

## **TEME**

Zbornik mladih istraživača na projektu TR36034:  
Istraživanje i sistematizacija stambene izgradnje u Srbiji u kontekstu globalizacije i  
evropskih integracija u cilju unapređenja kvaliteta i standarda stanovanja

dr Vladimir Mako  
Jelena Ristić Trajković  
Verica Krstić

urednici |

dr Vladimir Mako, redovni profesor

Jelena Ristić Trajković, asistent

Verica Krstić, asistent

recenzenti |

dr Vladan Đokić, redovni profesor, dekan Arhitektonskog fakulteta Univerziteta u Beogradu

dr Petar Bojanić, naučni savetnik, direktor Instituta za filozofiju i društvenu teoriju

izdavač |

Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu

za izdavača |

dr Vladan Đokić, dekan

recenzenti |

dr Vladan Đokić, redovni profesor

dr Petar Bojanić, naučni savetnik

dizajn |

Bojana Jerković, student doktorskih studija

Marko Matejić, student doktorskih studija

Sanja Berić, M.Sci.Arch.

ISBN 978-86-7924-135-1

mesto i datum izdavanja |

Beograd 2014.

## **ZAHVALNICA**

Ovaj zbornik je rezultat istraživanja na projektu TR 36034:  
“Istraživanje i sistematizacija stambene izgradnje u Srbiji u kontekstu globalizacije i evropskih integracija u cilju unapređenja kvaliteta i standarda stanovanja”,  
finansiranom od strane Ministarstva prosvete, nauke i tehnološkog razvoje Republike Srbije

# SADRŽAJ

---

## UVODNA REČ UREDNIKA

---

### 1. MODELI KONTINUITETA:

OD EPISTEMOLOGIJE DO METODOLOŠKIH MODELA ZA PROJEKTOVANJE UNUTRAŠNJEG PROSTORA | 15-27

Milena Kordić

### 2. STANOVANJE I PITANJE AUTONOMIJE ARHITEKTURE:

ARHITEKTONSKA AUTONOMIJA U POLJU KONKURSNE PRAKSE | 29-48

Grozdana Šišović

### 3. ARHITEKTURA VIŠEPORODIČNIH STAMBENIH ZGRADA U CENTRALNOJ ZONI BEOGRADA, PERIOD 1950-1972.

STUDIJA SLUČAJA: STAMBENA KULA U SVETOGORSKOJ ULICI KAO PARADIGMA NOVE GRADITELJSKE PRAKSE | 51-63

Miloš Đurasinović

### 4. DETERMINISAN I/ILI OTVOREN MODEL PROJEKTOVANJA ODRŽIVOG SOCIJALNOG STANOVANJA: PRINCIPI I MOGUĆNOSTI | 65-78

Dušan Stojanović

### 5. DAMBIJENT SVAKODNEVICE:

VIŠEČULNO ISKUSTVO SVAKODNEVNOG ŽIVOTA | 81-94

Verica Krstić

### 6. KONCEPT TREĆE PRIRODE U STANOVANJU:

ENVAJRONMENTALNO-BIHEVIORALNE TEORIJE U ARHITEKTONSKOM PROJEKTOVANJU | 97-111

Jelena Rlštić Trajković

### 7. PREVOĐENJE

ARHITEKTURA IZMEĐU FIZIČKOG I SAJBER PROSTORA | 113-120

Nebojša Stevanović

**8. DRUŠTVENI SMISAO ARHITEKTURE**

MODELI STANOVANJA U PROJEKTIMA FILIPA RAMA | 123-135

Petar Cigić

**9. OBNOVA PORODIČNIH KUĆA POSLERATNOG PERIODA:**

MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA | 137-154

Bojana Stanković

**10. DALEKO OD STANA**

TEORIJE KRITIČKOG REGIONALIZMA U KONCEPTU SLOBODNOG VREMENA I SOCIJALNOG TURIZMA  
JUGOSLAVIJE (1962-1987.) | 157-165

Milica Pajkić

**11. URBANISTIČKA PRISTUPAČNOST“ STANOVANJA IZMEĐU PLANA I STVARNOSTI:**

PRIMER VIŠEPORODIČNE STANOGRADNJE U SREMSKOJ MITROVICI | 167-181

Branislav Antić

**12. POZICIONIRANJE GRADOVA U GLOBALNOJ URBANOJ HIERARHIJI**

ZNAČAJ URBANISTIČKOG PLANIRANJA STANOVANJA | 183-203

Sanja Simeunčević Radulović

## REČ UREDNIKA

Dragi čitaoci,

Ova publikacija je rezultat naučnog istraživanja mladih istraživača angažovanih na projektu TR 36034: Istraživanje i sistematizacija stambene izgradnje u Srbiji u kontekstu globalizacije i evropskih integracija u cilju unapređenja kvaliteta i standarda stanovanja, finansiranom od strane Ministarstva prosvete i nauke, Republike Srbije.

Važan cilj izdavanja zbornika u kome su autori mladi istraživači bio je podsticanje samostalnosti u istraživačkom radu, kao i publikovanja rezultata i pregled niza različitih tema obrađenih u okviru projekta i u okviru doktorskih disertacija mladih istraživača. Takođe, važan cilj bio je i da se poveća pristup informacijama o istraživačkim temama na ovom naučnom projektu.

U skladu sa prethodno navedenim ciljevima i namerama u zborniku se nalazi 12 naučnih radova mladih istraživača angažovanih na projektu. Raznovrsnost istraživačkih tema zasnovana je na različitim oblastima, metodologijama i pristupima arhitektonsko-urbanističkom projektovanju stambenih objekata i celina, kao i na analizi postojećeg stambenog fonda na nekoliko različitih prostornih nivoa, iz ugla arhitektonskog, urbanističkog, tehnološkog i istorijskog naučnog diskursa. Takođe, u cilju interdisciplinarnosti, sveobuhvatnosti, društvene relevantnosti izučavanih tema i otvaranja novih metodoloških mogućnosti u arhitektonsko urbanističkom projektvanju, u istraživanjima se uspostavlja veza i koriste znanja drugih disciplina i nauka, kao **što** su npr. ekologija, sociologija, filozofija, umetnost itd. U najvećem broju radova polazi se od **činjenice** da tradicionalno usvojeni koncepti stambene jedinice, kao i envajronmentalne, ekološke i morfološke karakteristike postojećeg stambenog fonda u Srbiji više ne zadovoljavaju potrebe savremenih korisnika. U skladu sa tim istraživanja su fokusirana na određivanje uzročno-posledičnih veza, odnosno povezanosti funkcionalno -prostorne strukture i tehnoloških karakteristika stambenih objekata sa istorijskim i društvenim promenama, stambenom kulturom, al i na definisanje novih metodologija i pravaca razvoja stambene arhitekture. Imajući u vidu nedovoljno definisanu regulativu i standarde u oblasti stanovanja, kao i nedovoljnu prilagođenost postojeće stambene izgradnje savremenim uslovima **života**, evropskim standardima i potrebama tržišta, u Srbiji postoji očigledna potreba za ovakvim temama i pristupima u oblasti stanovanja.

Hvala svim autorima, recenzentima i urednicima na njihovom izuzetanom radu.

dr Vladimir Mako, redovni profesor,  
urednik



**Branislav Antonić** | student doktorskih studija i saradnik u nastavi, Univerzitet u Beogradu, Arhitektonski fakultet, antonic83@gmail.com

**Branislav Antonić** | PhD student and graduate assistant, University of Belgrade, Faculty of Architecture, antonic83@gmail.com

## „URBANISTIČKA PRISTUPAČNOST“ STANOVANJA IZMEĐU PLANA I STVARNOSTI: PRIMER VIŠEPORODIČNE STANOGRADNJE U SREMSKOJ MITROVICI

**Apstrakt** | Koncept održivosti danas je postao sastavni deo svih politika razvoja u Svetu. Shodno tome, on danas ima značajan uticaj i na stanovanje. Ovde se može uočiti i određena podvojenost, koja je oličena između ekonomske i društvene održivosti stanovanja. Na osnovu toga može se uočiti „dvojako sagledavanje“ stanovanja; kao odraza politika razvoja jednog naselja/zajednice i kao odraza ljudskih potreba.

Ova podvojenost stanovanja veoma utiče na urbanističko planiranje. Tako urbanistički plan naselja upravo predstavlja odraz politika razvoja date zajednice, a njegovo sprovođenje je način kako ga pojedinac prilagođava svojim potrebama.

Poseban je izazov proučavati navedenu podvojenost stanovanja u uslovima naglih i brzih promena, kao što su tranzicione prilike u istočnoj, postsocijalističkoj Evropi. Ove promene se mogu primetiti na primeru višeporodičnog stanovanja u Sremskoj Mitrovici, koje je nagli „procvat“ tokom poslednjih desetak godina. U skladu sa tim, na ovom primeru biće proverena „urbanistička pristupačnost“ kao skup činilaca izvedenih iz teorije održivosti. Ona će biti dvojako proverena; na nivou plana i na nivou njegovog sprovođenja kroz razmeštaj razmeštaj novog višeporodičnog stanovanja. Na taj način razmotriće se i pitanje prilagođavanja održivosti mesnim i regionalnim uslovima u oblasti stanovanja, a posebno uslovima nastalih u vreme tranzicije.

