	5	2	2	1	5	4	4	4	4	5	5	5	4	4	4	0	0	0	4	2	6	1	1	1	1	
27	5	ČA	1	3	4	6	2	2	4	3	1	1	2	1	5	3	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	0	5	1	7	5	1	1	1	
28	6	ČA	1	3	4	3	2	2	4	3	1	3	2	1	5	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	0	0	0	5	1	7	3	1	1	1	
29	7	ČA	1	3	3	3	2	1	3	3	7	1	2	1	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	0	0	0	5	1	6	3	1	1	1	
30	8	ČA	2	3	3	6	2	1	2	3	1	1	2	6	5	3	4	5	4	4	5	5	5	3	5	5	5	5	2	6	1	1	3	2		
31	9	ČA	2	3	2	5	1	1	1	5	1	1	2	6	5	3	4	5	4	4	5	5	4	3	5	5	5	0	4	1	7	1	1	3	2	
32	10	ČA	1	3	4	5	1	3	4	4	1	2	2	1	5	3	4	5	5	5	5	5	5	3	3	0	0	5	1	3	2	1	1	3		
33	11	ČA	1	3	2	3	1	1	2	3	1	1	2	1	5	4	4	5	5	5	5	5	5	3	0	0	0	5	1	7	3	2	3	3		
34	12	ČA	2	4	2	4	1	1	1	3	5	2	2	1	5	3	4	5	4	5	5	5	5	5	3	0	0	0	5	2	6	5	1	1	1	
35	13	ČA	1	3	3	5	1	2	3	3	1	2	2	0	4	4	4	5	5	5	5	5	5	4	4	5	5	5	1	6	4	1	4	4		
36	14	ČA	2	3	2	3	0	2	2	3	5	1	2	1	4	4	4	5	4	4	4	5	5	4	4	0	0	0	4	2	7	5	1	1	3	
37	1	KG	2	3	5	5	3	2	5	2	1	2	2	1	4	5	4	5	5	1	2	4	5	5	3	0	0	0	4	1	7	1	1	1	1	
38	2	KG	2	3	4	8	2	2	4	2	1	3	2	1	5	5	5	5	5	3	3	2	5	5	5	0	0	0	4	1	6	1	1	2	1	
39	3	KG	2	2	4	8	2	2	4	3	1	2	2	1	4	4	4	4	3	4	4	5	5	4	4	0	0	0	4	2	7	5	5	4	5	
40	4	KG	2	4	2	4	1	1	2	2	5	2	2	1	5	5	5	5	5	1	1	1	5	5	5	0	0	0	3	2	1	1	1	1	1	
41	5	KG	2	3	3	4	0	3	4	3	7	0	2	1	5	5	5	5	5	1	1	1	5	5	5	0	0	0	4	2	1	1	1	1	1	
42	6	KG	2	3	3	8	2	1	5	3	4	2	2	1	5	5	5	5	3	3	1	5	5	5	0	0	0	4	2	1	2	1	1	1	1	
43	7	KG	2	4	2	4	1	1	1	3	4	1	2	1	5	5	5	5	3	3	1	5	5	5	0	0	0	4	2	1	1	1	1	1	1	
44	8	KG	1	3	4	5	2	2	4	4	7	1	2	0	3	5	4	5	5	1	1	1	5	5	3	5	5	4	3	2	4	5	2	2	1	
45	9	KG	1	4	2	4	1	1	2	2	5	2	2	1	4	5	4	5	5	3	3	3	5	5	5	0	0	0	4	1	1	2	1	2	1	
46	10	KG	1	4	3	8	1	2	3	5	5	2	2	1	5	5	5	5	3	3	1	5	5	1	0	0	0	4	1	4	4	2	1	1	1	
47	11	KG	1	4	1	2	1	0	1	3	5	1	2	1	3	5	4	5	5	3	3	1	5	5	5	0	0	0	4	1	6	4	2	2	1	
48	12	KG	1	3	4	8	1	3	4	3	1	3	2	1	3	5	4	5	5	3	3	1	5	5	5	0	0	0	4	2	6	4	2	1	1	
49	1	NBG	1	2	8	7	3	5	2	2	1	1	2	5	5	5	5	5	3	3	5	5	5	5	4	5	5	4	2	1	5	4	5	5		
50	2	NBG	1	3	3	5	2	1	4	2	7	0	1	5	5	5	5	5	3	3	5	5	5	5	5	5	5	5	1	7	1	1	5	3		
51	3	NBG	2	3	6	7	4	2	3	1	4	0	1	8	5	5	5	5	5	5	3	5	5	5	5	3	5	4	2	1	2	4	5	5		
52	4	NBG	2	3	6	7	4	2	4	2	6	0	1	3	5	5	5	5	3	5	5	5	5	3	5	3	5	5	2	1	5	3	5	3		
53	5	NBG	2	3	5	8	4	1	4	3	5	3	2	8	5	5	5	5	3	5	5	5														

