



УНИВЕРЗИТЕТ У НИШУ  
ГРАЂЕВИНСКО-АРХИТЕКТОНСКИ  
ФАКУЛТЕТ



**Јелена П. Бекић**

**УТИЦАЈ ПРОМЕНА ФИЗИЧКЕ И ФУНКЦИОНАЛНЕ  
СТРУКТУРЕ ПОДРУЧЈА ВИШЕСПРАТНОГ СТАНОВАЊА  
НА КВАЛИТЕТ ЖИВОТА СТАНОВНИКА У УСЛОВИМА  
ПОСТСОЦИЈАЛИСТИЧКЕ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ НА  
ПРИМЕРУ ГРАДА НИША**

докторска дисертација

Ниш, 2022.



UNIVERSITY OF NIŠ,  
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING AND  
ARCHITECTURE



**Jelena P. Đekić**

**THE INFLUENCE OF CHANGES IN THE PHYSICAL  
AND FUNCTIONAL STRUCTURE OF MULTI-STOREY  
RESIDENTIAL AREAS ON THE QUALITY OF LIFE OF  
THEIR RESIDENTS IN THE CONDITIONS OF THE  
POST-SOCIALIST TRANSFORMATION IN THE  
EXAMPLE OF THE CITY OF NIŠ**

Doctoral Dissertation

Niš, 2022.

*Неизмерна захвалност породици, пријатељима и сарадницима који су веровали у мене свих ових година.*

*Посебна захвалност професору Петру Митковићу на неисцупној енергији и животним саветима.*

## Подаци о докторској дисертацији

Ментор:	Др Љиљана Василевска, ред. проф, Универзитет у Нишу, Грађевинско-архитектонски факултет
Наслов:	Утицај промена физичке и функционалне структуре подручја вишеспратног становања на квалитет живота становника у условима постсоцијалистичке трансформације на примеру града Ниша
Резиме:	<p>Након пада социјалистичких режима 1990-их година, земље Централне и Источне Европе започињу процес транзиције из социјалистичког у капиталистички систем, који је обухватио политичке, друштвено-економске, културне и друге промене, али и промене урбане структуре градова. Истраживања на тему постсоцијалистичке транзиције у Србији углавном су била усмерена на испитивање брзине имплементације политичких и економских реформи и процену њихових утицаја, док се последњих година све више истражују и трансформације урбане структуре. И поред растућег интересовања за проучавање промена урбане структуре, мали број истраживања се бави утицајем промена карактеристика окружења на субјективни квалитет живота становника.</p> <p>У оквиру докторске дисертације разматран је утицај трансформација физичке и функционалне структуре вишеспратних стамбених подручја постсоцијалистичког града на квалитет живота становника. Разумевање карактера постсоцијалистичких трансформација подручја вишеспратног становања, са једне стране, и разумевање везе између карактеристика простора и субјективне перцепције квалитета простора и квалитета живота, са друге стране; представљају основу за дефинисање смерница за урбанистичко планирање и будуће интервенције у подручјима вишеспратног становања, у условима закаснеле транзиције. Промене физичке и функционалне структуре истраживане су на примерима два карактеристична подручја вишеспратног становања из социјалистичког периода и постсоцијалистичког периода. За потребе оцене виталности подручја дефинисан је сет мерљивих индикатора. У односу на сет мерљивих индикатора, формиран је упитник за потребе утврђивања утицаја карактеристика простора на субјективни квалитет живота становника.</p> <p>У оквиру докторске дисертације извршена је систематизација карактеристика подручја вишеспратног становања из периода социјализма и постсоцијализма, као и систематизација постсоцијалистичких промена физичке и функционалне структуре, карактеристичних за подручја вишеспратног становања у Србији.</p> <p>Истраживање је показало да су пост-социјалистички развојни процеси у Србији утицали и утичу на промене функционалне и физичке структуре наслеђених социјалистичких стамбених насеља, као и на развојне карактеристике новоизграђених подручја вишеспратног становања. Потврђено је да се може успоставити веза између особина урбаног окружења и субјективне перцепције квалитета урбаног окружења. Такође је утврђено да постоје особине простора које су универзално значајне за квалитет живота становника, као и особине чији је утицај различит, у зависности од места становања и социо-демографских особина.</p>
Научна област:	Архитектура



Научна дисциплина:	Урбанизам и просторно планирање
Кључне речи:	квалитет живота, постсоцијалистичке трансформације, подручја вишеспратног становања
УДК:	711.4: <a href="#">316.323.72(497.11)(043.3)</a> ; 72.012.25:365.4/. <a href="#">48(497.11)(043.3)</a>
CERIF класификација:	T 240 Архитектура
Тип лиценце Креативне заједнице:	CC BY-NC

## Data on Doctoral Dissertation

Doctoral Supervisor: Ljiljana Vasilevska, PhD, Full Professor,  
University of Niš, Faculty of Civil Engineering and Architecture

Title: The influence of changes in the physical and functional structure of multi-storey residential areas on the quality of life of their residents in the conditions of the post-socialist transformation in the example of the city of Niš

Abstract: After the fall of the socialist regimes in the 1990s, the countries of Central and Eastern Europe began the process of transition from the socialist to the capitalist system, which included political, socio-economic, cultural and other changes, but also changes in the urban structure of cities. Research on the topic of post-socialist transition in Serbia was mainly focused on examining the speed of implementation of political and economic reforms and assessing their impact, while recently research has increasingly focused on transformations of urban structure. Despite growing interest in studying changes in urban structure, a small number of studies deal with the impact of changes in surroundings characteristics on the subjective quality of life of residents.

The doctoral dissertation considers the impact of transformations of the physical and functional structure of multi-storey residential areas in the post-socialist city on the quality of life of its inhabitants. Understanding the nature of post-socialist transformations of multi-storey housing, on the one hand, and understanding the relationship between the characteristics of space and a subjective assessment of the quality of space and the quality of life, on the other, forms the basis for defining guidelines for urban planning and future interventions in multi-storey housing areas in the conditions of delayed transition. Changes in physical and functional structure were investigated on the examples of two characteristic areas of multi-storey housing from the socialist and post-socialist period. A set of measurable indicators was defined for the purpose of assessing the livability of a multi-storey residential area. In relation to the set of measurable indicators, a questionnaire was designed for the purpose of determining the impact of spatial characteristics on the subjective quality of life of residents.

Within the doctoral dissertation, the systematization of the characteristics of multi-storey housing areas from the period of socialism and post-socialism was performed, along with the systematization of post-socialist changes in the physical and functional structure, specific to the multi-storey housing areas in Serbia.

The research showed that the post-socialist development processes in Serbia have influenced and continue to influence changes in the functional and physical structure of the inherited socialist housing estates, as well as the developmental characteristics of newly built multi-storey housing areas. It was confirmed that a connection can be established between the characteristics of the urban environment and the subjective perception of its quality. Also, it was determined that there are certain features of space that are universally important for the quality of life of residents, as well as some other features whose impact varies depending on the place of residence and socio-demographic characteristics.

Scientific Field: Architecture

Scientific Discipline: Urbanism and spatial planning

Keywords: quality of life, post-socialist transformations, multi-storey housing areas.

UDC: 711.4:[316.323.72\(497.11\)\(043.3\)](#); 72.012.25:365.4/.[48\(497.11\)\(043.3\)](#)

CERIF Classification: T 240 Architecture

Creative Commons License Type: CC BY-NC

## САДРЖАЈ

1	УВОД.....	1
1.1	Формулација проблема и предмет истраживања.....	2
1.2	Циљеви и задаци истраживања .....	3
1.3	Полазне хипотезе истраживања .....	5
1.4	Методе истраживања .....	6
1.5	Научна оправданост.....	7
1.6	Приказ структуре рада.....	8
2	КВАЛИТЕТ ЖИВОТА У ГРАДОВИМА.....	10
2.1	Теоријски оквир проучавања квалитета живота.....	11
2.1.1	Почеци проучавања квалитета живота .....	11
2.1.2	Дефиниција квалитета живота и однос субјективног и објективног у квалитету живота .....	12
2.1.3	Приступи проучавању квалитета живота .....	15
2.1.4	Однос виталности простора и квалитета живота .....	16
2.1.5	Просторни ниво проучавања квалитета живота.....	19
2.1.6	Модел повезивања особина грађене средине и квалитета живота .....	22
2.1.7	Преглед истраживања индикатора квалитета окружења и квалитета живота.....	25
2.2	Методологија истраживања квалитета живота у подручјима вишеспратног становања .....	29
2.2.1	Дефинисање модела истраживања.....	31
2.2.2	Избор сета мерљивих индикатора квалитета простора.....	32
2.2.3	Анкетни упитник.....	35
2.2.4	Избор подручја вишеспратног становања .....	36
3	ВИШЕСПРАТНО СТАНОВАЊЕ У ПЕРИОДУ СОЦИЈАЛИЗМА – УСЛОВИ РАЗВОЈА И КАРАКТЕРИСТИКЕ .....	37
3.1	Опште карактеристике социјалистичког града.....	37
3.1.1	Еколошки и историјски приступ развоју градова .....	38
3.1.2	Друштвено-економски услови развоја социјалистичког града .....	39
3.1.3	Просторна структура социјалистичког града .....	41
3.2	Утицај централног планирања и оперативних принципа урбанистичког планирања на развој вишеспратног становања.....	44

3.2.1	Централно планирање .....	44
3.2.2	Оперативни принципи урбанистичког планирања.....	45
3.3	Источноевропски модел становања и улога великих стамбених насеља .....	49
3.3.1	Опште карактеристике модела.....	49
3.3.2	Периодизација источноевропског модела становања .....	51
3.3.3	Стратегије обезбеђивања стамбеног простора .....	53
3.4	Физичке и функционалне карактеристике социјалистичких стамбених насеља.....	56
3.4.1	Просторна скала .....	57
3.4.2	Функција .....	59
3.4.3	Типологија стамбене градње.....	61
3.4.4	Естетика .....	63
3.4.5	Отворени простори и зеленило .....	65
3.4.6	Саобраћај и паркирање.....	67
3.4.7	Квалитети и недостаци социјалистичких стамбених насеља .....	69
3.5	Развој вишеспратног становања у Југославији .....	73
3.5.1	Послератна урбанизација у Југославији .....	73
3.5.2	Самоуправни социјализам у Југославији .....	76
3.5.3	Стамбена политика.....	80
3.5.4	Социјалистичка стамбена насеља у Југославији.....	83
4	ВИШЕСПРАТНО СТАНОВАЊЕ У ПОСТСОЦИЈАЛИСТИЧКОМ ГРАДУ.....	90
4.1	Постсоцијалистичке трансформације .....	90
4.1.1	Општа транзициона путања .....	90
4.1.2	Специфичности транзиције у Србији .....	97
4.2	Промењени услови развоја вишеспратног становања .....	102
4.2.1	Промена улоге урбанистичког планирања .....	102
4.2.2	Промењени обрасци инвестирања и кретања становништва.....	104
4.2.3	Промена стамбене политике .....	109
4.3	Трансформација наслеђених социјалистичких стамбених насеља .....	112
4.3.1	Конверзија приземних етажа стамбених зграда у пословни простор - „гаражни капитализам“ .....	114
4.3.2	Ширење комерцијалних садржаја и инфил изградња .....	116
4.3.3	Стамбена инфил изградња .....	117
4.3.4	Различити облици проширења стамбеног простора .....	120

4.3.5	Квантитативно и квалитативно смањивање зелених површина.....	124
4.3.6	Промена естетике .....	127
4.4	Нова вишеспратна стамбена изградња на периферији .....	128
4.4.1	Услови развоја новог вишеспратног становања на периферији.....	129
4.4.2	Карактеристике новог вишеспратног становања .....	132
4.5	Упоредни приказ карактеристика социјалистичког и постсоцијалистичког вишеспратног становања .....	137
4.6	Развој вишеспратног становања у Србији.....	138
4.6.1	Стамбена политика.....	138
4.6.2	Карактеристике вишеспратног становања .....	141
5	СТУДИЈА СЛУЧАЈА - КВАЛИТЕТ ЖИВОТА У ИЗАБРАНИМ ПОДРУЧЈИМА ВИШЕСПРАТНОГ СТАНОВАЊА У НИШУ .....	150
5.1	Фактори развоја и урбанизације града Ниша у послератном периоду .....	151
5.1.1	Период до 1990. године.....	151
5.1.2	Период након 1990. године .....	153
5.2	Урбанистичка делатност у послератном периоду .....	154
5.2.1	Урбанистичка делатност до 1990. године.....	154
5.2.2	Урбанистичка делатност у период након 1990. године .....	159
5.3	Вишеспратна стамбена изградња у послератном периоду.....	162
5.3.1	Развој вишеспратног становања у периоду 1950-1990.....	162
5.3.2	Развој вишеспратног становања после 1990. године.....	166
5.4	Изабрана подручја вишеспратног становања .....	173
5.5	Подручје вишеспратног становања Криве ливаде – трансформација наслеђеног социјалистичког насеља .....	174
5.5.1	Планска документација .....	175
5.5.2	Физичка и функционална структура изграђеног насеља .....	181
5.5.3	Промене физичке и функционалне структуре у периоду постсоцијализма .....	185
5.6	Подручје вишеспратног становања Сомборска-Студеничка – нова изградња на периферији .....	209
5.6.1	Промењени услови развоја у периоду постсоцијализма.....	209
5.6.2	Развој подручја Сомборска-Студеничка кроз планске документе .....	217
5.6.3	Физичка и функционална структура подручја као резултат вишеслојних промена .....	225
5.7	Вредновање виталности изабраних подручја вишеспратног становања .....	243
5.7.1	Дефинисање вредности индикатора квалитета окружења .....	244

5.7.2	Резултати и дискусија.....	248
5.8	Субјективна процена квалитета окружења и утицаја на квалитет живота.....	257
5.8.1	Методологија прикупљања и обраде података .....	258
5.8.2	Резултати и дискусија.....	260
5.8.3	Рекапитулација резултата.....	274
5.9	Дискусија резултата вредновања простора према сету мерљивих индикатора и субјективне процене .....	275
6	ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА.....	278
6.1	Закључци у односу на постављене хипотезе и предмет истраживања .....	279
6.2	Теоријски, методолошки и практични допринос истраживања.....	286
6.3	Ограничења и правци даљег истраживања .....	290
7	ЛИТЕРАТУРА.....	292

# 1 УВОД

Упоредо са процесом глобализације, градови својим утицајем прерастају националне границе и позиционирају се у међународној мрежи градова. Будући да представљају центре политичког, економског и друштвеног живота, градови нуде бројне могућности и привлаче нове становнике. Међутим, истовремено су суочени са изазовима који су повезани са негативним аспектима урбаног развоја, као што су физичка деградација и деградација животне средине, друштвена искљученост и несигурност, саобраћајно загушење и др, који умањују квалитет живота у градовима.

Квалитет живота сматра се једном од најзначајнијих мера одрживости развоја градова, иако не постоји његова тачна дефиниција и стандардизован сет индикатора којима се може мерити. Раније је квалитет живота углавном повезиван са питањем здравља, међутим, касније се проширио и на остале сфере живота као што су економска и друштвена, сфера животне средине, а све чешће се јавља као један од кључних фактора у планирању развоја градова, у којима живи највећи део светске популације.

Када се ради о урбаном окружењу, студије се често фокусирају на објективне индикаторе квалитета окружења и квалитета живота, и рангирање места према овим индикаторима. С друге стране, веома ретко се јављају студије које испитују везе између објективних карактеристика урбаног окружења и субјективне перцепције окружења од стране становника. Квалитет окружења може се проценити кроз одређене објективне индикаторе, док је квалитет живота у окружењу могуће проценити само ако знамо какав значај поједине карактеристике окружења имају за становнике. Како сваки животни простор карактеришу природна, изграђена и социо-културна димензија, изграђена средина и промене које настају током времена морају се узети у обзир приликом проучавања квалитета живота.

Због тога је циљ ове дисертације био да испита и утврди на који начин промене физичке и функционалне структуре стамбеног окружења утичу на квалитет живота становника у условима постсоцијалистичке транзиције.



## 1.1 Формулација проблема и предмет истраживања

Након пада социјалистичких режима 90-их година прошлог века земље Централне и Источне Европе (ЦИЕ) започињу процес транзиције из социјалистичког у капиталистички систем. Транзиција је обухватила политичке, економске, друштвене, културне и друге промене. Промене кроз које пролазе бивше социјалистичке државе, снажно се одражавају на градове, који представљају центре политичког, економског и друштвеног живота. Долази до репозиционирања градова на националном и међународном нивоу, нове улоге градова у условима децентрализације власти, друштвених промена, али и просторног реструктурирања градова. Промене просторне структуре одвијају се спорије од политичких и економских промена и њихове последице постају видљиве након дужег временског периода. У складу са тим, истраживања постсоцијалистичких промена, пре свега су се бавила политичким и економским променама, имплементацијом мера и њиховим последицама, да би просторне промене дошле у фокус истраживања тек касније, након успостављања временске дистанце.

Транзиција у земљама бивше СФРЈ одвијала се под специфичним политичким и друштвено-економским околностима и са закашњењем од скоро целе деценије у односу на остале земље ЦИЕ, тако да се може рећи да Србија још увек пролази кроз процес продужене транзиције. Упркос разликама које су последица специфичног развојног пута, промене урбане структуре у градовима у Србији усвојиле су велики број општих законитости, али су попримиле и одређене специфичности. Истраживања на тему постсоцијалистичке транзиције у Србији углавном су била усмерена на испитивање брзине имплементације политичких и економских реформи и процену њихових утицаја, док се последњих година све више истражују трансформације урбане структуре. И поред све већег интересовања за проучавање промена урбане структуре, мали број истраживања се бави утицајем промена објективних карактеристика окружења на субјективни доживљај квалитета окружења и квалитета живота у целисти. Субјективна процена окружења (града, дела града, суседства) је неопходна јер се само на тај начин могу проценити позитивни и негативни ефекти одређених промена са аспекта корисника простора и предложити смернице за планирање и спровођење будућих интервенција у простору.

Недостатак истраживања која се баве односом између карактеристика простора и субјективне перцепције простора и утицаја карактеристика простора на квалитет живота, био је подстицај за бављење овом темом у оквиру докторске дисертације. Фокус

истраживања је на подручјима вишеспратног становања у условима постсоцијалистичких трансформација. Наиме, велика стамбена насеља из социјалистичког периода представљају изразиту карактеристику бивших социјалистичких градова и пролазе кроз значајне трансформације у периоду постсоцијализма. С друге стране, нова подручја вишеспратног становања развијају се у промењеним условима, што за резултат има специфичну физичку и функционалну структуру. Карактеристике подручја вишеспратног становања истражују се на примеру града Ниша, једног од водећих индустријских центара бивше СФРЈ, који након пада комунистичког режима пролази кроз драматичне промене, те стога представља одличан пример за посматрање свеобухватних промена, њихове просторне манифестације и утицаја на квалитет живота.

Предмет истраживања докторске дисертације је утицај трансформација физичке и функционалне структуре вишеспратних стамбених подручја постсоцијалистичког града на квалитет живота становника. У складу са предметом истраживања, истраживање се спроводи у два правца: први, у коме је фокус на препознавању и вредновању карактеристика подручја вишеспратног становања у контексту постсоцијалистичких промена; и други, који се бави показатељима квалитета живота, субјективном перцепцијом и евалуацијом окружења и његовог утицаја на квалитет живота. Како је истраживање смештено у постсоцијалистички контекст, промене физичке и функционалне структуре истраживане су на примерима два карактеристична подручја вишеспратног становања: 1) ПВС Криве ливаде, из социјалистичког периода и 2) ПВС Сомборска – Студеничка, из постсоцијалистичког периода.

## **1.2 Циљеви и задаци истраживања**

*Сврха* овог рада је да омогући боље разумевање карактера постсоцијалистичких трансформација подручја вишеспратног становања и њиховог утицаја на квалитет живота становника, и тако допринесе теорији и пракси урбанистичког планирања.

*Основни циљ* истраживања је испитивање и објашњење односа између физичке и функционалне структуре подручја вишеспратног становања и субјективног доживљаја квалитета живота у условима постсоцијалистичких трансформација. Разумевање карактера постсоцијалистичких трансформација ПВС, са једне стране, и разумевање везе између карактеристика простора и субјективне оцене квалитета простора и квалитета живота, са друге стране; представљају основу за дефинисање смерница за

урбанистичко планирање и будуће интервенције на простору ПВС у условима закаснеле транзиције.

У односу на основни циљ истраживања дефинисани су *посебни циљеви, истраживачка питања и задаци истраживања* (Табела 1.1)

**Табела 1.1:** Посебни циљеви истраживања и истраживачка питања

Посебни циљеви	Истраживачка питања
Приказ и објашњење контекста развоја ПВС у периоду социјализма и постсоцијализма - утврђивање општих карактеристика и специфичности у Србији	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Како су политички, друштвено-економски и други услови утицали на развој градова и ПВС у периоду социјализма / постсоцијализма?</li> <li>- Које се опште и специфичне карактеристике ПВС могу препознати у зависности од периода развоја?</li> </ul>
Формирање модела којим се омогућава процена утицаја физичке и функционалне структуре на квалитет живота на објективном и субјективном нивоу	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Шта је квалитет живота и како се он мери?</li> <li>- Каква је веза објективног и субјективног у квалитету живота?</li> <li>- Како различити аспекти живота (физички, друштвени, економски) утичу на укупан квалитет живота?</li> <li>- Који су модели повезивања особина простора и квалитета живота присутни у литератури?</li> <li>- Како је квалитет окружења вреднован у радовима других аутора?</li> <li>- Који су индикатори релевантни за одабрани ниво истраживања и тип окружења?</li> </ul>
Утврђивање разлика у виталности и субјективном доживљају квалитета живота између ПВС из различитих периода на конкретним примерима	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Која су ПВС погоднија за живот према изабраном сету индикатора?</li> <li>- Како су ПВС вреднована од стране становника?</li> <li>- Да ли се може установити веза између објективних карактеристика простора и субјективне процене простора?</li> <li>- Да ли задовољство доменом урбаног окружења утиче на квалитет живота у целини?</li> </ul>
Дефинисање смерница за унапређење квалитета живота у ПВС у складу са резултатима истраживања	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Како се резултати истраживања могу искористити за унапређење квалитета живота у постојећим ПВС и унапређење планирања будућих ПВС?</li> </ul>

У складу са циљевима истраживања и истраживачким питањима, дефинисани су следећи *задаци* истраживања:

- Анализирати политичке, друштvene, економске и друге услове који су условили развој ПВС у социјалистичким градовима и утврдити општости и специфичности развоја у Србији;
- Анализирати опште обрасце постсоцијалистичке трансформације градова и специфичности везане за јединствен транзициони контекст у Србији, и њихов утицај на трансформацију и развој ПВС;
- Систематизовати промене физичке и функционалне структуре социјалистичких стамбених насеља у периоду постсоцијализма на примеру града Ниша;
- Дефинисати сет мерљивих индикатора на основу којих се може проценити објективни квалитет подручја вишеспратног становања и извршити поређење подручја вишеспратног становања из периода социјализма и постсоцијализма.
- Испитати везе између објективних квалитета простора и субјективне процене квалитета простора (однос: перцепција особина простора - процена значаја појединих особина простора - задовољство суседством);
- Испитати везе између субјективне процене квалитета простора и квалитета живота у целини (задовољство суседством као један од домена квалитета живота).

### 1.3 Полазне хипотезе истраживања

Полазни став, који лежи у основи истраживања, јесте да стамбено окружење, као један од домена живота, утиче на квалитет живота у целости. У складу са предметом истраживања – утицај промена физичке и функционалне структуре подручја вишеспратног становања на квалитет живота станованика у условима постсоцијалистичке трансформације, формулисане су следеће истраживачке хипотезе:

**Хипотеза 1:** Постсоцијалистички развојни процеси у Србији утицали су и **утичу на промене** функционалне и физичке структуре наслеђених социјалистичких стамбених насеља, као и на развојне карактеристике новоизграђених подручја вишеспратног становања.

Иако у највећој мери деле опште карактеристике социјалистичких стамбених насеља у градовима ЦИЕ, вишеспратна стамбена насеља у градовима Србије испољавају и одређене развојне **специфичности** које су резултат различитог развојног пута постсоцијалистичке Србије у односу на општу транзициону путању бивших социјалистичких земаља.

**Хипотеза 2:** Промене физичке и функционалне структуре подручја вишеспратног становања у периоду постсоцијализма, како наслеђених, тако и новоизграђених, **утичу на квалитет живота** становника. Утицај се испољава на релацији: (1) објективних особина простора и субјективног доживљаја квалитета простора; и (2) субјективног доживљаја квалитета урбаног окружења и квалитета живота у целини.

Карактеристике физичке и функционалне структуре подручја вишеспратног становања из социјалистичког и постсоцијалистичког периода утичу на разлику у квалитету простора. Особине физичке и функционалне структуре могу се проценити као оне које имају универзалан значај за квалитет живота, и оне чији је значај релативан и условљен је специфичним развојним карактеристикама стамбеног подручја.

#### 1.4 Методе истраживања

Истраживачки рад заснован је на стандардној методологији која подразумева дефинисање проблема и циљева истраживања, постављање основних истраживачких питања и радних хипотеза, верификацију и закључивање. У оквиру истраживања примењен је већи број научних метода чији је избор условљен потребама појединих делова истраживања и усклађен са циљевима истраживања.

За потребе прикупљања релевантних података из научне литературе, планских докумената, законске регулативе и других докумената и за обраду података прикупљених на терену користи се *анализа садржаја и валоризација*.

*Историјска метода* користи се за истраживање општих услова настанка социјалистичког града који се користи као полазиште трансформација у периоду постсоцијализма, као и конкретних услова развоја града Ниша. *Методом каузалне анализе*, испитује се условљеност трансформација урбане структуре политичким, друштвено-економским и институционалним условима. *Компаративна анализа* користи се за утврђивање општих законитости и специфичности у трансформацији социјалистичког града и обликовању постсоцијалистичког града.

Развој и трансформација изабраних подручја вишеспратног становања, анализирају се кроз *студије случаја*. За прикупљање података о објективним карактеристикама простора користи се *метода посматрања и снимања*. Поређење физичких и функционалних карактеристика изабраних подручја вишеспратног становања врши се *компаративном анализом*, у комбинацији са *структурном и функционалном анализом*.

Изабрана подручја посматрају се као системи сачињени од елемената који стоје у међусобном односу (изграђене и неизграђене структуре, функције и др), при чему се промене једног од елемената одражавају на систем у целини. За прикупљање и обраду података о субјективном доживљају квалитета урбаног окружења и утицају квалитета окружења на квалитет живота користи се *анкетирање и статистичка метода*.

На основу *синтезе* резултатата истраживања, дефинишу се смернице за будуће планирање стамбених подручја и интервенције у постојећим стамбеним подручјима у условима недовршене транзиције.

### **1.5 Научна оправданост**

Истраживање постсоцијалистичких промена у градовима све више је присутно у домаћој литератури. Међутим, мали број радова се бави успостављањем веза између особина простора и субјективног квалитета живота становника. Имајући у виду да је урбанистичко планирање усмерено ка побољшању квалитета живота, допринос рада се пре свега огледа у бољем разумевању ефеката планских решења на субјективни квалитет живота становника.

Анализа и систематизација карактеристика ПВС из периода социјализма и постсоцијализма, доприноси разумевању условљености њиховог развоја политичким и друштвено-економским факторима. Утврђивање везе између објективног и субјективног у проучавању квалитета живота, односно везе између физичког окружења и квалитета живота, омогућава сагледавање утицаја промена физичке и функционалне структуре на квалитет живота становника. Разумевање развоја ПВС и утицаја њихових карактеристика на квалитет живота, представља основу за дефинисање мера за очување и побољшање квалитета живота у постојећим ПВС и смерница за будуће планирање.

Развијен аналитички апарат, којим се омогућава процена утицаја физичке и функционалне структуре на објективном и субјективном нивоу, може се применити у анализи квалитета живота и у другим стамбеним подручјима, уз неопходна прилагођавања у складу са предметом истраживања.

## 1.6 Приказ структуре рада

Докторска дисертација је подељена у две веће целине:

- 1) Прва целина (поглавља 2, 3 и 4), у којој се дефинишу: квалитет живота, сродни појмови и однос грађене средине и квалитета живота (поглавље 2); карактеристике социјалистичког града и подручја вишеспратног становања из периода социјализма – социјалистичких стамбених насеља (поглавље 3); и карактеристике постсоцијалистичког града, односно подручја вишеспратног становања из периода постсоцијализма (поглавље 4).
- 2) Друга целина која обухвата студију случаја квалитета живота у изабраним подручјима вишеспратног становања на територији града Ниша (поглавље 5 и 6).

У *првом поглављу* формулисани су проблем и предмет истраживања, циљеви и истраживачка питања, постављене су радне хипотезе и дефинисани истраживачки поступци.

У *другом поглављу* се дефинише појам квалитета живота, почеци проучавања и приступи проучавању квалитета живота. Поред тога анализира се однос виталности простора и квалитета живота, односно модели повезивања особина изгрђеног окружења и субјективне перцепције особина окружања и утицаја окружења на квалитет живота у целисти. У другом делу поглавља 2 даје се приказ методологије истраживања квалитета живота у изабраним подручјима вишеспратног становања на територији града Ниша.

*Треће поглавље* бави се условима развоја подручја вишеспратног становања у периоду социјализма. У оквиру поглавља разматрају се опште карактеристике социјалистичког града, утицај централног планирања и источноевропског модела становања на развој подручја вишеспратног становања, као и физичке и функционалне карактеристике подручја вишеспратног становања. Поред општих карактеристика ПВС у периоду социјализма, разматрају се и специфичности југословенског модела.

*Четврто поглавље* бави се постсоцијалистичким трансформацијама градова, са нагласком на трансформацијама подручја вишеспратног становања. У оквиру поглавља прате се опште карактеристике постсоцијалистичких трансформација и специфичности везане за градове бивше СФРЈ, односно градове Србије. Истраживање у оквиру овог поглавља прати трансформације постојећег вишеспратног становања из социјалистичког периода, с једне стране, и карактеристике развоја нових подручја

вишеспратног становања у промењеним постсоцијалистичким условима, са друге стране.

*Пето поглавље* обухвата студију утицаја промена физичке и функционалне структуре изабраних подручја вишеспратног становања у граду Нишу на квалитет живота становника. Најпре се описују фактори развоја и урбанизације града Ниша, урбанистичка делатност и развој вишеспратног становања у послератном периоду. Затим се анализирају изабрана подручја вишеспратног становања: 1) ПВС Криве Ливаде (део стамбеног насеља уз Булевар Лењина) из социјалистичког периода и 2) ПВС Сомборска-Студеничка, изграђено у целости у периоду постсоцијализма. На основу сета мерљивих индикатора (СМИ) анализирају се физичке и функционалне карактеристике ПВС и врши њихова компарација. Испитивање субјективне перцепције карактеристика ПВС, њиховог квалитета и утицаја на квалитет живота у целости врши се анкетањем становника и статистичком обрадом података.

У оквиру *шестог поглавља* сумирани су закључци за свако од поглавља, описане су могућности и препоруке за примену резултата истраживања у пракси и дате назнаке будућих праваца истраживања.

*Седмо поглавље* обухвата попис литературе, табела, слика и прилог.



## 2 КВАЛИТЕТ ЖИВОТА У ГРАДОВИМА

Термин квалитет живота се пре свега везује за домен здравља и медицинских наука, међутим, поред области медицине, концепт квалитета живота је све више присутан и у другим областима као што су: социологија, психологија, економија, политика, животна средина, спорт, рекреација, али и архитектура и просторно и урбанистичко планирање. Како се број људи који живе у градовима стално повећава, истраживање квалитета живота у градовима све више добија на значају. Квалитет живота је веома уопштен појам који може имати различито значење за људе (Forkenbrock, 2001) и покрива различите домене (Hagerty, 2001). Квалитет живота се може широко тумачити као лично задовољство особе људским (друштвеним) и физичким окружењем (Mulligan, et al., 2004).

Покушаји да се истражи квалитет живота су присутни у различитим дисциплинама, а у последње време се врло често квалитет живота препознаје као компонента која је значајна за одрживост градова (Rogerson, 1999; Mulligan, et al., 2004; McCrea, et al., 2006; Talmage, et al., 2018), утиче на виталност градова и обезбеђује сет мера помоћу којих планери могу да процењују ефикасност својих решења (Marans, 2003), мотивише одлуке о месту становања (Golledge & Stimson, 1987) и др. Обрасци миграција и урбани раст делимично су условљени разликама у квалитету живота између градова. Обрасци кретања унутар градова су, такође, повезани са разликама у објективним карактеристикама суседстава, али и у субјективним проценама које људи имају о квалитету живота (Keeble, 1990; Ley, 1996; Gleaser, et al., 2001 ). Као битне карактеристике градова које утичу на урбани раст наводе се: присуство богате понуде услуга и робе широке потрошње, естетика и физичке карактеристике, квалитетне јавне службе и брзина транспорта људи, робе и информација (Gleaser, et al., 2001 ). У Просторном плану Републике Србије квалитет живота директно се повезује са појмом одрживости и поставља се као услов одрживости: „Одрживи градови и насеља биће они у којима је економски, социјални и просторни развој тако осмишљен и спрегнут да траје и обезбеђује квалитет живота свим грађанима“ (ППРС, 2010: 147).

И поред великог значаја који се придаје квалитету живота за одрживост и виталност градова, не постоји јасна дефиниција нити јединствена методологија мерења квалитета живота. У наставку се дефинише теоретски оквир проучавања квалитета живота у складу са темом докторске дисертације који обухвата: дефиниције квалитета живота значајне за истраживање; приступе проучавању квалитета живота и однос са сродним појмовима;

моделе повезивања особина грађене средине и квалитета живота; и просторни ниво проучавања квалитета живота. На основу претходно анализираних појмова, дефинише се модел истраживања квалитета живота у оквиру докторске дисертације.

## **2.1 Теоријски оквир проучавања квалитета живота**

### **2.1.1 Почети проучавања квалитета живота**

Квалитет живота је концепт који последњих година изазива велико интересовање, али се као појам јавља много раније. Историјски гледано, може се рећи да се идеја о квалитету живота јавља још у време Аристотела (384-322 п.н.е.) који је писао о добром животу – еудаимонији. Тридесетих година прошлог века јавља се појачано интересовање истраживача за појам квалитета живота и бројни покушаји да се дефинише, истражи и измери концепт квалитета живота. Извештај социолога Вилијема Огбурна (William Fielding Ogburn) о савременим друштвеним токовима у САД објављен 1933. године спада међу најважније извештаје, односно представља претечу Покрета друштвених показатеља (енг. Social Indicators Movement). У периоду Велике депресије у САД (1929-1939) новинар Хенри Луис Менкен (Henry Louis Mencken) је објављивао серију чланака у којима је рангиран квалитет живота у градовима и државама. Рангирање је укључивало објективне факторе као што су: примања, образовање, стопа криминала, цене станова и смртност деце; али и субјективне факторе као што су осећања људи према суседству и окружењу (Forward, 2003).

Средином 60-их и раних 70-их долази до ширења Покрета друштвених показатеља. То је период просперитета, када се по први пут у развијенијим западним друштвима изражава сумња у привредни раст као главни циљ друштвеног напретка и поставља питање да ли *више* треба једначити са *боље* (Noll, 2004). Концепт квалитета живота је настао као алтернатива концепту материјалног просперитета у богатом друштву и сматран је новим, вишедимензионалним и сложенијим циљем друштвеног развоја (*исто*). Успон Покрета друштвених показатеља и емпиријских истраживања квалитета живота у великој мери је резултат формирања нових циљева друштвеног развоја, а веома важну прекретницу представљало је покретање специјализованог часописа „Social Indicators Research“ 1974. године (Massam, 2002). 1970-их година појављује се још један значајан приступ унапређењу друштвених мерења - употреба перцептивних индикатора као алтернативног начина за разумевање промена у квалитету живота. Овај приступ је израстао из истраживања социјалне психологије и мери благостање проценом личних

интерпретација појединца о сопственом благостању (Cobb & Rixford, 1998). Субјективно мерење је показало другачију димензију квалитета живота од објективних, као што су услови становања или ниво прихода (*исто*: стр. 10).

Управо је разлика између објективних показатеља квалитета живота и субјективне перцепције / интерпретације личног благостања један од елемената који је разматран у оквиру ове докторске дисертације. Наиме, истраживање је тежило успостављању везе између објективних карактеристика простора, на основу којих се може оценити виталност простора, с једне стране, и субјективне перцепције особина простора и квалитета живота, са друге стране.

### **2.1.2 Дефиниција квалитета живота и однос субјективног и објективног у квалитету живота**

Значајан део новијих истраживања друштвених наука заснива се на квалитету живота, иако не постоји јединствена дефиниција квалитета живота. У раду „Дефинисање квалитета живота: Лов на дивљу гуску?“ (Baccascia, et al., 2013) наводи се да мали број студија даје оригиналан концепт квалитета живота, већ се углавном ослањају на формулације других аутора, док неки чак и не покушавају теоретску концептуализацију, већ се баве мерењем квалитета живота без да га теоретски дефинишу. Концепт квалитета живота може се разумети као апстрактна именица - кишобран појам<sup>1</sup> који покрива више различитих значења (Gasper, 2010:352) или различите концепте као што су: функционисање, здравствено стање, опажања, услови живота, понашање, срећа, начин живота, итд. (Moons, et al., 2006). „Квалитет живота је врло нејасан и нематеријални ентитет, нешто о чему много људи говори, а нико не зна јасно шта да ради с њим“ (Pais-Ribeiro, 2004:123).

У циљу дефинисања квалитета живота, 1998. године организована је дебата чланова Међународног друштва за студије квалитета живота (International Society for Quality of Life Studies). Учесници дебате сложили су се да не постоји стандардно значење термина *квалитет живота*, али и да се у квалитету живота могу раздвојити две осе - субјективна и објективна. Објективна оса укључује мере објективног благостања дефинисане нормама, као што су доступност медицинске бриге, примања, стандард становања и др, као и друге променљиве које се могу измерити у смислу количине, учесталости и сл.

---

<sup>1</sup> Према Гасперу, процене се могу вршити на много различитих начина, а разликује се шест димензија које утичу на индивидуалне процене: центар пажње, коришћене вредности, коришћени инструменти истраживања, водећи циљеви, усвојени ставови и коришћен теоретски оквир (Gasper, 2010).

Субјективна оса се у литератури помиње као субјективно благостање или задовољство животом и укључује оне мере благостања које не може одредити нико други осим особе која доживљава стање (Cummins, 1998). Најшира мера субјективног благостања је питање: „Колико сте задовољни животом у целости?“ (исто: стр.10). У закључку дебате се наводи да се објективни и субјективни квалитет живота састоје од различитих домена који заједно чине конструкцију квалитета живота.

Да би се оквирно одредио појам квалитета живота, у Табели 2.1 су дате изабране дефиниције квалитета живота, које се могу сматрати значајним за истраживање.

**Табела 2.1:** Дефиниције квалитета живота

Дефиниција	Аутори
Квалитет живота се односи на степен изузетности или задовољавајући карактер живота. Егзистенцијално стање човека, благостање, задовољство животом одређено је с једне стране егзогеним (објективним) чињеницама и факторима његовог живота и са друге стране ендогеним (субјективним) доживљајем и проценом коју он има у вези ових фактора, живота или њега самог.	Szalai (1980)
Квалитет живота се дефинише као свеобухватно опште стање које се састоји од објективних особина и субјективне процене физичке, материјалне, социјалне и емоционалне добробити заједно са степеном личног развоја и сврсисходне активности, све мерено по личном скупу вредности. Промена једног од три аспекта (објективне особине, субјективна процена и лични скуп вредности) може довести до промене друга два, због чега се приликом процене квалитета живота, морају узети у обзир све три компоненте.	Felce & Perry (1995)
<b>Квалитет живота је перцепција појединаца о њиховој позицији у контексту културе и система вредности у којима они живе и у односу на њихове циљеве, очекивања, стандарде и интересовања</b>	<b>World Health Organization (1997)</b>
Квалитет живота је мера испуњености објективних људских потреба у односу на личну или групну перцепцију субјективног благостања. Овде се појављују три појма: објективне људске потребе (опстанак, репродукција, сигурност и др.) субјективно благостање (оцењује се на основу одговора на питања о срећи, задовољству животом) и значај који појединац или група дају испуњењу неке потребе.	Costanza, et al. (2007)
Квалитет живота је мера колико позитивно или негативно опажамо наше животе, мера благостања, на коју утичу три главна домена: квалитет живота изграђеног окружења (кућа, окружење, доступне услуге, инфраструктура...), квалитет живота друштвеног окружења (пријатељи, породица, забава, здравље, ниво образовања) и квалитет живота економског окружења (новац, запосленост/незапосленост).	Malkina-Pykh & Pykh (2008)

То је концепт широког распона на који на комплексан начин утичу физичко здравље појединца, његово психолошко стање, лична уверења, друштвени односи и његов однос према значајним особинама окружења.	Dodge (2012)
---	--------------

У наведеним дефиницијама квалитета живота, издвајају се две компоненте: објективне чињенице/фактори и субјективна перцепција/реакције. Раздвајање објективне и субјективне компоненте квалитета живота може се уочити и у радовима других аутора. Грејсон и Јанг (Grayson & Young, 1994) наводе да у дефинисању квалитета живота постоје два основна сета компонената и процеса: они који се односе на унутрашњи психолошки механизам, који производи осећај задовољства животом, и спољашњи услови, који активирају унутрашњи механизам. Квалитет живота особе зависи од егзогених (објективних) фактора живота и ендогених (субјективних) утисака особе - перцепција ових фактора и саме себе (Dissart & Deller, 2000), односно од интерпретације коју појединац даје чињеницама и догађајима (Xavier, et al., 2003). Субјективна (психолошка, ендогена) компонента описује се и сличним терминима као што су: индивидуални / лични квалитет живота, субјективно благостање или задовољство животом (Lotfi & Solaimani, 2009). Субјективна процена квалитета живота зависи од низа фактора као што су: културне перспективе и систем вредности (Malkina-Pykh & Pykh, 2008; Felce & Perry, 1995), лична перцепција и очекивања (Levasseur, et al., 2009), однос између очекивања (циљева, стандарда и забринутости) и достигнућа (положаја у животу) (Dijkers, 2005) и сл. За егзогену или објективну димензију постоје различити термини и различити нивои као на пример: градски квалитет живота, квалитет живота заједнице, квалитет живота места и сл. (Lotfi & Solaimani, 2009).

На основу претходних истраживања може се закључити да на квалитет живота (субјективно благостање) утичу личне карактеристике појединца, али и објективни (егзогени) фактори живота. Као један од егзогених, спољашњих, фактора који утичу на субјективни квалитет живота, често се наводи животни простор или окружење (Malkina-Pykh & Pykh, 2008; Dodge, et al., 2012; Marans & Stimson, 2011). Животни простор може се посматрати на различитим нивоима - почев од стана, преко суседства, до града, па и ширег региона или чак државе. Окружење (животни простор) се дефинише изграђеном, природном и социо-културном димензијом; при чему различита окружења имају специфичне карактеристике одређене овим трима димензијама и утичу на квалитет живота становника датог простора (Marans & Stimson, 2011:4).

Истраживање у оквиру ове докторске дисертације заснива се на претходним сазнањима и у ширем контексту бави се утицајем животног простора на квалитет живота (субјективно благостање) становника. Циљ истраживања је да се утврди на који начин физичке и функционалне особине грађене средине, односно њихова промена у периоду постсоцијализма, утичу на субјективни доживљај средине, задовољство средином у којој живе и задовољство животом у целости. Просторни ниво истраживања је ниво суседства (микрорејона, стамбене/месне заједнице) о чему ће бити више речи у наставку.

### 2.1.3 Приступи проучавању квалитета живота

Као што не постоји сагласност око појма квалитета живота тако не постоји сагласност ни око тога да ли је могуће мерити квалитет живота и, ако је могуће, који су индикатори квалитета живота релевантни. Неки од аутора сматрају да се отишло предалеко у покушајима да се измери квалитет живота (Wulff, 1999) и постављају питање да ли се заиста може дефинисати и измерити квалитет живота или покушавамо да меримо немерљиво (Holmes, 2005).

Што се тиче начина проучавања квалитета живота, у употреби су два сета индикатора око којих се слаже већина аутора: *сет објективних индикатора* који се односе на видљиве аспекте урбаног живота и дефинисани су различитим елементима (нпр. број болница у граду, степен незапослености, степен криминала, површина градских зелених простора и др.), и *сет субјективних индикатора* који покушава да измери и квантификује задовољство људи доступношћу медицинске неге или посла, степеном безбедности у граду или приступом јавним зеленим просторима (Lotfi & Solaimani, 2009). Према томе постоје и два приступа у мерењу квалитета живота: *објективни урбани квалитет живота* и *субјективни урбани квалитет живота*.

- 1) *Објективни урбани квалитет живота* подразумева праћење квалитета живота кроз сет индикатора (обично током времена) изведених из збирних просторних података, користећи званичне изворе као што је попис, а који су повезани са опаженим квалитетом живота (нпр: ниво прихода домаћинства, стопа криминала, ниво загађења, трошкови становања и сл.) (Marans & Stimson, 2011:5). Студије објективног урбаног квалитета живота обично обухватају велики објективних карактеристика градског простора и комбинују или мере објективне индикаторе да би се добило рангирање места према квалитету живота (Lotfi & Solaimani, 2009).

- 2) *Субјективни квалитет живота* укључује успостављање односа (веза) између особина градског окружења и мерења субјективних процена људи у домену квалитета живота, укључујући њихово задовољство одређеним доменима живота као и животом у целини. Субјективна процена квалитета живота заснива се на примарним подацима прикупљеним путем анкета на узорцима у којима се процене људи о „доменима“ квалитета живота мере на основу скалираних атрибута који се односе на те домене квалитета живота (Marans & Stimson, 2011:5). Мерење субјективних индикатора траје дуже и скупље је, али даје резултате који су логичнији и реалнији него код мерења објективних индикатора (Lotfi & Solaimani, 2009).

Оба приступа имају своје предности и недостатке. Праћење индикатора објективног квалитета живота током времена може пружити информације о аспектима квалитета живота за које људи могу да виде да се побољшавају или опадају. С друге стране, подаци добијени анкетаирањем грађана могу да обезбеде информације о перцепцији квалитета живота на индивидуалном нивоу или нивоу заједнице.

За потребе истраживања у оквиру ове докторске дисертације примењен је други од ова два приступа – субјективни квалитет живота, из следећих разлога: 1) истраживање се спроводи на нивоу јединице суседства, за коју не постоје статистички подаци на основу којих би се могла вршити процена квалитета живота; и 2) истраживање има за циљ успостављање везе између објективних карактеристика простора и субјективне перцепције, што је могуће само коришћењем примарних података добијених од испитаника.

#### **2.1.4 Однос виталности простора и квалитета живота**

У студијама које се баве квалитетом живота, често се појављују и други сродни термини као што су: погодност за живот или виталност (*livability*), добробит (*well-being*), срећа, задовољство и др.

*Livable (eng)* је кованица у енглеском језику настала од речи *live* (живети) и *able* (способан, у могућности), и може се превести као: као погодан за живот, настањив, удобан; вредан живљења, подношљив, виталан. У српском језику не постоји реч која у потпуности одговара енглеској „*livability*“. Термин најближи буквалном преводу био би „живљивост“. Међутим, како је у свакодневном говору „живљивост“ ретко коришћен

термин, у даљем тексту ће се за опис погодности за живот (livability) користити термин „виталност“.

Виталност градова има више димензија и зависи од бројних фактора, као што су: јавна безбедност заједнице, квалитет животне средине, повезаност заједнице, пријатељство, естетика, приступачност, прилике и др. (Victoria Transport Policy Institute, 2010). Постизање виталности укључују: циљеве заштите животне средине (квалитет ваздуха, отворени простори, емисија гасова стаклене баште), економске циљеве (економска ревитализација и развој), циљеве коришћења земљишта (компактан развој, мешовите намене), циљеве транспорта (пешачење, приступачност, избор транспорта), циљеве једнакости (доступно становање, заједнице мешовитих примања) циљеве развоја заједнице (осећај места, сигурност, јавно здравље) (VanZerr & Seskin, 2011). Виталан град има јака суседства и потребне пратеће садржаје на пешачкој удаљености, мрежу атрактивних јавних простора и објеката, доступан је, чист, жив, са разноврсном уличном културом и регионалним везама (Girardet, 2004).

Појам квалитета живота је уско повезан са појмом виталности, али се фокусира на кориснички доживљај у некој средини. Концепти у директној вези са квалитетом живота и социјалним индикаторима укључују: срећу, субјективно благостање, задовољство животом, добар живот, добро друштво, економско благостање, породично благостање, квалитет пословног живота, квалитет живота у заједници, квалитет живота у кући и др. (Michalos, 2006). Може се рећи да је квалитет живота је опажен ентитет, а не реалност сама по себи, односно да квалитети не постоје без појединца који их процењује (Dayaratne, 2002).

Иако су виталност и квалитет живота слични појмови и често се користе као синоними, одвајање појмова лежи у разлици између: 1) присуства и квалитета садржаја изграђеног и природног окружења - виталност; и 2) доживљаја тих погодности од стране корисника - квалитет живота. Виталност се односи на услуге и погодности једне заједнице, а квалитет живота се односи на то како те погодности обликују и доприносе људском искуству. Може се рећи да виталност чине „атрибути заједнице који утичу на њену погодност за живот“, а квалитет живота као „ефекти виталности заједнице на њене становнике“ (VanZerr & Seskin, 2011:4).



**Табела 2.2:** Примери фактора виталности простора и бенефита квалитета живота

	<b>Фактори виталности</b>	<b>Бенефити квалитета живота</b>
Економски развој	Доступност послова, услуга и снабдевања	Расположиви приходи, време за одмор и рекреацију
Становање	Доступност, локација, разноврсност типова становања	Склониште, сигурност и безбедност
Квалитет животне средине	Квалитет ваздуха, бука, квалитет воде, гасови стаклене баште, естетика, паркови и отворени простори	Физичко и ментално здравље, заштита од природних непогода
Развој заједнице	Повезаност заједнице, историјски и културни ресурси, могућности за образовање	Осећај припадности, осећај места, флексибилност заједнице, друштвени капитал, напредовање
Транспорт	Доступност повезаних мрежа различитих видова транспорта, мобилност, сигурност, доступност послова, становања и услуга, атрактивност уличног пејзажа	Независност кретања, разумно и поуздано време путовања, физичко и ментално здравље
Једнакост	Равномерна расподела садржаја	Осећај социјалне правде, изложеност различитим идејама

*Извор:* прилагођено на основу VanZerr & Seskin (2011:6)

Како се истраживање у оквиру ове докторске дисертације бави утицајем физичких и функционалних карактеристика простора на квалитет живота становника, веома је значајно разграничавање појмова виталности простора и квалитета живота. Истраживање полази од физичких и функционалних карактеристика простора које се могу измерити, односно описати, а које утичу на виталност простора. Фактори виталности у вези са физичким и функционалним карактеристикама простора могу се описати на сличан начин као што је то учињено у Табели 2.2 и може се извршити поређење виталности изабраних подручја вишеспратног стновања. Однос фактора виталности простора и квалитета живота, приказан у Табели 2.2, је такође предмет истраживања у оквиру докторске дисертације.

Проблеми мерења квалитета стамбеног окружења (виталности) односно задовољства стамбеним окружењем и квалитета живота, може се рашчланити на следеће сегменте, о којима ће бити речи у наставку:

- 1) приступ истраживању – мерење објективних и/или субјективних индикатора;
- 2) дефинисање просторног нивоа истраживања;
- 3) дефинисање сета значајних и мерљивих индикатора квалитета окружења;

- 4) повезивање објективних квалитета окружења са субјективним доживљајем квалитета окружења и квалитета живота.

У претходном потпоглављу 2.1.3 *Приступи проучавању квалитета живота* већ је дефинисан приступ проучавању квалитета живота - проучавање субјективног квалитета живота, те ће у наставку бити речи о осталим значајним факторима који одређују истраживање.

### **2.1.5 Просторни ниво проучавања квалитета живота**

У зависности од предмета истраживања, квалитет живота се може проучавати на различитим нивоима као што су: супра-урбана, урбана и суб-урбана подручја. Проучавање квалитета живота на основу објективних индикатора на урбаном и супра-урбаним нивоима (ниво региона, државе и сл.) даје податке о квалитету живота и погодности за живот градова у целини и може се користити за рангирање градова према виталности, међутим не може дати прецизну слику квалитета живота у појединим деловима града. Како је тема докторске дисертације везана за подручја вишеспратног становања, оваква анализа индикатора и квалитета живота не би дала жељене резултате.

За потребе истраживања у оквиру ове докторске дисертације, утицај промена физичке и функционалне структуре анализира се на субурбаном нивоу, тј. нивоу суседства вишеспратног становања. Суседство, као средњи ниво између нивоа стана и нивоа града, омогућава истовремено сагледавање приватних и јавних процеса и структура, док ниво стана и града углавном третирају једне или друге процесе. Стога се ниво суседства, односно задовољство суседством, појављује као одговарајући ниво истраживања у бројним студијама становања (Campbell et al., 1976; Michelson, 1977; Galster & Hesser, 1981; Marans, 2003; Bonaiuto, et al., 2003; Oktay & Rustemli, 2011; Hanák et al., 2014).

#### **2.1.5.1 Јединица суседства**

Појам суседства се често користи у истраживањима у различитим контекстима: као основна јединица планирања (Attia, 1963); алат физичког пројектовања простора који пружа становницима суседства могућност интеракције унутар граница суседства (Lawhon, 2009:112); градски простор који се лако дефинише – јасно ограничена територија, кластер улица и зона опслуживања која ствара друштвену мрежу (Kallus & Law-Yone, 2000:817). Како наводи Берк (Berk, 2005:2): „Суседство је у својој најчистијој дефиницији близина у којој људи живе. Људи живе једни поред других и формирају заједнице, граде пријатељске односе са суседима, учествују у заједничким

активностима, итд. Суседства имају одређене физичке и друштвене карактеристике које их разликују од остатка насеља“. Када се ради о степену „независности“ суседства од града као целине, такође постоје различити приступи – у неким истраживањима и пројектима оно се посматра као јединица повезана са градом, док други третирају суседство као јединицу која је у великој мери самоодржива и није нужно повезана са градом.

Услед постојања широког спектра дефиниција и тумачења, истраживачи често дефинишу суседство на основу сврхе истраживања, па се у том смислу могу издвојити следећи принципи дефинисања (Seo, 2008: 38):

- на основу растојања око одређеног места становања, где се углавном користи петоминутно пешачење или четвртина миље (400м) као граница за дефинисање суседства;
- дефинисање суседства на основу одређене препреке, као што је пут или речни ток, уз претпоставку да ће овако дефинисане области бити релативно хомогене;
- на основу социо-економског статуса његових становника - повезивање суседства или заједнице, заједничке акције, програм самопомоћи на нивоу суседства и сл.;
- на основу имагинарне границе, као што су: пописна област, поштански број и сл. - мале статистичке јединице формиране од стране власти.

Јединицу суседства као јединицу планирања први уводи Кларенс Пери (Clarence Perry) у публикацији „Регионални план Њујорка“ 1929. године<sup>2</sup>. Перијева јединица суседства има дефинисану величину, размештај функција и уличну мрежу и заснована је на концепту Хауардовог (Ebenezer Howard) Вртног града. Центар заједнице, школа и остале јавне службе, налазе се у средишту суседства тако да удаљеност од школе износи  $\frac{1}{4}$  миље (око 400м), тј. не више од  $\frac{1}{2}$  миље (800м), уз услов да се се на путу до школе не прелазе примарне саобраћајнице. Суседство има површину од око 65 ха и око 5.000-9.000 становника што је број становника за који се предвиђа једна основна школа. Главне саобраћајнице постављане су по ободу чиме је елиминисан нежељени саобраћај унутар суседства. Унутрашња улична мрежа димезионисана је и обликована тако да олакша циркулисање унутар суседства и приступ садржајима, али да истовремено онемогући транзитно кретање кроз суседство, подстиче пешачко кретање и утиче на безбедност

---

<sup>2</sup> У литератури се може наћи податак да је Вилијам Драмонд (William Drummond) сковао термин јединица суседства деценију пре Перија. “То је била Драмондова јединица суседства; Унвин је позајмио, Парку је помогла, а Пери и Расел Сејџ Фондације (Russell Sage Foundation) су је присвојили” (Johnson, 2002).

пешака. Локалне трговине постављене су на периферији или на главном улазу у суседство (поред сличних зона суседне јединице суседства) како би се спречио нежељени саобраћај за снабдевање ових објеката унутар суседства. Минимум 10% површине суседства намењено је за зелене и рекреативне површине.

Концепт јединице суседства К. Перија је био најутицајнији концепт урбанистичког планирања и развоја у Америци двадесетих година прошлог века и водећи концепт субурбаног развоја и урбане регенерације након Другог светског рата. Овај концепт планирања усвојен је од стране ЦИАМ-а (Congres Internationaux d'Architecture Moderne), а касније и од стране Конгреса Новог урбанизма.

Јединица суседства је 30-тих година прихваћена као основ за планирање совјетских градова и присутна је у документима који садрже основне принципе урбанистичког планирања у СССР-у. У периоду након II светског рата овај концепт планирања прихватиле су и бивше земље Источног блока и Југославија.

#### **2.1.5.2 Величина суседства**

Суседства се могу разликовати по броју становника, величини и густини насељености у зависности од локалних услова. Концепт суседства подразумева да се становништво концентрише у оквиру пешачке дистанце од центра у коме су груписани садржаји неопходни за свакодневни живот. Сходно томе, величина суседства се углавном дефинише на основу петоминутног хода (удаљеност коју је пешак је спреман да препешачи пре него да користи ауто) и/или броја становника за које се планирају одређене јавне службе. Кларенс Пери је користио петоминутни ход за дефинисање пешачке удаљености између стамбених и нестамбених садржаја, а нарочито удаљеност од школе.

Што се тиче одређивање величине суседства према броју становника, јављају се различите мере: у Вртном граду *ward* је јединица од 5.000 становника, јединица суседства К. Перија има 5.000 - 9.000 становника, док у пројекту за Александерполдер суседство има око 4.000 становника. Према Мирковићу (Mirković, 1983) суседство је самостално насеље, организована друштвена стамбена јединица, са својим друштвеним центром, која има око 2.000 - 7.000 становника.

Неки аутори су мишљења да становници не доживљавају своје окружење као суседство и да би уместо термина *суседство* много тачнији термин био *стамбено окружење* (Banarjee & Baer, 1984), односно јединица суседства је јединица планирања простора, док

перцепција суседства од стране становника не мора да одговара суседству као јединици планирања. У савременим условима, услед великих разлика у густини насељености, погодније је дефинисати величину суседства на основу броја становника за које се предвиђају неходни садржаји, него према површини.

Појам и карактеристике јединице суседства у социјалистичким градовима, као и специфичности у градовима СФРЈ биће детаљније објашњени у наредном поглављу које се бави развојем вишеспратног становања у социјалистичком периоду.

### **2.1.6 Модели повезивања особина грађене средине и квалитета живота**

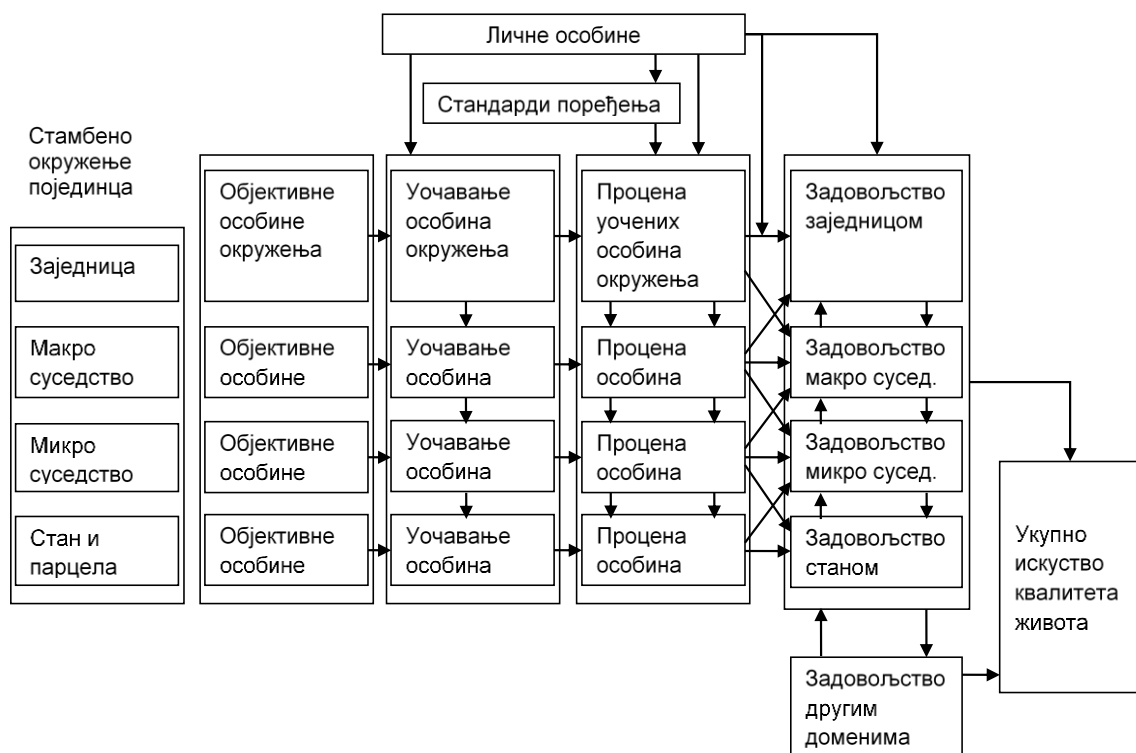
У студијама које се баве проучавањем квалитета живота и квалитета живота у градовима утицајни фактори се најчешће сврставају у три групе: економски, социјални и фактори животне средине или окружења. Иако на квалитет живота утичу бројни фактори, расте уверење да је карактер грађене средине један од значајних фактора. Значај места у обликовању живота становника Флорида (Florida, 2008:5) описује на следећи начин: „Место које одаберемо за живот утиче на све аспекте нашег бића. Може одредити наше приходе, људе које упознајемо, пријатељства која склапамо, партнере које бирамо и опције које су доступне нашој деци и породици“.

Са развојем покрета друштвених индикатора започела су и бројна истраживања квалитета живота и утицајних фактора. Седамдесетих година прошлог века Кембел и сар. (Campbell, et al., 1976) су спроводили студију која је мерила опажање, оцене и задовољство људи. Студија је више била усмерена на свеобухватан доживљај живота, него на стварне услове живота Циљ истраживања био је мерење и поређење процена људи везаних за неколико домена њиховог живота, као и процена живота у целини, и одређивање до ког степена сваки од домена утиче на квалитет животног искуства. У оквиру студије су разматрани следећи домени: здравље, брак, становање, породица, пријатељства, финансијска ситуација, слободно време и заједница или место становања.

Маранс и Роџерс (Marans & Rodgers, 1975) су се у истраживањима фокусирали на стамбено окружење (заједница, макро и микро суседство, стан и парцела) и формирајли модел који приказује везу између задовољства доменом становања и квалитета живота. У основи овог модела су претпоставке: 1) квалитет било које географске целине (град или суседство), не може обухватити једном мером, већ је потребно мерење већег броја атрибута окружења, који у комбинацији одражавају укупни квалитет окружења; 2) квалитет је субјективни феномен који одражава животно искуство корисника простора

у вези са тим простором, односно објективни услови окружења сами по себи не дају стварни квалитет окружења, већ је квалитет окружења одраз значења објективних услова за становнике предметног окружења. Значење које корисник даје објективним условима зависи од особина појединца и његових претходних искустава на основу којих се формирају стандарди за процену окружења, али процена и доживљај простора зависе и од особина самог простора (Marans & Rodgers, 1975; Marans, 2003; Marans & Stimson, 2011). Марансов модел приказан је на Слици 2.1, а заснива се се заснива на следећим принципима:

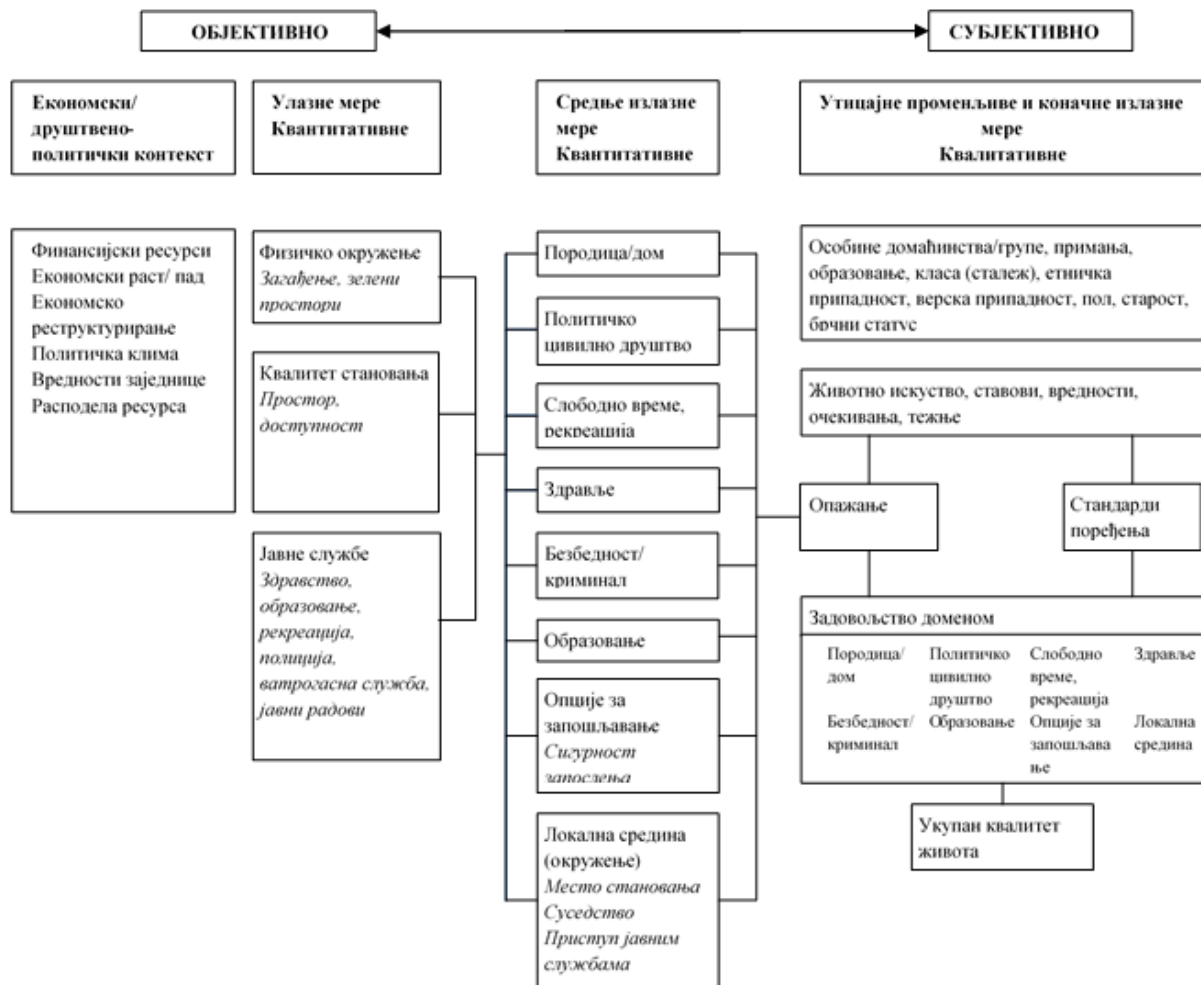
- Искуство људи произилази из њихове интеракције са окружењем,
- Субјективна искуства људи се разликују од објективног окружења,
- Људи реагују на своја искуства са окружењем;
- Ниво задовољства у различитим доменима живота доприноси укупном искуству квалитета живота.



**Слика 2.1:** Модел који представља везу између стамбеног окружења и квалитета живота. *Извор:* Marans & Rodgers (1975)

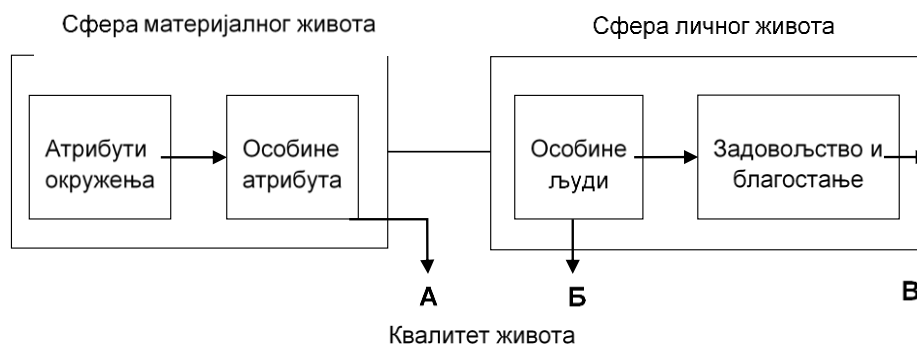
Мурди (Murdie, et al., 1992) у свом моделу квалитета живота на нивоу града (Слика 2.2), такође препознаје објективне и субјективне факторе. Објективни фактори (улазне мере) обухватају: физичко окружење, квалитет становања и јавне службе. Што се тиче субјективних фактора (утицајних променљивих), један део фактора зависи од групе / заједнице (карактеристике групе, примања, образовање, класа, етничка припадност

идр.), док други део утицајних променљивих чине особине појединца (животно искуство ставови вредности, очекивања, тежње). Комбинацијом субјективних фактора са објективним карактеристикама, формира се задовољство појединим доменима, што коначно даје задовољство животом у целости.



**Слика 2.2:** Концептуални оквир за квалитет живота на нивоу града . *Извор:* Massam (2002: 156)

Форвард (Forward, 2003) нуди сличан модел у дефинисању квалитета живота. Она такође наводи да постоје две повезане сфере у проучавању квалитету живота: сфера материјалног живота (окружења) и сфера личног живота, односно идентификовање особина и њихова процена (Слика 2.3).



**Слика 2.3:** Материјално и лично у укупном квалитету живота. *Извор:*Forward (2003:9). Особине окружења су у наведеним моделима сврстане у категорију објективних утицаја или сфере материјалног живота, док је перцепција и оцена карактеристика простора резултат личних особина, искуства, преференција и сл. и припада сфери субјективног (личног) живота. Дакле, концепти квалитета места и виталности везују се за место, док се концепт квалитета живота везује првенствено за појединца - становника или корисника простора. Управо због тога, бројни аутори сматрају да у области мерења квалитета живота и одрживости у градским срединама најбоље резултате даје комбинација емпиријских мерења и јавног мњења (Савгић, et al., 2008). Наведени модели повезивања објективних и субјективних сфера у проучавању квалитета живота послужили су као основа за дефинисање концепта истраживања у оквиру ове докторске дисертације у поглављу 2.2 *Методологија истраживања квалитета живота у подручјима вишеспратног становања.*

### 2.1.7 Преглед истраживања индикатора квалитета окружења и квалитета живота

Као што не постоји јасан и општеприхваћен критеријум за дефинисање приступа и нивоа истраживања, тако не постоји ни утврђени сет индикатора квалитета окружења и квалитета живота, већ аутори дефинишу сет индикатора у зависности од различитих фактора: предмета, циља, нивоа истраживања и сл. Скромна литература о проучавању везе између урбане форме и квалитета живота управо је последица одсуства методологије и индикатора који би помогли да се они повежу и квантификују одвојено (Bardhan, et al., 2011). Урбана форма се мери мерама пејзажа (облик, образац) и мерама становништва (густина становништва, индекс неједнакости и др.), док су индикатори квалитета живота изведени из варијабли домена живота као што су: становање, ефикасност инфраструктуре, образовање, посао, доступност транспорта (*исто*).



Избор сета значајних и мерљивих индикатора разликује се међу ауторима. Неки од аутора деле индикаторе према:

- просторном нивоу за који су примењиви: индикатори квалитета окружења на нивоу стана, микро суседства, макро суседства и сл. (Gleaser, et al., 2001 ; Oktay & Rustemli, 2011)
- значају: кључни, значајни и маргинални индикатори (Hanák et al., 2015);
- аспекту урбаног окружења: индикатори квалитета изграђеног, природног, економског, друштвеног и политичког окружења (Cavrić, et al., 2008); односно физички, друштвени и економски индикатори (Dashora, 2009) и индикатори урбаног окружења (Oktay & Rustemli, 2011);

По питању просторног нивоа, неки аутори наводе да стамбено окружење треба посматрати на три нивоа: 1) индивидуални дом или стан, 2) непосредно (микро) суседство и 3) укупно (макро) суседство (Oktay & Rustemli, 2011). Други, пак, у својим студијама искључују задовољство станом, што аргументују могућношћу интервенције појединца у циљу побољшања услова становања (нпр. користећи квалитетну звучну изолацију може се смањити бука у стану) и фокусирају се само на индикаторе које су у надлежности јавног сектора, тј. на задовољство квалитетом суседства које је првенствено у надлежности јавног сектора (Hanák et al., 2015).

Када се говори о значају, Ханак (Hanák, et al., 2014) као кључне индикаторе издваја: доступност паркинг простора, чист ваздух, безбедност, добар јавни превоз до центра града, добро одржавано окружење, бука (саобраћај, близина индустрије) и присуство дроге у суседству. Затим следе значајни индикатори: конзумирање алкохола на јавним местима, бескућници на улици, архитектонски изглед суседства, доступност услуга (продавнице, услуге и др.), удаљеност од школе, вртића, здравствених установа и рекреативних површина (парк, шума, водена површина и др.). Удаљеност од центра града, културних институција, апотеке и сл., као и суседство без баријера, Ханак третира као маргиналне индикаторе. С дуге стране неки аутори везују урбани раст за квалитет живота, односно за искуство урбане потрошње (Gleaser, et al., 2001 ). При томе се као значајне области урбане потрошње наводе: велики избор квалитетних јавних служби (здравство, образовање, јавна безбедност); естетика и физичко окружење у форми архитектуре, урбаног дизајна и природних карактеристика; брзина кретања или добра повезаност (лак приступ потрошачким садржајима, док је приступ послу мање битан); архитектонски препознатљив, приступачан и разноврстан стамбени фонд; безбедна и

разноврсна суседства која нуде добре могућности транспорта, имају комбиноване компатибилне намене (нпр. малопродајне, стамбене и комерцијалне), паркови и отворени простори; градски простори и активности који омогућавају социјалну интеракцију међу становницима и разумни трошкови живота.

Октај и Рустемли (Oktay & Rustemli, 2011) деле индикаторе на: друштвене (безбедност, друштвена мрежа, пријатељство суседа, опажена сличност са другима - препознавање, осећај припадности); индикаторе урбаног окружења (приступачност, атрактивност места, зеленило, јавни превоз, рекреативни садржаји) и физичке индикаторе (густина саобраћаја, ниво буке, гужва, одржавање улица).

На основу анализе различитих студија квалитета живота, Дашора (Dashora, 2009) издваја значајне утицаје на нивоу суседства и дели их на: 1) физичке, 2) друштвене и 3) економске (Табела 2.3).

**Табела 2.3:** Врсте утицаја и индикатори на нивоу суседства

Врсте утицаја		Индикатори	
Физички		Квалитет поплочања улица Обележавање и саобраћајни знаци Одржавање улица Тротоари Квалитет саобраћаја и загушење Паркирање возила	Дрвеће и пејзаж Паркови и природна подручја Опрема у парку Графити Простори за игру деце Загађење буком Загађење ваздуха Квалитет становања
Друштвени	Безбедност	Безбедност у стану/кући Безбедност на улици	Безбедност у јавном превозу Безбедност у парковима
	Доступност услуга	Здравствене установе Прехрамбене продавнице/супермаркети Паркови Пошта Школа	Јавни превоз Библиотека Биоскоп или културни центар Центар заједнице Центар за рециклажу
	Учешће у заједници	Интеракција са суседима Учешће у окупљањима суседа Учешће у састанцима градских органа	Контакти са општинским службеницима
Економски		Доступност станова (изнајмљивање/куповина) Цена станова (изнајмљивање/куповина) Приходи и извор прихода	Трошкови путовања Квалитет станова (конструкција) Шансе за запослење Шансе за бизнис

Извор: Dashora (2009: 23)

Велибејоглу (Velibeyoğlu, 2014) истражује субјективни квалитет живота на нивоу суседства и закључује да димензије задовољавајућег карактера урбаног живота чине: безбедност, приступ урбаним услугама, комерцијални садржаји на пешачкој удаљености, удобан јавни превоз, могућности целоживотног учења, естетски пријатна и добро пројектована урбана средина, постојање културних активности, адекватна примања и услови рада. Ако су ови услови испуњени, задовољство корисника ће расти и у таквом окружењу може се замислити добар квалитет урбаног живота.

За објективну процену слободних простора у зонама вишеспратног становања Василевска наводи четири критеријума: 1) комфор животне средине (параметри: висина објеката и растојање између објеката, удаљеност од прометних саобраћајница, заузетост, густина, изграђеност, проценат зелених површина); 2) безбедност и приступачност (параметри: диференцијација колског и пешачког саобраћаја, могућност визуелног надзора, осветљеност отворених простора и стаза, физичке баријере); 3) приватност (параметри: јавни отворени простор изолован од доминантних комуникација, визуелна заштита, присуство нестамбених садржаја и активности, затворен (ограђен) отворени простор); 4) интензитет друштвене интеракције (параметри: тип активности) (Vasilevska, et al., 2014).

У радовима који се баве квалитетом живота у социјалистичким стамбеним насељима, наглашава се да је насеље утолико квалитетније, уколико је у њему могуће задовољити више свакодневних потреба. Вујовић (Vučković, 2014) у анализи начина живота у социјалистичким стамбеним насељима усмерава пажњу на: социоекономски статус домаћинства, услове становања, снабдевања, коришћења услуга, провођења слободног времена, учешће становника у доношењу одлука, неформале односе и др. Он наводи да елементи квалитета живота у социјалистичким стамбеним насељима обухватају: предшколске установе, установе усмереног образовања, установе основне здравствене заштите, културне установе, установе за рекреацију, установе масовних комуникација, установе социјалне заштите, трговина на мало, саобраћајна опремљеност, рад у насељу, радна сигурност, физичка сигурност, и еколошка сигурност.

Цаврић и сар. (Cavrić et al., 2008) се баве мерењем одрживости развоја и квалитета живота у постсоцијалистичком Задру и фокусирају се на постсоцијалистичке промене кроз анализу пет кључних аспеката одрживог урбаног окружења: квалитет изграђеног, природног, економског, друштвеног и политичког окружења

Свирчић Готовац и Златар (2015) у истраживању квалитета живота у новим насељима у Загребу, наводе да се становници често жале на недостатак јавних простора и објеката (паркови, игралишта, вртићи, школе) у новим стамбеним насељима / блоковима. Аутори констатују да је проблем нарочито озбиљан због прекомерне изградње, јер власти не успевају да изграде неопходну инфраструктуру.

На основу прегледа литературе из области квалитета урбаног окружења, утврђено је да се неки индикатори чешће појављују, док се други јављују у зависности од уже теме истраживања. У поглављу 2.2.2 *Избор сета мерљивих индикатора квалитета простора* дефинисан је сет мерљивих индикатора који су коришћени у оцени и поређењу квалитета изабраних ПВС.

## **2.2 Методологија истраживања квалитета живота у подручјима вишеспратног становања**

Преглед литературе која се бави квалитетом живота и сродним појмовима довео је до закључка да не постоји јасна и општеприхваћена дефиниција квалитета живота и начина мерења или процене квалитета живота. Већина аутора је сагласна око тога да се квалитет живота може процењивати: као објективни, на основу секундарних података (статистички подаци о примањима, здравственом стању, и сл.); или као субјективни (лични) доживљај – задовољство квалитетом живота. Субјективна процена квалитета живота садржана је у питању: „Да ли сте задовољни квалитетом живота?“. Такође постоји сагласност да се квалитет живота, било да се ради о објективном или субјективном квалитету живота, не може проценити на основу једног утицајног фактора, већ постоји велики број фактора или домена који утичу на квалитет живота.

Истраживање у оквиру ове дисертације ослања се на следеће ставове: (1) окружење (стан, суседство, град) је један од домена који утичу на квалитет живота у целости (Campbell, et al., 1976; Sirgy & Cornwell, 2002, McCrea, et al., 2011a); (2) субјективна перцепција особина простора зависи од личних особина корисника, али и од особина простора (Marans & Rodgers, 1975; Marans, 2003). Истраживање је фокусирано на проучавање утицаја домена окружења на квалитет живота, без тенденције да обухвати проучавање свих утицајних домена (здравље, имовински статус, образовање и др.). Поред тога, истраживање се не бави личним особинама испитаника које утичу на перцепцију, већ утицајем физичког окружења и провером утицаја социо-демографских варијабли (пол, старост, време становања у ПВС).

У оквиру студије случаја анализирају се ПВС настала у различитим периодима: 1) велика социјалистичка стамбена насеља и њихова трансформација у периоду постсоцијализма; и 2) подручја вишеспратног становања изграђена у условима постсоцијалистичке трансформације. Различити друштвени, политички, економски и други услови условили су разлике у планирању и изградњи подручја вишеспратног становања. Поред тога, промена услова довела је до промене физичке и функционалне структуре већ изграђених вишеспратних стамбених подручја.

Истраживање квалитета живота у изабраним ПВС усмерено је на успостављање везе између карактеристика урбаног окружења и субјективне перцепције урбаног окружења и његовог утицаја на квалитет живота од стране становника ПВС. Стога је истраживање подељено на два дела: 1) први, који се бави физичким и функционалним особинама простора које се могу опазити, квантитативно изразити и чије се промене могу пратити у току времена; и 2) други, који истражује субјективни доживљај становника - опажање особина простора, њихов значај за појединца и утицај на укупан доживљај квалитета живота.

У делу који се бави физичким и функционалним карактеристикама простора, прати се развој ПВС кроз планске документе, бележе се промене настале између доношења планских докумената и посматра тренутно стање на терену. На основу сета мерљивих индикатора за ниво суседства, врши се оцена виталности ПВС. Истраживање се у овом делу ослања на мерљивост објективних димензија простора (растојање, густина и сл.). За особине окружења, које се због своје природе не могу лако измерити (квантификовати) јер се односе на квалитет и захтевају субјективан суд и мишљење јавности или аналитичара (Wong, 2006), користи се описно оцењивање, односно систем бодовања заснован на експертском мишљењу (Hemphill, et al., 2004a, 2004b). Циљ је уочавање разлика у физичким и функционалним карактеристикама ПВС насталих у различитим периодима, вредновање и поређење виталности изабраних ПВС. Резултати истраживања мерљивих карактеристика простора, чине основу за успостављање односа између карактеристика простора и субјективне перцепције у другом делу истраживања. У овом делу истраживања се проверава *хипотеза 1* која се односи на карактеристике ПВС у контексту постсоцијалистичке трансформације.

С друге стране, потреба за истраживањем субјективног квалитета живота произилази из чињенице да у истим условима животног простора, субјективна перцепција квалитета живота појединаца може бити потпуно различита. Стога се поставља питање да ли

постоје карактеристике простора које се могу, и поред различитости у субјективној перцепцији, издвојити као генерално значајне (позитивне или негативне), односно карактеристике простора чији значај за субјективни квалитет живота зависи од места становања и социо-демографских карактеристика.

Субјективне димензије, које представљају задовољство становника урбаним окружењем, различито су класификоване од стране аутора. Неки од аутора користе три групе субјективних димензија, при чему посматрају услуге повезане са пословањем, јавне службе и непрофитне услуге (Sirgy, et al., 2000) или уводе субјективне димензије у три главне категорије – физичку, друштвену и економску (Sirgy & Cornwell, 2002). С друге стране, постоје и аутори који користе далеко већи број аспеката у испитивању субјективног квалитета живота (Türksever & Atalik, 2001; Oktay & Rustemli, 2011; Michalos, 2013; и др.). Ел Моршеди и сар. (ElMorshedy, et al., 2018) наводе да су студије, које су фокусиране на квалитет живота у градовима, показале да постоји корелација између субјективних процена аспеката урбаног окружења и укупног задовољства животом.

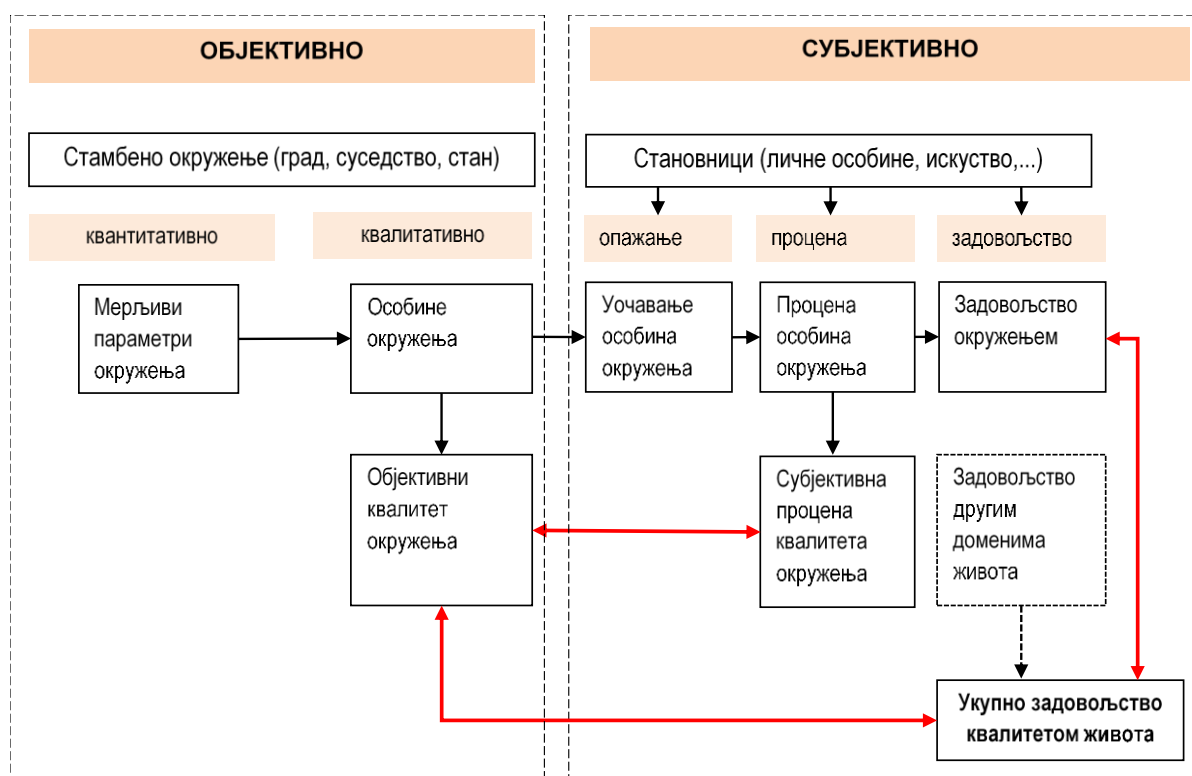
Испитивање утицаја физичких и функционалних карактеристика простора на субјективни квалитет живота спроводи се анкетирањем становника изабраних ПВС. Анкетни упитник формиран је у односу на сет мерљивих индикатора, тако да одговори на питања исказују став испитаника према одређеним физичким и функционалним карактеристикама простора, које се сматрају значајним са аспекта урбанистичког планирања. У овом делу истраживања проверава се *хипотеза 2* која се односи на везе између карактеристика простора, са једне стране, и субјективне перцепције карактеристика простора и квалитета живота, са друге стране.

### **2.2.1 Дефинисање модела истраживања**

Истраживање утицаја физичке и функционалне структуре подручја вишеспратног становања, односно њихових промена, на квалитет живота, у оквиру ове дисертације заснива се на претходно дефинисаним моделима (Marans & Rodgers, 1975; Murdie, et al., 1992; Forward, 2003), који су приказани у делу *2.1.6 Модели повезивања особина грађене средине и квалитета живота*. Концепт истраживања подразумева испитивање следећих веза: 1) веза између објективног квалитета окружења и субјективне процене квалитета окружења; 2) веза између задовољства окружењем и укупног задовољства квалитетом

живота и 3) веза објективног квалитета окружења и задовољства квалитетом живота (Слика 2.4).

За потребе процене виталности изабраних подручја вишеспратног становања у сфери материјалног окружења („објективна“ сфера) користи се сет мерљивих индикатора, док се за потребе повезивања карактеристика простора и субјективне перцепције простора и квалитета живота („субјективна“ сфера) користи анкетни упитник. О утицају промена физичке и функционалне структуре на квалитет живота закључује се на основу ставова испитаника о карактеристикама простора и ставова о њиховом значају за квалитет живота.



Слика 2.4: Приказ концепта истраживања. *Извор:* аутор

У наставку је приказан избор сета индикатора, начин формулисања анкетног упитника у односу на сет мерљивих индикатора и начин избора подручја вишеспратног становања.

### 2.2.2 Избор сета мерљивих индикатора квалитета простора

Приликом избора сета значајних индикатора за потребе ове докторске дисертације коришћени су следећи критеријуми:

1. заступљеност индикатора у литератури која се бави квалитетом урбаног окружења;

2. индикатори примењиви за ниво суседства (микро суседство – непосредно окружење и макро суседство – јединица суседства или месна заједница). У дисертацији се не разматрају индикатори квалитета окружења за нижи ниво (ниво стана) и виши ниво (ниво града). Основу за избор сета индикатора на нивоу суседства чине индикатори које предлажу Дашора (Dashora, 2009) и Василевска (Vasilevska, et al., 2014).
3. аспект урбаног окружења - изабрани су индикатори квалитета за оне аспекте урбаног окружења у којима се могу препознати физичке и функционалне промене: 1) физички (архитектонско-урбанистички аспект), 2) функционални и 3) друштвени аспект урбаног окружења. Аспекти природног, економског и политичког окружења се не разматрају;
4. могућност вредновања индикатора.

У оквиру аспеката, извршено је груписање карактеристика, односно подела аспеката урбаног окружења на субаспекте. Тако се у оквиру физичког (архитектонско-урбанистичког) аспекта разматрају: архитектонско-урбанистички простор, јавне и зелене површине, организација приступа и путева и промене физичке структуре. У оквиру функционалног аспекта, разматрају се: доступност јавног превоза, јавних служби, спортско-рекреативних и комерцијалних садржаја и промене функционалних карактеристика. Социјални аспект се анализира кроз остваривање безбедности и приступачности, приватности и социјалне интеракције становника. У Табели 2.4 приказан је изабрани сет индикатора, који се примењује за оцену и поређење квалитета изабраних подручја вишеспратног становања. Вредновање индикатора биће приказано у поглављу које се бави студијом случаја.



Табела 2.4: Изабрани сет индикатора квалитета окружења

Аспект урбаног окружења	Субаспект	Индикатори квалитета окружења
<b>Физички (архитектонско-урбанистички)</b>	<b>Архитектонско-урбанистички простор</b>	Спратност Однос висине објеката и растојања између објеката Степен заузетости Густина насељености Степен изграђености простора Старост објеката Стање / одржавање објеката Амбијенталне вредности
	<b>Јавне и зелене површине</b>	Учешће јавних отворених простора Удео зелених површина Стање и одржавање јавних отворених простора
	<b>Организација приступа и путева</b>	Веза са центром града Организација колског саобраћаја унутар суседства Организација пешачког саобраћаја унутар суседства Доступност паркинг простора
	<b>Физичке трансформације</b>	Физичке трансформације објеката Физичке трансформације суседства
<b>Функционални</b>	<b>Јавни превоз</b>	Доступност јавног превоза (учесталост, временска удаљеност)
	<b>Јавне службе</b>	Доступност школе, вртића, здравствених установа, објеката културе (капацитет, удаљеност)
	<b>Спорт и рекреација</b>	Доступност рекреативних површина (парк) Доступност спортско-рекреативних објеката (терени, спортске хале, базени...)
	<b>Комерцијални садржаји</b>	Доступност потрошачких садржаја (трговина, услуге угоститељство, забава)
	<b>Промена функције</b>	Функционалне промене на нивоу суседства Функционалне промене на нивоу објеката Промена функције слободних простора
<b>Друштвени</b>	<b>Безбедност и приступачност</b>	Диференцијација колског и пешачког саобраћаја Могућност визуелног надзора слободних простора Третман фасада и садржаја у приземљу Осветљеност отворених простора Обрада пешачких површина Присуство архитектонских баријера
	<b>Приватност</b>	Степен приватности условљен арх.-урбанистичким факторима
	<b>Социјална интеракција</b>	Просторни капацитет за социјалну интеракцију

Извор: аутор

### 2.2.3 Анкетни упитник

Као што је већ раније поменуто, кључни критеријум адекватности, функционалности, естетике и, посредно, привлачности конкретног насеља као места сталног боравка зависи од перцепције људи. Објективне карактеристике насеља преламају се кроз призму људи различитих личности, потреба и културолошких миљеа стварајући субјективну перцепцију о задовољству животом у одређеном типу насеља. Такође, услед различитости људи логично је очекивати да ће поједине објективне карактеристике насеља бити у мањој или већој повезане са остваривањем квалитетнијег живота. Водећи се латинском “Vox populi-vox dei” одлучено је да се перцепција станара који живе у насељима различитог типа сагледа кроз анкетање о виђењу физичких, функционалних и друштвених аспеката окружења у којима живе. Анкетни упитник је осмишљен тако да буде у корелацији са индикаторима квалитета окружења, односно да се на основу њега може проценити субјективна перцепција особина окружења, његовог квалитета и утицај окружења на квалитет живота у целини.

Осим тога, циљ анкетања био је и утврђивање која од различитих објективних карактеристика насеља је, у перцепцији станара, најснажније повезана са квалитетом живота. Од посебног значаја је било утврдити да ли перцепција становника различитих насеља одговара објективним карактеристикама.

У сврху реализације описаног анкетања конструисан је упитник који се састоји од пет делова (Прилог 1).

- У првом делу се налазе подаци о месту становања полу, годинама старости испитаника дужини континуираног становања у једном од два изабрана насеља.
- Други део упитника се састоји од питања која процењују реализованост Физичког аспекта са субаспектима (субфакторима).
- Трећи део упитника се састоји од питања која процењују реализованост Функционалног аспекта насеља са субаспектима.
- Четврти део упитника се састоји од питања која процењују реализованост Друштвеног аспекта насеља са субаспектима. На крају овог дела упитника налази се и питање колико сви оцењивани аспекти насеља утичу на квалитет живота испитаника.

*Напомена:* За потребе анкетања, питања која се односе на поједине аспекте / субаспекте формулисана су као једноставни ставови, како би се избегла вишезначност

одговора. Физички аспект је означен као Архитектонско-урбанистичке карактеристике, ради бољег разумевања од стране испитаника.

Примењена методологија детаљније је описана у поглављу 5. *Студија случаја - квалитет живота у изабраним подручјима вишеспратног становања у Нишу*

#### **2.2.4 Избор подручја вишеспратног становања**

За потребе истраживања у оквиру докторске дисертације изабрана су ПВС изграђена у различитим периодима. Период социјализма, у коме је изграђен највећи део стамбеног фонда вишеспратног становања у Нишу, изабран је као полазна тачка истраживања. У периоду постсоцијализма долази до значајних трансформација постојећег вишеспратног становања и нове изградње вишеспратног становања у измењеним условима, који су узроковали разлике у физичкој и функционалној структури. Изабрана подручја вишеспратног становања имала су сличне почетне услове за развој – изградња на слободном простору на периферији града, уз трасиране саобраћајнице, али различите политичке и друштвено-економске услове развоја. Као типични представници периода у којима му изграђена, изабрана су следећа подручја вишеспратног становања (ПВС):

1. Криве ливаде – типично социјалистичко стамбено насеље изграђено 1970-их година, које је претрпело значајне промене физичке и функционалне структуре у периоду постсоцијализма.
2. Сомборска–Студеничка – вишеспратно становање уз Сомборски булевар, чија изградња започета 2000-их година, у периоду постсоцијализма.

У наредним поглављима детаљно су анализирани услови развоја вишеспратног становања у периоду социјализма и постсоцијализма.