**Glavne reči** | održivost, višeporodično stanovanje, pristupačnost, plan, sprovođenje, prostorni razmeštaj

## “URBAN ACCESSIBILITY” OF HOUSING BETWEEN PLAN AND REALITY: THE CASE OF MULTI-FAMILY HOUSING IN SREMSKA MITROVICA, SERBIA

**Abstract** | The concept of sustainability has become integral part of all politics of development in the World. Therefore, it has also important influence to housing. Here it can be observed a certain dichotomy, which is embodied between economic and social sustainability. In accordance to this, “dual overview” of housing can be noticed; as a reflection of the aspiration of settlement/community and as a reflection of human needs.

This dichotomy of housing greatly influences to urban planning. Thus, urban plan of a settlement is exactly the reflection of the politics of development of the community and its implementation is the way how an individual adapts it to his needs.

Special challenge is the analysis of mentioned dichotomy of housing in the periods of sudden and fast changes, such as transitional conditions in post-socialistic Eastern Europe. These changes se been noticed on the case of multi-family housing in Sremska Mitrovica, Serbia. There has been the “blossom” of this kind of housing for last dozen years. Hence, this case is suitable for the analysis of “urban accessibility”, as a collection of factors derived from the theory of sustainability. “Urban accessibility” of housing will be analysed dually; on the level of plan and on the level of its implementation through the spatial distribution of new multi-family housing. Therefore, the issue of the adaptation of the sustainability in housing will be consider in relation to local and regional conditions, and, especially, to the conditions formed in transitional period.

**Key words** | sustainability, multi-family housing, accessibility, plan, implementation, spatial distribution



## 1. UVOD

Koncept održivosti postao je poslednjih godina sastavni deo politika razvoja svih država Sveta i ugrađen je u sve oblasti razvoja. Kao takav on danas predstavlja nezaobilazni element procesa **globalizacije**. Gradovi, kao glavna globalna čvorišta, istovremeno dobijaju i ulogu glavnih pokretača razvoja zasnovanog na održivosti (Bajić Brković, 2010).

Međutim, pitanje održivosti nije samo deo „visokih politika“ i „sveobuhvatnih strategija razvoja“, već utiče i na iskonske ljudske potrebe poput **stanovanja**. Važne celine u okviru koncepta održivog razvoja vezuju se za **socijalnu održivost** - za pristupačnost stanovanja, udobnost življenja i socijalizaciju zajednice. Stoga je unapređenje kvaliteta života neposredno vezano za unapređenje i razvoj stanovanja. U skladu sa tim kroz stanovanje se mogu lako uočiti težnje i želje društva u celini.

Sa druge strane, održivi razvoj podrazumeva i **ekonomsku održivost**. Ona se sagledava kroz svrsishodno korišćenje resursa i oličena je u politikama razvoja zajednice/naselja. Date politike se odnose na način korišćenja zemljišta, zoniranje naselja i povezivanje i usaglašavanje naseljskih namena, pa se višeznačno odnose na stanovanje.

Kao zaključak nameće se „**dvojako sagledavanje**“ **stanovanja**; (1) stanovanje kao odraz ljudskih potreba i (2) stanovanje kao odraz politika razvoja jednog naselja/zajednice. Ova dihotomija veoma utiče na urbanističko planiranje.

Na osnovu toga zasnovana je i **šira tema rada** – sagledavanje razvoja stanovanja na nivou naselja kroz sučeljavanje težnji zajednice i težnji pojedinaca. Težnje zajednice ovde su oličene u ustanovi gradskog urbanističkog plana, kojim se postavljaju osnove za zoniranje grada i odnos prema građevinskom zemljištu kao ograničenom resursu. Težnje pojedinaca sagledavaju se kao način primene datog plana u vidu izgradnje u stvarnosti, tj. „na terenu“.

Poseban je izazov proučavati prethodno u uslovima naglih i brzih promena, kao što su **tranzicione prilike** u istočnom, postsocijalističkom delu Evrope. Stoga je za slučaj istraživanja odabrana je **Sremska Mitrovica**, kao grad srednje veličine u Srbiji kao tranzicionoj državi. Gradovi ove veličine zabeležili su nagli „procvat“ višeporodične gradnje tokom poslednjih desetak godina. Ovo predstavlja uporište za suženje istraživanja na ovaj vid stanovanja u okviru datog vremenskog okvira.

Tokovi razvoja stanovanja u Sremskoj Mitrovici biće provereni u odnosu na **načela i vrednosti održivosti**. Oni će, shodno „urbanističkoj dimenziji“ posmatranja, biti sagledani kao **pristupačnost** stanovanja u urbanom okruženju na osnovu njegovog razmeštaja u gradu. Pri tome, data „urbanistička pristupačnost“ nove višeporodične stanogradnje biće razmatrana i iz ugla gradskog urbanističkog plana i iz ugla njegove primene u prostoru. Očekuje se da se ovim istraživanjem pokaže koji su **činioci urbanističke pristupačnosti**, proistekli iz teorije održivosti, više, a koji manje važni po razmeštaj novog višeporodičnog stanovanja. Na taj način uočiće se i prostorni odraz mesnih i regionalnih uslova održivosti po stanovanje, a posebno uslova nastalih u vreme tranzicije.

## 2. ODRŽIVO STANOVANJE: SVET I EVROPA

### 2.1. Stanovanje u okviru održivog razvoja

Stanovanje možemo poistovetiti sa iskonskom ljudskom potrebom za stanom/smeštajem. Na osnovu toga značaj stanovanja kao društvene tekovine se može vezati za **pravo na stan/smeštaj**. Pravo na primereno stanovanje, kao jedno od osnovnih ljudskih prava, je ugrađeno u Opštu deklaraciju o ljudskim pravima Ujedinjenih nacija (u daljem tekstu: UN), gde je ono jedan od ključnih činilaca životnog standarda (UN, 1948, čl. 25). Pored toga, značaj stanovanja se može dodatno sagledati i kroz činjenicu da je to u isto vreme i **najzastupljenija namena** u naseljenim mestima (Viler, 2005) i **najosetljivija**. Ovim se već može uvideti značaj pitanja stanovanja po čovečanstvo uopšte. Shodno tome, ono ima važno mesto u celokupnom razvoju koncepta održivosti.

Već u prvom važnom dokumentu u oblasti održivosti, dokumentu „Naša zajednička budućnost“ (eng. *Our Common Future*), poznatijem kao **Brutlandski izveštaj**, iz 1987. godine stanovanju se daje važno mesto<sup>1</sup>. U ovom dokumentu se uviđa značaj stanovanja, kao jednog od uslova za produženje životnog veka i, opšte rečeno, za ugodniji život (UN WCED, 1987). Poseban naglasak u dokumentu daje se **stanovanju za siromašne**, bilo da je ono vezano za države u razvoju ili razvijene države (UN WCED, 1987). Glavna mera u oblasti stanovanja je izgradnja jeftinog socijalnog stanovanja, a podvlači se i bitnost svrsishodnog korišćenja **zemljišta kao resursa**, kao i primerene komunalne i društvene infrastrukture.

Sledeći važan dokument, **Agenda 21** (eng. *Agenda 21*) isto tako postavlja stanovanje na važno mesto u okviru bitnih tema održivog razvoja. Za pitanje stanovanja posebno je vezano 7. poglavlje „Promovisanje razvoja održivih ljudskih naselja“ (eng. *Promoting Sustainable Human Settlement Development*). Ovde se Agenda 21 poziva na već spomenutu Opštu deklaraciju o ljudskim pravima UN i tu utvrđeno stanovište da je odgovarajuće stanovanje osnovna ljudska potreba (UN, 1992). Posebna pažnja se ovde poklanja već uočenoj potrebi za **pristupačnim stanovanjem za siromašne**, posebno u državama u razvoju. Ponovo se naglašava značaj sanitarno-higijenskih uslova i komunalne opremljenosti stanovanja. Slično prethodnom, govori se i o **racionalnom odnosu prema zemljištu** i ostalim namenama, posebno **javnim službama**. Agendom 21 se daje i niz smernica kako bi se stanje popravilo, mahom vezanih za proširenje uticaja države u oblasti stambene politike.

Na osnovu prvih dokumenata utemeljen je **koncept održivog razvoja**, pod kojim se podrazumeva „razvoj koji zadovoljava potrebe sadašnjice, ne dovodeći u pitanje sposobnost budućih generacija da zadovolje vlastite potrebe“ (UN WCED, 1987). Slično ovom opštem i sveobuhvatnom određenju celog koncepta i prvi dokumenti su bili sveobuhvatni i opšti po svojoj suštini. Ubrzo se uočila potreba da se **pojedinačne teme održivosti** ponaosob razjasne i razrade. Ovo nije mimoišlo ni oblast stanovanja.