Резултати анкетног истраживања о задовољству станара квалитетом стамбених услова у објектима за социјално становање

br. varijable	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	
br. upitnika	zkvpp	zsloukuk	zosbez	zukhig	zmit	vezsus	učsukom	novpsus	uaktsus	zkontkom	sistgr1	klhpl	zprilst	znpros	zzviz	zkvpro	zstizol	ztempz	ztempl	zkvost	zkvsuš	zkvbalk	zprist	zstanuk	zdopizg	dugzak	stoptts	deopts	dugggrj	deopgel	mšsmgp	mšjeftt	mšštsij	mštopv	
1	2	2	4	1	5	3	4	1	1	4	3	2	1	4	1	4	3	4	2	0	0	0	3	2	4	2	2	2	2	3	1	1	1		
2	5	3	5	3	5	4	5	1	1	4	3	2	4	5	2	3	5	5	4	0	0	0	5	3	1	1	1	3	2	2	1	1	3	1	
3	5	2	5	1	5	5	5	1	1	4	3	2	5	5	1	2	1	4	4	0	0	0	5	2	1	1	1	3	2	3	1	1	1	1	
4	4	4	3	3	3	1	5	1	1	3	3	1	1	4	1	2	2	2	1	0	0	0	3	1	4	1	1	4	1	4	1	1	1	1	
5	3	3	4	1	4	2	3	1	1	4	1	2	5	5	4	5	5	5	5	0	0	3	1	4	5	2	1	4	2	3	1	2	3	1	
6	1	2	3	3	1	1	5	2	2	2	1	2	1	4	1	4	5	5	4	0	0	5	1	3	4	2	1	4	2	4	3	1	3	1	
7	3	3	5	3	4	5	2	1	2	2	1	2	5	5	5	5	5	5	5	0	0	5	1	4	5	2	1	5	2	5	3	3	3	3	
8	3	2	4	1	1	5	3	1	1	4	1	2	3	5	1	5	5	5	5	0	0	5	3	3	4	1	1	5	1	5	2	1	2	1	
9	3	2	3	1	5	5	6	1	1	2	4	1	1	5	5	1	5	5	5	4	0	0	5	3	3	3	2	1	5	2	4	3	1	1	3
10	1	2	3	3	5	3	3	1	2	4	1	1	1	4	1	5	5	5	5	0	0	5	2	3	1	2	1	4	2	4	2	1	1	3	
11	5	4	5	3	4	2	3	2	2	3	1	2	3	2	2	2	5	5	3	0	0	5	3	3	5	1	1	3	1	4	3	3	3	3	
12	4	2	2	1	2	3	4	1	1	4	1	1	2	5	3	3	3	5	5	0	0	5	3	2	2	1	1	3	2	3	3	3	3	3	
13	3	2	2	2	2	2	3	2	1	2	1	1	4	5	2	3	2	4	3	0	0	2	3	2	3	2	2	2	2	2	2	1	1	1	
14	5	5	5	5	5	5	4	1	1	4	3	2	5	5	4	4	5	5	3	5	0	5	5	4	4	1	1	4	2	1	2	1	3	1	