### **3 ВИШЕСПРАТНО СТАНОВАЊЕ У ПЕРИОДУ СОЦИЈАЛИЗМА – УСЛОВИ РАЗВОЈА И КАРАКТЕРИСТИКЕ**

Социјалистички градови представљају полазиште за истраживање постсоцијалистичких трансформација у оквиру докторске дисертације. Сходно томе, у овом поглављу се најпре разматрају услови развоја социјалистичких градова, који су резултирали формирањем препознатљиве просторне структуре. Велика насеља вишеспратног становања представљају једну од најупечатљивијих карактеристика социјалистичких градова. Развој становања био је централно-плански усмераван, док је на локалном нивоу просторно реализован планирани развој, применом оперативних принципа урбанистичког планирања. За развој подручја вишеспратног становања нарочито су значајни принципи једнакости и униформности и микрорејон као основна јединица планирања. Источноевропски модел становања, који је подразумевао монопол државе у стамбеној изградњи и становање као социјално право, био је основа развоја великих социјалистичких стамбених насеља.

У оквиру поглавља се детаљно разматрају физичке и функционалне карактеристике подручја вишеспратног становања из периода социјализма у градовима ЦИЕ и градовима бивше СФРЈ, с циљем препознавања општости и специфичности југословенског модела развоја.

Овај део истраживања служи као основа за анализу подручја вишеспратног становања из периода социјализма – ПВС Криве Ливаде у Нишу, које је изабрано за студију случаја утицаја промена физичке и функционалне структуре на квалитет живота становника.

#### **3.1 Опште карактеристике социјалистичког града**

Урбанизација подразумева процес ширења - експлозије градова, градског утицаја и нарочито ширења градског начина живота на сеоску околину, као и потискивање руралне средине урбаном (Ћирић, 1977). Ењеди (Enyedi, 1996) наводи да је урбанизација просторна реорганизација друштва по којој се прво географска дистрибуција становништва (бар у почетним фазама модерне урбанизације) постепено концентрише у градовима и урбаним агломерацијама; и друго, градски стил живота, градска друштвена структура и технологија се шире на простор око градова, тако да урбано-рурални континуум (уједињен систем насеља) замењује ранију оштру урбано-руралну дихотомију.

Да би се говорило о градовима социјализма, потребно је одговорити на питање да ли је социјалистичко државно уређење довело до специфичног процеса урбанизације или се процес урбанизације одвија по сопственим правилима, независно од државног уређења. У литератури се издвајају три приступа проучавању развоја градова: еколошки, неомарксистички и неовеберијански, при чему се последња два могу сврстати у јединствен, историјски приступ, супротстављен еколошком (Szelényi, 1996).

### **3.1.1 Еколошки и историјски приступ развоју градова**

Еколошки приступ наглашава значај индустријализације у процесу урбанизације. Наводи се да економски раст захтева одређену просторну концентрацију становништва, потпуно независну од друштвено-политичке организације држава или њиховог културно-историјског наслеђа (Basković, 2005) и да индустријска технологија великих размера има своју логику лоцирања, која функционише у свим индустријализованим друштвима, која год била њихова званична идеологија (Enyedi, 1998).

Према *еколошком приступу* општепримењив модел процеса урбаног развоја састоји се од четири фазе у које земље улазе у различитим периодима и чије карактеристике репродукују, а то су: 1) урбанизација; 2) субурбанизација; 3) деурбанизација и 4) реурбанизација или наставак деурбанизације (Van der Berg, et al., 1982; Kennedy & Smith, 1989; Enyedi, 1996). Ењеди (Enyedi, 1996) наводи да се овај модел не ограничава само на развијене западне земље, већ је глобално примењив. Према томе, урбани проблеми у западним земљама, разликују се од оних у источниј Европи само по томе што су западне земље развијеније и раније пролазе кроз карактеристичне фазе урбанизације (Pahl, 1977). Према еколошком приступу, проблем урбанизације своди се на праћење и препознавање главних фаза универзалног модела урбаног развоја (Petrović, 2000), а социјалистичка урбанизација (урбанизација земаља ЦИЕ) није нови модел урбанизације, него реплика фаза општепримењивог глобалног процеса урбаног развоја. Према еколошком приступу, специфичне карактеристике које се јављају у овим земљама у свакој фази урбанизације, резултат су закаснеле економске и урбане модернизације и социјалистичког политичког система.

*Историјски приступи* негирају постојање универзалног модела урбаног развоја, што је једна од основних теза еколошког приступа, а истичу историјске и институционалне карактеристике урбаног развоја. Према историјском приступу не постоји уопштени, линеарни модел развоја града, већ „друштва са различитим друштвено-економским

уређењем призводе квалитативно различите урбане услове“ (Szelényi, 1996: 290). Кључне разлике између социјалистичке и капиталистичке урбанизације потичу из колективне (углавном државне) својине над градским земљиштем и инфраструктуром, централно планиране расподеле развојних фондова и свеобухватних стратегија развоја државне мреже насеља у социјалистичким земљама. Насупрот томе капиталистичка урбанизација је вођена тржишном конкуренцијом, приватним власништвом, профитабилношћу некретнина, локалним одлучивањем и физичким планирањем по принципу „град по град“ (French & Hamilton, 1979).

У складу са ставовима великог броја аутора, који подржавају историјски приступ развоју градова, и баве се структуром социјалистичког, односно постсоцијалистичког града (Szelényi, 1996; Hirt, 2013; Bertaud & Renaud, 1995; Sýkora, 2009; i dr.), у наставку ће бити речи о условима развоја социјалистичког града и утицају на развој подручја вишеспратног становања.

### **3.1.2 Друштвено-економски услови развоја социјалистичког града**

До 1950-их година, регион централне и источне Европе (ЦИЕ) је био доминантно рурални: удео сеоског становништва је био преко 80% у Бугарској и Југославији, преко 70% у Румунији и Пољској и преко 60% у Мађарској (Enyedi, 1996). У периоду између 1945 и 1948, комунистичке партије преузимају власт у региону централне и источне Европе и почиње период екстензивне социјалистичке индустријализације, успон радничке класе - ослобађање од пољопривреде и преусмеравање на индустрију и процес урбанизације. Политичка идеологија и бројни друштвени фактори, пре свега потенцирање супериорности социјализма над капитализмом и тежња ка постизању друштвене једнакости<sup>3</sup> имали су веома изражен утицај на обликовање урбане структуре социјалистичког града.

Планирање је било централизовано и интегрисало је политичку контролу и економску координацију државе и комунистичке партије. Главни циљ планирања био је постизање економског раста који би гарантовао повећање квалитета живота и праведну расподелу ресурса, при чему је приоритет дат производним и стратешким, углавном тешким индустријама (Sýkora, 2009). На централном нивоу доношене су одлуке о усмеравању

---

<sup>3</sup> Према социјалистичкој теорији, град је срж идеалне комунистичке заједнице – централизован, високо стандардизован и уједначен тип друштвене организације. Социјалистичко планирање има за циљ да излечи болести наслеђене из доба капитализма и створи нови образац града који ће изражавати нераздвојиво јединство људи и бескласност друштва (Fisher, 1962).

развоја; планиран је раст становништва, инвестиције, економски развој, отварање радних места и др, док су локалне власти имале задатак да спроводе одлуке и координирају развој, али нису имале могућност доношења одлука (Tsenkova, 2012; Estrin, 1991; Enyedi, 1990; Szelenyi, et al., 1981).

Централно планирање заједно са државним власништвом земље значило је да урбани развој може бити подвргнут много већој контроли него у капитализму (Smith, 1996) Хаусерман (Häussermann, 1996) наводи да чак ни суверени владари нису имали толику моћ утицаја на развој градова као што је то случај у социјалистичким земљама. Он наводи да термин „урбани развој“ суштински није применљив за социјалистички град, пошто урбани развој обично подразумева процес у коме делатност различитих (полу)аутономних учесника и/или система може бити само делимично вођена (Häussermann, 1996), док је у социјалистичким друштвима држава надгледала планирани и контролисани процес (Kennedy & Smith, 1989). Социјалистички град се развија у оквиру где приватна својина није постојала, све инвестиције су биле контролисане, процеси одлучивања су били хијерархијски организовани и централно координирани. Мусил (Musil, 1980:6, 2017) овај процес назива „управљана урбанизација“.

Свеобухватне политичке, институционалне, економске и друштвене промене, утицале су на урбане и стамбене политике у земљама ЦИЕ, а као најзначајније утицајни фактори у литератури (Hegedüs & Tosics, 1996; Enyedi, 1998; Häussermann, 1996) издвајају се:

- екстензивна индустријализација;
- подурбанизација;
- јака и директна контрола државе над коришћењем земљишта – специфични обрасци коришћења земљишта који изражавају преференције социјалистичке државе;
- државно власништво над земљиштем и стамбеним фондом у градовима, као последица конфискације;
- административно ограничавање величине и развоја већих градова;
- директна контрола финансијских средстава градова и политичког процеса доношења одлука;
- административно ограничавање стамбене потрошње - једна стамбена јединица по породици и државна контрола прихода од рентирања станова; и др.

Индустријализација у социјалистичким земљама после Другог светског рата праћена је нижим степеном пораста становништва и мањом просторном концентрацијом становништва него у западним земљама, али се зато нагло повећава број комјутера - људи који живе у селима, а раде у градовима. Кашњење урбаног раста или подурбанизација била је директна последица социјалистичке политике, која је штедела на непродуктивним инвестицијама – средства су преусмаравана од личне и колективне потрошње (становање и инфраструктура) ка индустрији (Musil, 1993; Szelényi, 1996). Овакво преусмеравање било је могуће само у економском систему у којем је укинута приватна својина и у којем држава одлучује о прерасподели вишка, док се у тржишним економијама индустријализација одвијала са малим или никаквим закашњењем развоја инфраструктуре (Szelényi, 1996). Како је изградња станова и инфраструктуре у градовима била спора, а расла је потреба за радницима у индустрији, решење је било да се радничка класа задржи у свом месту становања. Тако се појављује велики број радника који живе у селима и путују у градове на посао, а постојећа инфраструктура и стамбени фонд, иако неадекватни, задовољавали су донекле потребе нове индустријске радничке класе. Као резултат политичко-економских чинилаца развоја, социјалистички градови су имали нижи степен урбанизације – у градовима је било мање разноликости, него у западним градовима сличне величине. С друге стране, услед колективне својине и непостојања тржишта земљишта, мања је штедња простора, мања је густина у унутрашњем делу града и мања је урбана маргиналност (Basković, 2005).

### **3.1.3 Просторна структура социјалистичког града**

Када се говори о урбанизацији социјалистичких и западноевропских градова, као најзначајније карактеристике развоја социјалистичког града наводе се: подурбанизација, нижи степен урбанизације великих градова и јединствене социјалистичке урбане форме (Szelényi, 1996; Basković, 2005).

Развој градова ЦИЕ, као резултат специфичних политичко-економских околности, разликује се од западних градова са којима се пореде, при чему се као најчешће помињана специфичност социјалистичке урбанизације наводи третирање градског простора без узимања у обзир његове тржишне вредности (Ofer, 1976; Tsenkova, 2009; Nedučin, 2014). У тржишној економији разлика у цени земљишта је најутицајнији фактор који одређује количину и локацију употребљеног земљишта. Насупрот томе, у социјалистичким градовима начин коришћења и количина употребљеног земљишта регулишу се административним одлукама заснованим на потребама и нормама.



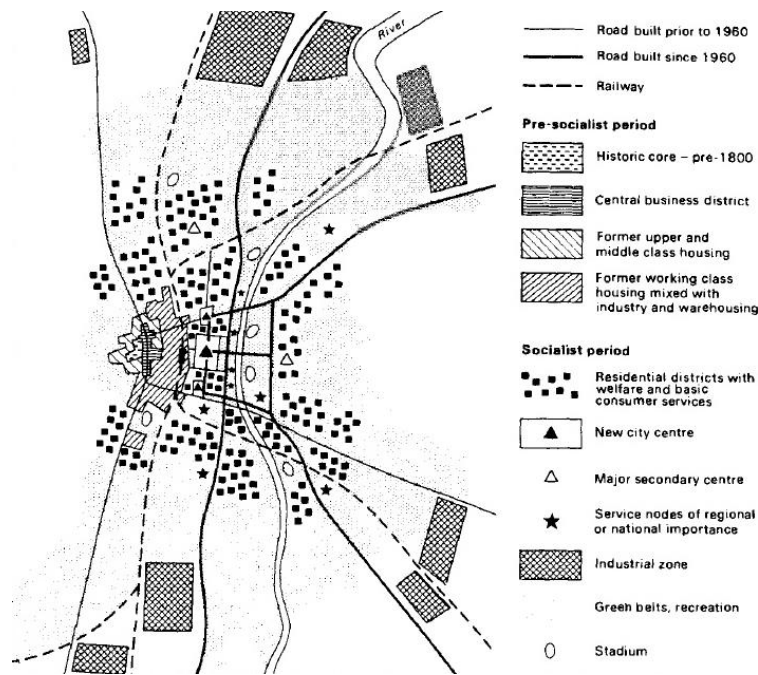
Различити принципи регулисања расподеле и коришћења земљишта, дали су и различите резултате у простору (Bertaud & Renaud, 1995). У тржишним економијама, променљиве цене земљишта врше притисак истовремено у свим деловима града, односно намећу нужност рециклирања већ развијених делова града у унутрашњим прстеновима и проналажења нових адекватних намена онда када постојеће намене више нису економски оправдане. У социјалистичким градовима, услед непостојања тржишне цене земљишта, нема иницијативе за рециклажу земљишта - земљиште које је једном добило намену, скоро се никад не рециклира. Град се ширио према споља, док је намена земљишта у већ развијеним подручјима остајала непромењена<sup>4</sup>. Занемаривање тржишне вредности земљишта имало је веома изражен утицај на просторни развој социјалистичких градова, па се у оквиру просторне структуре социјалистичког града могу идентификовати следеће типичне целине (Smith, 1996; Tosics, 2005):

- стара градска језгра у којима доминирају старе зграде у лошем стању (занемаривање национализоване или конфисковане имовине и слаба контрола рентирања);
- прелазне зоне око центра, мешовите намене и релативно мале густине насељености са објектима изграђеним у различитим временским периодима и различитих типологија, у оквиру којих се најчешће налазе и напуштени индустријски погони;
- рубне зоне велике густине насељености са комплексима објеката колективног становања, изграђене током периода социјализма;
- елитне зоне једнопородичног становања високог квалитета у зеленом појасу, које су насељавали политички функционери и директори великих предузећа;
- насеља у предграђима мале густине насељености, са нелегално изграђеним једнопородичним објектима и недовољно развијеном комуналном инфраструктуром, у којима су становали индустријски радници.

На Слици 3.1 приказан је модел раста социјалистичког града, где се јасно могу уочити наведене типичне целине.

---

<sup>4</sup> У урбаној структури Москве је могуће препознати прстенове у оквиру којих је присутна униформност изградње и сваки прстен носи обележја времена кад је грађен, па се од центра према периферији пролазе Стаљинове, Хрушчовове и на крају Брежњеве зграде (Bertaud & Renaud, 1995).



**Слика 3.1:** Модел раста источноевропских социјалистичких градова  
*Извор:* French & Hamilton (1979:228); Smith (1996:74)

Као резултат овакве просторне структуре и расподеле становања у социјалистичком граду, јавља се и специфичан градијент густине. Док код тржишно оријантисаних градова густина полако опада од центра према периферији, социјалистички градови обично имају „камиље грбе“ због мале густине у прелазној зони, у којој се углавном налазе напуштени индустријски комплекси, и велике густине насељености у рубним зонама (Tosics, 2004). Социјалистичка стамбена насеља велике густине насељености означавала су јасну урбану ивицу (Tammau, 2001), границу децентрализације, тако да су социјалистички градови били компактнији од капиталистичких градова окружених разуђеним предграђима (Hirt, 2006; Szelényi, 1996).

Што се тиче заузетости земљишта одређеним наменама, у социјалистичким градовима је много већи удео земљишта намењен индустрији, а мањи удео земљишта за јавне службе и за становање, у поређењу са западним градовима (Tosics, 2005). На пример, 31,5% изграђеног земљишта у Москви је заузимала индустрија, у поређењу са 5% у Паризу и Хонгконгу и 6% у Сеулу (Bertaud & Renaud, 1995). У функционалном смислу, као и у капиталистичком граду, социјалистички градски центар садржао је административне, културне, трговачке и услужне делатности. Малопродаја и услужни сектор били су сконцентрисани у центру, као и јавне службе. Хаусерман (Häussermann, 1996) наводи да се комбинације намена земљишта не разликују битно између социјалистичког и капиталистичког града, али да је степен разноликости унутар сваке

од ових намена веома различит. Пошто није било конкуренције и било је мало приватних компанија, недостајала је разноврсност која је типична за градске центре у западним земљама (Häussermann, 1996; Hirt, 2008). Селењи (Szelenyi, 1996) наводи да је одсуство урбаних услуга, разноликости и избора, уствари, одсуство саме суштине која место чини урбаним.

## **3.2 Утицај централног планирања и оперативних принципа урбанистичког планирања на развој вишеспратног становања**

### **3.2.1 Централно планирање**

У централнопланираним или командним економијама расподела ресурса и инвестиција врши се према хијерархијски организованом систему одлучивања при чему главну моћ одлучивања има централна администрација (Sýkora, 2009). На централном нивоу доношене одлуке о усмеравању развоја; планиран је раст становништва, инвестиције, економски развој, отварање радних места и др, док су локалне власти имале задатак да спроводе одлуке и координирају развој, али нису имале могућност доношења одлука (Tsenkova, 2012; Estrin, 1991; Enyedi, 1990; Szelenyi et al., 1981). Развој градова у социјализму заснива се на принципима егалитаризама и планиране (Enyedi, 1990) или управљане урбанизације (Musil, 1980, 2017). Планирана урбанизација, подразумевала је ограничавање раста великих градова и подстицање развоја мањих места у циљу постизања регионалне једнакости и уједначених услова живота, односно минимизирања географских и материјалних неједнакости (Kennedy & Smith, 1989). Међутим, Ењеди указује на контроверзе у планирању урбаног развоја јер се истовремено инсистира на уједначеном развоју, али и на централизацији у складу са социјалистичком идејом „велико је лепо“ према којој су велике фабрике, болнице и др. ефикасније од малих. Баланс између ефикасног и уједначеног успостављен је у виду „концентрисане децентрализације“ (Enyedi, 1990: 169) или „полицентричне концентрације“ (Musil, 1980, 2017: 11) – лоцирања индустрије у одабраним центрима у неразвијеним регионима. Индустријализација за собом повлачи нагли пораст броја становника у центрима изабраним за лоцирање индустрије, настанак нових социјалистичких градова и изградњу вишеспратних стамбених насеља за смештај радника.

У периоду раног социјализма, 1950-их година, расподела ресурса била је у корист индустрије као продуктивног сектора, док је веома мали део одвајан за развој непродуктивних сектора - становања и инфраструктуре. Селењи (Szelenyi et al., 1981).

наводи да је стамбена изградња у одређеним периодима била испод нивоа потребног за просту репродукцију постојећег стамбеног фонда. Током шездесетих и раних седамдесетих, након периода велике индустријализације, како се источноевропске економије приближавају фази интензивног економског раста, почиње улагање у инфраструктуру. Обезбеђивање одређеног нивоа услуга, пре свега становања, постаје саставни део економије рада, јер је у условима недостатка радне снаге индустрија могла привући радну снагу само ако обезбеди одређени ниво услуга. За период 1960-их и 1970-их година везује се највећи пораст стамбене изградње.

Ценкова (Tsenkova, 2009: 28) наводи да су развој стамбеног сектора одредила два важна покретача: 1) становање је било политички приоритет и 2) централизовано управљање економијом је омогућило владама да усмеравају и преусмеравају ресурсе у одређене секторе. Развој урбане хијерархије био је усмерен „одозго“, односно расподела средстава прво је била усмерена на развој и модернизацију врха урбане мреже - главног града и великих регионалних центара, затим градова средње величине, а касније и малих градова.

### **3.2.2 Оперативни принципи урбанистичког планирања**

Према социјалистичкој теорији, град је језгро идеалне комунистичке заједнице, централизованог, високо стандардизованог и уједначеног типа друштвене организације. Социјалистички град треба да „излечи болести наслеђене из капиталистичке ере“ и да створи нови урбани образац који ће изражавати јединство људи и бескласност друштва. У планирању социјалистичких градова примењују се следећи оперативни принципи: (1) одговарајућа величина града, (2) градски центар, (3) стандардизација и (4) концепт јединице суседства (Fisher, 1962).

За развој социјалистичких стамбених насеља нарочито су значајни принципи једнакости и стандардизације и увођење микрорејона као основних јединица планирања.

#### **3.2.2.1 Одговарајућа величина града**

Што се тиче величине градова, процењено је да су метрополитенске области мање ефикасне, тј. скупље форме урбанизације од градова средње величине, а да сеоска насеља морају бити рационализована концентрисањем становништва у већим насељима чија је величина ефикасна за модернизацију (Enyedi, 1990). Како наводи Фишер (Fisher, 1962: 253), одговарајућа величина града одређивана је према „величини продуктивне

супстанце“ - радној снази, односно на основу удела продуктивног становништва у укупном становништву. Пораст урбаног комплекса зависио је пре свега од дела популације која чини град, а која обухвата раднике у базичној индустрији, транспорту и грађевинским предузећима, административним јединицама изнад градског нивоа, образовним, научним и медицинским институцијама (исто: 253).

### **3.2.2.2 Градски центар**

Центар социјалистичког града конципиран је као политичко-културно-административни центар и имао је приоритет у планирању целог урбаног комплекса као виталан део неопходан за координацију целокупног комплекса (Fisher, 1962). Стари градски центри су реконструисани и формиран су велики тргови, планирани тако да обезбеде простор за масовна окупљања током војних парада и празника. У градском центру подизане су масивне јавне зграде и споменици. Хирт наводи да је центар Софије два пута трансформисан у периоду социјализма, оба пута рушењем великог дела историјског градског ткива и подизањем масивних, свечаних јавних зграда (Hirt, 2008). За разлику од капиталистичких градова, у центру социјалистичког града није било много комерцијалних делатности - обично је то хотел за туристе, робна кућа, ресторан и кафетерија. Планирано је да дневне потребе становника буду задовољене на нивоу суседства (микрорејона). Становници нису имали потребу за сталним боравком у центру, већ само поводом државних празника и повремених посета садржајима у центру.

### **3.2.2.3 Принципи једнакости и стандардизације**

Егалитаризам, као један од основних принципа развоја градова, потенциран је на свим нивоима планирања као: уједначен развој насеља у планираној мрежи насеља, уједначен квалитет живота у различитим деловима насеља и једнако право и услови становања за све. Постојала је општеприхваћена хипотеза да ће с напретком социјализма друштво постајати све уједначеније, тако да ће егалитарна употреба градског земљишта бити у складу са друштвеном структуром (Enyedi, 1990). Једнаке услове живота требало је остварити кроз урбанистичко планирање и државно обезбеђивање стамбеног простора. Настојало се да планови одражавају уједначеност свих делова града тј. да квалитет стамбених насеља и њихова друштвена структура буду свуда исти - да ниједан део града не привлачи или одбија одређену класу (Fisher, 1962). Јавне службе су равномерно распоређиване у стамбеним подручјима, уз примену општих норми, као што су нпр. број обданишта или величина робне куће на 10,000 становника (Enyedi, 1996).

Обезбеђење стамбеног простора од стране државе било је једно од најважнијих средстава којим је држава настојала да осигура задовољавајући и релативно једнаки животни стандард за све (Smith, 1996). Када се говори о становању, требало је регулисати задовољавање стамбених потреба на друштвено коректан начин. Да би се то постигло, норме за стандардизацију становања (животног простора) постале су оперативни део урбанистичког планирања (Fisher, 1962), односно свака особа је имала право на исту површину стамбеног простора. Велики државни стамбени пројекти најчешће су се састојали од станова који су имали исти распоред и ниво комфора, а варијације у површини требало је да задовоље потребе породица различите структуре (при чему површина стамбеног простора по члану домаћинства остаје непромењена) (Enyedi, 1990). У старим градским језгрима, у којима су доминирали стамбени објекти из капиталистичког периода, било је тешко примењивати принципе „егалитарног урбанизма“, због чега се радије приступало изградњи нових стамбених комплекса на периферији, него реновирању постојећих стамбених објеката у градском језгру. Обезбеђивање становања у јавном сектору било је један од најважнијих начина на који је држава настојала да осигура задовољавајући и релативно једнак животни стандард за све, при чему су превладавали стамбени блокови који дају посебан карактер урбаном пејзажу (Smith, 1996).

#### **3.2.2.4 Микрорејон – концепт јединице суседства у социјалистичком планирању**

У периоду после Другог светског рата, под утицајем Међународног конгреса модерне архитектуре (CIAM) и Тима 10<sup>5</sup> градови су подељени на модерне функционалне зоне, а нове јединице организације града појављивале су се свуда: „*new towns*” и „*micro-districts*“ у Великој Британији; „*villes nouvelle*” и „*grand ensembles*“ у Француској; „*Großwohnsiedlung*“ у Немачкој; „*lakótelep*“ у Мађарској; „*микрорайон*“ у Совјетском Савезу (Benkó, 2015).

Микрорејон је крајем 1950-их година усвојен као основни блок изградње совјетског града, а врло брзо је усвојен и у осталим социјалистичким земљама (Smith, 1996). Микрорејон представља стамбени комплекс са основним службама за потребе становника (Трејја & Bratuškis, 2019), односно јединицу суседства у форми блокова

---

<sup>5</sup> Тим 10 био је група архитеката и других позваних учесника који су се окупили почев од јула 1953. на IX конгресу CIAM-а и створили раскол унутар CIAM-а оспоравајући његов доктринарни приступ урбанизму. „Doorn manifesto“ сматра се оснивачким актом Тима 10 и одражава идеје хуманизације архитектуре и урбанизма (Charitonidou, 2019)

стамбених зграда са повезаним услугама, за око 5.000 – 15.000 људи (Smith, 1996; Stanilov, 2007). Молодикова и Макрова (Molodikova & Makhrova, 2007) наводе да је микрорејон комплетирана, самодовољна јединица са 8.000-12.000 становника и свим садржајима неопходним за становање.

Изградња града по јединицама суседства – микрорејонима била је основни алат социјалистичког планирања у циљу постизања униформности на подручју града. Насеља су планирана као заокружена и самодовољна суседства која су имала вртиће, школе, трговачке објекте и здравствене амбуланте. Присуство јавних служби и других садржаја у микрорејону доносило је проширењу „концепта пребивалишта“ ван граница стана (Treija & Bratuškis, 2019). Други битан принцип социјалистичког планирања - принцип социјалне правде, реализован је коришћењем норми и стандарда који су дефинисали величину животног простора по глави становника, густину насељености, број и обим јавних служби прилагођених становништву унутар одређених јединица суседства и сл.

Микрорејони су планирани са пешачким везама до образовних, здравствених и културних установа, вртића, библиотека, спортских и малопродајних објеката. Ниво услуга је стандардизован, односно одређиван по глави становника, што је требало да обезбеди људима широк спектар услуга за задовољење свакодневних животних потреба у њиховом непосредном окружењу, на краткој пешачкој дистанци од места становања. Уједначена доступност услуга, заједно са стамбеним нормама по глави становника у типским становима, требало је да обезбеди уједначен животни стандарда као жељени исход.

На ширем просторном плану, сваки микрорејон је требало да буде део разгранате хијерархије пружања услуга. Неколико микрорејона је могло бити груписано у већи стамбени комплекс – стамбене четврти од око 30.000 до 50.000 становника који пружа шири опсег услуга у радијусу од 1.000 до 1.200 метара, у поређењу са 150 до 200 метара у микрорејонима. Стамбене четврти су даље обједињене у градске четврти од 100.000 до 300.000 становника које су биле део урбане зоне од око милион људи (Smith, 1996).

Микрорејоне као јединице планирања прихватиле су и остале социјалистичке земље јер су се показали као погодни за брзу послератну реконструкцију и експанзију градова. Микрорејони су типична карактеристика социјалистичких градова - „Колико се град може описати као социјалистички у својој физичкој организацији је у великој мери зависи од тога колико у њему доминирају микрорејони“ (исто: стр. 76).

Микрорејони се описују као социјалистичка инкарнација Перијеве јединице суседства (Stanilov, 2007), међутим, могу се уочити и одређене разлике. Смит (Smith, 1996) везује појам микрорејона за блокове вишеспратних стамбених зграда, односно социјалистичка стамбена насеља и позива се на писање Френч и Хамилтона (French and Hamilton, 1979) о доступности основних услуга на 150-200м, за разлику од јединице суседства код које је удаљеност основних услуга на  $\frac{1}{4}$  миље, односно у радијусу од 400м. Доступност услуга на мањем растојању може се објаснити великим бројем становника у вишеспратним стамбеним зградама и димензионисањем услуга према стандардима по броју становника.

### **3.3 Источноевропски модел становања и улога великих стамбених насеља**

#### **3.3.1 Опште карактеристике модела**

У централнопланираним економијама, становање је било у потпуности под државном контролом, док је тржиште имало маргиналну функцију. Планирање, изградња и расподела државних станова били су део централног планирања. Упркос значајним разликама у јавним политикама и институцијама у земљама ЦИЕ, у моделима становања могу се уочити бројне сличности које чине тзв. „источноевропски модел становања“ (Hegedüs & Tosics, 1992). Источноевропски модел становања је имао велики број суб-модела и варијација, али се као две најзначајније зајдничке карактеристике свих суб-модела могу издвојити (Mandič, 2010):

- 1) доминација државе у изградњи, коришћењу и расподели становања и ограничено и подређено функционисање тржишта;
- 2) становање као социјално право, које служи задовољењу стамбених потреба, а не као роба.

Државна доминација у стамбеном сектору и контрола изградње и расподеле станова била је присутна у свим социјалистичким земљама до 1990-их година. Циљ стамбене политике био је обезбеђивање стамбеног простора за рентирање под надзором државе, док је у одређеној мери толерисана и приватна својина као аспект становања.

Веза између друштвених прилика и становања у социјалистичком периоду приказана је на слици 3.2. Политички и друштвено-економски услови, који подразумевају доминацију власти комунистичке партије, државну својину над земљиштем и средствима производње и негирање приватне својине воде до недостатка приватних



средстава за стамбену изградњу, што ствара зависност од јавног становања. Истовремено централно планирање и расподела ресурса ограничавају средства за јавну стамбену изградњу, инсистира се на квантитету и стандардизацији како би се одговорило на повећане потребе за становањем, а расподела стамбеног простора се врши административно.



**Слика 3.2:** Главна линија узрочности у социјалистичком друштву везана за стамбену политику. *Извор:* Tammaru (2001: 1344)

Расподела стамбеног простора, која подразумева „једнаку доступност свим људима у стању социјалне потребе“ (Mandić, 2010) била је у основи социјалистичког стамбеног модела. Доступност станова контролисала су различита тела у зависности од државе (локални совјети, општинске стамбене власти и сл. ), а стамбене јединице су додељиване према стамбеним потребама, без обзира на примања (Tsenkova, 2009). Потрошња стамбеног простора била је ограничена у складу са националним стандардима, који су дефинисали максимални животни простор по особи и домаћинству, узимајући у обзир структуру домаћинства и број деце (*исто*).

Што се тиче изградње, држава је имала монопол који је подразумевао централизован институционални, административни и финансијски систем за обезбеђивање становања. Усвојене су државне тарифе које одређују цене основних стамбених импута - земљишта, грађевинског материјала, радне снаге и самог стана (Tsenkova, 2009). Приватни сектор није учествовао у великим стамбеним пројектима, већ је био ограничен на индивидуалну стамбену изградњу. Масовна стамбена изградња била је у надлежности предузећа за стамбену изградњу, која су тежила да остваре централнопланиране квантитативне

циљеве производње уз смањивање трошкова улагања, док је вредност крајњег производа била готово неважна.

Приватна својина је била толерисана у извесној мери, али са бројним рестрикцијама везаним за површину и број стамбених јединица - углавном је било дозвољено да појединац поседује само једну стамбену јединицу- кућу или стан, и евентуално још једну кућу ограничене површине у викенд зони (Sýkora, 2009; Enyedi, 1998; Mandič, 2010). Становање је било уставно право, али су домаћинства могла поседовати само један стан и мењати га само уз одобрење локалне стамбене власти (Tsenkova, 2009). Сикора (Sýkora, 2009) напомиње да је направљена разлика између личног власништва (у обиму одговарајућем за коришћење од стране домаћинства) и приватног власништва (имовина која премашује оно што би се сматрало одговарајућим да се поседује на нивоу домаћинства, чиме се обезбеђују средства за додатни приход). Тако су појединачне куће сматране личним власништвом, а стамбене зграде са становима за изнајмљивање представљале су приватно власништво, јер су представљале капиталистичко средство које обезбеђује зараду власнику.

Највише критиковано обележје социјалистичког модела становања била је расподела или рентирање стамбеног простора, због сталног недостатка простора за рентирање, дугог периода чекања и неједнаке доступности, односно фаворизовања појединих група - номенклатура (Szelenyi, 1983; Sýkora, 2009; Ruoppila, 2004). Како су у социјалистичким земљама станови су били скупи, а становање јефтино, моћници су прво себи додељивали станове и стицали станарско право, док су остали су морали дуго да чекају и били принуђени да сами граде куће и станове (Vujić, 2014). У урбаним срединама са високим растом, постојала је несташница стамбених јединица, па је период чекања могао да траје и по 10-15 година (Tsenkova, 2009). Последица несташнице стамбеног простора је такозвано „скривено бескућништво“ (Tsenkova, 2009) присутно у високом проценту домаћинстава која деле стамбени простор са родитељима или рођацима.

### **3.3.2 Периодизација источноевропског модела становања**

Источноевропски модел становања је претрпео одређене промене током година, као резултат сталног притиска недостатка стамбеног простора и покушаја да се пронађе ефикасније решење стамбених проблема. Додељивање државних ресурса продуктивнијим секторима у социјалистичкој економији, као што је индустрија, резултирало је смањењем државних ресурса за становање почев од 1970-их година, зато

се већина влада одлучује да прошири улогу појединаца и приватног сектора у систему становања. У развоју и реформи источноевропског стамбеног модела могу се препознати три карактеристична периода у којима се мења улога државе и приватног сектора (тржишта) у систему становања (Tsenkova, 2009: 31-33):

- период успостављања социјалистичког стамбеног модела (1950-1970)
- евалуционе реформе социјалистичког стамбеног модела (1970-1980)
- маркетизација социјалистичког стамбеног модела (1980-1990)

Хегедуш и Тошић (Hegedüs & Tosics, 1992: 256) дају следећу периодизацију источноевропског модела становања:

- 1950-их година улажу се напори да се обезбеди потпуна контрола државе над стамбеним процесима (национализација и редистрибуција стамбеног простора)
- Крај 1950-их – у неким земљама се све већи нагласак ставља на побољшање животног стандарда и задовољавање стамбених потреба људи. У многим земљама држава се одриче контроле над функционисањем тржишта јер нема довољно средстава за повећање државне понуде стамбеног простора.
- Касне 1960-е и 1970-е – период рецентрализације. На основу брзог економског развоја и оптимистичних прогноза за будући развој, оснивају се велика државне грађевинске фирме и нова државна изградња доминира стамбеним тржиштем у градовима.
- Од краја 1970-их растућа економска криза зауставља ширење државног становања и дозвољава се пораст приватног становања како би се избегао колапс тржишта некретнина.

Селењи (Szelényi, 1996) наводи да се пре-транзициони период може се поделити на два периода. Први, од касних 40-их до средине 70-их, у коме доминира држава због одлучујуће улоге у финансирању, изградњи и расподели нових стамбених јединица и потпуној контроли над прометом земљишта. Други период, од средине 70-их до транзиционог периода 90-их, када почиње да јача утицај тржишта (Szelényi, 1996).

Из наведених периодизација источноевропског модела становања може се закључити да је од успостављања (крајем 1940-их и почетком 1950-их) година до краја 1970-их држава имала кључну улогу у изградњи становања, док крајем 1970-их почиње постепено јачање тржишта и индивидуалних облика изградње.

### 3.3.3 Стратегије обезбеђивања стамбеног простора

Стратегије обезбеђивања стамбеног простора у периоду социјализма би се грубо могле поделити на државне и индивидуалне (приватне) стратегије. Стамбени простор за новопридошле становнике у градовима, држава је обезбеђивала редистрибуцијом постојећег приватног стамбеног фонда и изградњом нових стамбених насеља. Због сталног недостатка стамбеног простора и немогућности државе да реши проблем становања, долази до појаве „пукотина“ у источноевропском стамбеном моделу, односно становници градова настоје да самостално реше стамбено питање кроз тзв. „voice“ и „exit“ стратегије.

#### 3.3.3.1 Редистрибуција вишка приватног стамбеног простора

Увођењем социјализма након Другог светског рата наметнута је национализација приватне својине, чиме је приватно власништво над земљиштем и објектима готово избрисано или су права располагања приватном својином драстично ограничена доношењем нових прописа. Наиме, национализација стамбеног фонда није била предуслов за контролу приватне сфере - било је довољно регулисање права купаца, одређивање закупнине и управљање (Hegedüs & Tosics, 1992). Слично као национализација производње, где су предузећа из приватног власништва прешла у руке државе како би се спречила експлоатација радника од стране капиталиста, извршена је и редистрибуција стамбеног простора буржоаске класе у нестајању, породицама радничке класе. У условима када је све било подређено идеологији, приватно власништво је било питање политичке контроле, а прерасподела вишка стамбеног простора била је начин спровођења принципа егалитаризма. Пример је увођење принципа „једна породица-један стан“ (*исто*: стр. 254) или у Јуославији познатији слоган „имаш кућу - врати стан“ (Archer, 2013). Борба против луксузног становања (становања изнад дефинисаних норми) ишла је дотле да су у неким случајевима формирана удружења за праведну прерасподелу стамбеног простора и грађани позивани да пријаве оне који имају вишак стамбеног простора (Bessonova, 1992). Локалне власти су вршиле редистрибуцију постојећег стамбеног простора поделом већих станова и вила из капиталистичког периода на две или три стамбене јединице или су у велике станове уселјавале више породица. Уведени су прописи који су локалним властима омогућили да регулишу стамбени систем - нпр. контрола размене станова, куповина кућа, издавање итд. (Musil, 1993). Цене издавања (ренте) су фиксирани на тако ниском нивоу да нису могле да покрију трошкове одржавања, што доводи до њиховог пропадања. Делови

града са старим кућама подсећали су на капиталистичке услове живота, које треба превазићи социјализмом. То је један од разлога зашто долази до занемаривања и лаганог пропадања предратног стамбеног фонда. Поред тога, предратне куће углавном су остале у приватном власништву и након успостављања државног социјализма, па држава није била заинтересована за њихово реновирање. Градска стамбена предузећа често су одбијала да прихвате предратне станове чак и као поклон, јер би у том случају морали да сносе терет њиховог одржавања (Häussermann, 1996).

### **3.3.3.2 Велика стамбена насеља**

Изградња великих стамбених насеља, као главног облика становања обележила је период социјализма и дала посебан просторни печат социјалистичким градовима. Стамбена изградња у градовима је била скоро искључиво државна, док је у првим деценијама социјализма, приватна стамбена изградња била је могућа само у селима. Изградња великих стамбених насеља била је ефикасан начин да се убрза и повећа производња стамбеног простора потребног за суочавање са убрзаном урбанизацијом након завршетка Другог светског рата. Масовна градња од префабрикованих елемената представљала је спој индустријализације и урбанизације - два процеса који су обележили социјалистичку еру. Велика стамбена насеља грађена су углавном на слободном земљишту по ободу града јер је у старим градским четвртима већина зграда била у приватном власништву, па су власти радије одлучивале за изградњу на гринфилд локацијама, него за обнављање старих четврти. Како наводи Селењи (Szélnyi, 1996), било је много лакше изградити нове стамбене објекте на великим површинама неразвијеног земљишта, где би се индустријски метод производње могао користити у пуном замаху, него надограђивати појединачне стамбене јединице које нису власништво државе. Социјалистичка стамбена насеља представљала су оличење социјалистичког политичког система и система одлучивања у којима је нагласак на централизацији (Enyedi, 1996).

Велика стамбена насеља изграђена у периоду социјализма представљају изразиту карактеристику бивших социјалистичких градова и још увек имају највећи удео у вишеспратном становању у овим градовима, што их чини незаобилазним у анализи постсоцијалистичких трансформација подручја вишеспратног становања. Карактеристике и трансформације социјалистичких стамбених насеља су детаљно разрађена у наредним поглављима рада и у оквиру студије случаја на примеру града Ниша.

### 3.3.3.3 „Voice“ и „Exit“ стратегије

У теорији, источноевропски модел становања је подразумевао потпуну контролу државе над стамбеним сектором. Становање је требало да буде облик јавне службе, као и здравство, образовање, инфраструктура, у којем приватни сектор не би требало да има улогу ни у производњи ни у дистрибуцији. У пракси, у оквиру источноевропског модела становања деловао је и државни и приватни сектор. У периоду економског раста, дошло је до значајних кретања становништва и наглог повећања потребе за стамбеним простором. Како држава није била у могућности да одговори на ове повећане захтеве, појединци су настојали да сами реше стамбено питање. Долази до појаве „пукотина“ у источноевропском моделу становања, у виду „voice“ и „exit“ стратегија (Hegedüs & Tosics, 1996; Tsenkova, 2014).

Хегедуш и Тошић (Hegedüs & Tosics, 1996) се детаљно баве темом дезинтеграцијом источноевропског модела становања и индивидуалним стамбеним стратегијама. „Voice“ стратегија подразумевала је деловање у оквиру државног система и коришћење „процепа“ у систему у циљу остваривања стамбених циљева, укључујући различите облике корупције и патроната приликом додељивања станова. Институционални систем у централно планираним економијама је био организован по хијерархији и подељен на секторе, тако да је у расподелу станова био укључен велики броја учесника (локални савети, компаније, министарства и др.), који су примењивали различите принципе и процедуре, што је довело до неуједначене расподеле и створило простор за манипулације (Hegedüs & Tosics, 1996: 20). „Exit“ стратегија означавала је излазак из државне сфере и тражење решења у приватној сфери. Поред колективних, државних циљева у области становања постојала је и сфера индивидуалних стамбених циљева, који су остваривани куповином и продајом приватних кућа и разменом државних станова. Приватне трансакције су се одвијале уз одобрење локалних власти, међутим цене на квази-тржишту су биле много веће него у државном сектору и није их било могуће контролисати (исто: стр. 21-22). Изградња приватних кућа – „индивидуална самоизградња“ (Hegedüs & Tosics, 1996; Stephens, et al., 2015) представља типичан облик „exit“ стратегије, која је била присутна у свим источноевропским земљама, у мањој или већој мери. Термин „самоизградња“ потиче отуда што је највећи део посла обављала сама породица, уз помоћ рођака и пријатеља јер су грађевинске фирме биле прескупе за породицу са просечним приходима. У неким централноевропским државама самоизградња се јавља 1970-их са опадањем економске

моћи, док се у у земљама југоисточне Европе (Југославија, Бугарска, Румунија), задржава током целог социјалистичког периода (Stephens, et al., 2015:1217). Тако у Југославији 1980-их година самоизградња чини 60% укупне стамбене изградње (*исто*). Грађевинске парцеле обезбеђиване су путем приватних трансакција и званичним додељивањем земљишта, али је била присутна и изградња на парцелама у власништву рођака и изградња без дозволе. У неким земљама постојале су рестрикције које су спровођене тако што није било доступног грађевинског материјала на тржишту, али то није било потпуно ограничење, будући да су били доступни материјали од рушења и „цурења“ из државне стамбене изградње. Недостатак грађевинског материјала на тржишту допринео је куповини са црног тржишта и из владиних складишта потрошњом западне валуте коју су обично обезбеђивали рођаци или пријатељи из иностранства (Hegedüs & Tosics, 1996:22).

Индивидуална стамбена изградња на периферији градова, која се јавља као „exit“ стратегија у периоду социјализма, у раној фази транзиције поприма све већи обим и нове облике, те се јавља као вишеспратна, односно вишепородична стамбена изградња на периферним локацијама, која више није намењена личним потребама (индивидуална самоизградња), већ тржишту. Вишеспратна стамбена изградња на периферији града у периоду транзиције обрађује се као студија случаја у наставку.

### **3.4 Физичке и функционалне карактеристике социјалистичких стамбених насеља**

Изградња социјалистичких стамбених насеља започела је 1950-их година, али је већи део изграђен 60-их, 70-их и 80-их година (Hirt, 2013). У већини градова бивших социјалистичких држава, велика стамбена насеља су представљала 40-50% укупног стамбеног фонда и у њима је живело више од половине градске популације, на пример: 60% становништва Софије, 77% Братиславе и 82% Букурешта (Hirt & Stanilov, 2009). Како би се што ефикасније решило питање недостатка стамбеног простора услед убрзаног пораста броја становника у градовима, социјалистичке власти су дале приоритет изградњи стамбених насеља велике густине на периферији града, где су велике површине расположивог земљишта у државном власништву биле погодне за масовну префабриковану изградњу. Ова врста стамбене изградње сматрана је становањем за масе, коју су централне власти за планирање наметале локалним заједницама према квотама заснованим на величини становништва, без сагледавања

њихових потреба или традиције (Stanilov, 2007: 181) - стамбена насеља су планирана централно, док су локалне самоуправе биле укључене само у одабир локација које могу да прихвате планирани број стамбених јединица (Tosics, 2004b).

На развој социјалистичких стамбених насеља нарочито су утицали: социјалистичка идеологија и друштвено уређење (централно планирање, јавно власништво над земљиштем и средствима производње и др.), модернистички принципи у планирању, јединица суседства (микрорејон, месна/стамбена заједница) као основна јединица планирања и индустријализација градње. Утицај социјалистичке идеологије одразио се пре свега на просторну скалу социјалистичких пројеката, укључујући и социјалистичка стамбена насеља. Величина јавних зграда и простора, изражавала је моћ и величала победу социјализма над капитализмом, односно победу јавног интереса над приватним. Модернистички принцип у планирању и префабрикована градња утицали су на обликовање и естетику социјалистичких стамбених насеља. Садржаји и функције социјалистичких стамбених насеља планирани су по принципу јединица суседства, односно микрорејона.

У наставку се детаљније говори о карактеристикама социјалистичких стамбених насеља које се најчешће помињу у литератури: величина или просторна скала, функција, типологија стамбене изградње, третман отворених и зелених површина, планирање саобраћаја, естетика; и факторима који су довели до њиховог развоја.

### **3.4.1 Просторна скала**

Социјалистичке пројекте, стамбене и друге, карактерише величина. Како је земљиште у социјалистичким земљама било углавном у јавном власништву (државно или друштвено), власти су могле да управљају развојем градова без оптерећења ценама земљишта и решавања имовинских питања. Као резултат, у планирању јавних простора и развојних пројеката није се штедело на простору. „Просторна великодушност“ је уочљива и у стамбеним насељима, где су десетине хиљада стамбених јединица грађене за неколико година (Hirt, 2013). Огромна размера развојних пројеката делом је заснована на принципима економије обима - јефтинија и ефикаснија производња великог броја стандардизованих стамбених јединица, уместо мањег броја индивидуализованих. С друге стране, овакав приступ је заснован на социјалистичкој идеологији развоја „велико је лепо“ (Andrusz, 1996), док су планери имали задатак да у простору материјализују режимску пропаганду победе јавног интереса над приватним (Crowley & Reid, 2002).



Мусил (Musil, 1993) наводи да су социјалистичка стамбена насеља била су много већа од сличних насеља у западним земљама и заправо нису имала пандан у капиталистичким градовима.

Величина социјалистичких стамбених насеља, али и улога централног планирања у развоју становања, најбоље се могу сагледати на примерима. Једно од највећих стамбених насеља из периода социјализма је Нова Хута („нова железара“) у Кракову (Слика 3.3), планирано за потребе прве пољске интегрисане фабрике челика – Лењинове железаре (Huta imienia Lenina - HiL). Стенинг (Stenning, 2000) наводи да је изградња новог индустријског града у претежно пољопривредном, руралном подручју близу Кракова требало је да преобрази Краков у пролетерски град и да омогући прилив радничке класе у Краков, односно да представља пролетерски опонент интелектуалном Кракову, што јасно говори о улози идеологије и централног планирања у развоју градова и насеља. Нова Хута је планирана за око 100.000 људи (ниво градске четврти према Smith, 1996), али се у периоду 1950-1958. становништво удесетостручило - од 19.000 на 223.000 становника и чинило 60% укупног раста становништва Кракова.



**Слика 3.3:** Нова Хута, Краков, Пољска;  
*Извор:* Гугл мапе (<https://www.google.com/maps>)

Социјалистичка стамбена насеља се издвајају својом величином и формом, и лако су уочљива у урбаном ткиву бивших социјалистичких градова. Највеће насеље из социјалистичког периода на простору бивше СФРЈ је Нови Београд, који је обрађен у наставку.

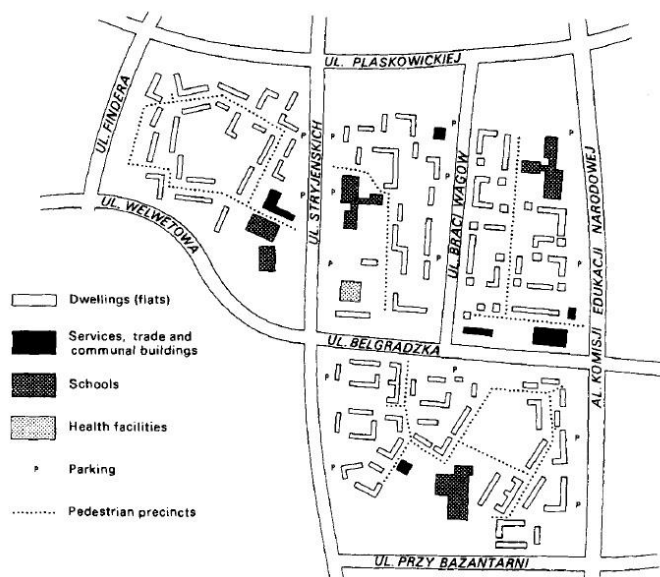
### 3.4.2 Функција

Социјалистичка стамбена насеља планирана су као самодовољне јединице суседства, са широким спектром садржаја и услуга доступних на пешачкој дистанци. У пракси су, међутим, прво грађене стамбене зграде, док су остали садржаји често изостајали (Hirt & Kovachev, 2006). Пре свега уочава се недостатак малопродајних објеката и услуга. У социјалистичким земљама био присутан недостатак робе широке потрошње, па је последично и потреба за малопродајним објектима била мања. У социјалистичким градовима улагало се у развој тешке индустрије, што је довело до недовољне производње робе широке потрошње и недостатка комерцијалних простора. Хирт наводи да је ограничавање трговине било је и идеолошки пројекат урбане „де-маркетизације“ - комерцијалне намене су имале буржоаски укус, мирисале су на приватни профит (Hirt, 2012). Она даље наводи да комерцијалне намене не само да су се смањиле, већ су, на пример, у Бугарској чак и језички пропадале: „комерцијалне“ зграде престале су да буду део архитектонског речника (*исто*).

Поред реално мање потребе за робом широке потрошње, на монофункционалност стамбених насеља утицали су и други фактори који нису повезани са реалним потребама становништва. Наиме, насеља су грађена под притиском да се достигне одређени број планираних стамбених јединица. Изградњом стамбених јединица, био би остварен најхитнији циљ и изградња осталих садржаја је одлагана. Сервисне услуге у микрорејонима планиране су тако да се дневне потребе могу задовољити у оквиру сваког суседства, недељне потребе је требало задовољити успостављањем окружног услужног центра, лоцираног тако да опслужују 4-10 суседстава, а мање учестале потребе обезбеђене су у специјализованим услугама у центру града. Оваква хијерархија услуга базирна је на ставу да за удобан живот у социјалистичком друштву сви грађани треба да имају једнак приступ до свих материјалних, културних и друштвених роба и услуга уз минималан напор и утрошак времена на путовање, било пешице или јавним превозом (French & Hamilton, 1979). На Слици 3.4 приказан је пример плана насеља на периферији Варшаве које садржи стамбене зграде, објекте трговине, услуга и комуналне објекте, школе и здравствене установе.

Иако је присуство потрошачких садржаја, јавних служби и рекреације било у основи планирања микрорејона, зачајан део услуга је одлаган или никада није изграђен (Hirt & Kovachev, 2006; Leetmaa & Hess, 2019). У реализацији детаљних планова за микрорејоне,

мрежа услуга је сматрана споредном у односу на оно што је сматрано суштином микрорејона - обезбеђивање становања за раднике у индустрији (Leetmaa & Hess, 2019).



**Слика 3.4:** План стамбеног насеља на јужном ободу Варшаве из касних 1970-их.  
*Извор:* Smith (1996:76)

Систем градње је такође утицао на монофункционалност стамбених насеља. Зграде су углавном грађене од префабрикованих елемената који нису дозвољавали флексибилност у дизајну. Било је лакше и исплативије понављати типску стамбену јединицу, него модификовати панеле за изградњу различитих простора (нпр. за малопродају) у приземљу.

Поред наведених утицаја, степен реализација планираних микрорејона зависио је и од статуса предузећа која су градила стамбено насеље. Предузећа која су имала бољи статус имала су више средстава на располагању и градила су боље опремљене микрорејоне, док су делови микрорејона које су градила „подређена“<sup>6</sup> предузећа често грађени без икаквих додатних објеката јер су станови били приоритет пре свега осталог (Gentile, 2019). Дешавало се да у неким стамбеним насељима (микрорејонима) изградња нестамбених објеката касни, изостаје или се замењују неусловним објектима (бараке, киосци и сл.), док се с друге стране у неким случајевима граде су пратећи објекти по стандардима много вишим него што је било неопходно (Mendelson, 1975). На овај начин

<sup>6</sup> Способност предузећа да стамбено обезбеди своје раднике зависила је од два кључна аспекта: (а) формалне подређености предузећа у оквиру централно планираног система и (б) приоритета његових производних активности (Gentile, 2019).

стварани су неједнаки услови становања, што је било у супротности са принципом једнакости на коме се заснивало социјалистичко планирање.

### 3.4.3 Типологија стамбене градње

Када се говори о социјалистичким градовима, требало би напоменути да је највећи део земаља Источног блока био под јаким утицајем Совјетског Савеза, тзв. „државе сателити“<sup>7</sup>, укључујући и планирање и развој становања. Развој типологије стамбене изградње најбоље се може испратити управо на примеру градова Совјетског Савеза где се јасно могу препознати периоди у стамбеној изградњи – период Хрушчова и период Брежњева.

Почетак масовне изградње у Совјетском Савезу 1950-их и почетком 1960-их, био је инспирисан покретом Вртних градова и концептом јединице суседства (Hess & Tammaru, 2019). Прва стамбена насеља карактерисале су стамбене зграде ниске спратности, човекомерност у дизајну, мала и компактна насеља сконцентрисана око основне школе, склад са природом, природни грађевински материјали, пејзажно обликовање и пешачка доступност. Међутим, услед повећане потребе за стамбеним простором убрзо долази до напуштања ових принципа у корист ефикасности изградње. Већ касних 1950-их у Совјетском савезу и земљама сателитима долази до оштрог заокрета у стамбеној изградњи према решењима која су подразумевала стандардизацију, индустријализовану изградњу, плански нагласак на модернистичком екстензивном урбанизму, примену образаца микрорејона и избегавање великих обнова (Glendinning, 2019). До краја 1960-их „шармантне особине стамбених насеља бивају у потпуности напуштене у корист ефикасности“ (Hess & Tammaru, 2019:14) .

Основу стамбене изградње чинила је масовна производња, стандардизација и нове технологије. У циљу побољшања услова становања, совјетске власти су радиле на усвајању нових технологија западних земаља, као у случају итересовања за француску масовну производњу панела, када су ангажовани стручњаци да развију производњу панела у совјетским градовима (Berger, et al., 2019; Ward, 2012). Масовна изградња започета у СССР-у у доба Хрушчова, највећи обим достигла у периоду од 1960-их до 1980-их, односно у доба Брежњева, кроз развијање нових префабрикованих елеманата и

---

<sup>7</sup> Група држава која је остала под совјетском доминацијом од Другог светског рата до 1989. године: Источна Немачка (ДР Немачка) Пољска, Мађарска, Чехословачка и Бугарска (Glendinning, 2019).

даљу стандардизацију. Социјалистичка стамбена насеља су скоро искључиво грађена од бетонских елемената, уз повремено појављивање елемената од опеке (*исто*).

Пројекти реализовани током 1950-их и 1960-их били су засновани на типским серијама, од којих је свака садржала специфичне грађевинске компоненте. Стамбене зграде грађене у овом периоду, тзв. „хрушчовке“ (*khushchëvki*) биле су ниске спратности, три до четири спрата, да би се даљим развојем створила могућност за изградњу стамбених зграда спратности од 9 до 25 спратова (Berger, et al., 2019), карактеристичних за доба Брежњева – тзв. „брежњевке“. Стална потреба за новим становањем огледала се у додавању зграда које су временом постајале све веће – почев од троспратних и четвороспратних хрушчовки, до 16-оспратних зграда до краја совјетске ере (Hess & Tammaru, 2019). У Москви су 1968. представљени планови за зграде спратности 25- 27 спратова. 1974. године совјетска штампа је објавила да ће у будућности минимална спратност зграда бити 12 спратова, а да ће већина бити са 14, 16 и 25 спратова, при чему ће неке достигати и 30 спратова (French, 1979 b). До 1991. године префабриковано становање је чинило 75% укупног стамбеног фонда СССР-а (Berger, et al., 2019).

У Чехословачкој су се прве зграде од префабрикованих бетонских елемената – „панелак“ (*panelák*) почеле појављивати од 1956. године у Прагу, Братислави и другим градовима. Касније су се појавиле и блок плоче обложене алуминијумским панелима. (Glendinning, 2019). Интензитет стамбене изградње кулминирао је 70-их година, у форми великих стамбених насеља изграђених употребом префабрикованих панела, која су чинила 90% свих новоизграђених вишепородичних стамбених зграда (Michalovic, 2005). У Мађарској у којој је нагласак био на индивидуалном становању, монтажна градња је започела 1961. године, након чега се убрзава (Glendinning, 2019). У Источној Немачкој је 1950. године 100% изградње била конвенционална градња, да би од 1960. године више од половине била префабрикована изградња (блокови<sup>8</sup> и панели), а 70-их година панели постају доминантни тип градње, са преко 60% у периоду до 1980. године (Marcuse & Schumann, 1992).

За разлику од земаља које су биле под директним утицајем Совјетског Савеза, у Румунији и Југославији се могу уочити одређене разлике у обрасцима стамбене изградње. У Румунији се разлике јављају у типологији обликовања стамбених насеља. Наиме, румунски председник Чаушеску (Nicolae Ceaușescu) је критиковао савремена

---

<sup>8</sup> Блокови су мале монтажне јединице, мање од зида у соби, без прозора или врата, малтерисане на спојевима. (Marcuse & Schumann, 2005)

функционалистичка насеља због расипања земљишних ресурса и архитектонске монотоније. То је ставило пред планере задатак израде програма систематизације 70-их година, који је имао за циљ постизање концентрације у градовима, сузбијање периферног урбаног ширења и реорганизацију сеоских насеља од којих су нека одабрана за модерни планирани развој, а нека планирана за гашење, чак и рушење. Унутар градова било је прописано да отворени модернистички планови морају бити попуњени додатним блоковима, а нова изградња планирана је у отвореном распореду уличних блокова укључујући закривљене, сегментне и засечене (Glendinning, 2019).

Особине стамбене изградње у Југославији, које су резултат специфичног социјалистичког друштвеног уређења, детаљније су обрађене у оквиру поглавља 3.5.3 *Социјалистичка стамбена насеља у Југославији*.

#### **3.4.4 Естетика**

Архитектура стамбених насеља из периода социјализма резултат је великог броја чинилаца, укључујући: политичку идеологију; велику потражњу за стамбеним простором, коју је требало ефикасно задовољити; прихватање модернистичког стила; индустријализацију градње; принципе једнакости и униформности; и др.

У условима када се квантитет стамбене изградње ставља испред квалитета, архитекти нису имали много простора за деловање. Изградња стамбених насеља била је у надлежности државних предузећа, од пројектовања до изградње, и сходно томе требало се придржавати стандардизованог дизајна зграда које се могу лако умножити у простору (Berger, et al., 2019). Улога архитеката често је била сведена само на планирање локације за ограничен број типова стамбених зграда, док су већину стамбених јединица чинили монтажни стамбени блокови (Metspalu & Hess, 2018). Тако је, на пример, у Совјетском савезу, стандардни дизајн вишеспратних стамбених блокова, развијен у Москви, прилагођаван локалним условима у државним предузећима за пројектовање (*исто*). Архитекти су кроз дизајн локације формирали склоп сачињен од стамбених зграда, мреже услуга, стаза и путева и отвореног простора, који даје дуготрајни ефекат микрорајона на урбанизацију. Међутим, архитекти нису имали потпуну слободу обликовања ни када се ради о стамбеним насељима, односно микрорејонима. Стандардизација диктирана потребама економије обима, планирање слободног простора између зграда тако да омогући маневрисање кранова и остала ограничења која произилазе из коришћења малог броја различитих префабрикованих елемената значајно

су умањили могућност архитеката и планера да заиста дизајнирају места (Hirt, 2012). Хирт наводи да је у источном блоку модернистички сан о решавању стамбеног проблема изградњом безброј стандардизованих „машина за живот“, како је замислио Ле Корбизије, остварен до краја (*исто*).

Идеологија „велико је лепо“ карактеристична за период социјализма, као и подређеност делова целини препознаје се и у изградњи стамбених насеља. Аутори, који су у периоду социјализма писали о архитектури, наводе да се архитекти у обликовању зграда фокусирају на цео стамбени комплекс, а не на појединачне зграде (Šusts, 1966; цитирано преко: Treija & Bratuškis, 2019), односно да појединачна зграда не представља јединствен декоративни елемент, већ постаје елемент физичке композиције, при чему дизајн распореда стамбених група ствара разноликост и осећај пространости уз истовремено одржавање људског обима у окружењу (Švidkovskis, 1967). Фокус се помера са архитектуре објекта, која би истицала индивидуалност, на архитектуру целог склопа - стамбеног насеља, као одраз подређености делова целини. Архитектура стамбених зграда је била једноставна, док се за обликовање насеља може рећи да је било мање или више револуционарно за период када су грађена, нарочито у погледу комбинације великих зелених површина, отворених блокова зграда и раздвојених саобраћајних токова (Dekker & van Kempen, 2005; Van Beckhoven, et al., 2009). Хирт описује архитектуру у земљама ЦИЕ током 60-их и 70-их година као изразито „монашку“ или „спартанску“ верзију модерне (Hirt, 2013; Hirt, 2012). Резултат стамбене изградње биле су „једноставне стамбене четврти састављене од наизглед бескрајних понављања идентичних префабрикованих високих зграда“ (Hirt & Stanilov, 2007: 230).

Промене током социјалистичког периода, одражавале су се и на изглед стамбених насеља. Почетни период карактерише поједностављен архитектонски облик и распоред зграда условљен потребама монтаже и претерана страст према украсном распореду група зграда, док се у каснијим периодима више пажње посвећује композицији микрорејона (микро-суседства) који постају интимнији - окренути ка унутра, са зеленилом које је главни елемент физичког плана у коме се становање, јавни садржаји и ободни булевари сажимају у кохерентни систем. У позној фази, од средине 1970-их, размишља се и о креирању силуете (обриса) града и коришћењу боја у архитектури, како би се створио идентитет подручја (Treija & Bratuškis, 2019).

У неким либералнијим земљама, као што је Југославија, архитектонска креативност није била у потпуности искључена, Југославија често наводи као светао пример социјалистичке стамбене изградње.

### **3.4.5 Отворени простори и зеленило**

Планирање и карактер социјалистичких стамбених насеља одредили су различити фактори: модернички принципи у планирању, политичка идеологија, јавна својина над земљиштем, али и технологије градње.

Планирање засновано на идејама модернизма и теорији јединица суседства, базирало се на три принципа: (1) обезбеђивање довољне количине доступног зеленила; (2) позиционирање зграда тако да станови добијају довољно сунчеве светлости и (3) планирање саобраћаја тако да се побољша сигурност кретања пешака (Treija & Bratuškis, 2019; Tuvikene, 2019). Модернички принципи обликовали су социјалистичка стамбена насеља (микрорејоне) до те мере да се често наводи да је модернички концепт „куле у парку“ свој најчистији израз нашао управо у микрорејонима Совјетског Савеза (Grava, 2007). Иако је у изградњи стамбених насеља нагласак био на ефикасности и квантитету, истовремено се инсистирало и на квалитету становања - организација насеља са слободностојећим зградама и великим зеленим површинама требало је да обезбеди оптималне микроклиматске и санитарне услови за становање, као и просторе за рекреацију у непосредној близини стана. С друге стране, државна контрола над градским грађевинским земљиштем омогућавала планирање и располагање простором уз мање економисање (Szelényi, 1996), што је омогућило да социјалистичка суседства буду изузетно добро снабдевена парковима и другим отвореним јавним просторима (Hirt & Kovachev, 2006). Значај зеленила огледао се у стварању повољне микроклиме, обезбеђивању хигијенских услова и простора за опуштање и рекреацију и формирању урбаног пејзажа; а удео зелених површина обично је износио око 40 - 45% укупне површине насеља (Treija & Bratuškis, 2019).

Отворене површине у насељима су, поред утицаја на квалитет живота становника, својом величином и карактером изражавале и политичку идеологију. Јавни простори су планирани тако да представљају вредности социјалистичког система и послуже као инспирација за исправно понашање грађана (Engel, 2007: 288). Предимензионираност простора, као начин исказивања социјалистичке моћи, била је присутна и у планирању отворених простора насеља. Поред тога, политичка идеологија препознаје се и у начину



коришћења и садржајима које су отворени простори пружали становницима. У духу победе општег интереса над приватним, инсистирало се на јавном карактеру отворених простора, односно „јавност“ отворених простора се подразумевала<sup>9</sup>. Приватни, затворени простори сматрани су неприкладним у социјалистичком граду јер су били оличење буржоазије, док је социјалистичка идеологија давала приоритет колективистичком друштвеном поретку (Hirt & Kovachev, 2006). Како наводе Хирт и Ковачев, социјалистички теоретичари су град пре Другог светског рата посматрали као „несрећну колекцију фрагментисаних приватних простора који су одражавали сукобљено капиталистичко друштво“ (Hirt & Kovachev, 2006:115).

Слободни простори у стамбеним насељима, поред зелених и рекреативних површина, планирани су и са објектима заједничког (јавног) коришћења, као што су велике комуналне кухиње, објекти за бригу о деци, омладински клубови и сл. Планирано је да се неке активности из приватног домена живота преселе у заједничке (задружне, комуналне) просторе, односно да се граница између приватног и јавног домена живота постепено изгуби, како би се они спојили у једно. На овај начин држава је могла да преузме значајан део свакодневних обавезних активности становника у градовима и да им омогући време за слободне активности и рекреацију. Отворени и пешачки простори новоизграђених насеља, са потенцијалом за социјализацију и окупљање, посматрана су као највиши домет хуманизације и придаван им је велики значај за развој деце која ће одрастати у окружењу без страха и ограничења, слободно се кретати у простору, што ће им омогућити да се развију у будуће независне грађане (Gulin Zrnčić, 2017: 108). Дакле, систем зелених површина није служио само за унапређење еколошких и естетских квалитета градова (насеља) и здравља становништва, већ и да подржи и репродукује стандарде друштвеног понашања дефинисане програмским документима Комунистичке партије (Engel, 2007; Shaw, 1979).

Поред идеолошких утицаја, величину слободног простора између зграда, одређивала је и технологија градње. Коришћење великих кранова за монтажу префабрикованих елемената захтевало је простор за маневрисање, што је такође утицало на димензионисање растојања између зграда и величину отворених простора.

---

<sup>9</sup> Енгел (Engel) наводи да се у совјетској литератури о планирању ретко користи термин „јавни простор“ јер се није правила разлика између приватног и јавног отвореног простора – пошто је градско земљиште било у власништву државе, подразумевало се да су сви отворени и слободни простори јавни простори (Engel, 2007).

Велике слободне и зелене површине и данас представљају једну од главних карактеристика социјалистичких стамбених насеља. Често се у описима ових насеља помињу слободностојеће зграде окружене обиљем зелених површина (Treija & Bratuškis, 2019), зграде као издвојене масе у непрегледном континуалном отвореном простору (Benkó, 2015) и сл. Насупрот бројним недостацима социјалистичких стамбених насеља, зелене површине се издвајају као изразито позитивна карактеристика, односно карактеристика насеља којом су станари највише задовољни. Већина ових стамбених насеља се и данас сматра веома зеленим у поређењу са осталим деловима градова (Sendi, et al., 2009). Истраживање спроведено 2009. године у насељима изграђеним после Другог светског рата<sup>10</sup>, показало је да је у градовима Централне Европе преко 40% испитаника задовољно зеленим површинама док је дечијим игралиштима задовољно тек око 3-4% становника (Dekker & van Kempen, 2009).

На основу анализе отворених простора социјалистичких стамбених насеља, издвојене су следеће битне карактеристике / димензије : 1) величина слободних простора, 2) начин коришћења / карактер простора, и 3) просторна организација и удео зелених површина; које се могу упоредити са особинама простора из постсоцијалистичког периода.

### **3.4.6 Саобраћај и паркирање**

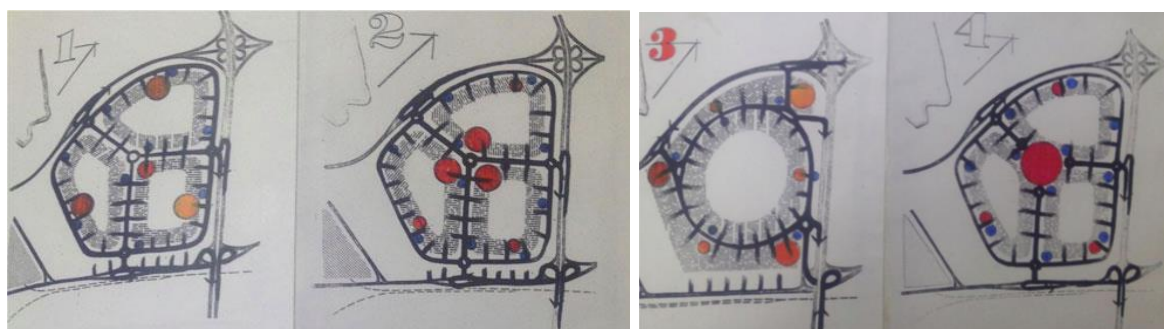
Социјалистичка стамбена насеља су грађена на периферији града, уз трасиране саобраћајнице, како би се постигла добра повезаност са градом и мобилност која се заснивала на јавном превозу. Саобраћај стамбених насеља разматран је са аспекта њихове позиције унутар градског просторног система, али и са аспекта планирања унутрашњих простора микрорејона, где је требало обезбедити несметано кретање пешака, као један од основних принципа планирања микрорејона.

Како би се ограничио саобраћај унутар суседства и максимално повећао простор за пешаке и зелене површине којима становници могу приступити без прелажења улиц, планирано је да се колски саобраћај задржи у ширим улицама по ободу микрорејона, док су у унутрашњости планиране само улице мањег профила за повремени приступ. Паркинг простори и гараже такође су планирани по ободу суперблокова (Tuvikene, 2019). Хијерархија спољашње уличне мреже којом су стамбена насеља – микрорејони

---

<sup>10</sup> Истраживање је спроведено у 29 насеља изграђених у периоду после II светског рата у 10 различитих земаља Западне, Централне и Јужне Европе. У региону Централне Европе истраживање је вршено у Немачкој, Мађарској, пољској и Словенији.

били повезани са градом и унутрашње уличне мреже обухватала је: 1) градске булеваре (магистрале) који тангирају стамбена насеља и чине везу са центром града; 2) саобраћајнице које уоквирују микрорејоне/суседства; и 3) приступне улице до паркинга и зграда. На Слици 3.6 су приказана варијантна решења за насеље у Талину из 1968. године, на којима се јасно препознаје хијерархија уличне мреже. За детаљну разраду и изградњу изабрана је *варијанта 3* која третира цео простор као један микрорејон (суперблок) и код које колски саобраћај остаје у потпуности по ободу микрорејона, без уласка у унутрашњост блока.



**Слика 3.5:** Варијантна решења саобраћаја за насеље Ваике-Оисмае (Väike-Õismäe) у Талину из 1968. године. *Извор:* Hess & Metspalu (2019:148)

Саобраћај унутар јединице суседства (микрорејона) ограничаван је на два начина: 1) коришћењем концепта суперблока – са ширим улицама по ободу микрорејона и уским приступним улицама у унутрашњости и 2) физички је спречаван пролаз аутомобила формирањем неких улица унутар блока са слепим завршецима (Tuvikene, 2019: 326). Употреба аутомобила плански је регулисана и сужавањем профила улица како би се онемогућило паркирање дуж улице или ограничило на одређени број возила.

Ограничавање колског саобраћаја у унутрашњости микрорејона и безбедност пешака, постизало се планирањем саобраћаја, али и планирањем размештаја садржаја на нивоу микрорејона. Садржаји (функције) на нивоу микрорејона планирани су тако да се комерцијални садржаји и паркинг простори налазе по ободу микрорејона, док су јавне службе и отворени простори планирани у унутрашњем делу микрорејона, уоквирени стамбеним зградама. На овај начин спречено је увођење колског саобраћаја у унутрашњост микрорејона и постигнута безбедност јавних отворених простора и пешачких комуникација од места становања до јавних служби (школа, вртић). У планирању микрорејона, најважније је било да школе буду на пешачкој удаљености, а пешачке стазе безбедне (Leetmaa & Hess, 2019).

Што се тиче паркирања, планови социјалистичких стамбених насеља су предвиђали могућност поседовања приватног аутомобила за неке становнике, али се није очекивао велики број аутомобила. Планирано је да већи део становника користи јавни превоз до посла, док су сви неопходни садржаји на дневном нивоу доступни у оквиру насеља /суседства, на пешачкој дистанци. Број паркинг места планиран је према стандарду 160-170 аутомобила на 1.000 становника (Hess & Metspalu, 2019; Tuvikene, 2019). У неким случајевима планирани број паркинг места је далеко мањи, нпр. план за блокове 1 и 2 у Новом Београду, предвиђено је око 1.300 паркинг места на 12.450 становника, односно око 100 паркинг места на 1.000 становника (Stojanović, 1975). Да би се очувала безбедност отворених простора и пешачких комуникација, паркинг простори не залазе у унутрашњи простор супер-блокова, већ су постављани по ободу, што је подразумевало дуже пешачење до стана и немогућност надзора (Grava, 2007).

У периоду након пада социјализма, број аутомобила се драстично повећао: у Естонији је забележен пораст са 161 аутомобила на 1000 становника 1991. године, порастао на 520 аутомобила на 1.000 становника у 2017. (Tuvikene, 2019); у Прагу се број аутомобила скоро удвостручио за 7 година – са око 336.000 у 1990, на 602.000 у 1997. години, односно 502 аутомобила на 1000 становника (Sýkora, 1999).

Пораст броја приватних аутомобила, у комбинацији са нерешеним питањем власништва над паркинг просторима, довео је тога да паркирање постане један од најизраженијих проблема социјалистичких стамбених насеља у постсоцијалистичком периоду.

### **3.4.7 Квалитети и недостаци социјалистичких стамбених насеља**

Планирање насеља по принципима модернизма и једнице суседства (микрорејона) и примена префабрикованих елемената у стамбеној изградњи су најизраженије карактеристике великих социјалистичких насеља. Једнакост, стандардизација, индустријализација, победа јавног интереса над приватним, су идеолошки појмови који се најчешће везују за социјалистичко планирање. Истовремено са планирањем и изградњом насеља према поменутиим принципима, почеле су и дискусије о бенефитима и недостацима примењених принципа.

### 3.4.7.1 Позитивне карактеристике социјалистичких стамбених насеља

Када се говори о квалитетима социјалистичких стамбених насеља, могу се издвојити:

- концепт заокружене / самодовољне стамбене целине;
- планирање јавних служби и осталих садржаја према броју становника;
- детаљно планирање свих елемената насеља (функције, саобраћај, слободни простори и зеленило);
- велики удео слободних површина и зеленила;
- растојање између зграда које обезбеђује добру осунчаност;
- добра повезаност са градом;
- добра пешачка повезаност унутар суседства / микрорејона и др.

Стамбена насеља су планирана по принципу јединице суседства са садржајима неопходним на дневном нивоу и на пешачкој дистанци (школа, вртић, продавнице прехранбених производа). Садржаји који су потребни на недељном нивоу, планирани су тако да опслужују већи број суседстава, док су специфични садржаји планирани у центру града. Оваквом организацијом садржаја, свакодневи живот везан је за суседство, а рекреативни простори и објекти јавног коришћења (кухиње, вешернице, омладински клубови...) требало је да допринесу друштвеној интеракцији и формирању веза на нивоу суседства. Одређивање врсте и обима јавних служби вршено је веома прецизно, на основу стандарда дефинисаних према броју становника.

Пејзажно обликовање слободних простора је још једна битна карактеристика социјалистичких стамбених насеља. У условима једноличне префабриковане изградње и скоро потпуног одсуства архитектуре, пејзажно обликовање простора између зграда имало је изузетан значај за хуманизовање нових насеља. На пример, у Мађарској је седамдесетих година више од 70% пројеката пејзажне архитектуре било за префабрикована стамбена насеља, који су обухватили формирање интензивног зеленила, органске поделе простора, па чак и формирање нове топографије терена (Benkó, 2015).

У прилог позитивним карактеристикама социјалистичких стамбених насеља, често се наводи да многа домаћинства која су се населила у периоду социјализма и даље живе у овим насељима. Станари који живе у овим насељима годинама, чак и деценијама, и даље су задовољни квалитетом пребивалишта, зеленим површинама које окружују стамбене блокове, социјалним контактима, малим удаљеностима од продавница, добром повезаношћу са центром града, сигурношћу подручја, а понекад чак и њиховом репутацијом (Musterd, et al., 2009). Постоје, с друге стране, истраживања која показују

да станари нису задовољни суседством, али се не одлучују на пресељење јер сматрају да су услови у другим суседствима још лошији (Hamilton, 1979).

### 3.4.7.2 Недостаци социјалистичких стамбених насеља

Критике великих стамбених насеља појавиле су се још у време њихове изградње<sup>11</sup> али су деценијама касније, са крахом социјалистичког система, критике постале још гласније и долазиле су од стране архитеката и планера. Као недостаци социјалистичких стамбених насеља, најчешће се помињу:

- предимензионираност и нечовекомерност;
- једноличност и униформност на нивоу града, државе, чак и међународном нивоу;
- монофункционалност - јавне службе и комерцијални садржаји нису пратили стамбену изградњу;
- недостатак паркинг простора;
- изостанак архитектуре објеката као последица типске монтажне градње;
- недодовољно коришћење и проблеми уређења слободних простора.

Предимензионираност социјалистичких стамбених насеља као целина и појединачних склопова стамбених зграда, последица је примене модернистичких принципа у планирању и социјалистичке идеологије. Иако се у текстовима из периода изградње социјалистичких насеља, говори о планирању простора по мери човека, најчешћи епитети који се везују уз социјалистичка стамбена насеља су: предимензионираност, монументалност, нечовекомерност и сл. Геометријске форме, које су била веома заступљене у планирању насеља, су таквих димензија да нису сагледиве на нивоу човека, већ их је могуће уочити само са велике висине (Drémaitè, 2019).

Када је реч о архитектури и естетици, социјалистичка стамбена насеља често се описују као монотона, досадна, чак и депресивна (Tosics, 2005; Medvedkov & Medvedkov, 2005; Hirt, 2013), архитектура као „безизражајно, осиромашено средство изражавања“ (Trejja & Bratuškis, 2019:170).

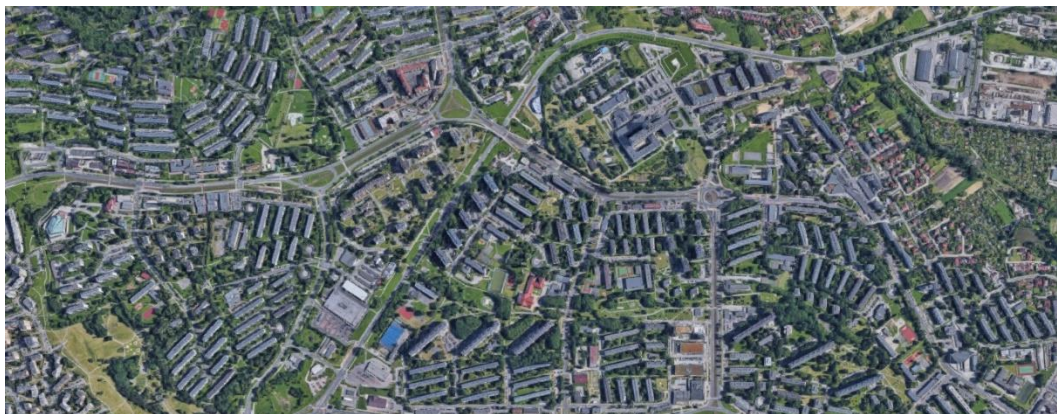
Униформност и понављање архитектонског стила уочљиво је на свим нивоима, од појединачног насеља - где се типске зграде понављају у различитим групацијама, или се

---

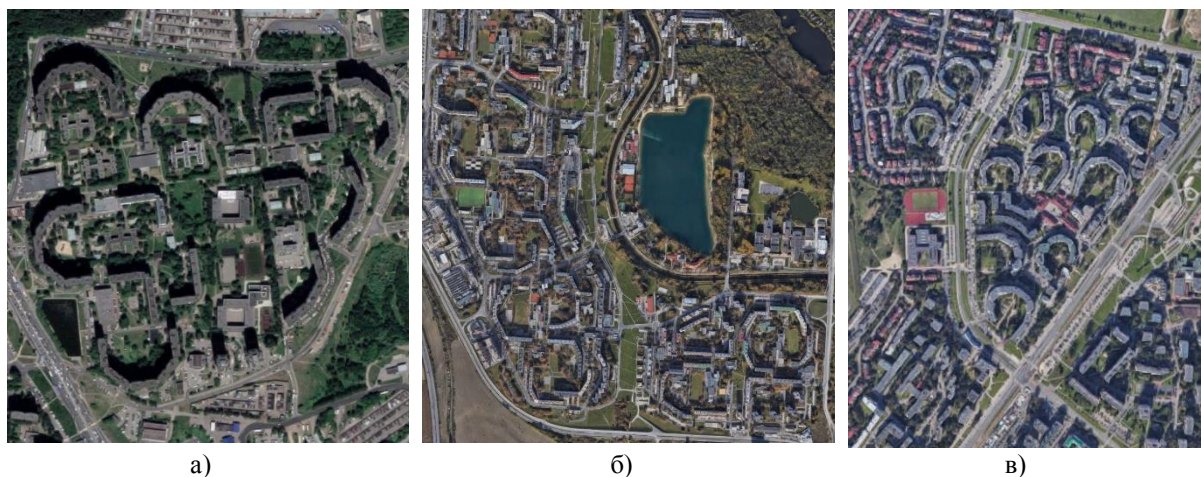
<sup>11</sup> Хес и Тамару (Hess & Tammaru, 2019) наводе да је Трећи конгрес совјетских архитеката 1961. године идентификовао проблем монотоније, недостатка естетике и креативности у примени стандардизованог дизајна, да су архитекти објављивали чланке о незадовољству стамбеним насељима у популарној штампи 1970-их, али се доносиоци одлука нису обазирали на то јер су економски аспекти су били приоритетни и стамбена изградња је морала да подржи економске потребе.



понављају исте групације зграда (Слика 3.7), до интеранционалног нивоа – где се могу препознати скоро идентични обрасци размештаја зграда у насељима (Слика 3.8). Како наводе Френч и Хамилтон (French & Hamilton, 1979:15): „ако се неко нађе у стамбеном подручју изграђеном после Другог светског рата у социјалистичким земљама, лакше ће на први поглед одредити када је насеље саграђено, него у којој се земљи налази.“



**Слика 3.6:** Понављање трактова зграда, Мистрејовице, Краков (Mistrzejowice)  
Извор: Гугл мапе (<https://www.google.com/maps>)



**Слика 3.7:** Понављање образаца размештаја зграда а) Ореково Борисово, Москва; б) Драздиак, Братислава, в) Бемово Лотниско, Варшава. Извор: Гугл мапе (<https://www.google.com/maps>)

Изградња квалитетних стамбених насеља, иако је формално одређена као циљ, није била од суштинског значаја за социјалистички систем. У стамбеној изградњи приоритет је дат квантитету у односу на квалитет, а државни процес производње станова је поједностављен како би се префабриковане стамбене јединице испоручивале што брже. У току изградње, тежило се смањењу трошкова и времена градње, што је довело до ниског квалитета градње, неадекватне инфраструктуре и пружања услуга. Ово је углавном узроковано недостатком финансијских средстава потребних за довршење стамбених пројеката, који су планирани као заједнице са широким спектром јавних садржаја. Слаба имплементација планова такође је била резултат владиних приоритета

јер је већина ресурса усмеравана на наставак индустријализације. Често се дешавало да јавне службе и остали садржаји микрорејона који треба да прате становање, касне са изградњом или никад не буду изграђени, што је за последицу имало монофункционалност насеља. Како наводе Хирт и Станилов (Hirt & Stanilov, 2007: 231). „социјалистичка стамбена насеља су, као и сам пројекат социјализма, изгледала добро на папиру, али страшно у стварности“.

Проблеми социјалистичких стамбених насеља, као што су: пропадање стамбеног фонда, неодржавање и девастација простора између стамбених зграда и недостатак паркирања; последица су, између осталог, и нерешеног питања власништва над објектима и простором између објеката. Станови су углавном у приватном власништву, а стамбеним зградама управљају удружења станара, међутим она немају право, обавезу или мотивацију да води рачуна о слободним просторима између зграда, будући да су они у власништву државе или локалне управе (Tuvikene, 2019). Проблем паркирања уочен је још у периоду социјализма. Хамилтон (Hamilton, 1979) још 1979. године указује на проблем паркирања у већим југословенским градовима, у којима број паркинг места далеко превазилази број у пољским и совјетским насељима.

### **3.5 Развој вишеспратног становања у Југославији**

Развој југословенских градова се у литератури често помиње у контексту различитости, због специфичних услова развоја у социјалистичком и постсоцијалистичком периоду. У наставку се анализирају особине вишеспратног становања у југословенским градовима које су резултат специфичних услова развоја.

#### **3.5.1 Послератна урбанизација у Југославији**

У периоду пре Другог светског рата, Југославија је имала карактеристике неразвијене аграрне земље у којој је више од 75% активног становништва било запослено у пољопривреди са ниском продуктивношћу рада и ниским приносима (Enyedi, 1990). Развој СФРЈ у послератном периоду карактерише брз друштвено-економски раст, социјално-културни преображај и развој социјалистичких самоуправних производних односа (Fehmiu, 1977). Индустријализација земље у послератном периоду и миграције сеоског становништва према градовима изазвале су брз пораст популације градова и њихово ширење. У периоду до 70-их година, из села у градове је прешло више од три милиона становника (Marković, 1971). Ењеди наводи да је 1970. године две трећине



становништва Београда чинила прва генерација миграната из провинције (Enyedi, 1990). У периоду 1948-1971. године број градова у Југославијиса преко 50.000 становника је удвостручен, тако да 1971. године у Југославији 21 град има преко 50.000 становника (табела 5), од чега чак 15 градова преко 100.000 становника (Nedučin, 2014). Нарочито су се увећали главни градови република и покрајина и индустријски центри, а Београд постаје први милионски град у Југославији (Табела 3.1).

**Табела 3.1:** Насеља у Југославији по пописима у периоду 1948-1971. године

Број становника	Број насеља по годинама			
	1948	1953	1961	1971
Укупно	27.925	27.925	27.925	27.568
До 299	14.862	14.408	14.346	14.540
300-599	6.504	6.550	6.415	6.024
600-1.199	4.332	4.548	4.655	4.329
1.200-4.999	2.027	2.189	2.270	2.328
5.000-14.999	154	172	209	244
15.000-49.999	36	46	66	82
50.000 и више	10	12	14	21

*Извор:* Fehmiu (1977)

Концентрација становништва у главним градовима и већим индустријским центрима, као једно од кључних обележја урбанизације у земљама ЦИЕ, присутна је и у Југославији, иако се она увођењем самоуправног социјализма удаљила од традиционалног совјетског модела социјализма.

Економски раст секундарних градова социјалистичких земаља планиран је као тако да се ојачају њихове раније неразвијене улоге: 1) као кључних чворишта производње, транспорта, културних и научних активности, 2) као регионалних центара администрације, услуга и запослења који би активирали подједнако развијена или неразвијена подручја. Циљ развоја био је остваривање социјалистичког принципа једнаких могућности за развој (Hamilton, 1979b; Kennedy & Smith, 1989; Musil & Rysavy, 1983) и да умањи доминацију главног града, нарочито у случају драстичних разлика у броју становника између главног града и секундарних градова – као на пример Будимпеште и Букурешта, где је разлика десетострука. На нивоу земаља Источне Европе, овакве интервенције су дале резултате и углавном су умањиле доминацију главног града или главног индустријског центра у земља, чак је тенденција уједначавања присутна и међу секундарним градовима (Hamilton, 1979b).

У Југославији је разлика између главног и следећег по величини града знатно мања - Београд са 634.000 и Загреб са 360.000 становника (Табела 3.2). Поред тога, федеративно

државно уређење подразумевало је децентрализацију функција и преношење бројних надлежности са главног града федерације на главне градове република, односно покрајина. Стога се принцип јачања друштвено-економског положаја градова У Југославији више односио на интервенције у хијерархији републичких мрежа градова (Nedućin, 2014).

**Табела 3.2:** Број становника у градовима у СФРЈ

Град	Број становника (у хиљадама)				
	1948.	1961.	1971.	1981.	1991.
Београд- град	634	942	1.210	1.470	1.602
Нови Сад-општина	111	156	207	250	265
Приштина	20	61	105	-	205
Загреб	360	478	630	723	778
Скопље	88	122	312	408	563
Сарајево	114	175	278	361	416
Љубљана	115	115	174	225	293
Титоград	10	72	98	132	152
Ниш	47 (109)	78 (148)	124 (195)	157 (232)	176 (248)

*Извор:* Ниш: РЗС (<https://www.stat.gov.rs/sr-latn/oblasti/popis/popis-2011/popisni-podaci-eksel-tabele/>); остали градови: Nedućin (2014)

Најмањи раст у градовима Југославије показује Љубљана са 3,5%, док је навећи раст присутан у регионалним и републичким центрима у неразвијеним областима (Скопље 11,1%; Ниш 7% и Сарајево 6,4%). Остали градови имају уједначен степен урбанизације, који се креће од 3,5% до 5,8%, укључујући и Београд са 4,8% раста (Табела 3.3).

**Табела 3.3:** Раст градова СФРЈ у послератном периоду

Table 8.5 (contd.)		1946–1950 <sup>a</sup>	1975	Annual growth rate (%)
<i>YUGOSLAVIA</i>	Total	1,217	2,622	4.3
<b>BELGRADE</b>		366	771	4.8
Zagreb		315	566	3.5
Skopje		88	312	11.1
Sarajevo		99	244	6.4
Ljubljana		98	174	3.4
Split		64	152	5.8
Novi Sad		69	142	4.6
Rijeka		69	133	4.0
Niš		49	128	7.0

*Извор:* Hamilton (1979b)

### 3.5.2 Самоуправни социјализам у Југославији

Модел социјалистичког уређења, иако засновани на заједничким принципима, разликовали су се у поједним земљама ЦИЕ, међутим југословенски модел социјализма често се описује као „више другачији“ од осталих (Nedućin, 2014), односно као средњи пут између капитализма и совјетског централног планирања (Estrin, 1991; Wilson, 1978).

За разлику од осталих земаља ЦИЕ, у којима је совјетски државни комунизам био наметнут и протумачен као облик репресије, у Југославији је Комунистичка партија посматрана као ослободилац од окупатора и иницијатор „југословенства“, а комунизам је прихваћен и развијан у духу победе над фашизмом. Након изласка Комунистичке партије Југославије из Информбироа 1948. године, у Југославији се уводи нови облик социјализма – „самоуправни социјализам“. Југословенски облик социјализма, са идеолошким нагласком на децентрализацији и радничком самоуправљању ресурсима у друштвеном власништву, навођен је као темељна, хуманија алтернатива командном планирању Совјетског Савеза (Prychitko, 1991), а неки савременици су га сматрали нацртом за индустријску демократију (Whitehorn, 1978). Самоуправни социјализам је подразумевао следеће одреднице из домена економске теорије (Mihaljević, 1992; Nedućin, 2014):

- друштвену својину над средствима производње;
- самоуправљање као основу система у оквиру којег друштво непосредно уређује све своје односе, почев од устава, закона, правне регулативе, па до свих облика заједничког живота;
- робну производњу у условима јединства тржишта и плана;
- расподелу према резултатима рада, тј. на основу друштвено признатог радног доприноса.

Радничко самоуправљање се уводи 1950-их година и подразумева право радника да контролишу процес рада, средства и ресурсе. Радници су били организовани у изабрана представничка тела (радничке савете) и учествовали у економском планирању, одређивали висину плате, одлучивали о расподели бенефита (станова) и др. Предуслов за увођење оваквог модела управљања је власнички систему у коме средства производње и јавне услуге нису у приватном или државном власништву, већ у власништву свих људи у друштву – *друштвеном власништву*. Може се рећи да је самоуправни социјализам за становнике Југославије био исто што и демократија за становнике западних земаља – радничка класа је била носилац просперитета и успостављање демократије је значило

препуштање управљања процесом производње радницима. Комбинација елемената социјалистичког и капиталистичког економског система несумњиво је донела Југославији и њеним грађанима важне предности у односу на остале земље источне Европе, укључујући виши животни стандард, неки облик економске демократије и либералнији политичку систем, који је гарантовао већу личну слободу, укључујући и слободно путовање у иностранство од 1965. године надаље (Uvalić, 2010). Постигнут је огроман пораст животног стандарда у области образовања, здравствене заштите, права радника и социјалне заштите. Јакопович (Jakorovich, 2010) наводи да је Југославија имала највиши ниво права радника на свету, мада није имала највиши животни стандард. Током прве две деценије социјализма развој југословенске привреде био рапидан, бележећи изузетно високе стопе раста бруто друштвеног производа и индустријске производње, до те мере да је у неком тренутку 1960-их раст БДП-а у Југославији је био највећи после Јапана (Jakorovich, 2010). Крајем 1960-их раст БДП-а је успорен, а драстичан пад почео је након 1979. године (Nedučin, 2014).

Паралелно са радничким самоуправљањем у Југославији се уводи и друштвено самоуправљање, односно радничко самоуправљање се примењује на нивоу радне јединице, а друштвено самоуправљање на нивоу стамбене заједнице. Уставом из 1963. године општина (комуна) је одређена као основна друштвено-политичка заједница. „Комуна је друштвено-економска и политичка територијална заједница у којој грађани непосредно или преко својих делегација (скупштина и њихових органа) остварују основне функције и усклађују појединачне и посебне са општим интересима“ (Vujić, 2014). По угледу на предузећа, којима руководе радници, и комуне треба да обезбеде највећи део својих средстава (кроз таксе, самодоприносе и сл.), да унапређују своје службе и одговара на потребе становника (Zukin, 1975).

Ипак, радничко и друштвено самоуправљање није заживело у пракси на прави начин јер је уведено и усмерено одозго надолу - „октроисано од стране неприкосновене елите унутар једнопартијског комунистичког система“ (Vujić, 2014:2), а не партиципативно и демократски одоздо навише. Постојала је само једна - политичка сфера одлучивања, која је имала превагу над осталим сферама друштва - економским и културним. Друштвени систем у Југославији након Другог светског рата може се описати као мешавина плана тржишта и самоуправљања, уз превагу политике над економијом (Vujić, 1985). Политички и централно уведено, самоуправљање је било суштински неегалитаристички концепт, који је заправо заступао неједнакост људи, одакле

произилазе и остале неједнакости укључујући и неједнакости у одлучивању грађана на локалном нивоу (Fehmiu, 1977). Иако је једнакост један од основних идеолошких принципа социјалистичког самоуправљања, у пркси је била присутна друштвена неједнакост, и то као материјална (имовинска) неједнакост и неједнакост на основу степена образовања - стварање интелектуалне елите. Политички монопол омогућио је постојање привилеговане класе друштва и приватизацију друштвене својине и довео до појаве материјалне неједнакости у друштву (Vujić, 2014).