Najveći doprinos po ovom pitanju urađen donošenjem **Istanbulske deklaracije o ljudskim naseljima** (eng. *Istanbul Declaration on Human Settlements*) iz 1996. godine. Ovaj relativno kratak dokument posebno se bavi pitanjem stanovanja u 8. i 9. tački (UN Habitat, 1996). U prvoj spomenutoj tački se govori o potrebi pristupačnosti stanovanja, dok se drugom tačkom ovo pitanje proširuje na pitanje potrebne podrške u vidu zemljišta i novčane podrške stambenoj politici.

## 2.2. Održivo stanovanje i Evropa

Uporedo sa širenjem i prihvatanjem koncepta održivog razvoja i njegovom razradom kroz pojedinačne oblasti ljudskog razvoja, uočava se i drugo usmerenje u vidu „**regionalnog prilagođavanja**“. Pod ovim izrazom se misli na prilagođavanje opštih načela i smernica održivosti mesnim uslovima. Ovo se verovatno najbolje primećuje na nivou **Evrope**<sup>2</sup>, kao dela Sveta koji je tokom proteklih par decenija najviše odmakao u razvoju regionalno usklađenog razvoja.

Prvi dokument koji se bliže bavio prostornom dimenzijom održivosti u evropskim okvirima bila je tzv. **Olborška povelja** (pun naziv: *Povelja velegradova i gradova Evrope o održivosti*, eng. *Charter of European Sustainable Cities and Towns towards Sustainability*) iz 1994. godine. Ovaj dokument se bavi, pre svega, širim pitanjem odnosu evropskih gradova ka održivosti. I pored toga, stanovanju je poklonjena pažnja. U članu 1.7 stanovanje u lošim uslovima je označeno kao pretnja **socijalnoj održivosti**. U sledeće dve stavke pažnja se širi na značaj „domaćinskog“ odnosa prema **građevinskom zemljištu**, unapređenju **javnog prevoza** i razvoju „zdravih“ načina saobraćaja i unapređenje urbanog zoniranja kroz podršku **konceptu mešanja** namena (EU, 1994).

Kako se značaj održivosti kao svetski značajnog koncepta brzo razvijao tako se posle 2000. godine ukazala potreba da se postojeći dokumenti vezani za održivost „osveže“, unaprede i prošire. Ovo se desilo i sa

<sup>1</sup> Ilustracije radi, engleska reč *housing* (srp. *stanovanje*) se u ovom dokumentu spominje čak 48 puta.

<sup>2</sup> Ovde se pojam Evrope se poistovećuje sa pojmom Evropske Unije (u daljem tekstu: EU), budući da i mnogi ovde obrađeni dokumenti EU ovako koriste ovaj pojam.

Olborškom poveljom.

Nova povelja, **Lajpciška povelja** (pun naziv: *Lajpciška povelja o održivim evropskim gradovima*, eng. *Leipzig Charter on Sustainable European Cities*), doneta u Lajpcigu 2007. godine. I ova povelja se bavila evropskim gradom u celini, ali i ona je daje značajne elemente za održivi razvoj stanovanja u Evropi. Ponovo je naglašena potreba za **pristupačnim stanovanjem**. Posebno je značajno to što stambeni sektor naveden kao jedan od ključnih elemenata integrisanih prostornih politika, kao „dokazano vrednog instrumenta razvoja u brojnim evropskim gradovima“ (EU, 2007). Kao i u prethodnoj povelji i ovde je pitanje kvalitetnog stanovanja povezano sa održivim/delotvornim saobraćajem, uvođenjem mera energetske efikasnosti, unapređenjem komunalne infrastrukture i razvojem susedstava sa mešanjem namena i sadržaja “ (EU, 2007). Poseban deo u Povelji posvećen je **zapuštenim stambenim naseljima.**, kao mestima gde se primenjuju mere u cilju bolje socijalne kohezije. Od datih mera ovde treba navesti: **obnovu** (i urbanističku i arhitektonsku), uvođenje mera **energetske efikasnosti**, kao i razvoj javnog prevoza i, uopšte, **pristupačnosti ka centrima**, mestu zaposlenja i javnim službama (EU, 2007).

Uporedo sa prethodnim razvijala se i zasebna stambena politika oslonjena na održivost. Prvi radni dokument u ovoj oblasti bio je **Stambena politika u državama-članicama EU** (eng. *Housing Policy in the EU Member States*), donet od strane evropske skupštine 1996. godine. Iako je ovaj dokument sa današnjeg stanovišta prilično star značajno je spomenuti de njime daju određeni elementi pogodni za ovde predstavljeno istraživanje, a to je da održivo stanovanje obuhvata sledeće vrednosti:

1. **Pristupačnost**, kako u shvatanju pristupa odgovarajućem stanovanju, tako i kao pristupačnost stanovanja ka različitim društvenim potrebama (javne službe, centri, radna mesta i sl.), , posebno za domaćinstva sa malim prihodima;
2. **Priuštvost**, u smislu stambene podrške domaćinstvima sa malim prihodima;
3. **Kvalitet**, uključujući i podizanje standarda stanogradnje i promociju održavanja i obnove stambenog tkiva, posebno za domaćinstva sa malim prihodima;
4. **Integrabilnost**, kao pitanje prostornog uređenja spram potreba svih korisnika, a naročito onih sa smanjenim fizičkim mogućnostima (npr., hendikepirane i starije osobe). Ova vrednost je novija i uočena je tek 1990-ih godina.

### 2.3. Uočavanje urbanističkih načela održivog stanovanja u Evropi

Kako se ovim radom istražuje „urbanistička dimenzija“ stanovanja ovde treba naročito naglasiti značaj upravo navedenog **načela pristupačnosti**, koji možemo nasloviti kao **urbanistička pristupačnost**. U većini opisanih dokumenata elementi pristupačnosti su označeni kao bitni po „održivost“ stanovanja. Poslednji dokument upravo utvrđuje ovaj element ključnim po „urbanističku dimenziju“ stanovanja. Shodno datom, urbanistička pristupačnost se na taj način može razdeliti na:

1. **funkcionalnu pristupačnost** - ovaj element se odnosi na pristupačnost stanovanja ka drugim namenama u gradu (naročito važnim javnim službama);
2. **saobraćajnu pristupačnost** - ovaj element obuhvata pristupačnost svim vidovima saobraćaja, sa posebnim značajem u odnosu na javni prevoz;
3. **pristupačnost centara** - pristupačnost kao središtima okupljanja<sup>3</sup>. Pod centrima se podrazumevaju i opšti i posebni centri kao mesta koncentracije namena i sadržaja, i na kraju, ljudi koji tu ostvaruju svoju društvenost.

<sup>3</sup> Uprošćeno gledano, sva tri vida pristupačnosti mogu sve svesti na pitanje centara/središta okupljanja kao „glavnih mesta društvenosti“ (Badovinac, 1997), gde bi pojedine važne namene (pojedinačne javne službe, veće trgovinske i uslužne radnje) bile tačkasti centri, važnije saobraćajnice linijski centri, a naseljska središta površinski centri.

### 3. STANOVANJE I STANOGRADNJA U TRANZICIONIM USLOVIMA

#### 3.1. Stanovanje i stanogradnja u tranzicionim prilikama Istočne Evrope

Mogućnost primene načela, mera i preporuka zasnovanih na teoretskim konceptima u „stvarnom prostoru“ posebno je veliki izazov u slučaju da se dato sagledava na najslabije razvijenim područjima. U slučaju koncepta održivog razvoja u oblasti stanovanja i stambene politike u Evropi ovakav izazov se sigurno vezuje za **istočnoevropska društva/države u tranziciji**.

Pod **društvom u tranziciji** podrazumevamo društvo koje je u brzom i burnom prelazu iz planski uređenog društva u društvo sa tržišnom privredom (Pikvens, 2005). Tranzicija je kao pojava osobena za postsocijalističke države Istočne Evrope i Srednje Azije<sup>4</sup>. Naravno, određene razlike u ovako prostranom području su veoma primetne i imaju značajne regionalne crte (Tsenkova, 2005). I pored toga, osnovni sačinitelji tranzicionih procesa jasno su se pokazali ili se i danas pokazuju u svim postsocijalističkim društvima.

Tranzicija je **sveobuhvatan proces**, koji obuhvata promene na privrednom, političkom i društvenom planu. U skladu sa tim uticaj tranzicije se značajno ogleda na polju stanovanja, bilo da je u pitanju stambena politika, stanogradnja ili uslovi stanovanja. Sa druge strane rečeno je i da je **tranzicija brz i buran proces**, što posledično dovodi do brojnih nepovoljnih pojava u oblasti stanovanja kao najosetljivije naseljske namene. Svakako da se ovako sučeljeni procesi nepovoljno odražavaju na stanovanje u tranzicionim društvima (Petrović, 2005).