15	5	4	5	2	5	3	4	1	1	4	3	2	3	5	2	4	3	3	4	5	0	5	4	4	5	2	2	2	2	2	1	1	1	1	
16	5	4	4	4	4	3	6	2	1	4	3	2	4	5	1	1	1	4	1	3	0	4	3	3	4	1	1	2	2	2	3	1	1	1	
17	5	4	5	2	5	5	4	2	2	3	3	2	4	5	4	4	2	5	1	2	0	5	5	3	4	2	1	3	2	2	2	1	2	1	
18	5	4	5	5	3	5	5	1	1	4	3	2	1	2	2	2	1	2	3	0	0	0	3	1	1	2	2	3	2	3	1	1	3	1	
19	5	4	4	2	2	2	4	1	1	4	3	1	1	1	1	1	1	1	2	0	0	0	4	1	1	2	2	2	2	2	1	1	3	1	
20	5	4	5	3	4	5	5	1	2	4	3	2	5	5	4	3	3	3	5	5	0	5	5	4	4	2	1	4	2	4	3	1	1	1	
21	5	4	5	5	5	4	3	1	1	5	3	2	5	5	3	3	3	3	4	5	0	5	5	4	5	2	2	2	2	2	1	1	3	1	
22	5	5	5	5	5	2	5	1	1	4	3	2	3	5	3	3	3	3	3	5	0	5	5	3	5	1	1	4	1	4	1	1	1	1	
23	2	2	5	5	5	2	2	1	2	3	1	1	1	5	1	5	5	5	1	0	0	0	1	3	3	2	2	2	2	1	3	3	3	3	
24	1	2	5	5	5	4	3	1	2	4	1	1	5	5	1	5	5	5	2	0	0	0	1	3	3	2	2	3	2	3	3	3	3	3	
25	1	2	5	1	1	2	5	1	2	4	1	1	5	5	1	5	5	5	1	0	0	0	1	3	3	2	1	3	2	3	3	3	3	3	
26	1	1	5	1	4	4	5	1	1	4	1	2	1	2	1	1	1	5	3	0	0	0	1	2	3	1	1	2	2	3	1	1	1	1	
27	1	2	5	2	3	4	5	1	1	4	1	2	3	5	3	5	2	5	4	0	0	0	1	3	3	2	2	2	2	2	3	2	3	3	
28	2	2	5	3	4	5	4	1	1	4	1	1	1	5	5	5	5	5	3	0	0	0	3	2	1	2	1	2	2	2	3	3	3	3	
29	1	1	5	3	2	2	4	1	2	4	1	2	1	1	2	2	1	5	1	0	0	0	1	1	1	2	1	2	2	2	3	3	3	3	
30	3	2	5	4	5	5	5	1	2	4	1	2	5	5	2	3	5	5	4	0	0	0	5	3	4	2	1	5	2	4	1	3	3	1	
31	1	2	5	4	5	2	5	1	2	4	1	2	2	5	1	4	5	5	3	0	0	0	5	3	3	2	1	1	2	2	3	3	1	3	
32	3	2	5	3	4	4	4	2	2	2	1	2	2	4	1	2	1	5	1	0	0	0	3	2	3	2	1	3	2	2	2	2	3	2	
33	3	3	5	1	4	4	6	1	2	5	1	2	1	5	1	1	5	5	5	0	0	0	3	2	1	2	1	3	2	3	3	3	2	3	
34	1	2	3	3	3	2	5	1	1	4	1	2	4	4	4	4	4	4	4	0	0	0	1	3	1	2	1	2	2	4	1	1	3	2	