### **3.5.2.1 Комуна и месна заједница – основне јединице урбанистичког планирања**

Друштвено-економско уређење југословенских градова карактерише постојање општина (комуна) и месних заједница. Милосављевић (2009) описује комуно (општину) као „колективну и самодовољну заједницу у којој грађани сами собом управљају, делећи међу собом богатство и моћ“ и наводи да је она, као територијална основа самоуправљања, била други стуб читавог самоуправног система, поред радничког самоуправљања. Уставом из 1963. године општина је одређена као основна друштвено-политичка заједница у којој грађани непосредно или преко својих делегација остварују основне функције и усклађују појединачне и заједничке интересе са општим интересима. Општина се „комунализира“, тј. тежиште пажње се помера према специфичним комуналним интересима насеља (Pusić, 1979).

У социјалистичком планирању као основна јединица планирања уводи се микрорејон, најпре у Совјетском савезу, а убрзо у осталим земљама ЦИЕ. За подручје Југославије, карактеристична је појава стамбених (месних) заједница. Милојевић (Milojević, 2009) наводи да стамбена заједница представља недељиву и непроменљиву јединицу територије, док већи ентитети настају придруживањем неколико стамбених заједница, а не њиховим индивидуалним ширењем. Нова стамбена насеља у Београду планирана су и реализована према урбанистичком концепту стамбене заједнице и управљачком моделу месне заједнице, која је истовремено била јединица планирања насеља и административна јединица градске општине (Petrović & Milojević, 2014).

У условима великог пораста становништва и интензивне стамбене изградње, напушта се систем урбанистичког планирања заснованог на традиционалним композицијским формама и појмовима (парцела, улица, градски блок) и ради се на развоју општије, боље повезане и потпуније колективне форме – стамбене заједнице за 5.000 људи, која треба да задовољи стопу изградње и визију новог друштва (Milojević, 2009). Свака месна

заједница у новим насељима имала је обданиште, основну школу, просторе за одмор, игру и рекреацију становника. Поред управне и административне функције центар месне заједнице је обезбеђивао садржаје културе, занатске и услуге свакодневног снабдевања (Petrović & Milojević, 2014).

Значајне друштвене промене и прилив великог броја становника из села у градове, утицали су и на трансформацију породице. Стамбена заједница је посматрана као нови облик организације „проширене породице“, од бројних сервисних служби као система самоудруживања намењених растеређивању од свакодневних кућних послова, трговачких центара сензационалних за тадашње југославенске прилике, до савременог стана и становања. Пројекти стамбених заједница представљени су на другој међународној изложби „Породица и домаћинство“ у Загребу 1958. године, где је изложена макета насеља за 5.000 становника као и примери изведених пројеката у Загребу, Београду, Љубљани и другим југославенским градовима. Тематска целина „Стамбена заједница – проширена породица“ била је посвећена друштвеној улози стамбене заједнице. Концепт стамбене заједнице био је замишљен тако да становници већину својих потреба за социјализацијом реализују унутар стамбеног насеља, тј. на подручју месне заједнице (Milojević, 2009). Планирано је да услуге у заједници омогуће родитељима уштеду времена и енергије за рад у фабрици и очекивао се допринос свих чланова стамбене заједнице. Растеређивање од низа кућних послова, заједно с организовањем различитих сервиса требало је да допринесе промовисању друштвеног положаја жене и мајке. При томе, циљ није био само ослобођење потенцијала искористивог за рад, него и стварање могућности (времена) за одмор, разоноду, образовање и учешће удруштвеном животу. Поред тога, растеређивање од кућних послова, заједно с организовањем различитих сервиса требало је да допринесе промовисању друштвеног положаја жене и мајке (Galjer & Ceraj, 2011).

Милојевић (Milojević, 2009) кроз анализу дијаграма стамбених заједница Новог Београда указује на кључне принципе концепта стамбене заједнице, односно постизања „територијалности“ стамбене заједнице, која подразумева:

- Ред унутар затвореног ентитета – стамбена јединица је недељива и непроменљива јединица територије. Контрола међусобних односа унутар заједнице омогућава управљање читавом територијом.

- Социјална кохезија унутар стамбене заједнице – дистрибуција друштвених институција на просторно и временски дефинисаним дистанцама од стана и формирање концепта проширеног становања;
- Нетранзитно подручје стамбене заједнице – граница стамбене заједнице је дефинисана системом путева, односно ободним саобраћајницама
- Слободно време у заједници – отворени простори су конципирани као систем простора за боравак људи у заједници, систем спојева колективне форме.

Стамбена заједница има карактеристике совјетског микрорејона, уз разлику да предстваља део система самоуправљања и деловања у циљу побољшања квалитета живота. Основне функције стамбене (месне) заједнице су: 1) јединица планирања града, 2) јединица самоуправљања и 3) фактор у побољшању живота локалног становиштва.

### **3.5.3 Стамбена политика**

Разлике у друштвеном уређењу у Југославији у односу на остале земље ЦИЕ, условиле су и разлике у стамбеној политици, које се пре свега огледају у другачијој улози државе, односно пребацивању одговорности за обезбеђивање становања са нивоа државе на ниво предузећа („радне организације“). Као две најзначајније разлике у односу на класичан источноевропски модел становања издвајају се:

- 1) другачија улога државе у становању, рана децентрализација и преношење државне одговорности у становању; и
- 2) одлучујућа улога друштвених предузећа као градитеља стамбених насеља.

Преношењем државне одговорности на ниже нивое стамбена политика у бившој Југославији постала је децентрализована и деетатизована, што није био случај у осталим источноевропским социјалистичким државама. Децентрализација, односно реформа становања, одвијала се фазно. Мандич (Mandič, 1992) издваја карактеристичнае периоде у стамбеној политици у Југославији у односу на промене које су се дешавале у сектору друштвене изградње (Табела 3.4).

**Табела 3.4:** Периодизација стамбене политике у Југославији

Година	Промене у обезбеђивању становања које се односе на становање у друштвеном сектору
1945- 1952	централна државна администрација задужена за планирање, финансирање и расподелу стамбеног фонда
1953-1964	локална државна администрација задужена за становање (формирају се општински одбори за стамбена питања и фондови - промовисање масовног, колективног изнајмљивања смештаја)
1965- 1973	увођење стамбеног тржишта и делимичног самоуправљања друштвена грађевинска предузећа представљају снабдеваче тржишта (страну понуде) док страну потражње чине: друга предузећа (да обезбеде смештај за своје запослене) и појединачни купци (кредите обезбеђују комерцијалне банке и фондови предузећа)
1974-1980	увођење самоуправних стамбених заједница <sup>12</sup> (СИЗ становања)
1981-1986	мање промене; усмеравање додатних, приватних финансија у друштвени сектор (готовинско учешће за изградњу / добијање стана, промовисање појединачне куповине друштвених станова, а не куповине од стране предузећа)

*Извор:* аутор на основу Mandić (1992)

До 1953. године становање је било предмет централне државне управе, која је обезбеђивала и вршила расподелу новог колективног становања. Године 1953. уведена је стамбена реформа која је одговорност за стамбено збрињавање пребацила са централних на републичке и општинске државне агенције. Са следећом економском и стамбеном реформом 1965. године одговорност се померила даље, ка *самоуправним предузећима*. Трансформисана из претходних државних предузећа, ова предузећа су постала такозвани „друштвени сектор“, што се одразило на производњу и расподелу станова. Велика грађевинска предузећа, која више нису у власништву и под управом државе, добила су релативну аутономију у одлучивању о свом производу и цени, чиме су постали снабдевачи тржишта стамбеног простора. Поред тога, самоуправна предузећа постала су одговорна за задовољавање стамбених потреба запослених. Самоуправном систему у предузећима препуштено је да из својих прихода формирају фондове за становање и да одреде њихову намену, тј. да произведу стамбени фонд и/или стамбене кредите и да одређују критеријуме за доделу стамбеног фонда запосленима. Тако је изнајмљивање друштвених станова постало облик бенефиција запослених. Право на

<sup>12</sup>Самоуправне интересне заједнице (СИЗ) становања оснивају радни људи у удруженом раду (непосредно и преко својих организација удруженог рада и других самоуправних организација и заједница) на начелима узајамности и солидарности ради остваривања личних и заједничких потреба и интереса у стамбеној области. У самоуправним интересним заједницама становања удружују се средства за стамбену изградњу, утврђује политика и програм стамбене изградње, управља се, заједно са станарима, стамбеним зградама и становима у друштвеној својини и остварују други заједнички интереси (Milošević, 1975).



становање у друштвеним становима било је посебан облик права на рентално становања: временски неорочено, наследно, доступно свим слојевима и грађанима са различитим примањима и на неки начин субвенционисано (корисници су плаћали закупнине ниже од тржишних). У пракси друштвено становање није било доступно свима, односно дистрибуција друштвених станова је била далеко од једнаке. Према Закону о стамбеним односима<sup>13</sup>, свако предузеће (давалац стана) је доносило правилник о условима давања станова на коришћење, при чему се као принципи рангирања узимају у обзир: стамбене потребе, број чланова породице, радни стаж и допринос раду (Ostojic & Dedijer, 1980). Међутим, у пракси су предузећа имала потпуну слободу у одлучивању о расподели станова, при чему су одлучујући фактори при додељивању станова били положај особе у предузећу заједно и успех предузећа у остваривању профита (Nord, 1992).

Вујовић наводи да се са преласком на друштвено усмерену стамбену изградњу сегрегација померила са појединаца (домаћинстава) на предузећа (установе) – сиромашна и богата, али није ишчезла (Vuјović, 2014). Расподела стамбених објеката у друштвеном власништву дискриминисана је у корист високо образованих и руководећих делова радне снаге. Поједини делови града насељени су искључиво економском, политичком и културном елитом док су индустријски радници, чији се број нагло повећава, приморани да (илегално и полулегално) граде куће на периферији или се ослањају на нерегулисани и корумпирани приватни сектор изнајмљивања (Archer, et al., 2016; Vuјović, 2014).

Индивидуална изградња је била везана за индивидуалне породичне куће у сеоским подручјима и на периферији града. Приватно власништво у Југославији је било ограничено на две стамбене јединице (Tsenkova, 2009; Mandić, 1992), самим тим усмерено је на индивидуалну стамбену изградњу. Однос према приватном сектору, како наводи Мандич (Mandić, 1992), био је пре толерантан него рестриктиван, тако да су друштвени и приватни сектор функционисали паралелно. При томе је постојала подела заступљености, не само на релацији урбано-рурално, него и према типовима становања – друштвени сектор је био усмерен на изградњу насеља вишепородичног становања, док је приватном сектору остављена изградња индивидуалних породичних кућа. Подела на друштвени и приватни сектор била је до те мере изражена да прелазни облици становања, као што су двојне и куће у низу, практично нису постојали (*исто*).

---

<sup>13</sup>Закон о стамбеним односима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 11/1966 и 32/1968) и Закон о стамбеним односима („Сл. гласник СРС“, бр. 29/1973)

У старим градским језгрима објекти су били национализовани или је извршена прерасподела вишка стамбеног простора са минималним ценама рентирања. Друштвена средства за изградњу била су углавном усмерена на изградњу нових стамбених насеља, док су стара градска језгра скоро у потпуности запостављена, чиме је њихово физичко пропадање и друштвено разграђивање некадашњих суседстава убрзано и наглашено. Појава нове просторне сегрегације, показала је да механизми којима је располагао социјализам - национализација, слободно располагање грађевинским земљиштем и економско планирање, нису били довољни за решавање урбаног и стамбеног питања у складу са вредностима социјалистичког друштва, пре свега у складу са темељним принципом једнакости.

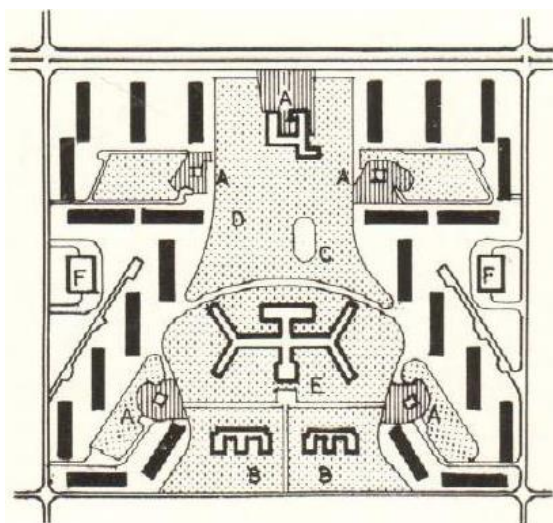
Иако је у социјалистичком периоду стављен нагласак на друштвену стамбену изградњу и рентирање станова, мали део становништва је успевао да обезбеди становање на овај начин. Мандич (Mandić, 1992) наводи да је Југославија била друштво са идеологијом „рентирања станова“ и праксом „поседовања куће“ јер је до 1981. године изнајмљивање је представљало само 23% укупног стамбеног фонда.

#### **3.5.4 Социјалистичка стамбена насеља у Југославији**

Повећање броја становника у градовима Југославије пратило је територијално ширење. Многи градови су добили физички и функционално интегрисане урбане анексе, као што су Нови Београд, Нови Загреб, Ново Сарајево, Нови Травник, Грбавица (Nedućin, 2014; Marković, 1971). О масовности изградње говори податак да се број изграђених станова на хиљаду становника повећао са 1,6 станова у 1951. години, на 5,5 станова 1961. године (Marković, 1971), док је у Београду у првој половини 1970-их година изградња достигла више од 10 станова на хиљаду становника (Jovanović, 1975). Број изграђених станова у Београду 1945. години износио је само око 500, 1947. године око 3.000. Тај број се није повећавао до 1958. године, када почиње нагло да расте, захваљујући новим организационим мерама, посебно у области финансирања. У периоду 1970-1975. године, број изграђених станова у Београду се креће од 9.000-10.000 годишње (Mendelson, 1975).

Вишеспратна стамбена насеља у Југославији, планирана су по принципу стамбених заједница (суседства/микрорејона) које су опремљене школама, обдаништима и осталим садржајима неопходним за самостално функционисање (Слика 3.10). Стамбена заједница планирана је за 4.000 до 6.000 становника, изузетно до 10.000 становника. Шири организациони оквир за више стамбених заједница је стамбени рејон, са

гравитационим подручјем од 60.000-100.000 становника и садржајима који одговарају потребама рејона.



- A – зграде за услуживање свакодневних животних и културних потреба
- B – дечије установе (обданишта, игралишта, јасле)
- C-D – слободни простор у зеленилу за одмор, спорт и освежење
- E – школа-интернат
- F – Гараже

**Слика 3.8:** Шема стамбеног комплекса (стамбене заједнице) за 6.000 становника. *Извор:* Vjelikov (1977)

Насеља вишепородичног (колективног) становања планирана су са густинама насељености до 450 ст/ха и са коефицијентима искоришћења<sup>14</sup> до 1,5. Степен моторизације у почетку (1950-их) износио је 1:10 – 1:8 јер се рачунало се да ће на 10 становника долазити по један приватни аутомобил. Ммеђутим, овај број је брзо премашен, па се у каснијим плановима (1970-их) коригује на 1:6, 1:5 и 1:4. У новим насељима се по правилу за сваку породицу предвиђа по једно место за смештај аутомобила. Смештај аутомобила планиран је у заједничким подземним гаражама, надземним гаражама и на отвореним паркинг просторима (Mendelson, 1975).

Станови су пројектовани за једно домаћинство, односно тако да сваки члан домаћинства има посебну собу, при чему предвиђено најмање 21м<sup>2</sup> нето стамбене површине по становнику. Отворене слободне површине у новим насељима, непосредно везане за стан, планиране су тако да буду приближно једнаке површини стамбеног простора по становнику – најмање 15 м<sup>2</sup>/ст, јер је простор између зграда сматран продужетком становања. Становање није само стан већ и оно што обезбеђује задовољење основних економских, социјалиних и културних потреба (рекреацију, одмор, присност људи), а што све заједно чини оквир за контакте припадника стамбене заједнице (*исто*).

Оно што југословенска стамбена насеља разликује од насеља у другим социјалистичким земљама јесте архитектура и бољи квалитет живота. Либерална природа и

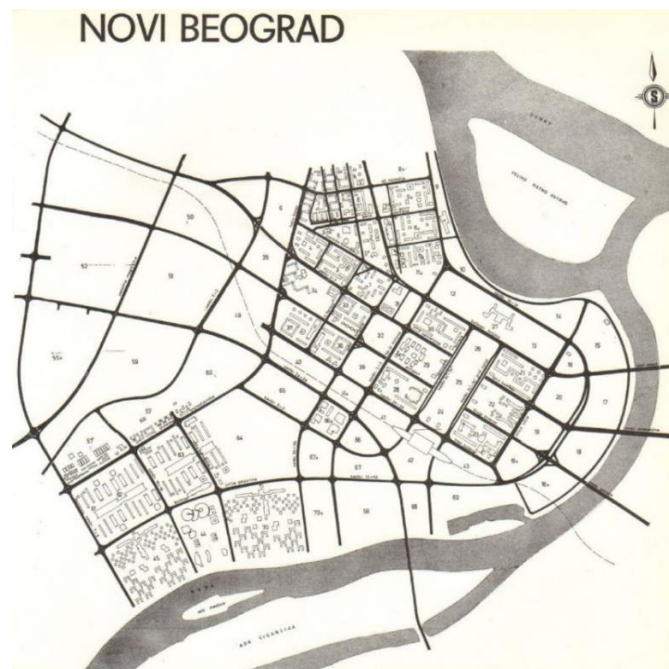
<sup>14</sup>Коефицијент искоришћења је однос развијене површине станова и дела месне заједнице намењеног становању.

специфичности југословенског самоуправног социјалистичког система, резултирали су бољим квалитетом живота и богатијом архитектуром у великим стамбеним насељима у поређењу са другим социјалистичким земљама (Hirt, 2008; Hirt, 2012). Поред виших стандарда становања и бољег архитектонског и урбанистичког дизајна, значајан квалитету живота доприносила је и боља опремљеност стамбених подручја урбаним услугама, укључујући и сектор малопродаје. Иако су зграде већином дизајниране као искључиво стамбене, неке од њих су имале сервисне просторе у приземљу, што није било уобичајено за остале социјалистичке државе, где су исте стандардне стамбене јединице понављане од врха до дна панелне зграде, уместо изградње сервисних и малопродајних простора другачијег распореда (Vasilevska, et al., 2015; Hirt, 2006).

У наставку је укратко приказан пример Новог Београда, који се често наводи када се говори о бољем квалитету живота и квалитетнијој архитектури социјалистичких стамбених насеља у градовима СФРЈ у односу на остале социјалистичке градове.

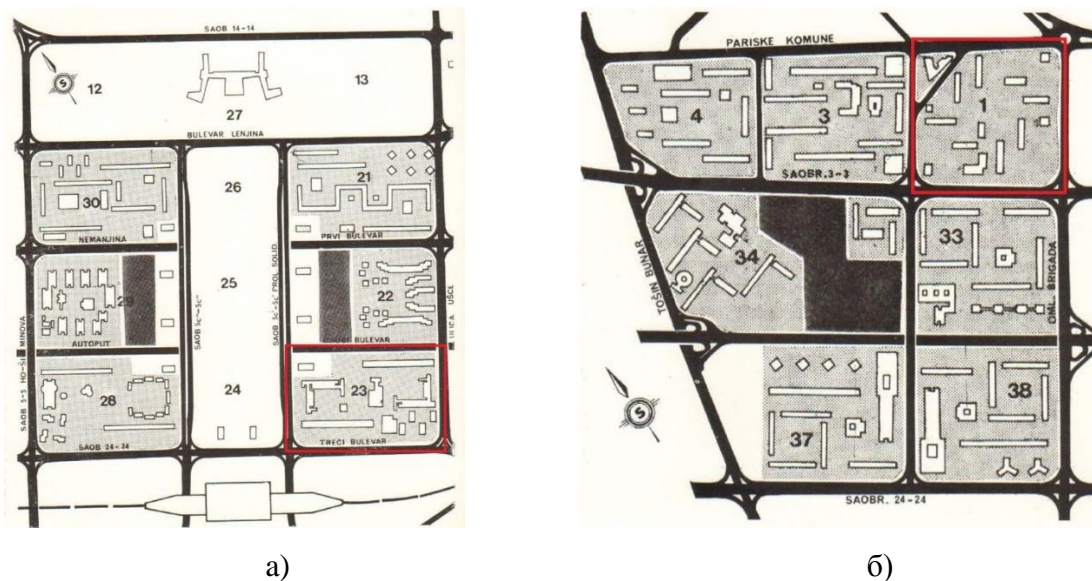
#### **3.5.4.1 Пример социјалистичког стамбеног насеља у Србији - Нови Београд**

Нови Београд је једно од највећих југословенских насеља из периода социјализма. Према ГУП-у из 1950. године подручје Новог Београда представљало је највећи захват нове територије која је планирана да повезује постојећи Београд и Земун у јединствени милионски Београд (Mendelson, 1975).



**Слика 3.9:** План Новог Београда. *Извор:* Урбанизам Београда бр. 30

Изградња Новог Београда започета 1949. године, затим обустављена због сукоба са Информбироом, да би поново била настављена и интензивирана 1960-их година. Последњи блокови Новог Београда изграђени су током друге половине 1990-их. Нови Београд је планиран за око 250.000 становника на око 1.000 ха. У просторној и функционалној хијерархији уочавају се четири нивоа: стамбена јединица, стамбена четврт, градски рејон и градски центар. Стамбена (месна) заједница је самостална јединица са школом, обдаништем, продавницама, апотекама, здравственим центром и игралиштима за децу. Следећи ниво је стамбена четврт, већа просторно-функционална целина са комерцијалним и услужним објектима вишег нивоа. Градски рејон је трећи административни ниво са још рафиниранијим садржајима: продавницама радио и ТВ технике, робним кућама, продавницама намештаја, банкама, старачким домом и др. На Слици 3.12 приказана су два стамбена рејона састављена од стамбених заједница (стамбени блокови означени бројевима). Врх хијерархије је градски центар који се састоји од административних и културних институција.



Слика 3.10: Стамбени рејони у Новом Београду: а) II стамбени рејон (означен Блок 23), б) III стамбени рејон (означен Блок 1). *Извор:* Урбанизам Београда бр.30

Број становника у блоковима Новог Београда се креће од 6.000-8.000 становника, а густина насељености варира од 250 до 450 становника/ха. Поред стамбене изградње, планиране су и бројне јавне, културне и управне институције, за потребе привреде и рекреације. Стамбени блокови углавном гравитирају и групишу се око центра Новог Београда где није предвиђено становање, већ само кретање пешака без присуства возила, а блокови се непосредно ослањају на велике озелењене и водене рекреативне површине. ГУП-ом Београда из 1972. године предвиђа се још интензивнија изградња на овом

подручју. Менделсон (Mendelson, 1975) описује Нови Београд као модерну интеграцију изграђених и слободних површина чији је примарни циљ да се омогући задовољење хигијенско-биолошких, психолошко-емотивних и других потреба становника.

Први новобеоградски блокови (Блок 1 и Блок 2) пројектовани 1958-59. године, изграђени су у периоду 1960-1963. године и представљају прве месне заједнице реализоване у целини. У овим блоковима планирана је изградња 3.630 станова за 12.425 становника, међутим број је премашен за 10-25%. У сваком од блокова обезбеђено је 15 м<sup>2</sup> слободних површина, 12 м<sup>2</sup> припадајућих парковских површина и 2,5 м<sup>2</sup> спортских и дечјих игралишта по кориснику. Зграде су постављене тако да формирају унутрашње површине намењене спортским теренима, дечјим игралиштима и пратећим објектима. То је нарочито уочљиво у Блоку 1 (слика 3.12 б), где су зграде постављене око заједничке централне површине. Диспозиција и растојање између објеката обезбеђују приватност становању, а избегнута је бука од саобраћајница и игралишта. Спратност објеката је П+8 (ламеле) и П+13 (слободностојеће зграде – стамбене куле). Паркирање је решено у гаражама, гаражним тремовима и на отвореном паркинг простору (Stojanović, 1975). За планирани број становника (око 12.500 у оба блока) предвиђено је око 1.300 паркинг места, односно једно паркинг место на 10 становника. Проблем недостатка паркинг места уочен је веома брзо, те се већ у наредној деценији планира два и по пута већи степен моторизације – од 1:10 у блоковима 1 и 2 (1960-их), на 1:4 у блоку 23 који је грађен почетком 1970-их. Хамилтон (Hamilton, 1979) наводи да је већ 1975. године преко 70% породица Новог Београда поседовало аутомобил.

#### **3.5.4.2 Особености социјалистичких стамбених насеља у Југославији**

Иако се југословенска социјалистичка стамбена насеља наводе као позитиван пример, треба напоменути да и она деле неке опште карактеристике социјалистичких стамбених насеља, које су оштро критиковане још у периоду социјализма. Критике се пре свега односе на предимензионираност (дехуманизацију); недостатак садржаја и слабо уређење и коришћење слободних простора. Стојановић (1975) као изразите недостатке изградње Новог Београда наводи излажење урбаних оквира из просторне везе и пропорционалних односа са човеком и дехуманизацију урбане средине уз рационалну организацију простора, и закључује: „[...] у тежњи за што пунијим задовољењем потреба човека, изгубили смо човека!“ (Stojanović, 1975: 23).

Југословенски институт за урбанизам и становање (ЈУГИНУС) је 1975. године спровео истраживање са циљем да се испита задовољство станара Новог Београда суседством у коме живе. Упитник је показао да су станари веома задовољни локацијом насеља – лако доступан посао, положај поред реке, добре јавне службе и добре транспортне везе са Београдом. С друге стране, били су незадовољни самим суседством, али су сматрали да су услови у другим суседствима још лошији и због тога нису желели да се преселе. Уочена је читава серија недостатака који се односе на уређење и коришћење простора између зграда и указивала на недостатке у детаљима урбанистичког планирања. Недостаци су се односили на живот унутар и изван стамбеног блока. Већина испитаника је сматрала да су услуге на нивоу суседства незадовољавајуће или не постоје, било да се ради о објектима за децу, продавницама, сервисима, објектима културе или могућности да се гаји поврће и воће. Само најосновније дневне потребе могле су бити задовољене локално, док је за недељне и месечне набавке потребно ићи изван насеља. Преко 57% грађана је изјавило да би више волело да живи у петоспратним зградама, него у новобеоградским блоковима, због лакшег приступа приземљу, односно партеру. Чак 84% испитаника је описало суседство као претрпано, без простора где се човек може осамити, са закрченим путевима и стазама који су стандардне ширине без обзира на величину зграда које опслужују. Становници су преферирали да слободно време проводе у старом Београду, док су деца била задовољна да време проводе у суседству, јер је већина њихових школских другова живела у истом или суседним блоковима (Hamilton, 1979).

Може се закључити да социјалистичка стамбена насеља деле одређене заједничке карактеристике (предимензионираност, нечовекомерност, монотонија, недостатак комерцијалних садржаја и др.), које су још у периоду социјализма критиковане од стране планера и архитеката, али и од стране самих становника насеља. Критике нису изостале ни у случају стамбених насеља у градовима бивше СФРЈ, која се у литератури често наводе као светли примери социјалистичке стамбене изградње. Недостаци социјалистичких стамбених насеља нарочито долазе до изражаја у периоду након пада социјалистичких режима, када долази до слојевитих политичких и друштвено-економских промена, о којима ће бити речи у наставку. С друге стране, социјалистичка стамбена насеља у градовима бивше СФРЈ, одликују се бољим условима живота (опремљеност пратећим садржајима), архитектуром и квалитетом градње. У Табели 3.5

су дате опште карактеристике социјалистичких стамбених насеља и особине југословенских насеља.

**Табела 3.5:** Карактеристике социјалистичких стамбених насеља

<b>Опште карактеристике социјалистичких стамбених насеља</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ригидни систем социјалистичког урбанистичког планирања и примена модернистичких принципа;</li> <li>- Јединица суседства (микрорејона) као основна поросторно-функционална и организациона јединица;</li> <li>- Монофункционалност и недостатак урбаних услуга;</li> <li>- Доминација префабриковане изградње;</li> <li>- Предимензионираност простора, нечовекомерност – социјалистичка идеологија развоја „велико је лепо“ (Andrusz, 1996);</li> <li>- Велико учешће површина под зеленилом - модернистички принцип „куле у парку“ (Grava, 2007);</li> <li>- Решавање примарног саобраћаја по ободу микрорејона;</li> <li>- Сличне архитектонске карактеристике: монотонија, униформност, међународни стил без позивања на локални контекст; одбацивање историјских стилова, архитектура „мање је више“ (Hirt, 2006, 2012; Szelényi, 1996).</li> </ul>
<b>Особености социјалистичких стамбених насеља у градовима СФРЈ</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Предимензионираност мањих размера него у земљама под утицајем Совјетског Савеза;</li> <li>- Веће присуство комерцијалних делатности, као резултат специфичног самоуправног / тржишног социјализма и отворености према западу;</li> <li>- Интензивније присуство планирања, пројектовања и грађења у складу са локалним условима;</li> <li>- Квалитетнији архитектонски приступ за разлику од „спартанске верзије модернизма“ (Hirt, 2012) у земљама под утицајем Совјетског Савеза;</li> <li>- Бољи квалитет градње - префабрикована градња у комбинацији са другим материјалима;</li> <li>- Бољи квалитет становања и живљења.</li> </ul>

*Извор:* аутор

Данас, са временске дистанце од тридесет година од почетка транзиционих процеса, могу се сагледати промене физичке и функционалне структуре подручја вишеспратног становања из социјалистичког периода, али и развој вишеспратне стамбене изградње у постсоцијалистичком периоду. У контексту наведених критика на рачун социјалистичких стамбених насеља, нарочито је занимљиво истражити како становници данас процењују квалитета живота у овим насељима, односно извршити компарацију подручја вишеспратног становања из социјалистичког и постсоцијалистичког периода.



## **4 ВИШЕСПРАТНО СТАНОВАЊЕ У ПОСТСОЦИЈАЛИСТИЧКОМ ГРАДУ**

Након пада социјалистичких режима, градови Централне и Источне Европе пролазе кроз вишеслојне трансформације, познате као постсоцијалистичка транзиција. Процес транзиције почиње политичким променама, након чега следе институционалне, друштвено-економске и промене урбане структуре градова. Трансформације урбане структуре, представљају последњу и најдужу фазу транзиције, чији се ефекти могу сагледати тек са одређене временске дистанце.

У овом поглављу разматрају се транзициони процеси у периоду постсоцијализма у градовима ЦИЕ и градовима бивше СФРЈ и њихов утицај на развој подручја вишеспратног становања.

Развој подручја вишеспратног становања сагледава се кроз два тока: 1) трансформација подручја вишеспратног становања из социјалистичког периода и 2) развој нових подручја вишеспратног становања.

### **4.1 Постсоцијалистичке трансформације**

#### **4.1.1 Општа транзициона путања**

У периоду између 1989. и 1992. године долази до пада комунистичких режима широм региона, који је праћен дубоком политичком и економском кризом, а у неким земљама етничким ратовима и распадом држава. У периоду након пада социјализма, већина земаља региона бележи раст незапослености већи од четвртине становништва, експлозију стопе инфлације која достиже двоцифрене и троцифрене вредности, колапс државно гарантованих услуга (социјална помоћ, накнаде за незапосленост, државна здравствена заштита и сл.), драстичан пад животног стандарда већег дела становништва и нагло повећање друштвеног раслојавања (Hirt, 2015). Крај државног социјализма означава почетак реформи које воде тржишним економијама и демократском управљању, отуда и термин „транзиција“ који се обично користи за постсоцијалистички период (Hirt, 2015; Sýkora, 1994).

Ценкова (Tsenkova, 2006) наводи три кључне транзиције, које постављају оквир за специфичне промене у економској, друштвеној, институционалној и просторној структури града: 1) транзиција ка демократији (системске политичке промене); 2) транзиција ка тржишту (системске економске промене); и 3) транзиција ка

децентрализованом систему управљања. Сикора и Бузаровски (Sýkora & Bouzarovski, 2012) објашњавају постсоцијалистичке промене кроз три сукцесивне транзиције: 1) прва транзиција – институционалне трансформације, 2) друга транзиција – друштвене трансформације и 3) трећа транзиција – урбане трансформације (Слика 4.1).



**Слика 4.1:** Трансформације у процесу транзиције  
(Извор: Sýkora & Bouzarovski, 2012)

Транзиција започиње доношењем политичких одлука, што представља најбржу, краткорочну промену, док се остале промене одвијају спорије и трају дуже. Транзициони процеси не одвијају се у вакууму, заменом једне стварности другом (Sýkora, 2009), тј. изненадни колапс старе структуре није праћен тренутним увођењем добро развијеног новог система (Tosics, 2004a). Тошић (Tosics, 2004a) је образложио процес промена кроз модел који садржи три главна елемента или обележја транзиције: основне политичке одлуке, увођење детаљних прописа и успостављање јавних политика. Сваки од елемената транзиције, прати одговарајућа фаза транзиције: вакуум период, период адаптације и период подешавања (функционисања), респективно. Након периода подешавања почиње прави тржишно-оријентисан развој и транзиција је завршена.

Трансформација урбане структуре, као трећа и најдужа фаза транзиције, је резултат претходних промена у политичком, економском и институционалном смислу. Да би се разумеле промене просторне структуре градова, потребно сагледати промене које су им претходиле – политичке, институционалне, друштвене и економске.

#### 4.1.1.1 Политичке и институционалне промене

Након пада социјалистичких режима, 1990-их година се широм региона одржавају вишестраначки избори и долази до успостављања демократског политичког система. Демократске изборе на националном нивоу, пратили су избори на локалном нивоу и децентрализација власти према локалном нивоу. Ове промене су се дешавале јако брзо у првим месецима и годинама након пада комунизма. Прелазак са тоталитарног на демократски режим различито је прошао у појединим земљама, што је резултирало и распадом две федерације и настанком 28 независних држава (Tsenkova, 2006).

Процес демократизације прати децентрализација власти и институција, односно јачање јединица локалне самоуправе. Тежња ка децентрализацији јавила се као реакција на изразито централизован социјалистички систем и жеља за већом аутономијом у односу на центар власти. Упоредо са успостављањем власти, 1990-их година доносе се и закони о локалној самоуправи (Tosics, 2004a; Tsenkova, 2006). Институционална децентрализација, која је спровођена у складу са новим законима о локалној самоуправи, сматрана је саставним делом процеса демократизације. Децентрализација, означена као „тиха револуција“ довела је до преношења бројних надлежности са централног на локални ниво, стављајући пред локалне власти изазове везане за обезбеђивање одговарајуће инфраструктуре; управљање транспортом и планирање коришћења земљишта (Tsenkova, 2006). Преношење надлежности обављено је, међутим, без обезбеђивања адекватног буџета који би омогућио пружање квалитетних услуга и суочавање са проблемима постсоцијалистичких градова. Општинске финансије су и даље у великој мери зависиле од трансфера из централног буџета, који нису ишли у корак са повећањем локалних одговорности и чији је износ неизвестан јер се утврђује почетком сваке године актом о буџету. Локалне власти су највећим делом постале одговорне за урбанистичко планирање и управљање, за пружање услуга и одржавање техничке инфраструктуре и пружање социјалних услуга. У већини случајева, општине су стекле власништво над јавним комуналним предузећима (предузећа за водовод и канализацију, системи централног грејања) и државним, односно јавним простором за пентирање (Tsenkova, 2006; Hegedüs, et al., 1993). Међутим, централна власт и даље утиче на локални урбани развој, кроз доношење законске регулативе тржишних процеса, контролу финансијских односа између локалних влада и трансфера новца из централног буџета у локалне (Basković, 2005).

#### 4.1.1.2 Економске и друштвене промене

Економске промене огледају се пре свега у преласку са централнопланиране на тржишно оријентисану економију. Реструктурирање социјалистичког индустријског система почиње затварањем великог броја застарелих државних (друштвених) предузећа, након чега долази до различитих облика приватизације, регенерације неких браунфилд локација и много значајнијих гринфилд инвестиције (Tosics, 2005). Непрофитабилна и неконкурентна предузећа се затварају, док она која прелазе у приватно власништво морају да послују ефикасно, тако да отпуштају радну снагу која је вишак. Бацковић (Basković, 2005) наводи да приватизација повећава ефикасност, али на почетку транзиције повећава незапосленост. Индустријски сектор који је запошљавао највећи број радника, доживео је драматичне промене и пад, услед чега велики број радника остаје без посла - нпр. радничка класа у Будимпешти је опала са 602.000 радника 1970. године на 117.000 у 1996. (Barta, 1998). Пребацивање великог броја запослених у нове фирме, реструктурирање државних предузећа и услуга, затварање или приватизација неефикасних државних индустрија и смањење државних субвенција резултирало је нижим БДП-ом по глави становника, али и променама у његовој структури. Учешће индустрије у укупном БДП-у опада, а повећава се учешће сектора услуга. Период економске трансформације обележиле су деиндустријализација и терцијаризација, тако да се може рећи да је економски развој обележио истовремени економски пад и раст (Sýkora & Bouzarovski, 2012). Број државних предузећа се смањује док се повећава број малих и средњих приватних предузећа (МСП), која постају значајан извор раста и запослености приватног сектора. У условима пропадања индустрије, која је била економска основа градова, долази до наглог повећања броја незапослених и развоја неформалног сектора или тзв. „сиве економије“. Удео неформалне економије у земљама у транзицији је изразито висок и износи 30-40% БДП-а: у Београду преко 30%, у Тирани чак преко 50% (Tsenkova, 2012). Видљива манифестација неформалног сектора је пораст уличне продаје (бувље пијаце) и изградња неформалних стамбених насеља у многим великим градовима југоисточне Европе (Tsenkova, 2006).

На економске промене у градовима, значајно је утицао ниво директних страних инвестиција, које су зависиле од напретка земаља у транзицији и макроекономске стабилности. Земље са стабилним и либералним окружењем привлачиле су стране инвеститоре, док су улагања у балканским земљама била најнижа због политичких превирања и ратних дешавања 1990-их година. Поред тога, и урбана подручја су

пролазила кроз различит развој. Главни градови су привлачили највећи део регионалних улагања, па су њихове економије успеле да заштите тржиште рада од високе незапослености, па је стопа незапослености у главним градовима била упола или троструко нижа од просечне вредности на нивоу државе (Tsenkova, 2012).

Значајне економске промене праћене су и друштвеним променама. Друштвене разлике биле су присутне и у социјалистичком „егалитаристичком“ друштву, али нису биле повезане са капиталом, већ са друштвеним положајем. Након пада социјалистичких режима и успостављања тржишне економије, долази до веома изражене поларизације друштва и формирања нових друштвених слојева<sup>15</sup>. Друштвена поларизација одражава се и кроз просторну сегрегацију - нпр. издвајање елите у најпривлачнијим стамбеним подручјима. Поред тога, због ограничене мобилности у деценијама социјализма, присутна је и веома изражена демографска сегрегација, па је најстарије становништво сконцентрисано у старим стамбеним четвртима у центру града (Enyedi, 1998).

Друштвене и економске промене утицале су на промену статуса појединих друштвених група, односно нестајање старих и настанак нових друштвених група, и њихово просторно позиционирање у градовима. Може се рећи да су појачана друштвена и просторна поларизација једна од најизраженијих карактеристика градова у транзицији.

#### **4.1.1.3 Урбане трансформације**

На нивоу града, постсоцијализам се може посматрати као прелаз током кога источноеврпски градови губе своје социјалистичке особине и стичу (или се враћају на) капиталистичке форме након социјалистичког скретања с пута (Haussermann, 1996; Sýkora, 2001). У земљама које нису прошле кроз период социјализма, прелазак на пост-фордизам јавља се 70-их година (Basković, 2005). Социјалистичке земље улазе у ове промене са закашњењем, 90-их година, али се зато у њима промене одвијају много брже, услед тежње да се уклопе у актуелне развојне трендове, са релативно заостале почетне позиције (Sýkora, 1994). Промене у градовима се посматрати на следећим нивоима: (Musil, 1993).

За потребе истраживања у оквиру ове докторске дисертације, најзначајније су промене у интра-урбаној структури градова, које се одражавају на промене постојећих и развој

---

<sup>15</sup> Ењеди (Enyedi, 1998) разликује следеће друштвене слојеве настале из социјалистичких друштвених слојева: 1) нова елита (политичка, административна и интелектуална), 2) нова капиталистичка класа, 3) средња класа и 4) нижа класа.

нових подручја вишеспратног становања. У претходним поглављима већ је било речи о структури социјалистичких градова која их разликује од капиталистичких градова. Стога се може закључити да наслеђена социјалистичка структура није одговарала новим, капиталистичким обрасцима, што доводи до нужних трансформација. Градски пејзаж се адаптира и ремоделује према новим условима обликованим политичком, економском и културном транзицијом ка капитализму (Sýkora, 2009); долази до потискивања социјалистичког карактера градова и до уступања места новим територијалним колективитетима који су сачињени од елемента пресоцијалистичког, социјалистичког и новог - транзиционог елемента, који временом постаје доминантан (Vučković, 2014).

Трансформација изграђеног окружења је резултат функционалних промена у градовима, од којих су најзначајније ширење комерцијалних подручја, трансформација индустријских зона и измењен карактер становања (Enyedi, 1998). У условима трансформације планирања и слабе институционалне контроле, главни покретач промена је тржиште, односно приватни капитал.<sup>16</sup> Хирт (Hirt) наводи пет битних процеса постсоцијалистичких промена: 1) у просторној артикулацији - приградски раст и замућење урбане ивице; 2) у просторној размери- смањен развој који карактерише смањеном просторном и грађевинском размером; 3) у просторној организацији - приватизација простора; 4) у билансу намене земљишта - комерцијализација; и 5) у естетском карактеру - плурализација стилова (Hirt, 2006).

Када се говори о разликама урбаног пејзажа социјалистичког и капиталистичког града, кључни аспекти који чине разлику су укупна просторна артикулација, просторна скала, просторна организација, баланс коришћења земљишта и естетски амбијент (Hirt, 2006; Haussermann, 1996; Szélnyi, 1996). У Табели 4.1 дат је упоредни приказ просторног модела социјалистичког и постсоцијалистичког града, разрађен на примеру Софије. Може се уочити да су одређене зоне социјалистичког града претрпеле значајне промене (центар града, зона социјалистичких стамбених насеља, индустријске зоне), али и да је дошло до формирања нових зона, које нису постојале у структури социјалистичких градова, нарочито на периферији градова.

---

<sup>16</sup>Што је мања контрола планирања, тенденције тржишта у развоју све више мењају град ка неконтролисаном граду тржишног типа, са великим контрадикцијама: пословне и комерцијалне функције истискују стамбене функције из области централне пословне зоне (CBD-central business district) са највећим вредностима земљишта, породице са вишим приходима се иселјавају из града на приградске локације са највећом вредношћу у односу на друга стамбена подручја, а огромна подручја претходне индустријске намене унутар постојећег градског ткива остају запуштена јер трошкови рециклирања премашују трошкове успостављања нових функција на гринфилд локацијама око града (Tosics, 2005).

**Табела 4.1:** Карактеристичне зоне социјалитичког и постсоцијалистичког града

Карактеристичне зоне социјалитичког града	Карактеристичне зоне постсоцијалитичког града
Древно језгро, укључујући римске и средњовековне грађевине;	Древно језгро, укључујући римске и средњовековне грађевине;
Унутрашњи центар града и централна насеља из доба капитализма;	Унутрашњи центар из приода пре Другог светског рата, који је претрпео интензивну комерцијализацију од 1989. године и стекао карактеристике капиталистичке централне пословне зоне;о
Зона ране социјалистичке ере, квази-традиционална / квази-модерна суседства изграђена 1950-их;	Зона ране социјалистичке ере, квази-традиционална / квази-модерна суседства изграђена 1950-их;
Зона насеља из 1960-их са модернијим карактеристикама;	Зона насеља из 1960-их са модернијим карактеристикама;
Велика зона стамбених насеља из периода након 1960. године, изграђена на бившем пољопривредном земљишту, индустријализованим методама градње;	Велика зона стамбених насеља из периода након 1960. године, од којих су многе знатно погоршане од 1989. године, али су такође диверзификоване у погледу равнотеже коришћења земљишта;
Широки зелени појасеви;	Смањени зелени појасеви;
Индустријске зоне;	Углавном оронуте индустријске зоне;
Сеоске и рекреативне зоне.	нове градске инфил стамбене зоне, углавном на месту бивших зелених појасева у близини централних подручја;
	Елитна приградска насеља углавном породичних кућа;
	Нови комерцијални чворови на периферији;
	Распарчана сеоска насеља,

*Извор:* аутор, на основу Hirt (2012)

У наставку доктората ће бити речи о променама које су захватиле социјалистичка стамбена насеља у периоду постсоцијализма и о карактеристикама нових подручја вишеспратног становања.

#### 4.1.2 Специфичности транзиције у Србији

Трансформација социјалистичких градова ка капиталистичком моделу, почиње 1990-их година и показује одређене заједничке карактеристике у свим земљама, тзв. „општа транзициона путања“, али и специфичности условљене различитим почетним позицијама, политичким, економским и друштвеним факторима. Као резултат, у оквиру општег модела постсоцијалистичког града, могу се препознати бројни подтипови развоја. Тошић (Tosics, 2005) разликује осам подтипова модела постсоцијалистичког града: 1) градови Источне Немачке; 2) мађарски (и у неким аспектима словеначки) градови; 3) чешки и пољски; 4) бугарски и румунски; 5) албански; 6) остали градови бивше Југославије; 7) балтички и 8) руски (и донекле остали источноевропски) градови.

Југославија није била део совјетског блока и имала је либералније социјалистичко уређење (самоуправни социјализам), што јој је давало бољу почетну позицију за успешну и бржу трансформацију. С друге стране, распад федерације и ратни сукоби условили су успорену, односно блокирану трансформацију. Према подели коју даје Тошић (Tosics, 2005), у бившој СФРЈ постоје два подтипа постсоцијалистичког града: 1) градови у Словенији, која је била најразвијенија република СФРЈ и прва напустила федерацију, ближи су мађарским градовима по својој развојној путањи, него осталим градовима бивше СФРЈ; и 2) остали градови бивше СФРЈ.

Србија је, након распада СФРЈ, а затим и распада СРЈ и СЦГ, претрпела најтеже последице укључујући ратне сукобе, пријем избеглица из бивших република и покрајине, међународне санкције и бомбардовање. Транзициону путању Србије карактеришу три периода:

1. транзиција пре транзиције – период пре почетка транзиције, који почиње одвајањем Југославије од совјетског блока 1950-их година и преласком са совјетског централистичког на самоуправни социјализам;
2. блокирана транзиција (Bolčić, 2003; Lazić & Vuletić, 2009; Basković, 2005) која обухвата период 1990-2000;
3. закаснела или одложена транзиција од 2000. године или започињање транзиције по други пут (Uvalić, 2010).

##### 4.1.2.1 Транзиција пре транзиције (период 1950-1990. године)

Почетком 90-их година када долази до пада социјалистичких режима и почетка трансформација, Југославија је имала бољу стартну позицију од осталих земаља ЦИЕ.



Економске реформе у СФРЈ почеле су већ почетком педесетих година, одвајањем од совјетског блока и увођењем елемената тржишне економије. При томе, југословенски самоуправни социјализам задржао је неке од основних карактеристика комунизма, пре свега једнопартијски систем и непостојање приватног власништва. Југословенски економски систем био је пример потенцијалног „трећег пута“ између социјализма и капитализма (Uvalić, 2010). У периоду од 1950-1990. године, Југославија је пролазила кроз економске и институционалне реформе, усмерене ка децентрализацији и самоуправљању. Поред значајних економских реформи, предност Југославије били су и специфичне економски и политички међународни односи. Југославија није била део совјетског блока, већ чланица Несврстаних земаља, једна од оснивачких чланица ММФ-а и Банке за реконструкцију и развој (Светске банке) и имала је повлашћени однос са Европском економском заједницом (ЕЕЗ) који је утицао на трговинску оријентацију према Западу. У поређењу са осталим земљама социјалистичког уређења, Југославија је много раније започела процес трансформације од социјалистичког ка капиталистичком моделу, због чега се и може говорити о „транзицији пре транзиције“ као првој и специфичној фази транзиције у Југославији. Главне предности Југославије биле су: краћи програм реформи услед дуге традиције тржишно оријентисаних економских реформи, економска децентрализација и већа отвореност ка западу и виши степен економске интеграције југословенске економије на светском тржишту. С друге стране, земља се суочила са одређеним недостацима који су угрозили реформе, укључујући озбиљну политичку кризу, недовољно дефинисана имовинска права повезана са друштвеном имовином и самоуправљањем радника, и отпор према променама због изразите подршке постојећем режиму (Uvalić, 2010).

#### **4.1.2.2 Блокирана транзиција (период 1990-2000. године)**

Други период транзиције, тзв. блокирана транзиција, обухвата период 1990-2000. године. Промене које су започете 1989. године у земљама социјалистичког уређења, нису мимоишле ни Југославију. Међутим Југославија се на почетку ове фазе суочава са политичком кризом која је довела до распада државе у периоду од 1991-1995. Распад Југославије започео је 1991. године изласком Словеније - најразвијеније републике СФРЈ из федерације и траје до 2006. године, када и Црна Гора проглашава независност. Политичка криза и распад земље праћен ратовима, имали су веома негативне последице за већину држава наследница СФРЈ, посебно Србију. Период од 1990-2000. године и поред увођења парламентарне демократије и вишепартијског система обележава

изразита доминација једне партије, односно континуитет владавине комунистичке партије. Србија представља једину државу ЦИЕ у којој је стара политичка елита победила на првим вишепартијским изборима 1990. године и остала на власти до 2000. године (Lazić & Vuletić, 2009).

На међународном пољу против СР Југославије уведене су политичке и економске санкције у периоду 1992-1996 године. Након укидања ових санкција, САД задржава тзв. „спољни зид санкција“ против Србије, да би 1998. године поново биле уведене санкције од стране ЕУ и САД, што кулминира НАТО бомбардовањем 1999. године. Међународне санкције прекинуле су трговинске токове и директне стране инвестиције, али и приступ међународним финансијским тржиштима, чланства у међународним организацијама, прилив информација и слободно путовање у иностранство. Услед економске и политичке изолације СРЈ, није дошло до либерализације спољне трговине, отварања земље и укључивања градова у европску мрежу градова, а страна улагања су готово у потпуности изостала због политичке и економске нестабилности (Basković, 2005). Директна страна улагања у Србији и осталим републикама бивше СФРЈ захваћеним ратом, била су најнижа у региону. Стопа сиромаштва била је изразито висока, чак и у главном граду који је имао најбољу позицију у периоду транзиције, док је у стање у другим градовима било још лошије. Наиме, 1998. године стопа сиромаштва у главним градовима у региону била испод 5%, док је у Београду износила 15% (Basković, 2005).

Специфичан облик управљања предузећима – тзв. „радничко самоуправљање“ одразило се и на појаву специфичног облика приватизације. Почети приватизације у Србији везани су за „необавезну приватизацију“<sup>17</sup> (Beraha & Đurićin, 2011: 287). која је укључивала трансформацију друштвеног капитала у виду поклона запосленима (акционарство) чиме је смањено незадовољство радника код којих је још увек постојала снажно изражена жеља за управљањем предузећима. Период од 1990-2000. карактерише немогућност прилагођавања државних и друштвених предузећа условима тржишта рада, хиперинфлација<sup>18</sup>, пад вредности зарада и процват сиве економије. Најзначајније илегалне активности биле су у рукама мале групе привредника блиских властима или оних који су као део власти конвертовали свој друштвени положај у економски капитал (Lazić, 2005), те се политичко и друштвено-економско стање у земљи може се описати

---

<sup>17</sup> Често је у употреби и термин „поклоњена приватизација“ (Hegedüs & Teller, 2006; Stephens, et al., 2015; Tsenkova, 2014)

<sup>18</sup>У јануару 1994. године стопа инфлације у СРЈ достигла је максималну вредност од 313.000.000 % (Petrović, 1996).

као период иницијалне акумулације материјалних средстава од стране политички подобних (Недучин, 2014). Сива економија 1990-их година чини трећину БДП-а, док у годинама највеће кризе премашује и 50% БДП-а (Uvalić, 2010).

Видљиве манифестације неформалног сектора у градовима Србије биле су: 1) улична продаја и 2) нелегална градња. Године међународних санкција према СРЈ остале су упамћене по редовима за основне животне намирнице и уличној продаји производа којих није било на тржишту и који су набављани из суседних земаља илегалним каналима. Поред уличне продаје, за период транзиције везује се и појава малих трговинских радњи у приватним кућама, гаражама, заједничким просторијама зграда и сл., које су, такође, већином пословале у сивој зони. Ова појава у литератури је позната као „гаражни капитализам“ (Vasilevska, et al., 2015) и биће детаљније обрађена у наредним поглављима. Друга видљива манифестација неформалног сектора је нелегална градња, која је била присутна и у периоду социјализма, али доживљава процват у периоду транзиције. Нелегална градња као „exit“ стратегија обезбеђивања становања обрађена је у претходном поглављу, док ће у наставку бити речи о нелегалној градњи за тржиште.

#### **4.1.2.3 Започињање транзиције по други пут (период после 2000. године)**

Период након 2000. године означен је као закаснела транзиција или започињање транзиције по други пут (Uvalić, 2010). Србија је у процес транзиције ушла са закашњењем од читаве деценије и, као што је случај са социјалистичким градовима који се убрзано трансформишу како би достигли ниво развоја капиталистичких градова, тако се промене у Србији убрзавају како би се достигао степен развоја градова који су раније започели транзицију. Економске реформе и процес транзиције, поред специфичних услова 1990-их година, додатно су успорене преплитањем политичких и економских интереса политичких функционера, тако да се о транзицији у правом смислу речи може говорити тек након пада социјалистичког режима, односно након политичких промена 2000. године. Међународне санкције су формално укинуте 2001. године, док су САД последњи део санкција уведених Србији укинуле тек 2005. године. Након пада социјалистичког режима и укидања међународних санкција, креће се у институционалне и законодавне реформе и економско реструктурирање. Врло брзо долази до успостављања про-тржишног институционалног и правног оквира за привлачење страног капитала, што је резултирало порастом директних страних инвестиција, које су у првим годинама усмерене на приватизацију у специфичним секторима (цементаре,

фабрике дувана, базних метала, касније сектори банкарства и телекомуникација), уз врло мало гринфилд инвестиција, посебно у индустријском сектору (Uvalić, 2010). Економски опоравак није донео повећање запослености, тако да је Србија, као и друге земље ЦИЕ у раним фазама транзиције, прошла кроз фазу „раста без запослености“, али је проблем у Србији много израженији због сложене друштвено-политичке ситуације у деценији која је претходила транзицији. После 2001. године ниво незапослености расте са 21,6% у 2001. години, на скоро 27% у 2006. години. Након тога се 2008. смањује на 21,4%, да би се опет повећао на 23% 2009. године (*исто*). Последњих година стопа незапослености у Србији полако опада и према подацима Републичког завода за статистику у 2017. години износила је 13,5%, а у 2021. години 11,1%.

У периоду блокиране транзиције који је трајао читаву деценију, не само да није било праве транзиције, већ су почетни услови вишеструко погоршани, те се може рећи да транзиција у Србији почиње тек након 2000. године и то „са зачеља“. Градови у Србији деле исту транзициону путању са осталим градовима бивше СФРЈ (осим словеначких), коју карактеришу (Tosics, 2005):

- Спора транзиција од социјалистичког ка капиталистичком моделу услед ратних сукоба деведесетих година, масовног прилива избеглица и уништених урбаних центара;
- Врло ограничена капитална улагања у почетку, али значајна улагања становништва у илегално или незванично тржиште некретнина;
- Релативно брза приватизација друштвених станова почетком 1990 -их, али одложена реституција, приватизација предузећа и друге јавне имовине због рата и нерешених спорова око имовине;
- Огромна разлика у приходима између формалног и неформалног сектора, и веома споро успостављање нове врсте јавне контроле над тржиштем земљишта, планирањем и процесима изградње. Исход је паралелни процес згушњавања и ширења кроз нерегулисан развој, са неким елементима типа развоја трећег света.

Сложене политичке, друштвено-економске и друге промене, утицале су на промене у планирању, кретању становништва, стамбеним политикама, односно на стварање нових, измењених услова развоја вишеспратног становања. У наставку ће бити речи о промењеним условима развоја вишеспратног становања у свим постсоцијалистичким земљама, али и о специфичностима градова у Србији.

## 4.2 Промењени услови развоја вишеспратног становања

### 4.2.1 Промена улоге урбанистичког планирања

Политичке и економске промене у периоду транзиције, нарочито децентрализација институција, утицале су на трансформацију процеса урбанистичког планирања и улогу планерских институција. У социјалистичком систему, одлуке о друштвеном и економском развоју доношене у оквиру система централног економског планирања, док су просторни планови имали улогу да реализују циљеве економског планирања у складу са територијалним условима. У условима слабљења државе, релизовање просторних планова постаје све мање могуће, тако да је свеобухватно просторно планирање постало више симболично, показујући идеална решења, без ефикасних овлашћења да их спроведе, без обзира на то колико су јаки били њихови правни алати (Maier, 1994). Нови, тржишно-оријентисани режими, не спроводе доследну идеологију у планирању и коришћењу земљишта, већ усвајају „laissez-faire“ (Tsenkova, 2006) приступ планирању, што је резултирало неједнаким урбаним развојем.

Кроз процес децентрализације, овлашћења за просторно планирање су пренета на локалне, општинске институције, које су имале су оскудне ресурсе и недовољно искуства у планирању, јер у периоду социјализма готово да нису учествовале у планирању, већ су углавном пратиле и спроводиле директиве централног планирања. У новонасталим условима, локалне власти су се нашле у позицији да планирају и спроводе своје планове, али са недовољно финансијских и институционалних капацитета да то и учине (Hirt, 2015). Слаба контрола планирања, јачање тржишта и нове институционалне структуре, које подстичу тржишно-оријентисан развој, мењају град у „предузетнички“ (Tsenkova, 2006) или „тржишни“ (Tosics, 2005) тип града. Управљање простором пребацује се са централно-политичких и планерских институција на актере тржишног система, који користе позицију за остваривање максималног профита од улагања у некретнине на атрактивним локацијама, док се локације и намене ниске потражње у потпуности занемарују. Политичке трансформације, како наводи Тошић (Tosics, 2004a), праћене су вакуум периодом - када не постоје одоварајући прописи и периодом адаптације - након доношења прописа, када је њихово спровођење још увек слабо. У условима наглих промена и неприлагођених прописа, нови институционални актери у планирању суочавају се са старим планерским правилима, законодавством и политикама - социјалистичко наслеђе у планирању намена земљишта, планирању секторске инфраструктуре и финансијском управљању, остало је уграђено у планерско

законодавство и праксу, док истовремено јачају тржишни принципи. Непостојање и/или слабо спровођење прописа и неприлагођеност нових институционалних актера, омогућава приватним инвеститорима да профитирају на активностима које не би биле могуће у условима пуне институционалне контроле. Планерске институције се труде да редефинишу своју улогу у новим условима и да одговоре на снаге које преобликују постсоцијалистичке градове (Tsenkova, 2006).

Политичке и економске промене у периоду постсоцијализма усмерене ка приближавању бивших социјалистичких градова капиталистичком граду, одражавају се на просторни размештај урбаних функција. У условима када тржиште све више утиче на обликовање града, улога планирања је да успостави баланс између јавног и приватног интереса, односно да обезбеди да тржиште земљишта одговори економским и социјалним потребама становника града и пословања (Tosics, 2005). Нови услови захтевају и примену нових алата у планирању - директна регулација која је била карактеристична за социјалистички период (детални правилници о зонирању, директна државна интервенција на нивоу парцеле ради утврђивања нове намене и сл.) није примењива у условима тржишно оријентисаног развоја, већ се урбанистичко планирање мора служити алатима за индиректно планирање, као што су прописи оквирног типа (нпр. дозвољена највећа густина, искључени специфични ефекти) и софистициране и диференциране методе опорезивања (*исто*: стр. 62).

Имајући у виду услове развоја, заједничке карактеристике развојне праксе у постсоцијалистичким градовима у првој половини 1990-их, обухватају (Dimitrovska Andrews, 2005: 180):

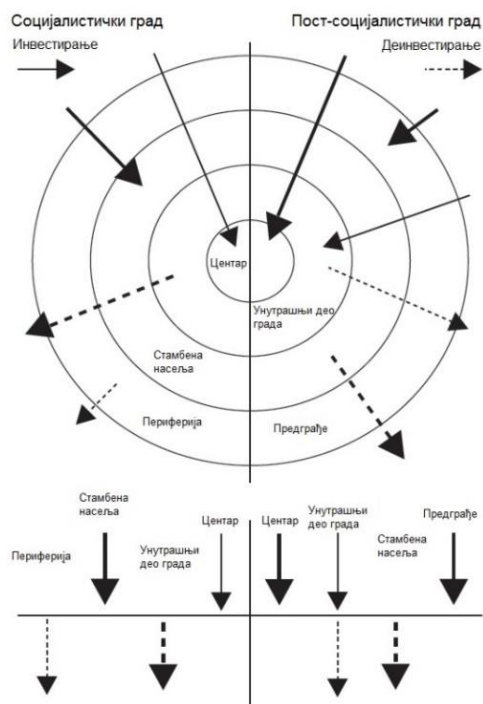
- либерални приступ централне власти и локалних политичара приликом процене предлога урбаног развоја, посебно у области регулације развоја, урбанистичког планирања и стамбене политике;
- смањено учешће државе у све већем броју питања;
- краткорочне, високо индивидуализоване, ад-хок одлуке локалних политичара и администрације, које имају предност над припремом дугорочних планова, стратегија или визија развоја града;
- идеолошко одбацивање планирања унапред (као противречности слободним тржишним активностима) и неспремност урбаниста да идентификују и прилагоде се новим околностима, подстакло је нерегулисану (исполитизовану) праксу урбаног развоја;

- слаба контрола развоја, посебно забрињавајућа у вези са регулацијом обнове историјских језгара; и
- приградски пројекти неусклађени са развојем у граду; веома мала или никаква координација између градске управе и локалних самоуправа околних општина у (функционалном) региону главних градова.

Као основне карактеристике планирања у Србији 1990-их година, Вујошевић и Недовић-Будић (Vujošević & Nedović-Budić, 2006) наводе: изгубљени легитимитет планирања; непостојећи или нејасан појам јавног интереса; централизација власти и планских институција; недостатак стручности, подршке и административних капацитета за планирање на локалном нивоу; недостатак регионалног управљања и планирања; недостатак стратешког планирања; неадекватни или неефикасни механизми имплементације; преовлађујући „физикализам” у планирању; недостатак учешћа, отворености и транспарентности у процесу планирања; конфузија у вези са домаћим власничким обрасцима и приходима, што је ометало директне стране инвестиције; стални поремећаји на тржишту земљишта; неразвијеност националне политике коришћења земљишта; политичка нестабилност, манипулације, корупција и клијентизам.

#### **4.2.2 Промењени обрасци инвестирања и кретања становништва**

Вишеслојне промене утицале су на усмеравање инвестиција и промену кретања (редистрибуцију) становништва у одређеним деловима града (Слика 4.2). У социјалистичком граду највиши ниво инвестиција био је у зони социјалистичких стамбених насеља, док се је највећи степен деинвестирања присутан у унутрашњем делу града. Пропадање унутрашњег дела града, где се махом налазе приватне куће из предратног периода, резултат је деинвестирања државе која је усмеравала средства у изградњу нових насеља на слободним локацијама, пре него у реконструкцију градског центра. С друге стране, у постсоцијалистичком граду, највећи степен инвестиција усмерен је ка атрактивним локацијама у центру града и приградским локацијама, док је највећи степен деинвестирања присутан у социјалистичким стамбеним насељима. Главне трансформације у просторном обрасцу некадашњих социјалистичких градова укључују комерцијализацију и ширење градских центара, ревитализацију појединих подручја у унутрашњости градова и радикалну трансформацију урбаног залеђа кроз комерцијалну и стамбену субурбанизацију (Sýkora, 2009).



**Слика 4.2:** Приказ образаца инвестирања и деинвестирања у социјалистичком и постсоцијалистичком граду. *Извор (Sýkora, 2009)*

Промењени обрасци инвестирања одражавају се на обрасце кретања становништва у одређеним деловима постсоцијалистичког града (Stanilov, 2007):

- у централном градском језгру – комерцијализација и истискивање становања на периферне локације;
- у зони субурбије – појачана субурбанизација, делимично условљена истискивањем становања из центра;
- у зони социјалистичких стамбених насеља – смањење густине насељености, нестајање „камиље грбе“ у градијенту густине, као резултат пресељења домаћинстава у друга стамбена подручја (предграђа или престижне градске четврти).

Наведене појаве значајне су за даље истраживање промена физичке и функционалне структуре социјалистичких стамбених насеља (истискивање малопродаја мањег формата из центра, прилив становништва у социјалистичка стамбена насеља), али и за истраживање карактеристика нових подручја вишеспратног становања, која се развијају на преиферији, изван прстена социјалистичких стамбених насеља.



#### 4.2.2.1 Комерцијализација градског центра

Као што је претходно речено, у периоду постсоцијализма највећи прилив инвестиција је у зони централног градског језгра и периферији. За разлику од социјалистичких градова, у капиталистичким градовима тржиште диктира коришћење простора, односно профитабилније намене истискују мање профитабилне. Развој сектора услуга и повећана потражња за пословним простором у периоду постсоцијализма, доводи до тога да пословање и комерцијалне функције истискују стамбене функције из централног градског језгра са највишим ценама земљишта. Породичне куће и станови, који су враћени власницима у поступку реституције, конвертују се у пословни простор, што доводи до опадања стамбене функције у центру. Расељавање становника из централних зона претварањем станова у комерцијалне сврхе (првенствено за малопродају и канцеларије) је универзални феномен који се након 1989. године проширио по градовима Централне и Источне Европе (Pichler-Milanović, 2001). Ова промена је била релативно лака, јер нису постојале законске норме које би спречиле смањење стамбеног простора (Sýkora, 1994). Комерцијализација урбаних језгара постсоцијалистичких градова резултирала је формирањем централних пословних зона (CBD) типичних за урбана подручја тржишно оријентисаних друштава (Stanilov, 2007; Sýkora, 1994; Tosics, 2005). С друге стране, након пропадања индустрије, велики простори претходне индустријске намене са постојећим урбаним ткивом - „градови духова“ (Tsenkova, 2006: 42), остају запуштени јер су трошкови рециклирања земљишта већи него успостављање нових функција на гринфилд локацијама око града (Tosics, 2005), што представља други најзаступљенији облик инвестирања у постсоцијалистичком граду.

Измештање становања из централних делова града негативно утиче на виталност и квалитет окружења. У неким градовима где је комерцијализација центра била нарочито изражена, локалне власти су покушале да зауставе даљу депопулацију. Подстицаји локалних власти да се заустави даљи одлив становништва из центра и неискоришћени простори претворе у стамбени простор, нису дали жељене резултате, односно резултирали су изградњом станова који нису били доступни обичним грађанима, што је само појачало центрификацију. Становници са нижим и средњим примањима нашли су се између експанзије нових канцеларијских и комерцијалних простора, с једне стране, и стамбених пројеката за вишу класу, с друге стране, што је додатно отежавало њиховостанак у центру града (Stanilov, 2007).

#### 4.2.2.2 Субурбанизација

Субурбанизација - процес урбане децентрализације, односно одлива становништва из урбаног центра на периферију (Hirt, 2012), представља једну од највидљивијих карактеристика процеса просторног реструктурирања урбаних обрасца постсоцијалистичког града. За разлику од социјалистичких градова који имају јасно дефинисану урбану границу, иза које скоро да није било ширења становања, велика подручја под индивидуалним кућама постала су типичан приказ за постсоцијалистичке градове широм земаља ЦИЕ (Stanilov, 2007). Хирт и Станилов (Hirt & Stanilov, 2007) наводе да су у периоду транзиције стамбена подручја са најбржим растом у Софији приградска насеља на јужној периферији, док Сикора (Sýkora, 2006) наводи да је у предграђу Прага интензитет стамбене изградње три пута већи од просека за земљу.

Постсоцијалистичка предграђа имају доста сличности са западним градовима, као што су: примат индивидуалних интереса над колективним интересима, победа тржишних снага над регулацијом, социјалне последице – друштвена сегрегација, зависност од аутомобила, ослањање на јавне субвенције и др. С друге стране, могу се уочити особине субурбанизације у бившим социјалистичким градовима, које се значајно разликују од западног типа субурбанизације (Stanilov, 2007; Hirt, 2012):

- Кондензован развој, који је омогућила примена модела развијених на западу;
- Редослед субурбанизације - субурбанизација на Западу се одвијала у таласима, почев од децентрализације становништва праћене субурбанизацијом малопродаје и пословања, док су се у земљама ЦИЕ децентрализација становања, малопродаје и пословања одвијале истовремено;
- Спорији темпо развоја субурбије у поређењу са градовима на западу. У западним градовима субурбија је настала у контексту метрополитенског раста, док се у градовима ЦИЕ јавља у периоду смањеног или негативног раста. Други ограничавајући фактор је недостатак јавних финансија за изградњу инфраструктуре.
- Гушћи и мање раширени обрасци стамбеног развоја у поређењу са градовима на Западу, услед ограничених јавних финансија за проширења инфраструктуре, високе цене земљишта, нижег нивоа прихода становника и споријег темпа субурбанизације.
- Процес децентрализације становања у ЦИЕ није ојачан процесом истовремене административног одвајања. Многе нове приградске заједнице, које просторно

излазе изван комунистичких стамбених насеља, још увек се налазе унутар административних граница градске надлежности;

- Хомогена друштвена структура - високе вредности стамбених некретнина у предграђима у односу на цену становања у граду. Иако у приградским насељима има све више грађана средње класе, живот у једнопородичној кући и даље је луксуз који може приуштити мали део становништва, тако су нова постсоцијалистичка предграђа и даље прилично хомогена по друштвеном саставу у поређењу са западним градовима.

Хирт наводи да се у постсоцијалистичким градовима, за разлику од западних градова, могу препознати три различита сценарија периурбаног раста: 1) субурбанизација „западног типа“; 2) деурбанизација или урбана рурализација као „стратегија преживљавања“ сиромашних домаћинстава која се из града селе у периурбане делове да би обрађивали земљу и прозводили храну; и 3) рурална урбанизација, уобичајена за земље у развоју (Hirt, 2007)

#### **4.2.2.3 Промене у зони социјалистичких стамбених насеља**

Велика стамбена насеља на периферији града представљају изразиту карактеристику социјалистичких градова. У њима и данас живи око 40-50% укупног становништва града (Stanilov, 2007), док је у неким градовима проценат још већи – у Софији 60%, а у Букурешту чак 80% становништва (Hirt & Stanilov, 2007). Велика густина насељености у социјалистичким стамбеним насељима створила је карактеристичну „камиљу грбу“ (Stanilov, 2007) у градијенту густине у градовима ЦИЕ. Социјалистичка стамбена политика довела је до пропадања урбаног ткива у историјским градским зонама услед вишедеценијског занемаривања од стране власти и погоршања квалитета изграђеног окружења у стамбеним насељима, као резултат компромиса у квалитету изградње и пружању услуга, у корист повећања укупне стамбене производње. Проблеми са којима се социјалистичка стамбена насеља суочавају у периоду постсоцијализма односе се пре свега на недостатак усаглашених политика за будући развој. Креирање јасних политика развоја социјалистичких стамбених насеља веома је комплексно због непостојања сагласности између различитих потенцијалних учесника у развоју (општинске власти, власници реституисаног земљишта, инвеститори заинтересовани за развојни потенцијал подручја, локални становници и др.); нејасног правног статуса некретнина у процесу реституције (реприватизације) и недостатка финансијских средстава неопходних за одржавање и унапређење зграда и инфраструктуре које брзо старе (Stanilov, 2007).

Поред тога, постављање граница одговорности између власника и општине за одржавање и надоградњу објеката је још једно важно питање јер образац власништва често представља хаотичну мешавину јединица у приватном и јавном власништву (исто: стр.183). Приватизација становања углавном је подразумевала приватизацију стамбених јединица, без јасних правила о власништву и одржавању јавних простора, односно без разграничења граница земљишта (Renaud, 1996).

У периоду постсоцијализма, упоредо са комерцијализацијом градског центра и развојем луксузног становања у центру града, долази до одлива становништва са нижим примањима ка стамбеним подручјима са нижом ценом становања. Истовремено, значајан део становника социјалистичких стамбених насеља, суочених са бројним тешко решивим проблемима, одлучује да пронађе решење у пресељењу у боље опремљена насеља. Одлив првенствено имућних домаћинстава, заједно са приливом становника са нижим приходима расељеним из градских подручја, покренуо је процес друштвено-просторне сегрегације, због чега су неки аутори предвиђали злослутну будућност стамбених насеља (Stanilov, 2007), односно предвиђали су да ће читави прстенови социјалистичких стамбених насеља прерасти у сламове 21. века (Szelényi, 1996). С друге стране, поједини аутори сматрају да су велика концентрација и релативна приступачност стамбених јединица у овим стамбеним насељима, као и велика потражњу за становима, добри показатељи да ће она задржати важну улогу за велики део становништва у централној и источној Европи градова у догледној будућности (Sailer-Fliege, 1999).

Промене физичке и функционалне структуре социјалистичких стамбених насеља детаљније су описане у наредним поглављима, као и специфичности промена у градовима Србије.

#### **4.2.3 Промена стамбене политике**

Последице транзиције у стамбеном сектору могу се најсажетије описати као дезинтеграција источноевропског стамбеног модела (Hegedüs & Tosics, 1996; Hegedüs & Teller, 2006). Удаљавањем од овог стамбеног модела, тржишни механизми добијају значајнију улогу у сфери становања, док државна одговорност, моћ и ресурси слабе. Смањују се државни буџети за инвестирање у стамбене објекте и субвенције, уз истовремено смањивање државних стамбених фондова услед приватизације и/или реституције (Mandič, 2010). Станилов (Stanilov, 2007) као главне принципе стамбене

реформе наводи: приватизацију, дерегулацију и смањење, односно прекид државног финасирања.

Брзо повлачење учешћа државе у стамбеном сектору, кроз драстично смањење државних субвенција и смањивање директног снабдевања стамбеним простором, резултирало је ескалацијом стамбене кризе која је започела још у периоду комунизма. Изградња станова успорила је крајем осамдесетих година прошлог века, да би почетком деведесетих доживела је стрмоглави пад у свим земљама ЦИЕ (Pichler-Milanović, 2001) и достигла минимум 1993-94. године<sup>19</sup> (Stanilov, 2007; Renaud, 1996). Опоравак стамбеног сектора почиње средином деведестих година, и то најпре у земљама које су прве ушле у политичке и економске реформе (Чешка, Мађарска), да би се касније пренеле и на друге земље. Процес опоравка одвијао се веома споро, тако да 2000. године ниједна од земаља ЦИЕ није достигла ниво стамбене продукције који је имала 1990. (Stanilov, 2007). Нова стамбена изградња у земљама ЦИЕ опала је у просеку са 4,4 стамбене јединице на 1.000 становника 1990. године, на 1,8 јединица у 2000. години. У истом периоду стамбена изградња у земљама западне Европе показује благи пад са 6,5 на 5,8 јединица, док је у САД стопа нове стамбене изградње порасла са 5,2 на 5,5 јединица (исто: стр.174). Опоравак стамбене изградње, који започиње у другој половини деведесетих година, био је резултат јачања финансијских институција и одобравања хипотекарних кредита, који су прво уведени у Чешкој 1996. године, а касније се проширили и на друге земље ЦИЕ.

Упоредо са повлачењем државе из стамбене изградње, започиње приватизација постојећег стамбеног фонда и почетак градње приватним капиталом. Тако се у стамбеној политици могу пратити два тока: 1) постојећи стамбени фонд и 2) нова стамбена изградња. Рено (Renaud, 1996) наводи да управљање транзицијом према тржишту захтева истовремено вођење два сета политика које би требало да одговарају дуалистичкој структури стамбеног система – један сет политика потребан је за приватизацију великог неефикасног јавног (државног /друштвеног) стамбеног фонда, а други за подстицање брзог раста новог малог приватног сектора.

---

<sup>19</sup>У Чехословачкој је током 1980-их грађено око 50.000 станова сваке године, овај број опада на 10.000 у 1991. и наставља да пада до 7.500 у 1993 (Luh, 2001). У Бугарској је пад стамбене изградње био још израженији -изградња је пала са око 65.000 стамбених јединица у 1988, на око 10.000 у 1991. години и нешто више од 6.000 у 1992. години (Tsenkova, 1996).

Период постсоцијализма карактерише поврћај права власништва, односно стицање права власништва, над градским грађевинским земљиштем и непокретностима. Конверзија државне (национализоване) имовине у приватну, спровођена је кроз механизме реституције (реприватизације) и приватизације. Приватизација стамбеног фонда одвијала се продајом станова станарима по ценама знатно нижим од тржишних – такозвана „поклоњена приватизација“ (Hegedüs & Teller, 2006; Stephens, et al., 2015; Tsenkova, 2014), како би се ублажили негативни социјални ефекти транзиције (Struyk, 1996; Mandić, 2010). У неким од најсиромашнијих земаља приватно власништво над становима у почетној фази транзиције прелази 95% (Македонија 98%, Црна Гора 98%, Албанија 100%) (Tsenkova, 2014). Станари зграда имали су предност у приватизацији, међутим у неким земљама је мање од половине станова приватизовано од стране станара јер су они имали увид у стање и неопходне интервенције на објектима и опрезно приступали приватизацији.

У земљама ЦИЕ постојале су разлике у степену примењивања механизма реституције и приватизације. Убалканским земљама и Литванији и Мађарској процес приватизације станова је у великој мери завршен до средине деведесетих, користећи реформу у социјалистичком стилу „одозго-надоле“, која води ка продаји (одн. распродаји) већине јавних стамбених јединица (Pichler-Milanović, 2001), док се у другим земљама (Чешкој, Словачкој, Пољској, Источној Немачкој) приватизација одвијала спорије, а више је рађено на реституцији. У Словенији је закон о денационализацији донет 1991. године, у Хрватској 1996, док је у Србији тренутно у у току процес реституције према Закону о враћању одузете имовине и обештећењу<sup>20</sup> који је донет 2011. године, када је основана и Дирекција за реституцију. Први захтеви за повраћај имовине поднети су 2012, а последњи рок за подношење захтева био је 2014. година.

Услед различитих приступа механизмима приватизације, разликује се и удео приватних и станова у јавном власништву. Тако је у земљама које су раније кренуле у приватизацију државних станова, нпр. балканске земље, током деведесетих година скоро 90% станова било у приватном власништву (Stanilov, 2007), док је у земљама које су се прво бавиле реституцијом тај проценат био нижи. У циљу ублажавања негативних утицаја реформе становања, неке владе су одлучиле да повећају своје учешће на стамбеном тржишту стамбеног простора. У Србији је влада 2004. године основала Националну корпорацију

---

<sup>20</sup> Закон о враћању одузете имовине и обештећењу ("Сл. гласник РС", бр. 72/2011, 108/2013, 142/2014 и 88/2015 - одлука УС)

за осигурање стамбених кредита која покрива до 75% губитака финансијских институција (Stanilov, 2007; Petrakis, 2015). На тај начин је стопа ПДВ-а на новим становима смањена са 18% на 8%. Ове мере подстакле су изградњу станова, односно повећавање изградње за 85% између 2004. и 2005. године (Stanilov, 2007).

У постсоцијалистичком периоду јављају се различите стамбене стратегије као што су стратегија ограничавања стамбене изградње – „стани-крени“ („stop and go“), стратегија „покушаја и грешке“ („trial and error“) која се усмерава на решавање проблема тржишта некретнина, пре него на стратешке интервенције и др. (Tsenkova, 2014). У напреднијим земљама су макроекономска стабилизација, адекватан правни оквир и економски раст, поставили основе за развој институција неопходних за подршку стамбеним тржиштима. У мање напредним земљама макроекономска стабилизација је била спора и неуједначена, а правни оквир развијен са значајним закашњењем и ограниченим капацитетом државних институција да имплементирају и спроводе законодавство. У случају Србије, која још увек пролази кроз период продужене транзиције, још увек нису створени услови за развој доследне стамбене политике и политике урбаног развоја.

### **4.3 Трансформација наслеђених социјалистичких стамбених насеља**

Присуство социјалистичких стамбених насеља у структури града и њихове карактеристике – периферија велике густине насељености са системски грађеним становањем и пратећим основним социјалним услугама, представља једну од основних разлика између постсоцијалистичких градова и градова који немају социјалистичку прошлост. У овим насељима живи око 50% становника постсоцијалистичких градова (Софија, Рига и Виљнус), док је у неким случајевима тај проценат чак 80% (Букурешт) (Tsenkova, 2006). Недостаци социјалистичких стамбених насеља, који су били видљиви и у време њихове изградње, постају још видљивији након слојевитих друштвено-економских промена у периоду постсоцијализма и погађају велики део становништва.

Критике социјалистичких стамбених насеља се најчешће односе на: недостатак малопродајних објеката и могућности за запослење (Tsenkova, 2006; Sýkora, 1999; Hamilton, 1979), недостатак урбаних услуга, разноликости и избора - одсуство суштине која место чини урбаним (Szelényi, 1996; Hirt, 2006), просторну градниозност, предимензинираност, нечовекомерност (Hamilton, 1979; Hirt, 2012), униформност / естетску монотонију (Hirt, 2006; Szelényi, 1996), недостатак паркинг места (Hamilton, 1979). и др. Ова насеља се често описују као „машине за живот“ у којима је ефикасност

градње је потиснула човекомерност (Hirt, 2006), односно као „некомплексни комплекси“ – замишљена као заокружени, самодовољни комплекси, али реализована без основних функција за свакодневни живот (Gulubov, 1990).

Промене које захватају социјалистичка стамбена насеља у периоду постсоцијализма, с једне стране су одговор на недостатке самих насеља и реалне потребе становништва (недостатак комерцијалних садржаја), а са друге стране последица промењених друштвених, политичких и економских услова (децентрализација, дерегулација, приватизација, реституција, јачање приватног сектора и др.).

Наизраженија *функционална промена* у социјалистичким стамбеним насељима је појава и експанзија комерцијалних садржаја најпре у форми „гаражног капитализма“, а касније и кроз нову комерцијалну изградњу.

*Физичке промене* тичу се промена на самим објектима, али и промена суседства као целине. На објектима се могу уочити различита индивидуална проширења стамбеног простора (затварање/доградња балкона, надоградње) и физичке промене приземних етажа као резултат комерцијализације. Промене на нивоу суседства обухватају: повећање густине изградње - инфил изградња комерцијалних и стамбених објеката (Stanilov, 2007; Hirt & Stanilov, 2007; Sýkora, 2009), увођење саобраћаја у унутрашњост блокова, квалитативно и квантитативно смањивање зелених површина (Hirt, 2012; Vasilevska, et al., 2015), присвајање/ приватизација јавних површина (Hirt, 2012).

Као најзначајније трансформације са којима се сусрећу социјалистичка стамбена насеља у Србији, Василевска (Vasilevska, et al., 2015) наводи следеће:

- 1) нова стамбена изградња на слободном простору између постојећих зграда („инфил“), са становима намењеним тржишту на вишим етажама и малопродајним простором у приземљу;
- 2) нова комерцијална инфил изградња на простору између зграда (углавном у највећим градовима);
- 3) „експлозија“ вишеспратних стамбених надоградњи у форми додатних спратова или поткровља на постојећим зградама „домаћинима“, са становима искључиво намењеним тржишту;
- 4) квантитативно и квалитативно смањивање јавних отворених простора; и
- 5) појава и експанзија услуга и малопродаја мањег формата кроз трансформацију и адаптацију приземних етажа стамбених зграда - „гаражни капитализам“.



#### 4.3.1 Конверзија приземних етажа стамбених зграда у пословни простор - „гаражни капитализам“

У социјалистичким државама производња је била у рукама државе и нагласак је био на развоју тешке индустрије, док је производња робе широке потрошње у потпуности занемарена. То се одразило и на коришћење земљишта у градовима, тако да су простори за малопродају и остале услуге чинили су веома мали део града и били су сконцентрисани у центру и уз главне булеваре (Hirt, 2006; Vasković, 2005). Недостатак урбаних услуга био је нарочито видљив у социјалистичким стамбеним насељима у којима су стамбене зграде грађене као монофункционалне, док су нестамбени садржаји планирани у одвојеним објектима у центру суседства. Како је приоритет градње био обезбеђивање стамбеног простора за велики број станованика, најпре су грађени стамбени објекти, док су пратећи садржаји каснили или никада нису реализовани.

Након пада социјалистичких режима, долази до слабљења државне контрола над производњом и продајом робе широке потрошње, отварања региона према западу и укидања трговинских ограничења. Поред објективне потребе за робом широке потрошње и услугама, бивше социјалистичке државе бивају преплављене страним производима, што додатно појачава жељу за робом и услугама.<sup>21</sup> „Ако је социјализам смањивао комерцијалне намене, постсоцијализам их је нагло повећао“ (Hirt, 2006: 476).

Комерцијализација градског центра довела је до истискивања становања и мање профитабилних комерцијалних функција из центра и њиховог ширења према периферији по целом граду (стамбена и комерцијална децентрализација). Сикора објашњава промене у коришћењу градског земљишта теоријом функционалног и рентног јаза– профитабилније функције замењују мање профитабилне, тј. функција која плаћа највећу ренту добија простор (Sýkora, 1993). Градски центар постаје резервисан за садржаје као што су луксузне продавнице, барови, ресторани, туристичке агенције и сл, а „продаја нижег реда“ (Vasković, 2005: 36) бива потиснута ка периферији.

Након пропадања друштвених предузећа велики број радника остаје без посла и многи од њих виде једину могућност за опстанак у покретању малих приватних послова. Готово преко ноћи се појављује велики број предузетника, а проблем недостатка пословног простора често се решава адаптацијом и коришћењем приватних простора

---

<sup>21</sup> Станилов говори о „психолошком ефекту бомбардовања ускраћених чула бившег социјалистичког грађанства бесконачним низом производа, представљених у радикално другачијем окружењу које је појачало драматични ефекат искуства“ (Stanilov, 2007 b)

или узурпацијом заједничких простора у зградама. Почетком 1990-их година појављују се и „трговци са коферима“ (Stanilov, 2007 b: 87) који доносе робу из суседних земаља и продају је у преуређеним приватним подрумима и гаражама, малим изнајмљеним продавницама или на улици (Andrusz, 1996).

Претварање стамбених или нестабених, приватних или заједничких простора приземних етажа у комерцијалне просторе познато је под називом „гаражни капитализам“ (Hirt, 2006; Vasilevska, et al., 2015). Поред термина „гаражни капитализам“ јављају се и термини: „приземни капитализам“ (Sarmany-Parsons, 1998) и „гаражна архитектура“ (Dandoloва, 2001; Hirt, 2013). За разлику од уличне трговине која је била широко распрострањена и у време социјализма, али је у првим годинама транзиције стекла огромну популарност (Stanilov, 2007 b), за феномен гаражног капитализма није било назнака у периоду социјализма (Vasilevska, et al., 2015). Малопродаја у форми „гаражног капитализма“ везују се за прве године транзиције (Hirt, 2006), док се у каснијем периоду развијају тржни центри већег – „big-box“ формата (Stanilov, 2007 b).

Брзом развоју малопродаје у форми гаражног капитализма допринела је константна потражња за робом широке потрошње током социјализма и мали почетни капитал потребан за њихов развој (Basković, 2005). Гаражни капитализам је нашао свој пуни израз у социјалистичким стамбеним насељима, где је за време социјалистичке ере било обезбеђено врло мало простора за комерцијалне делатности. Одговарајући на растућу потребу становништва за малопродајом и урбаним услугама, нове комерцијалне ћелије појавиле су се широм великих стамбених насеља (Stanilov, 2007 b). Гараже, подруми, приземни станови, улазни холови, заједничке и други ад-хок простори у постојећим зградама претворени су у малопродаје продавнице или друге услуге (Vasilevska, et al., 2015). Енгел (Engel, 2007) наводи да су на угловима панелки и на њиховим улазима изникле продавнице, кафићи, фризерски салони, обућари и други битни малопродајни и услужни објекти, док су се у отворене просторе између зграда, шупе и помоћне објекте уселили и други мали занати, попут бравара, перioniца аутомобила и сервиса. Хирт наводи да су за неколико година, сиве прве етаже зграда које су раније биле искључиво стамбене, претворене у шарене колаже минијатурних продавница које продају све што је раније било недоступно за продају (Hirt, 2013). Ширење малопродаје у форми гаражног капитализма, довело је до трансформације урбаног пејзажа у правцу диверзификације коришћења земљишта и диверзификације физичких облика (Hirt, 2006 b). Овај процес захватио је постојеће, али и нове зграде које се скоро без изузетка граде са првим

спратом резервисаним за канцеларијске и трговачке просторе (Hirt, 2006 b; Stanilov, 2007 b). Гаражни капитализам је поред обезбеђивања прихода власницима, имао подршку од становника насеља засновану на потражњи услуга. Станари су свесно прихватили уступање заједничких простора и преобликовање зграда у замену за близину потребних услуга (Vasilevska, et al., 2015).

#### **4.3.2 Ширење комерцијалних садржаја и инфил изградња**

Приватизација стамбеног простора и реституција земљишта су два доминантна процеса у основи промена физичке и функционалне структуре социјалистичких стамбених насеља. Комерцијални садржаји у социјалистичким стамбеним насељима најпре су се појавили у приземним просторима у зградама (гаражни капитализам). „За неколико година свака зграда у стамбеним насељима постала је прави пословни инкубатор, у којем је било најмање пар импровизованих пословних објеката“ (Hirt & Stanilov, 2007: 231). Развој гаражног капитализма био је омогућен приватизацијом стамбеног простора који је у приземним етажама претваран у пословни и непосредном погодбом са станарима о уступању заједничких простора предузетницима. Постепено се употреба недовољно искоришћених простора проширила и изван зграда. Хирт и Станилов наводе да су чак и трафостанице које су се налазила између стамбених зграда претворене у кафиће, продавнице или сервисе аутомобила, а поред постојећих објеката између стамбених зграда су уметнуте и нове импровизоване структуре сличног обима са комерцијалним наменама (исто: стр. 232). На одређеним локацијама стамбених насеља, које су биле приступачне и имале расположив простор, почели су се појављивати већи малопродајни чворови чија су основа били груписани киосци или малопродајни центри из социјалистичких времена (Stanilov, 2007 b). Постепено је искоришћеност ових привремених објеката максимално повећана (Axenov, et al., 1997), као што је то био случај и код гаражног капитализма. Овакве интервенције малог обима пролазиле су углавном без приговора становника насеља јер су одговарале на потребу за недостајућом малопродајом и услугама (Hirt & Stanilov, 2007; Vasilevska, et al., 2015).

Са ширењем малопродаја малог формата расте и потрошачки дух становништва. Убрзо су очекивања купаца превазишла избор робе и услуга које су нудили мали малопродајни и услужни формати. Експанзија малопродаја малог формата везана је за почетак транзиције, док се у другој половини 1990-их све више појављују малопродаје великих „big-box“ формата (Stanilov, 2007 b). Приликом изградње ових садржаја инвеститори настоје да објекте позиционирају такода буду лако доступна приватним аутомобилима

и могу да обезбеде довољно паркинг простора. Социјалистичка стамбена насеља су углавном добро повезана са градом и грађена са процентом заузетости испод стандарда и обиљем слободног простора између објеката, што их чини погодним локацијама за развој комерцијалних делатности. Поред тога, у социјалистичким стамбеним насељима живи велики део градског становништва (40-50%, у неким градовима чак и до 80% становништва). Велики број потрошача сконцентрисаних на релативно малом простору и недостатак (или потпуно одсуство) комерцијалних садржаја, чине оптималну средину за развој комерцијалних садржаја. Прибављање земљишта за изградњу објеката било је могуће захваљујући реституцији током које је највећи део неизграђеног градског земљишта прешао је у приватно власништво, укључујући и земљиште које је коришћено за јавне намене (игралишта, мали паркови из суседства, неизграђени отворени простори унутар густо изграђених градских четврти). Реституцијом (денационализацијом) земљишта у социјалистичким стамбеним насељима дошло је до распарчавања власничке структура земљишта и створен је правни основ за нову изградњу неизграђених подручја - зелених отворених простора (Трејја, et al., 2012). Размештај садржаја у насељу више се не везује за концепт јединице суседства (микрорејона), већ је условљен власничком структуром земљишта. Станилов наводи да су, на враћеном земљишту „изрезаном“ из отворених простора око вишеспратних зграда, израсле бројне нове стамбене зграде, необично постављени тржни центри и запањујући број бензинских станица (Stanilov, 2007 a).

Развој комерцијалних садржаја (малог и великог формата) утицао је на диверзификацију функција и створио услове за запошљавање становништва у раније искључиво монофункционалним социјалистичким стамбеним насељима, али су испољили и негативне утицаје који се пре свега везују за заузимање слободних простора за потребе паркирања.

### **4.3.3 Стамбена инфил изградња**

Један од планерских принципа који се користи у регенерацији урбаних подручја, у циљу постизања компактног града и спречавања субурбанизације је повећање густине изграђености. Након пада социјализма и повратка права својине, стварају се услови за повећање густине изграђености кроз инфил изградњу. Како су централни делови града обично густо изграђени, стамбена подручја по ободу градског језгра препозната су као потенцијална места за урбано згушњавање и најпогоднија алтернатива субурбанизацији (Tosics, 2006).

У социјалистичким градовима, велика стамбена насеља чине значајан део територије изван градског центра и имају велики потенцијал за развој. Већина социјалистичких стамбених насеља налази се на периферији града и грађена је на земљишту које је национализовано након Другог светског рата. Након пада социјализма, започиње процес враћања имовине предратним власницима – реституције, те неизграђене површине социјалистичких стамбених насеља такође постају предмет реституције. То доводи до распарчавања власничке структуре земљишта и појаве нове врсте изградње – комерцијалне и/или стамбене инфил изградња. Социјалистичка стамбена насеља се суочавају са бројним проблемима као што су: пропадање грађевинског фонда, неодржавање и девастација слободних површина, старење становништва. С друге стране, насеља обилују слободним простором, са процентом заузетости земљишта испод стандарда, добро су опремљена инфраструктуром и јавним службама и имају позитивне пројекције по питању броја становника у будућности (Treiĵa, et al., 2018; Stanilov, 2007), што чини добар потенцијал за развој стамбене инфил изградње.

Нова стамбена изградња почела се најпре појављивати по ободима социјалистичких стамбених насеља, јер су инвеститори првенствено бирали просторе за изградњу тако да максимално искористе постојећу инфраструктуру, да би се касније појавила и у унутрашњости насеља (Hirt & Stanilov, 2007; Treiĵa, et al., 2018). У социјалистичким стамбеним насељима простори планирани за јавне службе често су остајали неизграђени услед непотпуне реализације планова. Ова подручја временом су трансформисана су у паркове, игралишта, рекреативне површине и сл, да би се касније на тим површинама нашли верски, комерцијални или стамбени објекти (Szafrńska, 2014). Иако се развој нове стамбене изградње одвија наизглед хаотично и насумично, заправо је у потпуности одређен просторним обрасцима реституисане имовине.

У периоду законодавног вакуума, када се постојећи прописи стављају ван снаге, а нови још увек нису усвојени, стварају се погодни услови за злоупотребу и притиске од стране инвеститора, док локалне власти прећутно одобравају полу-легалну и нелегалну изградњу. Просторни распоред реституисане имовине и притисак инвеститора на локалне власти да одобре пројекте у супротности са постојећим прописима, довели су до тога да се нове структуре готово преко ноћи појављују на „узнемирујућој близини прозора несвесних становника“ (Hirt & Stanilov, 2007: 232). Овакве интервенције створиле су значајне тензије између „староседелаца“ и „нових (старих)“ власника земљишта. Становници постојећих стамбених зграда углавном су староседеоци који су

откупили станове и који нестајање отвореног простора виде као тренд погоршања квалитета живота у заједници. С друге стране нови (стари) власници земљишта теже да остваре обновљена имовинска права максималном изградњом парцела (Stanilov, 2007 а).