**Osnovne osobenosti** u oblasti stanovanja prilikom prelaska iz socijalističkog u postsocijalističko društvo su (Tsenkova, 2005):

1. **Privatizacija društveno usmerenog stanovanja**<sup>5</sup> – U većini postsocijalističkih društava Istočne Evrope nekadašnje stanovanje sa stanarskim pravom je veoma brzo se privatizovalo, pa u većini država ono iznosi preko 80% ukupnog stanovanja, što je mnogo više nego u Zapadnoj Evropi;
2. **Stanovanje prepušteno tržištu** – Pod ovim se podrazumeva povlačenje javnog sektora (države) iz stambene politike i prepuštanje ove uloge tržištu. U skladu sa tim, dolazi do opšteg i naglog povlačenja države u oblasti planiranja stanovanja i drugih mera podrške stanovanju (naročito socijalnih mera u oblasti stanovanja);
3. **Privatizacija građevinskih preduzeća** – Zahvaljujući ovome glavni nosioci izgradnje postaju privatna preduzeća i preduzetnici. Dato je svakako imalo značaja uticaj na stanovanje kao najrasprostranjeniju naseljsku namenu, sa velikim potrebama u oblasti izgradnje.

Sve tri navedene osobenosti bitno su uticale na polje **stanovanja i stanogradnje**. Glavna činjenica jeste da je umesto države, oličene kroz državne službe za planiranje stanovanja i državnih građevinskih preduzeća, kao glavni nosilac stanogradnje javlja **privatni sektor**. U ovakvim uslovima, umesto razrađenog državnog planiranja novog stanovanja, glavni „planer“ stanogradnje postaje tržište kroz špekulacije privatnih preduzetnika<sup>6</sup>.

**Planiranje stanovanja u gradovima/naseljima** doživelo je sudbinu urbanističkog planiranja uopšte. Prema M. Petrović mogu se razlikovati dve etape tranzicije urbanističkog planiranja. **Prva etapa** bila je posebno nepovoljna po urbanističko planiranje:

„U početnoj etapi postsocijalističke transformacije urbano planiranje je gotovo u svim zemljama

<sup>4</sup> U daljoj razradi usmerenje će biti napravljeno prvenstveno na Istočnu Evropu, budući da tranzicija u Srednjoj Aziji ima drugačije, dosta jake regionalne crte.

<sup>5</sup> Pojam *društveno usmereno stanovanje* je izraz koji koristi V. Milić kako bi napravio razliku u odnosu na pojam socijalnog stanovanja, koje se u nekim zapadnim društvima naziva i *društveno stanovanje*. Pored toga, isti autor opisuje ovaj vid stanovanja i kao „stanovanje sa stanarskim pravom“ (Milić, 2006).

<sup>6</sup> Pod privatnim preduzetnicima podrazumevaju se kako oni krupniji tako i oni sitniji, u vidu samogradnje i ilegalne izgradnje (Petovar, 2003).

bilo zanemareno, a lokalne vlasti su donosile *ad hoc* odluke da odbace dugoročno definisanje strateških vizija razvoja grada, što je uslovalo niz negativnih efekata...“ (Petrović, 2009)

Glavne posledice ovakve politike jesu ozbiljne posledice po stanovanje. One se ogledaju u smanjenoj dostupnosti stanovanja<sup>7</sup>, kao i (lošem) održavanju postojećeg stambenog fonda. Ovo za posledicu ima nesrazmeran **pritisak na stanogradnju**, koji je se ne očitava u drugim oblastima razvoja, a čak je suprotan lošim demografskim pokazateljima (UNECE, 2010).

**Druga etapa**, koju odlikuje jače uključivanje u tokove razvoja EU, se zasniva na uvođenju određenih elemenata tzv. „**zapadnog modela**“ stambene politike i uz podršku stranih kompanija (Petrović, 2009). Ovo znači i uvođenje elemenata planiranja vezanog za kapitalistički sistem, gde se pokušava sa da se putem urbanističkog planiranja (kao i putem drugih mera) postigne što bolja **društveno-ekonomska ravnoteža**. Ovo se na polju stanogradnje često označava „usmeravanje“ privatne inicijative u novoj stambenoj izgradnji tako da se smanje opšte stambene poteškoće. M. Petrović naziva ovu pojavu „**investitorskim urbanizmom**“ (Petrović, 2010).

### 3.2. Stanogradnja u tranzicionoj Srbiji

**Regionalne osobenosti** tranzicije su već spomenute. U slučaju Srbije su delom zasnovane i na ranijim stambenim politikama. Stambeno pitanje u Srbiji kao i u drugim državama Balkana tokom vremena socijalizma rešavano je samo delom kroz društveno usmerenu stambenu izgradnju, dok je nemali deo ostvarivan kroz **ilegalnu izgradnju** u obodnim delovima gradskih naselja. Ovo se ostvarivalo kroz značajnim delom samogradnjom i u cilju rešavanja pojedinačnog stambenog pitanja izgradnjom porodične kuće (Petovar, 2003).

Međutim, tokom 1990-ih (prva etapa tranzicije) pojava ilegalne izgradnje zahvatila i **središnje delove gradova** u Srbiji. Ona je bila značajno drugačija od ranije ilegalne stambene izgradnje. Ova je bila **stanogradnja većeg obima** (stambene zgrade višeporodičnog vida), pojavljuju se privatni preduzetnici i gradi se „za tržište“ (Petovar, 2003; Petrović, 2004). Pored toga, slabo održavanje postojećeg stambenog fonda u vreme tranzicije osetno je pogoršalo stanje ovih stanova. Na kraju, ovakvo neregulisano stanje dovelo do relativno **masovne stambene izgradnje** i u središnjim delovima, naročito u slučaju većih srpskih gradova.

U drugoj etapi dolazi do osavremenjavanja instrumenata usmeravanja razvoja u Srbiji, pa i **osavremenjavanja urbanističkog planiranja**, ali nedovoljno i presporo da se potpuno prevaziđu „tranzicijske (ne)prilike“. Ova etapa, mada bolje regulisana i u većoj meri usaglašena sa novim urbanističkim planiranjem, takođe se očituje u značajnoj usmerenosti stanogradnje na središnje gradske lokacije.

## 4. STUDIJA SLUČAJA: VIŠEPORODIČNA STANOGRADNJA U SREMSKOJ MITROVICI

### 4.1. Razlog izbora slučaja istraživanja

Studija slučaja će biti zasnovana na istraživanju **prostornog razmeštaja stanogradnje** u Sremskoj Mitrovici kroz sučeljavanje planskih postavki prema stvarnoj izgradnji.

**Razlozi izbora** Sremske Mitrovice za studiju slučaja su:

- 1. Veličina:** Sremska Mitrovica danas ima oko 50 hiljada žitelja na gradskom području, pa je za srpske uslove **grad srednje veličine**. Kao takav grad je dovoljne veličine da se uoče pokazatelji za data merila pristupačnosti. Sa druge strane, on nije ni preterano velik kao što su najveći gradovi u Srbiji (poput Beograda ili Novog Sada), što bi značajno usložnilo istraživanje;

<sup>7</sup>

Ovo obuhvata kako pretvaranje stambenog u nestambeni prostor (trgovački, uslužni i sl.), tako i promene u strukturi domaćinstva, gde se uočava naglo smanjenje broja članova domaćinstva po stambenoj jedinici.

- 2. Značaj:** Sremska Mitrovica zauzima središnje mesto u područnom uređenju Republike Srbije, budući da je sedište Sremskog okruga. Okruzi su trenutno „srednji“/drugostepeni nivo državne uprave<sup>8</sup>, mada nedovoljno razvijen u odnosu na druge nivoe: državni i lokalni/„opštinski“. Ovim se omogućava **raznovrsnost urbanih namena**, što je „bolja podloga“ za kvalitetnije istraživanje pristupačnosti. Pored ovoga, na ovaj način će se dati i određeni elementi vezani za sve slične gradove u Srbiji (kojih ima bar dvadesetak);
- 3. Stambeno nasleđe:** Tokom vremena socijalizma u Sremskoj Mitrovici se prvi put javlja višeporodična stambena izgradnja. Ona je nastala po već objašnjenom „**socijalističkom modelu**“, u vidu većih skupina (stambenih naselja i blokova otvorenog vida) na širem području grada. Bitno je spomenuti i da je intenzitet naseljavanja u Sremskoj Mitrovici bio najveći među većim gradovima Vojvodine (prema popisima 1948-2011. broj stanovnika je utrostručen), što posredno govori i o značaju socijalističke stambene izgradnje u odnosu na slične gradove u okruženju;
- 4. Vremenski obuhvat:** U Sremskoj Mitrovici tokom 1990-ih godina (prva etapa tranzicije) višeporodična stambena izgradnja je gotovo zamrla. Posle 2000. godine i otvaranja Srbije kao svetu, počela je druga etapa, kada se desio „procvat“ stambene izgradnje. Početak krize 2008. godine je usporio, ali ne i zaustavio stanogradnju u gradu. Na ovaj način se daje **jasan vremenski okvir** za istraživanje, od 2000. godine do danas<sup>9</sup>;
- 5. Dominacija tržišta**<sup>10</sup>: Stanogradnja se od 2000. godine razvija se pod drugačijim okolnostima u odnosu na socijalističko vreme. Preovlađuje „**gradnja za tržište**“. Jedino su dva slučaja bila drugačija. Prvi slučaj je bio „zaostavština ranijeg modela“ stanogradnje – stambena zgrada iz 2003. za radnike u jednom sektoru sa povlašćenim uslovima otkupa. Drugi slučaj je noviji i neuporedivo savremeniji – stambena zgrada u režimu socijalnog stanovanja iz 2011. godine (zasad jedina u gradu). Ovakvo stanje uprošćava istraživanje, budući da se jasno može uočiti uticaj tranzicije kroz tržišno usmerenu stanogradnju.