35	1	3	4	4	4	4	5	1	1	4	1	2	4	4	4	4	4	4	4	0	0	0	2	3	4	2	2	2	2	2	2	3	3	2	
36	2	2	4	4	4	4	5	1	1	4	1	2	4	4	4	4	4	4	4	0	0	0	2	3	1	1	1	1	3	2	1	2	3		
37	5	2	4	3	1	3	6	1	1	5	1	1	2	5	1	4	5	5	3	5	3	5	1	4	5	1	1	2	2	5	3	1	3	3	
38	5	2	1	3	3	5	6	1	1	5	1	1	3	5	2	4	5	5	3	5	0	4	1	4	5	1	1	2	2	5	3	1	3	3	
39	4	5	2	4	5	4	5	1	1	5	1	2	4	5	4	4	5	5	3	3	1	4	4	4	4	1	1	4	2	4	2	1	1	2	
40	5	2	5	2	1	4	6	1	2	3	1	1	5	2	1	1	5	5	3	5	0	0	1	3	2	2	2	3	2	5	3	1	3	3	
41	2	1	5	3	1	4	5	1	1	4	1	2	4	4	1	1	5	5	2	1	0	2	1	3	2	1	1	5	2	5	3	1	1	1	
42	2	1	4	4	1	5	6	1	1	4	1	1	5	5	1	5	5	5	3	4	0	4	1	4	4	1	1	5	1	4	3	1	2	1	
43	1	1	4	4	1	5	6	1	1	3	1	1	4	5	1	5	5	5	5	1	0	4	1	4	4	2	1	5	2	4	3	1	1	1	
44	2	2	3	3	1	5	6	1	1	4	1	2	5	5	1	5	5	5	4	4	0	5	3	4	3	1	1	4	1	3	3	1	3	2	
45	3	2	4	3	3	5	6	1	1	4	1	2	5	5	2	5	5	5	3	1	0	1	1	3	3	2	1	5	2	4	3	1	2	1	
46	2	2	1	2	3	3	6	1	1	1	1	1	5	5	1	5	5	5	4	2	0	4	1	4	1	2	1	5	2	3	3	1	2	3	
47	2	2	3	2	3	3	6	1	1	1	1	2	1	1	1	5	5	5	4	2	0	4	1	3	1	1	1	5	2	5	3	1	1	3	
48	2	2	3	2	3	2	6	1	1	1	1	1	1	2	1	5	5	5	5	3	0	5	1	3	1	1	1	5	2	5	3	2	3	3	
49	5	5	3	1	1	5	5	1	2	3	1	2	3	2	1	1	1	4	1	4	2	0	5	2	3	2	1	4	1	4	1	1	1	1	
50	4	3	1	1	1	2	6	1	2	1	1	1	5	4	1	5	2	3	4	1	3	0	5	3	5	2	1	4	2	5	1	1	2	3	
51	5	4	4	1	1	5	4	1	1	4	1	2	4	5	1	5	5	5	3	5	3	5	5	4	3	2	1	5	2	4	1	3	1	3	
52	5	4	5	2	2	5	2	1	1	4	1	2	5	5	1	1	1	1	4	0	3	5	3	3	4	2	1	5	2	5	2	3	3	3	
53	4	4	1	1	1	2	4	1	1	2	1	1	1	5	1	1	5	3	5	1	3	5	5	3	5	2	1	5	2	4	1	1	1	1	
54	5	5	2	3	1	2	4	2	2	3	1	2	5	5	1	5	5	5	4	0	3	5	5	4	5	1	1	5	1	5	2	1	3	1	
55	5	3	5	1	1	2	5	1																											