Посебан облик стамбене инфил изградње представљају такозване „ограђене заједнице“ (gated communities) (Hirt, 2006; Hirt & Stanilov, 2007) За разлику од социјалистичких стамбених насеља где се инсистира јавности отворених простора, у складу са идеологијом победе јавног интереса над приватним, код ограђених заједница је циљ управо супротан – издвајање приватне својине или чак заштита приватне својине од јавности. Стамбени комплекси су ограђени као целина, одакле и назив „ограђене заједнице“, док су унутар комплекса обезбеђени сви садржаји неопходни за живот, како становници не би морали да напуштају комплекс ради задовољења дневних потреба. Слободни простори и садржаји унутар стамбеног комплекса су искључиво приватни, намењени само станарима комплекса, без могућности коришћења од стране осталих становника насеља. Контрола приступа обезбеђује се камерама, сигурносним системима, наоружаним чуварима, псима или плаћеним улазом (Hirt & Stanilov, 2007), а у смислу грађене форме „оживљавањем старе балканске традиције – 30 цм широке и 2 м високе камене ограде“ (Hirt, 2006: 476). Док је станарима старог дела насеља забрањен приступ „ограђеним“ садржајима, станари ограђених заједница имају право и слободу коришћења свих јавних простора у окружењу. Формирање ограђених заједница ствара различите поделе у погледу: моћи управљања (ко има контролу на стамбеном тржишту?), куповне/поседовне моћи (ко може да приушти одређени облик становања?), моћи коришћења (ко може да користи просторе?), моћи избора начина живота (ко може да приушти одређени стил живота?) и моћи ограничавања приступа (ко може да приватизује просторе?) (Polanska, 2010). Имајући у виду наведене поделе, може се рећи да ограђене заједнице представљају изразито негативан феномен развоја становања.

Стамбена инфил изградња има позитивне и негативне утицаје на трансформацију социјалистичких стамбених насеља. Позитивни ефекти везују се за побољшање социјалне и демографске структуре, и оживљавање и унапређење квалитета простора. Нова изградња вишепородичних зграда или мањих стамбених комплекса утиче на прилив особа са вишим социјалним статусом и побољшава социјалну структуру постојећих стамбених насеља (Szafrńska, 2014). Поред тога, нове зграде су много бољег квалитета него оне грађене у социјалистичком периоду – граде се у масивном систему, са вишим степеном завршне обраде, архитектонских детаља, боја и облика (*исто:*

стр.86), те уносе разноликост и боје у градско ткиво сачињено од социјалистичких блокова и сивих кула (Hirt & Stanilov, 2007; Szafranška, 2014).

Насупрот позитивним ефектима, негативне критике инфил изградње односе се на насумичност изградње, препуштање урбаног развоја тржишту, друштвену сегрегацију и распарчавње простора. Притужбе староседелаца углавном се односе на „ефекат преливања“, тј. погоршање ситуације са паркирањем, повећање саобраћаја и смањење зелених површина (Tosics, 2006). Хирт и Станилов (Hirt & Stanilov, 2007) наглашавају проблем пребацивања одговорности за урбани развој у руке становника и тржишта, што је изазива значајне проблеме укључујући: прекомерно згушњавање постојећих стамбених подручја, систематски неуспех инфраструктуре да апсорбује нови развој, приметни нестанак отвореног простора и континуирано погоршање стамбених услова у многим четвртима

#### **4.3.4 Различити облици проширења стамбеног простора**

Повлачење државних субвенција резултирало је дубоком кризом у стамбеном сектору, наглим падом стамбене изградње и немогућношћу одржавања постојећег стамбеног фонда. Јавни сектор се у потпуности повлачи из стамбене изградње, велика грађевинска предузећа се распадају и стамбена изградња се пребацује на приватни сектор. Приватни сектор је, нарочито 1990-их, обухватао мале грађевинске фирме са мање од десет запослених (Hirt, 2006), био је слаб, распарчан и није могао да парира капацитетима социјалистичке државе у изградњи великих пројеката.

Већи део постојећег стамбеног фонда је приватизован, а држава је је у потпуности предала одговорност за одржавање зграда, плаћање комуналија и осигурање, власницима станова (Bouzarovski, et al., 2011). Међутим, немогућност и неспремност већине станара да плаћају поправке и одржавање резултирало је брзим пропадањем стамбеног фонда. Како није постојала јединствена стратегија реконструкције социјалистичких стамбених насеља, власници станова започели су појединачне интервенције на стамбеним зградама у циљу побољшања услова становања, укључујући делимичне реконструкције фасаде, постављање термоизолације, али и различите видове проширења стамбеног простора.

Социјалистичка стамбена насеља грађена су типски, а расподела станова вршена према минималним нормама стамбеног простора по члану домаћинства. Економска криза и немогућност решавања стамбеног питања, довело је до тога да у становима, грађеним

према минималним нормама, живи већи број чланова домаћинства, често и три генерације (проширена породица). Проблем недостатка стамбеног простора, власници станова почињу да решавају индивидуалним проширењем стамбеног простора. Овакве интервенције у вишепородичним зградама, биле су присутне још од 1960-их година, углавном у форми затварања балкона (Goff, 2019; Bouzarovski, et al., 2011), али у периоду транзиције постају широко распрострањене. Држава, која више није у могућности да обезбеди неопходан стамбени простор, прећутно одобрава, а у неким случајевима чак и подстиче ова индивидуална проширења стамбеног простора. На пример, у Пољској су одобрани кредити за откуп права власништва над станом у стамбеној задрузи; за изградњу/ куповину породичне куће или стана у вишепородичној згради; али и за поправку, модернизацију и рестаурацију зграда и станова; изградњу проширења постојеће зграде и трансформацију просторија које нису намењене за становање (нпр. поткровља) у стамбене просторе (Kozłowski, 1992). Становима су припајани крајеви заједничких ходника (коридора) у зградама, балкони су претварани у зимске баште и веранде<sup>22</sup>, чак су и делови вртова припојени као животни простор становима у приземљу (Kiciński, 2004). У земљама Совјетског Савеза експлозија неформалне градње започела је још одлуком Москве из 1963. године да се сваком совјетском грађанину одобри 14 м<sup>2</sup> животног простора, уместо претходног стандарда од 9 м<sup>2</sup>. Како влада није могла да обезбеди обећано повећање стамбеног простора, станарима је дозвољено да затворе балконе како би повећали површину затвореног стамбеног простора (Goff, 2019). Након ширења и покривања балкона, 70-их и 80-их година дошло је до експанзије у унутрашњим двориштима стамбених зграда, а затим до присвајање тавана и на крају кровова, што је резултирало упадљивим, лошим надоградњама (мансардама) на врху стамбених зграда, односно изградњом читавих села на крововима стамбених блокова (Слика 4.3) (исто).

---

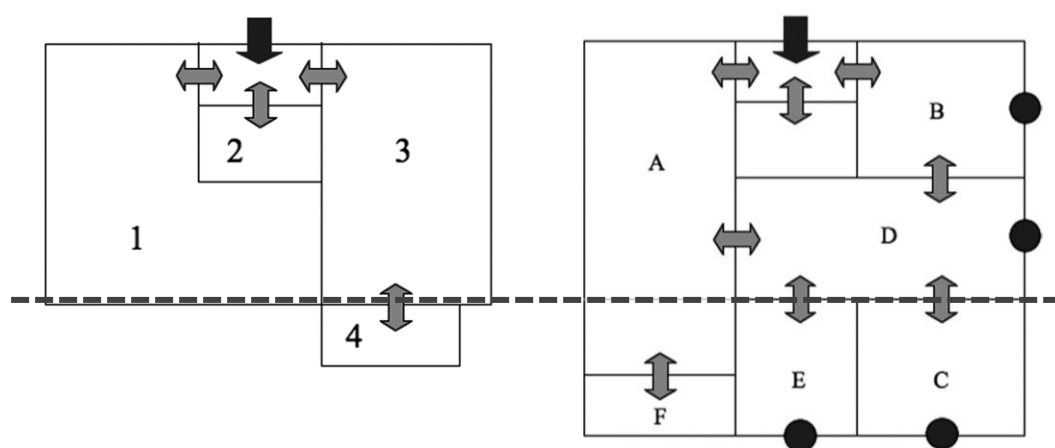
<sup>22</sup> Кичински (Kiciński, 2004) наводи да је у Варшави је око 90% завршетака ходника у вишеспратним блоковима уграђено у станове, а готово 50% балкона је застакљено.





**Слика 4.3:** Надоградње стамбене зграде у Јеревану<sup>23</sup>

Проширења стамбеног простора која су у почетку била појединачна и имала сврху побољшања услова живота, доживљавају експанзију 1990-их година заједно са осталим облицима „ад-хок“ изградње. Пракса затварања балкона у стамбеним зградама раширила се и почела да укључује додавање новог стамбеног простора изван спољног габарита зграда (Слика 4.4). На стамбеним зградама појавиле су се различите врсте проширења стамбеног простора: затварање постојећих балкона, доградња испада на зградама / балкона који су касније затворени, доградња спратова на равним крововима – у габариту објекта или са препустима ван габарита објекта (Слика 4.5).



**Слика 4.4:** Проширење стана у насељу Карпош у Скопљу – основа стана пре и после проширења. *Извор:* Bouzarovski, et al. (2011: 16)

<sup>23</sup> *Извор:* <https://www.calvertjournal.com/features/show/11033/can-post-revolution-yerevan-get-to-grips-with-its-informal-architecture-epidemic>

Развоју стамбених екстензија поговодала је криза стамбене изградње која је наступила након повлачења јавног сектора, високе цене новоградње недоступне великом делу становништва, лоши услови кредитирања (хипотеке) и низак животни стандард становништва. Поред тога, недостатак контроле и „laissez-faire“ однос који су власти имале према овом типу урбаног развоја, сматрајући да он може ублажити недостатак станова и допринети побољшању животних услова становништва, створили су повољне услове за приватне градитеље који су градили где желе (Bouzarovski, et al., 2011; Goff, 2019). Са становишта инвеститора основни економски разлози за улагање у надоградњу постојећих објеката су нижа цена изградње од цене изградње на слободном простору и висока вредност локације на којој се надоградња реализује (Kuzmanov, 2009). Проширења стамбеног реализована су појединачно или систематски по целој висини/дужини зграде; била су уклопљена у изглед објекта или потпуно занемаривала изглед објекта „домаћина“. Зграде су често „опасане“ челичним или армирано-бетонским скелетом који служи као потпора различитим врстама проширења - додацима, продужецима и суперструктурама (Bouzarovski, et al., 2011).

Иако се јављају у најразличитијим облицима и размерама, заједничка карактеристика хоризонталних и вертикалних проширења зграда и осталих ад-хок структура је трансформација урбаног окружења кроз постепено присвајање простора (Sýkora, 2007).



**Слика 4.5:** Проширење стамбеног простора: а) затварање балкона, Софија<sup>24</sup>; б) надоградња стамбене зграде, Ниш. *Извор:* аутор.

<sup>24</sup>*Извор:* <https://www.novinite.com/articles/109610/Crisis+Revives+Demand+for+Bulgaria%27s+Socialist+Era+Apartments>

#### 4.3.5 Квантитативно и квалитативно смањивање зелених површина

Трансформације које су уследиле након пада социјалистичких режима, утицале су директно или посредно на распарчавање и нестајање зелених простора на територији града. Хирт наводи да је у Софији за 15 година нестало чак 30% јавних зелених површина (Hirt, 2012). Тренд смањивања (нестајања) зелених површина нарочито се одразио на зеленило социјалистичких стамбених насеља.

Нестајање јавних и зелених површина социјалистичких стамбених насеља последица је приватизације и присвајања јавних површина, при чему се разликују: (1) формална промена власништва и последично промена намене земљишта (повраћај земљишта приватним власницима и нова изградња) и (2) неформално („ад-хок“) заузимање јавних површина приватним наменама (паркинг простори и приватне гараже, „преливање“ комерцијалних садржаја из приземља објеката на јавне површине и сл.).

Социјалистичка стамбена насеља грађена су са индексом заузетости испод задатих вредности, односно проценат зелених површина је углавном далеко већи од минималних вредности, што је оставило простора за нову изградњу у периоду постсоцијализма – „претпостављало се да су простори превише зелени и постали су зрела територија за приватни развој“ (Hirt, 2012: 92). Ови услови су постојали и пре периода транзиције, али нису коришћени јер је јавна изградња стамбених насеља била заокружена према плановима и није било планирано додатно изграђивање простора. У периоду транзиције, након повраћаја делова земљишта предатним власницима, створени су идеални услови за нову изградњу на простору између постојећих зграда. Реституцијом (денационализацијом) је разорен целовит просторни састав насеља и створен правни основ за нову изградњу у неизграђеним просторима тј. јавним отвореним површинама насеља (Treija, et al., 2012). Једном приватизовани простори обично нестају или су затворени за јавни приступ. На наизглед хаотичан начин, нова изградња је почела да попуњава велика пространства отвореног простора између префабрикованих високих зграда (Hirt & Stanilov, 2007). У Риги је 2000-их, у периоду од пет година саграђено око 50 зграда са преко 1.000 станова на јавном отвореном простору социјалистичких стамбених насеља, што је довело до значајног смањења отворених простора и изазвало протесте грађана (Treija, et al., 2012). Станилов наводи да је приватизација имовине кроз реституцију имала је највећи утицај на губитак јавних површина у социјалистичким градовима (Stanilov, 2007a).

Поред повраћаја земљишта, пресудну улогу у заузимању слободних површина социјалистичких стамбених насеља, имало је урбанистичко планирање које није било прилагођено новим условима. Наиме, социјалистички планови су читаве градске блокове сврставали у нејасну категорију, нпр. „комплексни стамбени развој“ (Hirt & Kovachev, 2006: 124) без дефинисања отворених простора као посебне категорије. Поред тога, више није постојала могућност државне интервенције на нивоу грађевинске парцеле, већ је планирање располагало посредним – усмеравајућим правилима (највећа дозвољена густина, заузетост и сл.), што је у случају подизграђених социјалистичких стамбених насеља, створило за изградњу до испуњења оквирних урбанистичких параметара. Са новом изградњом, јавља се потреба увођења приступних путева до нових стамбених зграда / комплекса што доводи до даљег распарчавања и губљења употребне вредности отворених простора.

За разлику од реституције која је директно узроковала фрагментацију и смањивање јавних зелених површина, утицај приватизације стамбеног простора није тако очигледан. Приватизација становања није повећала процентуалну заузетост простора, али су промене које су уследиле након приватизације (гаражни капитализам, стамбене екстензије) допринеле додатном смањивању зелених површина, промени њиховог карактера и функције. Повећање спратности постојећих објеката надограђивањем и развој комерцијалних делатности на приземним етажама, доводе до повећања броја становника/корисника простора и броја аутомобила. Постојећи паркинг простори, планирани према социјалистичким нормативима, нису били довољни да прихвате ни постојећи број возила, а нарочито додатна повећања. Поред тога не постоји решено питање својине над паркинг просторима. Проблем је решаван обезбеђивањем додатних паркинг места на неорганизован начин, без учешћа надлежних служби, односно тако што станари паркирају своје аутомобила на зеленим површинама и тако их масовно претварају у паркинг места. На крају су градске власти подржавале постепено и неформално прилагођавање земљишта легализацијом и формализацијом паркинг простора (Tuvikene, 2019).

Напред наведене промене утицале су на квантитет и квалитет слободних простора кроз:

- Заузимање земљишта новоградњом (комерцијална и стамбена инфил изградња);
- Распарчавање јавних површина и губљење континуитета простора;

- Увођење колског саобраћаја у унутрашњост стамбених насеља, чиме се додатно распарчава простор, мења ранији пешачки карактер простора и смањује његова употребна вредност;
- Повећање броја корисника и потреба за паркинг простором који се обезбеђује на рачун јавних /зелених површина (нарочито код комерцијалне инфил изградње);
- Ограђивање простора и ограничавање коришћења – ограђене заједнице „бране“ своје просторе, али задржавају право на јавне просторе;
- Преливање комерцијалних садржаја из објеката на слободне просторе – „присвајање“ јавних простора;
- Повећање броја становника на локацији и последично смањење зеленила по становнику – нови објекти се граде без примене стандарда о зеленилу и ослањају се на постојеће зеленило.

Трансформације мањег обима које су се одвијале на постојећим стамбеним зградама (гаражни капитализам, проширења стамбеног простора, надоградње и сл.) утицале су посредно на смањење отворених простора и њихов квалитет, али нису директно заузимале неизграђен простор. Овакве интервенције нису изазивале нарочито негодовање становника, односно биле су свесно прихваћене и одобрене од стране становника (Vasilevska, et al., 2015). С друге стране реституција земљишта и инфил изградња изазивали су негодовање старих становника који желе да заштите отворене просторе. Инфил изградња, било да се ради о комерцијалној или стамбеној изградњи, одвија се на рачун слободних површина (раније јавних), доводи до повећања саобраћаја, погоршања проблема паркирања и смањења зелених површина (Tosics, 2006), односно до погоршања параметара квалитета простора.

Хирт и Ковачев (Hirt & Kovachev, 2006) наводе резултате анкете према којима 33% испитаних становника Софије сматра да отворене просторе између зграда не треба реституисати ни под којим околностима, око 50% сматра да би могли бити реституисани ако се задрже неки заједнички простори, док само 17% сматра да треба наставити са повраћајем имовине без обзира на судбину заједничких простора. Поред тога преко 60% испитаника сматра да просторе који су већ враћени власницима град треба да откупи или да замени за земљиште на другој локацији У неким градовима (Рига, Софија) као одговор власти на протесте грађана против изграђивања слободних простора, почетком 2000-их је уведен мораторијум на изградњу у унутрашњим деловима насеља, али је касније укинута (Treija, et al., 2012).

#### 4.3.6 Промена естетике

Социјалистичка стамбена насеља често се описују као униформна, досадна, монотона, суморна, сива, и сл. Овакав визуелни изглед насеља резултат је бројних фактора као што су: прихватање модернизма, комунистичка идеологија победе целине над деловима (колективизам), индустријализација и типизација градње, потенцирање квантитета градње испред квалитета и др. Архитектура објеката скоро да не постоји – она је подређена архитектури насеља као целине, док се улога архитекте своди на одређивање позиције типских објеката на локацији, односно њихово груписање у геометријске форме.

Када се говори о естетици постсоцијалистичког периода, може се рећи да је она у потпуној супротности са социјалистичком (модернистичком) архитектуром. Након 1989. године модернизам је напуштен, а нова естетика представља побуну против његове дуготрајне надмоћи (Hirt, 2006). Постсоцијалистичке промене у естетском карактеру Хирт описује као плурализацију стилова<sup>25</sup>.

Постсоцијалистичке промене естетике су нарочито видљиве у вишеспратним стамбеним насељима која заузимају значајне површине социјалистичких градова и у којима је модернизам имао најјачи израз. Униформност дизајна у социјализму спречавала је појединце да изразе различитост или одступају од норме, чиме је ојачавана порука заједништва и колективизма. Униформност и колективизам социјалистичке градње, заменила је различитост и индивидуализам у постсоцијализму. За разлику од уједначеног стила социјалистичких зграда, за нове зграде се не може рећи да имају одређени стил, већ се појављује мноштво различитих стилова у жељи да се зграде издвоје из окружења. Трансформација подразумева не само ширење разноликих и често необичних стилова, већ и сам процес у којем се зграде појављују на терену. На неизграђеном простору између зграда, али и на постојећим зградама „домаћинима“, појављују се зграде које у потпуности одударују од свог окружења – по форми, материјалима, боји (слика 4.6). Распад великих грађевинских предузећа довео је до напуштања префабриковане монтажне градње и оживљавања масивне градње која даје веће могућности за обликовање објеката - уместо равних фасада појављују се пластично обликовани балкони и тремови, равни кровови замењени су косим крововима

---

<sup>25</sup> Хирт наводи пет процеса постсоцијалистичких промена (1) у просторној артикулацији – субурбани раст и замаглење урбане границе, (2) у просторној скали – смањени развој који карактерише умањена просторна размера и размера зграда; (3) у просторној организацији – приватизација простора; (4) у коришћењу земљишта - комерцијализација и (5) у естетском карактеру – плурализација стилова



различитог облика. Симетрија и велики лучни прозори - неки од заштитних знакова постмодернизма - стекли су нарочиту популарност (Hirt, 2006).

Соња Хирт (Sonya Hirt) се у књизи „Гвоздене завесе“<sup>26</sup> бави архитектуром Софије у постсоцијалистичком периоду и користи бројне нове појмове како би дочарала карактер архитектуре: архитектура разједињености; „хетерополис“; „анархитектура“ (скраћено од „анархија у архитектури“); „копирај и залепи“ архитектура; „адхокizam“; „шокирај комшију“ архитектура, „ласвегасизација“ и др.



а)



б)

**Слика 4.6:** Инфил изградња - насеље Младост у Софији а) положај зграде у насељу, б) изглед зграде. *Извор:* Гугл мапе (<https://www.google.com/maps>).

Како не постоје дефинисана правила естетског обликовања објеката, форма и избор материјала зависе од доступности, финансијских могућности и личног укуса инвеститора. То је нарочито уочљиво код надоградњи објеката, где се на једном објекту појављује више потпуно различитих надограђених објеката.

Постсоцијалистичку архитектуру, у почетној фази транзиције, одликују: недостатак доследног стила - мноштво стилова; настојање да се зграде издвоје и разликују од окружења и жеља за имитирањем западних стилова (Hirt, 2006). Без обзира на естетске недостатке, може се рећи да је новоградња допринела стварању разноликог окружења.

#### **4.4 Нова вишеспратна стамбена изградња на периферији**

Упоређивањем просторног модела социјалистичког града (Хамилтонов модел) и постсоцијалистичке верзије Хамилтоновог модела (Табела 4.1) уочавају се зоне града које су претрпеле најзначајније промене, односно нестајање појединих и формирање нових зона у структури постсоцијалистичког града. Са аспекта развоја вишепородичног становања, значајне промене наступиле су у: централној градској зони, зони

<sup>26</sup> Hirt, Sonia A. Iron curtains: Gates, suburbs and privatization of space in the post-socialist city. Vol. 27. John Wiley & Sons, 2012.

социјалистичких стамбених насеља и на периферији – у зони зеленог појаса, односно сеоској и рекреативној зони, где долази до развоја новог постсоцијалистичког градског становања (Stanilov, 2007; Hirt, 2012).

По питању вишеспратног становања, веома су значајне промене које се односе на субурбанизацију становања – индивидуалног и вишепородичног, као и промене које се јављају у социјалистичким стамбеним насељима. Карактеристике постсоцијалистичке стамбене изградње у оквиру постојећих социјалистичких стамбених насеља детаљно су описане у претходном поглављу. У наставку ће бити речи о стамбеној изградњи на новим локацијама на периферији.

#### **4.4.1 Услови развоја новог вишеспратног становања на периферији**

Почетак транзиције од централно-планске према тржишној економији утицао је на: пад производње у скоро свим гранама индустрије; нагло повећање инфлације након либерализације цена; неуједначеност цена на домаћем тржишту и стварних цена на светском тржишту и пораст прихода у приватном сектору. Пад производње био је посебно озбиљан у сектору становања. Са прекидом државне контроле, веома високом инфлацијом и падом плата, прве године транзиције обележене су масивним колапсом производње станова, која је достигла минимум 1993-94. године.

Опоравак стамбеног сектора започео је средином деведестих у земљама које су раније ушле у транзицију и економске реформе (успешни или напредни реформатори<sup>27</sup>) док је у земљама које су касниле са реформама, каснио и опоравак стамбеног сектора. За разлику од социјалистичких економија у којима доминирају: државно власништво и монопол над производњом и дистрибуцијом добара и услуга; у тржишним економијама доминирају приватни облици власништва, а финансирање обезбеђују банкарски систем и тржиште капитала. Рено (Renaud, 1996) наводи да је приватизација стамбених објеката предуслов за тржишно финансирање становања - ако нема станова који се продају, неће бити ни потражње за приватним хипотекарним финансирање; и да је за оживљавање стамбеног сектора неопходан наставак економског раста, снижавање инфлације, опоравак реалних плата и повратак на перцепцију стабилности запослености за већину становништва.

---

<sup>27</sup> Рено (Renaud, 1996) дели земље у транзицији у пет група: 1) напредни реформатори (Чешка, Мађарска, Пољска, Словачка и Словенија); 2) високи средњи реформатори (Естонија, Летонија, Литванија, Албанија, Бугарска, Румунија); 3) ниски средњи реформатори (Русија, Молдавија, Казахстан, Киргистан); 4) спори реформатори (Белорусија, Украјина, Узбекистан, Туркменистан) и 5) земље у рату (републике бивше Југославије, Јерменија, Грузија, Азербијан, Таџикистан).



Урбани раст условљен је потражњом, односно највећи раст бележе подручја града у којима најбогатији желе да живе и у која желе да инвестирају градитељи пословног и малопродајног простора (Tosics, 2006). Подручја постсоцијалистичког града која брзо расту обухватају: централне делове ужег градског језгра (централно пословно језгро) са интензивним канцеларијским развојем; подручја местимичне урбане обнове на ивицама ужег градског језгра; неке области у браунфилд транзиционој зони, где су концентрисана нова улагања у тржне центре; и агломерација насеља за потребе субурбанизирајуће средње класе (*исто*). Градови су се проширили на подручја ниске густине, док су нека градска подручја доживела пад (Tsenkova & Nedović-Budić, 2006). Као последица привлачења динамичних области, породице средње и више класе напуштају одређена стамбена подручја, од којих многа брзо пропадају у одсуству јавних интервенција (Tosics, 2006). Ту спадају и подручја великих социјалистичких стамбених насеља која доживљавају пад услед одлива становништва.

Интензивна субурбанизација становања, трговине и пословања је једна од најизраженијих карактеристика постсоцијалистичког развоја градова ЦИЕ. На субурбанизацију су утицали бројни фактори, укључујући економски раст, демографске промене, већу куповну моћ становништва и повећану мобилност, који су омогућили тенденцију велике потрошње простора по становнику (Tsenkova & Nedović-Budić, 2006). У почетном периоду транзиције на периферији се појављују мали, приватни стамбени фондови који бележе брзи раст. Овај сектор је у почетку углавном намењен групама са високим приходима које су прве постигле пуне тржишне плате, не желе да живе у зонама колективног становања и траже нове типове стамбених јединица (Renaud, 1996). Разлози за пресељење на периферију су различити и обухватају: могућности за контакт са зеленим површинама и природом, загађење у центру града, повећан вандализам у граду, непожељни суседи у вишеспратним зградама, неприхватљив суживот са људима различитих културних навика и др. (Dandolova, 2014; Timár & Váradi, 2001). Субурбана насеља у градовима ЦИЕ представљају хибридную форму - комбинацију имућних новоприселих становника који живе у луксузним кућама (западни тип субурбанизације или пресељење ради бољих услова живота) и староседелаца који живе у скромним кућама<sup>28</sup> (Hirt, 2007). У субурбанизацији учествују „градитељи окупатори“

---

<sup>28</sup> У анализи насеља Панчарево на периферији Софије, Дандолова (Dandolova, 2014) разликује четири групе становника, од којих прве две групе чине староседеоци (стално настањени и они који имају станове у граду, а повремено живе на периферији), а друге две групе „придошлице“. Прву групу „придошлица“ чине богаташи (скоројевићи) који живе у великим породичним кућама, а другу становници „ограђених заједница“ - власници или станари, припадници богије или више средње класе.

који купују и поново изграђују имовину и настањују је након завршетка изградње и „професионални градитељи“ који купују имовину, граде и препродају ради зараде (Smith, 1996; Timár & Váradi, 2001).

Изградња се интензивира након економске стабилизације 2000-их, када почиње опорак привреде и раст животног стандарда становништва, што указује на везу између економског раста и темпа субурбанизације у постсоцијалистичким градовима (Timár & Váradi, 2001). Грађевинска индустрија је прошла консолидацију и у стамбеној изградњи почињу да доминирају веће фирме (укључујући бројне међународне компаније) које имају капацитет да изграде веће стамбене комплексе и обезбеде им потребну инфраструктуру (Hirt, 2012).

Правно окружење се такође драматично променило. Након почетних политичких и економских промена, наступио је период у коме промењени обрасци власништва и правни прописи нису били усаглашени, односно били су контрадикторни, што је навело нове приватне градитеље да их једноставно игноришу (Nientied, 1998; Hirt, 2012). То је додатно потпомогнуто кризом легитимитета јавног планирања - општим презиром према јавној контроли над урбаним простором (Hirt, 2012), високо распрострањеном корупцијом и недостатком контроле планирања (Nientied, 1998). Нелегална градња се у сиромашнијим земљама Балкана појавила, не само у виду доградњи зграда, реновирања и изградње индивидуалних кућа („exit“ стратегије), већ и у изградњи потпуно нових насеља. Процењује се да је у Тирани у периоду од почетка до средине 1990-их 25% нових станова подигнуто без грађевинских дозвола. У Београду је нелегална градња 1997. године достигла 50%, па је, како наводе неки од аутора, нелегалност постала нова норма (Nientied, 1998; Djukic, et al., 2017).

Субурбанизацију у постсоцијалистичким градовим омогућио је низ фактора који су утицали на понуду и потражњу, а могу се сумирати у следећем (Hirt, 2012: 106):

- доступност земљишта на градској периферији (реституција и приватизација);
- приватизација грађевинског сектора и појава актера који желе да профитирају од претварања пољопривредног земљишта у урбане намене;
- слабљење правила планирања која се односе на изградњу на ободу града;
- комерцијални притисци на центар града и истискивање становања на даље локације;
- мањак јавних улагања у централне делове града и социјалистичка стамбена насеља, што их временом чини мање пожељним; и

- повећање броја приватних аутомобила, које је омогућило дневно путовање између центра и периферије.

Субурбанизација, као што је већ поменуто, најпре обухвата индивидуалну изградњу, да би се са јачањем приватног сектора, који тежи остваривању профита кроз максимално искоришћење грађевинског земљишта, и променама планова и прописа који регулишу градњу, проширила и на изградњу вишеспратног (вишеспратног) становања. Ценкова и Недовић-Будић (Tsenkova & Nedović-Budić, 2006) наводе да су повећано власништво над аутомобилима и мобилност у постсоцијалистичким градовима учинили приградске локације приступачнијим у односу на градска језгра и да се може очекивати значајан раст изградње породичних кућа и становања ниске спратности јер становање обезбеђују децентрализовани актери. Берто (Bertaud, 2006) констатује да унутрашња урбана децентрализација људи и радних места повлачи са собом смањивање разлике у градијенту густине од центра града ка периферији.

#### **4.4.2 Карактеристике новог вишеспратног становања**

Када се говори о стамбеној изградњи у социјалистичком периоду, обично се мисли на велика стамбена насеља са зградама средње и високе спратности од префабрикованих монтажних елемената, грађена на новим локацијама на градској периферији. Ова стамбена насеља чинила су између половине и две трећине изграђеног становања у земљама ЦИЕ између 1960. и 1990. године (Stanilov, 2007).

Промењени услови у периоду постсоцијализма утицали су на то да се вишеспратна стамбена градња у овом периоду значајно разликује од оне из социјалистичког периода. Карактеристике постсоцијалистичке стамбене градње које се најчешће помињу у литератури су:

- промена актера/извора финансирања и дерегулација градње (нелегална градња) (Ionaşcu, 2017; Hirt, 2006; Petrovic, 2005; Sýkora, 2009; Tsenkova, 2012; Djukić & Antić, 2016; и др.);
- промена величине - просторне скале (Hirt, 2006, 2008; Milojević, et al., 2019; и др.);
- функција и третман слободних простора (Kristianova, 2016; Hirt, 2008, 2012; Trejja, et al., 2018; Dandolova, 2014; Vasilevska, et al., 2014; Svirčić Gotovac & Zlatar Gamberožić, 2013; и др.);
- начин градње, типологија и естетика (Hirt, 2006, 2008 Јовановић Поповић и сар, 2013, и др).

Промена актера, као један од кључних фактора који су одредили правац развоја стамбеног сектора, али и укупне урбане структуре градова, детаљно је обрађена у претходним поглављима. Сходно томе, у наставку је дат кратак приказ осталих карактеристика нове стамбене изградње.

#### **4.4.2.1 Смањење просторне скале**

За разлику од социјалистичке стамбене изградње која је била скоро у потпуности државни пројекат, од опремања локације за градњу до расподеле изграђених станова, постсоцијалистичка изградња је углавном у рукама приватних инвеститора. Приватни сектор, нарочито у почетном периоду транзиције, није могао да парира државним пројектима. Контраст између социјалистичких и постсоцијалистичких форми је приметан пре свега у погледу величине (скеле). Стамбена изградња у постсоцијалистичком периоду је скромније размере, укључујући величину парцела за изградњу, величину стамбених комплекса, али и величину самих објеката. Разлог су економске и политичке промене. Капацитет јавног сектора за изградњу је смањен, док је локални приватни сектор фрагментисан и недостаје му капитал (Hirt, 2006). За разлику од социјалистичке стамбене изградње која је подразумевала изградњу целих насеља (микрорејона), граде се углавном мање појединачне зграде. Хирт (Hirt, 2006). на примеру Софије, пореди стамбену изградњу у социјалистичком и постсоцијалистичком периоду кроз два параметра: број изграђених стамбених јединица на годишњем нивоу и величина објеката, односно број стамбених јединица по објекту. Она наводи да је у периоду најинтензивније градње 1980-их у Софији грађено и до 15.000 стамбених јединица, да би 1990-их тај број пао на око 5.000. Што се тиче величине објеката, постсоцијалистичке вишепородичне зграде су сличне зградама из 60-их година, али значајно мање од оних грађених у социјалистичком периоду. Насупрот социјалистичким вишеспратним стамбеним објектима, који имају у просеку 10-12 спратова, већи број улаза (у случају дугачких стамбених ламела) и намењени су за становање неколико десетина породица; нови објекти обично имају четири до пет спратова, један улаз и намењени су за становање десетак породица (Hirt, 2006). Разлози за смањење величине објеката везани су углавном економске факторе и начин градње, али и за нове прописе у области изградње. За разлику од изградње у социјалистичком периоду, које се одвијала на земљишту у државној (друштвеној) својини и није имало економску вредност, нова изградња одвија се на земљишту које је у приватној својини и налази се на тржишту, што утиче на обим градње. Темпо изградње зависи од прибављања грађевинског

земљишта, односно одвија се по принципу „парцела по парцела“. Поред тога нова приватна грађевинска предузећа имају ограничене ресурсе, те покушавају да избегну трошкове коришћења скупе механизације, што додатно ограничава висину зграда. У почетној фази транзиције, гради се углавном традиционалним монолитним методама, које одговарају мањим грађевинама. Хирт (Hirt, 2006) као додатни разлог смањења висине објеката, наводи и негативну репутацију високих стамбених кула, због чега их је тешко пласирати на тржишту. Поред тога у неким земљама је висина објеката је ограничена доношењем нових прописа и закона. У Србији је 1995 године донет Закон о планирању и уређењу простора и насеља („Сл. гласник РС“, бр. 44/95), којим је спратност стамбених објеката ограничена на П+6.

#### **4.4.2.2 Функција и третман слободних простора**

Избор локације за нову стамбену изградњу условљен је различитим факторима, укључујући доступност земљишта и инфраструктуре на градској периферији. Као у случају инфил изградње, која се ослања на постојећу инфраструктуру и јавне службе у оквиру социјалистичких стамбених насеља, и код нове изградње се тежи искоришћењу постојеће инфраструктуре у циљу постизања максималног профита.

Иако је нова стамбена изградња скоро у потпуности у рукама приватних инвеститора, изградња и одржавање градске инфраструктуре је у надлежности локалних власти, које су након децентрализације добиле надлежност, али не и одговарајући буџет за њен развој и одржавање. У недостатку финансија, опремање локација за градњу често је каснило за самом изградњом, што је за последицу имало немогућност прикључења објеката на инфраструктурне мреже или нелегално прикључење и преоптерећење постојеће мреже. У условима ограничених финансијских ресурса, даје се приоритет одржавању и изградњи саобраћајне и остале инфраструктуре у централним деловима града, тако да инфраструктура на периферији остаје запостављена, слабо развијена и неодржавана. Хирт (Hirt, 2012) наводи да је јавна инфраструктура у ексклузивним новим предграђима у Софији толико минимална да је поседовање лендровера предуслов да их посетите. Услед недостатка јавних финансија изградња објеката друштвене инфраструктуре (школе, вртићи, здравствене станице) и јавних зелених површина такође касни или у потпуности изостаје. Недостатак основних јавних служби и садржаја, условљава дневна путовања до центра града или у друге делове града због посла, школе, вртића, али и због боравка у парковима.

Процват и ширење комерцијалних делатности, настао као одговор на изразити недостатак ових садржаја у социјалистичком периоду, утицао је на наслеђена стамбена насеља, али и на пројектовање нових. Малопродаје ситног формата и услужне делатности постале су саставни део пројеката нових зграда које се скоро без изузетка граде са првим спратом резервисаним за пословне просторе (Hirt, 2006 b; Stanilov, 2007 b), што доприноси представља побољшање у односу социјалистички, монофункционални, облик градње.

Слободни простори који се формирају у новим насељима битно се разликују од оних у социјалистичким стамбеним насељима по обиму, функцији и карактеру. Слободни простори социјалистичких стамбених насеља су пространи, целовити, јавног карактера, са великим процентом зеленила и јасном диференцијацијом колског и пешачког саобраћаја. С друге стране, слободни простори који се појављују у новим постсоцијалистичким стамбеним насељима су мањи, интимнији и јасно дефинисани, али такође распарчани и агресивно приватни (Hirt & Kovachev, 2006). Како се нови стамбени развој одвија на приватном земљишту, тежи се максималном искоришћењу земљишта за стамбену изградњу, јавни интерес се у потпуности занемарује, а „приватизам“ (Hirt, 2012)<sup>29</sup> постаје широко распрострањен. Јавне зелене површине представљају још један вид инфраструктуре који се, од прибављања земљишта до изградње и одржавања, треба финансирати из јавног буџета, што доводи до истискивања зелених површина из планских докумената у корист профитабилних намена. Удаљеност од центра града и недостатак основних јавних служби и отворених простора у новим насељима, за последицу имају неопходност свакодневног путовања, зависност од приватног аутомобила и повећане потребе за паркирањем. Максимално искоришћење парцеле за изградњу и релативно велики број паркинг места који је потребно предвидети, остављају врло мало или нимало слободног простора за зеленило и пешачке површине на земљишту у приватној својини.

Када се говори о функцији, може се рећи да нова стамбена изградња поседује мешовитост функција на нивоу објеката, али оскудева у свим видовима јавних садржаја

---

<sup>29</sup> Хирт у књизи „Гвоздене завесе“ наводи: „Фрагментацију јавног простора у Софији видим као подкуп много ширег стања. Ово стање називам *приватизам*, приватизам са страшћу и осветом. За разлику од приватизације, која је економски и политички процес преноса материјалних ресурса, приватизам је културно стање које настаје као реакција на уочене грубе пропусте социјалистичког и постсоцијалистичког јавног домена. [...]П риватизам је по мојој дефиницији раширена неверица у добронамеран јавни домен и распрострањено уверење да је присвајање јавног најбољи начин да се напредује приватно: Одвојити се значи успети.“ (Hirt, 2012:)

и простора (комунална, саобраћајна и друштвена инфраструктура, парковске и рекреативне површине и др.), што се може објаснити кроз однос снага јавног и приватног сектора.

#### 4.4.2.3 Типологија градње и естетика

Естетика нове стамбене изградње је већ описана у делу о трансформацији наслеђених социјалистичких стамбених насеља (4.3.6 *Промена естетике*). Изглед новоизграђених објеката резултат је ослобађања од стега социјалистичке униформности и јачања индивидуализма, оживљавања масивне градње, која даје већу слободу у обликовању и расположивог приватног капитала. Прве године транзиције карактерише пропадање јавног сектора, укључујући велика грађевинска предузећа и фабрике монтажних елемената. С друге стране, приватни сектор је још увек слаб и неразвијен, са ограниченим капацитетом, што се одражава на обим градње и примењени систем градње. Префабриковану монтажну градњу великог обима, карактеристичну за период социјализма, замењује масивни (традиционални) систем градње мањег обима на локацији. Стамбена инфил изградња, иако критикована због ад-хок појаве и заузимања јавних простора, често је и позитивно оцењена као елемент који уноси живост и колорит у једноличан пејзаж социјалистичких стамбених насеља. Стамбену изградњу на новим локацијама одликује употреба обиља најразличитијих боја, облика и материјала; без неутралне, умирујуће позадине социјалистичке градње, што доприноси утиску „визуелног хаоса“ (Hirt, 2012: 183).

**Табела 4.2:** Супротности модернизма и постмодернизма

Модернизам	Постмодернизам
Ред, структура, хијерархија; одвајање намена; дисциплина, тоталитет, анонимност.	Урбанистичка спонтаност; неформалност, маргиналност, спонтаност и разноликост, мешовите намене.
Естетско јединство и једноставност; Интернационални стил без позивања на локални контекст; фасцинација новином; одбацивање историјских стилова; Космополис.	Естетски плурализам; мешање локалних и глобалних стилова; фасцинација (неким) традицијама; оживљавање историјске архитектуре; „copy-paste“ архитектура; Хетерополис.
Елитистичка архитектура; авангардна архитектура; „мање је више“; „форма следи функцију“; улога архитектуре је да трансформише друштво	Популистичка архитектура; „мање је више, али је досадно“; форма прати финансије, фантазију и страх; улога архитектуре је да украси; архитектура за забаву.
Тврде површине, раван простор и празно платно.	Меке површине, текстурирани простор и колаж.

*Извор:* Hirt (2012:70)

Хирт даје систематизацију карактеристика модерне и постмодерне архитектуре (табела 4.2) и наводи да постсоцијалистички „нови шарени коктел стилова укључује готово све што се уклапа под постмодерни кишобран у Западној Европи и САД, а понекад га чак и надилази“ (Hirt, 2012: 51).

#### 4.5 Упоредни приказ карактеристика социјалистичког и постсоцијалистичког вишеспратног становања

За разлику од социјалистичког периода који је завршен и може се посматрати са одређене временске дистанце, постсоцијалистичке просторне трансформације још увек трају и може се очекивати испољавање нових особина и промена. Најзначајније разлике између вишеспратне стамбене изградње из социјалистичког и постсоцијалистичког периода уочавају се у: размери; присуству функција; уделу и карактеру зелених и отворених површина; инфраструктурној опремљености и архитектури (Табела 4.3).

**Табела 4.3:** Упоредни приказ карактеристика социјалистичке и постсоцијалистичке стамбене градње

	Социјалистичка стамбена градња	Постсоцијалистичка стамбена градња
Размера насеља	Мање економисање простора, стамбена изградња великих размера Планирање и изградња насеља за 5-10.000 (микрорејон)	Смањена скала просторног развоја Просторна фрагментација Спонтани (ад-хок) развој Појединачна изградња
Функција	Зграде намењене искључиво становању Недостатак комерцијалних делатности (на нивоу објеката и на нивоу суседства)	Мешовите намене - зграде са комерцијалним делатностима на првим етажама (малопродаја, услуге, пословање)
Инфраструктура и јавне службе	Планирање инфраструктуре и јавних служби према броју становника Инфраструктурно опремање локација за потребе стамбене изградње	Недостатак основне инфраструктуре и јавних служби (чак и у елитним насељима)
Третман отворених простора	Велико учешће јавних отворених простора (зеленило, рекреција) Јавност простора	Уситњени (углавном приватни) отворени простори Јасна граница приватности
Размера зграда	Ламеле са више улаза и великим бројем станова Спратност зграда преко 10-12 спратова (и више)	Појединачни објекти, углавном са једним улазом Спратност зграда: 4-5 спратова
Систем градње	Префабрикована монтажна градња	Традиционална (масивна) градња
Архитектура (естетика)	Униформност, једноставност, сивило, монотонија, равне фасаде, равни кровови	Мноштво стилова, разнобојност, елементи пластике, коси кровови различитих облика

Извор: аутор



Карактеристике постсоцијалистичке стамбене градње, различито се испољавају у појединим земљама у зависности од социјалистичког наслеђа и транзиционих услова. У наставку се детаљније анализира вишеспратна стамбена изградња у градовима Србије, који су се развијали у условима самоуправног социјализма и специфичне постсоцијалистичке транзиције.

#### **4.6 Развој вишеспратног становања у Србији**

Као што је већ раније речено, бивши југословенски градови прате општу транзициону путању, али испољавају и одређене специфичности, због којих се често говори о посебном подмоделу транзиције. Стамбена политика и развој вишеспратног становања у периоду постсоцијализма, такође показују неке особености, које се најшире могу објаснити: (1) утицајем самоуправног социјалистичког уређења у предтранзиционом периоду и (2) специфичном транзиционом путањом, при чему је нарочито велики утицај имала блокирана трансформација током 1990-их.

##### **4.6.1 Стамбена политика**

У првим годинама транзиције, становање је имало улогу амортизера - ублажавања друштвене реакције на економску кризу, пре свега кроз процес поклоњене приватизације станова. Право на откуп станова у друштвеној својини први пут је уведено Законом о стамбеним односима<sup>30</sup> и у првим годинама приватизовано је око 15-20% станова, и то углавном од стране нове елите (Petrović, 2001). За остали део становништва који је осећао последице јаке економске кризе, откупна цена станова је и даље била висока. Масовној приватизацији станова допринела је хиперинфлација крајем 1992. и почетком 1993. године, тако да је до краја 1993. године приватизовано преко 90% друштвеног стамбеног фонда (Petrović, 2004).

Након 1992. године није било доношења нових закона о становању, што је условило примену старих закона у новим условима, односно кохабитацију старих (социјалистичких), и нових (постсоцијалистичких) елемената становања током „блокиране транзиције“ 1990-их (Antonić, 2017). Фондови солидарности настављају да постоје и предузећа су и даље у обавези да издвајају део месечних прихода за становање (Petrović, 2001). Поред инвестирања у станове солидарности, предузећа су могла да финансирају стамбену изградњу за потребе својих запослених, при чему није постојала

---

<sup>30</sup> Сл. гласник СРС, бр. 12/90, 47/90 и 55/90; Сл. гласник РС, бр. 3/90 и 7/90

законска обавеза дефинисања транспарентних критеријума дистрибуције станова, чак ни за предузећа у државној својини. У складу са критеријумима развијеним током социјализма, станови су углавном додељивани носиоцима руководећих позиција уз непосредно право откупа (Petrović, 2004). Становање је, тако, поред улоге апсорбера друштвеног незадовољства, било и један од главних канала за конверзију друштвеног капитала из социјалистичког периода у стамбени капитал у периоду постсоцијализма – адаптивна реконструкција елите<sup>31</sup> (Petrović, 2001), односно формирање нове класе капиталиста (Enyedi, 1998).

Приватизација скоро укупног стамбеног фонда у друштвеном власништву уз слабе мере обезбеђивања социјалног становања и велики прилив избеглица из бивших југословенских република, довели су до веома ограничене доступности станова у већим градовима. Поред тога, пад БДП-а, који је током постсоцијалистичке транзиције достигао чак 50%, негативно је утицао и на куповну моћ и производни капацитет на тржишту станова. Између 1990. и 1998. укупна производња станова се смањила, достижући стопу од 0,4 нове јединице на 100 постојећих стамбених јединица у 1998. години (Vranic, et al., 2014). Завршетак приватизације друштвеног стамбеног фонда омогућио је формирање секундарног тржишта некретнина (станови у старограђи). Сходно томе, могу се пратити два тока развоја стамбеног тржишта:

- 1) развој секундарног тржишта – продаја старих („новоприватизованих“) станова;
- 2) развој примарног тржишта – изградња и продаја нових станова.

Зачетак промета *секундарног тржишта* покренули су нови власници станова, који нису имали поверење у процес приватизације, у жељи да уновче своју претходно откупљену некретнину (ЈУП Београд, 2009). Међутим, како је у градовима био присутан мањак стамбеног простора, продаја прватизованих станова није била нарочито распрострањена (Petrović, 2001).

Развој *примарног тржишта* је веома скроман у почетној фази транзиције, да би временом са јачањем приватног капитала попримао све већи обим. Проблеми нове изградње везани су пре свега за недостатак слободног земљишта и финансирање изградње. Слободно земљиште за изградњу је било у приватном власништву, као бивше

---

<sup>31</sup>Лазих (Lazić, 1988) и Петровић (Petrović, 2001) говоре о класи „колективних власника“ коју чине управљачи државним, односно друштвеним власништвом у периоду социјализма, који су успели да одрже елитне економске и политичке позиције и након пада социјалистичких режима. Овај процес Петровић назива „адаптивна реконструкција елите“ (Petrović, 2001).

пољопривредно земљиште, за које нису постојали разрађени механизми урбанизације, или су се локације за градњу појављивале кроз урбану регенерацију, чиме је цена локација, односно крајњих производа, драстично увећавана (Damjanović & Gligorijević, 2010). С друге стране, недостатак капитала на тржишту био још један разлог смањеног обима градње, одн. мале понуде и високих цена. Скромна производња и понуда нових станова, слаб квалитет станова на секундарном тржишту у односу на нове станове, и високе цене станова упркос великим потребама, нарочито у великим градовима; довели су до тога да градња станова улази у зону шпекулативних делатности, које су присутне и данас.

У условима недостатка стамбене стратегије на националном и локалном нивоу, као и недостатка расположивог стамбеног фонда и ниске куповне моћи грађана, појављују се „индивидуалне стамбене стратегије“, које се могу сумирати у следећем (Petrović, 2001):

- 1) смањење потреба – чак 40% младих брачних парова живи са родитељима;
- 2) веома распрострањена бесправна градња;
- 3) куповина старих станова (секундарно или „second hand“ стамбено тржиште), која није била нарочито распрострањена услед постојећег недостатка стамбеног простора;
- 4) куповина првог стана готовином – ретка у условима економске кризе; и
- 5) изнајмљивање стана на тржишту – слабо заступљено јер приватне ренте, иако легалне, нису контролисане и биле су веома високе.

У индивидуалним стамбеним стратегијама, највећи удео има бесправна градња, која је наслеђена из социјалистичког периода, али знатно увећана током 1990-их, тако да у Београду ниво нелегалне градње 1997. достиже ниво легалне градње. Порасту нелегалне градње допринео је и велики прилив избеглица из бивших република СФРЈ, чије је насељавање у градовима, како наводи Петовар (Petovar, 2003), било део званичне политике, са циљем повећања гласачког тела. У поређењу са бесправном градњом у социјалистичком периоду, појављују се неке битне разлике, које се пре свега односе на промену актера и распрострањеност. У периоду социјализма бесправна градња је била везана за маргиналне групе, док у периоду постсоцијализма у њој учествују и богати и моћни (чланови нове елите), који су свој друштвени капитал успели да преточе у економски. Друга значајна разлика односи се на распрострањеност у одређеним деловима града – раније заступљена углавном по ободу града, бесправна градња се у периоду транзиције појављује и на централним градским локацијама. Хирт и Петровић

(Hirt & Petrović, 2011) наводе да се у Београду нелегално гради све – од бесправних насеља на периферији, до вила на Дедињу – без икаквог консултовања пропалог јавног сектора.

Развоју нелегалне градње, поред поменутих фактора, допринело и урбанистичко планирање под утицајем политичких фактора. Имајући у виду континуитет социјалистичке власти у Србији у периоду после 1990-е, јасно је да је политичка елита користила свој утицај за стицање економске добити. Сходно томе, политички моћници током 1990-их нису иницирали стратешко редефинисање урбанистичког планирања наслеђеног из социјалистичког периода, које је било потпуно неадекватно тржишној евалуацији градских ресурса и значају које добија индивидуални тип становања, већ су форсирани израду парцијалних регулационих планова у циљу легализације илегалне градње и то примарно на најелитнијим локацијама (Petrović, 2004). Промена планова у циљу легализације објеката, детаљно је објашњена на примеру ПВС Сомборска-Студеничка из постсоцијалистичког периода у Нишу.

Од 2004. држава подстиче стамбено кредитирање уводећи систем осигурања стамбених кредита, доноси Закон о хипотеци<sup>32</sup> 2005. године и уводи регистар непокретности, што су били предуслови за функционисање стамбеног кредитирања. Оснивањем Националне корпорације за осигурање стамбених кредита 2004. уведене су државне гаранције, које су за ефекат имале увођење кредита у редовно пословање банака, умањење каматних стопа и повећање приступачности кредита. Да би се додатно поспешило овај процес, држава од 2006. уводи субвенционисање стамбених кредита, што представља најјачу системску меру стамбене политике после приватизације (ЈУП Београд, 2009).

#### **4.6.2 Карактеристике вишеспратног становања**

Развој становања у постсоцијалистичким градовима 1990-их година, карактерише значајан пад стамбених инвестиција и производње, повећани проблеми доступности (приуштивости) становања и пораст нелегалне стамбене изградње. Поред заједничких карактеристика развоја, које се односе на општи друштвени контекст - прелаз из социјалистичког у капиталистички друштвени систем, свако постсоцијалистичко друштво имало је различиту транзициону путању, с обзиром на социјалистичко наслеђе и нове постсоцијалистичке околности (Hamilton, et al., 2005a), која се одражава и на домен стамбене изградње. Будући да је транзиција југословенских градова означена као

---

<sup>32</sup> „Службени гласник РС“, бр. 115/2005

посебан модел транзиције, отуда постсоцијалистичко становање у Србији има неке јединствене карактеристике у поређењу са другим земљама (Антонић, 2016).

У наставку су приказане особености наслеђених социјалистичких стамбених насеља у Србији и нове вишеспратне стамбене изградње у односу на опште карактеристике, док је детаљна анализа физичке и функционалне ПВС из оба периода (социјализам и постсоцијализам) извршена на изабраним примерима ПВС у Нишу.

#### **4.6.2.1 Наслеђена социјалистичка стамбена насеља**

Период постсоцијализма карактерише повраћај права власништва над земљиштем и објектима кроз процесе реституције и приватизације. Ова два процеса су, у зависности од редоследа и темпа спровођења, у великој мери утицала на подручја вишеспратног становања. Што се тиче наслеђеног стамбеног фонда, за разлику од неких земаља ЦИЕ у којима се приватизација одвијала спорије и у којима је релативно висок удео стамбеног простора остао у јавном власништву у почетним годинама транзиције<sup>33</sup>, у Србији је скоро укупан друштвени стамбени фонд приватизован 1990-их година. У случајевима где је приватизација делимично извршена, мешавина власништва над стамбеним јединицама изазивала је проблеме у одржавању објеката јер је било тешко поставити границе одговорности за одржавање објеката између приватних власника станова и општинских структура, што је навело становнике ових насеља да се пресељавају у насеља која нису била оптерећена оваквим проблемима. Одлив првенствено имућних домаћинстава, заједно са приливом становника са нижим приходима расељених из ужег градског подручја, покренуо је процес друштвено-просторне сегрегације, који је посебно видљив у Мађарској, где је либерализација стамбеног тржишта почела раније него у другим земљама ЦИЕ; и у источној Немачкој где је стигматизација социјалистичких стамбених насеља довела до егзодуса домаћинстава средње класе из ових насеља (Stanilov, 2007).

За разлику од ових земаља, у социјалистичким стамбеним насељима у Србији није изражена стамбена сегрегација и центрификација, односно није дошло до исељавања становништва из више разлога:

- 1) готово сви станови су приватизовани, док истовремено влада недостатка стамбеног простора, те се станови у власништву слабо продају;

---

<sup>33</sup> Источнонемачки и чешки градови задржали су релативно висок удео стамбеног простора у јавном власништву, док су значајне делове преосталог стамбеног фонда концентрисали у рукама нове класе власника имовине. (Stanilov, 2007: 178)

- 2) услови у социјалистичким стамбеним насељима су бољи него у сличним насељима у другим градовима ЦИЕ, захваљујући специфичном социјалистичком наслеђу;
- 3) квалитет градње допринео је да стање објекта остане релативно добро, упркос изостанку улагања у одржавање;
- 4) проблеми одржавања (прокишњавање кровова, одржавање заједничких простора и сл.) решавају се „приватним“ стратегијама - масовне надоградње стамбених објеката, нарочито у секундарним градовима;
- 5) економска криза и слаба куповна моћ грађана – млади нису у могућности да купују станове у новоградњи, те је чест пример да у становима живи више генерација (чак три генерације) и да се станови наслеђују.

С друге стране, док су у неким земљама ЦИЕ врло рано уочени проблеми великог стамбеног фонда из периода социјализма и покренути програми ревитализације, у Србији старији стамбени фонд није био у фокусу иницијатива за креирање политике, а релевантна званична јавна тела нису имала довољно средстава за реновирање и модернизацију (Antonić, 2017). У градовима ЦИЕ присутна су три развојна модела наслеђених социјалистичких стамбених насеља: (1) занемаривање и пропадање зграда и/или јавних отворених простора, (2) неконтролисана и некоординисана обнова, најчешће заснована на индивидуалним и парцијалним стратегијама, (3) свеобухватни пројекти урбане регенерације засновани на стратешком и планском приступу. У градовима Србије присутна су прва два модела развоја, при чему ниједан од њих није присутан у екстрему (гетоизација или тотална деградација), као што је то случај у неким земљама ЦИЕ. Трећи облик развоја - потпуно реновирање стамбеног фонда, типичан за развијеније земље ЦИЕ, није идентификован у градовима Србије, било да се ради о главном граду или градовима другог, трећег и четвртог нивоа (Vasilevska, et al., 2020). Дакле, у Србији не постоје екстремне постсоцијалистичке развојне стратегије за социјалистичка стамбена насеља, које подразумевају рушење постојећег становања, али не постоји ни интегрисана стратегија регенерације, која има за циљ да побољша физичке, друштвене и животне услове у социјалистичким стамбеним насељима (*исто*).

Непостојање званичне стамбене стратегије која би се бавила регенерацијом наслеђеног вишепородичног становања, у условима скоро потпуне приватизације друштвеног становања, довело је до појаве неких „ад хок“ стратегија. Приватизацијом станова, обавезе управљања и одржавања стамбених објеката пренете су на приватне власнике,

без адекватне законске регулативе и инструмената који би обезбедили функционисање стамбених зграда у етажном власништву, што је довело до успостављања нове културе становања где нико није био одговоран за заједничке делове зграда (Antonić, 2017). Грус (Gruis, et al., 2007) наводи да се могу уочити битне разлике у управљању и квалитету становања између земаља које су опрезно приступиле приватизацији и оних у којима је приватизациона политика била главна промена 1990-их година, као што је случај у Србији. У првој групи земаља приватизација се одвијала уз прилагођавање управљачких структура и финансирања, док су у другој ове одговорности пренете на нове власнике. Он даље наводи да је у земљама у којима је удео нетржишног становања релативно велик, приватизација становања средство за управљање постојећим фондом, док у земљама са релативно малим уделом социјалног (нетржишног) становања, политике приватизације једноставно настављају да смањују државно финансирање, пребацујући терет одржавања и обнове станова на домаћинства са иначе ниским примањима, као што је случај у Србији (Gruis, et al., 2007). У условима хитне потребе за обновом постојећег стамбеног фонда, која пада на терет нових власника станова, као и потребе за стамбеним простором, вишеспратне стамбене надоградње појављују се као одговор на нагомилане проблеме и успостављају се као доминантан модел регенерације постојећих вишеспратних стамбених подручја (Vranic, et al., 2014). Власници станова уступали су инвеститорима право на коришћење објекта за изградњу додатних станова изнад постојећих, у замену за одржавање и санацију стамбених зграда (израда термоизолације, фасаде, санација равног крова – која је најчешће навођена као разлог за надоградњу, и др.). Василевска (Vasilevska, et al., 2020) наводи да се институционални и плански однос према социјалистичким стамбеним насељима није се много променио од 1990-их година – држава и локалне власти су „неми сведоци“, док су други актери, пре свега приватни инвеститори, преузели примарну улогу. У Табели 4.4 систематизоване су значајне особине развоја социјалистичких стамбених насеља у периоду постсоцијализма у земљама ЦИЕ и особености развоја у Србији.

**Табела 4.4:** Социјалистичка стамбена насеља у периоду постсоцијализма

Земље ЦИЕ	Србија
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Различито заступљена приватизација стамбеног фонда;</li> <li>- Пропадање стамбеног фонда и слободних простора у првим годинама транзиције;</li> <li>- Различите социо-демографске промене условљене карактером промене (од гетоизације и центрификације до повећања степена атрактивности и привлачности);</li> <li>- Примена различитих развојних стратегија: (1) потпуно рушење и нова изградња, (2) неконтролисана и некоординисана обнова, најчешће заснована на индивидуалним и парцијалним стратегијама, (3) свеобухватни пројекти урбане регенерације засновани на стратешком и планском приступу.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Потпуна приватизација друштвеног стамбеног фонда још у првим годинама транзиције;</li> <li>- Неконтролисан и неусклађен развој и реновирање - изражене индивидуалне (приватне) стратегије обнове стамбеног фонда ( нпр. вишеспратне стамбене надоградње);</li> <li>- Одсуство гетоизације и центрификације;</li> <li>- Очување виталности становништва и разноликости социо-економске структуре;</li> <li>- Одсуство стратегија за свеобухватну реконструкцију и обнову социјалистичких стамбених насеља;</li> <li>- Различит степен квалитета наслеђеног стамбеног фонда – од пропадања и деградације до потпуно очуваног (од случаја до случаја).</li> </ul>

*Извор:* аутор

#### **4.6.2.2 Нова вишеспратна стамбена изградња**

Приватизацијом друштвеног стамбеног фонда 1990-их, око 98% становања у Србији прелази у приватно власништво (тзв. „друштво власника станова“), а тржиште постаје главни вид обезбеђивања стамбеног простора. Формирање тржишта некретнина, потреба за стамбеним простором и почетак економског опоравка доводе до процвата нове стамбене изградње 2000-их, а стамбени сектор постаје један од најпрофитабилнијих у земљи (Мојовић & Žerjav, 2011). У Београду је вредност грађевинских радова повећана седам пута у периоду 2000-2005. године, да би 2007. године годишња производња станова достигла ниво из 1989. (Hirt & Petrović, 2011). Процват стамбене изградње



углавном се односи на изградњу вишепородичних вишеспратница, које су најрационалнији тип у односу на ресурсе и капацитете и на тај начин доносе већи профит приватним инвеститорима (Djukić & Antić, 2016).

Услед пропадања друштвених грађевинских предузећа, станоградњу у потпуности преузима приватни сектор, било да се ради о изградњи за сопствене потребе или изградњи за тржиште. Током 1990-их, када се јавни сектор повлачи из изградње и дистрибуције становања, расте удео индивидуалне изградње (самоизградња) и долази до наглог пораста нелегалне градње. У периоду након 2000. године, када заправо почиње транзиција у Србији, долази до промена у стамбеном сектору - опада удео самоизградње, бројне мале грађевинске фирме пропадају, а тржиштем почињу да доминирају веће грађевинске фирме (Hirt & Petrović, 2011). За разлику од социјалистичког периода, који карактеришу државне инвестиције у изградњу великих стамбених насеља, приватни облик инвестирања одликује се ограниченим обимом, односно изградњом појединачних објеката на засебним парцелама (Economic Commission for Europe, 2006). Како наводе Антонић и Ђукић (Antić & Đukić, 2017) доминација стамбене новоградње у односу на обнову старијег фонда колективног становања повезана је и са актуелном ситуацијом у Србији, где укупан ниво развоја, као и националног планирања и организације, још увек није на нивоу већине осталих земаља ЦИЕ. Сходно томе, лакше је градити нове зграде, него организовати реновирање старих, па тако нова постсоцијалистичка, вишепородична стамбена изградња, данас представља скоро четвртину укупног стамбеног фонда у Србији (Јовановић Поповић и сар., 2013).

Анализом вишепородичних зграда Србије<sup>34</sup> изграђених у периоду од 1991-2012 издвојене су следеће карактеристике (Јовановић Поповић и сар., 2013):

- Тип објеката - преовлађују слободностојеће зграде (44%), као и зграде грађене у градском низу (34%), док зграде грађене у форми великих ламела обухватају око 22%
- Функција - већина објеката, око 60%, садржи пословне просторе у приземним и првим етажама. Код објекта градског низа, пословни садржаји су заступљени код 76% објеката.

---

<sup>34</sup> Атлас вишепородичних зграда Србије (Јовановић Поповић и сар., 2013) обухвата анализу 10.711 објеката вишеспратног становања изграђених у периоду 1918-2012. године, од чега је 22.7% изграђено у периоду 1991-2012. године.

- Спратност – четири до пет спратова за слободностојеће зграде, пет до седам спратова за ламеле и објекте у градском низу. Потпуно нестајање солитера!
- Структура кровова – доминација косих кровова код свих типова изградње (95%), са коришћењем поткровног простора за боравак (80%)
- Типологија градње – традиционални принцип грађења уз примену савремене материјализације - прелазак са индустријализоване градње префабрикованих објеката на градњу „на лицу места“.
- Архитектура – објекти слободног архитектонског израза, са измешаним стилским карактеристикама и бројним варијацијама у обликовним решењима.

Што се тиче поређења са осталим државама ЦИЕ, не постоји довољно обимна литература у којој су систематизоване карактеристике постсоцијалистичке стамбене изградње у појединим земљама на основу које би се могло извршити поређење. У Србији је такође приметан недостатак статистичких података и научно-истраживачких анализа и пројеката који се баве стамбеном изградњом у постсоцијалистичком периоду, што отежава сагледавање макро-урбанистичких карактеристика становања (Džukić & Antić, 2020).

На основу доступних података, може се закључити да су социјалистичко наслеђе и специфични транзициони услови, пре свега кашњење транзиције од целе деценије, утицали и на развој новог вишеспратног становања у Србији. Неповољна транзициона путања, испољила је утицај кроз максимизирање негативних трендова присутних и у стамбеној изградњи осталих држава ЦИЕ:

1. Континуитет феномена нелегалне градње као значајног модела решавања стамбеног питања<sup>35</sup>, проузрокована недовољно артикулисаним планским, институционалним и законским оквиром, додатно подржана приливом избеглица и расељених лица из бивших република СФРЈ.
2. Веома ограничен обим изградње у почетној фази транзиције и каснији опоравак стамбеног сектора. Смањење стамбене изградње присутно је у свим бившим социјалистичким земљама, услед повлачења јавног сектора из станоградње, али опоравак стамбеног сектора у неким земљама почиње већ средином 1990-их, када почиње и увођење хипотекарних кредита (Stanilov, 2007). У Србији је, услед

---

<sup>35</sup> Вујовић и Петровић (2007) наводе да је нелегална изградња у Београду „толико распрострањена да је термин изгубио своје почетно значење“, а број нелегално саграђених објеката је до 1997. године достигао број легално изграђених.

сложене друштвено-политичке ситуације и међународне изолације током 1990-их, присутан потпуни изостанак страних инвестиција (Hamilton & Carter, 2005). За разлику од земаља ЦИЕ, у којима су учесници у изградњи страни инвеститори, домаћа предузећа и приватна лица (Tosics, 2005), у Србији је присутан само ограничен приватни капитал, посебно у првим годинама транзиције. У периоду тзв. блокиране трансформације 1990-их, доминира изградња индивидуалног становања – „самоизградња“, која је великим делом нелегална и као таква толерисана од стране власти, док вишеспратна стамбена изградња стагнира. Опоравак стамбеног сектора почиње деценију касније у односу на земље које су имале успешнију трансформацију. Након укидања међународних санкција почиње постепени прилив страног капитала, а од 2005, године почиње и кредитирање стамбене изградње и јачање економске моћи приватних инвеститора (ЈУП Београда, 2009).

3. Насумичан, хаотичан развој становања, присутан и у другим земљама, наглашен је услед незавршене реституције. Како наводе Хирт и Петровић (2011) „хаотична ситуација појачана је мутним правним статусом реституисаног земљишта и сталним власничким сукобима“.
4. Слабији квалитет градње у односу на социјалистичко вишеспратно становање, услед дубоке економске кризе, изостанка страног капитала и „сиромашног“ приватног сектора, поготово у првим фазама транзиције. У земљама које су биле под јаким утицајем Совјетског савеза и у којима је присутан веома слаб квалитет градње током социјалистичког периода, примећује се побољшање квалитета градње у периоду постсоцијализма. У Србији је то случај у последњих десетак година, углавном у Београду и већим градовима.

Повољно социјалистичко наслеђе испољило је своје утицаје кроз умерену реакцију на социјалистичку стамбену градњу у периоду постсоцијализма. Наиме, једна од карактеристика постсоцијалистичке градње је „отпор“ према монотонији и униформности социјалистичке градње. Како је у градовима бивше СФРЈ социјалистичка градња била бољег квалитета, са више архитектуре и разноликости, може се рећи да је и реакција на социјалистичку градњу била блажа. Поред тога, међународна изолација је такође утицала на развој становања. Током 1990-их Србија је имала веома ограничен контакт са Западом и била је непријатељски расположена према западним културним идеалима (Hirt & Petrović, 2011), те је у овом периоду слабије присутна

интернационализација стила, карактеристична за земље у окружењу које су се нагло отвориле према западу након изолације у периоду социјализма.

У периоду након 2000. године, транзиција у Србији поприма карактеристике опште транзиционе путање – тзв. „започињање транзиције по други пут“. Политичка и економска стабилизација утичу на прилив страних инвестиција и јачање приватног сектора. Самоизградња опада, многе мале грађевинске фирме су банкротирале, а веће фирме почињу да доминирају тржиштем (Economic Commission for Europe, 2006). Јачање приватног капитала, главног фактора који обликује стамбену изградњу, одражава се на повећање обима, распрострањеност и квалитет вишеспратне стамбене изградње. Изградња индивидуалних објеката на појединачним парцелама је и даље присутна и представља најзаступљенији вид изградње, али започиње и изградња већих стамбених комплекса. Јачање капитала и повраћај приватне имовине утичу на то да се стамбена изградња шири и на делова града са вишом ценом земљишта, као што је градски центар. Поред тога, приметно је и побољшање квалитета стамбене изградње - како естетских карактеристика, тако и примењених материјала. Прилив страног капитала и поновно отварање према свету, резултирало је и интернационализацијом стила, која се најбоље може илустровати примером насеља „Београд на води“ које је тренутно у изградњи.

Карактеристике нове вишеспратне стамбене изградње детаљно су анализиране на примеру ПВС Сомборска-Студеничка у Нишу.

## 5 СТУДИЈА СЛУЧАЈА - КВАЛИТЕТ ЖИВОТА У ИЗАБРАНИМ ПОДРУЧЈИМА ВИШЕСПРАТНОГ СТАНОВАЊА У НИШУ

Преглед доступне литературе показује да су постсоцијалистичке трансформације градова најчешће су проучаване на примеру главних градова: Москва (Andrusz, 2006; Hamilton, 2005; Dimitrovska Andrews, 2005; Medvedkov & Medvedkov, 2005; и др.); Праг (Musil, 2005a; Tosics, 2005; Tsenkova, 2006; Sýkora, 1994; Temelová & Slezáková, 2014; и др.); Будимпешта (Hegedüs & Tosics, 1994; Kovács, 1998; Tosics, 2005; и др.), Софија (Hirt, 2006; Hirt & Stanilov, 2007; Vesselinov & Logan, 2005; и др.), док су остали градови ређе били предмет проучавања. Најчешће обрађиване теме у радовима који се баве трансформацијом социјалистичких градова су: трансформације друштвено-просторне структура града, урбанистичко планирање и управљање у градовима, субурбанизација и урбано ширење; док се мањи број радова бави трансформацијом физичке структуре града, структуром становања у вези с променама стамбене политике и тржишта и функционално-просторном структуром града и њеном трансформацијом (Kubeš, 2013)<sup>36</sup>.

Што се тиче градова бивше СФРЈ ситуација је слична – највише је проучаван Београд као главни град ранијих држава и Србије (Hirt & Petrović, 2011; Hirt, 2009; Milojević, et al., 2019; Vujošević & Nedović-Budić, 2006; Vujović & Petrović, 2007; и др.) и престонице бивших република (Љубљана, Загреб). Ниш, као град средње величине и један од највећих индустријских центара у периоду социјализма, представља добар полигон за посматрање постсоцијалистичких промена, те је последњих година често предмет проучавања (Vasilevska, et al., 2014; Vranic, et al., 2014; Vasilevska, et al., 2015; Vasilevska, et al., 2020; Dinic-Brankovic, et al., 2018; Bogdanović Protić, et al., 2020; Đekić & Vasilevska, 2021). Значајно је напоменути недостатак истраживања која се баве повезивањем постсоцијалистичких промена и квалитета живота становника, што је био један од мотива за бављење овом темом у оквиру докторске дисертације.

У наставку се, кроз студију случаја подручја вишеспратног становања на територији града Ниша (ПВС Криве Ливаде и ПВС Сомборска-Студеничка), истражује утицај физичких и функционалних карактеристика, односно њихових промена, на квалитет живота становника. Развој вишеспратног становања посматра се у два карактеристична периода: 1) социјалистички и 2) постсоцијалистички период. Физичке и функционалне

---

<sup>36</sup> Јан Кубеш (Kubeš, 2013) је анализирао 180 чланака који се баве аспектима урбане географије европских постсоцијалистичких градова и њиховим блиским залеђем објављених у међународним часописима у периоду 1990-2012. године.

карактеристике изабраних подручја и њихова виталност, пореде се на основу сета мерљивих индикатора дефинисаног у делу *2.2 Изабрана методологија истраживања квалитета живота у подручјима вишеспратног становања*. Утицај поменутих карактеристика и виталности ПВС на квалитет живота становника, оцењује се на основу анкетања становника и статистичке анализе добијених резултата.

## **5.1 Фактори развоја и урбанизације града Ниша у послератном периоду**

### **5.1.1 Период до 1990. године**

Послератни период у развоју града Ниша обележио је велики демографски раст и просторна експанзија. У периоду од 1945-1980. године број становника и станова у Нишу повећан је више од четири пута, док је ефективно изграђен градски простор увећан више од шест пута (Крстић и Медведев, 1983). Ниш је био административни и привредни центар ширег подручја и у периоду пре рата, да би након Другог светског рата постао један од југословенских градова са најдинамичнијом урбанизацијом. Томе је допринео повољан географски положај, велико гравитационо подручја и индустрија, као и истовремени развој осталих градских функција (трговина, угоститељство, здравство, школство). За разлику од предратног периода када су непривредне функције имале превагу над привредним, у послератном периоду се наставља концентрација становништва као последица брзог привредног развоја.

У првим послератним годинама, радило се на обнови објеката и успостављању основних услова живота у градовима и није било значајног повећања становништва. Повећање броја становника почело је педесетих година (Табела 5.1) и највећим делом је резултат механичког прираштаја – миграција становништва из села у град. Развој индустрије, нарочито електронске и металопрерађивачке, која је захтевала велики број запослених, створио је могућности за запошљавање и прилив становништва из руралних крајева. У Нишу је од 1948. године радио Завод за производњу радио-опреме и рендгенских апарата (РР завод) који 1962. године прераста у Електронску индустрију Ниш (ЕИ) која запошљава око 18.000 људи и представља једну од водећих југословенских фирми, а Ниш постаје индустријски и универзитетски центар Србије јужно од Београда. Друга по величини индустрија у Нишу - Машинска индустрија Ниш (МИН) је 1970-их година запошљавала преко 7.300 радника (Marković, 1971). Укупан број запослених у индустрији повећао се са 13.000 у 1956, на 39.000 хиљада у 1980. години (Крстић и Медведев, 1983).

Табела 5.1: Број становника Ниша у периоду 1884-2011

Година	Број становника	Година	Број становника	
			Градско подручје	Административно подручје
1884	16.189 (16.178*)	1948	47.296	109.280
1890	19.970	1953	56.589	122.100
1895	21.040	1961	78.712	148.354
1900	25.127*	1971	124.264	195.362
1910	24.949	1981	157.326	232.563
1921	21.109 (25.109*)	1991	175.649	248.086
1931	36.465 (35.465*)	2002	175.631	250.518
1941	41.000	2011	183.164	260.237

Извор: период 1884-1941: (Станковић, 2016) и \* (Marković, 1971); период 1948-2011: РЗС<sup>37</sup>

Просторно померање становништва из села према граду, довело је до концентрације становништва на подручју града и ближе околине (око 82% укупног становништва) и до деконцентрације у осталом делу гравитационог подручја града (Крстић и Медведев, 1983). Како простор ужег подручја града није био довољан да прихвати велики прилив становништва, повећава се број становника у насељима у непосредној близини града, те она имају већи релативни пораст становника од града који је узрок прилива становништва. Миграције су довеле до промене економске структуре становништва у сеоским насељима по ободу града, где долази до скоро потпуног преласка пољопривредног у непољопривредно становништво, чиме насеља губе основну одлику руралности. С друге стране, у емиграционим насељима долази до смањења младе радне снаге у пољопривреди, појаве необрађеног пољопривредног земљишта и заостајања пољопривредне производње (*исто*). Процес урбанизовања сеоских насеља, тзв. „рурална урбанизација“, најизраженији је у близини града, али је присутан и на широј територији градског подручја и територији околних општина из којих долази велики број дневних миграната. Марковић (1971) наводи да је 1967. године у индустрији у Нишу радило 26.135 људи или 21,9% градског становништва, а дневне миграције су износиле око 11.000 људи.

У тренутку масовног прилива становништва није постојала одговарајућа политика урбанизације која би обухватила шире подручје града и усмерила механички прилив становништва. Као што је случај у осталим социјалистичким земљама, и у случају Ниша

<sup>37</sup> Доступно на: <https://www.stat.gov.rs/sr-latn/oblasti/popis/popis-2011/popisni-podaci-eksel-tabele/>

пораст броја становника и динамичан развој привреде није био праћен адекватном комунално-стамбеном изградњом. Диспропорционалан развој привреде и комунално-стамбеног сектора с једне стране и механички прилив становништва с друге, у условима непоштовања и непостојања урбанистичких норми, довело је до појаве масовне бесправне стамбене изградње на периферији и ширења града. У периоду од 1931-1953. године градско језгро се проширило са 750 ха на 1.050 ха, да би у периоду од 1953-1971. године град удвостручио своју површину на 2.000 ха (Крстић и Медведев, 1983).

### **5.1.2 Период након 1990. године**

Период 1990-их година у свим земљама ЦИЕ означило је пропадање индустрије, економска криза и велики пораст броја незапослених. У Србији, односно СР Југославији, ситуација је нарочито драматична услед распада федерације, ратних сукоба и дугогодишње међународне изолације. Деведесете године у Србији биле су обележене пропадањем привреде и дубоком друштвено-економском кризом. У периоду 1991-2000. године реалан ниво друштвеног производа опадао је по просечној годишњој стопи од -7,2% , да би у 2000. години износио је само 47,4% од нивоа оствареног у 1990. години (Студија развоја локалне економије града Ниша, 2005).

Ниш, који је био један од водећих индустријских центара у бившој СФРЈ, није успео да се репозиционира у годинама после 1990-их и доживео је драматичан пад економије и стагнацију становништва (Vasilevska, et al., 2015). У структури привреде града Ниша доминира индустрија, која деведесетих година бележи нагли пад. Ниво индустријске производње 2004. године износи 45% у односу на 1990. годину, док је број запослених у индустрији за само десетак година преполовљен – са 40.445 запослених 1991. године, на 20.108 запослених 2004. године. Урбана економија је претрпела драматични пад, достигнувши вишеструко смањење градског буџета, стопу незапослености од 39,4% и просечни приход од €150 у годинама око 2005, што је далеко испод државног просека (*исто*). Институционална подршка развоју приватног сектора утицала је на пораст отварања нових предузећа и промену својинске структуре предузећа, али је истовремено допринела паду броја запослених и паду животног стандарда – број предузећа је вишеструко увећан, а број запослених у привреди преполовљен (Студија развоја локалне економије града Ниша, 2005). Пораст броја малих и средњих предузећа није био довољан да апсорбује целокупан вишак радне снаге из друштвеног сектора, нарочито ако се узме у обзир да квалификација бивших индустријских радника није одговарала новим приватним или приватизованим предузећима. Највећи број предузећа био је из области



трговине (46%) и прерађивачке индустрије (30%), док је грађевинарство заступљено са само 7% (*исто*).

Под утицајем економског пада и смањеног издвајања буџета за развој станова (приближно 0,1% градског буџета од 2000. до 2005) стамбени сектор у Нишу доживео је регресивне промене (Vasilevska, et al., 2015). Најважније промене од 1990. односе се на одсуство значајних јавних инвестиција у стамбеном развоју и потпуно непостојање улагања у закуп и социјално становање и одржавање, као и двоструко смањење производње станова и затварање водећих јавних грађевинских компанија (*исто*). Број стамбених јединица изграђених 1991. године износи око 1450 стамбених јединица (око 5 станова на 1000 становника), да би 2003. године тај број био смањен на око 450 стамбених јединица (1,8 станова на 1000 становника). У складу са трендом приватизације друштвених станова у Србији, стамбени фонд у Нишу је скоро у потпуности приватизован током 1990-их (98,7%) (Студија развоја локалне економије града Ниша, 2005). Ниш је у 2002. располагао са 385 неоткупљених стамбених јединица, што чини готово занемарљиви проценат укупног стамбеног фонда (ГСА Ниш, 2006).

У периоду након политичких промена 2000. године, почиње постепени опоравак привреде. Друштвени производ је повећан у 2003. за 10,8% у односу на 2000. годину, али је у односу на 1990. још увек на веома ниском нивоу (52,8%) (*исто*). Постепени опоравак приметан је и у стамбеном сектору. Број укупно завршених станова у 2012. години био је 529, односно 2 стана на 1000 становника (Акциони план одрживог развоја Града Ниша 2015-2020), што говори да је деценију након започињања транзиције по други пут стамбена изградња у Нишу у благом порасту, али и даље на ниском нивоу у поређењу са предтранзиционим периодом.

## **5.2 Урбанистичка делатност у послератном периоду**

### **5.2.1 Урбанистичка делатност до 1990. године**

Први урбанистички план Ниша, под називом *Пројект за регулацију вароши Ниша*, израдио је Франц Винтер 1878. године. до Другог светског рата физичка структура града Ниша највећим делом је, чак до 80%, формирана према овом пројекту (Ћирић, 1982). Након Винтеровог плана, уследила су два урбанистичка плана: 1) Андоновићев из 1907. године, који је понављао и продужавао Винтерове идеје; и 2) Радовановићев 1935-1939.

године, који је био кратко у примени јер је убрзо након његовог доношења почео Други светски рат (*исто*).

Период после Другог светског рата карактерише јак и динамичан развоја града, који је условио значајне урбане промене. До усвајања првог послератног Генералног урбанистичког плана (ГУП) 1953. године, у пракси су примењивана парцијална урбанистичка решења за делове града, израђена у складу са поставкама генералног регулационог плана Михаила Радовановића из 1939. године. Једно од парцијалних решења израђено је за изградњу насеља Синдикални станови у Расаднику и за изградњу стамбених зграда спратности П+4 у Рендгеновој улици за потребе РР Завода што уједно представља почетак изградње насеља Крива ливада.

### **5.2.1.1 Генерални план Ниша (1953)**

Генерални урбанистички план (ГУП) архитекте Михајла Митровића, усвојен 1953. године израђен је за период од 20 година и са пројекцијом пораста становништва са 50.000 на око 140.000 становника (Слика 5.1). За тај број становника, од 1.820 ха грађевинског подручја, за становање је било предвиђено 1.089 ха. Планом је, између осталог, предвиђено: измештање центра града на десну обалу Нишаве, источно од Тврђаве; измештање транзитног саобраћаја; организација унутрашњег кружног тока саобраћаја; формирање и диференцирање градских четврти, зона високог школства, сајмиште, површине за спорт и рекреацију; формирање зеленог појаса око града или зона забрањене градње; и др. Митровићев ГУП је био у употреби само првих неколико година, а већи део идеја из плана је остао нереализован. У наредним годинама настављено је парцијално решавање простора и толерисање дивље градње која је захватила подручје планираног зеленог појаса (Историјски институт Београд, 1986).

У Нишу се 1959. године формира Завод за урбанизам, који је преузео послове планирања урбанистичког развоја града и у периоду до 1962. године израдио већи број детаљних урбанистичких планова (ДУП), укључујући и оне за насеља Крива ливада, Нови Комрен, Бубањ, Апеловац и др. Неусаглашеност важећег ГУП-а са потребама развоја града, као и нови Закон о урбанистичком и регионалном просторном планирању<sup>38</sup> из 1961. године, отворили су питање његове ревизије. План је анулиран 1961. године, након чега почиње ревизија, која се у периоду од 1964-1967. године одвија се парцијално, кроз израду детаљних урбанистичких планова највиталнијих простора и централних зона града,

---

<sup>38</sup> Службени гласник НРС, бр. 47/1961

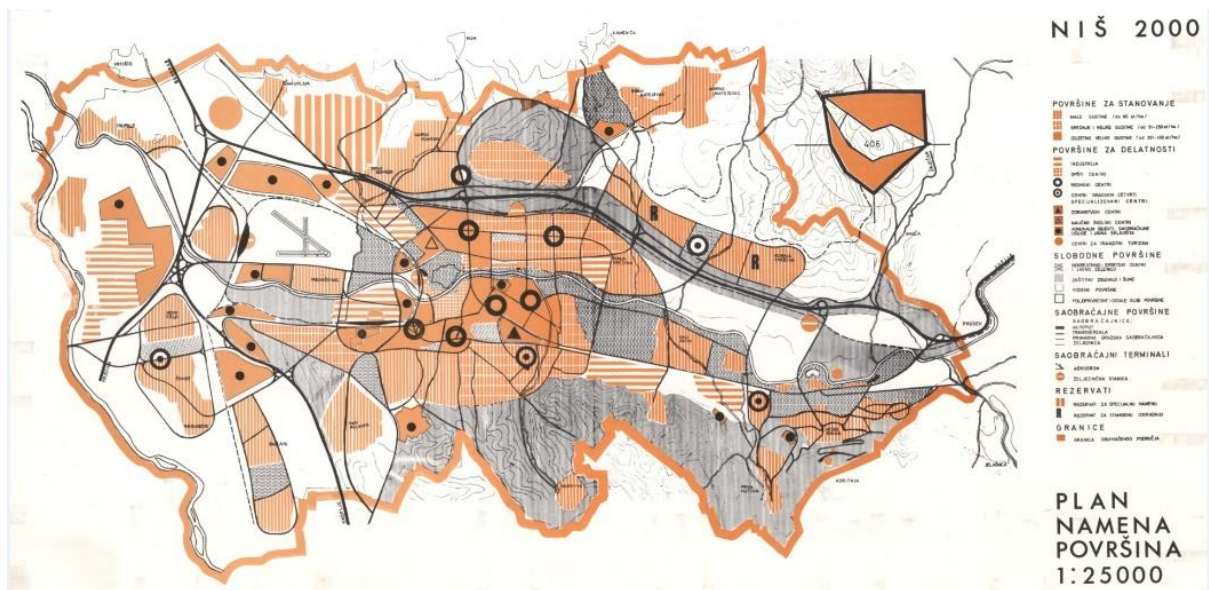
укључујући: Центар I, Центар II, Вождово, ДУП МЗ Филип Кљајић (Сајмиште), ДУП Трга Ослобођења, Трга ЈНА, Трга Павла Стојковића, Трга Синђелић и др. Скоро деценију након поништавања ГУП-а из 1969. године, донета је одлука о изради новог ГУП-а.



**Слика 5.1:** Генерални план Ниша архитекте Михајла Митровића (1953). *Извор:* архива ЈП Завод за урбанизам Ниш

#### **5.2.1.2 ГУП Ниша и Нишке Бање (1973)**

Након година парцијалних ревизија Митровићевог ГУП-а из 1953. године, 1970. године се приступа изради новог ГУП-а Ниша и Нишке Бање, којим се планира развој града до 2000. године (Слика 5.2). Изради ГУП-а претходиле су бројне секторске студије: демографске, климатолошке, студије о аерозагађењу, снабдевању водом, студије привредног и друштвеног развоја и др. Подручје ГУП-а обухватало је површину од 17.548 ха, и покривало територију града и 24 приградска насеља (Медведев, 2018). Највећи део градског грађевинског земљишта намењен је становању (4.421 ха). Организација функције становања дефинисана је кроз месне заједнице, које су организоване као просторне целине. Град Ниш је према ГУП-у подељен на на 7 реона и 4 градске четврти. Величине месних заједница и размештај у простору, дефинисани су границама, површином и пратећим садржајима. Димензионисање месних заједница зависило је од положаја и карактера изградње – површина месних заједница износила је 19 -170 ха, а планирани број становника 500 - 12.500. Од укупног броја месних заједница, 38 је планирано у ужем градском подручју, а 22 у приградској зони. Садржаји у месним заједницама планирани су према нормативима по броју становника. Зоне становања и зоне рада биле су повезане магистралним саобраћајницама (ЈП ЗУРБ Ниш, 1985).



**Слика 5.2:** ГУП Ниша и Нишке Бање (1973). *Извор:* архива ЈП Завод за урбанизам Ниш

Одлука о спровођењу ГУП-а донета је тек 1978. године, а у међувремену је већ извршена прва измена ГУП-а 1974. године, само годину дана након његовог доношења. Крајем седамдесетих године, на основу решења из ГУП-а приступило се изради регулационог плана за уже градско подручје (Р 1:2.500), али та фаза никад није верификована.

Масовна бесправна стамбена изградња, нарочито на просторима који нису били планом предвиђени за становање (јавно заштитно зеленило и шуме), захтеви за изградњу привредних капацитета на простору који није предвиђен за ту намену и неусклађеност саобраћајних решења, захтевали су честе измене ГУП-а. Тако је за десет година по усвајању, донето чак осам измена ГУП-а (Медведев, 2018).

ГУП-ом из 1973. године, простор ПВС Криве ливаде намењен је становању изузетно великих густина 251-450 ст/ха, док је простор на коме ће се касније развити ПВС Сомборска-Студеничка, намењен становању средње и велике густине 91-250 ст/ха.

### 5.2.1.3 Детаљни урбанистички планови

Период од 1962. године, када се приступа ревизији Митровићевог ГУП-а, али и период након доношења новог ГУП-а и одлуке о његовом спровођењу, обележени су израдом великог броја детаљних урбанистичких планова. Може се рећи да је, у условима сталних ревизија и измена генералних урбанистичких планова, развој града усмераван детаљним урбанистичким плановима, којим су парцијално разрађивани делови града за потребе развоја индустрије, уређења друштвених центара, спортско-рекреативних и зелених поврнина, зона колективног или индивидуалног становања.

Крстић и Медведев (1983) наводе да се у детаљним урбанистичким плановима усвојеним пре и после усвајања ГУП-а 1973. године уочавају значајне разлике у погледу методологије и квалитета планова. Наиме, период 1950-1970. године карактерише одсуство развоја, односно одсуство усавршавања методологије планирања стамбене изградње и одсуство јасних критеријума у примени урбанистичких норматива. У овом периоду, напори су били усмерени на обезбеђивање планске документације која треба да омогући пласман расположивих средстава у текућој години, при чему се из свих расположивих планова бирају локације које траже најмање улагања у припрему земљишта и комунално опремање. Плановима су захватани простори малих површина, а после запоседања „меких“ локација, одустајало се од даље реализације плана. С друге стране, захтеви за постизање што нижих трошкова, изродили су се у сопствену супротност због отежаних услова експлоатације нових стамбених насеља и великих густина насељености у којима су заступљени минимални урбанистички параметри.

Усвајањем новог ГУП-а 1973. године, прописани су основни методолошки оквири за израду и усвајање детаљних урбанистичких планова, што је довело до значајног побољшања урбанистичких планова након 1978. године. Међутим, стамбена изградња се у овом периоду углавном одвијала према већ усвојеним ДУП-овима из претходног периода.

Спровођење урбанистичких планова у смислу изградње планираних објеката није се одвијало на задовољавајући начин. Разлози за недоследност примене планова најчешће је недостатак или неусаглашеност средњерочних и дугорочних програма стамбене и комуналне изградње, односно недостатак планова развоја других делатности. Недостатак средстава за изградњу пратећих садржаја друштвеног стандарда у стамбеним насељима довели су до тога да становници појединих насеља долазе у центар града у набавку основних намирница. У стамбеним насељима најчешће су грађени објекти дечијих установа, основних школа и месних заједница. Објекти за потребе снабдевања, занатства, угоститељства, здравства и сл. су слабије грађени, и њихов недостатак се одржава у свакодневним потребама и захтевима грађана још у периоду социјализма (ЈП ЗУРБ Ниш, 1985).

## 5.2.2 Урбанистичка делатност у периоду након 1990. године

### 5.2.2.1 ГП Ниша 1995-2010

Након бројних измена ГУП-а из 1973. године, крајем осамдесетих се приступило ревизији, односно изради новог ГП Ниша 1995-2010<sup>39</sup>, за период развоја до 2010. године.

ГП-ом из 1995. године (Слика 5.3) зона градског подручја смањена је у односу на претходни ГУП и износи 15.036 хектара. Просторна организација подручја ГП-а, у урбанистичком смислу, подразумева концентрацију и повезивање свих градских функција у просторну целину, кроз следећа решења:

- градске функције се концентришу око компактног језгра Ниша и Нишке Бање;
- уже централно градско подручје Ниша се задржава у функцији главног градског центра;
- шира централна зона Ниша задржава се са одговарајућим централним функцијама и становањем већих густина насељености;
- зоне становања мање густине насељености планирају се по ободу шире централне зоне у виду континуално изграђеног градског подручја;
- развој насеља планира се око постојећих изграђених целина, као континуална проширења постојећих изграђених зона;
- зоне за резиденцијално становање малих густина насељености предвиђају се на подручјима постојећих викенд насеља, по ободу континуално изграђеног подручја;
- радне зоне се концентришу око постојећих локалитета, односно око саобраћајне и друге инфраструктуре.

Административна организација планског подручја укључује поделу на подручја месних канцеларија (42) и подручја реона (4), при чему подручја месних канцеларија одговарају статистичким подручјима месних заједница, док су реони одређени ради обављања одређених послова из надлежности градске управе.

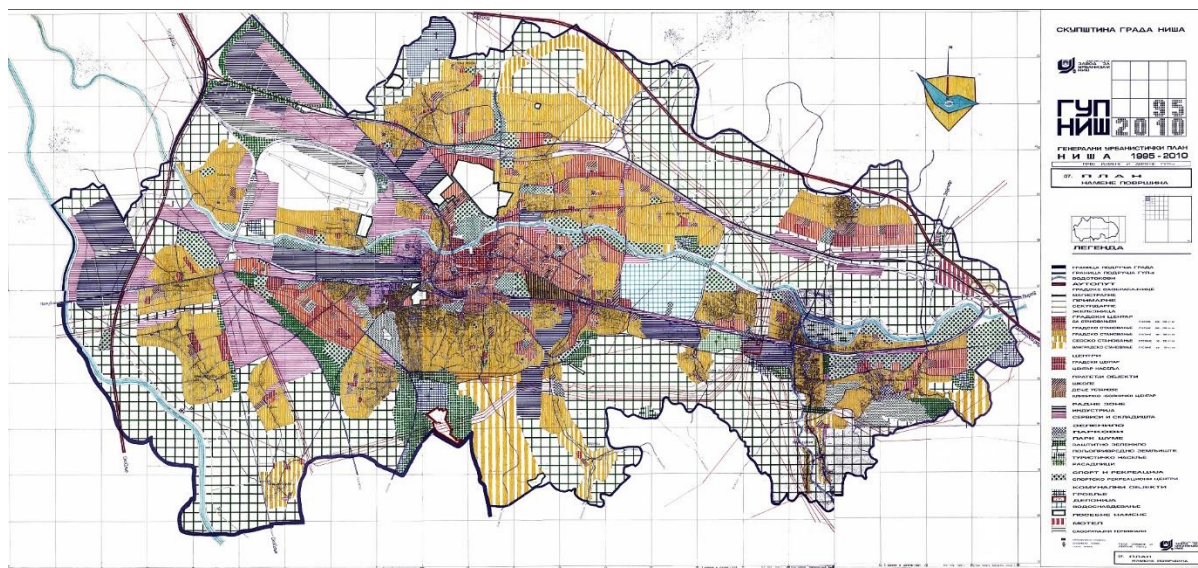
Што се тиче развоја стамбене изградње, он се планира у петогодишњим етапама, усаглашеним са пројекцијом демографског развоја. Поред потреба за новим становима за прираштај становништва, сагледаване су и потребе развоја стандарда становања<sup>40</sup>, као

<sup>39</sup> „Службени лист града Ниша“ бр. 13/95

<sup>40</sup> ГУП предвиђа повећање стандарда становања (свако домаћинство - стан, сваки становник - једна соба), кроз пораст корисне површине стана по становнику од 19,57 м<sup>2</sup>/ст у 1991. години на 20 м<sup>2</sup>/ст у 1995, и незнатним порастом до 2010. године. Поред тога, предвиђа се пораст корисне површине стана за око 5м<sup>2</sup>



и реконструкције дотрајалог стамбеног фонда и уклањање стамбеног фонда за потребе изградње јавних објеката и других функција. За период 1995-2010. планирана је изградња укупно 10.000 станова. Потребан број станова требало је да се обезбеди : делом реконструкцијом, доградњом и надградњом у оквиру постојећих стамбених блокова у изграђеном подручју града; у оквиру приградских насеља; и изградњом нових стамбених капацитета у новим насељима. На овај начин створен је плански основ за нагодградњу постојећих стамбених објеката и стамбену инфил изградњу.