#### 4.2. Planiranje stanovanja u Sremskoj Mitrovici: Plan generalne regulacije

Danas važeći **Plan generalne regulacije grada**<sup>11</sup> donet je 2009. godine. On je po mnogo čemu „naslednik“ PGR-a iz 2003. godine<sup>12</sup>. Oba plana su doneta na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji iz 2003. godine. Važećim planom su obuhvaćena tri naseljena mesta: gradsko naselje Sremska Mitrovica i prigradska naselja Lačarak i Mačvanska Mitrovica, koja čije građevinski zaokruženu prostornu celinu.

Na osnovu zakonskih uslovljenosti ove vrste urbanističkog plana, **planiranju stanovanja je posvećena značajna pažnja**. Već u uvodnom delu PGR-a (deo *Programski ciljevi i principi plana*) naglašava se značaj povezivanja stanovanja sa drugim namenama: sa mestom rada i mestima odmora, rekreacije i usluga (DI SM, 2009).

Potom, grad se deli na **urbanističke zone** prema preovlađujućim namenama, prema kojima se postavljaju ciljevi za pojedina gradska područja. Za većinu zona je planirano **stanovanje kao pretežna namena**.

Regulatorni deo PGR-a zasniva se na tzv. **tipičnim gradskim celinama** (TGC), koje se sastoje iz blokova sa posebnim pravilima uređenja i građenja. Postoji ukupno 8 TGC, uz tzv. zatvorene i otvorene „nezavisne prostorne sisteme“ (tj. otvoreni prostori). Od toga 4 središnje postavljene i površinski manje TGC su upravo one sa pravom gradnje višeporodičnih stambenih zgrada<sup>13</sup>. Ovo predstavlja **ključni instrument**

<sup>8</sup> Na taj način je istovremeno i najveći i najznačajniji grad ove NSTJ 3.

<sup>9</sup> Kraj 2013. godine.

<sup>10</sup> Podaci dobijeni iz razgovora sa stručnjacima Direkcije za izgradnju Grada Sremske Mitrovice.

<sup>11</sup> Pun naziv plana je: *Plan generalne regulacije Sremske Mitrovice., Lačarka i Mačvanske Mitrovice* (u daljem tekstu: PGR)

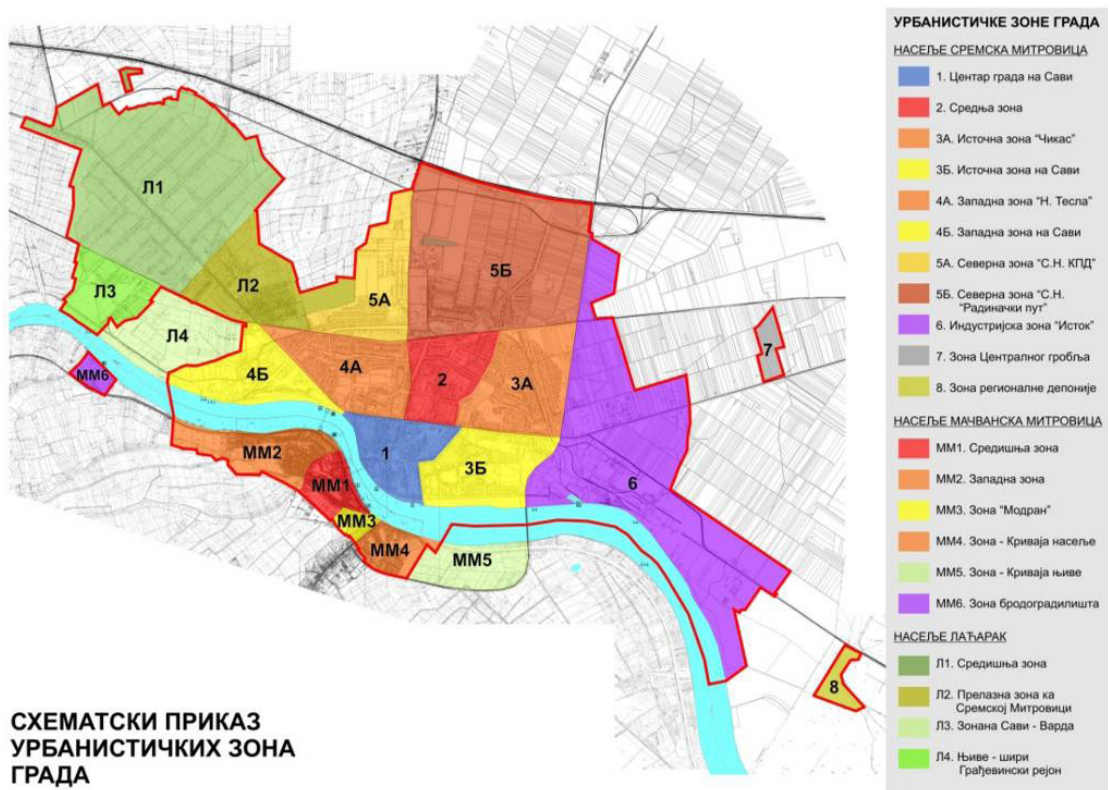
<sup>12</sup> Plan generalne regulacije grada iz 2003. godine bio je jedan od prvih donetih posle otvaranja Srbije ka svetlu.

<sup>13</sup> Pod ovim se misli na slučajeve gde je na građevinskoj parceli više od 4 stambene jedinice.

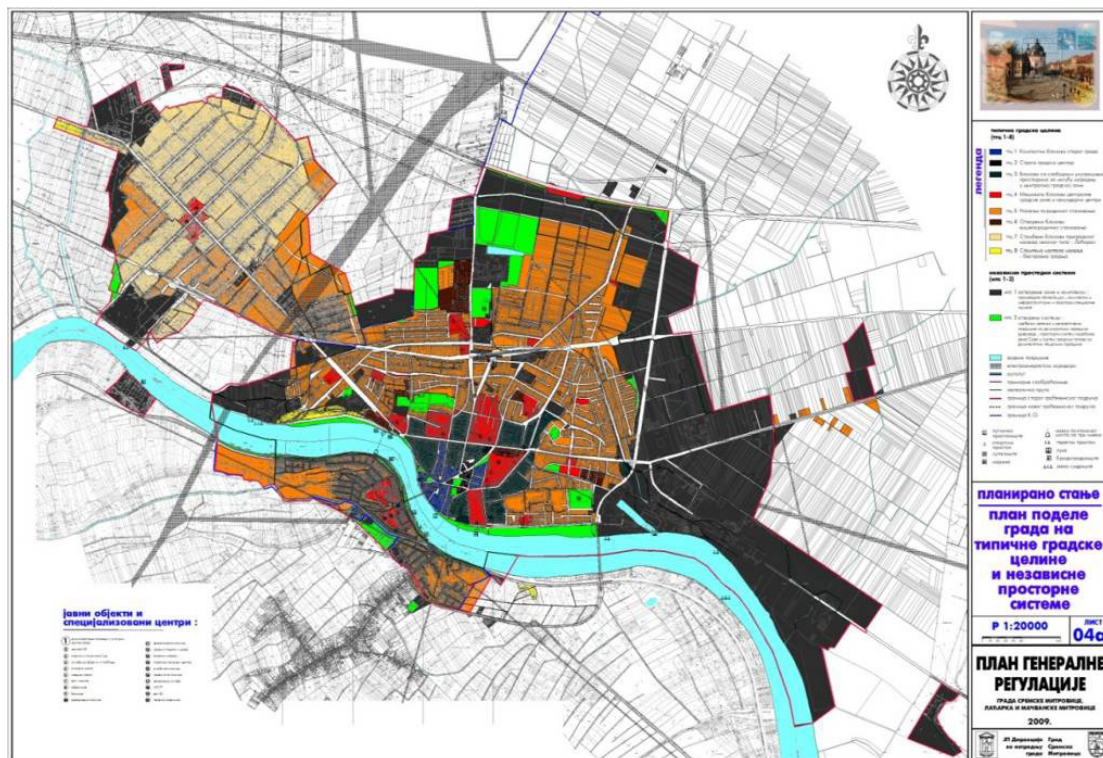
### zoniranja stanogradnje u gradu.

U daljem delu PGR-a daju se **opšta pravila** prema planiranim namenama. Dato poglavlje je posebno **razvijeno kod stanovanja**, a pravila su vezana za projektovanje u konkretnim slučajevima i stoga ne dotiču pitanje urbanističkog zoniranja i pristupačnosti.