**Прилог 1.**

**Изјава о ауторству**

Потписани-а Тања Р. Бајић

број индекса Д - 2009/03

**Изјављујем**

да је докторска дисертација под насловом

**Критеријуми у урбанистичком планирању и пројектовању**  
**социјалног становања у Србији**

- резултат сопственог истраживачког рада,
- да предложена дисертација у целини ни у деловима није била предложена за добијање било које дипломе према студијским програмима других високошколских установа,
- да су резултати коректно наведени и
- да нисам кршио/ла ауторска права и користио интелектуалну својину других лица.

**Потпис докторанда**

У Београду, 08. маја 2017. године

  
\_\_\_\_\_

**Прилог 2.**

**Изјава о истоветности штампане и електронске  
верзије докторског рада**

Име и презиме аутора Тања Бајић  
Број индекса Д - 2009/03  
Студијски програм Докторске академске студије научног карактера:  
област урбанизам  
Наслов рада Критеријуми у урбанистичком планирању и  
пројектовању социјалног становања у Србији  
Ментор др Марија Маруна, ванредни професор

Потписани/а Тања Р. Бајић

Изјављујем да је штампана верзија мог докторског рада истоветна електронској верзији коју сам предао/ла за објављивање на порталу **Дигиталног репозиторијума Универзитета у Београду**.

Дозвољавам да се објаве моји лични подаци везани за добијање академског звања доктора наука, као што су име и презиме, година и место рођења и датум одбране рада.

Ови лични подаци могу се објавити на мрежним страницама дигиталне библиотеке, у електронском каталогу и у публикацијама Универзитета у Београду.

**Потпис докторанда**

У Београду, 08. маја 2017. године

  
\_\_\_\_\_

### Прилог 3.

## Изјава о коришћењу

Овлашћујем Универзитетску библиотеку „Светозар Марковић“ да у Дигитални репозиторијум Универзитета у Београду унесе моју докторску дисертацију под насловом:

**Критеријуми у урбанистичком планирању и пројектовању  
социјалног становања у Србији**

која је моје ауторско дело.

Дисертацију са свим прилозима предао/ла сам у електронском формату погодном за трајно архивирање.

Моју докторску дисертацију похрањену у Дигитални репозиторијум Универзитета у Београду могу да користе сви који поштују одредбе садржане у одабраном типу лиценце Креативне заједнице (Creative Commons) за коју сам се одлучио/ла.

1. Ауторство

2. Ауторство - некомерцијално

3. Ауторство - некомерцијално - без прераде

4. Ауторство - некомерцијално - делити под истим условима

5. Ауторство - без прераде

6. Ауторство - делити под истим условима

(Молимо да заокружите само једну од шест понуђених лиценци, кратак опис лиценци дат је на полеђини листа).

Потпис докторанда

У Београду, 08. маја 2017. године





1. Ауторство - Дозвољавате умножавање, дистрибуцију и јавно саопштавање дела, и прераде, ако се наведе име аутора на начин одређен од стране аутора или даваоца лиценце, чак и у комерцијалне сврхе. Ово је најслободнија од свих лиценци.

2. Ауторство – некомерцијално. Дозвољавате умножавање, дистрибуцију и јавно саопштавање дела, и прераде, ако се наведе име аутора на начин одређен од стране аутора или даваоца лиценце. Ова лиценца не дозвољава комерцијалну употребу дела.

3. Ауторство - некомерцијално – без прераде. Дозвољавате умножавање, дистрибуцију и јавно саопштавање дела, без промена, преобликовања или употребе дела у свом делу, ако се наведе име аутора на начин одређен од стране аутора или даваоца лиценце. Ова лиценца не дозвољава комерцијалну употребу дела. У односу на све остале лиценце, овом лиценцом се ограничава највећи обим права коришћења дела.

4. Ауторство - некомерцијално – делити под истим условима. Дозвољавате умножавање, дистрибуцију и јавно саопштавање дела, и прераде, ако се наведе име аутора на начин одређен од стране аутора или даваоца лиценце и ако се прерада дистрибуира под истом или сличном лиценцом. Ова лиценца не дозвољава комерцијалну употребу дела и прерада.

5. Ауторство – без прераде. Дозвољавате умножавање, дистрибуцију и јавно саопштавање дела, без промена, преобликовања или употребе дела у свом делу, ако се наведе име аутора на начин одређен од стране аутора или даваоца лиценце. Ова лиценца дозвољава комерцијалну употребу дела.

6. Ауторство - делити под истим условима. Дозвољавате умножавање, дистрибуцију и јавно саопштавање дела, и прераде, ако се наведе име аутора на начин одређен од стране аутора или даваоца лиценце и ако се прерада дистрибуира под истом или сличном лиценцом. Ова лиценца дозвољава комерцијалну употребу дела и прерада. Слична је софтверским лиценцама, односно лиценцама отвореног кода.