**Слика 5.3:** ГП Ниша 1995-2010 („Службени лист града Ниша“ бр.13/95)

*Извор:* архива ЈП Завод за урбанизам Ниш

Како се наводи у Плану, тежиште стамбене изградње треба да буде на концентрацији нове изградње у већим комплексима и попуњавању и опремању постојећих насеља до планираног капацитета. Планирано је да густина насељености на подручју града остане у границама 150-200 ст/ха, а у приградским насељима испод 100 ст/ха. Максимална дозвољена спратност према плану износи П+4 до П+6. У плану се, такође, наводи да постоје могућности за уређење простора у стамбеним насељима изнад рационалног стандарда, што подразумева: слободан простор 40-50%, паркирање 1,5-2,0 м<sup>2</sup>/ст, игралишта 3,2 м<sup>2</sup>/ст, зеленило 9-10 м<sup>2</sup>/ст и др.

Изградња пратећих објеката (школе, дечије установе, култура, трговина и др.) планира се паралелно са развојем потреба на планском подручју и треба да буду обезбеђени на подручју сваке месне канцеларије (месне заједнице). Код нових насеља, за пратеће функције на нивоу локалних центара, предвиђа се простор од око 8,0 м<sup>2</sup>/ст, од чега: 1,5

(55,87м<sup>2</sup> у 1991. на 61м<sup>2</sup> - 2010. године), у складу са очекиваним социјалним и економским критеријумима.

м<sup>2</sup>/ст. за потребе друштвених просторија, снабдевања, трговине и културе; 5,0 м<sup>2</sup>/ст. за школске објекте; и 1,5 м<sup>2</sup>/ст. за дечје установе.

У области снабдевања планира се: проширење мреже објеката снабдевања; изградња значајних површина пословног простора за трговину и већих универзалних и специјализованих трговинских и пословних центара у централној зони; изградња трговинских капацитета дуж Булеvara Немањића и Књажевачке, као и у оквиру реонских центара у Нишкој Бањи, насељима Криве ливаде, Бубањ, Дурлан, Комрен и поред аутопута испод Виника. Проширење мреже објеката снабдевања и пословања је у потпуности у складу са променама о којима је било речи раније – комерцијализација градског центра и ширење комерцијалних делатности на остале делове града.

ГП Ниш 1995-2010. је претрпео три циклуса измена и допуна (2001, 2004. и 2007. године) пре доношења новог генералног урбанистичког плана 2010. године.

#### **5.2.2.2 ГУП Ниш 2010-2025**

Тренутно важећи ГУП Ниш 2010-2025<sup>41</sup> усвојен је 2011. године. У односу на претходни ГУП обухват плана је повећан и износи 26.005,84 ха. У обухвату плана налази се подручје целе градске општине Медијана и делови подручја осталих градских општина. ГУП-ом се утврђује концепција развоја, уређења простора и грађења насеља, критеријуми, смернице и урбанистички нормативи и решења за изградњу, реконструкцију, уређење и заштиту подручја Ниша за временски хоризонт до 2025. године.

У области становања концепт развоја је: обезбеђење већег броја локација за становање, прилагођених потребама становника, за различиту врсту изградње (тржишни услови, социјално становање); коришћење земљишта у корисништву Војске Србије за нову стамбену изградњу; повећање стамбене површине по становнику; модернизација инфраструктуре и комуналне опремљености на оним просторима који су угрожени већом густином становања; побољшање инфраструктурне опремљености станова, посебно на сеоском подручју; санирање бесправно изграђених подручја; обнова стамбеног фонда у изграђеним деловима града и решавање проблема нехигијенских ромских насеља.

---

<sup>41</sup> „Службени лист града Ниша“, бр. 43/11



Постојеће и нове стамбене зоне на подручју града сагледане су кроз следеће намене:

- Становање великих густина у градском подручју
- Становање средњих густина у градском подручју
- Становање умерених густина у градском подручју
- Становање умерених густина у приградским насељима
- Становање ниских густина у приградском подручју – викенд зоне
- Пословно-стамбена зона

ГУП-ом су дефинисана детаљна правила уређења и грађења за поједине намене, иако се предвиђа даља планска разрада плановима генералне регулације за подручја градских општина. Подручја вишеспратног становања која су предмет разраде у оквиру докторске дисертације, ГУП-ом су предвиђена за становање и то: ПВС Криве ливаде - становање великих густина у градском подручју и ПВС Сомборска-Студеничка - становање великих густина у градском подручју и становање средњих густина у градском подручју. Планска решења дефинисана ГУП-ом уграђена су и детаљније разрађена плановима генералне регулације подручја градских општина. ПВС Криве ливаде налази се у обухвату ПГР подручја ГО Медијана, док се ПВС Сомборска-Студеничка налази у обухвату ПГР подручја ГО Пантелеј – I фаза.

Делови ГУП-а и ПГР-ова градских општина, који се тичу развоја вишеспратног становања, детаљније су обрађени у наредним поглављима, у којима се анализирају изабрана подручја вишеспратног становања.

### **5.3 Вишеспратна стамбена изградња у послератном периоду**

#### **5.3.1 Развој вишеспратног становања у периоду 1950-1990**

У периоду непосредно након Другог светског рата, друштвена стамбена изградња у Нишу одвијала се на слободним локацијама у ужем централном градском простору кроз реконструкцију одређених блокова уз постојећу градску саобраћајну и инфраструктурну мрежу (слика 5.4), док је индивидуална стамбена изградња била заступљена концентрично у спољном прстену у односу на централно градско језгро.

У периоду 1959 - 1968 друштвена градња се развија на ширем подручју града, али још увек прати постојеће градске саобраћајнице и инфраструктурну мрежу (ЈП ЗУРБ Ниш, 1985). Овај период карактерише експанзија индивидуалне изградње у приградским

насељима, непосредно уз ужу границу градског грађевинског реона, која се углавном одвија као „дивља“ или нерегулисана изградња (*исто*).



**Слика 5.4 :**Изградња зграде на углу Обреновићеве и Николе Пашића, 1950-их година

Имајући у виду урбанистичку праксу у Нишу 50-их и 60-их година, може се рећи да овај период карактерише:

- формално постојање ГУП-а (Митровићев ГУП из 1953. године) који се не спроводи у пракси и ставља ван снаге 1961. године;
- развој града кроз детаљну урбанистичку разраду појединих (значајних) делова и без сагледавања укупног контекста развоја града;
- убрзани развој дивље градње на подручјима града (ван грађевинског реона обухваћеног ГУП-ом) која нису обухваћена урбанистичким плановима.

Након оснивања Урбанистичког завода у Нишу (1959. године), упоредо са припремом новог ГУП-а Ниша и Нишке Бање за период до 2000. године, израђује се и велики број детаљних урбанистичких планова за потребе разраде нових локација за стамбену изградњу. Период 1968-1978. године карактерише све значајнија концентрисана изградња стамбених објеката у друштвеном сектору на ширим, празним просторима, који се посебно опремају за потребе масовне стамбене изградње. Стамбени комплекси (насеља) реализовани према решењима детаљних урбанистичких планова су: Криве ливаде - Криви вир, Трг радничких савета, Браћа Тасковић, Теле Кула, Делијски вис, Црвена звезда, Чарнојевића, Бубањ, Сомборска, Дурлан и др. С друге стране, и поред

великог броја детаљних урбанистичких планова, индивидуална стамбена изградња се и даље већим делом развија спонтано, због проблема у области земљишне политике и комуналног опремања земљишта (Крстић и Медведев, 1983).

Изградња станова у друштвеном власништву била је поверена самоуправним интересним заједницама (СИЗ), при чему је постојала подела надлежности – СИЗ за уређивање земљишта био је задужен за припрему локација за градњу, расељавање и изградњу инфраструктуре, док је СИЗ становања задужен за изградњу станова. Након израде ДУП насеља Криве ливаде и Криви вир, 1969. године, СИЗ за уређивање земљишта и СИЗ становања закључују уговор о изградњи станова на Булевару Лењина (данас Булевар Немањића), што представља почетак стамбене изградње у овом делу града Ниша (слика 5.5). Први станови на овој локацији усељени су 1973. године (ЈП Дирекција за изградњу града Ниша, 2014).

ПВС Криве ливаде, као део једног од највећих социјалистичких стамбених насеља у Нишу, детаљно је анализирано у наредним поглављима.



**Слика 5.5:** Стамбени комплекс дуж Булевара Лењина 1970-их. *Извор:* архива Нишпројект.

У истом периоду, гради се на више локација у граду – стамбено насеље Црвена звезда изграђено је 1972. године (слика 5.6), прве зграде у Дурлану (Књажевачка улица) изграђене су наредне године (слика 5.7), као и стамбене зграде уз Булевар браће Тасковић (данас Булевар др Зорана Ђинђића), док су стамбене зграде у Сомборској улици изграђене неколико година касније, 1977. године (ЈП Дирекција за изградњу града Ниша, 2014).



**Слика 5.6:** Насеље Црвена звезда. *Извор:* архива Нишпројект



**Слика 5.7:** Књажевачка улица са бочним насељима Дурлан и Маршал Тито (1981.)  
*Извор:* Ћирић (1995:255)

Главни носиоци стамбеног фонда у овом периоду била су индустријска предузећа у друштвеном власништву која су обезбеђивала станове за своје раднике, док су непрофитабилна предузећа обезбеђивала станове кроз обавезне доприносе. Стамбени солитер на Булевару браће Тасковић, највиша стамбена зграда у Нишу са 26 надземних и две подземне етажe, изграђен је из буџета бивше ЈНА; стамбене зграде у Рендгеновој улици изграђене су за потребе РР Завода и сл. О интензитету стамбене градње у периоду између 1960. и 1980. године говоре подаци да је у том периоду изграђено чак 70% постојећег стамбеног фонда у Нишу (Randjelović et al., 2009). Марковић 1971. године пише да се „оријентални и патријархални Ниш са приземним и једносратним зградама (98% у 1957. години) трансформише у модерно насеље вишеспратница“ (Марковић, 1971).

Почетком 1980-их, за потребе даљег развоја града и развоја колективне стамбене изградње, израђена је *Студија дугорочног развоја колективне стамбене изградње у Нишу 1981-1991-2000. године са просторним планом развоја*. Развој колективне стамбене изградње требало је да обухвати прираштај становништва до 2001. године, елиминише постојећи мањак и створи резерве станова (ЈП ЗУРБ Ниш, 1981). У студији су детаљно анализирани: структура стамбених јединица изграђених објеката - насеље Сајмиште на Булевару Лењина, изграђено 1970-78, примењени стандарди и будуће потребе становништва, као и елементи који прате стамбену изградњу као што су: комунално опремање, саобраћај, друштвени садржаји, рекреативни простори и др. На основу претходних анализа, предложене су три варијанте будућег развоја становања: 1) Врежина (у чијем је обухвату и ПВС Сомборска-Студеничка), 2) Бубањ и 3) Центар. Прве две предложене варијанте представљају развој на новим, слободним просторима, док је трећа варијанта (Центар) подразумевала реконструкцију шире централне зоне града. Анализа трошкова показала је да је реконструкција шире централне зоне града око 30% скупља од изградње на новим локацијама, услед високих трошкова расељавања становника. Стога се у студији дају препоруке за изградњу на потезу Врежина у првој етапи (1981-1991); у другој етапи (1991-2000) на потезу Бубањ и континуална реконструкција у зони ширег градског центра у периоду 1981-2000. године (ЈП ЗУРБ Ниш, 1981).

Предложене локације колективног становања касније су уграђене у ГУП 1991, односно ГУП 1995-2010, чиме је створен плански основ за развој вишеспратног становања на подручју ПВС Сомборска-Студеничка, које се анализира у наставку.

### **5.3.2 Развој вишестратног становања после 1990. године**

Као што је већ поменуто, стамбени фонд Ниша се у периоду од 1961. до 1981. године развијао интензивно, пратећи динамику пораста броја становника у граду, што је нарочито карактеристично за урбанизовано подручје. Од 1981. до 1991. године, пораст броја стамбених јединица је још драстичнији, имајући у виду постепено успоравање пораста броја становника. Интересантно је, међутим, да је и у периоду од 1991. до 2002. године грађено много више станова него што је био темпо раста броја становника, који је у том периоду скоро био заустављен (ГСА Ниш, 2006). Што се тиче власништва над стамбеним јединицама, након приватизације почетком деведесетих, 98,1% станова у Нишу је у власништву физичких лица (*исто*).



Период након 1990. године у Нишу је, као и осталим градовима у постсоцијалистичкој транзицији, обележен потпуним повлачењем јавног сектора из стамбене изградње. Након децентрализације, локалне самоуправе добијају ограничене надлежности у регулисању питања становања, углавном у области решавања проблема становања за угрожене групе. Међутим, пренос надлежности са републичког на локални ниво, није био праћен преносом потребних финансијских средстава за решавање ових питања. Осим субвенција мањег обима за становање социјално угрожених лица, општински буџет нема средства опредељена унапређењу становања. По укидању Фонда солидарности за стамбену изградњу, није осмишљена никаква иницијатива на нивоу града (општине) намењена побољшању стамбеног статуса грађана и улагању у одржавање постојећег фонда или изградњу нових станова, а средства остварена од приватизационих прихода који су намењени локалној самоуправи нису усмерена у унапређење стамбене ситуације у граду (*исто*).

У оквиру Стамбене стратегије града Ниша, која је усвојена 2006. године, препознате су следеће карактеристике стамбене изградње у Нишу почетком 21. века (ГСА Ниш, 2006а):

- одсуство значајнијих јавних улагања у стамбену изградњу;
- потпуно одсуство улагања у изградњу станова за издавање;
- одсуство било каквих субвенција за индивидуалну стамбену изградњу, као и недовољан број локација за овај вид изградње;
- већи број „малих“ приватних инвеститора, који покушавају да граде новцем од унапред продатих станова или новцем који је стечен другим пословним активностима (не станоградњом);
- недостатак локација за изградњу у централном градском језгру и недовољан интерес инвеститора за изградњу колективних стамбених објеката у приградским насељима, дуги и компликовани поступци решавања имовинско-правних односа и незадовољавајућа ситуација у катастарском систему;
- изградња станова у надградњи равних кровова, чији је квалитет различит, али у највећем броју случајева незадовољавајући;
- пројектовање и изградња малих (често подстандардних) стамбених јединица;
- недостатак иновираних градских одлука којима би се стандардизовао квалитет изградње станова, што, са једне стране, пружа могућност субјективне процене приликом издавања дозвола за градњу, а са друге стране смањује квалитет постојеће стамбене изградње;

- непоштовање урбанистичких стандарда за мирујући саобраћај приликом изградње станова у колективном становању, што проузрокује недостатак места за паркирање у централном градском језгру;
- тешкоће у пословању „традиционалних“ градитеља, односно друштвених грађевинских предузећа и појава малих и средњих грађевинских предузећа, која су само делимично оспособљена за веће градитељске задатке.

Нова вишеспратна стамбена изградња у периоду постсоцијализма у Нишу јавља се као: (1) стамбена инфил изградња (углавном у подизграђеним социјалистичким стамбеним насељима); (2) вишеспратна стамбена изградња на новим локацијама на периферији (субурбанизација вишепородичног становања); (3) реконструкција градског центра - замена индивидуалног становања вишепородичним и (4) изградња већег обима (стамбени комплекси) на гринфилд и браунфилд локацијама. Као посебан вид стамбене изградње у градовима Србије, укључујући и град Ниш, 1990-их година, јављају се вишеспратне надоградње постојећих вишеспратних стамбених објеката.

### **5.3.2.1 Вишеспратне надоградње постојећих стамбених објеката**

Када се говори о трансформацији постојећег стамбеног фонда и новој стамбеној изградњи, поставља се питање како третирати надоградње објеката. Појединачне надоградње би се могле посматрати као интервенције на постојећим објектима у циљу обезбеђивања стамбеног простора или побољшања стамбеног комфора. Међутим, вишеспратне надоградње намењене тржишту у градовима у Србији су таквих размера да их треба посматрати као посебан „феномен изградње објекта на објекту“. У случају града Ниша, надоградња стамбених објеката са равним крововима постаје тренд у периоду транзиције и једно од најистакнутијих наслеђа постсоцијалистичке урбане трансформације (ГСА Ниш, 2006а; Vranic, et al., 2014). Размера надоградњи кретала се од појединачних зграда, до размера стамбеног блока и читавих насеља, односно надградњама је трансформисано 80% наслеђеног вишеспратног стамбеног фонда (Vranic, et al., 2014). што се тиче распрострањености, може се рећи да су надоградњама нападнути сви објекти које је било могуће надоградити, без обзира на старост и локацију (слика 5.8). Поштеђени су само објекти велике спратности и објекти који су по пројекту већ имали коси кров. У великом броју случајева надградње су статички неисправне, изграђене без икаквих естетских принципа и без планираних паркинг простора за нове стамбене јединице (ГСА Ниш, 2006а).

Како је највећи део стамбеног фонда вишепородичног становања изграђен у периоду 1960-1980-их, у оквиру социјалистичких стамбених насеља, вишеспратне стамбене надоградње представљају типичну трансформацију физичке структуре социјалистичких сзтамбених насеља, која је обрађена у наредном поглављу.



**Слика 5.8:** Надоградња објеката изграђених 1950-их година у ул. Томе Росандића  
*Извор:* Гугл мапе (<https://www.google.com/maps>).

### 5.3.2.2 Вишеспратна стамбена изградња на новим локацијама на периферији

Стамбена изградња на новим (гринфилд) локацијама на периферији одвија се на простору који је планским документима предвиђен за проширење становања. Подручје вишеспратног становања Сомборска-Студеничка (слика 5.9), које се у наставку рада анализира као типичан пример изградње у транзиционим условима, изграђено је на локацији „Врежина“ која је студијом развоја стамбене изградње предвиђена за прву фазу проширења становања.



2006.



2018.

**Слика 5.9:** Развој насеља Сомборска – Студеничка (2006-2018.).

*Извор:* ГисНиш (<https://gis.ni.rs>)



Локације нове стамбене изградње имају сличне почетне услове као и локације социјалистичких стамбених насеља 1970-их година, али промењени услови развоја резултирају потпуно другачијим типом изградње. За разлику од социјалистичких стамбених насеља која су грађена на земљишту у јавној својини, које није имало тржишну вредност, нова изградња у постсоцијалистичком периоду се одвија на уситњеним приватним парцелама и намењена је у потпуности тржишту.

### **5.3.2.3 Стамбена инфил изградња**

Изградња нових стамбених објеката на неизграђеном простору између постојећих зграда – стамбена инфил изградња, резултат је неколико фактора, укључујући:

- недостатак локација за вишеспратну стамбену изградњу у градском језгру;
- слаба заинтересованост инвеститора за изградњу на локацијама на периферији услед лоше инфраструктурне опремљености и нижег профита;
- добра саобраћајна повезаност, инфраструктурна опремљеност и подизграђеност социјалистичких стамбених насеља;
- промена власничке структуре, односно повраћај неизграђеног земљишта власницима;
- планска решења која не препознају јавне отворене површине социјалистичких стамбених насеља као посебну намену.

У градском језгру налазе се углавном породичне куће изграђене у предратном периоду које се користе за становање, а често су оптерећене и правима повлашћених станара из социјалистичког периода. Стога је реконструкција градског језгра процењена као скупа варијанта развоја вишеспратног становања и остављена да се постепено развија током времена (ЈП ЗУРБ Ниш, 1981). С друге стране, локације на периферији су услед недостатка јавних финансија, често лоше инфраструктурно опремљене и непогодне за вишепородичну стамбену изградњу. У таквим условима, подизграђене локације социјалистичких стамбених насеља које су инфраструктурно опремљене и функционално развијене, постају пожељне локације за градњу. Поред тога нека социјалистичка стамбена насеља, услед ширења града добијају улогу секундарних градских центара, што их чини још примамљивијим за изградњу.

Стамбена инфил изградња је детаљније обрађена на примеру ПВС Криве ливаде у наредном поглављу.

#### 5.3.2.4 Реконструкција градског језгра

Вишеспратна стамбена изградња у градском центру је тренутно најзаступљенији вид вишеспратне стамбене изградње у Нишу. Важећим урбанистичким плановима за центар града предвиђено је повећање густине и повећање спратности у градском центру. Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025, за централну градску зону углавном су планиране следеће намене: пословно-стамбена зона (спратности до П+6), становање великих густина у градском подручју (до П+6) и становање средњих густина у градском подручју (до П+4). На овај начин, планирана је постепена реконструкција градског центра уз уклањање индивидуалног становања и замену вишепородичним становањем и пословно-стамбеним објектима. Трансформација градског центра одвија се неуједначено и диктира је расположивост земљишта за изградњу. Вишеспратни стамбени објекти „ничу“ у блоковима једнопородичног становања без редоследа и сагледавања блока као целине, неретко и у унутрашњости блока повезани са јавним саобраћајницама уским приступним путевима. Поред тога, правила грађења прописују различиту дозвољену спратност у зависности од површине грађевинске парцеле<sup>42</sup>, тако се у блоковима јавља мешавина породичних кућа ниже спратности и вишепородичних објеката различите спратности, што ствара утисак хаоса у простору. Тежње инвеститора ка максималном профиту доводе до занемаривања правила грађења (премашена дозвољена спратност, недовољно растојање између објеката, непостојање зеленил и др.) и ширења бесправне градње на све делове града, укучујући и централно градско језгро. Иако представља изузетно актуелну тему за истраживање, овај вид вишепородичног становања неће бити даље разматран у оквиру рада због немогућности дефинисања обухвата подручја вишеспратног становања. Вишеспратни објекти су тачкасто распоређени, уметнути у ткиво једнопородичних кућа, те се не може говорити о хомогеном подручју вишеспратног становања (Слика 5.10).

---

<sup>42</sup> Дозвољена спратност за пословно-стамбену зону на подручју ГО Медијана без насеља Брзи Брод: за парцеле веће од 600 m<sup>2</sup> макс. спратност до П+6; за парцеле од 450-600 m<sup>2</sup> макс. спратност до П+4; за парцеле до 450 m<sup>2</sup> макс. спратност до П+3. Прве измене и допуне Плана генералне регулације ГО Медијана („Службени лист града Ниша“ бр. 105/2015):



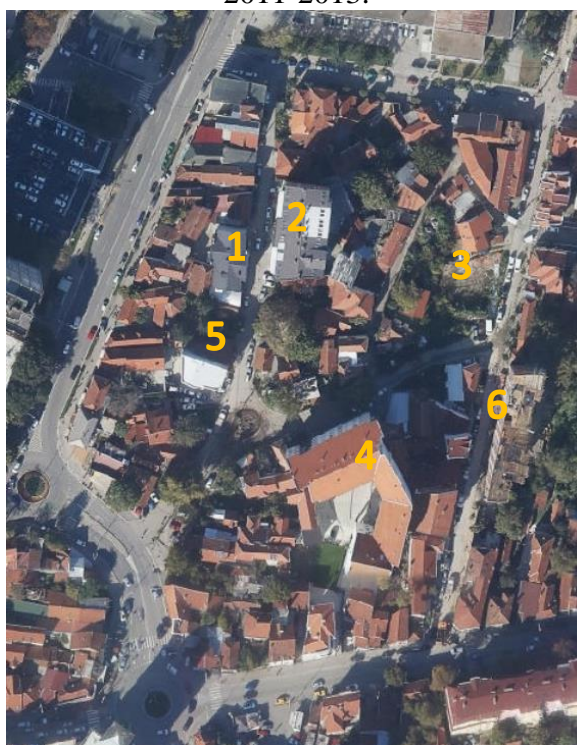
2006.



2011-2013.



2018.



2021.

**Слика 5.10:** Трансформација дела градског језгра (Синђелићев трг – ул. Николе Пашића) у периоду 2006-2021; *Извори:* 2006 и 2021 - ГИС Ниш; (<https://gis.ni.rs/>); 2011-2013 – ГеоСрбија (<https://a3.geosrbija.rs/>); 2018: Гугл мапе (<https://www.google.com/maps>)

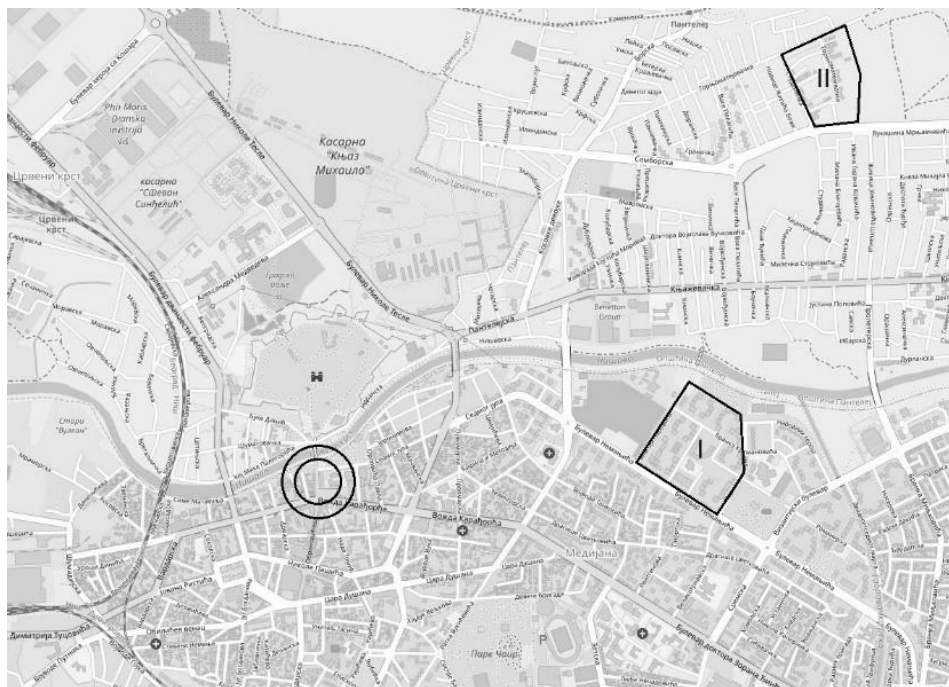


### 5.3.2.5 Изградња стамбених комплекса на гринфилд и браунфилд локацијама

Последњих година у Нишу су започети пројекти изградње вишеспратног становања већег обима на новим локацијама (комплекс Вагрес Сити) и рециклираним локацијама (комплекс Нови Ниш). Оно што их чини посебним типом вишеспратне стамбене изградње и разликује их од ПВС Сомборска-Студеничка је планирање, пројектовање и изградња стамбеног комплекса и учешће једног инвеститора у изградњи комплекса. Ови стамбени комплекси нису разматрани у оквиру докторске дисертације јер нису комплетирани и усељени, те није могуће анализирати квалитет живота становника.

## 5.4 Изабрана подручја вишеспратног становања

За потребе истраживања утицаја промена физичке и функционалне структуре подручја вишеспратног становања (ПВС) на квалитет живота становника изабрана су подручја вишеспратног становања из различитих периода: социјалистичког и постсоцијалистичког – транзиционог периода. Упркос сличним просторним условима за развој – слободне локације на периферији града уз трасиране саобраћајнице, различити политички и друштвено-економских услова резултирали су развојем различите физичке и функционалне структуре ПВС.



**Слика 5.11:** Мапа града са обележеним центром града и посматраним подручјима вишеспратног становања I – ПВС Криве ливаде, II – ПВС Сомборска-Студеничка.

*Извор:* аутор, на Open Street Map подлози (<https://www.openstreetmap.org/>)

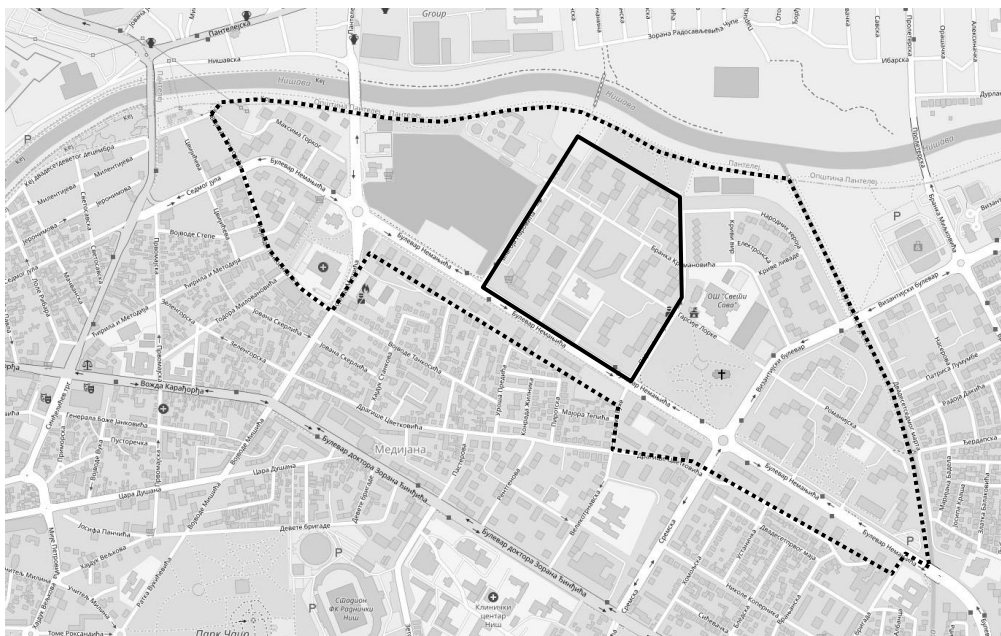
Као типични представници периода у којима су изграђена, изабрана су следећа подручја вишеспратног становања (ПВС):

1. ПВС Криве ливаде – део социјалистичког стамбеног насеља дуж Булеvara Лењина (данас Булевар Немањића) изграђено 1970-их година;
2. ПВС Сомборска-Студеничка – подручје вишеспратног становања уз Сомборски булевар, чија изградња започета 2000-их година, у периоду постсоцијализма.

Положај изабраних ПВС у градском ткиву и односу на центар града приказан је на Слици 5.11.

### 5.5 Подручје вишеспратног становања Криве ливаде – трансформација наслеђеног социјалистичког насеља

Насеље дуж Булеvara Лењина развило се 70-их година прошлог века на тадашњој периферији града и представља типичан пример социјалистичке масовне стамбене изградње и највеће насеље таквог типа у Нишу. У наставку се анализира део насеља – месна зеједница (микрорејон, суседство) Криве ливаде. Простор на коме се 70-их година развило ПВС Криве ливаде, налази се источно од центра града, ослоњено на ток реке Нишаве на северу и Булевар Немањића са југозападне стране (Слика 5.12).



**Слика 5.12:** Насеље дуж Булеvara Лењина (испрекидана линија) и ПВС Криве ливаде (пуна линија). *Извор:* аутор, на Open Street Map подлози (<https://www.openstreetmap.org/>)

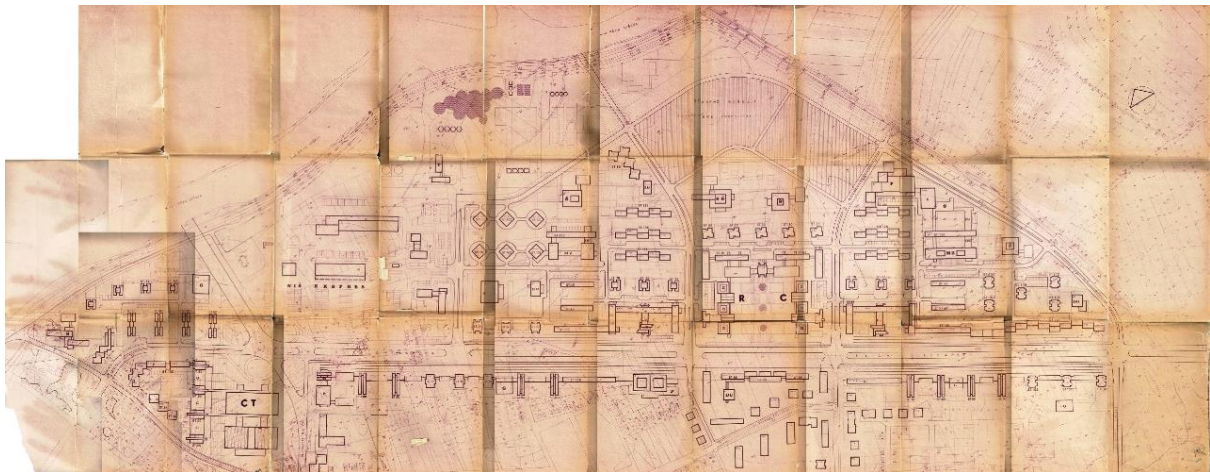
Овај део града је све до 1950-их година сматран непогодним за ширење града због нерегулисаног тока Нишаве и опасности од плавлјења. Генерални регулациони план из

1939. године предвиђа зелени појас на подручју данашњег насеља, док ГУП из 1953. године на простору данашњег насеља предвиђа велики парк са стадионом. Митровић по први пут предлаже ширење града према истоку и сагледава простор Кривих ливада, након обезбеђења од поплава, као модерну четврт Ниша са зеленим слободним просторима и спортским теренима (Ћирић, 1982). Иако је Митровићев ГУП стављен ван снаге 1961. године, задржани су одређени елементи развоја града, укључујући и ширење града према истоку. Први детаљни планови за ново насеље Криви Вир и Криве ливаде израђени су 1961. године. Развој насеља ће започети касније, према детаљном урбанистичком плану из 1969. године, а комплетно насеље биће изграђено према детаљним урбанистичким плану из 1978. године (ДУП стамбеног насеља Криве ливаде), односно 1979. године (ДУП стамбеног насеља Криви вир).

### 5.5.1 Планска документација

#### 5.5.1.1 ДУП стамбеног насеља „Криве ливаде – Криви вир“ 1969.

ДУП стамбеног насеља Криве ливаде – Криви вир (1969) обухвата неизграђено подручје између реке Нишаве, улице Војводе Танкосића, Ђердапског булеvara (касније Булевар Лењина, а данас Булевар Немањића) и Габровачке реке; и део подручја дуж булеvara, са југозападне стране (Слика 5.13).



**Слика 5.13:** ДУП насеља Криве ливаде и Криви вир, 1969. година. *Извор:* архива ЈП Завод за урбанизам Ниш.

У плану насеља јасно се препознају принципи социјалистичког планирања заснованог на основним јединицама планирања - стамбеним или месним заједницама (МЗ), које су груписане у стамбени реон. Стамбени реон за око 32.000 становника састављен је од четири месне заједнице (А-Д), од којих свака броји око 4.000 – 7.500 становника и делова месних заједница југозападно од булеvara (Е) (Слика 5.14).



**Слика 5.14:** Подела стамбеног реона на стамбене заједнице – стамбена заједница „Ц“ – Криве ливаде. *Извор:* аутор, на подлози ЈП Завод за урбанизам Ниш.

Становање је планирано у ламелама спратности П+4 – П+12 и слободностојећим зградама спратности П+4 – П+16. На нивоу стамбеног реона предвиђени су друштвени садржаји који задовољавају потребе групе месних заједница: реонски центар, централна тржница, средња школа, спортско-рекреативни центар и реонски парк (парк групе месних заједница). Поред садржаја на нивоу реона, у свакој месној заједници планиран је друштвено-снабдевачки центар са смањеним радијусом кретања, који садржи канцеларије месне заједнице, сале за скупове, библиотеку, пионирске и омладинске клубове, удружења и сл. Снабдевачки центри - један или више њих, у зависности од величине месне заједнице и броја становника – садржали су самоуслугу и специјализоване продавнице прехранбених производа. У приземљу појединих зграда и анексама уз зграде предвиђени су сервиси и занатске радње, приземља свих зграда уз булевар била намењена снабдевању и занатима. У свакој месној заједници планирана је основна школа, једна или више дечијих установа (јаслице и вртић) и здравствена станица. Стамбене заједнице оивичене су улицама које се везују на булевар, док је саобраћај у унутрашњости сведен на минимум. Прорачун потребног броја паркинг места вршен је према степену моторизације око 1:20, а паркирање возила планирано је у партеру и у гаражама – централна гаража и гараже у приземљу стамбених зграда.



**Табела 5.2:** Урбанистички параметри за изградњу насења према ДУП-у из 1969. год.

	МЗ „А“	МЗ „Б“	МЗ „Ц“	МЗ „Д“
Површина месне заједнице (ха)	10,28	19,10	11,03	6,52
Број станова	1.776	1.963	2.159	1.218
Број становника	6.215	6.889	7.555	4.263
Број паркинг (гаражних) места	360	-	400	-
Степен моторизације	1:17	-	1:19	-
Спратност	П+4 - П+16	П+4 - П+12	П+4 - П+16	П+8 - П+14
<b>Густина насељености</b>				
Бруто	505	300	450	480
Нето	600	360	670	640
<b>Однос површина</b>				
<b>Под објектима</b>				
% повр. МЗ	15%	20%	18%	23%
<b>Саобраћајнице (интерне саобраћајнице и паркинг)</b>				
% повр. МЗ	18%	16%	14%	8%
<b>Слободне површине (слободне зелене површине, школски комплекс и пијаца)</b>				
ха	6,89	12,12	7,36	4,46
% повр. МЗ	67%	64%	68%	69%
м2/ст.	11,1 м2/ст.	17,6 м2/ст.	9,7 м2/ст.	10,5 м2/ст.
<b>Слободне зелене површине</b>				
ха	4,21	10,1	6,10	3,53
% повр. МЗ	41%	53%	55%	54%
м2/ст.	6,7м2/ст.	14,7 м2/ст.	8,1 м2/ст.	8,3 м2/ст.

*Извор:* аутор, на основу ДУП стамбеног насеља Криве ливаде – Криви вир 1969.

Изградња насеља започета је према овом плану исте године. Најпре се гради инфраструктура, објекти у МЗ „Д“ (Сајмиште) која је најближе граду, објекти дуж трасираног Булеvara Лењина и групација индивидуалних и вишеспратних објеката за раднике ЕИ Ниш (део МЗ „Б“ уз Нишаву).

Подручје вишеспратног становања Криве ливаде, које је предмет анализе у оквиру докторске дисертације, обухвата месну заједницу „Ц“, планирану за око 7.500 становника.

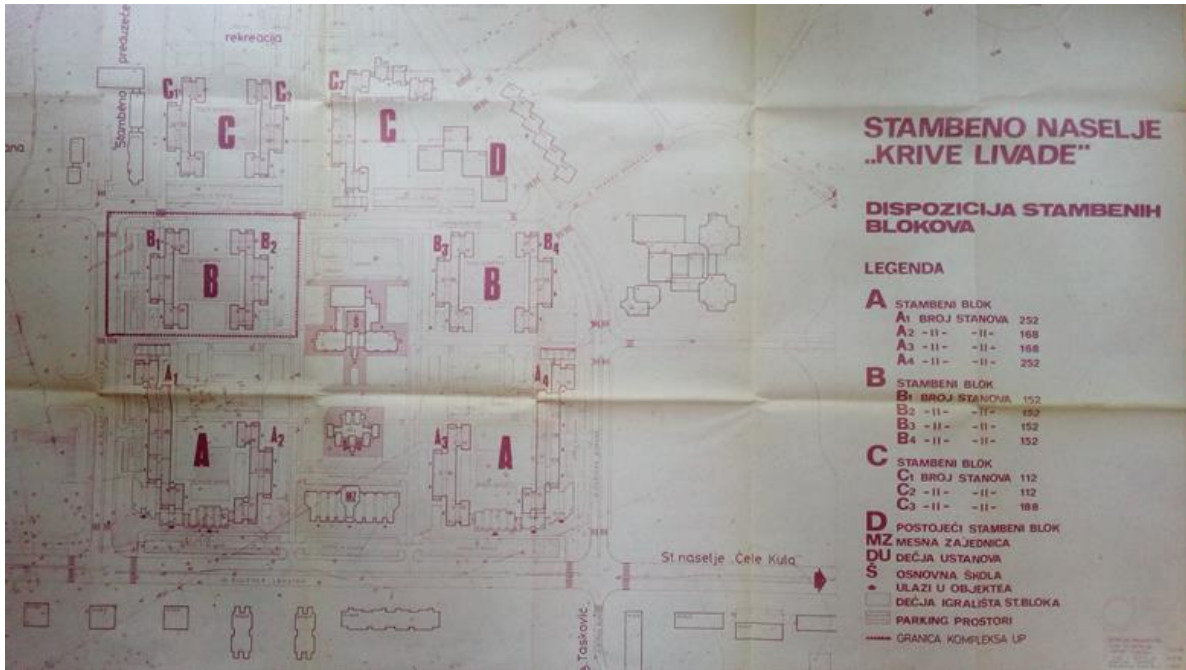


Након усвајања новог ГУП-а 1973. године, као и услед новонасталих промена у простору, јавља се потреба за поновном детаљном разрадом стамбених насеља Криве ливаде и Криви Вир.

#### **5.5.1.2 ДУП стамбеног насеља „Криве ливаде“ 1978.**

Делимичне измене ДУП-а из 1969. године вршене су до 1978. године када је усвојен нови ДУП стамбеног насеља Криве ливаде, а затим 1979. године и ДУП стамбеног насеља Криви вир. Коначни изглед стамбено насеље Криве ливаде добило је према ДУП-у из 1978. године који је разрешен у три стамбена блока А, Б и Ц (слика 5.15). У време доношења ДУП-а, на планском подручју су већ биле изграђене стамбене зграде у североисточном делу (Д). На подручју ДУП-а, поред становања, планирана је изградња месне заједнице, дечије установе и основне школе.

За разлику од ДУП-а из 1969. године у коме је била предвиђена изградња ламела и слободностојећих стамбених зграда спратности до П+16, новим ГУП-ом смањује се спратност и предвиђа изградња стамбених зграда искључиво у ламелама. Ламеле су састављене од различитог броја типских зграда спратности од П+4 до П+11. Укупан планирани број станова у насељу Криве ливаде био је 1.860, не рачунајући постојеће зграде спратности П+4 у блоку Д. Стамбени блокови формиран су тако да се паркинг простори налазе по ободу блока уз саобраћајнице, док се у унутрашњости блокова налазе слободни и рекреативни простори и игралишта за децу. Друштвени садржаји (месна заједница, дечија установа и школа) налазе се у централном делу насеља. Блокови А и Б су планирани као потпуно симетрични у односу на осовину коју чине објекти друштвене намене. Облик блока Ц и постојање претходно изграђених зграда (блок Д) условили су одступање од симетрије. Комерцијални садржаји концентрисани су углавном уз Булевар Лењина у приземним анексима, који повезују ламеле зграда и затварају стамбене блокове према најпрометнијој саобраћајници. Према Булевару Лењина формиран је фронт објеката вишег степена јавности (комерцијални садржаји и зграда месне заједнице) док се унутар стамбених блокова обезбеђује виши степен приватности и безбедности.



Слика 5.15: ДУП стамбеног насеља Криве ливаде, 1978. година. *Извор:* архива ЈП Завод за урбанизам Ниш

Најзначајније промене у односу на ДУП из 1969. године су:

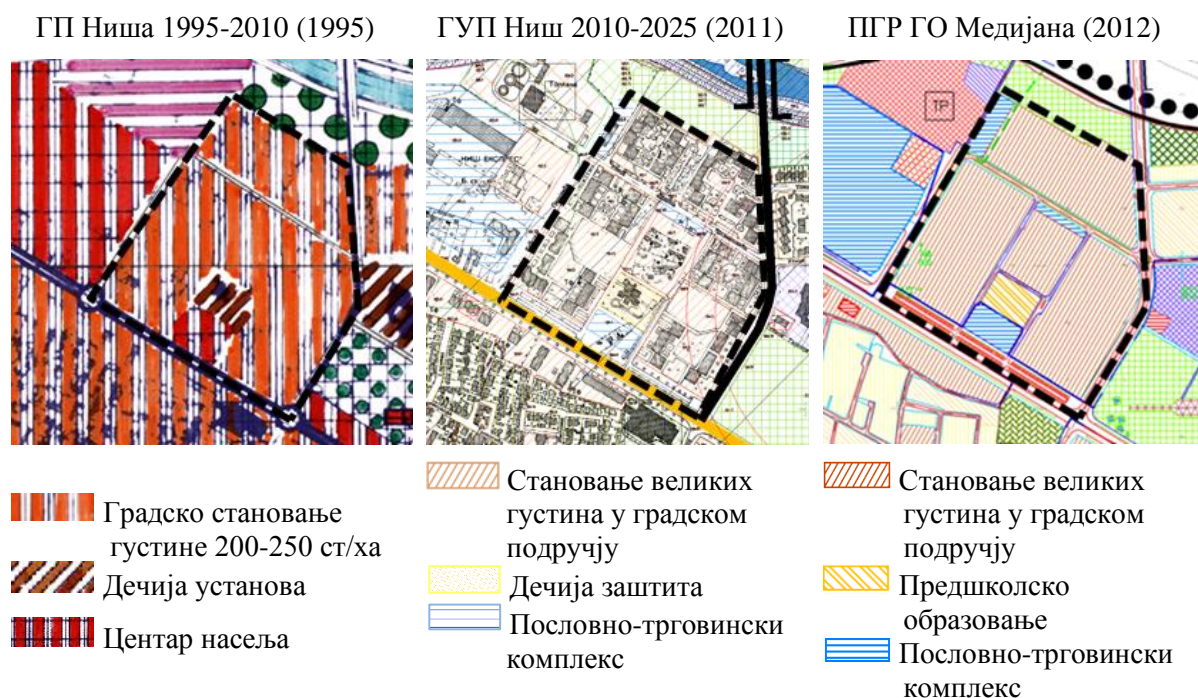
- Смањена спратност објеката
- Проширење простора за стамбену изградњу на рачун простора за рекреацију
- Смањене површине за рекреацију
- Повећан број паркинг места
- Смањена разноликост објеката и прилагођавање масовној типској градњи (ламеле састављене од типских објеката различите спратности)

### 5.5.1.3 Урбанистички планови у постсоцијалистичком периоду

Као што је већ речено, ПВС Криве ливаде је највећим делом изграђено према ДУП-у стамбеног насеља Криве ливаде из 1978. године. Сходно томе, ово подручје се у каснијим урбанистичким плановима третира као изграђено и не предвиђа се његова детаљна разрада. Урбанистички планови донети у периоду након 1990. године, који обухватају ПВС Криве ливаде су:

- Генерални план Ниша 1995-2010 („Сл. лист града Ниша“ бр. 13/95);
- Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025 („Сл.лист града Ниша“, бр.43/11);
- План генералне регулације подручја градске општине Медијана („Сл. лист града Ниша“, бр. 72/12).

Према ГП Ниша 1995-2010, на подручју ПВС Криве ливаде планиране су следеће намене: Градско становање густине 200-250 ст/ха, Дечија установа и Центар насеља (Слика 5.16). Највећи део заузима намена Градско становања густине 200-250 ст/ха у којој је дозвољена густина насељености 200 - 250 ст/ха на нивоу просторне целине (подручје МЗ) или до 450 ст/ха за један односно више стамбених блокова. На простору који је означен као Центар насеља могу се градити централне функције опште намене: објекти управе, администрације, банке, поште, објекти културе, снабдевања, трговине, угоститаљства и услужног занатства. Поред тога могућа је изградња стамбено-пословних објеката, који морају имати пословни простор у приземљу или у посебним случајевима на прва два спрата.



**Слика 5.16:** Намена површина у плановима усвојеним после 1990. год. *Извор:* ГП Ниша 1995-2010; ГУП Ниша 2010-2025; ПГР ГО Медијана.

У наредном ГУП-у Ниша 2010-2025 уместо намене Градско становање густине 200-250 ст/ха, јавља се Становање великих густина у градском подручју, при чему није дефинисана густина насељености на нивоу просторне целине или блока, већ се утврђују параметри за појединачну грађевинску парцелу са следећим вредностима: максимална заузетост до 70% (80% за социјално становање); изграђеност до 4,2; спратност објеката до П+6; и др. На овај начин ствара се могућност за додатну изградњу подручја, без обзира вредност густине насељености на нивоу просторне целине и/или блока. Намену Центар насеља из ГП Ниша 1995-2010, замењује Пословно-трговински комплекс, у којој је доминантна намена пословање и сајам, док су дозвољене и друге намене (трговина,

угоститељство, здравство, школство, дечије установе, административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, сервиси и др, а забрањено становање и јавне функције.

План генералне регулације подручја градске општине Медијана (2012) преузима планска решења из ГУП-а Ниша 2010-2025 и детаљније их разрађује, тако да се у потпуности задржавају намене дефинисане ГУП-ом.

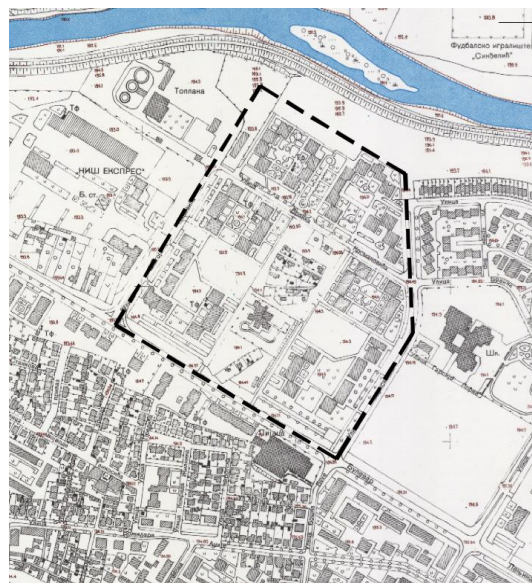
Промене физичке и функционалне структуре у периоду постсоцијализма, вођене приватним капиталом, подржане су плановима донетим после 1990. године, о чему ће детаљније бити речи у делу о трансформацијама.

### 5.5.2 Физичка и функционална структура изграђеног насеља

Пројекат стамбене изградње дуж Булевару Лењина обухватао је изградњу 2.880 станова, односно око 155.000 м<sup>2</sup> стамбеног простора. Први станови, у западном делу најближем центру града, усељени су 1973. године и настављена је припрема локација према улицама Благоја Паровића, Бранка Крсмановића и Париске комуне до Габровачке реке за даљу градњу (ЈП Дирекција за изградњу града Ниша, 2014). Планирани број становника према ДУП-у стамбеног насеља Криве ливаде – Криви вир 1969. године био је око 32.000, међутим процењује се да број становника у целом насељу износи око 80.000, што га чини највећим насељем овог типа у Србији после Новог Београда (Vasilevska, et al., 2014).



**Слика 5.17:** Фотограметријски снимак из 1969. год. *Извор:* архива ЈП ЗУРБ Ниш



**Слика 5.18:** Карта Ниша из 1991. год, *Извор:* архива ЈП ЗУРБ НИШ <sup>43</sup>

<sup>43</sup> Основна карта Ниш-4, Р 1:5000, Републичка геодетска управа Србије 1991, Порекло картографског материјала: стереофотограметријско снимање 1988. и 1989.



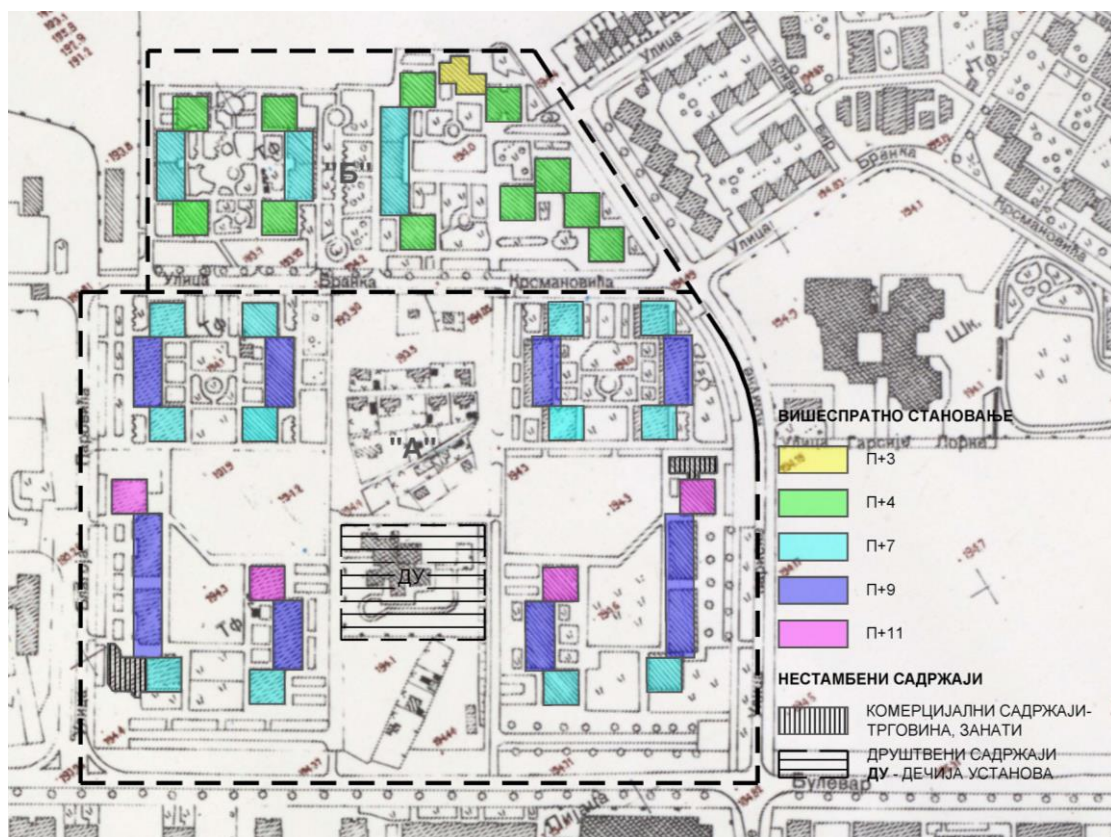
ПВС Криве ливаде развија се као стамбена заједница у оквиру стамбеног насеља (реона) дуж Булевара Лењина крајем седамдесетих и током осамдесетих година. На Слици 5.17 приказан је изглед подручја 1969. године, када још увек није трасиран Булевар Лењина, а на простору данашењег ПВС Криве ливаде налази се пољопривредно земљиште и индивидуално становање. У наредних двадесетак година изглед подручја ће се у потпуности променити, те се на карти из 1991. године види потпуно изграђено становање и дечија установа - вртић (Слика 5.18). Детаљним урбанистичким плановима из 1969. и 1978. МЗ Криве ливаде планирана је као заокружена целина са свим неопходним друштвеним садржајима за ниво суседства. Развој индустрије и велики пораст броја становника у Нишу у периоду 1960-1980, довели су до повећане потребе за стамбеним простором и убрзане стамбене изградње. Слично социјалистичким стамбеним насељима у другим градовима, и овде се тежило задовољењу хитних потреба за стамбеним простором, док је изградња друштвених садржаја каснила или у потпуности изостајала. Физичка структура ПВС Криве ливаде формирана је највећим делом према решењима ДУП-а из 1978. године. Подручје је улицом Бранка Крсмановића подељено на два дела - већи блок („А“) према Булевару Немањића и мању целину - блок<sup>44</sup> („Б“) који се ослања на приобаље Нишаве. У блоку „А“ стамбене зграде спратности П+7 до П+11 повезане су у ламеле, постављене симетрично у односу на централну осу дуж које су планирани објекти месне заједнице, дечије установе и школе (слика 5.15). У блоку „Б“ се, због облика простора и постојећих објеката изграђених пре усвајања ДУП-а стамбеног насеља Криве ливаде, одступа од симетрије, али се целовитост постиже понављањем карактеристичног склопа зграда, уз прилагођавање постојећим објектима. Изграђени објекти спратности П+4 и становање ниже спратности (П+1 до П+4) уз западну границу блока „Б“, али и ослањање на приобаље Нишаве на северу, утицали су на смањење спратности објеката у односу на блок „А“. Спратност објеката у блоку „Б“ износи П+3 до П+7, са највећим бројем зграда спратности П+4, док је у блоку „А“ минимална спратност објеката П+7 (Слика 5.19).

Саобраћај је такође реализован према ДУП-у из 1978. године. Поред улица вишег ранга по ободу ПВС Криве ливаде (Булевар Лењина, Благоја Паровића и Париске комуне),

---

<sup>44</sup> „Градски блок као физички ентитет може да се посматра као просторно-функционални склоп који је одређен површином земљишта омеђеном границом блока и начином коришћења тог земљишта. Границу блока најчешће одређују ободне саобраћајнице[...] Поред улица, границе градског блока могу чинити и други елементи природне и изграђене структуре у граду, али се под појмом блока увек подразумева ограничена површина, са одређеним начином коришћења земљишта и одређеним односом према околном простору у погледу могућности обезбеђења приступа простору блока“ (Нинковић, 2013)

Уличну мрежу чини још улица Бранка Крсмановића, која дели ПВС Криве ливаде на блокове „А“ и „Б“. Улица Париске комуне наставља ка северу и завршава слепо, формирајући источну границу блока „Б“. Приступ до дечије установе у блоку „А“ остварен је преко улаза за паркинг, одн. колско-пешачких прилаза из Булеvara Лењина. Паркирање је позиционирано по ободу блокова, чиме је укрштање колских и пешачких путева сведено на минимум. Изградњом високих стамбених зграда постигнута је велика густина насељености (око 600 ст/ха на нивоу целог ПВС), уз низак проценат заузетости (20%) и велике површине под зеленилом (око 70% површине намењене становању), што је карактеристика социјалистичких стамбених насеља.

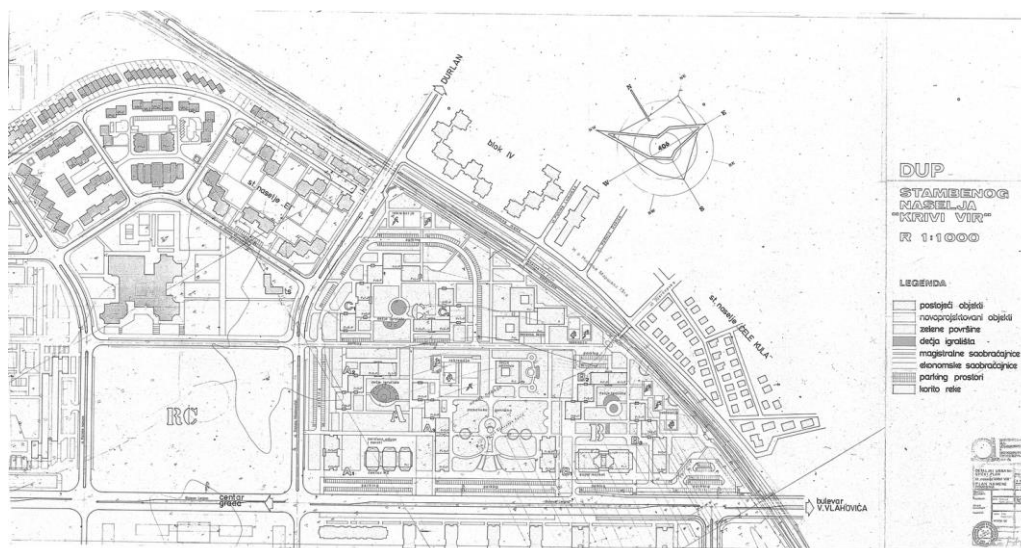


**Слика 5.19:** Изграђени објекти на подручју ПВС Криве ливаде (1988-1989) са означеном спратношћу објеката. *Извор:* аутор

Стамбена изградња у ПВС Криве ливаде у потпуности је завршена до краја 1980-их, као и изградња дечијег вртића (Слика 5.19), док остали садржаји предвиђени планом никад нису комплетирани.

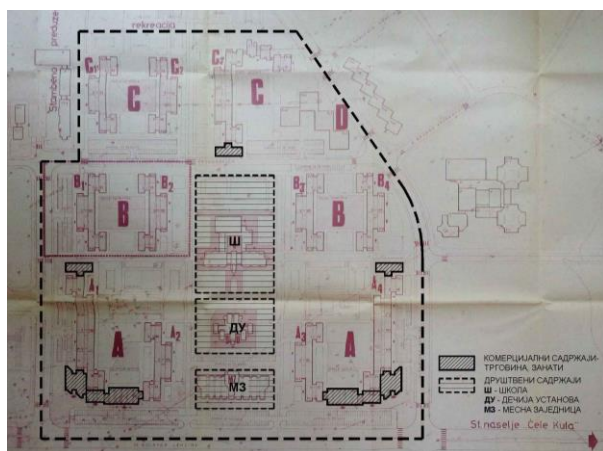
Као што је већ поменуто у делу 3.5.3 *Социјалистичка стамбена насеља у Југославији*, социјалистичко становање у градовима бивше СФРЈ одликују се бољом архитектуром и квалитетом живота од сличних насеља у другим земљама ЦИЕ. У време доношења ДУП-а Криве ливаде (1978.) још увек је био актуелан концепт изградње реонског центра за

насеље Криве ливаде и Криви вир на подручју МЗ „Б“ – простор данашњег Парка Св. Саве (Слике 5.15, 5.20).

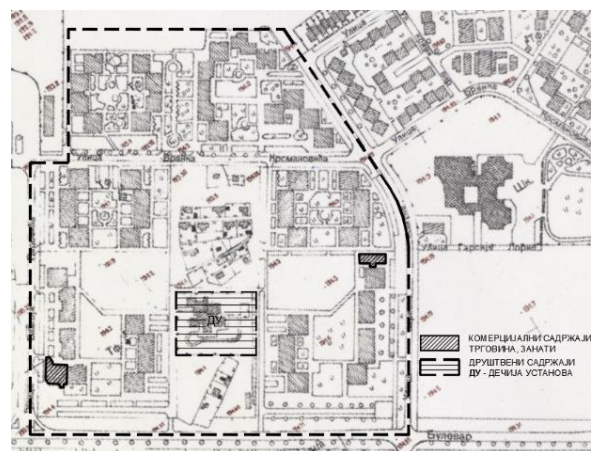


**Слика 5.20:** ДУП стамбеног насеља Криви вир са означеним реонским центром (RC), 1979. година , *Извор:* архива ЈП Завод за урбанизам Ниш

Реонски центар требало је да обезбеди шири спектар услуга становницима реона, док је у оквиру месних заједница углавном планиран супермаркет, мање трговине и занати (слика 5.21). На простору ПВС Криве ливаде, до почетка 1990-их година изграђен је мањи део планираних комерцијалних објеката - зграда супемаркета уз Булевар Лењина и мањи објекат намењен за трговину и занате у источном делу, уз улицу Париске комуне (слика 5.22). Поред реализованих стамбених објеката, у централном делу намењеном месној заједници и школи, крајем 1980-их година још увек се налазе појединачне парцеле са објектима индивидуалног становања (Слика 5.22).



**Слика 5.21:** Планирани нестамбени садржаји према ДУП Криве ливаде 1978. *Извор:* аутор.



**Слика 5.22:** Реализовани планирани садржаји до краја 1980-их. *Извор:* аутор.



Функционалне промене ПВС Криве ливаде, започеће већ крајем 1980-их година, када је на простору планиране месне заједнице изграђен пословно-трговински центар, а наставиће се 1990-их година, кроз различите облике трансформација, које су и данас присутне.

### 5.5.3 Промене физичке и функционалне структуре у периоду постсоцијализма

Социјалистичка стамбена насеља, изграђена на идеалима друштвене својине и општег интереса, након краха социјализма доживљавају веома значајне промене физичке и функционалне структуре. Насеље дуж Булевару Лењина, једно од највећих такве врсте у Србији, односно ПВС Криве ливаде као његов саставни део, представља добар пример за сагледавање карактера промена и њиховог утицаја на квалитет живота становника. Трансформација ПВС Криве ливаде започела је још у периоду социјализма, крајем 1980-их година, и још увек траје (Слика 5.23). Интензитет и видови трансформације мењали су се током времена у зависности од различитих утицаја, као што су: приватизација стамбеног фонда, реституција градског грађевинског земљишта, промене планских докумената, јачање приватног капитала и др.

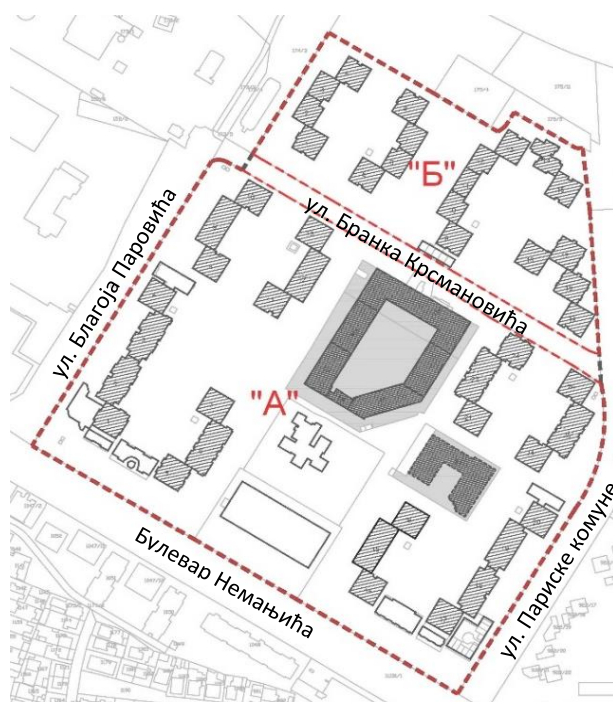


**Слика 5.23:** Изглед насеља: а) 2006.године, *извор:* ГИС Ниш ; б) 2018. године, *извор:* ГеоСрбија

За потребе анализе ПВС Криве ливаде, посматрају се два блока: 1) блок „А“ – између Булевару Немањића на југу, улице Благоја Паровића на западу, Париске комуне на



истоку и Бранка Крсмановића на северу и 2) блок „Б“ – између улице Бранка Крсмановића на југу, колско-пешачке комуникације на западу, Париске комуне на истоку и зелене рекреативне површине на северу (Слика 5.24).



**Слика 5.24:** Подела ПВС Криве ливаде на блокове. *Извор:* аутор.

Најзначајније промене, уочене анализом ПВС Криве ливаде, које се детаљно обрађују у наставку, су: вишеспратне надоградње објеката, развој гаражног капитализма, комерцијална и стамбена инфил изградња, распарчавање и нестајање зелених површина.

### 5.5.3.1 Вишеспратне надоградње стамбених објеката

Период раног постсоцијализма карактерише потпуно повлачење друштвеног сектора из стамбене изградње, али и ограничен капитал приватних инвеститора. У Србији је најпре започет процес приватизације, а доста касније и процес повраћаја имовине предратним власницима - реституција. На тај начин се успоставља приватно власништво над објектима или деловима објекта у друштвеном власништву (становање, предузећа), док питање предратних власника над градским грађевинским земљиштем и објектима остаје нерешено све до данас. Повећање потражње за стамбеним простором, недефинисано власништво над градским грађевинским земљиштем и недостатак регулативе, створили су повољне услове за процват надоградњи стамбених зграда.

Услед ширења града, насеље уз Булевар Немањића се временом интегрише у ширу централну градску зону и делимично позиционира као комерцијални центар (Vasilevska

et al. 2014), постаје привлачно за становнике и за инвеститоре, који препознају потенцијал подручја за изградњу. Надоградња постојећих вишеспратних објеката, односно изградња станова без прибављања грађевинског земљишта и инфраструктурног опремања, била је нарочито примамљива јер је омогућавала инвеститорима финансијску добит уз минимална улагања. У условима драматичних промена на нивоу града и слабе контроле градње, профит постаје једини значајан фактор, док се остали аспекти – грађевински, архитектонски, урбанистички, демографски и др, у потпуности занемарују. Без доследног законодавног оквира за регулисање процеса, вишеспратне надоградње се спроводе као самоорганизовани процес, првенствено регулисан тржиштем, што је утицало и на квалитет постојећих вишеспратних стамбених подручја и на социјалне односе унутар њега (Vranic, et al., 2014).

Иако је приватни капитал главни покретач стамбених надоградњи, битно је напоменути да су надоградње објеката биле плански и законски подржане. У ГУП-у Ниша 1995-2010, обезбеђивање потребног броја станова у планском периоду планирано је: 1) реконструкцијом, доградњом и надградњом у оквиру постојећих стамбених блокова у изграђеном подручју града; 2) у оквиру приградских насеља; 3) изградњом нових стамбених капацитета у новим насељима. Према одредбама плана, на постојећим колективним стамбеним објектима, осим текућег и инвестиционог одржавања биле су дозвољене следеће интервенције:

- доградња једног спрата, или поткровља са косим кровом;
- изузетно више спратова на основу посебно доказане целисходности;
- претварање стамбеног у пословни простор, уколико се тиме не ометају друге функције у објекту и околини.

На овај начин створен је плански основ за две најзначајније трансформације социјалистичких стамбених насеља: 1) вишеспратне надоградње стамбених објеката и 2) гаражни капитализам.

Правни основ дефинисан је Законом о одржавању стамбених зграда<sup>45</sup>, у коме се наводи да одлуку о санацији равног крова, односно кровне конструкције, којом се може изградити или адаптирати нови стан, доноси скупштина станара уз сагласност власника којима припада више од половине укупне површине станова и других посебних делова зграде (Члан 18). Под истим условима скупштина станара је могла донети одлуку да се

---

<sup>45</sup> „Службени гласник РС“ бр. 44/95 и 46/98

заједничке просторије претворе у стан или пословни простор (Члан 21) што је погодновало развоју гаражног капитализма. Сагласност станара инвеститори су обезбеђивали „нагодбом“ са станарима – плаћањем одређене своте новца или дефинисањем обавезе инвеститора према станарима зграде (кречење зграде, сређивање фасаде зграда и сл.).

У зградама где надоградње нису биле могуће или нису биле исплативе због велике спратности и/или косих кровова, за проширење стамбеног простора искоришћена је могућност претварања заједничких просторија у стамбене. Овај облик интервенције је до те мере био заступљен у пракси, да Петровић (Petrović, 2001) наводи како је повећање удела нових стамбених јединица на централним градским локацијама резултат легалних и нелегалних пренамена поткровља и других пренамена заједничких простора.

У случају ПВС Криве ливаде, претварање таванског простора у стамбени присутно је у објектима високе спратности (П+7 до П+11) у блоку „А“, док се надоградње јављају само местимично, најчешће као интервенције на постојећим косим крововима у виду баца или истурених тераса (Слика 5.25).



**Слика 5.25:** Објекти са косим крововима код којих је извршена конверзија таванског простора у стамбени. *Извор:* аутор.

Надоградње стамбених зграда јављају се као: 1) индивидуална проширења стамбеног простора и 2) вишеспратне надоградње за тржиште. У случају ПВС Криве ливаде, надоградње су у већој или мањој мери, заступљене на целом подручју. Од укупно 45

објеката, чак 29 објеката (64%) је захваћено неким обликом надоградње, док је код осталих присутно претварање таванског простора у стамбени (Слика 5.26).



**Слика 5.26:** Приказ броја надоградњи. *Извор:* аутор.

Индивидуалне надоградње подразумевају додавање једне етаже, односно формирање поткровља изнад постојећег равног крова, најчешће од стране станара последњег спрата који су највише погођени проблемима прокишњавања равних кровова и лоше термоизолације. Наиме, иако станари откупом станова добијају и удео у власништву над заједничким просторима и постају одговорни за њихово одржавање, често се прокишњавање равног крова не третира као заједнички проблем већ као „проблем комшије са последњег спрата“. С друге стране, станари последњег спрата сматрају да полажу право на изградњу на равном крову изнад свог стана. Како се делови крова парцијално надограђују, могу се уочити потпуно различите надоградње једна поред друге (Слика 5.27).

Од укупног броја надограђених објеката, трећину (30%) чине надоградње једне етаже, за које се може рећи да представљају индивидуална проширања стамбеног простора, док вишеспратне надоградње чине око 70% и то: 45% надоградња три спрата/ два спрата и поткровље и 24% надоградња два спрата / спрат и поткровље (Слика 5.26, Табела 5.3). Овај податак иде у прилог тврдњи да је највећи број надоградњи изграђен од стране инвеститора и намењен тржишту.

**Табела 5.3:** Подаци о надоградњама у ПВС Криве ливаде

	Број зграда	Удео у укупном броју зграда / укупном броју надограђених зграда
Зграде изграђене у периоду од 1970 - 1990.	45	100%
Надограђене зграде (1990- )	29	64,4%
Надоградња једног спрата / поткровља	9	20% 31% од броја надограђених зграда
Надоградња два спрата / спрат и поткровље	7	15,5% 24% од броја надограђених зграда
Надоградња три спрата / два спрата и поткровље	13	28,9% 45% од броја надограђених зграда

*Извор:* аутор.

Надоградње објеката су обично лошег квалитета услед максималне уштеде на материјалу, док је архитектура у потпуности занемарена. У ГУП-у Ниша, наводи се да се приликом интервенција на постојећим објектима мора водити рачуна о усклађености нових делова објеката са архитектуром објекта, тако да се не наруши стил и карактер архитектуре и естетског изгледа објекта, али се услед слабе контроле изградње, ретко поштују услови задати планом. Тако се на објектима се могу разликовати: надоградње уклопљене у постојећи изглед зграде, код којих се стари и надограђени део тешко могу разликовати (Слика 5.27а); надоградње уочљиве као посебне структуре уједначене форме на целом габариту (Слика 5.27б); и појединачне надоградње различите спратности, форме, материјала и веома лоше обраде(Слика 5.27в).



**Слика 5.27:** Различити облици надоградње стамбених зграда. *Извор:* аутор.

Укупан број станова у надоградњи, процењен на основу броја додатих етажа и броја станова по спрату, износи око 250. На основу податка о просечном броју становника по стану – 3 становника по стану у општини Медијана <sup>46</sup>, процењује се да је надоградњама објеката број становника у насељу повећан за око 750 становника. Пораст броја

<sup>46</sup> Републички завод за статистику, доступно на:  
<https://data.stat.gov.rs/Home/Result/3102020101?languageCode=sr-Latn>

становника одражава се на: оптерећење постојећих капацитета јавних служби, повећање броја моторних возила и потребе за паркирањем, смањење процента зелених површина уз пораст потребе за зеленим површинама, а самим тим и на укупан квалитет живота у суседству.

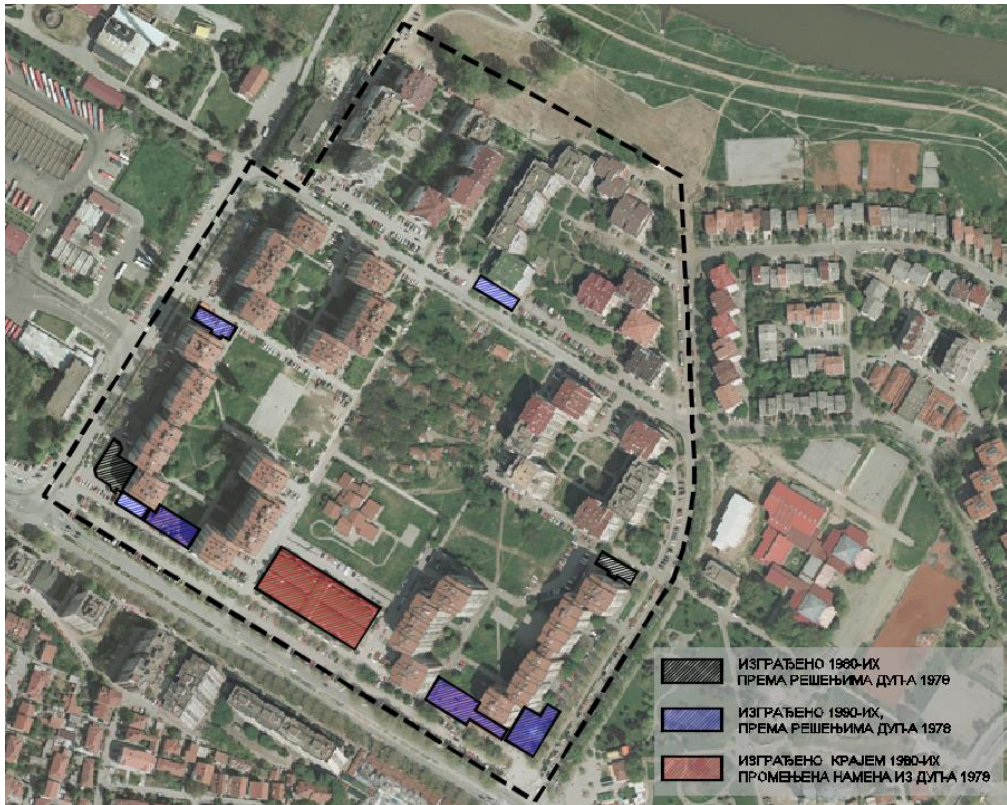
### **5.5.3.2 Комерцијална инфил изградња**

Детаљни урбанистички план из 1969. године, на основу кога је започета изградња насеља Криве ливаде и Криви вир, предвиђао је реонски центар у МЗ „Б“ (простор данашњег Парка Св. Саве), и друштвено-снабдевачке центре у свакој месној заједници (Слика 5.13). ДУП Криве ливаде из 1978. године такође се ослања на планирани реонски центар, а на простору МЗ Криве ливаде предвиђа веће приземне објекте намењене трговини и занатству уз Булевар Лењина и мање објекте у унутрашњости насеља (Слика 5.15). До почетка 1990-их планирани реонски центар није изграђен, као ни већи део планираних комерцијалних објеката на простору ПВС Криве ливаде. На нивоу суседства биле су задовољене само основне потребе становника – набавка прехранбених намирница, док су за остале садржаје били упућени на центар града.

У периоду постсоцијализма расте потражња за комерцијалним садржајима у социјалистичким стамбеним насељима, што доводи до њиховог развоја у форми: 1) комерцијалне инфил изградње - изградње објеката комерцијалне намене на слободном простору између постојећих стамбених зграда; и 2) гаражног капитализма - пренамене приземних етажа у стамбеним зградама (стамбени и помоћни простори) у комерцијалне садржаје, углавном мале продавнице и сервисе.

У случају насеља дуж Булевара Лењина, потреба за комерцијалним садржајима препозната је још у периоду социјализма, што доводи до пренамене простора намењеног месној заједници и изградње тржног центар Зона III крајем 1980-их година. Тржни центар је пројектовала и градила државна грађевинска фирма, а пословни простор је продат приватним власницима на отвореном тржишту (Dinic-Brankovic, et al., 2018).





**Слика 5.28:** Комерцијални садржаји на простору ПВС Криве ливаде почетком 2000-их.  
*Извор:* аутор.

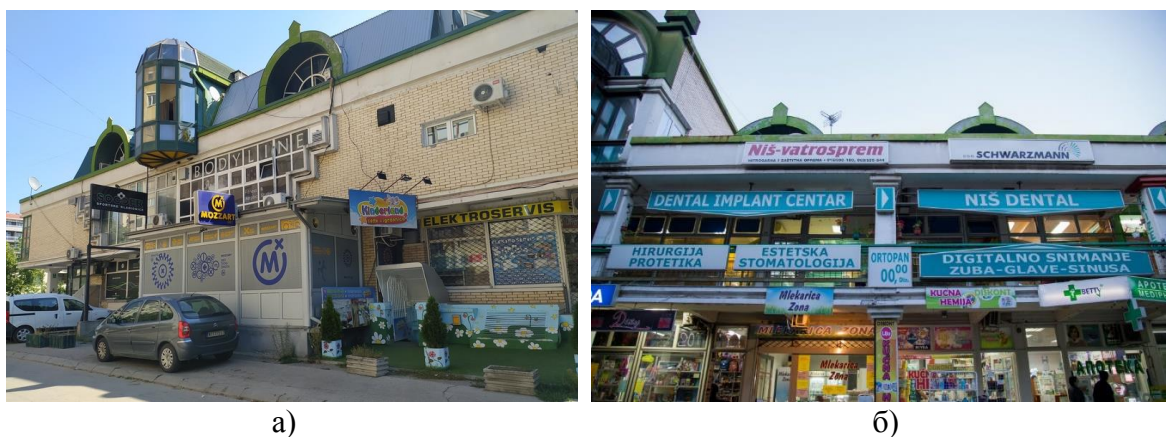
Током 1990-их граде се објекти намењени трговини и услугама планирани ДУП-ом из 1978. године, углавном сконцентрисани уз Булевар Немањића (Слика 5.28). Усвајањем ГП-а 1995. године, и званично је промењена намена земљишта - простор који је претходно био намењен згради месне заједнице, на коме је већ изграђен тржни центар, добија намену Центар насеља, у оквиру које је могућа изградња објеката: управе, администрације, банке, поште, културе, снабдевања, трговине и др.

Изградња тржног центра утицала је истовремено на промену функционалне и физичке структуре насеља. Развој комерцијалних делатности у претежно монофункционалном суседству допринео је диверзификацији функција и повећању могућности за рад. С друге стране, диверзификација функција и привредни раст се одвијају уз приватизацију јавног простора и истовремено смањење отворених и зелених површина које су биле најважније обележје великих социјалистичких стамбених насеља (Dinic-Brankovic, et al., 2018).

Поред изградње тржних центара дуж Булеvara Лењина, у истом периоду започиње изградња малих малопродајних и услужних објеката по ободу Парка Св. Саве. Обе ове интервенције (изградњу тржних центара и малих малопродајних објеката) иницирале су

градске власти да би побољшале разноликост коришћења земљишта, покренуле приватни сектор и створиле нова радна места (*исто*). У ГП-у Ниша 1995-2010 се наводи да се значајан простор за нова радна места очекује у оквиру централног градског подручја и реонских центара, око којих ће се развијати нови капацитети терцијарних и кварталних делатности.

ТЦ Зона III који је изграђен на прелазу из социјалистичког у постсоцијалистички период (крајем 1980-их), у периоду који је уследио пролази кроз типичне постсоцијалистичке промене (интервенције) објеката и околних простора: надоградња и проширење габарита објекта, „преливање“ приватних делатности на јавне површине, нарушавање изгледа објекта појединачним интервенцијама, прекривање фасаде предимензионираним рекламама и сл. (слика 5.29).



**Слика 5.29:** Трансформација објекта „Зона III“: а) доградња и застакљивање куполе; проширење пословног простора у приземљу, „присвајање“ јавног отвореног простора – башта играонице, б) прекривање фасаде предимензионираним рекламама  
*Извор:* аутор.

### 5.5.3.3 Стамбена инфил изградња

Ширењем града насеље Криве ливаде и Криви вир се позиционира као секундарни градски центар. Диверзификација функција и изградња тржних центара утичу на повећање вредности некретнина и повећање потражње за стамбеним простором у овом делу града. Након првих трансформација у циљу повећања стамбеног простора надоградњом постојећих зграда, даље промене иду у смеру повећања густине изграђености - стамбене инфил изградње. Развоју стамбене инфил изградње у социјалистичким стамбеним насељим погодују следећи фактори: 1) процес повраћаја



земљишта предратним власницима - реституција и редефинисање имовинских права<sup>47</sup>;  
2) подизграђеност социјалистичких стамбених насеља; 3) урбанистички планови у којима зелене површине стамбених насеља нису означене као посебна намена (погледати Слику 5.16).

Процес реституције је у Србији започео касно и још увек траје. Ефекти реституције и редефинисања имовинских права над градским грађевинским земљиштем<sup>48</sup>, у великој мери се испољавају управо у овом тренутку, кроз стамбену инфил изградња, која се може описати као веома динамична, а према утицају у простору чак и као агресивна.

Стварање услова за развој инфил изградње, може се пратити кроз планске докуманте з апредметно подручја. Према одредбама ГП Ниша 1995-2010, у блоковима са постојећим колективним стамбеним објектима, поред интервенција на објектима о којима је већ било речи у делу о надоградњама, дозвољена је: изградња подземних, надземних, односно спратних гаража, изградња објеката за смеће, уређење слободног простора, површина за паркирање и зеленила и изградња инфраструктурних канала. Сходно томе, изградња нових објеката на слободном простору између зграда није била дозвољена ГП-ом из 1995. године. Планирана намена за ПВС Криве ливаде било је Градско становање густине 200-250 ст/ха, при чему се задата густина односила на ниво месне заједнице, док је на нивоу једног или више блокова планирана густина била 450 ст/ха. Зеленило стамбеног комплекса овим планом није било издвојено као посебна намена, али је даља изградња на слободном простору плански онемогућена: 1) дефинисањем дозвољених интервенција у простору и 2) дефинисањем дозвољене густине насељености, која је мања од вредности већ остварених на нивоу месне заједнице, односно блока.

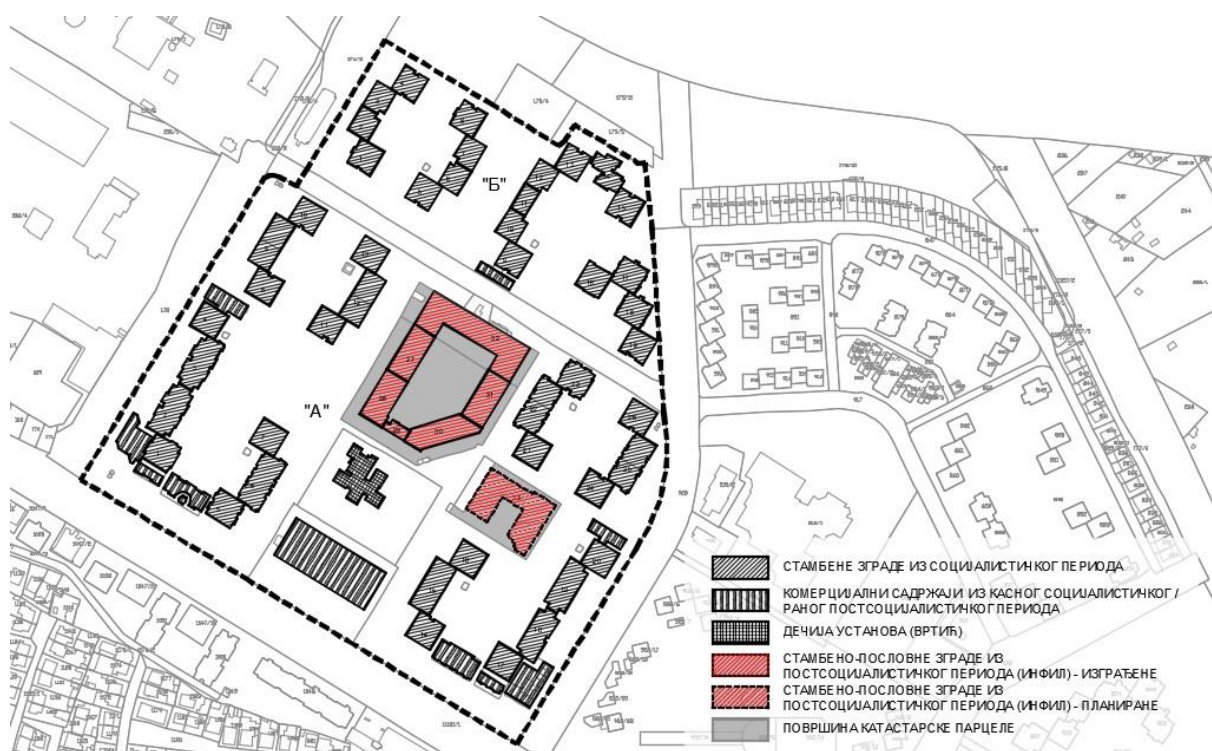
Наредним ГУП-ом Ниша 2010-2025 и ПГР-ом подручја ГО Медијана, ПВС Криве ливаде означено је као Становање великих густина у градском подручју, без посебних одредби везаних за изграђена подручја колективног становања, чиме је створен плански основ за даљу изградњу подручја, која је актуелна и данас.

---

<sup>47</sup> Директне последице на имовинска права на земљишту имале су следеће промене, карактеристичне за постсоцијалистички период транзиције: реатрибуција/редефинисање имовинских права, приватизација земљишта и реституција (Živanović Miljković, 2018).

<sup>48</sup> Усвајањем Закона о грађевинском земљишту (1995) започета је “етатизација” или “национализација национализованог” земљишта, тј. пренос власништва на грађевинском земљишту из друштвене у државну својину. Градско грађевинско земљиште постало је државна својина и није могло бити у промету. Од 2003. године питање намене грађевинског земљишта регулише се Законом о планирању и изградњи (2003). За разлику од јавног грађевинског земљишта, које је у државном власништву, земљиште из категорије осталог грађевинског земљишта може се наћи у свим облицима својине и може бити у промету (Živanović Miljković, 2018).

Стамбена инфил изградња у ПВС Криве ливаде започела је 2008. године, изградњом стамбено-пословног објекта спратности По+П+7 за запослене на Универзитету, који до данас није завршен. Простор на коме је започета изградња било је првобитно намењен изградњи школе (ДУП насеља Криве ливаде из 1978. године), која није реализована, а неизграђени простор је каснијим плановима добио стамбену намену. Иако ГУП није дозвољавао нову градњу на простору између постојећих објеката, основ за градњу лежи у тумачењу његових одредби. Наиме, како постојећи комплекси колективног становања нису јасно означени у плану, предметно подручје је виђено као слободан простор на коме се развија ново колективно становање, а не као део већ изграђеног комплекса колективног становања, у оквиру кога није дозвољена даља изградња.



**Слика 5.30:** Стамбена инфил изградња на простору ПВС Криве ливаде. *Извор:* аутор.

У истом периоду, у наставку зграде за раднике Универзитета, гради се стамбено-пословни комплекс „Мозаик“ са становима намењеним за тржиште (Слика 5.30).



**Слика 5.31:** Изглед новог стамбеног блока – недовршена зграда за раднике Универзитета и комплекс „Мозаик“ у наставку.. *Извор:* ГеоСрбија (<https://a3.geosrbija.rs/>);



а)



б)

**Слика 5.32:** Изглед унутрашњег дворишта комплекса Мозаик: а) поглед ка згради за раднике Универзитета; б) поглед од зграде за раднике Универзитета. *Извор:* аутор.

Комплекс се састоји од осам ламела спратности од По+П+5+Пк до По+П+8+Пк, садржи 320 станова, пословни простор у приземљу, гаражу за 200 аутомобила и паркинг простор по ободу комплекса. Укупна изграђена површина износи 3.363 м<sup>2</sup> у основи, односно преко 25.000 м<sup>2</sup> развијене грађевинске површине. Изградња комплекса „Мозаик“ завршена је 2012. године чиме је формиран потпуно затворен стамбени блок у централном делу ПВС Криве ливаде. У опису стамбеног комплекса стоји да је „зграда атријумског типа са унутрашњим двориштем и зеленилом“<sup>49</sup>, међутим зеленило је заступљено на парцели само у виду бетонских растер плоча за паркинг места, односно са 0% у унутрашњости блока (Слике 5.31 и 5.32). Укупно повећање броја станова

<sup>49</sup> <http://stanovinis.co.rs/index.html>

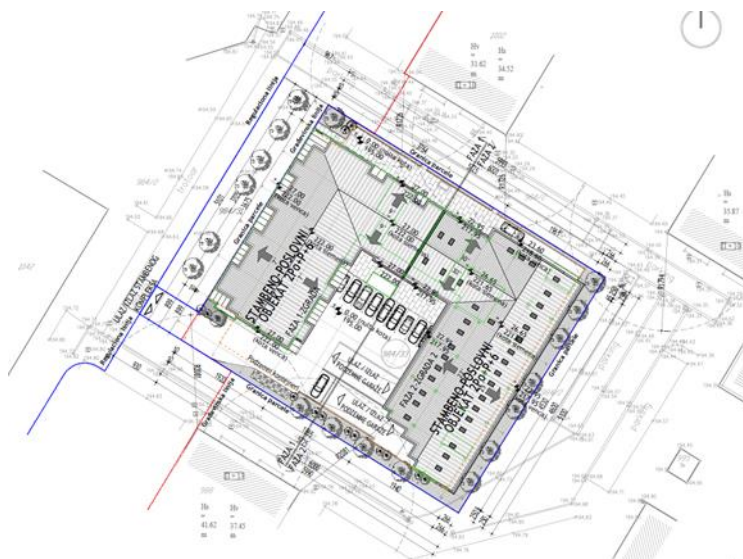


изградњом зграде за раднике Универзитета и комплекса „Мозаик“ је око 420 станова, односно око 1.200 становника<sup>50</sup>. Трансформација ПВС Криве ливаде и остатка насеља дуж Булеvara Немањића стамбеном инфил изградњом траје и даље, односно може се рећи да је насеље у стању непрекидне промене. У новим плановима (ГУП Ниша 2010-2025 и ППР ГО Медијана) месна заједница као јединица планирања у потпуности нестаје, а правила грађења дефинишу се на нивоу појединачне парцеле. Намена Становање великих густина у градском подручју одређена је урбанистичким параметрима (дозвољена спратност, изграђеност, заузетост и сл.), без дефинисања максималне густине насељености. На овај начин ствара се могућност да се појединачне парцеле третирају издвојено из контекста већ превелике густине насељености и дозвољава се даља градња, без сагледавања насеља као целине, његове функционалне структуре и параметара еколошког комфора.

Средином 2020. године усвојен је урбанистички пројекат за изградњу два стамбено-пословна објекта спратности 2По+П+6, површине 1.850м<sup>2</sup> у основи, са укупно 150 станова и 8 локала (Слика 5.33).



а)



б)

**Слика 5.33:** Новопланирана инфил изградња: а) положај парцеле у оквиру стамбеног блока, *извор:* аутор; б) регулационо-нивелационо решење из урбанистичког пројекта.

*Извор:* урбанистички пројекат<sup>51</sup>

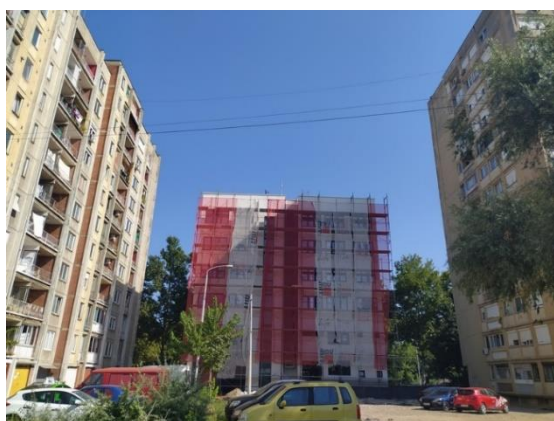
<sup>50</sup> Број становника рачуна се према просечном броју становника по стану за подручје градске општине Медијана, односно 3 становника по стану (Републички завод за статистику <https://data.stat.gov.rs/Home/Result/3102020101?languageCode=sr-Latn>)

<sup>51</sup> урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације стамбено-пословног објекта спратности 2По+П+6, у Нишу, ул. Булевар Немањића бб, на КП бр. 984/33 КО Ниш-Теле Кула, <http://www.eservis.ni.rs/urbanistickiprojekti/>

Зеленило, у виду трака по ободу парцеле, чини 10,14% површине парцеле и формално испуњава услове задате Планом (мин 10% зелених површина), међутим без могућности организовања било какве функције.

Укупна површина под новим објектима износи око 7.400 м<sup>2</sup>, док се повећање броја становника у насељу, комплетирањем започетих и планираних стамбених инфил објеката, процењује на око 1.700 становника<sup>52</sup>. Пораст броја становника и бољи животни стандард за последицу имају пораст број приватних аутомобила и повећане потребе за паркинг простором. Паркирање се предвиђа у подземним гаражама (често испод целе површине парцеле) и у партеру, односно на крову гараже, чиме је скоро цела површина грађевинске парцеле изграђена (Слике 5.31 и 5.32). Инфил изградњом је преко 15.000 м<sup>2</sup> слободног, зеленог простора претворено у изграђену површину. Имајући у виду значајно повећање броја становника, смањење зелених површина по становнику нарочито долази до изражаја. Новом изградњом развијају се искључиво профитабилни садржаји – становање и комерцијалне делатности, док се функционисање становања у потпуности ослања на постојеће садржаје у суседству (јавне службе, зеленило, спортски терени).