Pored prethodnog, PGR-om su razrađene i druge namene, a od značaja sa ovo istraživanje pristupačnosti treba prvo spomenuti **jasno određenu saobraćajnu mrežu** grada. Međutim, **pitanje centara nije jasno izdvojeno**, pa se pored glavnog gradskog centra<sup>14</sup> ne razmatraju lokalni centri. Sa jedne strane, za grad je takve veličine ne može se očekivati su oni značajno razvijeni (Badovinac, 1997). I pored toga, može se reći da je ovo jedna od manjkavosti plana, pogotovo što je još u vreme socijalizma ukazano da centri sa svim namenama u oblasti tercijarne i kvartarne privrede jesu značajan činilac prostornog razvoja (Bajić Brković i Lazarević Bajec, 1993). Shodno tome, umesto proučavanja pristupačnosti za lokalne centre u ovom istraživanju biće urađena analiza elemenata plana koji najlakše nadomeštaju ovu stavku - **analiza osnovnih javnih službi** kao glavnih nosilaca centraliteta. U okviru osnovnih javnih službi su osnovno obrazovanje i primarna zdravstvena zaštita, kojima se pokrivaju osnovna socijalna prava (Petovar, 2003).



Fotografija 1 | PGR: Shematski prikaz urbanističkih zona grada (izvor: Zvanična stranica Grada Sremska Mitrovica, <http://www.sremskamitrovica.org.rs/cir/plan-generalne-regulacije>)



Fotografija 2 | PGR - Karta 4a: Plana podele grada na tipične gradske celine i nezavisne prostorne sisteme (izvor: Zvanična stranica Grada Sremska Mitrovica, <http://www.sremskamitrovica.org.rs/cir/plan-generalne-regulacije>)

### 4.3. Razvoj višeporodične stanogradnje u gradu tokom tranzicije

Tokom 1990-ih u Sremskoj Mitrovici se desio prekid u višeporodičnoj stanogradnji<sup>15</sup>. Posle 2000. godine i otvaranja Srbije ka svetu došlo je postepenog oporavka u ovoj oblasti. Postepenost se vidi kroz podatke da je do 2004. godine<sup>16</sup> podignuta samo jedna višeporodična stambena zgrada, koja je već opisana kao slučaj „zaostavštine ranijeg socijalističkog modela“. Ovo znači da pre donošenja prvog „postsocijalističkog“ PGR-a 2004. godine nije započeta privatna i tržišno usmerena stambena izgradnja u gradu.

U razdoblju 2004-09. došlo je do „**procvata**“ višeporodične stanogradnje. Za podizanje ovih zgrada planski osnov je bilo donošenje „starog“ PGR-a.

Početak uticaja **Svetske krize** u Srbiji 2009. godine poklopio se u slučaju Sremske Mitrovice sa donošenjem danas važećeg PGR-a. Kako je novi PGR u mnogo čemu preuzeo elemente iz starog PGR-a može se slobodno reći da on nije bio „krivac“ za usporavanje stanogradnje koja se tada desila. Od tada su neka gradilišta ostala „zamrznuta“<sup>17</sup>. Ipak, stanogradnja nije zamrla, pa se trenutno nalazi par stambenih zgrada u izgradnji.

<sup>15</sup> Važno je reći da je tokom 1990-ih došlo do značajne nepropisne stanogradnje od strane izbeglih lica.

<sup>16</sup> Podatak prema satelitskom snimku grada iz 2004. godine sa programa *Google Zemlja*.

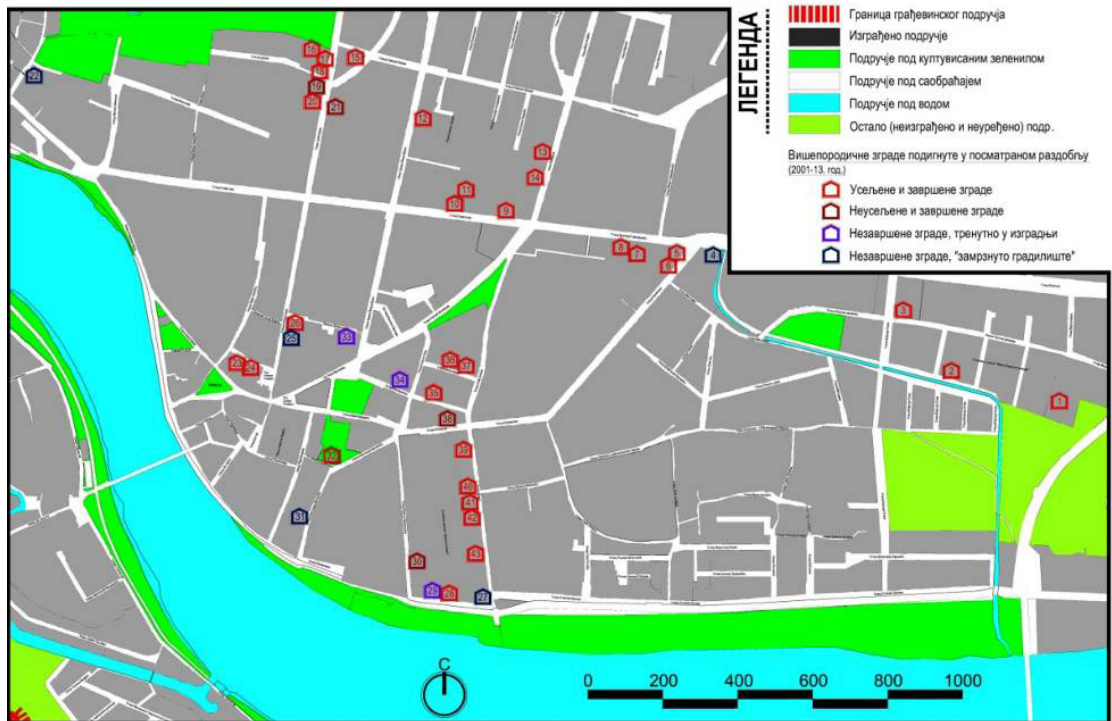
<sup>17</sup> Podatak za decembar 2013. godine.



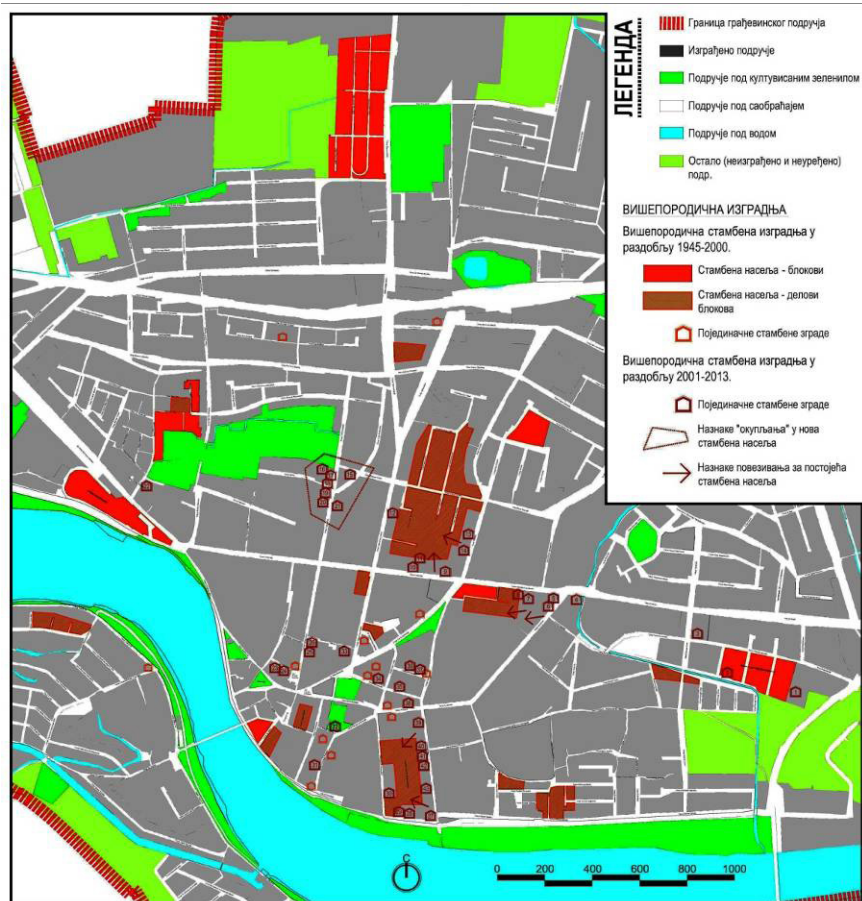


Fotografije 3, 4, 5, 6 | Primeri višeporodične stambene izgradnje tokom 2000-ih (Arhiva autora)

Na kraju, **43 zgrade** višeporodičnog stanovanja su podignute u posmatranom razdoblju (2000-2013.).



Fotografija 7 | Položaj višeporodične stambene izgradnje tokom 2000-ih (Rad autora)



Fotografija 8 | Uporedni prikaz socijalističke i postsocijalističke višeporodične stambene izgradnje (Rad autora)

## 5. ANALIZA SLUČAJA

### 5.1. Utvrđivanje merila

Analiza slučaja se zasniva na:

- **Postavljenom teoretskom okviru**, gde se sagledava primenljivost koncepta održivog razvoja u slučaju stanovanja. Krajnji ishod je uočavanje „urbanističke pristupačnosti“ na nivou stanovanja; i
- **Studiji slučaja**, kojoj je prethodilo uvodno razmatranje šireg okruženja (stanovanje i stanogradnja u tranziciji na primeru Istočne Evrope). Potom je istraživanje usmereno na sam slučaj istraživanja, tj. na sagledavanje „urbanističke dimenzije“ postsocijalističke višeporodične stambene gradnje u Sremskoj Mitrovici.

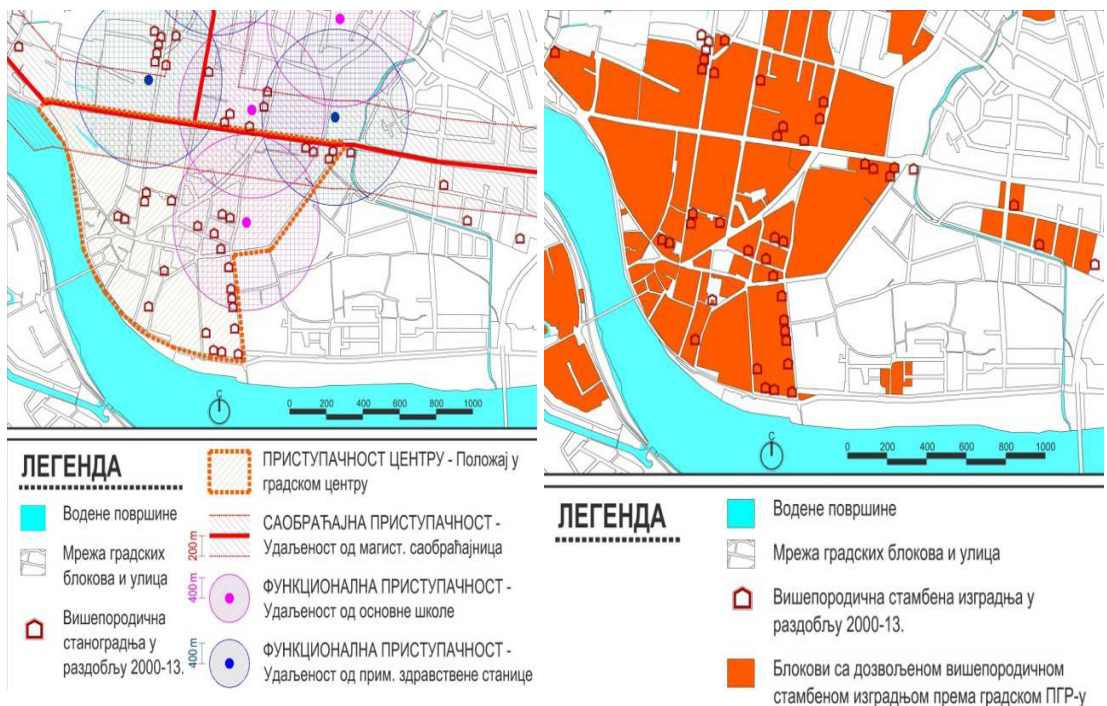
Na osnovu uspostavljenih „urbanističke pristupačnosti“ može se postaviti ključna **merila**. Za data merila potrebno je odrediti okvire ispunjenosti („**pragove**“). Osim prvog merila, kod ostala tri merila dat je činilac **dopuštene udaljenosti** kao ključni. On je za naznačene javne službe ograničen kritičnom vrednošću od 400 m, što približno odgovara 10-minutnom hodu (EP, 2000), dok je u slučaju udaljenosti od magistralnih saobraćajnica upola manji, tj. 200 m. Razlog je što date saobraćajnice kod primera nisu dovoljno razvijeni linijski centri, već samo veza do glavnog gradskog centra i drugih gradskih sadržaja od šireg značaja.

Табела 1 | Успостављање мерила и „прагова испуњености“

СКУП МЕРИЛА	МЕРИЛО	ПРАГ ИСПУЊЕНОСТИ
Пристапаљност центра	<b>M1</b> Положај у градском центру	Положај у градском центру - <i>Zona centra na Savi</i> (sl. 1)
Saobraќajna пристапаљност	<b>M2</b> Удаљеност од магистралних саобраќајница	Правolinijska удаљеност од најближе магистралне саобраќајнице до 200 m
Функционална пристапаљност	<b>M3</b> Удаљеност од основне школе	Правolinijska удаљеност од најближе основне школе до 400 m
	<b>M4</b> Удаљеност од примарне здравствене стране	Правolinijska удаљеност од најближе станице до 400 m

## 5.2. Analiza

Prilikom analize uzete su obzir sve вишепородичне стамбене зграде везане за раздоблје 2000-13., bez obzira na to da li su завршене или су изградњи<sup>18</sup>. Главни елементи **просторне анализе** су представљени су на сликама / картима br. 9 и 10:



Fotografija 9 | Просторна анализа 1 на основу задатих мерила (Rad autora)

Fotografija 10 | Просторна анализа 2 у односу на целине где је могућа вишепородична изградња према ПГР-у (Rad autora)

Ishodi **prostorne analize 1** je dat u tabeli ispod:

Tabela 2 | Ishodi prostorne analize 1

MERILO - ISPUNJENOST	BROJ*	UDEO
<b>M1</b> Položaj u gradskom centru	25	58%
<b>M2</b> Udaljenost od magistralnih saobraćajnica	14	33%
<b>M3</b> Udaljenost od osnovne škole	17	40%
<b>M4</b> Udaljenost od primarne zdravstvene stranice	15	35%
Ispunjenost bar jednog merila	41	95%
Bez ispunjenog ijednog merila	2	5%
Ispunjenost tri merila	7	16%
Ispunjenost svih merila ( <b>M1 + M2 + M3 + M4</b> )	2	5%
* Stavka <i>BROJ</i> označava broj zgrada koje ispunjavaju zadato merilo/merila, a stavka <i>UDEO</i> predstavlja postotak u ukupnom broju (od 43 ukupno).		

**Prostornom analizom 2** primećuje se da su sve višeporodične stambene zgrade podignute u blokovima u kojima je dozvoljena izgradnja ovog vida stanovanja. Međutim, uočava se i **prostorno grupisanje zgrada** u određenim tačkama i duž određenih poteza. Na primer, u jednom bloku do savskog keja prisutna je izgradnja 9 stambenih zgrada (21% ukupnog broja). Slično tome, na severnom obodu zone moguće izgradnje, na 50 m u krug oko jedne raskrsnice desila se izgradnja 7 stambenih zgrada (16%).

Sa druge strane, na prostoru velikog broja blokova (oko 60% ukupnog broja) **nije bilo izgradnje ovog vida**. Ovo posredno govori o tome da su drugi činioci<sup>19</sup> bili od većeg značaja za zoniranje novije višeporodične stambene izgradnje od onih datih PGR-om.

## 6. ZAKLJUČAK

Na osnovu postavljenog istraživanja na primeru postosocijalističke („tranzicijske“) višeporodične stanogradnje u Sremskoj Mitrovici može se zaključiti sledeće:

Kao prvo i najvažnije, dati **činioци urbanističke pristupačnosti**, kao elementi dobijeni na osnovu koncepta održivog razvoja, su **veoma važni** u određivanju položaja nove višeporodične stanogradnje, dok se **planski dokument** (u ovom slučaju gradski PGR) postavlja pre kao „okvir“ za zakonsko sprovođenje elemenata održivosti.

Kao drugo, najvažniji element/merilo pristupačnosti je **pristupačnost centru**, budući da je gotovo 60-70% slučajeva u centru grada ili neposredno izvan njega. Ovo je u isto vreme povezano i sa glavnim tokovima razvoja u Srbiji i, konkretno, u Sremskoj Mitrovici. U tranziciji je došlo do naglog razvoja dotad zanemarene **tercijarne i kvartarne privrede**, koja se u Srbiji još uvek pretežno vezuje za **središta/jezgra naselja**. Kako je već u dokumentima vezanim za održivost uočena potreba povezivanja mesta stanovanja i rada, pojava izgradnje većeg broja stambenih zgrada u gradskom jezgru predstavlja potvrdu datog.

Treće, **ostala merila pristupačnosti** (saobraćajna i funkcionalna) pokazuju manji značaj, što je delom posledica veličine grada - grad srednje veličine bez razvijenog javnog prevoza i velikih prostornih „sukoba“ po pitanju namena i sadržaja. PGR-om planirani blokovi za višeporodičnu stanogradnju takođe odstupaju od ova dva merila (posebno prvog).