Иако се сматра да је транзиција достигла извесну „стабилну“ фазу, након драматичних политичких и друштвено-економских промена, за социјалистичка стамбена насеља се може рећи да тренутно пролазе кроз веома динамичне промене – како позитивне, тако и негативне. Негативни ефекти тичу се пре свега нерегулисаног статуса слободних површина у социјалистичким стамбеним насељима и њиховог распарчавања и даље изградње (Слике 5.34 и 5.35).



а)



б)

**Слика 5.34:** Нова стамбена инфил изградња у насељу уз Булевар Немањића: а) Булевар Немањића (2019); б) Војводе Мишића (2021). *Извор:* аутор.

<sup>52</sup> Процена на основу броја станова и просечног броја становника по стану према подацима Републичког завода за статистику (<https://data.stat.gov.rs/Home/Result/3102020101?languageCode=sr-Latn>).

С друге стране, новоградња на атрактивној локацији привлачи становнике вишег имовинског статуса, што доводи до повећања друштвене разноликости насеља. Постепени излазак из економске кризе и пораст животног стандарда становништва, утичу и на јачање свести о чиниоцима квалитета живота и значају јавних простора. У условима смањења отворених простора новом градњом, јача став „староседелаца“ да јавни отворени простори припадају њима, те су све гласније иницијативе за њихово очување и отпор према новој градњи.

#### **5.5.3.4 Гаражни капитализам**

Деведесетих година, са падом индустријске производње и развојем терцијарног сектора, долази до комерцијализације градског центра и истискивања становања и малопродаја мањег формата ка периферији, тј. субурбанизације становања и пословања. Социјалистичка стамбена насеља, у којима се број становника додатно повећава доградњом стамбених зграда, расте и потреба за робом широке потрошње. Приватизација станова и „присвајање“ заједничких нестамбених простора у стамбеним зградама, праћено недостатком прописа који регулишу конверзију стамбеног и нестамбеног простора у комерцијални, створили су погодне услове за развој гаражног капитализма. Деведесете године карактерише процват сиве економије која је толерисана од стране власти као амортизер незадовољства великог броја становника који су остали без посла у индустрији. У условима повећане потражње за робом широке потрошње, расте улична продаја и број малих приватних трговина, сервиса и услуга, који често послују у сивој зони.

Први примери гаражног капитализма појавили су се почетком деведесетих, а достигли највиши ниво у периоду између 1995. и 2000. Након 2000. године, гаражни капитализам опада, да би 2010. достигао приближно исти ниво као у почетној фази (Vasilevska, et al., 2015). На развој гаражног капитализма у насељу дуж Булевара Немањића утицали су: 1) положај - близина града, положај уз саобраћајницу 2) постојање комерцијалних садржаја из социјалистичког периода; и 3) структурне и функционалне карактеристике зграда – гаражни капитализам ређе се јавља у панелним зградама које не дозвољавају адаптације (Vasilevska, et al., 2015). Што се тиче положаја, гаражни капитализам се најпре развио у деловима насеља који су ближе градском центру, затим уз Булевар Лењина и на крају у централном делу насеља - Криве ливаде (*исто*).

Насеље Криве ливаде планирано је са комерцијалним објектима углавном концентрисаним уз Булевар Немањића и мањим објектима намењеним занатима и трговини уз улице Благоја Паровића, Бранка Крсмановића и Париске комуне. Стамбене зграде у блоку „А“ изграђене су као монофункционалне, са становањем од првог спрата, односно високог приземља, док се у приземљу налазе заједничке нестамбене просторије (помоћне просторије, гараже и сл). У блоку „Б“, ближе Нишави, неке од стамбених зграда изграђене су са пословним простором у приземљу за потребе друштвених предузећа (слике 5.35 и 5.36).



Слика 5.35: Комерцијалне делатности на простору ПВС Криве ливаде. *Извор:* аутор





**Слика 5.36:** Пословни простор из социјалистичког периода у приземљу стамбених зграда у блоку „Б“. *Извор:*: аутор.

Почетком 1990-их година, упоредо са надоградњом стамбених зграда, у насељу се појављује и пренамена приземних етажа у комерцијалне намене, у складу са Законом о одржавању стамбених зграда и одредбама ГУП Ниша 1995-2010. ГУП-ом се омогућава претварање стамбеног у пословни простор на постојећим колективним стамбеним објектима, уколико се тиме не ометају друге функције у објекту и околини. Ове одредбе се не односе само на приземне етаже, већ се даје могућност конверзије стамбеног простора у пословни и на вишим етажама зграда.

У ПВС Криве ливаде планирани објекти комерцијалне намене су делимично изведени у периоду социјализма, а остатак је реализован 1990-их година, у почетној фази транзиције. Поред тога, крајем 1980-их и почетком 1990-их изграђен је тржни центар Зона III и започела изградња локала по ободу Парка Св. Саве, што је ублажило потребе за комерцијалним делатностима и утицало на слабији развој гаражног капитализма у ПВС Криве ливаде.

Пословни простор у приземљу стамбених зграда из социјалистичког периода, данас је углавном без намене, услед нерешених имовинских односа (слика 5.36), док се у непосредној близини врши пренаменом гаража и заједничких простора у пословање (Слика 5.37). Гаражни капитализам углавном се јавља дуж саобраћајница, у близини постојећих комерцијалних објеката из социјализма/постсоцијализма, формирајући тако зону комерцијалних делатности, односно мешовитих намена. У објектима гаражног капитализма заступљене су различите услужне и трговинске делатности: фризерски салони, стоматолошке ординације, козметички салони, ТВ сервис, драгстори, продавнице мешовите робе, стаклорезац и др. Такође је присутна и пренамена станова



на првим етажама у пословни простор (школа страних језика, агенција за промет некретнина и сл).



**Слика 5.37:** Гаражни капитализам у ПВС Криве ливаде. *Извор:* аутор.

Поред пренамене простора у зградама, комерцијалне делатности се јављају и у форми малих монтажних објеката (киоска) груписаних уз Булевар Немањића и уз постојеће комерцијалне објекте (слика 5.38).



а)

б)

**Слика 5.38:** Груписане комерцијалне делатности: а) комерцијалне делатности у приземљу зграде и киоск поред зграде; б) киосци дуж Булеvara Немањића.

*Извор:* аутор.

Гаражни капитализам и развој других облика комерцијалних садржаја, допринели су диверзификацији функција на нивоу суседства, које се из претежно монофункционалног трансформише у суседство са мешовитим наменама. Разноврсност функција у ПВС Криве ливаде и околини (Парк Св. Саве, ПВС Криви вир), привлачи становнике и инвеститоре, те се ово подручје последњих двадесетак година сматра једним од најатрактивнијих за живот. С друге стране, негативни утицаји гаражног капитализма огледају се пре свега у повећању паркинг простора на рачун зелених и рекреативних површина и заузимању или присвајању јавних отворених простора – тзв. „приватизам“

(Hirt, 2012). Поред тога, може се рећи да је гаражни капитализам, у комбинацији са надоградњом објеката, изразито негативно утицао и на естетику стамбених објеката.

### 5.5.3.5 Смањивање слободних и зелених површина

Промене које су захватиле ПВС Криве ливаде - развој комерцијалних садржаја и нове стамбене изградње, допринеле су обнављању друштвене структуре и регенерацији подручја, с једне стране, док су, с друге стране, испољили своје негативне ефекте у виду просторне фрагментације подручја и деградације зелених површина. Додатна стамбена изградња подручја – вишеспратне надоградње и стамбена инфил изградња, довели су до повећања броја становника и броја аутомобила у насељу, а последично и до повећане потребе за паркинг простором. Поред тога, појава гаражног капитализма и развој комерцијалних делатности, додатно су повећали потребе за паркинг простором. Како је подручје планирано са малим бројем паркинг места и великим отвореним и зеленим површинама, повећање паркинг простора по правилу се одвија на рачун слободних (зелених) површина. Промене зелених површина манифестују се као: 1) квантитативне – смањивање површина и 2) квалитативне – распарчавање, промена намене и карактера површина.



**Слика 5.39:** Промене саобраћаја од планирања насеља (ПВС) до данас: а) ДУП Криве ливаде 1978; б) развој паркирања на слободном простору између зграда; в) саобраћај планиран ПГР-ом ГО Медијана (2012). *Извор:* аутор.

Стамбеном инфил изградњом заузето је око 1,5 ха<sup>53</sup> јавних отворених простора и простора намењеног изградњи основне школе, што представља десети део укупне површине ПВС Криве ливаде. Изградња нових стамбених објеката подразумева и обезбеђивање јавних или приватних приступних путева до објеката, што води ка

<sup>53</sup> Површине под новим објектима: делимично изграђени станови за раднике Универзитета 3220м<sup>2</sup>; комплекс Мозаик 8824 м<sup>2</sup> и новопланирана инфил изградња 3114 м<sup>2</sup>.

додатном распарчавању јавних отворених простора и знатно повећању саобраћаја у унутрашњости блока, где се пешаци и аутомобили надмећу за простор (Vasilevska et al., 2014).

На Слици 5.39 је приказан развој саобраћаја у ПВС Криве и постепено распарчавање простора. Подручје је првобитно било подељено на две целине („А“ и „Б“) улицом Бранка Крсмановића. Паркинг простори за стамбене објекте су планирани по ободу целина, једино је око зграде месне заједнице (данас тржни центар Зона III) планиран кружни пут и паркинг за потребе месне заједнице и дечије установе (Слика 5.39а). Велики пораст број становника и аутомобила, доводи до све присутнијег проблема паркирања. Постојећи паркинг простори, планирани према социјалистичким нормативима, нису могли да задовоље потребе за паркирањем, па се паркирање све чешће одвија на слободним површинама. Колски саобраћај се постепено уводи све дубље у унутрашњост стамбених блокова, мењајући карактер простора. Слободне просторе између зграда заузимају паркирани аутомобили, а безбедност пешака угрожена је честим укрштањем са колским путевима, односно коришћењем пешачких путева за колски саобраћај (Слика 5.39б). На слици 5.39б види се формирање мањих блокова унутар блока „А“ омеђених колско-пешачким комуникацијама и паркинг просторима. Број паркинг места у насељу се од планираних 664 према ДУП-у из 1978. године (536 за становање и 128 за потребе месне заједнице и дечије установе), повећао на око 1.400 паркинг места. Поред тога у подземним гаражама новоизграђених и планираних објеката предвиђа се још 350 паркинг места. Може се рећи да се први корак у распарчавању простора одвијао спонтано током времена.

Следећи корак у распарчавању простора је трасирање нових уличних праваца у планским документима, којима се обезбеђује приступ стамбеним објектима (изграђеним и планираним) и омогућава формирање нових грађевинских парцела унутар насеља ПГР подручја градске општине Медијана предвиђа нове улице у оквиру блока „А“, који је сада и формално подељен на четири нова блока – два мања средишња блока и два већа бочна (Слика 5.39в). Колско-пешачке комуникације из улица Благоја Паровића и Париске комуне, повезују се са новопланираним улицама, формирају се кружни колски путеви унутар блокова и врши даље распарчавање простора.

Према ДУП-у Криве ливаде 1978, стамбени и пословни објекти заузимали су око 1/3 простора намењеног становању, док су уређене слободне и зелене површине заузимале око 2/3 односно >70 % простора намењеног становању. Данас слободне и зелене

површине насеља чине око 48,3% површине намењене становању. У Блоку „А“ дошло је до драстичног смањења слободних и зелених површина са 73% на 44%, услед стамбене инфил изградње, повећања паркинг простора и увођења нових улица. У блоку „Б“ такође је приметно смањење удела зелених површина, али знатно мање, захваљујући томе што овај део насеља није захваћен инфил изградњом.

#### **5.5.3.6 Промена естетике**

У изгледу ПВС Криве ливаде, које је изграђено према ДУП-у из 1978. године, може се уочити целовитост и композиција заснована на потпуној симетрији делова састављених од стамбених зграда у ламелама, у односу на централну осу коју формирају друштвени садржаји (месна заједница, вртић, школа). Симетрија није постигнута само у северном делу насеља у коме постоје раније изграђени објекти вишепородичног становања. Стамбене зграде су грађене типски, употребом префабрикованих бетонских елемената, често у комбинацији са опеком.

Промене које су уследиле у постсоцијалистичком периоду - надоградње, инфил изградња и гаражни капитализам, негативно су утицале на визуелни изглед подручја Криве ливаде. Поред тога, на естетику подручја је утицала и промена начина планирања. У периоду социјализма, за потребе уређења насеља колективног становања, израђивани су детаљни урбанистички планови који су разрађивали: функционалне елементе насеља (саобраћај, инфраструктура, становање и остале функције), просторну концепцију (диспозицију објеката, однос слободних и изграђених површина и сл.), пејзажно обликовање (уређење зелених и слободних површина, избор поплочања и садног материјала) и архитектонски концепт објеката (архитектонски склоп објеката, број и структура станова у зградама). Детаљним планирањем и типском градњом у потпуности је био дефинисан изглед насеља. У периоду након 2000. године, правила грађења су углавном дефинисана плановима генералне регулације (ПГР) на нивоу градских општина, осим у случају када је била неопходна детаљнија разрада изградом планова детаљне регулације (ПДР). У случају ПВС Криве ливаде није препозната потреба израде ПДР-а, већ се примењују правила грађења дефинисана ПГР-ом, а појединачне парцеле се разрађују урбанистичким пројектима. Правила грађења дефинишу урбанистичке параметре, али не садрже одредбе које се односе на естетику објеката и уклапање у изграђено окружење (осим у случају заштићених целина). Чак и у случају детаљне разраде подручја, нагласак је углавном на регулацији саобраћаја, док су правила грађења слична онима из ПГР-а.



У недостатку правила која се односе на обликовање објеката, до изражаја долази постсоцијалаистичка тежња ка различитости. Плурализација стилова, односно непостојање стила, видљива је на нивоу насеља, али и на нивоу појединачних објеката. Стамбена инфил изградња у потпуности одступа од урбанистичко-архитектонског концепта насеља – у централном делу насеља изграђен је затворен стамбени блок, на супрот социјалистичким стамбеним ламелама које формирају карактеристичне склопове, симетричне у односу на централну осу. Новоизграђени објекти издвајају се из окружења по обликовању, примењеним бојама и материјалима.

Надоградње стамбених зграда вршене су парцијално, средствима приватних инвеститора, што за резултат има појаву различитих облика и примењених материјала, јасно уочљивих на објектима. Равни кровови замењују се косим или мансардним крововима различите форме и примењених кровних покривача. На овај начин добија се неуједначеност висине објеката, форме и естетике.



**Слика 5.40:** Изглед новопроектваног инфил објекта у насељу Криве ливаде (извор: <http://www.eservis.ni.rs/urbanistickiprojekti/><sup>54</sup>)

Економски развој и јачање приватног сектора у каснијој фази транзиције стварају услове за квалитетнију градњу, што се препознаје и у пројектима за изградњу нових објеката на подручју Кривих ливада (Слика 5.40). Међутим, и поред видљивог побољшања естетике на нивоу појединачних објеката, целовитост и идентитет подручја су нарушени постојећом и планираном изградњом.

<sup>54</sup> Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације стамбено-пословног објекта спратности 2ПО+П+6, у Нишу, ул. Булевар Немањића бб, на КП бр. 984/33 КО Ниш-Теле Кула, <http://www.eservis.ni.rs/urbanistickiprojekti/>

### 5.5.3.7 Промена урбанистичких параметара

Наведене промене физичке и функционалне структуре ПВС Криве ливаде, одразиле су се на урбанистичке параметре. У Табели 5.4 приказане су вредности урбанистичких параметара појединачно за блокове „А“ и „Б“ и збирно за цело ПВС Криве ливаде. Блок „А“ који се ослања на Булевар Немањића, и који је ДУП-ом из 1978. године планиран за изградњу друштвених садржаја, претрпео је значајније промене. Блок „Б“ је први изграђен и скоро потпуно комплетиран према ДУП-у, што није оставило много простора за даљу изградњу. С друге стране, блок „А“ је грађен касније и само део садржаја, углавном стамбених, је комплетиран према плану. Неизграђен простор блока „А“, ће у периоду после 1990-их, претрпети најзначајније промене. У Табели 5.5 је извршена рекапитулација и приказ најзначајнијих урбанистичких параметара за ПВС Криве ливаде пре трансформација и након трансформација – завршених и тренутно планираних.

**Табела 5.4:** Упоредни приказ урбанистичких параметара за стамбене блокове „А“ и „Б“

	БЛОК „А“	БЛОК „Б“	УКУПНО
<b>ПОВРШИНА</b>	<b>12 ха</b>	<b>3,58 ха</b>	<b>15,58 ха</b>
<b>ПОВРШИНА НАМЕЊЕНА СТАНОВАЊУ<sup>55</sup></b>	<b>9,52 ха</b>	<b>3,58</b>	<b>13,10 ха</b>
<b>ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТИМА (м2)</b>			
<b>СТАНОВАЊЕ</b>			
социјализам	15.188	7.921	23.105
постсоцијализам	7.233	-	7.233
Укупно	22.421	7.921	30.342
<b>ПОСЛОВАЊЕ</b>			
социјализам	3.166	218	3384
постсоцијализам	2.722	-	2.722
Укупно	5.888	-	6.106
<b>ДЕЧИЈА ЗАШТИТА</b>	964	-	964
<b>УКУПНО</b>			
<b>БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА (м2)</b>			
<b>СТАНОВАЊЕ</b>			
социјализам	144.208	46.748	190.956
постсоцијализам (инфил)	56.379	-	56.379
постсоцијализам (надogradње)	11.065	16.284	27.349
Укупно	211.652	63.032	274.684
<b>ПОСЛОВАЊЕ</b>			
социјализам	3.166	-	3.166
постсоцијализам	8.166	-	8.166
Укупно			
<b>ДЕЧИЈА ЗАШТИТА</b>	1.928		1.928
<b>ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ*</b>			

<sup>55</sup> Површине према ПГР подручја ГО Медијана

Социјализам	19,28%	22,73%	20,22%
Постсоцијализам	26,88%	22,73%	25,74%
<b>ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ*</b>			
Социјализам	1,55	1,31	1,48
Постсоцијализам	2,25	1,76	2,12
<b>БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА</b>			
Социјализам (ДУП 1978.)	478 (350)**	186	664 (536)**
Постсоцијализам	985+350 (подз. гар.)	415	1400 +350 (подз. гар.)
<b>ПРОЦЕЊЕН БРОЈ СТАНОВНИКА (20м2/ст)</b>			
Социјализам	7.210	2.337	9.547
Постсоцијализам	10.582	3.152	13.734
<b>ПРОЦЕЊЕНА ГУСТИНА НАСЕЉЕНОСТИ *** (ст/ха)</b>			
Социјализам	601 ст/ха 757 ст/ха	652 ст/ха	613 ст/ха 728 ст/ха
Постсоцијализам	882 ст/ха 1111 ст/ха	880 ст/ха	881 ст/ха 1048 ст/ха

*Напомена:* \* индекс заузетости и изграђености за део насеља намењен становању (површина под објектима и бруто развијена грађевинска површина укључују и површине објеката намењених пословању који се налазе на земљишту намењеном становању)

\*\*вредности у загради – број паркинг места намењен становању према ДУП Криве ливаде 1978.

\*\*\*мања вредност означава густину насељености у целом блоку/суседству, а већа вредност густину насељености простора намењеног становању према плану

*Извор:* аутор.

**Табела 5.5:** Приказ урбанистичких параметара за ПВС Криве ливаде пре и након трансформација

	Пре промена	Након промена*
<b>Спратност</b>	П+4 – П+11	П+5 – П+12
<b>Индекс заузетости</b>	20,22%	25,74%
<b>Индекс изграђености</b>	1,48	2,12
<b>Број становника</b>	9.547	13.734
<b>Густина насељености</b>	613 ст/ха** 728 ст/ха	881 ст/ха 1048 ст/ха
<b>Број паркинг места</b>	664	1400 +350 у подз. гар.
<b>Зелене и слободне површине***</b>	око 7,3 ха 73% површине намењене становању Блок „А“ – 73% Блок „Б“ – 74%	око 4,8 ха 48% површине намењене становању Блок „А“ – 44% Блок „Б“ – 58%

*Напомена:* \* укључује и планирану инфил изградњу (тренутно у изградњи)

\*\*мања вредност означава густину насељености у целом суседству, а већа вредност густину насељености простора намењеног становању према плану

\*\* зеленило стамбених блокова - без зеленила вртића, школе и приобаља Нишаве

*Извор:* аутор.

## 5.6 Подручје вишеспратног становања Сомборска-Студеничка – нова изградња на периферији

Развој вишеспратног становања на подручју уз Сомборски булевар започео је 2005. године, у периоду “праве” транзиције или „поновног започињања“ транзиције у Србији. На Слици 5.41 приказан је изглед подручја на почетку изградње и данас. Почетком 2000-их <sup>56</sup> највећи део чини пољопривредно земљиште, док је вишеспратна стамбена изградња присутна само местимично. Данас је западни део подручја потпуно изграђен (ПВС Сомборска-Студеничка) и биће предмет анализе у наставку, док је источни део подручја још увек неизграђен.



**Слика 5.41:** Изглед подручја Сомборска-Студеничка: а) 2006. године, извор: ГИСНиш(<https://gis.ni.rs>); б) 2021. године, извор: ГеоСрбија (<https://a3.geosrbija.rs/>)

ПВС Сомборска-Студеничка развија се у склопу стамбене зоне Сомборска, уз трасирану саобраћајницу на периферији града. Почетни услови развоја били су веома слични условима развоја ПВС Криве ливаде, али се под утицајем постсоцијалистичких промена развој одвија знатно другачије. У наставку се анализирају услови развоја ПВС Сомборска-Студеничка, његова физичка и функционална структура и утицај на квалитет живота становника.

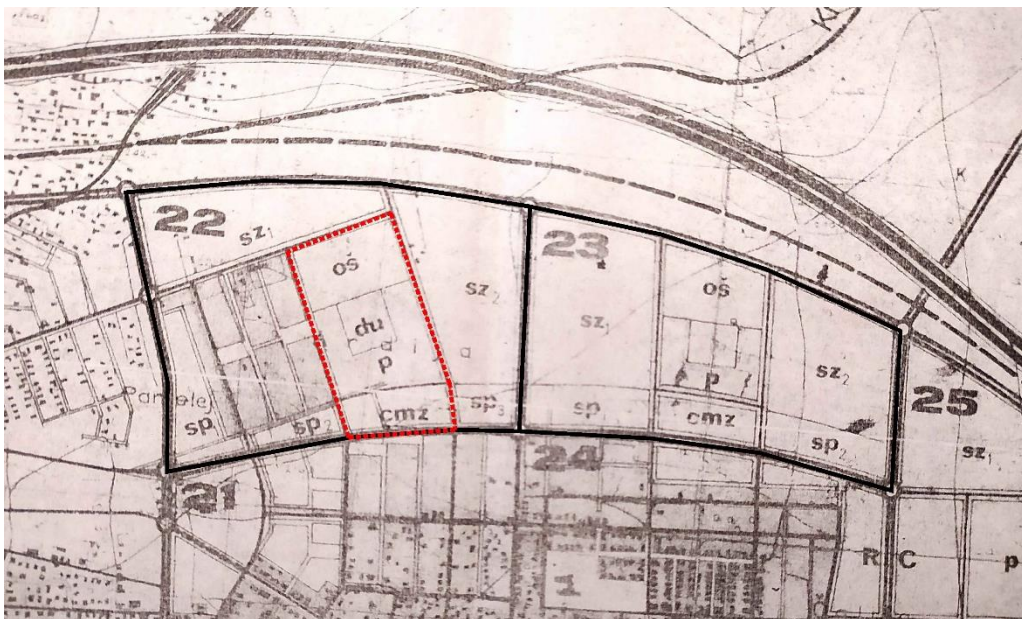
### 5.6.1 Промењени услови развоја у периоду постсоцијализма

Простор на коме ће 2000-их година започети развој ПВС Сомборска-Студеничка, први пут се плански сагледава ГУП-ом Ниша и Нишке Бање из 1973. године, као Становање великих густина (91-250 ст/ха). Крајем 1970-их и почетком 1980-их у оквиру Студије

<sup>56</sup> Фотографија подручја преузета са платформе ГИСНиш (<https://gis.ni.rs>), ортофото снимак подручја је из 2006. године.



дугорочног развоја колективне стамбене изградње у Нишу 1981-1991-2000 закључено је да је за прву фазу развоја (период 1981-1991) најповољнија варијанта „Врежина“, која обухвата и данашње ПВС Сомборска-Студеничка. Развој колективног становања у оквиру Студије усклађен је са актуелним приступом у урбанистичком планирању - планирање по принципу месних заједница. ПВС Сомборска-Студеничка је централни део месне заједнице бр. 22, у коме су планирајни друштвени садржаји: центар месне заједнице, дечија установа и школа (Слика 5.42).



**Слика 5.42:** Студија дугорочног развоја колективне стамбене изградње у Нишу 1981-1991-2000 са означеним ПВС Сомборска-Студеничка. *Извор:* архива ЈП Завод за урбанизам Ниш.

Полазећи од услова који су били актуелни 1980-их година, у време планирања развоја вишеспратног становања на овој локацији: вишеспратна стамбена изградња у друштвеном сектору; друштвено власништво над грађевинским земљиште и планирање засновано на месним заједницама; уочавају се промене које су обликовале развој ПВС Сомборска-Студеничка двадесетак година касније, а које укључују:

- Промену актера у градњи и бесправну градњу;
- Промене својинског режима на градском грађевинском земљишту;
- Промене урбанистичког планирања.

Физичка и функционална структура ПВС Сомборска-Студеничка посматра се у контексту наведених промена од периода планирања до реализације, односно немогућности успостављања контроле развоја подручја до данас.

### 5.6.1.1 Приватни капитал и бесправна градња

Талас бесправне градње који је захватио градове Србије у периоду транзиције, утицао је и на развој ПВС Соморска-Студеничка. Бесправна градња започела је још у периоду социјализма, углавном као изградња породичних кућа на периферији, коју је држава толерисала због немогућности да обезбеди неопходан стамбени простор за новопридошле становнике („voice“ и „exit“ стратегије). Овакав вид бесправне градње уочен је на подручју Сомборска-Студеничка још у време израде Студије<sup>57</sup>, која је претходила ГУП-у Ниша 1995-2010, те је за потребе ширења колективног становања планирано прибављање земљишта уклањањем бесправно саграђених објеката и откупом пољопривредног земљишта од власника.

У периоду постсоцијализма, услед недостатка адекватних прописа који регулишу стамбену изградњу и недоследног спровођења постојећих прописа, тренд бесправне градње се убрзано ширио и попримио нови, тржишни облик. Приватни инвеститори су користили околности у којима се толерише бесправна градња и почели са градњом стамбеног и пословног простора за тржиште. Развој ПВС Сомборска-Студеничка започет је изградњом објеката пре доношења детаљног планског документа за предметно подручје, односно развој подручја је претходио процесу планирања (Vasilevska, et al., 2014). У Плану детаљне регулације насеља „Сомборска-центар“<sup>58</sup> наводи се да је планско подручје до тренутка израде плана делимично запоседнуто дивљом градњом и наводи се да ће сви нелегално изграђени објекти који су постављени на трасама раније планираних улица биће уклопљени у нову саобраћајну матрицу и тако стећи могућност легализације и доградње или реконструкције. Прилагођавање планских решења нелегално изграђеним објектима утиче на просторну структуру насеља, али и на формирање става о нелегалној градњи. Уместо санкционисања дивље градње, плански документи констатују постојеће стање и дефинишу правила грађења тако да омогуће легализацију изграђених објеката и регулишу будућу изградњу. Међутим, оваквом праксом, не само да није прекинута дивља градња, већ је додатно подстакнута, управо формирањем става да ће и будућа одступања бити легализована изменом планова. Слаба контрола спровођења планова, довела је до вишеструких одступања у свим сегментима градње: одступање од задате спратности, заузетости и изграђености, растојања између објеката и др, о чему ће детаљније бити речи у наставку.

<sup>57</sup> Студија дугорочног развоја колективне стамбене изградње у Нишу 1981-1991-2000 (ЈП ЗУРБ Ниш, 1981)

<sup>58</sup> „Службени лист Града Ниша“, бр. 106/04

### 5.6.1.2 Својински режим на грађевинском земљишту

Као што је напред већ речено, у Југославији је након Другог светског рата извршена национализација грађевинског земљишта. У периоду од доношења Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта<sup>59</sup> (1958.) до данас статус градског грађевинског земљишта – својина и могућност промета, мењали су се више пута уставом и законима донетим у складу са уставом (Табела 5.6). Право својине над градским грађевинским земљиштем први пут се појављује у Уставу СР Југославије из 1992. године, где се наводи да на градском грађевинском земљишту може постојати приватна или други облик својине. Закон о грађевинском земљишту из 1995. године, прихвата одредбе Устава које се односе на својину над земљиштем, са разликом да грађевинско земљиште, које је до дана ступања на снагу закона одређено као градско грађевинско земљиште, остаје у државној својини. Градским грађевинским земљиштем у државном власништву управљале су општине и оно је могло бити дато на коришћење на основу јавног надметања или прикупљања понуда. Поступак прибављања градског грађевинског земљишта био компликован и неизвестан, јер се земљиште даје на коришћење лицу које понуди да плати највећи износ за то земљиште. Грађевинско земљиште у грађевинском подручју и изван грађевинског подручја, није било у државној својини, већ је могло бити у свим облицима својине и било је у промету. Стога је инвеститорима било једноставније да за планирану градњу прибављају грађевинско земљиште у грађевинском подручју.

ПВС Сомборска-Студеничка се почетком 2000-их развија на периферији града, на земљишту које је већим делом означено као пољопривредно земљиште (њиве) Приватно власништво омогућава инвеститорима лако прибављање земљишта и формирање приватних грађевинских парцела. На Слици 5.41а види се да су изградњом прво захваћене парцеле које су имале излаз на јавну површину – Горњоматејевачку улицу на северу и Студеничку улицу на западу. Позиција новоизграђених објеката ће касније утицати на трасирање саобраћајне мреже насеља.

---

<sup>59</sup> „Службени лист ФНРЈ“, бр. 52/58

**Табела 5.6:** Својински режим на грађевинском земљишту у Србији

Година	Правни акт	Статус градског грађевинског земљишта
1958.	Закон о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта („Сл. лист ФНРЈ“, бр. 52/58)	Члан 1: Национализују се и постају друштвена својина најамне станбене зграде и најамне пословне зграде. У градовима и насељима градског карактера <u>национализују се и постају друштвена својина и грађевинска земљишта.</u>
1974.	Устав СФР Југославије („Сл. лист СФРЈ“, бр. 9/74)	Члан 80: Земљорадницима се зајемчује право својине на обрадиво пољопривредно земљиште у површини од највише десет хектара по домаћинству. Члан 81: <u>Не може постојати право својине на земљиште у градовима и насељима градског карактера и другим подручјима предвиђеним за стамбену и другу комплексну изградњу, које, у складу са условима и по поступку који су утврђени законом, одреди општина.</u>
1990.	Устав Републике Србије („Сл. гласник РС“ бр. 1/90)	Члан 60: Природна богатства и добра у општој употреби, као добра од општег интереса, и <u>градско грађевинско земљиште у државној су или друштвеној својини.</u> На градском грађевинском земљишту може се стећи право коришћења.
1990.	Закон о грађевинском земљишту („Сл. гласник СРС“, бр. 23/1990)	Члан 4: <u>На градском грађевинском земљишту не може постојати право својине.</u>
1992.	Устав СР Југославије („Сл. лист СРЈ“, бр. 1/92)	Члан 73: Пољопривредно земљиште може бити у приватној и у другим облицима својине. Поједина добра у општој употреби и <u>градско грађевинско земљиште могу бити у приватној и у другим облицима својине</u>
1995.	Закон о грађевинском земљишту („Сл. гласник РС“, бр. 44/1995)	Члан 7: <u>Грађевинско земљиште је у промету</u> , ако законом није другачије одређено. Градско грађевинско земљиште у државној својини не може се отуђити из државне својине. Члан 33: <u>Земљиште које је до дана ступања на снагу овог закона одређено као градско грађевинско земљиште у државној је својини</u> , осим земљишта на коме се, у смислу члана 32. овог закона, успостави ранији режим својине Земљиштем из члана 31. став 1. овог закона на коме се, у смислу чл. 32. овог закона, не успостави ранији режим својине, управља и располаже општина. Отуђење земљишта из става 2. овог члана врши се уз сагласност Владе РС.
2003.	Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 47/2003)	Члан 68: Грађевинско земљиште може бити: 1) јавно грађевинско земљиште; 2) остало грађевинско земљиште Члан 70: <u>Јавно грађевинско земљиште не може се отуђити из државне својине</u> Члан 79: <u>Остало грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине и у промету је.</u>
2009.	Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 (Одлука УС), 24/2011, 121/2012, 42/2013 (Одлука УС), 50/2013 (Одлука УС), 54/2013 (Решење УС), 98/2013 (Одлука УС), 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 (други закон), 9/2020, 52/2021)	Члан 82: Грађевинско земљиште је земљиште које је одређено законом или планским документом за изградњу и коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом. Члан 84: <u>Грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине</u> . Право својине на грађевинском земљишту у јавној својини има Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе. Члан 85: <u>Грађевинско земљиште је у промету</u> . Грађевинско земљиште у јавној својини је у промету, под условима прописаним овим законом и другим прописима.

Законом из 2009. године одређује се да грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине и да је у промету, укључујући и грађевинско земљиште у јавној својини. Ове промене омогућиле су распарчавање земљишта у јавној својини и појаву стамбене инфил изградње на простору социјалистичких стамбених насеља, о којој је било речи у делу о ПВС Криве ливаде.

### **5.6.1.3 Промене урбанистичког планирања**

Поред својинског режима на градском грађевинском земљишту, на развој подручја вишеспратног становања утицале су и промене закона о урбанистичком планирању, односно промене врста и садржаја урбанистичких планова. У периоду до 1995. године, урбанистичко планирање обухватало је израду генералних урбанистичких планова (ГУП) и детаљних урбанистичких планова (ДУП) за парцијалну разраду простора за потребе становања, индустрије и сл. Подручје ПВС Сомборска-Студеничка је у том периоду плански обухваћено ГУП-ом Ниша и Нишке Бање из 1973. године, али није детаљно плански разрађивано.

Закон о планирању и уређењу простора из 1995. године уводи нову хијерархију урбанистичких планова - подручје града разрађује се генералним планом (ГП), док се за разраду делова насеља доносе регулациони планови (РП). Следећим Законом о планирању и изградњи из 2003. године урбанистички планови се деле на опште и регулационе, а регулациони на планове генералне регулације (ПГР) и планове детаљне регулације (ПДР). Што се тиче ПВС Сомборска-Студеничка, може се рећи да његова планска разрада почиње доношењем ГП Ниша 1995-2010, а детаљна планска разрада тек почетком 2000.-их, усвајањем ПДР-а насеља „Сомборска-центар“ У Табели 5.7 дат је преглед планских докумената за предметно подручје, донетих у складу са важећим законима и хијерархијом планске документације.

Развој ПВС Сомборска-Студеничка великим делом је резултат недостатака у самом планирању и спровођењу планова, пре свега: 1) неусклађености начина планирања са новонасталим условима; 2) слабе контроле спровођења планова; и 3) честих измена планова у циљу легализације одступања од претходних планова.

Поред тога на обликовање делова града утицао је, и још увек утиче, ниво детаљности планских докумената. Планови детаљне регулације (ПДР), којима се у периоду након 2003. године детаљно разрађују делови насеља, по планском обухвату одговарају детаљним урбанистичким плановима (ДУП), али се значајно разликују по нивоу

детаљности. Детаљни урбанистички планови, којима су парцијално разрађивана подручја за потребе колективне стамбене изградње у социјалистичком периоду, давали су коначан изглед насеља, укључујући: склоп, позицију и спратност зграда, уређење слободних простора, материјализацију, садни материјал и сл. С друге стране планови детаљне регулације, дефинишу правила уређења и грађења, без приказа планираног изгледа подручја. Овакав приступ детаљном урбанистичком планирању, омогућава појединачну разраду грађевинских парцела, без сагледавања простора као целине, што је утицало на формирање структуре насеља која је данас присутна.

У наставку се прати развој ПВС Сомборска-Студеничка кроз планске документе – карактеристике планова, одступања и измене планских докумената.

**Табела 5.7:** Промене закона о планирању и плански документи за подручје Сомборска-Студеничка

Закони о планирању и изградњи	Врсте планских докумената урбанистичког планирања	Плански документи за ПВС Сомборска-Студеничка
Закон о урбанистичком и регионалном просторном планирању („Сл. гласник НРС“, бр. 47/1961)	Урбанистички програм	ГУП Ниша и Нишке Бање 1973
	Генерални урбанистички план (ГУП)	
	Детаљни урбанистички план (ДУП)	
Закон о планирању и уређењу простора (Сл. гласник СРС, бр.19/74) <sup>60</sup>	ГУП	-
	ДУП - по потреби разрада урбанистичким пројектом (УП)	
Закон о планирању и уређењу простора (Сл.гласник СРС, бр. 27/85)	ГУП	-
	ДУП (УП по потреби)	
Закон о планирању и уређењу простора и просторном плану СРС (Сл. гласник СРС, бр. 44/89) <sup>61</sup>	ГУП	ГП Ниша 1995-2010 („Сл. лист Града Ниша“ бр. 13/95)
	ДУП (УП по потреби)	
Закон о планирању и уређењу простора и насеља („Сл. гласник РС“, бр. 44/95) <sup>62</sup>	Генерални план (ГП)	Прве измене и допуне ГП Ниша 1995-2010 („Сл. лист Града Ниша“ бр. 13/95 и 2/02)
	Регулациони план (РП)	-
Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 47/03)	Општи урбанистички планови: Генерални план (ГУП) План општег уређења	-
	Регулациони планови: План генералне регулације (ПГР) План детаљне регулације (ПДР)	ПДР насеља „Сомборска-центар“ („Сл. лист Града Ниша“ бр. 106/04)  Измене и допуне ПДР-а „Сомборска-центар“ („Сл. лист Града Ниша“ бр. 20/09)
Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др.закон)	Генерални урбанистички план (ГУП)	ГУП Ниша 2010-2025 („Сл. лист Града Ниша“ бр. 43/11)
	План генералне регулације (ПГР)	План генералне регулације подручја ГО Пантелеј– I фаза („Сл. лист Града Ниша“ бр. 102/2012)
	План детаљне регулације (ПДР)	-

Извор: аутор

<sup>60</sup> У планирање се уводи појам „грађевинска парцела“, која мора имати излаз на јавни пут и облик који омогућава изградњу објекта у складу са планом (Ђорђевић, 2018: 11)

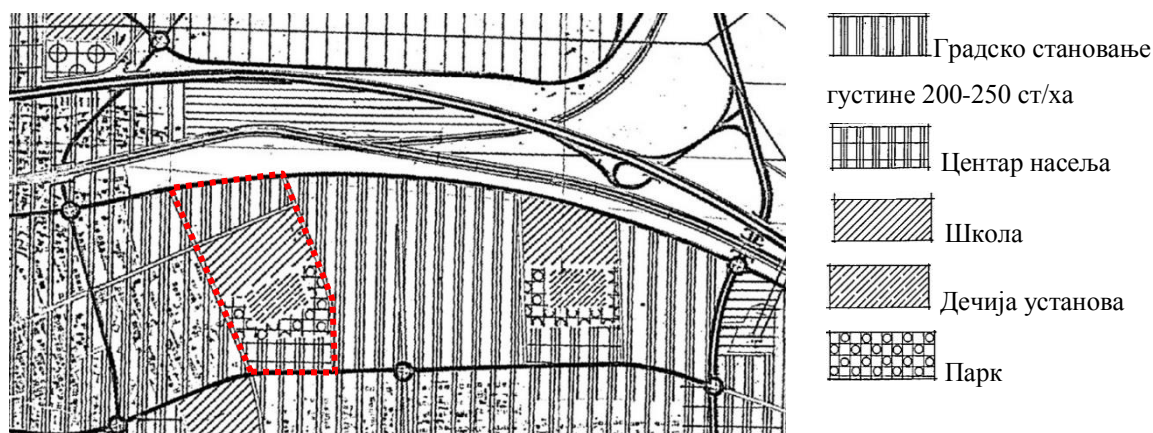
<sup>61</sup> Овим законом је први пут дефинисано да се просторни и урбанистички планови објављују у службеном гласилу (исто:стр. 13)

<sup>62</sup> Овим законом је ограничена висина до које може бити изграђена зграда намењена за становање на шест спратова изнад приземља (исто: стр. 14)



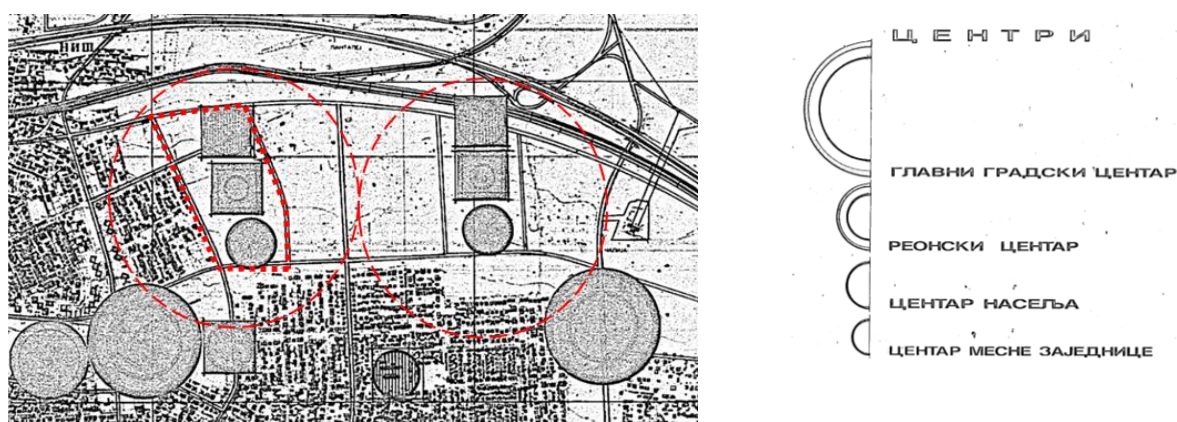
## 5.6.2 Развој подручја Сомборска-Студеничка кроз планске документе

### 5.6.2.1 Генерални урбанистички план Ниша 1995-2010



Слика 5.43: Планирана намена површина из ГУП Ниш 1995-2010. Извор: архива ЈП Завод за урбанизам Ниш.

Генерални урбанистички план Ниша 1995-2010 је први плански документ након 1990. године, којим је обухваћено подручје Сомборска-Студеничка. Планирано проширење колективног становања из Студије<sup>63</sup>, уграђено је у решења ГУП-а, те се на неизграђеном подручју северно од Сомборске улице планира Градско становање густине 200-250 ст/ха. Планирање засновано на јединици суседства (месне заједнице), предвиђало је поред становања и садржаје карактеристичне за ниво месне заједнице: школу, вртић, центар насеља и парковске површине. Подручје на коме се данас налази ПВС Сомборска-Студеничка, планирано је као центар месне заједнице, коме би гравитирао и западни, изграђени део насеља. У источном делу неизграђеног подручја планирана је још једна месна заједница, односно центар месне заједнице са идентичним садржајима (Слике 5.43 и 5.44).



Слика 5.44: План размештаја центара, ГУП Ниш 1995-2010 Извор: архива ЈП Завод за урбанизам Ниш.

<sup>63</sup> Студија дугорочног развоја колективне стамбене изградње у Нишу 1981-1991-2000



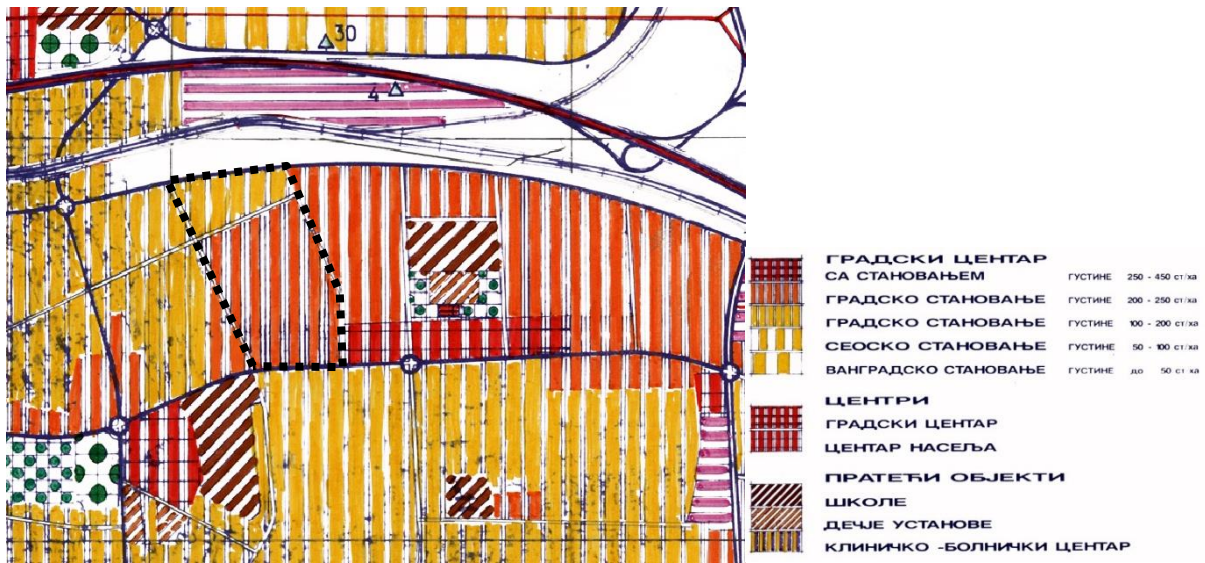
ГУП Ниш 1995-2010 за колективну стамбену изградњу на новим просторима утврђује следеће услове:

- Густина насељености: 200 - 250 ст/ха, на нивоу просторне целине (подручје МЗ, односно МК) или до 450 ст/ха, за један односно више стамбених блокова.
- Спратност објеката: П+4 до П+6 спратова, изузетно више од П+6 спратова, за појединачне објекте, који представљају просторни акценат, уз посебан доказ оправданости.
- У објектима у којима се предвиђа пословни простор у приземљу могуће су комбинације П+М+4 до П+М+6, са пословним простором у мезанину, или П+4+Пк до П+6+Пк, са становима или одговарајућим другим функцијама у поткровљу.
- Процент изграђености: 30 - 40%
- Коефицијент изграђености: 1,2 до 1,6
- Једно паркинг или гаражно место по стану
- Слободан простор: 0,4 - 0,5 м<sup>2</sup> по м<sup>2</sup> стана
- Уређене зелене површине у стамбеним блоковима минимум 50% од површина слободног простора,
- Игралишта за децу и одрасле: 0,1 м<sup>2</sup> по м<sup>2</sup> стана
- Пратеће функције (дечја установа, школа, снабдевање, парк) обезбеђују се према одговарајућим нормативима за ниво просторне целине (МЗ, одн. МК).
- У случајевима када се у оквиру целина колективне стамбене изградње предвиђа пословни простор, укупна бруто развијена површина (стамбеног и пословног простора заједно) мора бити у границама утврђеног коефицијента изграђености.

Према условима задатим ГУП-ом, насеље уз Сомборску улицу требало је да се развије на сличан начин као насеље дуж Булеvara Немањића, са том разликом што су планиране зграде ниже спратности. у складу са Законом о планирању и уређењу простора и насеља, којим се спратност стамбених објеката ограничава на П+6.

Првим изменама и допунама ГУП Ниша 1995-2010, које су усвојене 2002. године, делимично је промењена намена земљишта и план размештаја градских центара. На неизграђеном простору северно од Сомборске улице, где су првобитно планирани садржаји за две месне заједнице, сада се планира једна месна заједница, односно један центар месне заједнице. Подручје Сомборска-Студеничка изменом плана добија намене:

Градско становање густине 200-250 ст/ха и Градско становање густине 100-200 ст/ха, без пратећих садржаја за ниво месне заједнице (Слика 5.45).



**Слика 5.45:** Прве измене и допуне ГУП Ниша (2002) - планирана намена површина.  
*Извор:* архива ЈП Завод за урбанизам Ниш.

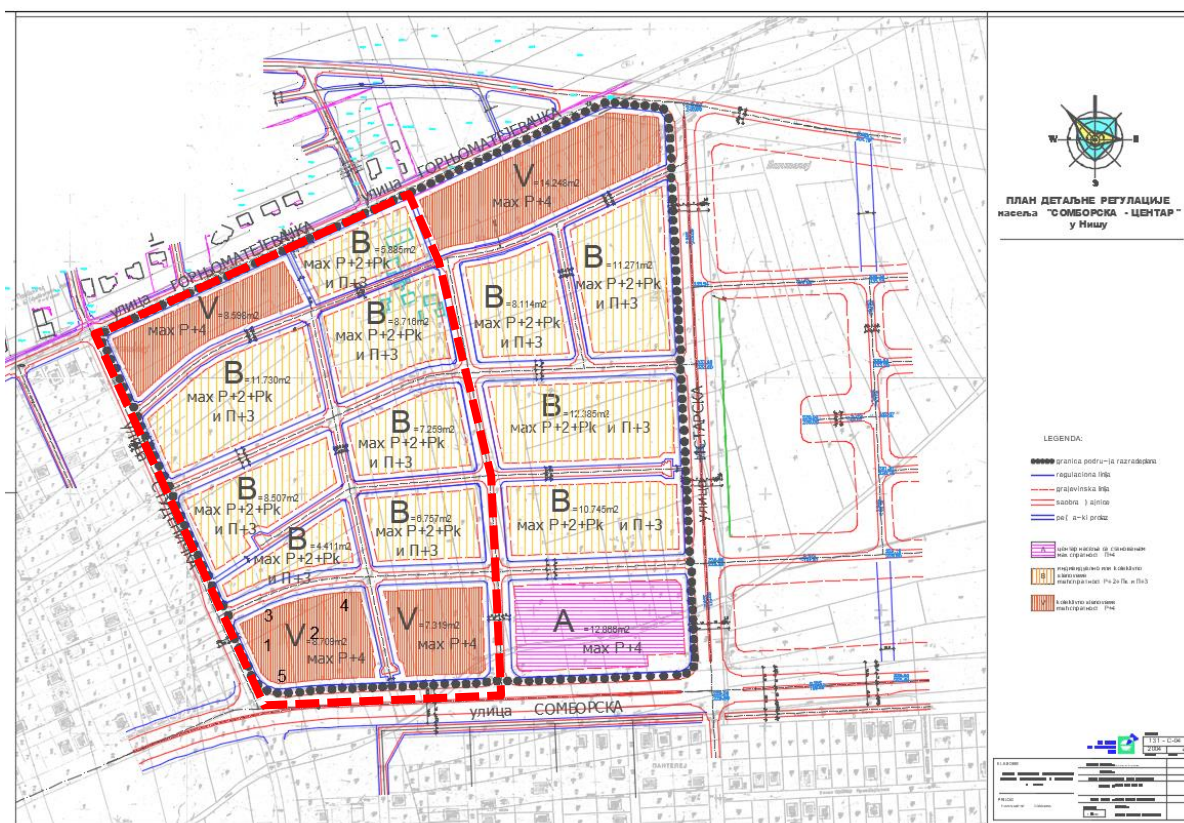
У време доношења ГУП-а, а нарочито Првих измена и допуна ГУП-а, у Нишу су присутне транзиционе промене карактеристичне за градове ЦИЕ - промена власништва над земљиштем, повлачење јавног сектора из стамбене изградње и јачање приватног сектора. Иако стамбену изградњу скоро у потпуности преузима приватни сектор, обезбеђивање јавних садржаја (инфраструктура, јавне службе, јавне отворене површине) остаје у надлежности јавног сектора. За разлику од социјалистичког периода, у периоду транзиције више не постоји неограничен фонд градског грађевинског земљишта у друштвеном власништву за изградњу ових садржаја. Градско грађевинско земљиште се кроз процес реституције враћа предатним власницима. Истовремено, планским ширењем обухвата грађевинског подручја, пољопривредно земљиште у приватном власништву постаје грађевинско земљиште у приватном власништву. У оба случаја, за изградњу јавних садржаја неопходно је прибављање земљиште од приватних власника. Промене власничке структуре и ограничене јавне финансије одражавају се на планирање тако што се јавни садржаји планирају „штедљивије“. У случају Сомборске, јавни садржаји планирани за две месне заједнице -МЗ 22 и 23 (Слика 5.42, 5.43, 5.44), групишу се у један центар месне заједнице и измештају према источном, неразвијеном делу локације (Слика: 5.45). На овај начин приватним инвеститорима се омогућава стамбена изградња у западном делу који је делимично инфраструктурно опремљен, док се изградња јавних садржаја одлаже.

### 5.6.2.2 План детаљне регулације насеља „Сомборска-центар“

Након доношења ГУП Ниша 1995-2010, приступило се изради детаљних урбанистичких планова за поједине делове града. Део града уз Сомборску улицу развијао се упоредо са трасирањем улице, тако да је западни део насеља, ближе центру града, раније разрађен детаљним урбанистичким плановима и био је у потпуности изграђен у тренутку доношења ГУП-а. Део насеља источно од Студеничке улице није био плански разрађен, ни саобраћајно и инфраструктурно опремљен. Трасирањем Сомборског булевару у ГУП-у Ниша 1995-2010, створили су се услови за детаљну урбанистичку разраду подручја источно од Студеничке улице, кроз два плана: ПДР насеља „Сомборска-центар“ (у чијем обухвату је ПВС Сомборска-Студеничка) и ПДР насеља „Сомборска-исток“.

У време доношења ПДР насеља „Сомборска-центар“ 2004. године, овај део града већ је био делимично запоседнут дивљом градњом у западном делу уз Студеничку улицу, односно планирање простора је уследило након започињања изградње. План детаљне регулације преузима решења из вишег планског документа (у овом случају решења из ГУП-а) као обавезујућа и детаљније разрађује планско подручје. Тако се на предметном подручју задржава становање дефинисано ГУП-ом, а детаљно се разрађује улична мрежа и дефинишу правила грађења (спратност, положај грађевинских линија и др.). Цело подручје ПДР-а је намењено становању и пословању, са следећим наменама: А- Центар насеља са становањем - макс. спратност П+4; Б- Индивидуално или колективно становање - макс. спратност П+2+Пк и П+3; и В - Колективно становање - макс. спратност П+4 (Слика 5.46).

Подручје плана подељено је на блокове чији је облик делом условљен постојећом стамбеном изградњом на локацији. Изградња у оквиру планираних блокова, дефинише се грађевинским линијама и урбанистичким параметрима. На графичким прилозима су уцртане грађевинске линије према регулацији, док унутрашње грађевинске линије нису дефинисане. Урбанистички параметри су задати за ниво блока - максимални индекс заузетости је 40%, док је индекс изграђености 2,0 за блокове у целинама А и В, односно 1,6 у целини Б. На овај начин ствара се могућност преизграђивања једног дела блока, односно појединачних парцела у оквиру блока, на рачун урбанистичких параметара задатих за цео блок, док остатак блока може остати у потпуности неизграђен. Неизграђени делови блокова остају предмет разраде неког будућег плана који ће изнова евидентирати изграђене објекте, а плански решавати слободан део простора.



**Слика 5.46:** ПДР насеља „Сомборска-центар“ - План намене површина (означено подручје Сомборска-Студеничка). *Извор:* архива ЈП Завод за урбанизам Ниш

У плану је извршена подела на јавно и остало грађевинско земљиште, при чему су као јавно грађевинско земљиште означене само површине саобраћајница. Паркирање се не планира на јавним површинама већ унутар блокова. Зеленило се у плану помиње као: 1) јавно зеленило - улични дрвореди и партерно зеленило; и 2) пратеће зеленило у зонама становања и зони становања са пословањем. Саставни део графичког дела ПДР-а био је План озелењавања, на коме су означени планирани дрвореди са партерним травњаком. Поред линијског зеленила, на подручју ПДР-а нису означене друге површине јавног зеленила. Што се тиче зеленила у оквиру осталог грађевинског земљишта, планом се не дефинишу обавезујући проценти зеленила, већ само препоруке за уређење: „У оквиру уређења зелених и рекреативних површина у стамбеним зонама предвидети изградњу дечијих игралишта, као места за миран одмор окружени лишћарским и четинарским врстама са фитоцидним дејством високих био-естетских вредности и затрављивање површина“ (ЈП ЗУРБ Ниш, 2004: 7-8).

### 5.6.2.3 Измене и допуне ПДР-а „Сомборска-центар“

Почетком 2000.-их године у Србији започиње фаза праве транзиције и постепени економски опоравак, који пре свега подразумева јачање приватног сектора. У сфери

стамбене изградње јачање приватног сектора, уз слабу контролу спровођења планских докумената, доводи до појаве нелегалне градње великог обима.

Иако је подручје Сомборска-Студеничка почетком 2000.-их било плански разрађено, у изградњи се јављају значајна одступања од важећих правила грађења. У циљу легализовања постојеће нелегалне градње и регулисања будуће градње, приступа се изради Измена и допуна ПДР-а „Сомборска-центар“ које су усвојене 2008. године. Планом се предвиђа повећање вредности урбанистичких параметара за делове подручја који су већ захваћени изградњом. У оквиру постојећег блока Б - Индивидуално становање максималне спратности П+3, уводи се намена Колективно становање са или без пословања, спратности По+П+3+Пк., док се оквиру зоне В - Колективно становање спратности П+4, додају се блокови планиране спратности По+П+4+Пк.

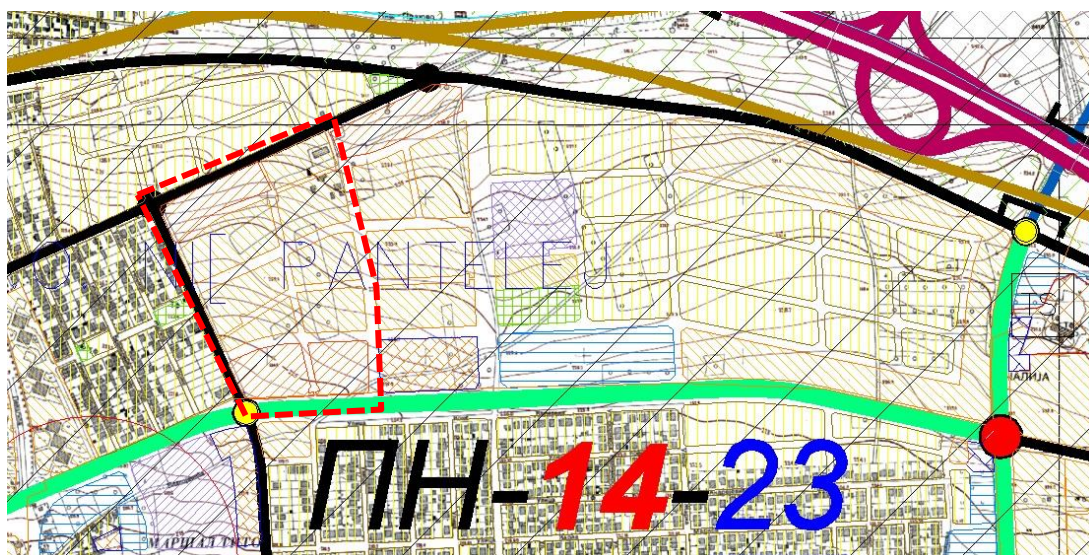
#### **5.6.2.4 Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025**

Убрзо након усвајања измена и допуна ПДР-а „Сомборска-Центар“, приступа се изради новог генералног урбанистичког плана. Приликом израде ГУП Ниша 2010-2025, евидентирају се одступања од претходних планова и приступа се „препланирању“ простора. ГУП-ом Ниша 2010-2025 се за предметно подручје предвиђене су следеће намене:

- становање великих густина у градском подручју (макс. спратност П+6, индекс заузетости макс. 70% и индекс изграђености макс. 4,2),
- становање средњих густина у градском подручју (макс. спратност П+4, индекс заузетости макс. 60% и индекс изграђености макс. 3,2) и
- пословно-стамбена зона (макс. спратност П+2+Пк – П+6, индекс заузетости макс. 60% и индекс изграђености 2,4 - 3,2).

Поред значајног повећања дозвољене спратности објеката, у делу који дефинише максималну спратност објеката, наводи се да уколико је постојећа спратност објеката у блоку већа, таква се и задржава за постојеће објекте. На овај начин се ствара плански основ за легализацију бесправно изграђених објеката чија спратност премашује и вредности задате новим ГУП-ом.





**Слика 5.47:** ГУП Ниша 2010-2025 – План намене простора (означено подручје Сомборска-Студеничка). *Извор:* архива ЈП Завод за урбанизам Ниш

ГУП Ниша 2010-2025 задржава блокове дефинисане ПДР-ом „Сомборска-центар“ (Слика 5.47), али за разлику од претходних планова урбанистичке параметре не изражава на нивоу блока, већ на нивоу појединачне грађевинске парцеле. Минимални проценат зелених и слободних површина за све намене заступљене на предметном подручју износи 10%. Притом није дефинисан мин. проценат зелених површина, што практично значи да све слободне површине могу бити поплочане.

#### **5.6.2.5 План генералне регулације подручја ГО Пантелеј – I фаза**

Након усвајања ГУП Ниша, започиње се израда планова генералне регулације за све градске општине у складу са Законом о планирању и изградњи из 2009. године. ПВС Сомборска-Студеничка разрађено је у оквиру Плана генералне регулације подручја градске општине Пантелеј - I фаза из 2012. године, који усваја намене дефинисане ГУП-ом, уз незнатне промене урбанистичких параметара.

Позитивне промене уочене су у делу који се односи на зелене површине. Према ПГР-у, минимални проценат зелених и слободних површина у оквиру намена Становање средњих густина у градском подручју и Пословно-стамбена зона остаје 10%,. У оквиру Становања великих густина, за зеленило и слободне површине је потребно „предвидети најмање 20% површине грађевинске парцеле (површине парцеле које нису покривене објектима високоградње и нискоградње)“ што оставља дилему да ли се минимални проценат зелених и слободних површина обрачунава у односу на површину парцеле или у односу на слободну површину парцеле.

Доношењем овог ППР-а, сви планови нижег реда у планском обухвату (ПДР, РП, ДП, УП) стављени су ван снаге и даља изградња подручја одвија се према одредбама ППР-а.

#### 5.6.2.6 Промене урбанистичких параметара кроз планове

Развој ПВС Сомборска-Студеничка започео је нелегалном градњом, што ће остати једна од најизраженијих карактеристика његовог развоја све до данас. Нелегална градња праћена је изменама планова у циљу легализације и успостављања контроле над будућим развојем подручја. У Табели 5.8 је дат упоредни приказ урбанистичких параметара дефинисаних плановима за предметно подручје, почев од ПДР-а насеља „Сомборска-центар“ (2004) до ППР-а подручја ГО Пантелеј –I фаза (2012), који је тренутно на снази.

**Табела 5.8:** Урбанистички параметри у плановима за ПВС Сомборска-Студеничка, у периоду 2004 - 2012. године

	2004	2009	2011	2012
	ПДР насеља „Сомборска-центар“	Измене и допуне ПДР-а „Сомборска-центар“	ГУП Ниша 2010-2025	ППР подручја ГО Пантелеј – I фаза
Спратност	П+2+Пк до П+4	П+2+Пк до П+4+Пк	П+2+Пк до П+6	П+4 до П+6
Индекс заузетости	40% (за блок)	40% (за блок)	60-70% (за ГП)	До 60% за ССГ и ПСЗ До 70% за СВГ (за ГП)
Индекс изграђености	1,6 - 2,0 (за блок)	1,6 - 2,4 (за блок)	2,4 - 3,2 (за ГП)	До 3,2 за ССГ и ПСЗ До 4,2 за СВГ (за ГП)
Густина насељености	200-250 ст/ха	200-250 ст/ха	-	-
Број паркинг места	1 п.м. / стан 1 п.м. / 70 м <sup>2</sup> 50% у подземној гаражи	1 п.м. / стан 1 п.м. / 70 м <sup>2</sup> 50% у подземној гаражи	1 п.м. / стан 1 п.м. / 70 м <sup>2</sup> пословног простора	1 п.м. / стан 1 п.м. / 70 м <sup>2</sup> пословног простора
Зелене и слободне површине	Није дефинисан мин. %	Није дефинисан мин. %	Мин 10% површине ГП	Мин 10% за ССГ и ПСЗ Мин 20% за СВГ (за ГП)

*Напомена:* ГП – грађевинска парцела; ССГ-Становање средњих густина; СВГ – становање великих густина; ПСЗ – пословно-стамбена зона

*Извор:* аутор, на основу података из планова.

Праћењем података у табели може се уочити тренд повећања вредности дозвољених параметара изградње - спратност објеката, максимална заузетост и изграђеност парцеле, што води све већем изграђивању подручја.

### 5.6.3 Физичка и функционална структура подручја као резултат вишеслојних промена

За разлику од ПВС Криве ливаде, које је изграђено као стамбени комплекс / целина према решењима детаљног урбанистичког плана, за ПВС Сомборска-Студеничка се може рећи да је обликовано кроз инвеститорски урбанизам подржан планским документима. Изглед подручја је само „скициран“ планским документима, док је коначан облик резултат произвољног тумачења и занемаривања планских решења у циљу постизања максималног профита. Инвеститорски урбанизам се огледа у формирању приватних парцела са индивидуалним вишеспратним становањем искључиво намењеним за тржиште, без сагледавања ширег контекста. Ова ситуација довела је до потпуне фрагментације простора и одсуства просторног интегритета (Vasilevska, et al., 2014).

Услови у којима приватни капитал и власништво над земљиштем диктирају развој, уз планирање које још увек почива на социјалистичким принципима, и слабу контролу спровођења планова; утицали су на све елементе обликовања и функционисања насеља укључујући: третман јавних површина и зеленила, изграђеност простора, густину насељености, јавне и комерцијалне функције.



Слика 5.48: Подела ПВС Сомборска-Студеничка на блокове. *Извор:* аутор, на катастарској подлози (ЈП Завод за урбанизам Ниш)

У наставку се анализирају елементи физичке и функционалне структуре ПВС Сомборска-Студеничка. У оквиру физичке структуре, најпре се разматра однос



површина јавне намене и површина остале намене, односно заступљеност површина јавне намене. Затим се разматрају изграђене структуре, њихов однос у простору и остварени урбанистички параметри. Функционална структура анализира се кроз однос планираних и реализованих капацитета јавних служби и других нестамбених функција на предметном подручју.

За потребе анализе физичке и функционалне структуре, ПВС Сомборска-Студеничка подељено је на блокове „А“ – „Ж“ (слика 70).

### 5.6.3.1 Површине јавне намене

Промене урбанистичког планирања и промене својинског режима на су, као што је већ поменуто, неки од кључних фактора у обликовању ПВС Сомборска-Студеничка. За разлику од ПВС Криве ливаде које се развило на земљишту које је било (и још увек је) највећим делом у јавној својини, у случају Сомборске становање се развија на земљишту које је искључиво у приватној својини (Слика 5.49), што је значајно утицало на планирање јавних површина и садржаја.



Слика 5.49: Јавна имовина града Ниша: а) ПВС Криве ливаде, б) ПВС Сомборска-Студеничка *Извор:* <https://gis.ni.rs/smartPortal/javnaImovina>

Површине у обухвату ПГР-а подељене су на површине јавне намене и површине остале намене, при чему површине јавне намене обухватају јавне службе, комуналне и саобраћајне површине, површине намењене спорту и рекреацији и зелене површине. Недостатак јавних финансија за прибављање земљишта за јавне намене, условио је планска решења којима се смањује учешће јавних намена на планском подручју, односно планирају се само неопходне саобраћајне површине. У претходном делу 5.6.2 *Развој насеља Сомборска-центар кроз планске документе*, било је речи о укидању

центра месне заједнице, који је планиран на подручју Сомборска-Студеничка и измештању свих јавних садржаја источно од посматраног подручја. Подручје се развија вишеспратном стамбеном изградњом на приватним грађевинским парцелама, док развој саобраћајне мреже и инфраструктуре касни за стамбеном изградњом. У почетној фази развоја, улична мрежа се састојала од делимично изграђених ободних саобраћајница: Студеничке улице на западу и делимично изграђених улица: Сомборске, на југу и Горњоматејевачке, на северу (Слика 5.41). Сходно томе, прво су изграђене зграде које су имале обезбеђен приступ преко ободних саобраћајница, да би се касније наставила изградња и у унутрашњости подручја. Највећи део објеката изграђен је у периоду између доношења ПДР-а насеља „Сомборска-центар“ 2004. године и ПГР подручја ГО Пантелеј – I фаза, 2012. године. Иако формално плански регулисана, изградња на овом подручју се пре може описати као „институционално подржана дивља градња“. У циљу развоја подручја, дозвољена је градња на катастарским парцелама које немају директан приступ на јавну површину, односно не испуњавају услов за формирање грађевинске парцеле. Проблем приступа јавним површинама - ободним саобраћајницама, решава се увођењем „приватних пролаза“. На овај начин ствара се могућност претварања било које катастарске парцеле у грађевинску увођењем „приватног пролаза“ до јавне саобраћајнице, док се изградња унутрашње саобраћајне мреже одлаже.



**Слика 5.50:** Положај изграђених објеката у оквиру плански дефинисаних блокова  
*Извор:* аутор на основу ПДР насеља „Сомборска-центар“ и ПГР подручја ГО Пантелеј I фаза и ортофото снимка подручја

Изградња објеката пратила је поделу на блокове, задату ПДР-ом „Сомборска-центар“ (Слика 5.50), али су улице које дефинишу блокове и омогућавају њихово саобраћајно



функционисање, изграђене тек 15 година касније. Услед недостатка паркинг простора и кашњења изградње уличне мреже, површине намењене улицама претворене су у импровизоване паркинг просторе. Изградња унутрашње уличне мреже започела је тек 2020. године на деловима где су решени имовински односи. На Слици 5.51 приказан је изглед подручја 2020. године, са земљаним путевима између изграђених објеката (5.51а), и изглед подручја 2021. године са изграђеном уличном мрежом (5.51б).



а)

б)

**Слика 5.51:** Стање уличне мреже: а) 2020. године, *извор:* ГИС Ниш (<https://gis.ni.rs/>); б) 2021. године, *извор:* ГеоСрбија (<https://a3.geosrbija.rs/>)

### 5.6.3.2 Слободне и зелене површине

#### Зеленило на земљишту јавне намене

ПДР-ом Сомборска-центар, на планском подручју било је предвиђено јавно зеленило и пратеће зеленило - зеленило на земљишту остале намене. При том је јавно зеленило предвиђено у виду дрвореда и трака партерног зеленила дуж појединих улица, без планираних парковских површина. Иако је на предметном подручју извршена преарцелација за потребе изградње уличне мреже, сама изградња улица је започета тек 15 година касније. У међувремену је на снагу ступио ПГР подручја ГО Пантелеј I фаза, који на простору ПВС Сомборска-Студеничка не предвиђа зеленило на површинама јавне намене. Сходно томе, улична мрежа насеља се реализује без првобитно планираног линијског партерног зеленила и дрвореда, односно са 0% јавних зелених површина!

#### Зеленило на земљишту остале намене

Уређење пратећег зеленила - слободних и зелених површина у зонама становања, ПДР-ом „Сомборска-центар“ дефинисано је на следећи начин: „У оквиру уређења зелених и

рекреативних површина у стамбеним зонама предвидети изградњу дечијих игралишта, као и места за миран одмор окружени високим лишћарским и четинарским врстама са фитоцидним дејством високих био-естетских вредности и затрављивање површина“ (ЈП ЗУРБ Ниш, 2004: 8). План формално предвиђа изградњу дечијих игралишта и озелењавање простора, на начин како је то било дефинисано детаљним урбанистичким плановима у периоду социјализма, међутим, у условима промењене власничке структуре, овакав концепт је потпуно непримењив. Наиме, план даје препоруке за уређење слободних и зелених површина, а не обавезне услове који се морају испунити на нивоу појединачне грађевинске парцеле. Како планом није дефинисан минимални удео зелених површина, а уређење простора диктира приватни капитал, зеленило се јавља само тамо где не постоји могућност даље изградње или коришћења површине за паркирање – односно као „отпадни простор при изградњи“. Формирање и уређење слободних и зелених површина према препорукама остављају се неком будућем инвеститору, по принципу „не у мом дворишту“.



**Слика 5.52:** Зелене површине у насељу. *Извор:* аутор.

Обавезујући проценат зеленила на нивоу грађевинске парцеле уводи се тек усвајањем ГУП Ниша 2010-2025 (2011. год), односно ПГР подручја ГО Пантелеј – I фаза (2012. год), када је већи део постојећег становања већ изграђен. Зелене површине се појављују местимично у виду узаних трака уз паркинг или комада зеленила од неколико квадратних метара (Слика 5.52).

На Слици 5.53 су мапиране све зелене површине у насељу, при чему је уређено зеленило уз зграде уочено само у делу блока „Г1“ према улици на северу. Остале зелене површине



представљају „остатке“ простора, а највећи број парцела има 0% зеленила. На слици су означени блокови са најмањим процентом зеленила (блок „А“ - 0,5%) и највећим процентом зеленила (блок „Г/1“ - 6% ).



Слика 5.53: Зелене површине у изграђеном делу насеља. *Извор:* аутор.

Према ПГР-у подручја ГО Пантелеј – I фаза, блокови „А“ и „Г/1“ намењени су становању великих густина у градском подручју, за које је минимални проценат слободних и зелених површина на парцели 20%. Минимални проценат *слободних и зелених површина* задат је збирно, односно није дефинисан минимум зелених површина, нити су јасно дефинисане „слободне“ површине. Резултат овакве формулације је заступљеност зелених површина са 0% и коришћење скоро 100% слободних површина за паркирање. Плански документи обавезују све инвеститоре да обезбеде паркирање и отворене зелене површине унутар њихових парцела. Пошто је паркинг строго дефинисан, а отворени

простор само формално, у пракси је отворени простор је потпуно занемарен (Vasilevska, et al., 2014).

Код објеката код којих је паркирање решено у подземној гаражи, габарит подземне гараже обично је већи од габарита самог објекта, тако да, са приступним путевима, заузимају готово целу површину парцеле. Гараже су често полуукопане, а кров гараже се такође користи за паркирање, као на примеру блока „А“ (Слика 5.54), због чега је озелењавање парцеле практично немогуће. У случају зграда без подземне гараже, слободне површине се у целости користе за паркирање, тако да је и у овом случају нема простора за озелењавање.



**Слика 5.54:** Полуукопана гаража и паркинг на крову гараже у блоку „А“. *Извор:* аутор.

Већу зелену површину у изграђеном делу насеља, чине катастарске парцеле које нису претворене у грађевинско земљиште, већ се и даље користе као пољопривредно земљиште – западни део блокова Д, Ђ, Е и Ж (Слика 5.53). Планирана намена на овим парцелама према ПГР-у Пантелеј је Становање великих густина у градском подручју и Становање средњих густина у градском подручју. Како власник земљишта није желео да уступи земљиште инвеститорима за изградњу, објекти чија је изградња планирана по ободу блока померени су ка унутрашњости за ширину неизграђене парцеле, а између стамбених блокова је остао појас пољопривредног земљишта.

Након прибављања земљишта од стране инвеститора, недавно су започети припремни радови за изградњу објеката и на овим парцелама, што је изазвало протесте становника насеља. Пароле истакнуте на зградама указују на проблеме развоја насеља (инвеститорски урбанизам, недостатак зелених и рекреативних површина и др.) и изражавају незадовољство условима живота у насељу (Слика 5.55).



Слика 5.55: Пароле на зградама против планиране изградње *Извор:* аутор.

### 5.6.3.3 Карактеристике стамбене изградње

Одступања од планских докумената, чији су ефекти јасно уочљиви у простору, могу се пратити и кроз урбанистичке параметре. У Табели 5.9 приказани су урбанистички параметри задати плановима за предметно подручје –ПДР насеља „Сомборска-центар“ и ПГР подручја ГО Пантелеј – I фаза, и остварени параметри у изграђеном делу насеља. Као што је већ поменуто, ПДР-ом насеља „Сомборска-центар“ параметри су били дефинисани на нивоу блока, док се ПГР-ом параметри дефинишу на нивоу грађевинске парцеле. Да би се сагледале промене, односно одступања од задатих параметара, приказане су остварене вредности параметара за блок и грађевинску парцелу.

**Табела 5.9:** Упоредни приказ планираних и остварених урбанистичких параметара у ПВС Сомборска-Студеничка

	<b>ПДР насеља „Сомборска-центар“ (2004)</b>	<b>ПГР подручја ГО Пантелеј – I фаза (2012)</b>	<b>Остварени параметри (2021)</b>
Спратност	П+2+Пк до П+4	П+4 до П+6	<b>П+3 до П+6+Пк</b>
Индекс заузетости	40% (за блок)	60% становање средњих густина и пословно-стамбена зона 70% становање великих густина (за гр.пар.)	<b>до 57% (за блок) до 71 % (за грађевинску парцелу)</b>
Индекс изграђености	1,6 - 2,0 (за блок)	до 3,2 становање средњих густина и пословно-стамбена зона до 4,2 за становање великих густина	<b>до 3,0 за блок, до 3,5 за грађ. парцелу</b>
Број становника	-	-	<b>око 5.500 – 6.500 ст.</b>
Густина насељености	200-250 ст/ха	-	<b>&gt; 700 ст/ха</b>
Број паркинг места	1 п.м. / стан 1 п.м. / 70 м <sup>2</sup> 50% у подземној гаражи	1 п.м. / стан 1 п.м. /70 м <sup>2</sup> пословног простора	Није могуће утврдити тачан број паркинг места
Зелене и слободне површине	није дефинисан мин. %	мин 10% парцеле за становање средњих густина и пословно- стамбену зону Мин 20% парцеле за становање великих густина	<b>0% у већем делу насеља Макс. остварена вредност: 8% у северном делу насеља</b>

*Извор:* аутор.

### **Спратност објеката**

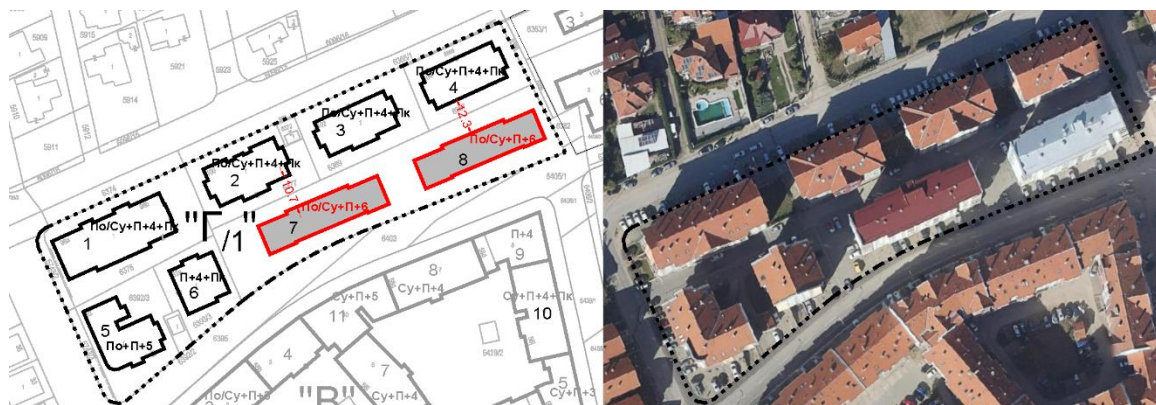
На основу података из Табеле 5.9 и Сликe 5.56 на којој је приказана остварена спратност објеката, може се уочити да је приликом изградње премашена првобитно планирана спратност (П+2+Пк до П+4), али и спратност задата каснијим планским документима (П+3 до П+6). Иако се одступања чине незнатним у односу на параметре задате тренутно важећим планским документима (ГУП Ниш и ПГР Пантелеј-I фаза), треба имати у виду да су ови планови усвојени након што је већи део објеката већ био изграђен, и да су они, заправо, евидентирали постојеће стање, настојали да га легализују и уреде будућу изградњу.





Слика 5.56: Приказ планиране и остварене спратности објекта. *Извор:* аутор.

На слици се може видети да је максимална дозвољена спратност у свим блоковима плански повећана у односу на ПДР насеља „Сомборска-центар“. У појединим блоковима, нарочито уз ободне улице (Сомборски булевар и Горњоматејевачка), максимална дозвољена спратност је повећавана са усвајањем сваког новог планског документа. Тако се у блоку „Г/1“ који је првобитно планиран за објекте спратности П+4, налазе и зграде спратности По/Су+П+6, изграђене након усвајања ПГР Пантелеј – I фаза, који дозвољава спратност П+6 (Слике 5.56 и 5.57).



Слика 5.57: Спратност и међусобно растојање објекта у блоку „Г/1“. *Извор:* аутор.

## Заузетост и изграђеност простора

Степен заузетости и изграђености простора могу се изразити као коначне вредности за блокове „А“, „В“ и „Г/1“ који су у потпуности изграђени, док се за остале блокове могу евидентирати тренутне вредности са тенденцијом пораста, јер је подручје и даље у изградњи. Што се тиче заузетости на нивоу блока, ПДР насеља „Сомборска-центар“ предвиђа максимално 40% заузетости, док максималне остварене вредности износе и до 57% површине блока. Индекс заузетости, задат ПГР-ом Пантелеј – I фаза на нивоу парцеле, је углавном испоштован. При томе треба имати у виду да су ПГР-ом, за подручје на периферији града (Сомборска), предвиђене намене и урбанистички параметри карактеристични за централно градско језго – 70% заузетости парцеле за Становање великих густина у градском подручју и 60% заузетости за Становање средњих густина у градском подручју и Пословно-стамбеној зони. У појединим случајевима су премашени и ови параметри - у блоку „А“ подземне гараже су грађене као полуукопане, чиме је додатно повећана заузетост парцеле и износи 71% (слика 5.58).

Максимална вредност индекса изграђености за блок износи 1,6 за Индивидуално или колективно становање (макс. спратност П+2+Пк и П+3), односно 2,0 за Колективно становање (макс. спратност П+4), док се остварене вредности крећу и до 3,0. За ниво грађевинске парцеле задате су максималне вредности до 3,2 за Становање средњих густина и Пословно-стамбену зону, односно 4,2 за Становање великих густина, док се остварене вредности крећу до 3,5.



Слика 5.58: Заузетост парцела у блоку „А“. Извор: аутор.

## Растојање између објеката

Што се тиче међусобне удаљености објеката, ПДР-ом насеља „Сомборска-центар“ је за вишеспратнице и објекте у прекинутом низу предвиђена мин. половина висине вишег објекта, односно четвртина висине ако објекти на наспрамним бочним странама немају отворе на просторијама за становање, али не може бити мање од 4м. За породичне стамбене објекте међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама је мин. 4м са могућношћу отварања наспрамних отвора стамбених просторија. Међусобна удаљеност објеката је на сличан начин дефинисана и у ПГР-у, с том разликом што се овде ради о становању великих, односно средњих густина и пословно-стамбеној зони. За становање великих и средњих густина међусобно растојање објеката износи најмање половину висине вишег објекта, односно четвртину висине вишег објекта уколико објекти на наспрамним странама не садрже отворе за осветљење стамбених просторија, али не може бити мања од 5,0м. За пословно-стамбену зону међусобна удаљеност нових и околних објеката износи половину висине вишег објекта, али не може бити мања од 4,0м.

Растојања између објеката најчешће испуњавају минималне задате вредности, али и овде има одступања. Део блока „Б“ (Слике 5.59 и 5.60) представља најупечатљивији пример нерегуларне и, може се слободно рећи, нехумане градње. Блок „Б“ се налази у зони за коју је ПДР-ом планирано породично становање По+П+2+Пк или колективно становање По+П+2+Пк / По+П+3. Приликом изградње селективно су примењивана правила грађења, па је тако остварена спратност већа од оне предвиђене за колективно становање, а растојање између објеката износи 4,7 м, што одговара минималном дозвољеном растојању за објекте породичног становања са отворима на наспрамним странама (4м).



Слика 5.59: Растојање између објеката у делу блока „Б“. *Извор: аутор.*





Слика 5.60: Изглед простора између објеката. *Извор:* аутор.

### **Број становника и густина насељености**

Планом детаљне регулације „Сомборска центар“ предвиђа се изградња стамбеног насеља густине 200-250 ст/ха, односно 285 ст/ха према изведеним параметрима. Како је ПДР-ом обухваћено подручје од око 18,09 ха, може се закључити да је насеље планирано за око 3.600 - 4.500 становника, односно око 5.000 према изведеним параметрима.

Планом генералне регулације Пантелеј- I фаза није дефинисана густина насељености за поједине стамбене зоне, као ни планирани број становника. Иако важећим планом нису дефинисани, кроз ова два параметра се најбоље могу уочити разлике између планираног и изведеног стања.

Као што је већ поменуто, индекси заузетости и изграђености задати првим плановима премашени су за око 50%, што се директно одражава на повећање броја становника и густину насељености. Број становника на изграђеном делу насеља површине 7,9 ха износи око 5.500 - 6.500<sup>64</sup>. Тачан број становника у насељу се не може се утврдити јер су извршене бројне трансформације на нивоу зграда – претварање гаража у стамбени или пословни простор, претварање стамбеног у пословни простор, као и претварање станарских остава у поткровљу у стамбени простор. Уколико се претпостави да је у

---

<sup>64</sup> Прорачун броја становника извршен је према бруто развијеној грађевинској површини објеката (Пбргп) и стандарду од 20м<sup>2</sup> (Пбргп)/ст, као и код прорачуна броја становника у насељу Криве ливаде.

приземљу свих објеката искључиво нестамбена намена, број становника износи око 5.500, а густина насељености око 700 ст/ха.

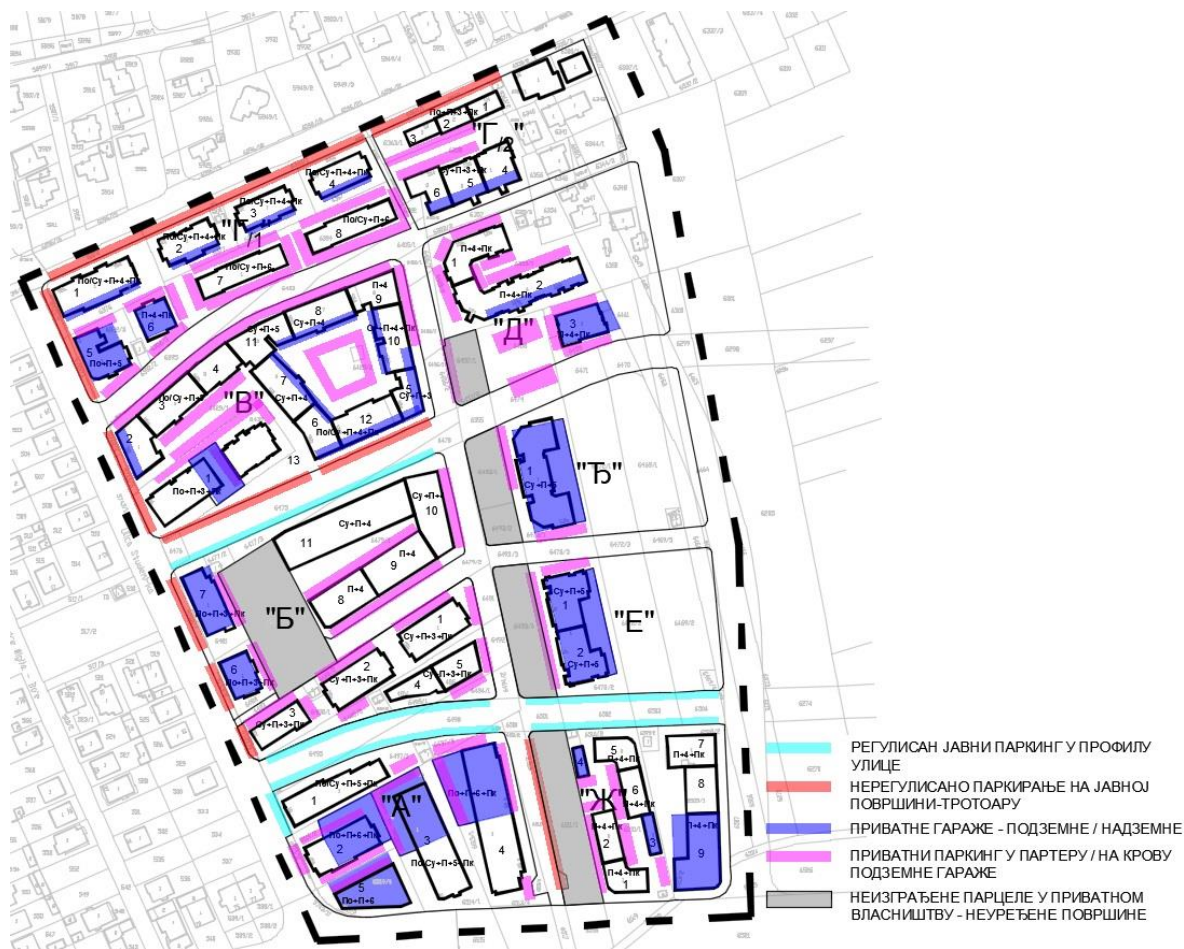
У поређењу са ПДР-ом „Сомборска центар“ уочава се да је изградњом дела насеља површине 7,9 ха, који чини мање од половине површине целог насеља (18,09 ха), већ премашен број становника планиран за цело насеље, а густина насељености (>700 ст/ха) је троструко већа од првобитно планиране (200-250 ст/ха).

### **Саобраћај и паркирање**

Улична мрежа и подела на блокове дефинисане ПДР-ом „Сомборска-центар“ нису се мењале каснијим плановима. Како је подручје већ било запоседнуто дивљом градњом, улична мрежа је морала бити прилагођена постојећем стању.

Планско подручје, површине 18,09 ха, подељено је уличном мрежом на 11, односно 16 блокова, чија је површина углавном мања од 1 ха. Нове саобраћајнице унутар насеља планиране су као приступне улице стамбеног типа са једнаком ширином коловоза (6 м). Ширина тротоара се разликује и износи 2,25 - 6 м обострано, односно регулациона ширина улица креће се од 10,5 м до 18 м, при чему су улице са већом регулационом ширином планиране са обостраним дрворедима. Велика регулациона ширина улица и померање грађевинске линије на 5м од регулационе обезбеђују довољно растојање између објеката на наспрамним странама улице. С друге стране, то смањује површину за изградњу унутар већ уситњених блокова, где се објекти постављају на минималним растојањима како би се што више искористио расположиви простор.

Што се тиче паркирања, плановима је дефинисано 1 паркинг место по стану и 1 паркинг место на 70м<sup>2</sup> пословног простора. Планом детаљне регулације насеља „Сомборска-центар“ за зоне колективног становања (блокови „А“, „Г/1“ и „Ж“) задато је да 50% паркирања треба предвидети у габариту зграде.



Слика 5.61: Паркирање на локацији. *Извор:* аутор.

Велика густина насељености и број становника утичу на повећање броја аутомобила и потребе за паркинг простором. Поред тога, позиција насеља на периферији града додатно утиче на повећање потребе за индивидуалним превозом. С друге стране, високи проценти заузетости грађевинских парцела не остављају довољно простора за организовање паркирања. Према одредбама ПДР-а, паркирање је код једног дела објеката решено у подземним гаражама (13 од укупно 57 зграда) или гаражама у приземљу/сутерену објеката. Међутим, код већине објеката у приземљу, сутерену, па чак и у делу подрума, налазе се стамбени или пословни простори, док се за паркирање се користи неизграђени простор између зграда и простор намењен за јавне саобраћајнице.

На Слици 5.61 шематски је приказано паркирање на локацији. Неизграђене површине грађевинских парцела и тротоари улица су скоро у потпуности заузети паркинг простором, што онемогућава организовање било каквих садржаја на слободним површинама и угрожава пешачко кретање.

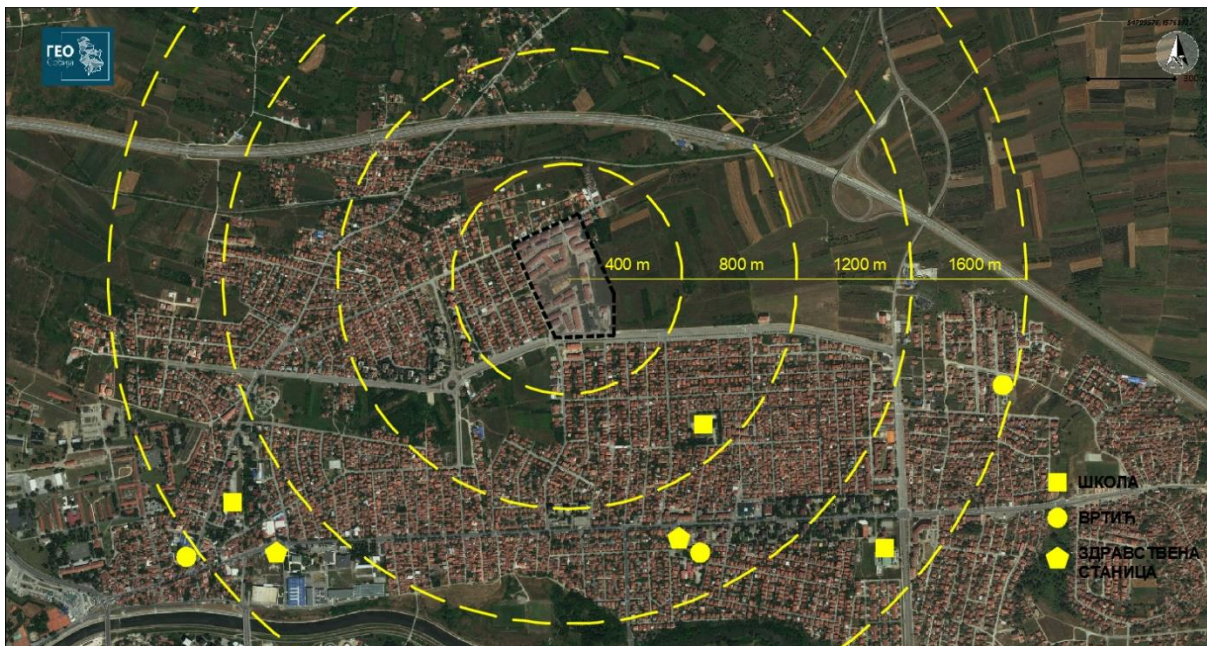
Улична мрежа, која је дефинисана ПДР-ом још 2004. године, изграђена тек 2021. године. Уместо планираних дрвореда, улице са већом регулационом ширином искоришћене су за формирање паркирања у профилу улице, како би се делимично ублажио проблем паркирања на локацији.

#### **5.6.3.4 Функционалне карактеристике – однос становања и осталих функција**

Стамбена изградња, финансирана приватним капиталом, одвија се веома брзо и није праћена адекватним развојем комуналне и друштвене инфраструктуре. Функционисање нових објеката ослања се на постојећу инфраструктуру у насељу, димензионисану за потребе мањег броја корисника. И поред слабе опремљености простора, инвеститорима се дозвољава градња, уз обавезу изградње недостајућих делова мреже – нпр. да би се обезбедило стабилно снабдевање електричном енергијом, на локацији је изграђено десет трафо станица, али су и поред тога присутни проблеми са снабдевањем. Улична мрежа, као што је већ речено, изграђена је тек 2021. године, док су друштвени (јавни садржаји) трајно плански измештени. Подручје Сомборска-Студеничка се развија као стамбено подручје велике густине насељености, без основних јавних садржаја.

Број становника у изграђеном делу насеља, процењује се на око 5.500 - 6.500, што у социјалистичком планирању одговара броју становника стамбене (месне) заједнице, за коју се планирају школа, вртић, здравствена станица и снабдевање. У случају подручја Сомборска-Студеничка, на пешачкој дистанци су доступни само комерцијални садржаји. На Слици 5.63 приказана је позиција јавних служби у окружењу. У радијусу од 400 м (зона петоминутног хода или зона суседства) нема објеката јавних служби. Најближа основна школа налази се у оквиру радијуса од 400-800 м од насеља или у зони десетоминутног хода (1 основна школа), вртић и амбуланта у на 800-1200 м од насеља (1 вртић и 1 амбуланта), док се сви остали објекти јавних служби налазе на растојању 1200-1600 м од насеља. Све јавне службе одвојене су од суседства Сомборским булеваром – примарном градском саобраћајницом, што додатно неповољно утиче на пешачку доступност садржаја.





**Слика 5.62:** Објекти јавних служби у окружењу. *Извор:* аутор на подлози ГеоСрбија.

ПДР-ом насеља „Сомборска-центар“ планирано је око 189.000 м<sup>2</sup> стамбеног простора и 63.000 м<sup>2</sup> пословног простора на планском подручју. Иако ПДР даје могућност изградње објеката са или без пословања и у зони породичног становања и у зони колективног становања, у пракси су стамбени објекти углавном грађени без пословања. Зона „А“ - центар насеља са обавезним пословњем, односно пословно-стамбена зона према ППР-у Пантелеј I фаза, још увек није изграђена. Са порастом броја становника у насељу, расте потреба за снабдевањем и услугама, што доводи до претварања стамбеног и нестамбеног простора у пословни простор, али и до промене начина градње. Објекти који се последњих година граде уз ободне саобраћајнице, нарочито уз Сомборски булевар, обавезно садрже пословни простор на првим етажама.

Иако је Сомборска-Студеничка типичан пример подручја вишеспратног становања, које се развило у постсоцијализму, стамбени објекти пролазе кроз скоро идентичне промене као и објекти из периода социјализма: 1) проширење стамбеног простора (надоградње, затварање балкона и сл.) и конверзија нестамбеног простора (гараже, оставе) у стамбени; и 2) конверзија стамбеног или нестамбеног простора у приземљу / сутерену / подруму у пословни простор (гаражни капитализам). Може се рећи да су трансформације мањег обима него у ПВС Криве ливаде, али упадљивије по ефектима у простору. Наиме, у случају изградње на приватној парцели, нема заузимања јавног земљишта – све промене се одвијају на приватном земљишту, што доводи до тога да се готово целе парцеле ангажују за потребе комерцијалних делатности – гаражни капитализам (слика 5.63).





**Слика 5.63:** Проширење комерцијалног простора на слободни део грађевинске парцеле уз Сомборски булевар, *Извор:* аутор.

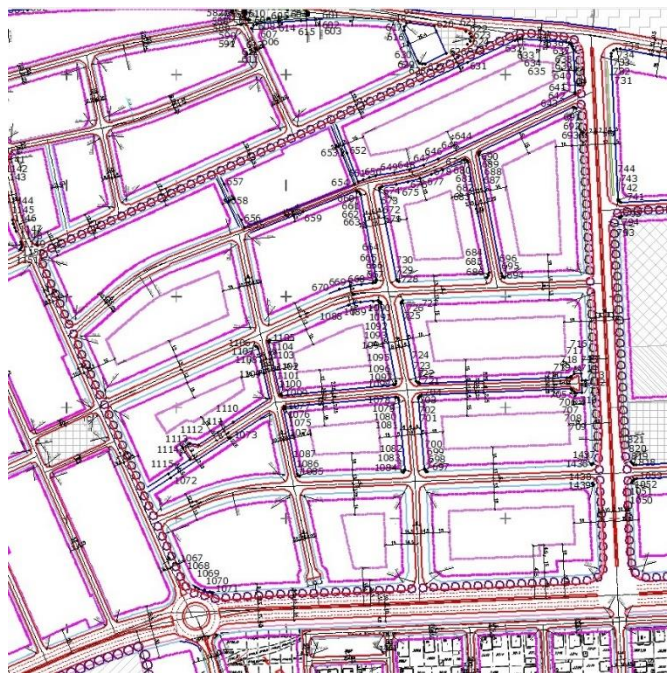
### 5.6.3.5 Естетске карактеристике подручја

Ако простор посматрамо са аспекта свакодневне естетике<sup>65</sup>, са квалитетима као што су: склад, уређеност, удобност, хармонија и сл, можемо рећи да ПВС Сомборска-Студеничка има веома ниске естетске вредности. Подела простора на блокове дефинисана је планским документом, међутим, сама изградња и обликовање блокова диктирани су катастарском поделом (власништвом над земљиштем) и интересима инвеститора, који се огледају у максималном искоришћењу простора за изградњу. У простору су насумично примењивани отворени, полузатворени и затворени тип изградње блока, чију правилност и логику изградње је могуће уочити тек анализом катастарске поделе. Наиме, велике грађевинске парцеле у власништву једног инвеститора (пример: блок „В“) омогућавају изградњу великих затворених или полуотворених структура, док се на мањим парцелама граде појединачни објекти, чији облик, положај и величина, опет зависе од облика и величине грађевинске парцеле. Концепт који се може наслутити из планских докумената – ивична изградња блокова са уређеним слободним простором и зеленилом у унутрашњости блока, није реализована, услед промењене власничке структуре на земљишту и усмеравајућих правила грађења.

ПГР-ом Пантелеј I фаза предвиђена је ивична изградња блока свуда где је то било могуће, са дефинисаном спољашњом и унутрашњом грађевинском линијом (Слика 5.64), а подручје је предвиђено за даљу урбанистичку разраду урбанистичким пројектима. Првим изменама и допунама ПГР-а, укида се унутрашња грађевинска линија

<sup>65</sup> „...архитектура коју истражује свакодневна естетика истиче се квалитетима обичности, нормалности, удобности, такође њено интересовање су и неуредност, хаотичност, неорганизованост и прљавост.“ (Кулетин Ћулафић, 2020)

и омогућава изградња у унутрашњости блока до испуњења максималних урбанистичких параметара.



**Слика 5.64:** Извод из ППР-а Пантелеј I фаза – Карта: Урбанистичка регулација.  
*Извор:* архива ЈП Завод за урбанизам Ниш

Естетика објеката заснована је на економичности – коришћење јефиних материјала, обликовање објеката са циљем максималне искоришћености простора, и тежњи ка различитости по сваку цену – кроз различитост боја, материјала и облика.

Насеље се не може препознати као повезана целина већ као прост скуп различитих елемената. За разлику од ПВС Криве ливаде, код ког се јасно уочавају: композиција, уједначеност (униформност), уређеност, понављање и симетрија; у насељу Сомборска-Студеничка не препознаје се постојање концепта обликовања суседства и блока.

## **5.7 Вредновање виталности изабраних подручја вишеспратног становања**

У делу 2.2.2 *Избор сета мерљивих индикатора квалитета простора* извршено је груписање карактеристика подручја вишеспратног становања у *аспекте* и њихова подела на *субаспекте*. Вредновање квалитета / виталности изабраних подручја вишеспратног становања према дефинисаном сету индикатора, врши се за сваки од аспеката појединачно: 1) физичи (архитектонско-урбанистички) аспект; 2) функционални аспект и 3) друштвени аспект. Резултати вредновања подручја вишеспратног становања Криве ливаде и Сомборска-Студеничка приказани су упоредо

у табелама, ради лакшег поређења и дискусије. Табеле су праћене дискусијом резултата за сваки аспект урбаног окружења.

### **5.7.1 Дефинисање вредности индикатора квалитета окружења**

Мере појединих индикатора-параметри дефинисани су на основу вредности које се користе у литератури и вредности заступљених у важећим планским документима. За индикаторе квалитета окружења, за које су параметри јасно дефинисани важећим стандардима и планским документима (степен заузетости, степен изграђености, растојање између објеката и др.) користе се задате вредности параметара. За индикаторе који у планским документима нису јасно дефинисани, вредности су дефинисане на основу прегледа литературе (доступност услуга у суседству, повезаност са градом, амбијенталне вредности и др.) или описно. Вредност параметара изражава се тростепеном скалом: ниска, средња и висока вредност, односно: незадовољавајућа, задовољавајућа и веома добра. У наставку су дате табеле (5.10, 5.11, 5.12) са описом начина вредновања индикатора.

Табела 5.10: Вредновање индикатора физичког аспекта

		Физички аспект		
Суб-аспект	Индикатор	Вредност		
		Ниска	Средња	Висока
Архитектонско-урбанистички простор	Спратност	> вредности дефинисане планом	Вредност дефинисана планом	< вредности дефинисане планом
	Однос висине објекта и растојања између објекта	<H/2 вишег објекта	H/2 вишег објекта	>H/2 вишег објекта
	Степен заузетости	> вредности дефинисане планом	Вредност дефинисана планом	< вредности дефинисане планом
	Густина насељености	> вредности дефинисане планом	Вредност дефинисана планом	< вредности дефинисане планом
	Степен изграђености простора	> вредности дефинисане планом	Вредност дефинисана планом	< вредности дефинисане планом
	Старост објекта	>30 год	10-30год	<10 год
	Стање / одржавање објекта	Лоше / Неодржавано	Задовољавајуће / делимично одржавано	Добро / Одржавано
Јавне и зелене површине	Амбијенталне вредности	Монотono или мноштво стилова (ниске амб. вредности)	Делимично усаглашено	Складно (високе амб. вредности)
	Учешће јавних отворених простора	<35% укупних отворених површина	35-70% укупних отворених површина	>70% укупних отворених површина
	Удео зелених површина	<35% укупних отворених површина	35-70% укупних отворених површина	>70% укупних отворених површина
Организација приступа и путева	Стање и одржавање јавних отворених простора	Лоше / неодржавано	Задовољавајуће / Делимично одржавано	Добро / одржавано
	Веза са центром града	Веза са центром мрежом улица нижег ранга, удаљеност од примарних градских саобраћајница. Путовање аутом >30 мин / пешачење > 60 мин.	Путовање аутом 15-30 мин / пешачење 30 - 60 мин	Повезано са градом улицама вишег ранга, позиција уз примарне градске саобраћајнице. Путовање аутом до 15 мин/ пешачење до 30 мин.
	Организација колског саобраћаја унутар суседства	Недовољно саобраћаја (немогућност приступа) или превише саобраћаја унутар суседства (распарчавање простора)	Задовољавајући приступ, делимично поштовање пешачких токова	Оптимална улична мрежа - могућност колског приступа уз очување целовитости простора и пешачких токова
	Организација пешачког саобраћаја унутар суседства	Пешаки саобраћај везан искључиво уз колске токове	Делимично одвојени пешачки и колски токови саобраћаја	Јасне пешачке везе, независне од колских токова – „препешачивост“ суседства
Физичке трансформације	Доступност паркинг простора	< вредности дефинисане планом (< 1 п.м по стану)	вредност дефинисана планом (1 п.м. по стану)	> вредности деф. Планом (> 1 п.м по стану)
	Објекта	Значајне негативне трансформације/ промене изгледа објекта (надградње и сл.)	Без трансформација /незнатне трансформације	Трансформације усмерене на очување и побољшање стања објекта
	Суседства	Значајне негативне трансформације (инфил изградња, распарчавање слободних простора и сл)	Без трансформација/ незнатне трансформације	Трансформације усмерене на побољшање физичких карактеристика суседства (уклањање нелегалних објекта и сл.)

Табела 5.11: Вредновање индикатора функционалног аспекта

Функционални аспект					
Субаспект	Индикатор		Вредност		
			Ниска	Средња	Висока
Јавни превоз	Учесталост полазака		>20 мин	10-20мин	<10мин
	Временска удаљеност од станице		>10 мин	5-10 мин	<5 мин
Јавне службе	Вртић <sup>66</sup>	Растојање	Недоступни / доступни на растојању >800м	Доступни на растојању од 400-800м	Доступни на растојању < 400м
		Капацитет	Мање од стандарда	У складу са стандардом	Више од стандарда
	Школа <sup>67</sup>	Растојање	Недоступни	400-800м	< 400м
		Капацитет	Мање од стандарда	У складу са стандардом	Више од стандарда
	Здравствена станица		Недоступни	400-800м	< 400м
	Објекти културе (галерија, музеј, библиотека)		Недоступни	400-800м	< 400м
	Јавна управа (месна заједница)		Недоступни	400-800м	< 400м
Спорт и рекреација	Јавне рекр. површине		Недоступни	400-800м	< 400м
	Спортско-рекреативни објекти (терени, спортске хале...)		Недоступни	400-800м	< 400м
Комерцијални садржаји	Трговине		Недоступни	400-800м	< 400м
	Услуге		Недоступни	400-800м	< 400м
	Угоститељство		Недоступни	400-800м	< 400м
	Забава		Недоступни	400-800м	< 400м
Промена функције	Ниво суседства		Негативне промене - укидање функција/ промене у корист некомпатибилних намена	Без промена у односу на планиране намене / незнатне промене у корист компатибилних намена	Позитивне промене – повећање разноврсности компатибилних намена
	Ниво објеката		Негативне промене - укидање функција/ промене у корист некомпатибилних намена	Негативне промене - укидање функција/ промене у корист некомпатибилних намена	Негативне промене - укидање функција/ промене у корист некомпатибилних намена
	Слободни простори		Негативне промене - приватизација јавних простора или промена у корист мање пожељних намена (паркирање и сл.)	Без промена или промене у корист сродне намене (рекреација, уређено зеленило...)	Позитивне промене - промене у корист јавних намена простора

<sup>66</sup>Према Правилнику о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе ("Службени гласник РС - Просветни гласник", бр. 1/2019) укупна предшколска популација (од рођења до поласка у школу) износи 10,5% укупне популације, оптимална искоришћеност објекта је за капацитет од 240 деце (око 12–16 васпитних група), док је максимални капацитет 270 деце.

<sup>67</sup>Према Уредби о критеријумима за доношење акта о мрежи јавних предшколских установа и акта о мрежи јавних основних школа ("Службени гласник РС", бр. 21/2018), јавна основна школа може бити основана као посебна установа за најмање 480 ученика или 16 одељења.

Табела 5.12: Вредновање индикатора друштвеног аспекта

Друштвени аспект				
Субаспект	Индикатор	Вредност		
		Ниска	Средња	Висока
Безбедност и приступачност	Диференцијација колског и пешачког саобраћаја	Колски и пешачки саобраћај се значајно укрштају	Колски и пешачки саобраћај су делимично одвојени	Колски и пешачки саобраћај су потпуно одвојени
	Могућност визуелног надзора слободних простора	Слободне просторе није могуће визуелно надгледати	50% слободних простора изложени визуелном надзору	Слободни простори у потпуности изложени визуелном надзору
	Третман фасада и садржаја у приземљу	Без садржаја у приземљу (гараже, „слепе“ фасаде)	Делимично присутни садржаји у приземљу (становање, трговине)	Присутни садржаји у приземљу
	Осветљеност отворених простора	<35% отворених простора осветљено	35-70% отворених простора осветљено	>70% отворених простора осветљено
	Обрада пешачких површина	Небезбедна за кретање	Задовољавајућа	Безбедна за кретање
	Присуство архитектонских баријера	Присутне	Делимично присутне	Нису присутне
Приватност	Степен приватности условљен арх.-урбанистичким ел.	Мало растојање између зграда. Изложеност стамбених приземља - приземне етажне у нивоу погледа, непостојање „тампон“ зоне између пешачких површина и стамбених приземља Простори између зграда без приватности.	Довољно растојање између објеката, делимично остварена приватност станова у приземљу, Делимично остварена приватност отворених простора нижег степена јавности („заокруженост простора“)	Растојање између објеката које гарантује приватност свих станова. Висок степен приватности станова у приземљу (инд. дворишта, зелене „тампон“ зоне) Заокруженост простора између зграда.
Социјална интеракција	Просторни капацитет за социјалну интеракцију	Непостојање јавних простора за боравак и социјалну интеракцију	Делимично присутни јавни простори за соц. интеракцију / присуство простора нижег степена јавности	Присуство различитих јавних простора различитог степена јавности и могућности социјалне интеракције

## 5.7.2 Резултати и дискусија

### 5.7.2.1 Вредновање физичког аспекта

Табела 5.13: Вредновање квалитета изабраних подручја према физичком аспекту

Физички (архитектонско-урбанистички) аспект					
Субаспект	Индикатор	Вредност			Подручје вишеспратног становања (ПВС)
		Ниска (-)	Средња (0)	Висока (+)	
Архитектонско-урбанистички простор	Спратност		+		Криве ливаде
		+			Сомборска-Студеничка
	Однос висине објеката и растојања између објеката			+	Криве ливаде
		+			Сомборска-Студеничка
	Степен заузетости			+	Криве ливаде
		+			Сомборска-Студеничка
	Густина насељености	+			Криве ливаде
		+			Сомборска-Студеничка
	Степен изграђености простора			+	Криве ливаде
		+			Сомборска-Студеничка
Старост објеката	+			Криве ливаде	
		+		Сомборска-Студеничка	
Стање / одржавање објеката			+	Криве ливаде	
			+	Сомборска-Студеничка	
Амбијенталне вредности		+		Криве ливаде	
	+			Сомборска-Студеничка	
Јавне и зелене површине	Учешће јавних отворених простора			+	Криве ливаде
		+			Сомборска-Студеничка
	Удео зелених површина		+		Криве ливаде
		+			Сомборска-Студеничка
Стање и одржавање јавних отворених простора			+	Криве ливаде	
	+			Сомборска-Студеничка	
Организација приступа и путева	Веза са центром града			+	Криве ливаде
			+		Сомборска-Студеничка
	Организација колског саобраћаја унутар суседства		+		Криве ливаде
		+			Сомборска-Студеничка
Организација пешачког саобраћаја унутар суседства			+	Криве ливаде	
	+			Сомборска-Студеничка	
Физичке трансформације	Објеката	+			Криве ливаде
			+		Сомборска-Студеничка
	Суседства	+			Криве ливаде
		+			Сомборска-Студеничка

## Архитектонско-урбанистички простор

Приликом вредновања појединих параметара архитектонско-урбанистичког аспекта у случају подручја Криве ливаде, мора се узети у обзир утицај социјалистичког планирања. Спратност објеката је у тренутку изградње била у складу са планским документом, међутим, накнадним интервенцијама на објектима премашена је планирана спратност, у неким случајевима и за три етаже. Према тренутно важећим планским документима за територију града Ниша, максимална спратност објеката износи П+6 за пословно-стамбену зону и зону становања великих густина у градском подручју, којој припадају и Криве ливаде (ПГР подручја ГО Медијана). Имајући у виду да се ради о подручју наслеђеном из претходног периода, које је изграђено у складу са планском документацијом, а касније претрпело негативне промене, вредност параметра „спратност“ је оцењена као средња.

Индекс заузетости на подручју Криве ливаде, знатно је нижи од вредности задатих тренутно важећим планским документима, захваљујући „великодушном“ располагању земљиштем за стамбену изградњу у социјалистичком периоду. Пре инфил изградње заузетост површине намењене становању износила је 20,22%, док је након инфил изградње заузетост повећана на 25,74%, што је значајно мање од 70%<sup>68</sup>, колико је дефинисано ПГР-ом Медијана за зону становања великих густина у градском подручју. Већа вредност индекса заузетости присутна је у делу захваћеном стамбеном инфил изградњом у периоду постсоцијализма, али је и у том случају на појединачној парцели остварени индекс заузетости (45%) у границама параметара задатих важећим планским документом (70%). Разлике између максималне дозвољене и остварене заузетости су толике да се суседство може окарактерисати као пространо и неоптерећено изградњом.

Концепт насеља са високим стамбеним зградама (до П+11) на великом међусобном растојању, резултирао је ниским индексом изграђености и довољним растојањем између објеката. Остварени индекс изграђености (2,12) је упола мањи од максималне вредности задате планом за зону становања великих густина у градском подручју (4,2). Растојање између објеката износи 30-70 м у зависности од висине објеката и склопа зграда, односно мин. 1,5-2 висине објекта. Мање растојање измерено је у делу стамбене инфил изградње, где растојање између постојећих (П+9) и новоизграђених (П+7) објеката износи око 20м,

---

<sup>68</sup> Заузетост изражена на нивоу стамбене зоне и заузетост парцеле дефинисана ПГР-ом Медијана могуће је поредити јер је у социјалистичком периоду становање изграђено на једној парцели, односно издвојене су парцеле за улице, школу, вртић, месну заједницу и становање. Касније су издвојене издвојене катастарске парцеле у габариту објекта и парцеле за инфил изградњу.



што је више од половине висине вишег објекта, колико је задато важећим планским документом. Сходно томе, вредности индикатора: степен заузетости, изграђеност и однос висине објеката и растојања између објеката, оцењене су као веома добре.

Параметри који се односе на старост и одржавање објеката оцењени су као задовољавајући. Већина објеката је старости преко 30 година и услед нерешених надлежности за одржавање објеката, углавном су слабије одржавани. Међутим, како је квалитет градње углавном добар (упретежно комбинација бетонских елемената и фасадне опеке), то је допринело да, и поред слабог одржавања, остану у релативно добром стању и чине складну целину. Амбијенталне вредности нарушене су инфил изградњом и надоградњом објеката.

Индикатори који се односе на архитектонско-урбанистички простор у ПВС Сомборска-Студеничка, оцењени су као негативни, осим старости и стања / одржавања објеката. Спратност објеката је у великом броју случајева премашена, док су плански документи само констатовали постојеће стање и прилагођавали правила грађења како би се то стање легализовало. Иако је спратност знатно нижа у поређењу са подручјем Криве ливаде, растојање између зграда је изузетно мало, испод минималне вредности задате планом (половина висине вишег објекта), а у неким деловима и испод апсолутног минимума за било коју врсту изградње (4м), те је однос висине и растојања објеката оцењен као изузетно негативан. Индекс заузетости, у блоковима који су у потпуности изграђени, износи 56,15% (блок А), 46,6% (блок В) и премашује вредности задате ПДР-ом Сомборска-центар (40%). Заузетост на нивоу парцеле, задата каснијим планским документима (60-70%), углавном је испоштована, али је битно напоменути да је изградња претходила плановима, односно да су параметри у плану дефинисани на основу стања на терену. На сличан начин су дефинисане / испоштоване вредности изграђености простора. Изградња стамбеног подручја Сомборска-Студеничка започела је након 2000. године, објекти су старости до 25 година и релативно добро одржавани, што се сматра позитивном карактеристиком подручја. Амбијенталне вредности оцењене су као веома ниске, односно може се рећи да не постоје, о чему је већ било речи.

### **Јавне и зелене површине**

Вредности индикатора који се односе на јавне и зелене површине у случају подручја Криве ливаде оцењена су као високе и средње. Удео јавних површина је преко 75%, односно неизграђене површине су и даље највећим делом јавне. Међутим, како отворени простори између зграда нису адекватно дефинисани планским документима, њихов опстанак се доводи у питање. Важећим ППР-ом Медијана, социјалистичко становање на простору Кривих ливада је највећим делом означено као Становање великих густина у градском подручју. При томе нису изузете јавне зелене површине и није дефинисана максимална густина насељености подручја, што оставља могућност даље инфил изградње на неизграђеном простору између постојећих зграда. Удео зелених површина и стање и одржавање јавних површина оцењено је као задовољавајуће.

Индикатори који се односе на јавне и зелене површине у ПВС Сомборска-Студеничка, оцењени су као изразито негативни, односно не постоји могућност њиховог вредновања, јер практично не постоје јавне површине, осим улица.

### **Организација приступа и путева**

Веза са центром града оцењена је као одлична у случају стамбеног подручја Криве ливаде и задовољавајућа у случају Сомборска-Студеничка. Јаке саобраћајнице на које налажу, обезбеђују брзу везу са центром, док ПВС Криве ливаде има и одличну пешачку доступност.

Значајна разлика уочљива је у организацији пешачких и колских путева унутар суседства. За Криве ливаде се може рећи да је организација колског и пешачког саобраћаја задовољавајућа и поред негативних трансформација које су довеле до распарчавања простора. У случају Сомборска-Студеничка, проблем унутрашњег колског и пешачког саобраћаја је плански генерисан. Подручје је распарчано неоправдано густом уличном мрежом, без сагледавања пешачког саобраћаја на локацији, осим у оквиру профила улица (тротоара). Густом изградњом и хаотичним позиционирањем објеката у потпуности је онемогућено је успостављање пешачких комуникација.

### **Физичке трансформације**

Промене које су наступиле у периоду постсоцијализма на нивоу објекта и нивоу суседства оцењене су као негативне у случају подручја Криве ливаде. Објекти су претрпели бројне трансформације у виду надоградњи, затварања балкона и промена у нивоу приземља. Више од 60% зграда је надограђено у периоду постсоцијализма, од чега

је чак 45% је надограђено за три етаже (три спрата / два спрата и поткровље). На нивоу суседства дошло негативне трансформације укључују инфил изградњу, увођење саобраћаја у унутрашњост суседства и смањење зелених површина.

Подручје Сомборска-Студеничка, иако у потпуности изграђено у периоду постсоцијализма, такође пролази кроз карактеристичне постсоцијалистичке трансформације објеката - надоградње, затварање балкона, промене на нивоу приземља, али у мањој мери. Трансформације суседства трају паралелно са развојем подручја, кроз измене планских докумената и легализовање дивље градње. Интервенције на слободним - неизграђеним површинама се у овом случају одвијају на приватном земљишту, што за последицу има потпуно нестајање (обесмишљавање) зелених површина, заузимање свих слободних простора паркирањем или проширење комерцијалних делатности до границе парцеле.

На основу претходног разматрања физичког (архитектонско-урбанистичког) аспекта, ПВС Криве ливаде може се описати као складно конципирано, пространо, са добрим односом изграђеног и неизграђеног простора, великим уделом јавних зелених површина и јасно дефинисаним колским и пешачким саобраћајем. С друге стране мора се нагласити старост и слабо одржавање објеката и негативне промене у периоду постсоцијализма. ПВС Сомборска-Студеничка се може описати као плански слабо конципирано и инвеститорски обликовано подручје. Одликује га преизграђеност и скученост, непостојање јавних простора и непостојање зелених површина – било јавних или приватних, лоша саобраћајна мрежа (која до недавно није била изграђена) и негативне трансформације које се одвијају упоредо са развојем подручја.

### 5.7.2.2 Вредновање функционалног аспекта

**Табела 5.14:** Вредновање квалитета изабраних подручја према функционалном аспекту

Функционални аспект							
Субаспект	Индикатор		Вредност			Подручје вишеспратног становања (ПВС)	
			Ниска (-)	Средња (0)	Висока (+)		
Јавни превоз	Учесталост полазака				+	Криве ливаде	
					+	Сомборска-Студеничка	
	Временска удаљеност од станице				+	Криве ливаде	
				+		Сомборска-Студеничка	
Јавне службе	Вртић	Растојање			+	Криве ливаде	
			+			Сомборска-Студеничка	
		Капацитет	+			Криве ливаде	
	Школа	Растојање	+			Сомборска-Студеничка	
			+		+	Криве ливаде	
		Капацитет	+			Криве ливаде	
		Здравствена станица		+			Сомборска-Студеничка
				+		+	Криве ливаде
		Објекти културе (галерија, музеј, библиотека)		+			Криве ливаде
				+			Сомборска-Студеничка
		Јавна управа (месна заједница)		+		+	Криве ливаде
				+			Сомборска-Студеничка
	Спорт и рекреација	Јавне рекреативне површине		+		+	Криве ливаде
				+			Сомборска-Студеничка
Спортско-рекреативни објекти		+		+	Криве ливаде		
		+			Сомборска-Студеничка		
Комерцијални садржаји	Трговине				+	Криве ливаде	
				+		Сомборска-Студеничка	
	Услуге				+	Криве ливаде	
				+		Сомборска-Студеничка	
	Угоститељство				+	Криве ливаде	
				+		Сомборска центар	
Забава			+			Криве ливаде	
			+			Сомборска-Студеничка	
Промена функције	Ниво суседства				+	Криве ливаде	
				+		Сомборска-Студеничка	
	Ниво објекта				+	Криве ливаде	
				+		Сомборска-Студеничка	
	Слободни простори		+			Криве ливаде	
			+			Сомборска-Студеничка	

Функционални аспект је процењен кроз субаспекте који се односе на јавни превоз, јавне службе, спорт и рекреацију и комерцијалне садржаје. Квалитет јавног превоза-

учесталост полазака и близина станице, у оба насеља је оцењен као добар, са незнатном разликом у пешачкој дистанци до најближе станице јавног превоза.

Најзначајније разлике у функционалном аспекту уочавају се по питању јавних служби. ПВС Криве ливаде планирано је као месна заједница са свим неопходним садржајима, од којих је изграђен само вртић. Остали садржаји (школа, здравствена станица, месна канцеларија) доступни су на пешачкој дистанци од 400м, у оквиру суседних месних заједница, односно реонског центра, те су вредности индикатора позитивне. Повећање броја становника, услед надоградњи и стамбене инфил изградње, без проширења капацитета јавних служби, испољиће се као проблем у будућности. С друге стране ПВС Сомборска-Студеничка је, изменама планова које су наступиле још пре почетка изградње, од центра насеља преобликовано у монофункционално стамбено подручје. Становницима ПВС Сомборска-Студеничка, на пешачкој дистанци није доступан ниједан од наведених садржаја, те су ови индикатори оцењени као веома негативни.

Основни комерцијални садржаји (трговине, услуге, угоститељство) доступни су на пешачкој дистанци у оба насеља, с том разликом што је у случају ПВС Криве ливаде присутно мноштво разноврсних садржаја (пијаца, продавнице мешовите робе, тржни центар и сл), док је у Сомборској избор садржаја далеко скромнији.

Објекти културе нису присутни ни у једном од насеља, односно индикатор је оцењен као негативан. Што се тиче спорта и рекреације, стање је слично као и са јавним службама – у ПВС Криве ливаде постоје различите спортске и рекреативне површине и објекти (јавни/приватни) на пешачкој дистанци, док у ПВС Сомборска-Студеничка ови садржаји нису присутни.

Промене функције на нивоу суседства и нивоу објеката могу се оценити као позитивне у ПВС Криве ливаде, где је дошло до значајне диверзификације функција у доминантно стамбеном насељу, кроз комерцијалну инфил изградњу и гаражни капитализам. У ПВС Сомборска-Студеничка промене функције на нивоу објеката и суседства се могу оценити као средње/неутралне као позитивним. Плански документи за ПВС Сомборска-Студеничка предвиђали су комерцијалне делатности на првим етажама, међутим у првој фази развоја била је заступљена скоро искључиво стамбена изградња. Последњих година, присутна је диверзификација функција и у овом ПВС, нарочито изградњом стамбено-пословних објеката уз Сомборски булевар. Овакав развој од

монофункционалног насеља према насељу са разноврсним садржајима, подсећа на путању развоја насеља Криве ливаде и Криви вир.

Промене слободних простора се у оба случаја се могу окарактерисати као негативне, уз значајне разлике у карактеру, односно власништву слободних површина. У ПВС Криве ливаде присутно је распарчавање, губљење целовитости и функција јавних зелених површина, односно приватизација јавних простора. У ПВС Сомборска-Студеничка, ради се о приватним отвореним просторима, који се углавном користе за паркирање. Трансформација простора иде у смеру максималног искоришћења, односно затварања отворених простора и њиховог претварања у комерцијалне просторе.

### 5.7.2.3 Вредновање друштвеног аспекта

**Табела 5.15:** Вредновање квалитета изабраних подручја према друштвеном аспекту

Друштвени аспект					
Субаспект	Индикатор	Вредност			Подручје вишеспратног становања (ПВС)
		Ниска (-)	Средња (0)	Висока (+)	
Безбедност и приступачност	Диференцијација колског и пешачког саобраћаја			+	Криве ливаде
		+			Сомборска-Студеничка
	Могућност визуелног надзора слободних простора		+		Криве ливаде
					Сомборска-Студеничка
	Третман фасада и садржаја у приземљу		+		Криве ливаде
			+		Сомборска-Студеничка
	Осветљеност отворених простора			+	Криве ливаде
		+			Сомборска-Студеничка
Обрада пешачких површина		+		Криве ливаде	
	+			Сомборска-Студеничка	
Присуство архитектонских баријера		+		Криве ливаде	
	+			Сомборска-Студеничка	
Приватност	Степен приватности			+	Криве ливаде
		+			Сомборска-Студеничка
Социјална интеракција	Просторни капацитет за социјалну интеракцију			+	Криве ливаде
		+			Сомборска-Студеничка

Друштвени аспект процењен је кроз субаспекте: безбедност и приступачност, приватност и социјална интеракција.

Безбедност у ПВС Криве ливаде оцењена је као висока по питању диференцијације колског и пешачког саобраћаја, осветљености и прегледности простора, док су параметри који се односе на присуство архитектонских баријера и третман садржаја у приземљу оцењени као средњи. Саобраћај је у већем делу веома добро организован, са

јасним раздвајањем колских и пешачких путева и обезбеђеним приступом до објеката, што утиче и на повећање квалитета отворених простора и капацитета за социјалну интеракцију становника. Иако се стамбена насеља грађена по принципу отворених модернистичких блокова сматрају мање безбедним због великих отворених простора између зграда које је тешко надгледати (ЈУП Београд, 2008), у ПВС Криве ливаде је постигнут добар однос изграђеног и неизграђеног простора, као и спратности и растојања између објеката, тако да не постоје „несагледиви“ и небезбедни делови простора. Безбедност простора је умањена третманом фасада и функција у приземљу. Наиме, присуство садржаја у приземним етажама (пословање, становање) повећава циркулацију становника у простору, а самим тим и безбедност (Ђекић, et al., 2017). У ПВС Криве ливаде, приземне етаже су углавном планиране са нестамбеном функцијом (пословни простор, гараже, помоћне просторије), а становање је организовано на високом приземљу. Овако организовано становање повољно утиче на безбедност и приватност становника у становима, али се негативно одражава на безбедност отворених простора. Пословни простори који су планирани и изграђени као саставни део зграда, били су власништво некадашњих државних (друштвених) предузећа чији статус и даље није у потпуности решен. Ови простори су углавном без намене, запуштени и неодржавани, што се негативно одражава и на безбедност отворених простора у окружењу. С друге стране, активирање приземних етажа кроз гаражни капитализам, утиче на повећање безбедности простора. Кретање кроз суседство је омогућено мрежом пешачких стаза, међутим не може се рећи да је у потпуности прилагођено особама слабије покретљивости, па је овај аспект суседства оцењен средњом оценом.

Степен приватности у ПВС Криве ливаде оцењен је као висок. Зграде су позициониране тако да чине заокружену целину и формирају просторе већег степена приватности између зграда, а становање је организовано на високом приземљу што доприноси приватности станара. Просторни капацитет за социјалну интеракцију, такође је оцењен као висок услед постојања јавних простора различитог степена јавности, који пружају могућност за социјалну интеракцију - слободни простори уз објекте, спортски терени на нивоу суседства, парковске површине уз обалу Нишаве.

У насељу Сомборска-центар параметри везани за безбедност и приступачност већином су оцењени као ниски - диференцијација колског и пешачког саобраћаја, осветљеност, обрада пешачких површина и присуство архитектонских баријера, или средњи - могућност визуелног надзора, третман фасада и садржаја у приземљу. Улична мрежа у

насељу, односно део уличне мреже, изграђен је тек 2020. године, а део је и даље неизграђен, што доводи до мешања колских и пешачких путева и коришћења свих слободних простора за паркирање. На овај начин угрожена је безбедност у насељу и смањен је просторни капацитет за социјалну интеракцију – практично не постоје отворени простори, који би се могли користити за слободне активности. Постављање уличне расвете је повезано са изградњом уличне мреже, тако да у већем делу насеља не постоји улична расвета. Материјализација пешачких површина се не може коментарисати јер не постоје издвојене пешачке површине. У простору су присутне бројне архитектонске баријере, као резултат незавршене уличне мреже и изградње на појединачним парцелама без сагледавања околног простора. На границама парцела присутне су денivelације (нпр. различите коте крова подземних гаража), које остају трајне препреке у простору. Визуелни надзор слободних простора у току дана је могућ у већем делу насеља јер су растојања између зграда мала, међутим могућност надзора је смањена у вечерњим сатима услед недостатка осветљења, нарочито у унутрашњости затворених блокова. Поред тога непостојање отворених простора за окупљање смањује присуство становника у простору, што такође негативно утиче на безбедност. Што се тиче третмана фасада и садржаја у приземљу, део зграда је пројектован са пословањем у приземљу чиме се повећава циркулација становништва, а самим тим и безбедност простора (*исто*).

Просторни капацитет за социјалну интеракцију је оцењен као веома низак – не постоје јавне отворене површине, осим улица, а мали део неизграђеног простора поред зграда углавном је заузет паркирањем.

У делу насеља који је тренутно у изградњи објекти су на задовољавајућем растојању, па се и степен приватности у тим деловима може сматрати задовољавајућим, уз напомену да даљом изградњом може доћи до погоршања. С друге стране у потпуно изграђеном делу насеља, као последица максималног искоришћења простора за изградњу, зграде су постављене на малом међусобном растојању, а становање је организовано и у сутерену, што изузетно негативно утиче на приватност станара.

## **5.8 Субјективна процена квалитета окружења и утицаја на квалитет живота**

У претходном делу разматране су објективне карактеристике насеља у смислу архитектонско-урбанистичких, функционалних и социјалних аспеката различитих типова стамбених насеља. Међутим, стамбена насеља се подижу да би људи живели у



њима и кључни критеријум адекватности, функционалности, естетике и, посредно, привлачности конкретног насеља као места сталног боравка зависи од перцепције људи.

Перцепција станара који живе у насељима различитог типа сагледава се путем анкетирања о виђењу физичких (архитектонско-урбанистичких), функционалних и друштвених аспеката окружења у којима живе. Поред тога, циљ анкетирања био је и утврђивање која од различитих објективних карактеристика насеља је, у перцепцији станара, најснажније повезана са квалитетом живота. Од посебног значаја је било утврдити да ли перцепција становника различитих насеља одговара објективним карактеристикама.

### **5.8.1 Методологија прикупљања и обраде података**

У сврху реализације описаног анкетирања конструисан је упитник (Прилог 1) који се састоји од четири дела.

*У првом делу* се налазе подаци о месту становања (Булевар Немањића или Сомборски булевар), полу, годинама старости испитаника (подељено у категорије 18-25, 26-45, 46-65 и 65+), дужини континуираног становања у једном од два изабрана насеља (са категоријама 1-5, 6-10, 11-15 и 15+). Испитаници који станују у насељу мање од годину дана су искључени из узорка.

*Други део* упитника се састоји од питања која процењују реализованост Физичког аспекта (Архитектонско-урбанистичке карактеристике) насеља са субаспектима: Архитектура-естетика (9 питања), Изграђеност (4 питања), Организација и приступачност путева (5 питања) и Зелене површине (6 питања). За сваки субаспект и аспект у целини, испитаници су се изјашњавали колико он утиче на квалитет њиховог живота (5 питања).

*Трећи део* упитника се састоји од питања која процењују реализованост Функционалног аспекта насеља са субаспектима: Јавне службе (5 питања), Комерцијални садржаји (4 питања), Рекреација и забавни садржаји (5 питања) и Јавни правоз (3 питања). За сваки субаспект и аспект у целини, испитаници су се изјашњавали колико он утиче на квалитет њиховог живота (5 питања).

*Четврти део* упитника се састоји од питања која процењују реализованост Друштвеног аспекта насеља са субаспектима: Социјална интеракција (4 питања), Безбедност и приступачност (5 питања) и Приватност (3 питања). За сваки субаспект и аспект у

целини, испитаници су се изјашњавали колико он утиче на квалитет њиховог живота (4 питања). На крају овог дела упитника налази се и питање колико сви оцењивани аспекти насеља утичу на квалитет живота испитаника.

Поузданост упитника је проверена израчунавањем коефицијента интерне конзистениције (Cronbach's Alpha), који износи 0.854, што указује да је упитник погодан за истраживање.

Подаци добијени анкетирањем обрађени су применом:

- дескриптивне статистичке анализе
- Т-теста
- ANOVA теста; и
- одређивања параметра „Eta Squared“

Дескриптивни *статистички параметри* су они који указују на дистрибуцију резултата добијених анкетирањем (минимална, максимална, средња вредност и стандардна девијација – одступање од средње вредности).

*Т-тест* се користи да би се проверили резултати дескриптивне статистичке анализе, односно да би се утврдило да добијене разлике нису последица „нарцизма малих разлика“. Т-тест је статистички тест који се користи за поређење средњих вредности две групе. Често се користи у тестирању хипотеза да би се утврдило да ли се две групе разликују једна од друге. Применом т-теста за независне узорке, добијају се резултати који недвосмислено указују да ли је разлика између две групе статистички значајна, односно да ли је та разлика у 95% ( $p < 0.05$ ) или 99% ( $p < 0.01$ ) случајева.

*ANOVA тест* (скраћеница за „анализа варијансе“) је статистички тест који се користи за анализу разлике између средњих вредности више од две групе. Анализа је коришћена да би се видело различито вредновање аспеката и субаспеката простора када су у питању групе које су формиране с обзиром на социо-демографске варијабле (пол, старост, године живљења у насељу).

*Одређивање величине ефекта – параметра „Eta Squared“*, врши се ради провере утицаја социо-демографских варијабли које су узете у обзир у овом истраживању (пол, године, дужина живљења у насељу). То је мера која показује јачину везе између променљивих (независних – социо-демографске варијабле и зависних – перцепција реализованости аспеката и субаспеката). Ефекат утицаја је мали када је параметар „Eta Squared“ у распону од 0 до 0,2; средњи када је од 0,2 до 0,5 и велики преко 0,5.

## 5.8.2 Резултати и дискусија

Узорак се састојао од 402 испитаника од којих 210 живи на Булевару Немањића, а 192 на Сомборском булевару (Табела 5.16). Структуру узорка по полу, старости и дужини становања у једном од два насеља приказани су у табелама 5.17, 5.18 и 5.19.

**Табела 5.16: Подела испитаника по месту становања**

	Учесталост	Процент	Валидни процент	Кумулативни процент
Криве ливаде	210	52.2	52.2	52.2
Сомборска-Студеничка	192	47.8	47.8	100.0
Укупно	402	100.0	100.0	

**Табела 5.17: Подела испитаника по полу**

	Учесталост	Процент	Валидни процент	Кумулативни процент
Мушки	218	54.2	54.2	54.2
Женски	184	45.8	45.8	100.0
Укупно	402	100.0	100.0	

**Табела 5.18: Подела испитаника по старосној доби**

	Учесталост	Процент	Валидни процент	Кумулативни процент
18-25	66	16.4	16.4	16.4
26-45	216	53.7	53.7	70.1
46-65	70	17.4	17.4	87.6
преко 65	50	12.4	12.4	100.0
Укупно	402	100.0	100.0	

**Табела 5.19: Подела испитаника по времену (дужини) становања у суседству**

	Учесталост	Процент	Валидни процент	Кумулативни процент
до 5 година	114	28.4	28.4	28.4
6-10 година	120	29.9	29.9	58.2
11-15 година	54	13.4	13.4	71.6
Преко 15 година	114	28.4	28.4	100.0
укупно	402	100.0	100.0	

### 5.8.2.1 Физички аспект

У Табели 5.20 приказани су параметри дескриптивне статистике везане за Физички аспект (Архитектонско-урбанистичке карактеристике) и његове субаспекте и процена

утицаја наведених карактеристика насеља на квалитет живота испитаника. Приказан је број валидно попуњених упитника (N), минималне (Minimum), максималне (Maximum) и просечне (Mean) вредности које су у истраживању добијене за Физички аспект и његове субаспекте, те вредности стандардних девијација (Std. Deviation). Иако је, као што им и назив каже, реч о описним параметрима, можемо видети да је реализованост већине субаспеката који су се процењивали била оцењена око или испод просечних вредности, осим код субаспекта Архитектура-естетика, чија је реализованост оцењена (26.3582) незнатно изнад просечне вредности (25). У другом делу табеле приказан је утицај појединих субаспеката на квалитет живота. Минимална вредност је 1, максимална 5, односно аритметичка средина је 3. У табели се могу видети средње вредности добијене анкетом. Упоредивањем добијених средњих вредности са просеком, процењује се колико поједини субаспекти утичу на квалитет живота испитаника. На основу резултата, закључује се да на квалитет живота испитаника на целом узорку највише утиче субаспект Зелене површине, а најмање Архитектура-естетика.

**Табела 5.20:** Дескриптивни статистички параметри за Физички аспект и његове субаспекте на целом узорку

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Субаспект Архитектура-естетика	402	11.00	39.00	26.3582	5.83361
Субаспект Изграђеност	400	4.00	17.00	8.6450	3.58234
Субаспект Организација и приступачност путева	400	5.00	23.00	10.6600	4.38641
Субаспект Зелене површине	400	6.00	28.00	13.4800	4.77110
Аспект Архитектонско-урбанистички	400	27.00	99.00	59.1150	12.58666
Утицај субаспекта Архитектура-естетика на квалитет живота	402	1	5	<b>3.76</b>	1.218
Утицај субаспекта Изграђеност на квалитет живота	400	1	5	4.22	1.068
Утицај субаспекта Организација и приступачност путева на квалитет живота	400	1	5	4.29	.995
Утицај субаспекта Зелене површине на квалитет живота	400	1	5	<b>4.46</b>	.850
Утицај Физичког аспекта на квалитет живота	400	1	5	4.37	.898

Међутим, у Табели 5.21 приказане су просечне оцене задовољења Физичког аспекта и његових субаспекта с обзиром на место становања, те процена утицаја наведених карактеристика насеља на живот станара. И летимични поглед на приказане резултате даје јасан увид у чињеницу да се оцене архитектонско-урбанистичких карактеристика разликују с обзиром на место становања, односно да се стамбена насеља разликују, не само у теоријско-урбанистичком смислу, већ и у субјективним проценама становника

самих насеља. Уочава се да су Физички аспект у целини, као и субаспекти Изграђеност, Организација и приступачност путева и Зелена површине, боље оцењени у ПВС Криве ливаде, док је субаспект Архитектура-естетика у просеку боље оцењен у ПВС Сомборска-Студеничка. Такође се може уочити је утицај појединих субаспеката на квалитет живота у Сомборској оцењен вишим оценама, нарочито када се ради о субаспектима Изграђеност и Зелене површине, а реч је о разлици за коју у наредним корацима утврђујемо да ли је и статистички значајна.

**Табела 5.21:** Просечне оцене задовољења Физичког аспекта и његових субаспекта с обзиром на место становања

	Место становања	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
Субаспект Архитектура – естетика	Криве ливаде	210	<b>24.4286</b>	5.66000	.39058
	Сомборска-Студеничка	192	<b>28.4688</b>	5.25766	.37944
Субаспект Изграђеност	Криве ливаде	210	<b>10.5619</b>	3.32577	.22950
	Сомборска-Студеничка	190	<b>6.5263</b>	2.48952	.18061
Субаспект Организација и приступачност путева	Криве ливаде	210	<b>12.1143</b>	4.13716	.28549
	Сомборска-Студеничка	190	<b>9.0526</b>	4.07955	.29596
Субаспект Зелене површине	Криве ливаде	210	<b>14.5905</b>	4.84930	.33463
	Сомборска-Студеничка	190	<b>12.2526</b>	4.36428	.31662
Физички аспект	Криве ливаде	210	<b>61.6952</b>	13.50111	.93166
	Сомборска-Студеничка	190	<b>56.2632</b>	10.79213	.78294
Утицај субаспекта Архитектура – естетика на квалитет живота	Криве ливаде	210	3.71	1.172	.081
	Сомборска-Студеничка	192	3.81	1.264	.091
Утицај субаспекта Изграђеност на квалитет живота	Криве ливаде	210	<b>4.07</b>	1.118	.077
	Сомборска-Студеничка	190	<b>4.40</b>	.980	.071
Утицај субаспекта Организација и приступачност путева на квалитет живота	Криве ливаде	210	4.24	1.058	.073
	Сомборска-Студеничка	190	4.35	.917	.067
Утицај субаспекта Зелене површине на квалитет живота	Криве ливаде	210	<b>4.35</b>	.968	.067
	Сомборска-Студеничка	190	<b>4.58</b>	.676	.049
Утицај Физичког аспекта на квалитет живота	Криве ливаде	210	4.27	.971	.067
	Сомборска-Студеничка	190	4.48	.795	.058

Да би се утврдило да ова разлика није само последица „нарцизма малих разлика” примењен је т-тест за независне узорке, статистичка техника која даје резултате који нам недвосмислено казују да ли је разлика између две групе статистички значајна, односно да ли је та разлика у 95% ( $p < 0.05$ ) или 99% ( $p < 0.01$ ) случајева. Резултати су приказани у Табели 5.22 и показују да становници ПВС Криве ливаде у односу на становнике ПВС Сомборска-Студеничка вишим оценама оцењују субаспекте Изграђеност, Организација и приступачност путева, Зелене површине, као и целокупни Физички аспект, док су становници ПВС Сомборска-Студеничка задовољнији субаспектом Архитектура-естетика.

Што се тиче утицаја појединих архитектонско-урбанистичких карактеристика на квалитет живота нема статистички значајних разлика између станара двају насеља када је реч о субаспектима Архитектура-естетика и Организација и приступачност путева, док је код осталих субаспеката и аспекта у целини показан статистички значајно већи утицај на квалитет живота за становнике ПВС Сомборска-Студеничка.

**Табела 5.22:** Резултати t-testa за утврђивање статистички значајних разлика између становника различитих насеља

	t-test for Equality of Means		
	T	df	Sig. (2-tailed)
Субаспект Архитектура – естетика	-7.395	400	.000
Субаспект Изграђеност	13.625	398	.000
Субаспект Организација и приступачност путева	7.440	398	.000
Субаспект Зелене површине	5.048	398	.000
Аспект Архитектонско-урбанистички	4.415	398	.000
Утицај субаспекта Архитектура - естетика на квалитет живота	-.808	400	<b>.419</b>
Утицај субаспекта Изграђеност на квалитет живота	-3.157	398	.002
Утицај субаспекта Организација и приступачност путева на квалитет живота	-1.098	398	<b>.273</b>
Утицај субаспекта Зелене површине на квалитет живота			.008
Утицај Физичког аспекта на квалитет живота	-2.687	398	
	-2.436	398	.015

### 5.8.2.2 Функционални аспект

У Табели 5.23 приказани су параметри дескриптивне статистике везане за Функционални аспект и његове субаспекте, те процена колико те карактеристике насеља утичу на квалитет живота испитаника. Приказан је број валидно попуњених упитника, минималне, максималне и просечне вредности које су у истраживању добијене за Функционални аспект и његове субаспекте и вредности стандардних девијација. И у случају Функционалног аспекта и његових субаспеката можемо видети да је реализованост већине субаспеката оцењена око просечних вредности, при чему је јавни превоз оцењен незнатно изнад просечне вредности. Што се тиче утицаја појединих субаспеката на квалитет живота испитаника на целом узорку, највећи утицај има субаспект Комерцијални садржаји, а најмањи Јавни превоз.

**Табела 5.23:** Дескриптивни статистички параметри за Функционални аспект и његове субаспекте на целом узорку

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Субаспект Јавне службе	400	5.00	25.00	14.6950	7.42277
Субаспект Комерцијални садржаји	400	8.00	20.00	15.5200	2.51220
Субаспект Рекреација И забавни садржаји	400	5.00	22.00	10.5650	4.56068
Субаспект Јавни превоз	396	4.00	15.00	11.6281	2.24338
Аспект Функционални	396	29.00	81.00	52.3266	12.62428
Утицај субаспекта Јавне службе на квалитет живота	400	1	5	4.21	1.246
Утицај субаспекта Комерцијални садржаји на квалитет живота	400	1	5	<b>4.37</b>	.853
Утицај субаспекта Рекреација и забави садржаји на квалитет живота	396	1	5	4.26	.985
Утицај субаспекта Јавни превоз на квалитет живота	396	1	5	<b>4.16</b>	1.045
Утицај Функционалног аспекта на квалитет живота	396	1	5	4.33	.792

У Табели 5.24 приказане су просечне оцене задовољења Функционалног аспекта и његових субаспеката с обзиром на место становања, те процена утицаја наведених карактеристика насеља на живот станара. У односу на архитектонско-урбанистички аспект јасно је да су овде разлике драстичније - просечне оцене становника ПВС Криве ливаде за субаспекте Јавне службе и Рекреација и забавни садржаји, као и целокупан Функционални аспект су значајно више од оцена становника ПВС Сомборска-

Студеничка. Субаспекти Јавни превоз и Комерцијални садржаји су оцењени подједнако у оба насеља.

**Табела 5.24:** Просечне оцене задовољења Функционалног аспекта и његових субаспеката с обзиром на место становања

	Место становања	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
Субаспект Јавне службе	Криве ливаде	210	<b>20.8286</b>	3.22507	.22255
	Сомборска-Студеничка	190	<b>7.9158</b>	4.06472	.29489
Субаспект Комерцијални садржаји	Криве ливаде	210	15.7619	2.65576	.18327
	Сомборска-Студеничка	190	15.2526	2.31383	.16786
Субаспект Рекреација и забавни садржаји	Криве ливаде	210	<b>13.4857</b>	3.75089	.25884
	Сомборска-Студеничка	190	<b>7.3368</b>	2.87890	.20886
Субаспект Јавни превоз	Криве ливаде	208	11.9615	2.27111	.15747
	Сомборска-Студеничка	190	11.2632	2.15392	.15626
Аспект Функционални	Криве ливаде	208	<b>61.9712</b>	8.27365	.57367
	Сомборска-Студеничка	190	<b>41.7684</b>	6.67214	.48405
Утицај субаспекта Јавне службе на квалитет живота	Криве ливаде	210	4.46	.969	.067
	Сомборска-Студеничка	190	3.94	1.446	.105
Утицај субаспекта Комерцијални садржаји на квалитет живота	Криве ливаде	210	4.41	.904	.062
	Сомборска-Студеничка	190	4.34	.792	.057
Утицај субаспекта Рекреација и забавни садржаји на квалитет живота	Криве ливаде	208	4.24	.917	.064
	Сомборска-Студеничка	190	4.27	1.054	.076
Утицај субаспекта Јавни превоз на квалитет живота	Криве ливаде	208	4.07	1.097	.076
	Сомборска-Студеничка	190	4.25	.976	.071
Утицај Функционалног аспекта на квалитет живота	Криве ливаде	208	4.31	.787	.055
	Сомборска-Студеничка	190	4.36	.796	.058

Применом је т-теста за независне узорке, добијени су резултати који су приказани у Табели 5.25, а који показују да становници Кривих ливада у односу на становнике Сомборске вишим оценама оцењују све субаспекте и Функционални аспект у целини. Нема статистички значајних разлика у процени утицаја појединих Функционалних карактеристика на квалитет живота између станара двају насеља, осим када је реч о субаспекту Јавне службе, који је процењен као значајно важнији за квалитет живота од стране становника Кривих ливада.



**Табела 5.25:** Резултати т-теста за утврђивање статистички значајних разлика између становника различитих насеља – Функционални аспект

	t-test for Equality of Means		
	T	df	Sig. (2-tailed)
Субаспект Јавне службе	35.353	398	.000
Субаспект Комерцијални садржаји	2.035	398	.042
Субаспект Рекреација и забавни садржаји	18.250	398	.000
Субаспект Јавни превоз	3.141	396	.002
Аспект Функционални	26.658	396	.000
Утицај субаспекта Јавне службе на квалитет живота	4.263	398	<b>.000</b>
Утицај субаспекта Комерцијални садржаји на квалитет живота	.852	398	.395
Утицај субаспекта Рекреација и забавни садржаји на квалитет живота	-.337	396	.736
Утицај субаспекта Јавни превоз на квалитет живота	-1.774	396	.077
Утицај Функционалног аспекта на квалитет живота	-.632	396	.528

### 5.8.2.3 Друштвени аспект

У Табели 5.26 приказани су параметри дескриптивне статистике везане за Друштвени аспект и његове субаспекте и процена колико те карактеристике насеља утичу на квалитет живота испитаника. Као и код претходних аспеката, и овде је приказан је број валидно попуњених упитника, минималне, максималне и просечне вредности и вредности стандардних девијација. Реализованост субаспеката који су процењивани оцењена је око или испод просечних вредности, при чему на квалитет живота испитаника на целом узорку највише утиче Друштвени аспект у целини, а најмање субаспект Социјална интеракција.

У оквиру овог дела упитника од испитаника се тражило и да процене колико сви описани аспекти и субаспекти утичу на квалитет живота и оцена је прилично висока - 4,43 од могућих 5. Ово је значајно јер одсликава колико се и у нашој култури цени култура становања, без обзира колико била (не)задовољена у пракси.

**Табела 5.26:** Дескриптивни статистички параметри за Друштвени аспект и његове субаспекте на целом узорку

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Субаспект Социјална интеракција	398	4.00	20.00	10.7337	4.26389
Субаспект Безбедност и приступачност	398	5.00	25.00	13.3970	4.55564
Субаспект Приватност	398	3.00	15.00	7.7286	2.44779
Друштвени аспект	398	13.00	59.00	31.8593	8.78631
Утицај субаспекта Социјална интеракција на квалитет живота	398	1	5	4.13	.985
Утицај субаспекта Безбедност и приступачност на квалитет живота	398	1	5	4.33	.988
Утицај субаспекта Приватност на квалитет живота	398	1	5	4.33	.828
Утицај Друштвеног аспекта на квалитет живота	398	2	5	4.39	.749
Утицај СВИХ АСПЕКАТА на квалитет живота	398	1	5	4.43	.661

У Табели 5.27 приказане су просечне оцене задовољења Друштвеног аспекта и његових субаспекта с обзиром на место становања, те процена утицаја наведених карактеристика насеља на живот станара. Јасно је да су у оквиру овог аспекта присутне разлике и да су сви параметри боље оцењени код становника подручја Криве ливаде.

**Табела 5.27:** Просечне оцене задовољења Друштвеног аспекта и његових субаспеката с обзиром на место становања

	Место становања	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
Субаспект Социјална интеракција	Криве ливаде	208	<b>12.9904</b>	3.74938	.25997
	Сомборска-Студеничка	190	<b>8.2632</b>	3.32447	.24118
Субаспект Безбедност и приступачност	Криве ливаде	208	<b>14.6923</b>	4.33183	.30036
	Сомборска-Студеничка	190	<b>11.9789</b>	4.37883	.31767
Субаспект Приватност	Криве ливаде	208	<b>8.6538</b>	2.41481	.16744
	Сомборска-Студеничка	190	<b>6.7158</b>	2.05564	.14913
Друштвени аспект	Криве ливаде	208	<b>36.3365</b>	7.47765	.51848
	Сомборска-Студеничка	190	<b>26.9579</b>	7.39643	.53659
Утицај субаспекта Социјална интеракција на квалитет живота	Криве ливаде	208	4.12	1.052	.073
	Сомборска-Студеничка	190	4.15	.908	.066
Утицај субаспекта Безбедност и приступачност на квалитет живота	Криве ливаде	208	4.38	1.004	.070
	Сомборска-Студеничка	190	4.27	.970	.070
Утицај субаспекта Приватност на квалитет живота	Криве ливаде	208	4.17	.957	.066
	Сомборска-Студеничка	190	4.51	.615	.045
Утицај Друштвеног аспекта на квалитет живота	Криве ливаде	208	4.32	.837	.058
	Сомборска-Студеничка	190	4.47	.631	.046
Утицај СВИХ АСПЕКАТА на квалитет живота	Криве ливаде	208	4.35	.719	.050
	Сомборска-Студеничка	190	4.52	.579	.042

Применом је т-теста за независне узорке, добијени су резултати који су приказани у Табели 5.28, а који показују да становници ПВС Криве ливаде у односу на становнике Сомборске вишим оценама оцењују све субаспекте и Друштвени аспект у целини.

Нема статистички значајних разлика у процени утицаја појединих субаспеката на квалитет живота између станара двају насеља, осим када је реч о субаспекту Приватност, као и целом Друштвеном аспекту. Такође, потребно је нагласити да постоје статистички значајне разлика у погледу процене утицаја свих карактеристика стамбеног насеља на квалитет живота!

**Табела 5.28:** Резултати т-теста за утврђивање статистички значајних разлика између становника различитих насеља – Друштвени аспект

	t-test for Equality of Means		
	T	df	Sig. (2-tailed)
Субаспект Социјална интеракција	13.258	396	.000
Субаспект Безбедност и приступачност	6.209	396	.000
Субаспект Приватност	8.581	396	.000
Друштвени аспект	12.563	396	.000
Утицај субаспекта Социјална интеракција на квалитет живота	-.323	396	.747
Утицај субаспекта Безбедност и приступачност на квалитет живота	1.022	396	.307
Утицај субаспекта Приватност на квалитет живота	-4.075	396	<b>.000</b>
Утицај Друштвеног аспекта на квалитет живота	-2.089	396	<b>.037</b>
Утицај СВИХ АСПЕКТАТА на квалитет живота	-2.576	396	<b>.010</b>

#### 5.8.2.4 Утицај социодемографских варијабли на процену

У наставку су приказани резултати који проверавају да ли се перцепција задовољства реализованим аспектима становника двају насеља разликује у зависности социодемографских карактеристика испитаника - пола, старости и дужине живота у насељу. ANOVA је анализа која показује да ли се поцепција задовољности реализације појединих аспеката становања разликује код испитаника различитог пола, времена живота у насељу и старости испитаника. Критеријум за одлучивање да ли је разлика статистички значајна је исти као и код Т-теста (Sig. мања од 0,05).

Резултати приказани у Табели 5.29 показују да постоје статистички значајне разлике у перцепцији реализованости субаспеката **Физичког аспекта** између особа које живе у ПВС Криве ливаде и Сомборска-Студеничка када се у обзир узму пол, године становања и године живота, односно може се констатовати да поменуте социодемографске варијабле (пол, старост и дужина живота у насељу) утичу на перцепцију поменутог аспекта и његових субаспекта.

**Табела 5.29:** Резултати ANOVA анализе за утврђивање постојања разлика између група дефинисаних с обзиром на пол, године старости и дужину живљења у крају

		Df	F	Sig.
Субаспект Архитектура-естетика * Место становања	Between Groups (Combined)	1	54.685	.000
	Within Groups	400		
	Total	401		
Субаспект Изграђеност * Место становања	Between Groups (Combined)	1	185.630	.000
	Within Groups	398		
	Total	399		
Организација и приступачност путева * Место становања	Between Groups (Combined)	1	55.356	.000
	Within Groups	398		
	Total	399		
Зелене површине * Место становања	Between Groups (Combined)	1	25.484	.000
	Within Groups	398		
	Total	399		
Физички аспект * Место становања	Between Groups (Combined)	1	19.489	.000
	Within Groups	398		
	Total	399		

Ради провере утицаја социодемографских варијабли које су узете у обзир у овом истраживању (пол, године, дужина живљења у насељу) израчуната је величина ефекта. То је мера која показује јачину везе између променљивих, односно показује релативну величину разлика између средњих вредности или износ укупне варијансе у зависној променљивој (перцепција реализованости фактора и субфактора) који се може прдвидети на основу познавања вредности независне променљиве (социодемографске варијабле). Ефекат утицаја је мали када је параметар „Eta Squared“ у распону од 0 до 0,2, средњи када је од 0,2 до 0,5 и велики преко 0,5. Резултати приказани у Табели 5.30 говоре да пол, године живота и дужина живљења у насељу веома мало утичу на перцепцију субаспекта Архитектура-естетика, Организација и приступачност путева, Зелене површине, као и да је мали ефекат утицаја социодемографских варијабли на опажање квалитета архитектонско-урбанистичких карактеристика. Средњи ефекат утицаја пола, старости и дужине живота у крају забележен је само у вези са перцепцијом изграђености насеља.

**Табела 5.30:** Резултати испитивања величине ефекта варијабли пол, године старости и време живљења на перцепцију Физичког аспекта

	Eta	Eta Squared
Субаспект Архитектура-естетика * Место становања	.347	.120
Субаспект Изграђеност * Место становања	.564	<b>.318</b>
Организација и приступачност путева * Место становања	.349	.122
Зелене површине * Место становања	.245	.060
Физички аспект * Место становања	.216	.047

Резултати приказани у Табели 5.31 показују да постоје статистички значајне разлике у перцепцији реализованости субаспеката **Функционалног аспекта** (Јавне службе, Рекреација и забавни садржаји, Јавни превоз) између особа које живе у ПВС Криве ливаде и Сомборска-Студеничка када се у обзир узму пол, године становања и године живота, односно може се констатовати да поменуте социодемографске варијабле (пол, старост и дужина живота у насељу) значајно утичу на перцепцију поменутог фактора и његових субфактора. Статистички значајне разлике постоје између људи различитог пола, година и дужине живота у насељу када је реч о перцепцији реализованости свих Функционалних субаспекта, као и аспекта у целини.

**Табела 5.31:** Резултати ANOVA анализе за утврђивање постојања разлика између група дефинисаних с обзиром на пол, године старости и дужини живљења у крају

			Df	F	Sig.
Субаспект Јавне службе* Место становања	Between Groups	(Combined)	1	621.771	.000
	Within Groups		398		
	Total		399		
Субаспект Комерцијални садржаји * Место становања	Between Groups	(Combined)	1	4.142	.042
	Within Groups		398	398	
	Total		399	399	
Субаспект Рекреација и забавни садржаји* Место становања	Between Groups	(Combined)	1	333.050	.000
	Within Groups		398	398	
	Total		399	399	
Субаспект Јавни превоз * Место становања	Between Groups	(Combined)	1	9.863	.002
	Within Groups		396	396	
	Total		397	397	
Функционални аспект * Место становања	Between Groups	(Combined)	1	710.649	.000
	Within Groups		196	396	
	Total		197	397	

И у вези са овим аспектом је, ради провере утицаја социодемографских варијабли које су узете у обзир у овом истраживању (пол, године, дужина живљења у насељу), израчуната величина ефекта. Резултати приказани у Табели 5.32 говоре да пол, године живота и дужина живљења у насељу веома мало утичу на перцепцију субаспекта Комерцијални садржаји и Јавни превоз. Средњи ефекат ове социодемографске варијабле имају на перцепцију реализованости субаспекта Рекреација и забавни садржаји. Велики ефекат утицаја пола, старости и дужине живота у крају забележен је у вези са перцепцијом реализованости субаспекта Јавне службе и Функционалног аспекта у целини.

**Табела 5.32:** Резултати испитивања величине ефекта варијабли пол, године старости и време живљења на перцепцију Функционалног аспекта

	Eta	Eta Squared
Субаспект Јавне службе* Место становања	.871	<b>.758</b>
Субаспект Комерцијални садржаји * Место становања	.101	.010
Суабспект Рекреација и забавни садржаји* Место становања	.675	<b>.456</b>
Субаспект Јавни превоз * Место становања	.156	.024
Функционални аспект * Место становања	.801	<b>.642</b>

Резултати приказани у Табели 5.33 показују да постоје статистички значајне разлике у перцепцији квалитета субаспеката **Друштвеног аспекта** између особа које живе у ПВС Криве ливаде и Сомборска-Студеничка када се у обзир узму пол, године становања и године живота, односно може се констатовати да поменути социодемографске варијабле (пол, старост и дужина живота у насељу) утичу на перцепцију поменутог фактора и његових субфактора.

**Табела 5.33:** Резултати ANOVA анализе за утврђивање постојања разлика између група дефинисаних с обзиром на пол, године старости и дужину живљења у крају

		Df	F	Sig.
Субаспект Социјална интеракција* Место становања	Between Groups (Combined)	1	175.782	.000
	Within Groups	396		
	Total	397		
Субаспект Безбедност и приступачност * Место становања	Between Groups (Combined)	1	38.557	.000
	Within Groups	396		
	Total	397		
Субаспект Приватност * Место становања	Between Groups (Combined)	1	73.636	.000
	Within Groups	396		
	Total	397		
Друштвени аспект * Место становања	Between Groups (Combined)	1	157.828	.000
	Within Groups	396		
	Total	397		



Међутим, провера утицаја социодемографских варијабли које су узете у обзир у овом истраживању (пол, године, дужина живљења у насељу) показује да је ефекат тих варијабли слаб или средњи. Резултати приказани у Табели 5.34 говоре да пол, године живота и дужина живљења у насељу веома мало утичу на перцепцију субаспеката Безбедност и приступачност и Приватност, док је средњи ефекат забележен у вези са перцепцијом квалитета Друштвеног аспекта и субаспекта Социјална интеракција.

**Табела 5.34:** Резултати испитивања величине ефекта варијабли пол, године старости и време живљења на перцепцију друштвеног аспекта

	Eta	Eta Squared
Субаспект Социјална интеракција* Место становања	.554	<b>.307</b>
Субаспект Безбедност и приступачност * Место становања	.298	.089
Субаспект Приватност * Место становања	.396	.157
Друштвени аспект * Место становања	.534	<b>.285</b>

### 5.8.3 Рекапитулација резултата

Прва чињеница која привлачи пажњу у вези са овим резултатима јесте да су становници ПВС Сомборска-Студеничка задовољнији једино реализацијом субаспеката Архитектура-естетика у односу на становнике ПВС Криве ливаде. Свим осталим аспектима и субаспектима су задовољнији становници ПВС Криве ливаде. Задовољство субаспекатом Архитектура-естетика вероватно се може објаснити новијим зградама, а незадовољство свим осталим аспектима лошим урбанистичким решењима. Посебно је интересантно да субјективна перцепција становника у вези са квалитетом архитектонских карактеристика (Физички аспект) у потпуности одговара објективним карактеристикама насеља у којем живе, што показује висак ниво свести грађана о томе како би насеља заиста требало да изгледају. Људи различитог пола, старости и искуства живота у насељу различито перципирају реализованост појединих субаспеката, али је ефекат утицаја ових социодемографских варијабли углавном слаб или средњи са изузетком перцепције реализованости субаспекта Јавне службе и Функционалног аспекта у целини. Дакле, само виђење функционалности насеља (пре свега доступности

јавних служби) је нешто по чему ће се људи различитих социодемографских обележја у великој мери разликовати. Социодемографске карактеристике становника неће значајно утицати на перцепцију реализованости архитектонских карактеристика насеља у којем живе, што говори о универзалности тих карактеристика, будући да њихова перцепција не зависи од пола, старости или дужине живљења у насељу.

## **5.9 Дискусија резултата вредновања простора према сету мерљивих индикатора и субјективне процене**

На основу резултата вредновања квалитета ПВС према сету мерљивих индикатора (СМИ), може се закључити да ПВС Криве ливаде има знатно боље карактеристике од ПВС Сомборска-центар, у готово свим аспектима (субаспектима), изузев оних који се везују за старост и одржавање објеката.

Резултати добијени анкетирањем на нивоу целог узорка испитаника (станари ПВС Криве ливаде и Сомборска-Студеничка) показују да сви аспекти - физички, функционални и друштвени, утичу на квалитет живота. Што се тиче оцене појединачних аспеката на нивоу целог узорка испитаника, у оквиру Физичког аспекта највећи утицај на квалитет живота имају Зелене површине, а најмање Архитектура - естетика; код функционалног аспекта највећи утицај имају Комерцијални садржаји, а најмањи Јавни превоз; код друштвеног аспекта, на квалитет живота највише утиче Друштвени апект у целини, док најмањи утицај има субаспект Социјална интеракција.

У оквиру **Физичког аспекта**, према *сету мерљивих индикатора*, најзначајније разлике између посматраних ПВС су уочљиве код субаспеката: Архитектонско-урбанистички простор, Јавне и зелене површине и Организација и приступачност путева (Табела 5.13).

- За Архитектонско-урбанистички простор најзначајније разлике уочене су код индикатора: Однос висине објеката и растојања између објеката, Степен заузетости, Степен изграђености и амбијенталне вредности, који су изузетно позитивно оцењени у случају ПВС Криве ливаде, односно изузетно негативно у случају ПВС Сомборска-Студеничка.
- Код субаспекта Организација приступа и путева, значајно је нагласити плански лоше дефинисану уличну мрежу у ПВС Сомборска-Студеничка и непостојање пешачког саобраћаја.

- У субаспекту Јавне и зелене површине, значајнија од саме разлике у оцени индикатора, јесте чињеница да у ПВС Сомборска-Студеничка не постоје јавне отворене и зелене површине!

*Резултати анкетирања* на нивоу појединачних ПВС показују значајне разлике по питању реализованости појединих аспеката. Физички аспект у целини, као и субаспекти Изграђеност, Организација и приступачност путева и Зелене површине боље су оцењени у ПВС Криве ливаде, него у ПВС Сомборска-Студеничка (Табела 5.21). Ови субаспекти су боље оцењени у ПВС Криве ливаде и према сету мерљивих индикатора, што говори у прилог тврдњи да људи опажају особине простора и да оне утичу на квалитет живота. С друге стране, субаспект Архитектура-естетика је боље оцењен у ПВС Сомборска-Студеничка, што је у супротности са резултатима вредновања квалитета простора на основу сета мерљивих индикатора. Ова разлика може се тумачити на начин да становници не сагледавају простор у целини, већ се фокусирају на објекте у којима живе, релативно нове градње и у добром стању, што се може сматрати естетски пријатним.

По питању **Функционалног аспекта**, најзначајније разлике према *сету мерљивих индикатора* се уочавају код субаспеката Јавне службе и Спорт и рекреација, који су изузетно позитивно оцењени у ПВС Криве ливаде, односно изузетно негативно у ПВС Сомборска-Студеничка (Табела 5.14).

Резултати добијени *анкетирањем* показују велике разлике у оцени између становника ПВС Сомборска-Студеничка и Криве ливаде. Оцена реализованости субаспекта Рекреација и забавни садржаји је двоструко боља у ПВС Криве ливаде, док је код субаспекта Јавне службе разлика још драстичнија – скоро трострука (Табела 5.24). Такође је цео Функционални аспект боље оцењен у ПВС Криве ливаде. Комерцијални садржаји и Јавни превоз су скоро идентично оцењени у оба ПВС. Резултати показују да код Функционалног аспекта, као и код Физичког, постоји позитивна подударноист између карактеристика простора и субјективне процене карактеристика простора.

**Друштвени аспект** је према *сету мерљивих индикатора*, такође значајно боље оцењен у ПВС Криве ливаде (Табела 5.15). Највеће разлике уочавају се код субаспеката: Диференцијација колског и пешачког саобраћаја, Степен приватности и Просторни капацитет за социјалну интеракцију, који су изузетно позитивно оцењени у ПВС Криве ливаде, односно изузетно негативно у случају ПВС Сомборска-Студеничка.

*Резултати анкетања* показују да су сви субаспекти друштвеног аспекта боље оцењени у ПВС Криве ливаде, при чему је највећа разлика у оцени субаспекта Социјална интеракција (Табела 5.27). Као и код претходних аспеката, и овде је потврђено да постоји веза између објективних карактеристика простора и субјективне перцепција .

**ПВС Криве ливаде је према сету мерљивих индикатора и према субјективној процени становника, боље оцењено од ПВС Сомборска-Студеничка у готово свим аспектима/ субаспектима.**

## 6 ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

Квалитет живота представља једну од кључних компоненти одрживог урбаног развоја и у литератури се све чешће доводи у везу са карактеристикама физичке и функционалне структуре градова. Недостатак истраживања која повезују физичке и функционалне карактеристике изграђеног окружења, и субјективне перцепције карактеристика простора и њиховог утицаја на квалитет живота, био је повод за бављење овом темом у оквиру докторске дисертације.

Главни циљ истраживања био је испитивање везе између карактеристика простора (физичких и функционалних) и субјективног квалитета живота на нивоу суседства. Квалитет живота се може проучавати на различитим просторним нивоима, али се истраживања у овој области примарно везују за ниво суседства, као одговарајуће јединице анализе између нивоа стана и града. Због тога је и у овој дисертацији истраживање везано за ниво јединице суседства (микрорејона, месне заједнице). Истраживање је било посебно фокусирано на субјективни квалитет живота, из два разлога: 1) не постоје статистички подаци на нивоу суседства, који би били основа за истраживање објективног квалитета живота; и 2) успостављање везе између објективних карактеристика и субјективне перцепције могуће је само коришћењем примарних података добијених од испитаника.

У послератном периоду, градови у Србији су се развијали у социјалистичком, односно постсоцијалистичком контексту, који је утицао на све сегменте развоја – економски, друштвени, просторни. Вишеспратна стамбена подручја изграђена у периоду социјализма, представљају једну од најупечатљивијих карактеристика бивших социјалистичких градова и још увек имају највећи удео у вишеспратном становању. Постсоцијалистичке трансформације довеле су до промена у наслеђеним подручјима вишеспратног становања и развоја нових подручја вишеспратног становања у условима непрекидних промена. У циљу поређења карактеристика различитих подручја вишеспратног становања и субјективног квалитета живота у њима, у оквиру студије случаја обрађена су два подручја као представници различитих развојних ситуација: 1) ПВС Криве ливаде, из социјалистичког периода; и 2) ПВС Сомборска-Студеничка, из постсоцијалистичког периода.

Утицај промена физичке и функционалне структуре подручја вишеспратног становања на квалитет живота, посматра се у контексту постсоцијалистичких трансформација, те се истраживање кретало у два правца:

- 1) истраживање социјалистичког и постсоцијалистичког контекста развоја ПВС;
- 2) истраживање субјективног квалитета живота у зависности од физичких и функционалних карактеристика ПВС.

Докторска дисертација подељена је на два дела: (1) теоријски део и (2) практично истраживање на примеру изабраних ПВС у граду Нишу. У првом делу разматрани су основни појмови везани за предмет истраживања: појам квалитета живота и утицај окружења на квалитет живота; развој подручја вишеспратног становања у социјалистичким градовима – опште карактеристике и специфичности југословенског модела; постсоцијалистичке трансформације наслеђених ПВС и развој нових ПВС у промењеним условима – опште карактеристике и специфичности градова у Србији. У другом делу су анализирани: развој и трансформације изабраних подручја вишеспратног становања у Нишу, и утицај физичких и функционалних карактеристика изабраних ПВС на квалитет живота становника.

Надовезујући се на претходна истраживања, која наглашавају потребу за проценом квалитета живота у вези са урбаном формом суседства (Giannias, 1997; Bardhan, et al., 2011; Nedučin, 2014), истраживање је било усмерено на повезивање карактеристика ПВС са субјективним квалитетом живота у специфичним околностима постсоцијалистичке трансформације. Најзначајнији резултати истраживања, поред систематизације карактеристика ПВС из различитих периода, су: формирање модела који омогућава процену утицаја физичке и функционалне структуре на квалитет живот и вредновање виталности ПВС, и примена модела на изабраним ПВС у граду Нишу.

### **6.1 Закључци у односу на постављене хипотезе и предмет истраживања**

Истраживање у оквиру докторске дисертације, било је пре свега засновано на ставу да особине изграђеног окружења утичу на квалитет живота становника. Ужи контекст истраживања везан је за постсоцијалистичке трансформације и развој подручја вишеспратног становања, те су у складу са тим формулисана истраживачке хипотезе, које су испитане у раду. У наставку су дати закључци у односу на постављене истраживачке хипотезе.

**Хипотеза 1:** *Постсоцијалистички развојни процеси у Србији утицали су и утичу на промене функционалне и физичке структуре наслеђених социјалистичких стамбених насеља, као и на развојне карактеристике новоизграђених подручја вишеспратног становања.*

*Иако у највећој мери деле опште карактеристике социјалистичких стамбених насеља у градовима ЦИЕ, вишеспратна стамбена насеља у градовима Србије испољавају и одређене развојне специфичности које су резултат различитог развојног пута постсоцијалистичке Србије у односу на општу транзициону путању бивших социјалистичких земаља.*

Анализом доступне литературе која се бави социјалистичким стамбеним насељима у градовима ЦИЕ и градовима бивше СФРЈ, утврђене су опште карактеристике развоја: велика просторна скала, планирање по принципу микрорејона, префабрикована монтажна градња, велики удео јавних отворених површина и зеленила. Поред општих карактеристика, социјалистичка стамбена насеља у југословенским градовима одликују се: бољом архитектуром, квалитетнијом градњом и бољом опремљеношћу пратећим функцијама – јавним службама и комерцијалним садржајима. Трансформације социјалистичких стамбених насеља у периоду постсоцијализма условљене су њиховим наслеђеним особинама, са једне стране, и особинама и темпом транзиционих промена, са друге стране. Наслеђене особине социјалистичких стамбених насеља у градовима бивше СФРЈ утицале су на то да негативне промене у периоду постсоцијализма - девастација, исељавање становништва, центрификација - буду мање изражене, и поред знатно лошијих транзиционих услова. С друге стране, регенерација подручја вишеспратног становања у земљама ЦИЕ одвија се применом једне од три стратегије: (1) потпуно рушење и нова изградња, (2) неконтролисана и некоординисана обнова, најчешће заснована на индивидуалним и парцијалним стратегијама, (3) свеобухватни пројекти урбане регенерације засновани на стратешком и планском приступу; док је у градовима Србије углавном присутна само неконтролисана и некоординисана обнова.

Нова стамбена изградња у постсоцијалистичком периоду, резултат је промењених развојних услова у којима приватни капитал преузима доминацију у сектору стамбене изградње. Карактеристике постсоцијалистичке стамбене изградње су: спонтани развој, мања просторна скала, појединачна градња, просторна фрагментација, недостатак инфраструктуре, традиционална градња и мноштво стилова. Специфична транзициона путања градова у Србији, довела је до наглашавања појединих карактеристика развоја

становања, које су уочљиве и у осталим земљама ЦИЕ. У градовима Србије уочава се: континуитет нелегалне градње великих размера; веома ограничен обим вишеспратне стамбене изградње у првој деценији транзиције и каснији опоравак стамбеног сектора; насумичан развој стANOвања, наглашен услед незавршене реституције; слабији квалитет градње у односу на социјалистички период; и мање копирање западних стилова у архитектури, услед међународне изолације.

Поред анализе, сагледавања и систематизације сазнања о утицајима постсоцијалистичких развојних промена до којих се дошло на основу доступне информативне грађе, хипотеза је проверена и на примеру два изабрана подручја, од којих је једно представник наслеђених стамбених подручја из периода социјализма – ПВС Криве ливаде, а друго представник новоизграђених подручја вишеспратног стANOвања у постсоцијалистичком периоду – ПВС Сомборска-Студеничка. За посматрана ПВС се може рећи да су имала готово идентичне просторне услове развоја – развој новог стANOвања на периферији града уз трасиране јаке саобраћајнице, али су различити политички и друштвено-економски услови довели до различитих резултата у простору. Поред развоја вишеспратног стANOвања на новим локацијама на периферији (ПВС Сомборска – Студеничка) на подручју града Ниша уочени су и други облици вишеспратне стамбене изградње: реконструкција градског центра заменом индивидуалног стANOвања вишепородични и изградња нових стамбених комплекса на браунфилд и гринфилд локацијама. Ови примери нису разматрани у оквиру дисертације јер не формирају хомогено подручје вишеспратног стANOвања (у случају реконструкције градског центра) или нису у потпуности завршени и усельени, те се не може се процењивати квалитет живота становника.

Анализом физичке и функционалне структуре ПВС Криве ливаде пре промена, утврђено је да поседује особине социјалистичких стамбених насеља у југословенским градовима. Трансформација подручја започела је крајем социјалистичког периода, изградњом комерцијалних садржаја на простору планираном за јавне намене, док су у периоду постсоцијализма уочене су следеће промене: (1) вишеспратне надоградње стамбених објеката за тржиште, (2) гаражни капитализам, (3) квантитативно и квалитативно смањивање слободних и зелених површина, (4) стамбена инфил изградања и (5) промена естетике; што се надовезује на налазе претходних истраживања (Vranic, et al., 2014, 2016; Vasilevska, et al., 2015, 2020). Поред тога истраживање у оквиру дисертације указује на



присуство две развојне фазе, које кореспондирају са правцима укупног друштвено-економског и политичког развоја:

- Рана фаза транзиције (1990 – 2000), коју карактерише: приватизација друштвеног становања; повлачење јавног сектора из станоградње и слаб приватни сектор; законски и плански подржане надоградње и пренамена стамбеног и нестамбеног простора у пословни; и статус градског грађевинског земљишта, које је у државној својини и није у промету. Најзначајније промене физичке и функционалне структуре у овом периоду су: *вишеспратне стамбене надоградње и гаражни капитализам*. Последице наведених промена су: повећање броја становника и густине насељености, повећање броја аутомобила одн. потребе за паркинг простором, али и диверзификација функција, као позитиван ефекат гаражног капитализма и изградње комерцијалних садржаја.
- Друга фаза, након 2000. године, када долази до јачања приватног капитала, почетка процеса реституције и промена својинског режима на градском грађевинском земљишту. Најзначајнији облик трансформације у овој фази је *стамбена инфил изградња*, која још увек представља доминантан вид урбане трансформације. Последице промена су: заузимање слободних површина, распарчавање простора увођењем нових саобраћајница, повећање заузетости простора, повећање броја становника и појава супротстављених потреба – повећана потреба за паркирањем и повећана потреба за отвореним и зеленим површинама.

Поред уочених доминантних промена у препознатим фазама, као кључне урбане промене у континуитету се јављају: 1) *квантитативно и квалитативно смањивање слободних и зелених површина*, чему су допринели: планирање неприлагођено новонасталим условима, промена својинског режима на земљишту, нерегулисан статус земљишта између објеката, јачање приватног капитала и притисак на изградњу подручја; и 2) *промена естетике*, коју у првој фази карактеришу негативне промене услед: економске кризе, слабе доступности материјала, слабе економске моћи приватних инвеститора и власника станова; док је каснијој фази, са јачањем капитала и привлачности подручја за инвеститоре, приметно побољшање квалитета градње и естетике. Иако се изглед новопланираних објеката данас може позитивно оценити, естетска целовитост и препознатљивост нарушена је на нивоу суседства.

ПВС Сомборска-Студеничка, које је **репрезент нове вишеспратне стамбене изградње**, јавља се након 2000. године, на периферији града Ниша, уз Сомборски булевар. Истраживање је указало да развој подручја карактерише истовремено одвијање два процеса: 1) нелегална градња и 2) измена планских докумената ради легализовања нелегалне градње. Честе измене планских докумената за подручје ПВС Сомборска-Студеничка потврђују раније наводе да се у периоду постсоцијализма није приступало редефинисању планирања, већ је илегална градња легализована доношењем парцијалних измена планова и закона. ПВС Сомборска-Студеничка обликовали су: приватни капитал; приватна својина на грађевинском земљишту, планирање неприлагођено новим условима и толерисање нелегалне градње од стране институција. Развој ПВС Сомборска-Студеничка одвија се парцијално (парцела по парцела) без сагледавања ширег контекста, те се може рећи да је подручје у стању непрекидне промене и да се коначан изглед може наслутити једино претпоставком најлошијег решења.

Последице непрекидних промена, које су углавном ишле у негативном смеру, уочљиве су у физичкој и функционалној структури ПВС. У *физичкој структури* препознају се: просторна распарчаност, непостојање концепта обликовања подручја, преизграђеност, недовољно растојање између објеката, непостојање јавних отворених простора (осим улица), непостојање јавних зелених површина и зелених површина на земљишту остале намене, мешавина архитектонских стилова, одн. непостојање стила. *Функционалну структуру* карактерише: присуство комерцијалних садржаја, нарочито уз Сомборски булевар, и потпуно одсуство јавних намена – јавних зелених и рекреативних површина, спортских објеката, јавних служби.

Достизање зреле транзиције, када долази до политичке и економске стабилизације и јачања институционалног и правног оквира, није зауставило негативне промене. Напротив, јачање капитала врши притисак на планирање, за које се може рећи да је у раној фази транзиције било неприлагођено, док се данас може окарактерисати као про-инвеститорски усмерено.

Након завршене изградње подручја започињу трансформације приватних простора мање економске вредности (слободан простор, гараже у приземљу) у просторе веће економске вредности (комерцијални простори). Може се закључити да са постсоцијалистичке трансформације не ограничавају само наслеђена ПВС, већ се одвијају у складу са

капиталистичким трендом надметања за простор, тј. истискивања мање профитабилних намена профитабилнијим.

Резултати анализа изабраних примера ПВС су јасно **потврдили хипотезу** да и у наслеђеним и у новоизграђеним подручјима у периоду постсоцијализма долази до континуираних промена физичке и функционалне структуре.

***Хипотеза 2:*** *Промене физичке и функционалне структуре подручја вишеспратног становања у периоду постсоцијализма, како наслеђених, тако и новоизграђених, утичу на квалитет живота становника. Утицај се испољава на релацији: (1) објективних особина простора и субјективног доживљаја квалитета простора; и (2) субјективног доживљаја квалитета урбаног окружења и квалитета живота у целини.*

*Карактеристике физичке и функционалне структуре подручја вишеспратног становања из социјалистичког и постсоцијалистичког периода утичу на разлику у квалитету простора. Особине физичке и функционалне структуре могу се проценити као оне које имају универзалан значај за квалитет живота, и оне чији је значај релативан и условљен је специфичним развојним карактеристикама стамбеног подручја.*

Хипотеза је испитана на изабраним примерима ПВС, упоредном анализом. (1) резултата оцене виталности ПВС на основу сета мерљивих индикатора (СМИ) и (2) резултата анкете. Како би се утврдило да ли, и како, особине простора утичу на квалитет живота, најпре је извршено вредновање квалитета (виталности) изабраних подручја вишеспратног становања и њихово поређење на основу сета мерљивих индикатора. За потребе истраживања, посматрани су: 1) физички (архитектонско-урбанистички) аспект, 2) функционални и 3) друштвени аспект урбаног окружења. Посматрани аспекти окружења подељени на више субаспеката, чије је вредновање извршено према сету мерљивих или описних индикатора. Резултати вредновања ПВС на основу сета мерљивих индикатора, показује да су вредности индикатора квалитета за ПВС Криве ливаде, и поред негативних трансформација које је претрпело у периоду постсоцијализма, више од вредности индикатора за ПВС Сомборска-Студеничка за већину аспеката (субаспеката).. На основу ових резултата може се закључити да је **ПВС Криве ливаде квалитетније за живот од ПВС Сомборска-Студеничка.**

Најзначајније разлике у оцени физичког аспекта уочене су код архитектонско-урбанистичког простора, који је углавном позитивно оцењен у случају ПВС Криве

ливаде, а негативно у случају ПВС Сомборска-Студеничка (однос висине и растојања између објеката, степен заузетости и изграђености и др.). Резултати су слични за субаспект *Јавне и зелене површине*, при чему треба напоменути да је у случају ПВС Сомборска-Студеничка, коментарисање стања и одржавања зелених површина потпуно је излишно, јер оне практично не постоје. У оцени функционалног аспекта, највеће разлике уочљиве су код субаспекта *Јавне службе* и *Спорт и рекреација*, који су високо оцењени у случају ПВС Криве ливаде, а веома ниско у случају ПВС Сомборска-Студеничка. У погледу друштвеног аспекта, највише се разликују оцене индикатора *Диференцијација колског и пешачког саобраћаја*, *Степен приватности* и *Просторни капацитет за социјалну интеракцију*.

Упоредном анализом резултата оцене квалитета ПВС на основу сета мерљивих индикатора и резултата анкете, утврђено је да постоји подударње између процене квалитета простора на основу СМИ и субјективне процене квалитета простора од стране становника. Индикатори квалитета који су позитивно оцењени према СМИ, углавном су на исти начин оцењени и од стране испитаника, и обратно. Нпр. субаспекти *Изграђеност*, *Организација* и *приступачност путева* и *Зелене површине* су према СМИ боље оцењени у ПВС Криве ливаде, него у ПВС Сомборска-Студеничка. С друге стране, реализованост ових субаспеката, такође је боље оцењена од стране становника ПВС Криве ливаде, што говори у прилог ставу да **се може успоставити веза између особина урбаног окружења и субјективне перцепције квалитета урбаног окружења**.

Веза између перцепције квалитета окружења и квалитета живота испитана је анализом ставова испитаника о реализованости појединих аспеката и ставова о утицају појединих аспеката на квалитет живота. Имајући у виду широк спектар могућих утицаја код формирања субјективног става испитаника у односу на исто окружење (пол, старост, године становања, образовање, брачни статус, висина примања и др.) у овом истраживању је фокус био на разликама и сличностима у ставовима у зависности од места становања. Поред тога извршена је анализа значаја социо-демографских варијабли (пол, старост, дужина становања) у формирању ставова. Према процени испитаника сви посматрани аспекти окружења (физички, функционални и друштвени) утичу на квалитет живота. Оцена утицаја свих наведених аспеката на квалитет живота је висока - изнад 4, од максималних 5. Статистичком анализом добијених резултата анкетирања, утврђено је да код већег броја субаспеката не постоје статистички значајне разлике у процени утицаја на квалитет живота између станара двају насеља. То значи да је **већина**

**понуђених субаспеката универзално значајна за квалитет живота становника, без обзира на место њиховог становања**, што потврђује први део наведене хипотезе. С друге стране, оцена реализованости појединих субаспеката, односно задовољство субаспектима, се значајно разликује између ПВС Криве ливаде и Сомборска-Студеничка и указује на разлику у задовољству квалитетом живота у суседству.

За један део субаспеката **уочене су статистички значајне разлике у процени утицаја на квалитет живота** између ПВС Криве ливаде и ПВС Сомборска-центар. Утицај субаспекта Јавне службе процењен је као значајнији за квалитет живота од стране станара ПВС Криве ливаде. Субаспекти Изграђеност, Зелене површине и Приватност процењени су као значајно важнији за квалитет живота од стране станара ПВС Сомборска-Студеничка, што кореспондира са резултатима добијеним на основу СМИ. Такође, потребно је нагласити да постоје статистички значајне разлике у погледу процене утицаја свих карактеристика стамбеног насеља на квалитет живота!

Истраживање је такође потврдило да **постоје особине простора које су релативно значајне, односно чија процена зависи од социодемографских варијабли (пола, старости и дужине становања у ПВС)**. Људи различитог пола, старости и искуства живота у насељу различито перципирају реализованост појединих субаспеката, али је ефекат утицаја ових социодемографских варијабли углавном слаб или средњи са изузетком перцепције реализованости субаспекта Јавне службе и Функционалног аспекта у целини. Дакле, само виђење функционалности насеља (пре свега доступности јавних служби) је нешто по чему ће се становници различитих социодемографских обележја у великој мери разликовати.

**Налази истраживања потврђују наведену хипотезу**, као и став присутан у академским круговима да је перцепција значаја појединачних индикатора који утичу на квалитет живота у различитим градовима (деловима града) генерално слична (Hanák, et al., 2015), али могу постојати разлике између појединих индикатора које су резултат разлика у особинама окружења и структури становника (Hanák, et al., 2015; Velibeyoğlu, 2014).

## **6.2 Теоријски, методолошки и практични допринос истраживања**

Резултати истраживања потврдили су постављене хипотезе и нагласили значај даљих истраживања постсоцијалистичких трансформација и везе између квалитета (виталности) окружења и субјективног квалитета живота. Имајући у виду предмет

истраживања, примењену методологију и добијене резултате, доприноси истраживања могу се поделити на: теоријске, методолошке и практичне доприносе.

Основни *теоријски доприноси* рада су:

- Систематизација **карактеристика** подручја вишеспратног становања из периода социјализма и постсоцијализма и утврђивање **специфичности** релевантних за **контекст**;
- Систематизација постсоцијалистичких **промена** физичке и функционалне структуре, карактеристичних за подручја вишеспратног становања у Србији;
- Објашњење **утицаја** промена физичке и функционалне структуре на квалитет живота становника кроз утврђивање везе између објективног и субјективног у проучавању квалитета живота, односно везе између физичког окружења и квалитета живота.

Како је истраживање спроведено на примеру града средње величине (Ниш) у условима постсоцијалистичке трансформације, први теоријски допринос рада представља систематизација **карактеристика** подручја вишеспратног становања из периода социјализма и постсоцијализма, која може послужити као основа за даља истраживања сличности и / или разлика у развоју ПВС у градовима Србије.

Посебан допринос рада представља систематизација постсоцијалистичких **промена** функционално-физичке структуре ПВС из социјалистичког периода, на примеру ПВС Криве ливаде. Поред тога, на примеру ПВС Сомборска-Студеничка, објашњава се карактер развоја нових подручја вишеспратног становања у периоду постсоцијализма, у условима континуираних промена – почев од промена планских докумената, до трансформације изграђене структуре ПВС, под утицајем приватног капитала.

Основни теоријски допринос дисертације представља објашњење **утицаја** промена физичке и функционалне структуре на квалитет живота становника кроз успостављање веза између мерљивих карактеристика и субјективне процене квалитета суседства и утицаја карактеристика суседства на квалитет живота. Тиме се афирмише значај укључења становништва у процес планирања и подржава колаборативног модел планирања.

Будући да не постоји јасно дефинисана јединствена методологија истраживања квалитета живота у градовима (ниво истраживања, значајни аспекти окружења, сет индикатора и др.) ова дисертација даје *методолошки допринос* кроз развој аналитичког

апарата којим се омогућава процена утицаја физичке и функционалне структуре на објективном и субјективном нивоу, укључујући:

- Дефинисање скупа релевантних аспеката / субаспеката значајних за процену виталности суседства (физички, функционални, друштвени);
- Дефинисање индикатора и вредности индикатора за поједине аспекте / субаспекте;
- Формирање анкетног упитника којим се испитује став испитаника о реализованости појединих аспеката / субаспеката и њиховом значају за квалитет живота. Поузданост упитника проверавана је израчунавањем коефицијента интерне конзистениције (Cronbach's Alpha), који износи 0.854, што указује да је погодан за истраживање квалитета простора и може се користити за потребе даљих истраживања.