Potom, mali deo gradnje ispunio je uslove tri ili sva četiri merila, što govori da u sklopu grada ove veličine ipak postoji **dovoljna prostorna raspršenost** (iliti „decentralizacija“) sadržaja i namena koja je usklađena sa potrebama održivosti.

<sup>19</sup>

Pod datim činioциma spadaju već spomenuti elementi urbanističke pristupačnosti (javne službe i druge centralne aktivnosti), ali druge, posebne okolnosti (npr., nivo zaštite prostora, posebno u delovima sa arheološkim ostacima antičkog Sirmijuma).

I pored prethodnog, došlo je do **koncentracije** višeporodične stanogradnje u određenim tačkama, potezima i blokovima, što govori o **bitnosti „mikro-činilaca“**, koji mogu biti raznovrsni i ne moraju biti povezani za pojmom pristupačnosti<sup>20</sup>.

Na kraju, treba zaključiti da istraživanjem pokušao dati prikaz kako su elementi održivosti ugrađeni u planske dokumente i kako se sve to zajedno „oslikava“ kroz konkretnu izgradnju u prostoru. Istraživanje je ukazalo na **značaj urbanističke pristupačnosti** i njegovu povezanost sa širim tokovima razvoja (tranzicija i njen uticaj na gradski prostor). Uočeni obrasci izgradnje, bilo da su oni planirani kroz dokumente ili sprovedeni kroz konkretnu izgradnju, jesu pokazatelj „spoja“ opštih elemenata koncepta održivog razvoja i mesnih i regionalnih osobenosti.

Stoga se naglašava potreba daljeg prilagođavanja koncepta u odnosu mesne i regionalne uslove. Na osnovu toga kao glavni zaključak nameće se neophodnost stvaranja **prilagođenih i usaglašenih dokumenata**, kojima bi se održivost kao jedna od okosnica razvoja celog Sveta približila konkretnim uslovima prostornog razvoja „na terenu“.

## BIBLIOGRAFIJA

### Primarna literatura

Direkcija za izgradnju Grada Sremska Mitrovica – DI SM (2009). Plan generalne regulacije Sremske Mitrovice., Laćarka i Mačvanske Mitrovice. Direkcija za izgradnju, Sremska Mitrovica.

European Parliament – EP (1996). Housing Policy in the EU Member States. EU Press, Strasbourg. [http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/text1\\_en.htm#1](http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/text1_en.htm#1), posećeno 4. oktobra 2014.

European Union - EU (1994). Charter of European Sustainable Cities and Towns Towards Sustainability - Aalborg Charter (Olborška povelja). EU Press, Brussels. [http://www.sustainablecities.eu/fileadmin/content/JOIN/Aalborg\\_Charter\\_english\\_1\\_.pdf](http://www.sustainablecities.eu/fileadmin/content/JOIN/Aalborg_Charter_english_1_.pdf), posećeno 4. oktobra 2014.

European Union - EU (2007). LEIPZIG CHARTER on Sustainable European Cities (Lajpciška povelja). EU Press, Brussels. [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/archive/themes/urban/leipzig\\_charter.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/themes/urban/leipzig_charter.pdf), posećeno 4. oktobra 2014.

Ujedinjene nacije – UN (1948). Univerzalna deklaracija o ljudskim pravima. UN Press, Njujork. <http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?LangID=src5>. posećeno 3. oktobra 2014.

United Nations – UN (1992). Agenda 21. UN Press, Rio de Janeiro. [http://www.unep.org/Documents.Multilingual/Default.asp?documentid=52](http://www.unep.org/Documents/Multilingual/Default.asp?documentid=52), posećeno 3. oktobra 2014.

UN Economic Commission for Europe - UNECE (2010). The Relationship between Population and Housing. UNECE Press, Geneva. <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/popn.and.housing.en.pdf>, posećeno 4. oktobra 2014.

UNECE/CHLM (2006). Studija stambenog sektora Srbije. UNECE, Beograd, <http://odrzivostanovanje.webs.com/Studija%20stambenog%20sektora%20Srbije.pdf>, posećeno 4. oktobra 2014.

UN Habitat (1996). Istanbul Declaration on Human Settlements. UN Press, Istanbul. <http://www.unhabitat.org/content.asp?ID=407&catid=366&typeid=24>, posećeno 3. oktobra 2014.

UN Habitat Srbija - UNHS (2006). Četiri strateške teme stambene politike u Srbiji. UN Habitat, Beograd, <http://www.unhabitat.org.rs/srp/publications/publications.htm>, posećeno 4. oktobra 2014.

<sup>20</sup>

Ovo, između ostalog, uključuje: ograničenja usled zaštite prostora, blizinu „velikih gradskih poslodavaca“ (kao što je okružna bolnica), blizinu mesta za odmor i rekreaciju (npr. gradski kej), odgovarajuću parcelaciju za višeporodičnu izgradnju itd.

UN World Commission on Environment and Development – UN WCED (1987). Our Common Future (Bruntlandski izveštaj). Oxford University Press, Oxford. <http://www.un-documents.net/wced-ocf.htm>, posećeno 3. oktobra 2014.

URBACT (2010). Housing for Europe. URBACT, Brussels. [http://urbact.eu/fileadmin/Projects/HOPUS/outputs\\_media/hopus\\_final\\_LOW.pdf](http://urbact.eu/fileadmin/Projects/HOPUS/outputs_media/hopus_final_LOW.pdf), posećeno 4. oktobra 2014.

## Sekundarna literatura

Badovinac P. (1997). Centralne urbane funkcije – Centri. Arhitektonski fakultet, Beograd.

Bajić Brković M. i Lazarević Bajec N. (1993). Naselja u prostornom razvoju u nerazvijenim područjima. U: G. Mihaljević, P. Badovinac i dr. (ur.), Urbanologija: Procesi urbanizacije, principi, postupci i problemi na primeru Srbije. Arhitektonski fakultet, Beograd, str. 147-185.

Bajić, Brković M. (2010). Ka održivom razvoju gradova u Srbiji. U: M. Bajić Brković (ur.), Kreativne strategije za održivi razvoj gradova u Srbiji. Arhitektonski fakultet, Beograd, str. 2-16.

Viler S. (2005). Planiranje održivih prikladnih gradova. U: S. Vujović i M. Petrović (ur.) Urbana sociologija. Zavod za udžbenike i nastavna sredstva, Beograd, str. 295-301.

English Partnerships – EP (2000). Urban Design Compendium, Llewelyn-Davies, London.

Milić V. (2006). Urbanistički aspekti socijalnog stanovanja. Arhitektonski fakultet, Beograd.

Petovar K. (2003). Urbana sociologija: Naši gradovi između države i građanina. Geografski fakultet, Arhitektonski fakultet, IAUS, Beograd.

Petrović M. (2004). Sociologija stanovanja: Stambena politika između izazova i mogućnosti. ISI FF: Beograd.

Petrović M. (2005). Cities after Socialism as a Research Issue. LSE, London. <http://eprints.lse.ac.uk/23378/1/DP34.pdf>, posećeno 5. oktobra 2014.

Pikvens K. (2005). Državni socijalizam, postsocijalizam i njihovi urbani modeli. U: S. Vujović i M. Petrović (ur.) Urbana sociologija. Zavod za udžbenike i nastavna sredstva, Beograd, str. 346-361.

Rybkowska A. i Schneider M. (2011). Housing conditions in Europe in 2009. EUROSTAT, Luxembourg. [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY\\_OFFPUB/KS-SF-11-004/EN/KS-SF-11-004-EN.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-SF-11-004/EN/KS-SF-11-004-EN.PDF), posećeno 4. oktobra 2014.

Tsenkova S. (2005). Trends and Progress in Housing Reforms in South Eastern Europe. Council of Europe Development Bank, Paris.

United Nations Economic Commission for Europe - UNECE (2010). The relationship between population and housing. UNECE Press, Geneva. Preuzeto sa: <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/popn.and.housing.en.pdf>, posećeno 4. oktobra 2014.



CIP - Каталогизација у публикацији -  
Народна библиотека Србије, Београд

728.2/.3(497.11)(082)(0.034.2)  
351.778.5(497.11)(082)(0.034.2)  
316.334.56(497.11)(082)(0.034.2)

ZBORNIK radova mladih istraživača na projektu TR36034: Istraživanje i  
sistematizacija stambene izgradnje u Srbiji u kontekstu globalizacije i  
evropskih integracija u cilju unapređenja kvaliteta i standarda stanovanja  
[Elektronski izvor] / [urednici] Vladimir Mako, Jelena Ristić Trajković,  
Verica Krstić. - Beograd : Arhitektonski fakultet, 2014 (Beograd :  
Colograf). - 1 elektronski optički disk (CD-ROM) ; 12 cm

Sistemski zahtevi: Nisu navedeni. - Nasl. sa naslovnog ekrana. - Tiraž 50.  
- Bibliografija uz svaki rad. - Abstracts.

ISBN 978-86-7924-135-1

1. Мако, Владимир, 1958- [уредник]  
а) Стамбена изградња - Србија - Зборници б) Становање - Србија -  
Зборници

COBISS.SR-ID 212399628