Сет значајних аспеката окружења, индикатори и анкетни упитник дефинисани су у складу са предметом истраживања, што значи да нису обухваћени сви аспекти окружења, већ они који су процењени као релевантни за конкретно истраживање. Наведена методологија може се користити за испитивање квалитета живота на нивоу суседства у другим стамбеним подручјима (подручје индивидуалног становања, мешовитог становања) уз прилагођавање сета индикатора и анкетног упитника.

Резултати истраживања показали су да становници ПВС уочавају елементе физичке и функционалне структуре и њихове промене (повећање комерцијалних садржаја у суседству, смањење зелених површина, повећање изграђености простора и сл.). Такође, је утврђено да постоји став испитаника о значају појединих аспеката изграђеног окружења за квалитет живота. Подударност субјективних ставова испитаника и оцене на основу сета мерљивих индикатора, указују да је могуће предвидети утицај промена појединих карактеристика окружења на квалитет живота и усмеравати планирање ка унапређењу квалитет живота.

*Практични допринос* рада огледа се у:

- Могућности примене стечених сазнања за унапређење квалитета живота у наслеђеним ПВС и усмеравање будућег развоја вишеспратног становања, кроз развој смерница за планирање;
- Могућности унапређења процеса планирања.

Резултати истраживања показали су да станари ПВС Криве ливаде (ПВС из социјалистичког периода) боље оцењују већину аспеката окружења, те се у овом случају препоруке односе на **очување виталности простора** кроз:

- Спречавање даљих негативних промена (распарчавање простора, даља изградња, смањење зелених површина) правном или планском заштитом подручја наслеђених социјалистичких стамбених насеља.  
Препознавање социјалистичких стамбених насеља као карактеристичних урбанистичко-архитектонских целина, представља основ за њихову правну заштиту – пример насеља Церак виногради у Београду, које је заштићено као непокретно културно добро. Планска заштита, коју треба базирати на анализи урбанистичких показатеља и статуса земљишта, подразумевала би забрану даље изградње у зонама велике густине насељености и на јавном земљишту намењеном за функционисање објеката.
- Регенерацију јавних отворених простора и постојећег стамбеног фонда, уз неопходно редефинисање институционалног оквира; успостављање јавно-приватног партнерства; подстицање учешћа становника; обезбеђивање финансијских инструмената и др.
- Детаљну анализу развоја ширег подручја, који може утицати на виталност и квалитет живота становника постојећих ПВС.

Резултати упоредне анализе изабраних ПВС према сету мерљивих индикатора и субјективних ставова о квалитету окружења, указали су на недостатке подручја вишеспратног становања изграђених у периоду постсоцијализма, као и негативне промене у наслеђеним ПВС из социјалистичког периода. Развој будућих ПВС требало би **плански усмеравати** тако да се обезбеде услови за **квалитетан живот становника**, уз истовремено **уважавање интереса приватног капитала**, као главног покретача развоја. *Смернице за планирање нових ПВС* подразумевају пре свега:

- Обавезну детаљну планску разраду локација за развој подручја вишеспратног становања;
- Планирање површина јавне намене (јавне службе, рекреација, паркови и др.) према планираном броју становника у ПВС;
- Редифинисање урбанистичких параметара у циљу постизања бољег квалитета окружења уз уважавање економских показатеља (нпр. повећање обавезујућег



удела зеленила на земљишту остале намене и јасно дефинисање правила уређења слободних и зелених површина, уз могућност повећања спратности објеката);

Будући да ПВС Сомборска-Студеничка представља изграђени део већег, планираног насеља Сомборска-центар, резултати истраживања могу послужити као основа за разматрање сценарија развоја неизграђеног дела насеља.

*Препоруке које се односе на процес планирања*, произишле су из уочених недостатака планирања у току истраживања, и могу се сумирати у следећем:

- Јачање институционалне контроле спровођења планских докумената;
- (Ре)дефинисање услова за измену планских докумената;
- Повећање детаљности планске разраде и редефинисање обавезног садржаја планова детаљне регулације;
- Укључивање јавности у све фазе процеса планирања – од покретања иницијативе и доношења одлуке о изради плана, до усвајања плана и његовог спровођења.

### **6.3 Ограничења и правци даљег истраживања**

Истраживање се базира на три битна елемента: 1) постсоцијалистичке трансформације физичке и функционалне структуре ПВС; 2) оцена квалитета (виталности) простора на основу сета мерљивих индикатора; и 3) субјективна процена квалитет простора и утицаја карактеристика простора на квалитет живота у целости. У сваком од сегмената истраживања присутна су одређена ограничења (проблеми).

Основна ограничења у праћењу постсоцијалистичких промена су:

- 1) Недостатак литературе која се бави развојем вишеспратног становања у периоду постсоцијализма и утицајем постсоцијалистичких урбаних трансформација на квалитет живота становника;
- 2) Србија је још увек у фази продужене транзиције и кључне развојне политике (стамбена и урбана политика) нису јасно артикулисане, што онемогућава реализацију и примену стратешких, планских и програмских активности на свим просторно-организационим нивоима.
- 3) Подручја вишеспратног становања се континуирано мењају, што је истраживање и показало, због чега није могуће сагледати коначне резултате трансформација.

У делу који се бави оценом квалитета (виталности) простора и квалитета живота, основни проблеми су:

- 1) Не постоји консензус о томе који аспекти окружења су кључни код утврђивања квалитета – виталности простора (архитектонски, друштвени, функционални и др.), већ се избор аспеката окружења врши углавном у односу на предмет истраживања
- 2) Не постоји стандардизовани сет индикатора за поједине аспекте, као ни тачно дефинисане вредности индикатора.
- 4) Ограничења за генерализацију везана за субјективну процену односе се на личне особине испитаника, њихово претходно искуство, преференције и сл.

У оквиру докторске дисертације анализирано је ПВС Криве ливаде, као типично социјалистичко стамбено насеље и ПВС Сомборска-Студеничка, као пример развоја вишеспратног становања на периферији у периоду постсоцијализма. Други облици вишеспратне изградње препознати у урбаном ткиву града Ниша - реконструкција градског центра и развој стамбених комплекса на гринфилд и браунфилд локацијама; нису разматрани јер не чине хомогено подручје вишеспратног становања или нису у целости завршени, те није могуће испитивати квалитет живота. Имајући у виду да се последњих година вишеспратна стамбена изградња развија готово у свим деловима града, даља истраживања квалитета живота требало би да обухвате и ова новоформирана подручја вишеспратног / мешовитог становања. Слична истраживања могу се примењивати и у другим градовима / контекстима, што би омогућило проверу аналитичког апарата за истраживање формираног у овом раду.

Сврха истраживања у оквиру докторске дисертације била је боље разумевање карактера постсоцијалистичких трансформација подручја вишеспратног становања и њиховог утицаја на квалитет живота становника. Резултати истраживања потврдили су да су постсоцијалистичке трансформације углавном вођене интересима приватног капитала. С друге стране, испитивање јавног мњења показало је да постоји јасно формиран став о значају изгарђеног окружења за квалитет живота и отпор ка негативним променама физичких и функционалних особина. Имајући у виду напред наведено, намеће се закључак да се баланс између различитих интереса у простору може постићи само укључивањем свих заинтересованих страна у процес планирања.

## 7 ЛИТЕРАТУРА

- Andrusz, G., 1996. Structural Change and Boundary Instability. In: M. H. Gregory Andrusz, ed. *Cities after socialism*. Oxford: Blackwell Publishers Ltd, pp. 30-70.
- Andrusz, G., 2006. Wall and mall: A metaphor for metamorphosis. In: Z. N. Sasha Tsenkova, ed. *The Urban Mosaic of Post-Socialist Europe: Space, Institutions and Policy*. Heidelberg: Physica-Verlag, pp. 71-90.
- Antonić, B., 2017. Role of housing Agencies in the Future Development of Serbia. *plaNNext—next generation planning*, pp. 30-46.
- Antonić, B. & Đukić, A., 2017. *Tendencies in newly-built multi-family housing in Serbia: outlook of urban experts*. Sarajevo, Arhitektonski fakultet.
- Archer, R., 2013. "Imaš kuću-vrati stan": housing inequalities, socialist morality and discontent 1980s Yugoslavia. *Godišnjak za društvenu istoriju: Annual for Social History*, 20(3), pp. 119-139.
- Archer, R., Duda, I. & Stubbs, P., 2016. Bringing Class Back In: An Introduction. In: *Social Inequalities and Discontent in Yugoslav Socialism*. Abingdon: Routledge, pp. 13-32.
- Attia, A. A. E. A., 1963. *The neighbourhood as a basic unit in planning new towns and town extensions, Doctoral dissertation*. s.l.:s.n.
- Axenov, K., Bondarchuk, E. & Brade, I., 1997. The new retail trade and services and their emerging location patterns in St. Petersburg. *GeoJournal*, 42(4), pp. 403-417.
- Backović, V., 2005. Evropski gradovi u postsocijalističkoj transformaciji. *Sociologija*, 47(1), pp. 27-44.
- Banarjee, T. & Baer, W. C., 1984. *Beyond the Neighborhood Unit: Residential Environments and Public Policy*. New York: Plenum Press.
- Barcaccia, B. et al., 2013. Defining Quality of Life: A Wild-Goose Chase?. *Europe's Journal of Psychology*, 9(1), pp. 185-203.
- Bardhan, R., Kurisu, K. & Hanaki, K., 2011. Linking Urban Form and Quality of Life in Kolkata, India. *47th ISOCARP Congress*.
- Barta, G., 1998. Industrial Restructuring or Deindustrialisation?. In: G. Enyedi, ed. *Social Change and Urban Restructuring in Central Europe*. Budapest: Akadémiai Kiadó, pp. 189-207.
- Benkő, M., 2015. Budapest's large prefab housing estates: Urban values of yesterday, today and tomorrow. *Hungarian Studies*, 29(1-2), pp. 21-36.
- Beraha, I. & Đuričin, S., 2011. Stanje srpske privrede u poređenju sa bivšim republikama dvadeset godina nakon raspada SFRJ. *Macedonian journal of chemistry and chemical engineering*, pp. 275-303.
- Berger, L., Ruoppila, S. & Vesikansa, K., 2019. Baltic Crossings: Soviet Housing Estates and Dreams of Forest-Suburbs. In: *Housing Estates in the Baltic Countries*. Cham: Springer, pp. 95-115.
- Berk, M. G., 2005. *The concept of neighbourhood in contemporary residential environments: an investigation of occupants' perception*. Delft, Netherlands, Delft University of Technology, OTB Research Institute for the Built Environment, 2005.
- Bertaud, A., 2006. The spatial structures of Central and Eastern European cities. In: Z. N. Sasha Tsenkova, ed. *The urban mosaic of post-socialist Europe*. s.l.:Physica-Verlag HD, pp. 91-110.
- Bertaud, A. & Renaud, B., 1995. Cities without land markets: location and land use in the socialist city.. *World Bank Publications*, Volume 1477.

- Bessonova, O., 1992. The reform of the Soviet housing model. In: *The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union*. s.l.:s.n., pp. 276-289.
- Bjelikov, V., 1977. Način stanovanja u Beogradu. *Urbanizam Beograda*, pp. 11-17.
- Bogdanović Protić, I., Mitković, P. & Vasilevska, L., 2020. Toward Regeneration of Public Open Spaces within Large Housing Estates—A Case Study of Niš, Serbia. *Sustainability*, 12(24), p. 10256.
- Bolčić, S., 2003. Blocked Transition and post-socialist Transformation: Serbia in the nineties. *Review of Sociology*, 9(2), pp. 27-49.
- Bonaiuto, M., Fornara, F. & Bonnes, M., 2003. Indexes of perceived residential environment quality and neighbour hood attachment in urban environments:a confirmation study on the city of Rome. *Landscape and Urban Planning*, Volume 65, pp. 41-52.
- Bouzarovski, S., Salukvadze, J. & Gentile, M., 2011. A socially resilient urban transition? The contested landscapes of apartment building extensions in two post-communist cities. *Urban Studies*, 48(13), pp. 2689-2714.
- Campbell, A., Converse, P. & Rodgers, W., 1976. *The Quality of American Life: Perceptions, Evaluations and Satisfactions*. New York: Russell Sage Foundation.
- Cavrić, B., Toplek, S. & Šiljeg, A., 2008. Participatory measurements of sustainable urban development and quality of life in post-socialist Zadar, Croatia. *Spatium*, Volume 17-18, pp. 45-54.
- Ћирић, J., 1977. *Дискусија: Проблеми урбанизације код убрзаног индустријског развоја и повећане популације*. Београд, Савез инжењера и техничара Југославије, pp. 30-31.
- Ћирић, J., 1982. Послератни урбани развој Ниша, 1945-1973. Нишки зборник бр.11, pp. 109-119.
- Ћирић, J., 1995. *Енциклопедија Ниша: Природа, простор, становништво*. Ниш: Градина, Ниш.
- Cobb, C. W. & Rixford, C., 1998. *Lessons learned from the history of social indicators Vol.1*. San Francisco: Redefining Progress.
- Costanza, R., Fisher, B., Al, i. S. & Beer, C., 2007. Quality of life: An approach integrating opportunities, humanneeds, and subjective well-being. *Ecological Economics*, Volume 61, pp. 267-276.
- Crowley, D. & Reid, S. E., 2002. *Socialist Spaces: Sites of Everyday Life in the Eastern Bloc*. Oxford, UK: Berg Publishers.
- Cummins, R. A., 1998. *Quality of Life: Definition and Terminology*, s.l.: The International Society for Quality-of-Life Studies.
- Damjanović, D. & Gligorijević, Ž., 2010. *Socijalno stanovanje: Prikaz stambenih politika Srbije i odabranih zemalja Evrope*. Beograd: Palgo Center.
- Dandolova, I., 2001. The metamorphoses of the transition: from collectivism toward individualism. *Architecture*, Volume 2, pp. 42-48.
- Dandolova, I., 2014. Sofia after 1989: new reality of residential development. *Europa Regional*, 19(3-4), pp. 32-47.
- Dashora, L. K., 2009. *Vizualization of urban quality of life at neighbourhood level in Enschede*, s.l.: s.n.
- Dayaratne, R., 2002. Towards an Urban Renaissance: Enhancing Quality of Life in Cities. *SLIA Journal*, 103(4), pp. 16-18.
- Đekić, J. et al., 2017. Urban green areas planning and development: An assessment of general urban plans of the City of Niš. *Facta universitatis-series: Architecture and Civil Engineering*, 15(2), pp. 211-224.

- Dekić, J., Mitković, P., Dinić Branković, M. & Igić, M., 2017. *Iza ograde - Bezbednost unutarblokovskih prostora*. Beograd, Univerzitet u Beogradu- Fakultet bezbednosti.
- Dekić, J. & Vasilevska, L., 2021. Characteristics of multifamily housing development in the post-socialist period: Case study, the city of Niš. *Facta Universitatis, Series: Architecture and Civil Engineering* , 19(3), pp. 245-260.
- Dekker, K. & van Kempen, R., 2005. Large housing estates in Europe: a contemporary overview. In: K. D. S. H. S. a. I. T. (. ." R. van Kempen, ed. *Restructuring Large Housing Estates in Europe*. s.l.:s.n., pp. 19-46.
- Dekker, K. & van Kempen, R., 2009. Resident satisfaction in post-WWII housing estates. In: *Mass Housing in Europe*. Лондон: Palgrave Macmillan, pp. 53-76.
- Dijkers, M. P. J. M., 2005. Quality of life of individuals with spinal cord injury: a review of conceptualization, measurement, and research findings. *Journal of rehabilitation research and development*, 42(3), 87., 42(3), pp. 87-110.
- Dimitrovska Andrews, K., 2005. Mastering the post-socialist city: Impacts on planning the built environment. In: I. D. A. K. P. N. Hamilton, ed. *Transformation of cities in Central and Eastern Europe*. s.l.:s.n., pp. 153-186.
- Dinic-Brankovic, M. et al., 2018. Dinic-Brankovic, Milena, Jelena Djekic, Mihailo Mitkovic, Petar Mitkov Postsocialist restructuring of city subcenters and the role of shopping centers in Nis, Serbia. *Journal of Urban Planning and Development* , 144(2).
- Dinić, M., 2015. *Restruktuiranje centara suburbanih naselja – Mogućnosti unapređenja modela od funkcionalnog zoniranja ka mešovitim funkcijama*, Niš: s.n.
- Dissart, J.-C. & Deller, S. C., 2000. Quality of life in the planning literature. *Journal of Planning Literature*, 15(1), pp. 135-161.
- Djukić, A. & Antonić, B., 2016. Common Space in Post-Socialist Housing in Serbia: The Comparison of the Preferences of the Two New Condominium Building Dwellers in the City of Sremska Mitrovica. *Journal of Sustainable Architecture and Civil Engineering*, 17(4), pp. 45-59.
- Djukić, A. & Antonić, B., 2020. Trends in New Multi-Family Residential Development in Serbia: Overview by Local Urban Professionals. In: *Handbook of Research on Urban-Rural Synergy Development Through Housing, Landscape, and Tourism* . s.l.:s.n., pp. 30-50.
- Djukic, A., Lojanica, V. & Antonić, B., 2017. Achieving the Basic Sustainable Qualities in New Housing in Post-socialist Serbia: Regulation vs. Case-studies. *Procedia environmental sciences* , Volume 38, pp. 696-703.
- Dodge, R., et al., 2012. The challenge of defining wellbeing. *International Journal of Wellbeing*, 2(3), pp. 222-235.
- Drémaité, M., 2019. The exceptional design of large housing estates in the baltic countries. In: *Housing Estates in the Baltic Countries*. Cham: Springer, pp. 71-93.
- Easterlin, R. E., 1995. Will raising the income of all increase the happiness of all?. *Journal of Economic Behaviour and Organization*, Volume 27, pp. 342-353.
- Economic Commission for Europe, 2006. *Country Profiles on the Housing Sector: Serbia and Montenegro*. Geneva: United Nations.
- ElMorshedy, R. M. E. M., Ibrahim, A. A. A. M. & Kamel, R. R., 2018. A statistical methodology for the socio-spatial assessment of neighborhood life quality. *Cogent Social Sciences*, 4(1), p. 1528702.
- Engel, B., 2007. Public space in the “blue cities” of Russia. In: *The Post-socialist city*. Dordrecht: Springer, pp. 285-300.
- Enyedi, G., 1990. Specific urbanization in east-central Europe. *Geoforum*, 21(2), pp. 163-172.

- Enyedi, G., 1996. Urbanization under Socialism. In: *Cities after Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-socialist Societies*. Oxford: Blackwell Publishing Ltd., pp. 101-118.
- Enyedi, G., 1998. Transformation in Central European Postsocialist Cities. In: G. Enyedi, ed. *Social Change and Urban Restructuring in Central Europe*. Budapest: Akademiai Kiadó, pp. 9-34.
- Estrin, S., 1982. The Effects of Self-Management on Yugoslav Industrial Growth. *Soviet Studies*, 34(1), pp. 69-85.
- Estrin, S., 1991. Yugoslavia: The case of self-managing market socialism. *Journal of Economic Perspectives*, 5(4), pp. 187-194.
- Fehmiu, B., 1977. *Problemi urbanizacije kod ubrzanog industrijskog razvoja i povećane populacije*. Beograd, Savez inženjera i tehničara Jugoslavije, pp. 103-126.
- Felce, D. & Perry, J., 1995. Quality of life: Its definition and measurement research. *Research in Developmental Disabilities*, Volume 16, pp. 51-74.
- Fisher, J., 1962. Planning the City of Socialist Man. *Journal of the American Institute of Planners*, 28(4), pp. 251-265.
- Florida, R., 2008. *Who's your city? How the creative economy is making where to live the most important decision of your life*. New York: Basic Books.
- Florida, R., 2012. *The rise of the creative class, revisited*. New York: Basic Book.
- Forkenbrock, D. a. W. G. E., 2001. *NCHRP REPORT 456: Guidebook for Assessing the Social and Economic Effects of Transportation Projects*, s.l.: Washington DC: National Academy Press..
- Forward, S., 2003. *State of the art report on Life Quality assessment in the field of transport and mobility*, Linköping: s.n.
- French, R. A., 1979 b. The individuality of the Soviet city. In: *The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy* (. s.l.:John Wiley , pp. 73-104.
- French, R. A. & Hamilton, F. E. I., 1979. Is there a Socialist City?. In: R. A. French & F. E. I. Hamilton, eds. *The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy*. Chichester, New York, Brisbane, Toronto: John Wiley & Sons., pp. 1-22.
- Galjer, J. & Ceraj, I., 2011. Uloga dizajna u svakodnevnom životu na izložbama Porodica i domaćinstvo 1957.–1960. godine. *Radovi instituta za povijest umjetnosti*, 35(35), pp. 277-296.
- Gaspar, D., 2010. Understanding the diversity of conceptions of well-being and quality of life. *The Journal of Socio-Economics*, 39(3), pp. 351-360.
- Gentile, M., 2019. The rise and demise of the Soviet-made housing shortage in the baltic countries. In: *Housing Estates in the Baltic Countries*. Cham: Springer, pp. 51-70.
- Giannias, D. A., 1997. Quality of life structural analysis. *Journal of Environmental Management* , 49(2), pp. 157-166.
- Girardet, H., 2004. *Cities people planet: liveable cities for a sustainable world*. West Sussex, UK: John Wiley & Sons Ltd..
- Gleaser, E. L., Kolko, J. & Saiz, A., 2001 . Consumer City. *Journal of economic geography*, 1(1), pp. 27-50.
- Glendinning, M., 2019. Mass housing and extensive urbanism in the Baltic countries and Central/Eastern Europe: a comparative overview. In: *Housing Estates in the Baltic Countries*. Cham: Springer, pp. 117-136.
- Goff, S., 2019. *Can post revolution Yerevan get to grips with its informal architecture epidemic*. [Online]

Available at: <https://www.calvertjournal.com/features/show/11033/can-post-revolution-yerevan-get-to-grips-with-its-informal-architecture-epidemic>  
[Accessed 01 May 2019].

- Grava, S., 2007. Urban transport in the Baltic republics. In: *The Post-Socialist City*. Dordrecht: Springer, pp. 313-343.
- Grayson, L. & Young, K., 1994. *Quality of Life in Cities: An Overview and Guide to the Literature*. London: The British Library.
- Gruis, V., Nieboer, N. & Tsenkova, S., 2007. *Management of privatized housing: Policies and practice in East and West*. Rotterdam, European Network of Housing Research, pp. 25-28.
- Gulin Zrnčić, V., 2017. Green space in socialist and post-socialist Zagreb. In: M. N. C. N. Peter Clark, ed. *Green Landscapes in the European City, 1750-2010*. s.l.:Taylor & Francis, pp. 105-119.
- Gulubov, S., 1990. Problems and directions of urban planning in Sofia. *Architecture*, Volume 5-6, pp. 41-43.
- Hagerty, M. R. et al., 2001. Quality of Life Indexes for National Policy: Review and Agenda for Research. *Social Indicators Journal*, 55(1), pp. 1-96.
- Hamilton, F., 1979. Spatial structure in East European cities. In: *The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy*. Chichester: John Wiley, pp. 195-262.
- Hamilton, F. I., 1979b. Urbanization in socialist Eastern Europe: The macro-environment of internal city structure. In: *The socialist city: spatial structure and urban policy*. s.l.:s.n., pp. 167-194.
- Hamilton, F., 2005. The external forces: Towards globalization and European Integration. In: F. Hamilton, K. Andrews & N. Pichler-Milanovic, eds. *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: towards globalization*. New York: United Nations University Press, pp. 79-115.
- Hamilton, F., Pichler-Milanović, N. & Dimitrovska Andrews, K., 2005a. Introduction. In: *Transformation of cities in central and Eastern Europe: Towards globalization*. Tokyo: United Nations University Press, pp. 3-22.
- Hamilton, F. I. & Carter, F. W., 2005. Foreign direct investment and city restructuring. In: *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: Towards globalization*. s.l.:United Nations University Press, pp. 116-152.
- Hanák, T., Marović, I. & Aigel, P., 2015. Perception of residential environment in cities: a comparative study. *Procedia engineering*, Volume 117, pp. 495-501.
- Hanák, T., Marović, I. & Pavlović, S., 2014. Preliminary identification of residential environment assessment indicators for sustainable modelling of urban areas. *International journal for engineering modelling*, 27(1-2), pp. 61-68.
- Haussermann, H., 1996. From the socialist to the capitalist city: Experiences from Germany. In: *Cities after Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*. Malden, MA: Blackwell, pp. 214-231.
- Häussermann, H. & Kapphan, A., 2005. Berlin: From divided to fragmented city. In: *Transformation of cities in central and Eastern Europe: Towards globalization*. Tokyo: United Nations University Press, pp. 189-222.
- Hegedüs, J., Mark, K., Struyk, R. & Tosics, I., 1993. Local options for transforming the public rental sector: empirical results from two cities in Hungary. *Cities*, 10(3), pp. 257-271.
- Hegedüs, J. & Teller, N., 2006. Managing risks in the new housing regimes of the transition countries - the case of Hungary. In: *Home Ownership: Getting In, Getting From, Getting Out*. Amsterdam: IOS Press, pp. 175-200.

- Hegedüs, J. & Tosics, I., 1992. Conclusion: past tendencies and recent problems of the East European housing model. In: B. Turner, J. Hegedüs & I. Tosics, eds. *The reform of housing in Eastern Europe and the Soviet Union*. London: Routledge, pp. 253-265.
- Hegedüs, J. & Tosics, I., 1994. Privatisation and rehabilitation in the Budapest inner districts. *Housing Studies* 9.1 (1994): 39-54., 9(1), pp. 39-54.
- Hegedüs, J. & Tosics, I., 1996. Disintegration of East-European Housing Model. In: D. Clapham, et al. eds. *Housing Privatisation in Eastern Europe*. Westport: Greenwood Press, pp. 15-40.
- Hegedüs, J. & Tosics, I., 1998. *Transition and social sustainability in post socialist urban systems. New challenges in the restructuring process of Central European metropolises.*, s.l.: s.n.
- Hegedüs, J., Tosics, I. & Mayo, S. K., 1996. Transition of the housing sector in the east central European countries. *Review of Urban & Regional Development Studies* , 8(2), pp. 101-136.
- Hemphill, L., Berry, J., McGreal & Stanley, 2004a. An indicator-based approach to measuring sustainable urban regeneration performance: Part 1, conceptual foundations and methodological framework. *Urban studies* , 41(4), pp. 725-755.
- Hemphill, L., McGreal, S. & Berry, J., 2004b. An indicator-based approach to measuring sustainable urban regeneration performance: Part 2, empirical evaluation and case-study analysis. *Urban Studies*, 41(4), pp. 757-772.
- Hess, D. B., 2018. Transport in mikrorayons: accessibility and proximity to centrally planned residential districts during the socialist era, 1957–1989.. *Journal of Planning History* , 17(3), pp. 184-204.
- Hess, D. B. & Metspalu, P., 2019. Architectural Transcendence in Soviet-Era Housing: Evidence from Socialist Residential Districts in Tallinn, Estonia. In: *Housing Estates in the Baltic Countries*. Cham: Springer, pp. Hess, Daniel Baldwin, and Pille Metspalu. "Architectural Transcendence in Soviet-Era Housing: Evidence from Socialist Residential D139-160.
- Hess, D. B. & Tammaru, T., 2019. Modernist housing estates in the Baltic Countries: Formation, current changes and future prospects. In: *Housing Estates in the Baltic Countries*. Cham: Springer, pp. 3-27.
- Hirt, S., 2006 b. *From public to private: spatial structure and built forms in postsocialist Sofia*. s.l.:s.n.
- Hirt, S., 2006. Post-socialist urban forms: Notes from Sofia. *Urban Geography*, 27(5), p. 464–488.
- Hirt, S., 2007. Suburbanizing Sofia: Characteristics of Post-Socialist Peri-Urban Change. *Urban Geography*, 28(8), p. 755–780.
- Hirt, S., 2008. Landscapes of Postmodernity: Changes in the Built Fabric of Belgrade and Sofia Since the End of Socialism. *Urban Geography*, 29(8), pp. 785-810.
- Hirt, S., 2009. City profile: Belgrade, Serbia. *Cities*, 26(5), pp. 293-303.
- Hirt, S., 2012. *Iron curtains: Gates, suburbs and privatization of space in the post-socialist city*. s.l.:John Wiley & Sons.
- Hirt, S., 2013. Whatever happened to the (post) socialist city?. *Cities* , Volume 32, Supplement 1, pp. S29-S38.
- Hirt, S., 2015. Planning during Post-socialism. In: *International Encyclopedia of Social and Behavioral Sciences (2nd Edition)*. London: Elsevier, pp. 187-192.
- Hirt, S. & Kovachev, A., 2006. The changing spatial structure of post-socialist Sofia. In: S. Tsenkova & Z. Budić-Nedović, eds. *The Urban Mosaic of Post-Socialist Europe*. s.l.:Physica-Verlag HD, pp. 113-130.
- Hirt, S. & Petrović, M., 2011. The Belgrade Wall: The Proliferation of Gated Housing in the Serbian Capital after Socialism. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(4), 753–777., 35(4), pp. 753-777.



- Hirt, S. & Stanilov, K., 2007. The perils of post-socialist transformation: Residential development in Sofia. In: K. Stanilov, ed. *The Post-Socialist City*. Dordrecht: Springer, pp. 215-244.
- Hirt, S. & Stanilov, K., 2009. *Twenty Years of Transition: The Evolution of Urban Planning in Eastern Europe and the Former Soviet Union, 1989-2009*. Nairobi: UN-HABITAT.
- Holmes, S., 2005. Assessing the quality of life – Reality or impossible dream? A discussion paper.. *International Journal of Nursing Studies*, Volume 42, pp. 493-501.
- Ionaşcu, E., 2017. The CEE housing markets before, during and after the transition: an overview of property prices and home ownership rates. *CES Working Papers* , 9(3), pp. 377-400.
- Историјски институт Београд, 1986. Историја Ниша III - од 1941. до 1980. године. у *Историја Ниша I - III..* Ниш: Градина; Просвета.
- Jakopovich, D., 2010. Yugoslavia's self-management. *The Spokesman* , Volume 117, pp. 57-63.
- Johnson, D. L., 2002. Origin of the neighbourhood unit. *Planning Perspectives*, 17(3), pp. 227-245.
- Јовановић Поповић, М. ет ал., 2013. *Атлас вишепородичних зграда Србије*. Београд: Архитектонски факултет Универзитета у Београду.
- Jovanović, M., 2004. Urbanistički koncepti razvoja gradova - komparativna analiza. *Industrija*, 32(3), pp. 37-71.
- Jovanović, S., 1975. Stambena izgradnja u razvoju Beograda. *Urbanizam Beograda* , pp. 6-8.
- ЈП Дирекција за изградњу града Ниша, 2014. *Наших 45 година 1968-2013*. Ниш: Синдикална организација самосталног синдиката ЈП Дирекције за изградњу града Ниша, Удружење стваралаца Ниша "Цар Константин".
- ЈП Gradska stambena agencija Niš, 2006a. *Stambena strategija Grada Niša*, Niš: JP Gradska stambena agencija Niš.
- ЈП Gradska stambena agencija Niš, 2006. *Stambeni Profil Grada Niša*, Niš: Javno Preduzeće Gradska Stambena Agencija Niš.
- ЈП ЗУРБ Ниш , 1981. *Студија дугорочног развоја колективне стамбене изградње у Нишу 1981-1991-2000. године*, Ниш: ЈП Завод за урбанизам Ниш.
- ЈП ЗУРБ Ниш, 1985. *Историјски развој подручја Ниша - Студија за потребе израде ГУП-а*. Ниш
- ЈУП Урбанистички завод Београда, 2009. *Студија социјалног становања*, Београд
- Kallus, R. & Law-Yone, H., 2000. What is a neighbourhood? The structure and function of an idea. *Environment and Planning B: Planning and Design* , Volume 27, pp. 815-826.
- Keeble, D., 1990. Small firms, new firms, and uneven regional development in the United Kingdom. *Area*, Issue 22, pp. 234-245.
- Kennedy, M. & Smith, D., 1989. East central European urbanization: a political economy of the world-system perspective. *International Journal of Urban and Regional Research*, 13(4), pp. 597-624.
- Kennedy, M. & Smith, D., 1989. East central European urbanization: a political economy of the world-system perspective. *International Journal of Urban and Regional Research*, 13(4), pp. 597-624.
- Kiciński, A., 2004. Poland. A future for the 'blokowisko'?. In: *High-rise housing in Europe. Current trends and future prospects*. s.l.:s.n., pp. 187-202.
- Kovács, Z., 1998. Ghettoization or gentrification? Post-socialist scenarios for Budapest. *Netherlands journal of housing and the built environment* , 13(1), pp. 63-81.

- Kozłowski, E., 1992. The housing system in Poland. In: B. Turner, J. Hegedüs & I. Tosics, eds. *The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union*. London : Routledge, pp. 147-164.
- Kristianova, K., 2016. Post-socialist transformations of green open spaces in large scale socialist housing estates in Slovakia. *Procedia engineering* , Volume 161, pp. 1863-1867.
- Крстић, В. & Медведев, М., 1983. Урбани развој Ниша (1945-1980): Планерска искуства, стање и перспективе. *Нишки зборник бр. 12*, стр. 64-82.
- Kubeš, J., 2013. European post-socialist cities and their near hinterland in intra-urban geography literature. *Bulletin of Geography. Socio-economic Series* , Volume 19, pp. 19-43.
- Кулетин Ђулафић, И., 2020. *Свакодневна естетика у архитектури и примењеним уметностима*. Београд, Факултет примењених уметности .
- Kuzmanov, L., 2009. Posledice procesa nadogradnji stambenih zgrada u Novom Sadu. *Nauka + praksa*, 12(2).
- Lawhon, L. L., 2009. The Neighborhood Unit: Physical Design or Physical Determinism?. *JOURNAL OF PLANNING HISTORY*, 8(2), pp. 111-132.
- Lazić, M., 1988. Granice reformi u socijalizmu. *Revija za sociologiju*, 19(1-2), pp. 53-60.
- Lazić, M., 2005. *Promene i otpori: Srbija u transformacijskim procesima*. s.l.:IP" Filip Višnjić".
- Lazić, M., 2017. Svojinški režim na građevinskom zemljištu i urbana komasacija. *Zbornik radova Pravnog fakulteta u Nišu*, Volume 76, pp. 353-369.
- Lazić, M. & Vuletić, V., 2009. The nation state and the EU in the perceptions of political and economic elites: The case of Serbia in comparative perspective. *Europe-Asia Studies*, 61(6), pp. 987-1001.
- Leetmaa, K. & Hess, D. B., 2019. Incomplete Service Networks in Enduring Socialist Housing Estates: Retrospective Evidence from Local Centres in Estonia. In: *Housing Estates in the Baltic Countries*. Cham: Springer, pp. 273-299.
- Levasseur, M., St-Cyr Tribble, D. & Desrosiers, J., 2009. Meaning of quality of life for older adults: Importance of human functioning components. *Archives of Gerontology and Geriatrics*, Volume 49, pp. 91-100.
- Ley, D., 1996. *The new middle class and the remaking of the central city*. Oxford: Oxford University Press.
- Lotfi, S. & Solaimani, K., 2009. An assessment of Urban Quality of Life by Using Analytic Hierarchy Process Approach. *Journal of Social Sciences*, 5(2), pp. 123-133.
- Lux, M., 2001. Social housing in the Czech Republic, Poland and Slovakia,. *European Journal of Housing Policy* , 1(2), pp. 189-209.
- Maier, K., 1994. Planning and an Education in Planning in the Czech Republic. *Journal of planning education and research* , 13(4), pp. 263-269.
- Malkina-Pykh, I. G. & Pykh, Y. A., 2008. Quality-of-life indicators at different scales: Theoretical background. *Ecological Indicators*, Volume 8, pp. 854-862.
- Mandič, S., 1992. Reformism in Yugoslavia: Introductory Remarks. In: B. Turner, J. Hegedüs & I. Tosics, eds. *The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union*. London: Routledge, pp. 235-244.
- Mandič, S., 2010. The changing role of housing assets in post-socialist countries. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(2), pp. 213-226.

- Marans, R. & Rodgers, W., 1975. Toward an understanding of community satisfaction. In: A. Hawley & V. Rock, eds. *Metropolitan America in Contemporary Perspective*. New York: Halsted Press.
- Marans, R. W., 2003. Understanding environmental quality through quality of life studies: The e2001 DAS and its use of subjective and objective indicators. *Landscape and Urban Planning*, 65(1-2), pp. 73-83.
- Marans, R. W. & Stimson, R. J., 2011. *Investigating Quality of Urban Life*. s.l.:Springer.
- Marković, J. Đ., 1971. *Gradovi Jugoslavije*. Beograd: Zavod za izdavanje udžbenika socijalističke republike Srbije.
- Massam, B. H., 2002. Quality of life: public planning and private living. *Progress in Planning*, Volume 58, pp. 141-227.
- McCrea, R., 2007. *Urban quality of life: Linking objective dimensions and subjective evaluations of the urban environment*. s.l.:s.n.
- McCrea, R., Marans, R. W., Stimson, R. & Western, J., 2011a. Subjective measurement of quality of life using primary data collection and the analysis of survey data. In: *Investigating quality of urban life*. Dordrecht: Springer, pp. 55-75.
- McCrea, R., Shyy, T.-K. & Stimson, R., 2006. What is the Strength of the Link Between Objective and Subjective Indicators of Urban Quality of Life?. *Applied Research in Quality of Life*, Volume 1, pp. 79-96.
- McCrea, R., Stimson, R. & Marans, R. W., 2011b. The Evolution of Integrative Approaches to the Analysis. In: *Investigating quality of urban life*. Dordrecht: Springer, pp. 77-104.
- McCrea, R., Western, J. & Stimson, R., 2011c. Modeling Determinants of Subjective QOUL at Different Geographic Scales: The Case of the Brisbane-SEQ Region. In: *Investigating Quality of Urban Life*. Dordrecht: Springer, pp. 347-367.
- Медведев, М., 2018. *Урбана традиција Ниша у планским приказима*, Ниш: Друштво архитеката Ниша
- Medvedkov, O. & Medvedkov, Y., 2005. Moscow in transition. In: *Transformation of cities in central and Eastern Europe: Towards globalization*. s.l.:United Nations University Press, pp. 428-464.
- Mendelson, A., 1975. Nova stambena naselja kao oblik razvoja Beograda. *Urbanizam Beograda* 30, pp. 17-24.
- Metspalu, P. & Hess, D. B., 2018. Revisiting the role of architects in planning large-scale housing in the USSR: the birth of three large housing estates in Tallinn, Estonia. *Planning Perspectives*, 33(3), pp. 335-361.
- Michalos, A. C., 2013. *Essays on the Quality of Life, Social Indicators Research Series Vol 19*. s.l.:Springer Science & Business Media, 2013..
- Michalos, A. C. et al., 2006. Introducing the Official Journal of the International Society for Quality-of-Life Studies: Applied Research in Quality of Life (ARQOL). *Applied Research in Quality of Life*, Volume 1, pp. 1-3.
- Michalovic, P., 2005. Housing in Czechoslovakia: Past and present problems. In: *The reform of housing in eastern Europe and the Soviet Union*. s.l.:Routledge, pp. 48-60.
- Michelson, W. M., 1977. *Environmental choice, human behavior, and residential satisfaction*. s.l.:Oxford University Press.
- Mihaljević, G., 1992. *Ekonomija i grad*. Beograd: Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu.
- Milojević, M., 2009. Re-conceptualization of the Idea of Neighborhood in Post-socialist Belgrade. *SAJ: Serbian architectural journal*, 1(1), pp. 45-64.

- Milojević, M. P., Maruna, M. & Djordjević, A., 2019. Transition of collective land in modernistic residential settings in New Belgrade, Serbia. *Land*, 8(11), p. 174.
- Милосављевић, Б., 2009. *Систем локалне самоуправе у Србији*. Београд: Стална конференција градова и општина.
- Milošević, L., 1975. Self-Managing Communities of Interest in the Housing Sector and Housing Relations. *Supp. Zbornik Radova* 9, p. 59.
- Мирковић, Б., 1983. *Основи урбанизма IА*. Грађевинска књига .
- Molodikova, I. & Makhrova, A., 2007. Urbanization patterns in Russia in the post-Soviet era. In: K. Stanilov, ed. *The Post-Socialist City*. Dordrecht: Springer, pp. 53-70.
- Moons, P., Budts, W. & De Geest, S., 2006. Critique on the conceptualisation of quality of life: A review and evaluation of different conceptual approaches. *International Journal of Nursing Studies*, Volume 43, pp. 891-901.
- Mulligan, G., Carruthers, J. & Cahill, M., 2004. Urban quality of life and public policy: A survey. In: R. Capello & P. Nijkamp, eds. *Advances in urban economics*. Amsterdam: Elsevier Science B., p. 729–802.
- Murdie, R. A., Rhyne, D. & Bates, J., 1992. *Modeling Quality of Life Indicators in Canada: A Feasibility Analysis*. Toronto: Canada mortgage and housing corporation.
- Musil, J., 1980, 2017. *Urbanization in socialist countries*. s.l.:Routledge.
- Musil, J., 1993. Changing urban systems in post-communist societies in Central Europe: analysis and prediction. *Urban studies* , 30(6), pp. 899-905.
- Musil, J., 2005a. Prague returns to Europe. In: *Transformation of cities in central and Eastern Europe: Towards globalization*. Tokyo: United Nations University Press, pp. 281-317.
- Musil, J., 2005. City development in Central and Eastern Europe before 1990: Historical context and socialist legacies. In: *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe—Towards Globalization* . s.l.:United Nations University Press, pp. 22-43.
- Musil, J. & Rysavy, Z., 1983. Urban and regional processes under capitalism and socialism: a case study from Czechoslovakia. *International Journal of Urban and Regional Research*, Volume 7, pp. 495-527.
- Musterd, S., Van Kempen, R. & Rowlands, R., 2009. Mass housing estates on different tracks: an introduction to the book. In: *Mass housing in Europe*. London: Palgrave Macmillan, pp. 1-19.
- Nedućin, D., 2014. *Postsocijalistički grad–promena društvene i prostorne strukture Novog Sada u periodu tranzicije - Doktorska disertacija*. Novi Sad : s.n.
- Nedućin, D., Škorić, M. & Krklješ, M., 2019. Post-socialist Development and Rehabilitation of Large Housing Estates in Central and Eastern Europe: A Review. *Tehnički vjesnik*, 26(6), pp. 1853-1860.
- Nientied, P., 1998. The question of town and regional planning in Albania. *Habitat International* , 22(1), pp. 41-47.
- Нинковић, А., 2013. *Морфологија градског блока - анализа могућности примене у пројектовању и планирању*. Београд.
- Noll, H.-H., 2004. Social indicators and quality of life research: Background, achievements and current trends. In: *Advances in sociological knowledge*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, pp. 151-181.
- Nord, L., 1992. Yugoslavia: an example reconsidered. In: B. Turner, J. Hegedüs & I. Tosics, eds. *The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union*. London : Routledge, pp. 231-234.

- Ofer, G., 1976. Industrial structure, urbanization, and the growth strategy of socialist countries. *The Quarterly Journal of Economics* , pp. 219-244.
- Oktay, D. & Rustemli, A., 2011. The quality of urban life and neighborhood satisfaction in Famagusta, Northern Cyprus. In: *Investigating quality of urban life*. Dordrecht: Springer, pp. 233-249.
- Pahl, R., 1977. Collective consumption and the state in capitalist and state socialist societies. In: R. Scase, ed. *Industrial society: Class, Cleavage and Control*. London: Tavistock.
- Pais-Ribeiro, J. L., 2004. Quality of life is a primary end-point in clinical settings. *Clinical Nutrition*, Volume 23, pp. 121-130.
- Petovar, K., 2003. *Naši gradovi između države i građanina: urbana sociologija*. Beograd: Geografski fakultet.
- Petrakis, V., 2015. Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita-pojam, uloga i značaj. *Pravo-teorija i praksa* , 32(4-6), pp. 27-39.
- Petrović, M., 2000. GRadovi u tranziciji: iskustva razvijenih zemalja u poslednjim decenijama 20. veka. *Sociologija*, 42(3), pp. 409-436.
- Petrović, M., 2001. Post-Socialist Housing Policy Transformation in Yugoslavia and Belgrade. *International Journal of Housing Policy*, 1(2), pp. 211-231.
- Petrović, M., 2004. *Sociologija stanovanja: stambena politika: izazovi i mogućnosti*. Beograd: Institut za sociološka istraživanja.
- Petrovic, M., 2005. *Cities after socialism as a research issue*, s.l.: London School of Economics and Political Science, LSE Library.
- Petrović, M., 2008. Istraživanje socijalnih aspekata urbanog susedstva: percepcija stručnjaka na novom beogradu. *SOCIOLOGIJA*, L(1), pp. 55-78.
- Petrović, M. & Milojević, M., 2014. Reafirmacija susedstva kroz prostorne prakse regulisanja poželjne prostorne i društvene distanciranosti. *Sociologija i prostor*, 52(199 (2)), pp. 167-185.
- Petrović, P., 1996. Sustainability of Economic Stabilization in FR Yugoslavia and Importance of Resumption of Foreign Trade. In: M. Crnobrnja & Z. Papic, eds. *The Cost of War in Former Yugoslavian*. s.l.: Paris and Beograd: Evropa Press, Peace and Crisis Management Foundation, pp. 169-178.
- Pichler-Milanović, N., 1999. *Housing privatisation in Central and Eastern Europe: from policy to practice*, s.l.: s.n.
- Pichler-Milanović, N., 2001. Urban housing markets in Central and Eastern Europe: convergence, divergence or policy 'collapse'. *European Journal of Housing Policy* 1(2): 145-187., 1(2), pp. 145-187.
- Polanska, D. V., 2010. Gated communities and the construction of social class markers in postsocialist societies: The case of Poland. *Space and Culture* , 13(4), pp. 421-435.
- ППРС, 2010. *Просторни план Републике Србије*, Баоград
- Prychitko, D., 1991. Did Horvat Answer Hayek? The Crisis of Yugoslav Self-Management. *The Freeman*, 41(2), pp. 64-70.
- Pusić, E., 1979. Komuna i općina - mogućnosti i granice jedne orijentacije. *Politička misao: časopis za politologiju*, 16(3), pp. 399-414.
- Renaud, B., 1996. Housing finance in transition economies: the early years in Eastern Europe and the Former Soviet Union. *World Bank Publications*.
- Rogerson, R. J., 1999. Quality of life and city competitiveness. *Urban studies* , 36(5-6), pp. 969-985.
- Ruoppila, S., 2004. Processes of residential differentiation in socialist cities. *European Journal of Spatial Development* , 9(24).

- Sailer-Fliege, U., 1999. Characteristics of post-socialist urban transformation in East Central Europe. *GeoJournal* , 49(1), pp. 7-16.
- Sarmany-Parsons, I., 1998. Aesthetic aspects of change in urban space in Prague and Budapest during the transition. In: G. Enyedi, ed. *Social Change and Urban Restructuring in Central Europe*. Budapest: Akadémiai Press, pp. 209-232.
- Sendi, R., Aalbers, M. & Trigueiro, M., 2009. Public space in large housing estates. In: *Mass Housing in Europe*. London: Palgrave Macmillan, pp. 131-156.
- Seo, W., 2008. *Spatial impacts of micro neighborhood environments on residential real estate resale values: the importance of physical disorder, Dissertation*. Ohio: s.n.
- Shaw, D. J. B., 1979. "Recreation and the Soviet city." *Recreation and the Soviet city*. (1979): 119-143.. In: *The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy*. s.l.:John Wiley Chichester, pp. 119-143.
- Sirgy, M. J. & Cornwell, T., 2002. How neighborhood features affect quality of life. *Social indicators research* , 59(1), pp. 79-114.
- Sirgy, M. J., Rahtz, D. R., Cicic, M. & Underwood, R., 2000. A method for assessing residents' satisfaction with community-based services: a quality-of-life perspective. *Social Indicators Research*, 49(3), pp. 279-316.
- Smith, A. E., 2000. Quality of life: a review. *Education and Ageing*, Volume 15, pp. 419-435.
- Smith, D. M., 1996. The Socialist City. In: *Cities after socialism: urban and regional change and conflict in post-socialist societies*. Oxford, UK: Blackwell Publishers Ltd, pp. 70-99.
- Smith, N., 1996. *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. London: Routledge.
- Stanilov, K., 2007 a. Democracy, markets, and public space in the transitional societies of Central and Eastern Europe. In: K. Stanilov, ed. *The Post-Socialist City*. Dordrecht: Springer, pp. 269-283.
- Stanilov, K., 2007 b. The restructuring of non-residential uses in the post-socialist metropolis. In: K. Stanilov, ed. *The Post-Socialist City*. s.l.:Springer , pp. 73-99.
- Stanilov, K., 2007 c. Urban development policies in Central and Eastern Europe during the transition period and their impact on urban form. In: *The post-socialist city*. Dordrecht: Springer, pp. 347-359.
- Stanilov, K., 2007. Housing trends in Central and Eastern European cities during and after the period of transition. In: *The post-socialist city*. Dordrecht: Springer, pp. 173-190.
- Станковић, С., 2016. *Србија- градови, општине, насеља*. Београд: Православна реч, Службени гласник.
- Stenning, A., 2000. Placing (post-) socialism: The making and remaking of Nowa Huta, Poland. *European Urban and Regional Studies*, 7(2), pp. 99-118.
- Stephens, M., Lux, M. & Sunega, P., 2015. Post-socialist housing systems in Europe: Housing welfare regimes by default?. *Housing studies* , 30(8), pp. 1210-1234.
- Stojanović, B., 1975. Za analitički osvrt na dosadašnju stambenu izgradnju. *Urbanizam Beograda* 30, pp. 22-62.
- Struyk, R. J., 1996. Housing privatization in the former Soviet Bloc to 1995. In: G. Andrusz, M. Harloe & I. Szelenyi, eds. *Cities after Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*. Oxford: Blackwell Publishers, p. 192–213.
- Struyk, R. J., 2000. A regional policy report. In: *Homeownership and housing finance policy in the Former Soviet Bloc: Costly populism*. Washington DC: The Urban Institute, pp. 1-74.

- Svirčić Gotovac, A. & Zlatar Gamberožić, J., 2013. *Housing Quality and the Lost (Public) Spaces in Croatia*. s.l., s.n., pp. 399-405.
- Svirčić Gotovac, A. & Zlatar, J., 2015. Urban Processes in Zagreb. Residential and Commercial Developments. *HRVATSKI GEOGRAFSKI GLASNIK*, 77(1), pp. 29-45.
- Sýkora, L., 1993. City in transition: the role of rent gaps in Prague's revitalization. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 84(4), pp. 281-293.
- Sýkora, L., 1994. Local urban restructuring as a mirror of globalisation processes: Prague in the 1990s. *Urban Studies*, 31(7), pp. 1149-1166.
- Sýkora, L., 1999. Changes in the internal spatial structure of post-communist Prague. *GeoJournal*, 49(1), pp. 79-89.
- Sýkora, L., 2001. *Post-communist city*. s.l., s.n., pp. 41-45.
- Sýkora, L., 2006. Urban development, policy and planning in the Czech Republic and Prague. In: U. Altrock, ed. *Spatial Planning and Urban Development in the New EU Member States*. s.l.:Ashgate, pp. 113-140.
- Sýkora, L., 2007. Office development and post-communist city formation: The case of Prague. In: *The post-socialist city*. Dordrecht: Springer, pp. 117-145.
- Sýkora, L., 2009. Post-Socialist Cities. In: *International Encyclopedia of Human Geography, Volume 8*. Oxford: Elsevier, p. 387-395.
- Sýkora, L. & Bouzarovski, S., 2012. Multiple Transformations: Conceptualising the Post-communist Urban Transition. *Urban Studies*, 49(1), pp. 43-60.
- Szafrńska, E., 2014. Transformations of large housing estates in post-socialist city: The case of Łódź. *Geographia Polonica*, 87(1), pp. 77-93.
- Szalai, A., 1980. The meaning of comparative research on the quality of life. In: A. Szalai & F. Andrews, eds. *The quality of Life*. s.l.:Sage Beverly Hills, pp. 7-24.
- Szelényi, I., 1983. *Urban inequalities under state socialism*. New York: Oxford University Press.
- Szelényi, I., 1996. Cities under Socialism – and After. In: G. Andrusz, M. Harloe & I. Szelényi, eds. *Cities after Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Postsocialist Societies*. Oxford: Blackwell Publishers, pp. 286-317.
- Szelényi, I., Marx, K. & Castells, M., 1981. Urban development and regional management in Eastern Europe. *Theory and Society*, 10(2), pp. 169-205..
- Talmage, C. A., Hagen, B., Pijawka, D. & Nassar, C., 2018. Measuring neighborhood quality of life: placed-based Sustainability indicators in Freiburg, Germany. *Urban Science*, 2(4), p. 106.
- Tammaru, T., 2001. Suburban growth and suburbanisation under central planning: The case of Soviet Estonia. *Urban Studies*, 38(8), pp. 1341-1357.
- Tosics, I., 2004a. *Determinants and Consequences of Spatial Restructuring in Post-Socialist Cities*.
- Tosics, I., 2004b. European urban development: Sustainability and the role of housing. *Journal of Housing and the Built Environment*, 19(1), pp. 67-90.
- Tosics, I., 2005. City development in Central and Eastern Europe since 1990: The impacts of internal forces. In: I. Hamilton, K. Dimitrovska Andrews & N. Pichler-Milanovic, eds. *Transformation of cities in central and Eastern Europe: Towards globalization*. Tokio: United Nations University Press, pp. 44-78.
- Tosics, I., 2006. Spatial restructuring in post-socialist Budapest. In: S. Tsenkova & Z. Nedović-Budić, eds. *The Urban Mosaic of Post-Socialist Europe*. s.l.:Physica-Verlag, pp. 131-150.
- Treija, S. & Bratuškins, U., 2019. Socialist Ideals and Physical Reality: Large Housing Estates in Riga, Latvia. In: *Housing Estates in the Baltic Countries*. Cham: Springer, pp. 161-180.

- Trejja, S., Bratuškis, U. & Bondars, E., 2012. Green open space in large scale housing estates: a place for challenge. *Journal of Architecture and Urbanism* , 36(4), pp. 264-271.
- Trejja, S., Bratuškis, U., Korolova & Alisa, 2018. Urban Densification of Large Housing Estates in the Context of Privatisation of Public Open Space: the Case of Imanta, Riga. *Architecture and Urban Planning*, 14(1), pp. 105-110.
- Tsenkova, S., 1996. Bulgarian housing reform and forms of housing provision. *Urban Studies*, 33(7), p. 1205–1219.
- Tsenkova, S., 2006. Beyond transitions: Understanding urban change in post-socialist cities. In: *The Urban Mosaic of Post-Socialist Europe: Space, Institutions and Policy*. s.l.:Physica- Verlag, A Springer Company, pp. 21-50.
- Tsenkova, S., 2009. *Housing policy reforms in post-socialist Europe: Lost in transition*. s.l.:Heidelberg: Physica-Verlag, Springer.
- Tsenkova, S., 2012. *Planning Trajectories in Post-socialist Cities: Patterns of Divergence and Change*, s.l.: Center for Baltic and East European Studies, Södertörn University.
- Tsenkova, S., 2014. The housing policy nexus and people's responses to housing challenges in postcommunist cities. *Urbani Izziv*, 25(2), pp. 90-106.
- Tsenkova, S. & Nedović-Budić, Z., 2006. The post-socialist urban world. In: *The Urban Mosaic of Post-Socialist Europe*. s.l.:Physica-Verlag HD, pp. 349-366.
- Tuvikene, T., 2019. Between community and private ownership in centrally planned residential space: governing parking in socialist housing estates. In: *Housing Estates in the Baltic Countries*. Cham: Springer, pp. 321-336.
- Uvalić, M., 2010. Serbia on the Eve of Transition. In: *Serbia's transition: towards a better future*. New York: Palgrave Macmillan, pp. 14-44.
- Van Beckhoven, E., Bolt, G. & Van Kempen, R., 2009. Theories of neighbourhood change and decline: their significance for post-WWII large housing estates in European cities . In: *Mass housing in Europe*. London: Palgrave Macmillan, pp. 20-50.
- Van der Berg, L. et al., 1982. *A Study od Growth and Decline: Urban Europe, Vol.1*. Oxford: Pergamon Press.
- VanZerr, M. & Seskin, S., 2011. *Recommendations Memo# 2 Livability and quality of life indicators*, Портланд: CH2M Hill.
- Vasilevska, L., 2012. *Towards more user-friendly public open space in low-rise high density housing areas*. Tirana , EPOKA University, Department of Architecture, pp. 855-865.
- Vasilevska, L. et al., 2015. “Garage capitalism” as a form and process of post-socialist urban changes: Its pace, intensity and structural characteristics. A case study of Nis, Serbia. *Habitat International*, Volume 48, pp. 149-158.
- Vasilevska, L., Vranic, P. & Marinkovic, A., 2014. The effects of changes to the post-socialist urban planning framework on public open spaces in multi-story housing areas: A view from Nis, Serbia. *Cities* , Volume 36, pp. 83-92.
- Vasilevska, L., Vranić, P. & Marinković, A., 2014. The effects of changes to the post-socialist urban planning framework on public open spaces in multi-story housing areas: A view from Nis, Serbia. *Cities*, Volume 36, pp. 83-92.
- Vasilevska, L., Zivkovic, J., Vasilevska, M. & Lalovic, K., 2020. Revealing the relationship between city size and spatial transformation of large housing estates in post-socialist Serbia. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35(4), pp. 1099-1121.
- Velibeyoğlu, H., 2014. *Assessing Subjective Quality of Urban Life at Neighborhood Scale*, Izmir: Graduate School of Engineering and Sciences of Izmir Institute of Technology.



- Vesselinov, E. & Logan, J. R., 2005. Mixed success: economic stability and urban inequality in Sofia. In: F. Hamilton, K. Andrews & N. Pichler-Milanovic, eds. *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe: Towards Globalization*. New York: United Nations University Press, pp. 44-78.
- Victoria Transport Policy Institute, 2010. *Community Livability: Helping to Create Attractive, Safe, Cohesive Communities*
- Vranic, P., Vasilevska, L. & Haas, T., 2014. The large-scale multi-story housing extensions as a prevailing expression of the post-socialist urban transformations. The case study of the neighborhood Stara Zeleznicka kolonija, the city of Nis. *Facta Universitatis, Series Architecture and Civil Engineering*, 12(1), pp. 53-67.
- Vranic, P., Vasilevska, L. & Haas, T., 2016. Hybrid spatialities: Multi-storey extensions of socialist blocks of flats under post-socialist transition in Serbia, the case of Nis. *Urban Studies*, 53(6), pp. 1261-1277.
- Vujošević, M. & Nedović-Budić, Z., 2006. (2006) Planning and societal context — The case of Belgrade, Serbia. In: N. Z. Tsenkova S., ed. *The Urban Mosaic of Post-Socialist Europe. Contributions to Economics..* s.l.:Physica-Verlag HD.
- Vujović, S., 2014. *Način života u novim stambenim naseljima za vreme socijalizma*. [Online].
- Vujović, S. & Petrović, M., 2007. Belgrade's post-socialist urban evolution: Reflections by the actors in the development process. In: *The post-socialist city*. Dordrecht: Springer, pp. 361-383.
- Ward, S. V., 2012. Soviet communism and the British planning movement: rational learning or Utopian imagining?. *Planning Perspectives*, 27(4), pp. 499-524.
- Węclawowicz, G., 1992. The Socio-spatial Structure of the Socialist Cities in East-Central Europe: The Case of Poland, Czechoslovakia and Hungary. In: *Urban and Rural Geography*. Venice: Cafoscarina, pp. 129-140.
- Whitehorn, A., 1978. Yugoslav Workers' Self-Management: A Blueprint for Industrial Democracy?. *Canadian Slavonic Papers*, 20(3), pp. 421-428.
- World Health Organization, 1997. *WHOQOL Measuring Quality of Life*. Geneva: World Health Organisation. [Online] Available at: [https://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/63482/WHO\\_MSA\\_MNH\\_PSF\\_97.4.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/63482/WHO_MSA_MNH_PSF_97.4.pdf?sequence=1&isAllowed=y) [Accessed 10 5 2021].
- Wilson, D., 1978. Self-management in Yugoslavia. *International Affairs (Royal Institute of International Affairs 1944-)*, 54(2), pp. 253-263.
- Wong, C., 2006. *Indicators for urban and regional planning*, s.l.: Taylor & Francis Group.
- Wulff, H., 1999. The two cultures of medicine: Objective facts versus subjectivity and values. *Journal of the Royal Society of Medicine*, Volume 92, pp. 549-552.
- Xavier, F. M. F. et al., 2003. Elderly people's definition of quality of life. *Revista Brasileira de Psiquiatria*, Volume 25, pp. 31-39.
- Živanović Miljković, J., 2018. Regulativa o korišćenju građevinskog zemljišta u Srbiji: Analiza njenih uticaja na imovinska prava. In: J. Bolay, T. Maričić & S. Zeković, eds. *Podrška procesu urbanog razvoja*. Beograd: IAUS, pp. 124-142.
- Zukin, S., 1975. *Beyond Marx and Tito: theory and practice in Yugoslav socialism*. s.l.:CUP Archive.
- Нинковић, А., 2013. *Морфологија градског блока - анализа могућности примене у пројектовању и планирању*. Београд: s.n.

## **ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Генерални план Ниша архитекте Михајла Митровића (1953)
- Генерални урбанистички план Ниша и Нишке Бање (1973)
- Генерални План Ниша 1995-2010 („Службени лист града Ниша“ бр. 13/95)
- Прве измене и допуне Генералног урбанистичког плана Ниша 1995-2010 („Службени лист града Ниша“ број 2/2002)
- Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025 („Службени лист града Ниша“, бр.43/11);
- План генералне регулације подручја градске општине Медијана („Сл. лист града Ниша“, бр. 72/12)
- План генералне регулације подручја градске општине Пантелеј - I фаза („Службени лист Града Ниша“ бр. 102/2012)
- Детаљни урбанистички план стамбеног насеља Криве ливаде – Криви вир 1969.
- Детаљни урбанистички план стамбеног насеља „Криве ливаде“ 1978.
- Детаљни урбанистички план стамбеног насеља „Криви вир“ 1979
- План детаљне регулације насеља „Сомборска-центар“ („Службени лист Града Ниша“, бр. 106/04)
- План детаљне регулације насеља „Сомборска-исток“
- Измене и допуне План детаљне регулације насеља „Сомборска-центар“ („Службени лист Града Ниша“, бр. 20/09)
- Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације стамбено-пословног објекта спратности 2ПО+П+6, у Нишу, ул. Булевар Немањића бб, на КП бр. 984/33 КО Ниш-Теле Кула, <http://www.eservis.ni.rs/urbanistickiprojekti/>

## **ПРАВНА РЕГУЛАТИВА**

- Устав СФР Југославије („Службени лист СФРЈ“, бр. 9/74)
- Устав Републике Србије („Службени гласник РС“ бр. 1/90)
- Устав СР Југославије („Службени лист СРЈ“, бр. 1/92)
- Закон о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта („Службени лист ФНРЈ“, бр. 52/58)
- Закон о грађевинском земљишту („Службени гласник СРС“, бр. 23/1990)
- Закон о грађевинском земљишту („Службени гласник РС“, бр. 44/1995)
- Закон о урбанистичком и регионалном просторном планирању („Службени гласник НРС“, бр. 47/1961)
- Закон о хипотеци („Службени гласник РС“, бр. 115/2005)
- Закон о планирању и уређењу простора („Службени гласник СРС“, бр.19/74)
- Закон о планирању и уређењу простора („Службени гласник СРС“, бр. 27/85)
- Закон о планирању и уређењу простора и просторном плану СРС („Службени гласник СРС“, бр. 44/89)
- Закон о планирању и уређењу простора и насеља („Службени гласник РС“, бр. 44/95)
- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 47/2003)

Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 (Одлука УС), 24/2011, 121/2012, 42/2013 (Одлука УС), 50/2013 (Одлука УС), 54/2013 (Решење УС), 98/2013 (Одлука УС), 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 (други закон), 9/2020, 52/2021)

Закон о одржавању стамбених зграда („Службени гласник РС“ бр. 44/95 и 46/98)

Правилник о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС - Просветни гласник“, бр. 1/2019)

Уредба о критеријумима за доношење акта о мрежи јавних предшколских установа и акта о мрежи јавних основних школа („Службени гласник РС“, бр. 21/2018)

## ПОПИС ТАБЕЛА

Табела 1.1: Посебни циљеви истраживања и истраживачка питања .....	4
Табела 2.1: Дефиниције квалитета живота .....	13
Табела 2.2: Примери фактора виталности простора и бенефита квалитета живота.....	18
Табела 2.3: Врсте утицаја и индикатори на нивоу суседства .....	27
Табела 2.4: Изабрани сет индикатора квалитета окружења .....	34
Табела 3.1: Насеља у Југославији по пописима у периоду 1948-1971. године.....	74
Табела 3.2: Број становника у градовима у СФРЈ .....	75
Табела 3.3: Раст градова СФРЈ у послератном периоду.....	75
Табела 3.4: Периодизација стамбене политике у Југославији .....	81
Табела 3.5: Карактеристике социјалистичких стамбених насеља .....	89
Табела 4.1: Карактеристичне зоне социјалитичког и постсоцијалистичког града .....	96
Табела 4.2: Супротности модернизма и постмодернизма.....	136
Табела 4.3: Упоредни приказ карактеристика социјалистичке и постсоцијалистичке стамбене градње .....	137
Табела 4.4: Социјалистичка стамбена насеља у периоду постсоцијализма .....	145
Табела 5.1: Број становника Ниша у периоду 1884-2011 .....	152
Табела 5.2: Урбанистички параметри за изградњу насеља према ДУП-у из 1969. год.....	177
Табела 5.3: Подаци о надоградњама у ПВС Криве ливаде .....	190
Табела 5.4: Упоредни приказ урбанистичких параметара за стамбене блокове „А“ и „Б“.....	207
Табела 5.5: Приказ урбанистичких параметара за ПВС Криве ливаде пре и након трансформација .....	208
Табела 5.6: Својински режим на грађевинском земљишту у Србији .....	213
Табела 5.7: Промене закона о планирању и плански документи за подручје Сомборска-Студеничка.....	216
Табела 5.8: Урбанистички параметри у плановима за ПВС Сомборска-Студеничка, у периоду 2004 - 2012. године .....	224
Табела 5.9: Упоредни приказ планираних и остварених урбанистичких параметара у ПВС Сомборска-Студеничка .....	233
Табела 5.10: Вредновање индикатора физичког аспекта .....	245
Табела 5.11: Вредновање индикатора функционалног аспекта .....	246
Табела 5.12: Вредновање индикатора друштвеног аспекта .....	247
Табела 5.13: Вредновање квалитета изабраних подручја према физичком аспекту .....	248
Табела 5.14: Вредновање квалитета изабраних подручја према функционалном аспекту .....	253
Табела 5.15: Вредновање квалитета изабраних подручја према друштвеном аспекту .....	255
Табела 5.16: Подела испитаника по месту становања.....	260
Табела 5.17: Подела испитаника по полу .....	260
Табела 5.18: Подела испитаника по старосној доби.....	260

Табела 5.19: Подела испитаника по времену (дужини) становања у суседству.....	260
Табела 5.20: Дескриптивни статистички параметри за Физички аспект и његове субаспекте на целом узорку.....	261
Табела 5.21: Просечне оцене задовољења Физичког аспекта и његових субаспекта с обзиром на место становања.....	262
Табела 5.22: Резултати t-testa за утврђивање статистички значајних разлика између становника различитих насеља.....	263
Табела 5.23: Дескриптивни статистички параметри за Функционални аспект и његове субаспекте на целом узорку.....	264
Табела 5.24: Просечне оцене задовољења Функционалног аспекта и његових субаспеката с обзиром на место становања.....	265
Табела 5.25: Резултати t-testa за утврђивање статистички значајних разлика између становника различитих насеља – Функционални аспект.....	266
Табела 5.26: Дескриптивни статистички параметри за Друштвени аспект и његове субаспекте на целом узорку.....	267
Табела 5.27: Просечне оцене задовољења Друштвеног аспекта и његових субаспеката с обзиром на место становања.....	268
Табела 5.28: Резултати t-testa за утврђивање статистички значајних разлика између становника различитих насеља – Друштвени аспект.....	269
Табела 5.29: Резултати ANOVA анализе за утврђивање постојања разлика између група дефинисаних с обзиром на пол, године старости и дужину живљења у крају.....	270
Табела 5.30: Резултати испитивања величине ефекта варијабли пол, године старости и време живљења на перцепцију Физичког аспекта.....	271
Табела 5.31: Резултати ANOVA анализе за утврђивање постојања разлика између група дефинисаних с обзиром на пол, године старости и дужини живљења у крају.....	272
Табела 5.32: Резултати испитивања величине ефекта варијабли пол, године старости и време живљења на перцепцију Функционалног аспекта.....	273
Табела 5.33: Резултати ANOVA анализе за утврђивање постојања разлика између група дефинисаних с обзиром на пол, године старости и дужину живљења у крају.....	273
Табела 5.34: Резултати испитивања величине ефекта варијабли пол, године старости и време живљења на перцепцију друштвеног аспекта.....	274

## ПОПИС СЛИКА

Слика 2.1: Модел који представља везу између стамбеног окружења и квалитета живота. <i>Извор:</i> Marans & Rodgers (1975).....	23
Слика 2.2: Концептуални оквир за квалитет живота на нивоу града . <i>Извор:</i> Massam (2002: 156) .....	24
Слика 2.3: Материјално и лично у укупном квалитету живота. <i>Извор:</i> Forward (2003:9). .....	25
Слика 2.4: Приказ концепта истраживања. <i>Извор:</i> аутор.....	32
Слика 3.1: Модел раста источноевропских социјалистичких градова .....	43
Слика 3.2: Главна линија узрочности у социјалистичком друштву везана за стамбену политику. <i>Извор:</i> Tammaru (2001: 1344).....	50
Слика 3.3: Нова Хута, Краков, Пољска; .....	58
Слика 3.4: План стамбеног насеља на јужном ободу Варшаве из касних 1970-их. <i>Извор:</i> Smith (1996:76).....	60
Слика 3.6: Варијантна решења саобраћаја за насеље Ваике-Оисмае (Väike-Õismäe) у Талину из 1968. године. <i>Извор:</i> Hess & Metspalu (2019:148).....	68
Слика 3.7: Понављање трактова зграда, Мистрејовице, Краков (Mistrzejowice) .....	72
Слика 3.8: Понављање образаца размештаја зграда а) Ореково Борисово, Москва; б) Драздиак, Братислава, в) Бемово Лотниско, Варшава. <i>Извор:</i> Гугл мапе ( <a href="https://www.google.com/maps">https://www.google.com/maps</a> ) .....	72
Слика 3.10: Шема стамбеног комплекса (стамбене заједнице) за 6.000 становника. <i>Извор:</i> Vjeliĳkov (1977).....	84
Слика 3.11: План Новог Београда. <i>Извор:</i> Урбанизам Београда бр. 30 .....	85
Слика 3.12: Стамбени рејони у Новом Београду: а) II стамбени рејон (означен Блок 23), б) III стамбени рејон (означен Блок 1). <i>Извор:</i> Урбанизам Београда бр.30 .....	86
Слика 4.1: Трансформације у процесу транзиције .....	91
Слика 4.2: Приказ образаца инвестирања и деинвестирања у социјалистичком и постсоцијалистичком граду. <i>Извор</i> (Sýkora, 2009) .....	105
Слика 4.3: Надоградње стамбене зграде у Јеревану.....	122
Слика 4.4: Проширење стана у насељу Карпош у Скопљу – основа стана пре и после проширења. <i>Извор:</i> Bouzarovski, et al. (2011: 16).....	122
Слика 4.5: Проширење стамбеног простора: а) затварање балкона, Софија; б) надоградња стамбене зграде, Ниш. <i>Извор:</i> аутор. ....	123
Слика 4.6: Инфил изградња - насеље Младост у Софији а) положај зграде у насељу, б) изглед зграде. <i>Извор:</i> Гугл мапе ( <a href="https://www.google.com/maps">https://www.google.com/maps</a> ). .....	128
Слика 5.1: Генерални план Ниша архитекте Михајла Митровића (1953). <i>Извор:</i> архива ЈП Завод за урбанизам Ниш.....	156
Слика 5.2: ГУП Ниша и Нишке Бање (1973). <i>Извор:</i> архива ЈП Завод за урбанизам Ниш.....	157
Слика 5.3: ГП Ниша 1995-2010 („Службени лист града Ниша“ бр.13/95) .....	160
Слика 5.4 :Изградња зграде на углу Обреновићеве и Николе Пашића, 1950-их година .....	163
Слика 5.5: Стамбени комплекс дуж Булеvara Лењина 1970-их. <i>Извор:</i> архива Нишпројект. ..	164
Слика 5.6: Насеље Црвена звезда. <i>Извор:</i> архива Нишпројект .....	165

Слика 5.7: Књажевачка улица са бочним насељима Дурлан и Маршал Тито (1981.).....	165
Слика 5.8: Надоградња објеката изграђених 1950-их година у ул. Томе Росандића .....	169
Слика 5.9: Развој насеља Сомборска – Студеничка (2006-2018.).....	169
Слика 5.10: Трансформација дела градског језгра (Синђелићев трг – ул. Николе Пашића) у периоду 2006-2021; <i>Извори:</i> 2006 и 2021 - ГИС Ниш; ( <a href="https://gis.ni.rs">https://gis.ni.rs</a> ); 2011-2013 – ГеоСрбија ( <a href="https://a3.geosrbija.rs/">https://a3.geosrbija.rs/</a> ); 2018: Гугл мапе ( <a href="https://www.google.com/maps">https://www.google.com/maps</a> ) .....	172
Слика 5.11: Мапа града са обележеним центром града и посматраним подручјима вишеспратног становања I – ПВС Криве ливаде, II – ПВС Сомборска-Студеничка. <i>Извор:</i> аутор, на Open Street Map подлози ( <a href="https://www.openstreetmap.org/">https://www.openstreetmap.org/</a> ).....	173
Слика 5.12: Насеље дуж Булевара Лењина (испрекидана линија) и ПВС Криве ливаде (пуна линија). <i>Извор:</i> аутор, на Open Street Map подлози ( <a href="https://www.openstreetmap.org/">https://www.openstreetmap.org/</a> ) .....	174
Слика 5.13: ДУП насеља Криве ливаде и Криви вир, 1969. година. <i>Извор:</i> архива ЈП Завод за урбанизам Ниш. ....	175
Слика 5.14: Подела стамбеног реона на стамбене заједнице – стамбена заједница „Ц“ -Криве ливаде. <i>Извор:</i> аутор, на подлози ЈП Завод за урбанизам Ниш. ....	176
Слика 5.15: ДУП стамбеног насеља Криве ливаде, 1978. година. <i>Извор:</i> архива ЈП Завод за урбанизам Ниш.....	179
Слика 5.16: Намена површина у плановима усвојеним после 1990. год. <i>Извор:</i> ГП Ниша 1995-2010; ГУП Ниша 2010-2025; ПГР ГО Медијана. ....	180
Слика 5.17: Фотограметријски снимак из 1969. год. <i>Извор:</i> архива ЈП ЗУРБ Ниш .....	181
Слика 5.18: Карта Ниша из 1991. год, <i>Извор:</i> архива ЈП ЗУРБ НИШ . ....	181
Слика 5.19: Изграђени објекти на подручју ПВС Криве ливаде (1988-1989) са означеном спратношћу објеката. <i>Извор:</i> аутор.....	183
Слика 5.20: ДУП стамбеног насеља Криви вир са означеним реонским центром (RC), 1979. година, <i>Извор:</i> архива ЈП Завод за урбанизам Ниш.....	184
Слика 5.21: Планирани нестамбени садржаји према ДУП Криве ливаде 1978. <i>Извор:</i> аутор. ....	184
Слика 5.22: Реализовани планирани садржаји до краја 1980-их.....	184
Слика 5.23: Изглед насеља: а) 2006.године, <i>Извор:</i> ГИС Ниш ; б) 2018. године, <i>Извор:</i> ГеоСрбија .....	185
Слика 5.24: Подела ПВС Криве ливаде на блокове. <i>Извор:</i> аутор.....	186
Слика 5.25: Објекти са косим крововима код којих је извршена конверзија таванског простора у стамбени. <i>Извор:</i> аутор. ....	188
Слика 5.26: Приказ броја надоградњи. <i>Извор:</i> аутор. ....	189
Слика 5.27: Различити облици надоградње стамбених зграда. <i>Извор:</i> аутор.....	190
Слика 5.28: Комерцијални садржаји на простору ПВС Криве ливаде почетком 2000-их. <i>Извор:</i> аутор.....	192
Слика 5.29: Трансформација објекта „Зона III“: а) доградња и застакљивање куполе; проширење пословног простора у приземљу, „присвајање“ јавног отвореног простора – башта играонице, б) прекривање фасаде предимензионираним рекламама <i>Извор:</i> аутор. ....	193
Слика 5.30: Стамбена инфил изградња на простору ПВС Криве ливаде. <i>Извор:</i> аутор.....	195

- Слика 5.31: Изглед новог стамбеног блока – недовршена зграда за раднике Универзитета и комплекс „Мозаик“ у наставку.. *Извор:* ГеоСрбија (<https://a3.geosrbija.rs/>); ..... 196
- Слика 5.32: Изглед унутрашњег дворишта комплекса Мозаик: а) поглед ка згради за раднике Универзитета; б) поглед од зграде за раднике Универзитета. *Извор:* аутор..... 196
- Слика 5.33: Новопланирана инфил изградња: а) положај парцеле у оквиру стамбеног блока, *Извор:* аутор; б) регулационо-нивелационо решење из урбанистичког пројекта. *Извор:* урбанистички пројекат ..... 197
- Слика 5.34: Нова стамбена инфил изградња у насељу уз Булевар Немањића: а) Булевар Немањића (2019); б) Војводе Мишића (2021). *Извор:* аутор..... 198
- Слика 5.35: Комерцијалне делатности на простору ПВС Криве ливаде. *Извор:* аутор ..... 200
- Слика 5.36: Пословни простор из социјалистичког периода у приземљу стамбених зграда у блоку „Б“. *Извор:* аутор..... 201
- Слика 5.37: Гаражни капитализам у ПВС Криве ливаде. *Извор:* аутор..... 202
- Слика 5.38: Груписане комерцијалне делатности: а) комерцијалне делатности у приземљу зграде и киоск поред зграде; б) киосци дуж Булеvara Немањића. *Извор:* аутор. .... 202
- Слика 5.39: Промене саобраћаја од планирања насеља (ПВС) до данас: а) ДУП Криве ливаде 1978; б) развој паркирања на слободном простору између зграда; в) саобраћај планиран ППР-ом ГО Медијана (2012). *Извор:* аутор..... 203
- Слика 5.40: Изглед новопројектованог инфил објекта у насељу Криве ливаде (*Извор:* <http://www.eservis.ni.rs/urbanistickiprojekti/>) ..... 206
- Слика 5.41: Изглед подручја Сомборска-Студеничка: а) 2006. године, *Извор:* ГИСНиш(<https://gis.ni.rs/>); б) 2021. године, *Извор:* ГеоСрбија (<https://a3.geosrbija.rs/>) ..... 209
- Слика 5.42: Студија дугорочног развоја колективне стамбене изградње у Нишу 1981-1991-2000 са означеним ПВС Сомборска-Студеничка. *Извор:* архива ЈП Завод за урбанизам Ниш. .... 210
- Слика 5.43: Планирана намена површина из ГУП Ниш 1995-2010. *Извор:* архива ЈП Завод за урбанизам Ниш. .... 217
- Слика 5.44: План размештаја центара, ГУП Ниш 1995-2010 *Извор:* архива ЈП Завод за урбанизам Ниш. .... 217
- Слика 5.45: Прве измене и допуне ГУП Ниша (2002) - планирана намена површина. *Извор:* архива ЈП Завод за урбанизам Ниш. .... 219
- Слика 5.46: ПДР насеља „Сомборска-центар“ - План намене површина (означено подручје Сомборска-Студеничка). *Извор:* архива ЈП Завод за урбанизам Ниш ..... 221
- Слика 5.47: ГУП Ниша 2010-2025 – План намене простора (означено подручје Сомборска-Студеничка). *Извор:* архива ЈП Завод за урбанизам Ниш ..... 223
- Слика 5.48: Подела ПВС Сомборска-Студеничка на блокове. *Извор:* аутор, на катастарској подлози (ЈП Завод за урбанизам Ниш)..... 225
- Слика 5.49: Јавна имовина града Ниша: а) ПВС Криве ливаде, б) ПВС Сомборска-Студеничка *Извор:* <https://gis.ni.rs/smartPortal/javnaImovina>..... 226
- Слика 5.50: Положај изграђених објеката у оквиру плански дефинисаних блокова *Извор:* аутор на основу ПДР насеља „Сомборска-центар“ и ППР подручја ГО Пантелеј I фаза и ортофото снимка подручја ..... 227
- Слика 5.51: Стање уличне мреже: а) 2020. године, *Извор:* ГИС Ниш (<https://gis.ni.rs/>); б) 2021. године, *Извор:* ГеоСрбија (<https://a3.geosrbija.rs/>)..... 228



Слика 5.52: Зелене површине у насељу. <i>Извор: аутор.</i> .....	229
Слика 5.53: Зелене површине у изграђеном делу насеља. <i>Извор: аутор.</i> .....	230
Слика 5.54: Полуукопана гаража и паркинг на крову гараже у блоку „А“. <i>Извор: аутор.</i> .....	231
Слика 5.55: Пароле на зградама против планиране изградње <i>Извор: аутор.</i> .....	232
Слика 5.56: Приказ планиране и остварене спратности објеката. <i>Извор: аутор.</i> .....	234
Слика 5.57: Спратност и међусобно растојање објеката у блоку „Г/1“. <i>Извор: аутор.</i> .....	234
Слика 5.58: Заузетост парцела у блоку „А“. <i>Извор: аутор.</i> .....	235
Слика 5.59: Растојање између објеката у делу блока „Б“. <i>Извор: аутор.</i> .....	236
Слика 5.60: Изглед простора између објеката. <i>Извор: аутор.</i> .....	237
Слика 5.61: Паркирање на локацији. <i>Извор: аутор.</i> .....	239
Слика 5.62: Објекти јавних служби у окружењу. <i>Извор: аутор на подлози ГеоСрбија.</i> .....	241
Слика 5.63:Проширење комерцијалног простора на слободни део грађевинске парцеле уз Сомборски булевар, <i>Извор: аутор.</i> .....	242
Слика 5.64: Извод из ППР-а Пантелеј I фаза – Карта: Урбанистичка регулација. <i>Извор:архива ЈП Завод за урбанизам Ниш.</i> .....	243

## ПРИЛОГ 1

### УПИТНИК О ПОВЕЗАНОСТИ АРХИТЕКТУРСКО-УРБАНИСТИЧКОГ, ФУНКЦИОНАЛНОГ И ДРУШТВЕНОГ АСПЕКТА СУСЕДСТВА СА КВАЛИТЕТОМ ЖИВОТА

Место становања: 1- Булевар Немањића 2- Сомборски булевар

Пол: 1 – мушки; 2 – женски

Којој старосној групи припадате:

1 – од 18 до 25 година

2 – од 26 до 45 година

3 – од 46 до 65 година

4 – преко 65 година

Колико дуго живите на тренутној локацији:

1 – до 5 година

2 – од 6 до 10 година

3 – од 11 до 15 година

4 – преко 15 година

Поштовани,

Циљ овог упитника је испитивање повезаности архитектонско-урбанистичког, функционалног и друштвеног аспекта вашег суседства са вашим квалитетом живота. Упитник се састоји од три целине везане за набројане аспекте и на крају сваке од њих процењиваћете колико оне утичу на ваш квалитет живота.

Под суседством се подразумева подручје у радијусу до 400м од места становања, односно подручје петоминутног хода од места становања. Често људи то називају и насељем, што је нешто шири појам.

Не постоје тачни и погрешни одговори, већ само ваша процена. Анкета је анонимна и молимо вас за искреност. Одговорите тако што ћете заокружити број уз сваку тврдњу којом одређујете степен њене тачности (слагања са њом). Бројеви имају следеће значење:

1 – потпуно нетачно

2 – делимично нетачно

3 – нисам сигуран

4 – делимично тачно

5 – потпуно тачно

I У првом делу упитника пред вама су тврдње у вези са архитектонско-урбанистичким карактеристикама вашег суседства.

Тврдња	Потпуно нетачно	Делимично нетачно	Нисам сигуран	Делимично тачно	Потпуно тачно
<b>Ia: Архитектура - естетика</b>					
Зграде у мом суседству су лепе	1	2	3	4	5
Зграде у мом суседству су стилски усклађене	1	2	3	4	5
Зграде у мом суседству су израђене од квалитетних материјала	1	2	3	4	5
Превише зграда у мом суседству је надограђено	1	2	3	4	5
Надоградње су урушиле изглед зграда у мом суседству	1	2	3	4	5
Зграде у мом суседству су нове	1	2	3	4	5
Зграде у мом суседству су добро одржаване	1	2	3	4	5
Зграде у мом суседству су превише високе	1	2	3	4	5
Зграде у мом суседству су превише високе у односу на ширину улице	1	2	3	4	5
<b>Наведени архитектонско-естетски изглед зграда у мом суседству утиче на квалитет мог живота</b>	1	2	3	4	5
<b>Iб: Изграђеност</b>					
Зграде у мом суседству су превише збијене	1	2	3	4	5
Између зграда у мом суседству има довољно простора	1	2	3	4	5
Додатна изградња штети суседству	1	2	3	4	5
Суседство је пространо	1	2	3	4	5
<b>Изграђеност мог суседства утиче на квалитет мог живота</b>	1	2	3	4	5

<b>Iв: Организација и приступачност путева</b>					
Нема довољно места за паркирање	1	2	3	4	5
Нема довољно места за пешаке	1	2	3	4	5
Паркирани аутомобили ометају пешачење	1	2	3	4	5
Пешачке стазе су одвојене од колских путева	1	2	3	4	5
Саобраћај у мом суседству је добро решен	1	2	3	4	5
<b>Организација приступних путева у суседству утиче на квалитет мог живота</b>	1	2	3	4	5
<b>Iг: Зелене површине</b>					
Зелене површине се често користе за паркирање	1	2	3	4	5
У суседству има довољно зелених површина	1	2	3	4	5
Зелене површине су у добром стању	1	2	3	4	5
Смањује се квалитет зелених површина	1	2	3	4	5
Зелене површине су добро опремљене	1	2	3	4	5
Опремљеност зелених површина је све лошија	1	2	3	4	5
<b>Присуство и квалитет зелених површина утиче на квалитет мог живота</b>	1	2	3	4	5
<i>Све побројане архитектонско-урбанистичким карактеристике утичу на квалитет мог живота</i>	1	2	3	4	5

II У другом делу дате су тврдње које се односе на функционални аспект суседства. Начин одговарања је исти као у првом делу упитника

Тврдња	Потпуно нетачно	Делимично нетачно	Нисам сигуран	Делимично тачно	Потпуно тачно
<b>IIa: Јавне службе</b>					
У суседству има довољан број вртића	1	2	3	4	5
У суседству има довољан број школа	1	2	3	4	5
До вртића се лако стиже пешака	1	2	3	4	5
До школе се лако стиже пешака	1	2	3	4	5
До најближе амбуланте се лако и брзо стиже	1	2	3	4	5
<b>Близина и квалитет јавних служби у суседству утиче на квалитет мог живота</b>	1	2	3	4	5
<b>IIb: Комерцијални садржаји</b>					
У суседству се налази довољан број трговина	1	2	3	4	5
У суседству се налази довољан број услужних радњи (сервиса, салона..)	1	2	3	4	5
Број трговина и услужних радњи у зградама се повећао	1	2	3	4	5
Трговине у суседству су добро снабдевене, а цене повољне	1	2	3	4	5
<b>Близина и квалитет комерцијаних објеката (продавнице, услуга) утиче на квалитет мог живота</b>	1	2	3	4	5
<b>IIв: Рекреативни и забавни садржаји</b>					
Постоје простори за спорт и рекреацију на отвореном	1	2	3	4	5
Ти простори су добро опремљени	1	2	3	4	5
У суседству има довољно објеката културе	1	2	3	4	5

Млади имају објекте где могу да проводе време у суседству	1	2	3	4	5
Недостају забавни садржаји у насељу (кафићи, биоскопи...)	1	2	3	4	5
<b>Постојање спортско-рекреативних и забавних садржаја у суседству утиче на квалитет мог живота</b>	1	2	3	4	5
<b>II: Јавни превоз</b>					
Постоји аутобуска станица у суседству	1	2	3	4	5
Учесталост превоза одговара потребама становника	1	2	3	4	5
Квалитет јавног превоза је добар	1	2	3	4	5
<b>Квалитет јавног превоза из и до насеља утиче на квалитет мог живота</b>	1	2	3	4	5
<i>Побројане функционалне карактеристике суседства утичу на квалитет мог живота</i>	1	2	3	4	5

III У трећем делу дате су тврдње које се односе на друштвени аспект суседства. Начин одговарања је исти као у првом и другом делу упитника

Тврдња	Потпуно нетачно	Делимично нетачно	Нисам сигуран	Делимично тачно	Потпуно тачно
<b>IIIa: Социјална интеракција</b>					
Суседство је погодно за игру деце	1	2	3	4	5
Станари у суседству проводе слободно време заједно	1	2	3	4	5
Постоје погодни простори око зграда за дружење и слободне активности	1	2	3	4	5
Дружење у суседству је сведено само на случајне сусрете	1	2	3	4	5
<b>Могућност социјалне интеракције у суседству утиче на квалитет мог живота</b>	1	2	3	4	5

<b>IIIб: Безбедност и приступачност</b>					
Саобраћај у суседству не угрожава безбедност становника	1	2	3	4	5
Суседство је добро осветљено	1	2	3	4	5
Садржаји у приземљу зграда допиносе осећају безбедности	1	2	3	4	5
И ноћу се кроз суседство може безбедно кретати	1	2	3	4	5
Простори су без баријера и доступни особама са инвалидитетом	1	2	3	4	5
<b>Безбедност суседства утиче на квалитет мог живота</b>	1	2	3	4	5
<b>IIIв: Приватност</b>					
Приватност станара је угрожена због близине зграда	1	2	3	4	5
Зграде чине пријатну целину суседства	1	2	3	4	5
Суседство је просторно неповезано	1	2	3	4	5
<b>Постојање приватност у суседству утиче на квалитет мог живота</b>	1	2	3	4	5
<i>Побројани друштвени аспекти суседства утичу на квалитет мог живота</i>	1	2	3	4	5
Тврдња	Потпуно нетачно	Делимично нетачно	Нисам сигуран	Делимично тачно	Потпуно тачно
<b>Сви аспекти суседства побројани у овом упитнику утичу на квалитет мог живота</b>	1	2	3	4	5

## БИОГРАФИЈА АУТОРА

Јелена П. Ђекић рођена је у Нишу 08.10.1979. године, где је завршила основну школу и гимназију. Дипломирала је 2008. године на Архитектонском одсеку Грађевинско-архитектонског факултета Универзитета у Нишу, са просечном оценом током студија 9,26 (девет и 26/100). Након завшетка студија уписује докторске студије на студијском програму Архитектура на Грађевинско-архитектонском факултету Универзитета у Нишу. Тема докторске дисертације под насловом „Утицај промена физичке и функционалне структуре подручја вишеспратног становања на квалитет живота становника у условима постсоцијалистичке трансформације на примеру града Ниша“, из уже научне области Урбанизам и просторно планирање, одобрена је септембра 2016. године.

Од октобра 2009. године ангажована је на Катедри за урбанизам и просторно планирање Грађевинско-архитектонског факултета Универзитета у Нишу, најпре као сарадник у настави, а након тога као асистент. У периоду од 2011. до 2014. године била је запослена у ЈП Завод за урбанизам Ниш на позицији планера у Сектору за просторно планирање. Учествовала је у изради великог броја планова, студија и елабората из области просторног и урбанистичког планирања. Поседује лиценце Инжењерске коморе Србије за одговорног урбанисту и одговорног планера.

Учесник је на научном пројекту Министарства просвете и науке ТР36028 „Развој и унапређење метода за анализу интеракције конструкције и тла на основу теоријских и експерименталних истраживања“. Учествовала је на пројектима Немачке службе за академску размену (DAAD) у оквиру програма „Дијалог високог образовања са западним Балканом“.

Аутор и коаутор је великог броја научних и стручних радова у домаћим и међународним часописима, укључујући и радове у часописима на SCI листи. Учествовала је на бројним домаћим и међународним изложбама из области архитектуре и урбанизма.



## ИЗЈАВА О АУТОРСТВУ

Изјављујем да је докторска дисертација, под насловом:

**Утицај промена физичке и функционалне структуре подручја вишеспратног становања на квалитет живота становника у условима постсоцијалистичке трансформације на примеру града Ниша**

која је одбрањена на Грађевинско-архитектонском факултету Универзитета у Нишу:

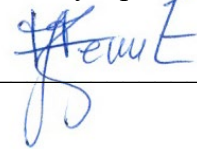
- резултат сопственог истраживачког рада;
- да ову дисертацију, ни у целини, нити у деловима, нисам пријављивала на другим факултетима, нити универзитетима;
- да нисам повредила ауторска права, нити злоупотребила интелектуалну својину других лица.

Дозвољавам да се објаве моји лични подаци, који су у вези са ауторством и добијањем академског звања доктора наука, као што су име и презиме, година и место рођења и датум одбране рада, и то у каталогу Библиотеке, Дигиталном репозиторијуму Универзитета у Нишу, као и у публикацијама Универзитета у Нишу.

У Нишу, 18.04.2022.

Аутор дисертације: Јелена П. Ђекић

Потпис аутора дисертације:



**ИЗЈАВА О ИСТОВЕТНОСТИ ШТАМПАНОГ И ЕЛЕКТРОНСКОГ ОБЛИКА  
ДОКТОРСКЕ ДИСЕРТАЦИЈЕ**

Име и презиме аутора: Јелена П.Ђекић

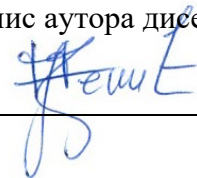
Наслов дисертације: **Утицај промена физичке и функционалне структуре подручја вишеспратног становања на квалитет живота становника у условима постсоцијалистичке трансформације на примеру града Ниша**

Ментор: др Љиљана Василевска, ред. проф.

Изјављујем да је штампани облик моје докторске дисертације истоветан електронском облику, који сам предала за уношење у **Дигитални репозиторијум Универзитета у Нишу**.

У Нишу, 18.04.2022.

Потпис аутора дисертације:



## **ИЗЈАВА О КОРИШЋЕЊУ**

Овлашћујем Универзитетску библиотеку „Никола Тесла“ да, у **Дигитални репозиторијум Универзитета у Нишу**, унесе моју докторску дисертацију, под насловом:

**Утицај промена физичке и функционалне структуре подручја вишеспратног становања на квалитет живота становника у условима постсоцијалистичке трансформације на примеру града Ниша**

Дисертацију са свим прилозима предала сам у електронском облику, погодном за трајно архивирање.

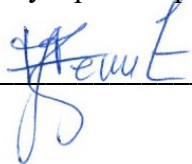
Моју докторску дисертацију, унету у Дигитални репозиторијум Универзитета у Нишу, могу користити сви који поштују одредбе садржане у одабраном типу лиценце Креативне заједнице (Creative Commons), за коју сам се одлучила.

1. Ауторство (CC BY)
2. Ауторство – некомерцијално (CC BY-NC)
3. Ауторство – некомерцијално – без прераде (CC BY-NC-ND)
4. Ауторство – некомерцијално – делити под истим условима (CC BY-NC-SA)
5. Ауторство – без прераде (CC BY-ND)
6. Ауторство – делити под истим условима (CC BY-SA)

У Нишу, 18.04.2022.

Аутор дисертације: Јелена П. Ђекић

Потпис аутора дисертације:

  
\_\_\_\_\_