

АПСТРАКТ

Комбиновање станова различитих облика својине у циљу подстицања социјалне интеграције на нивоу суседства представља значајну меру стамбених политика у Западној и скандинавској Европи, САД-у и Аустралији, а по узору на ова искуства препознаје се као пожељна пракса и у другим земљама, укључујући и Србију. Мере урбанистичког планирања представљају важно средство за реализацију овог стамбеног концепта, али је неопходно да буду усклађене са социјалним мерама стамбене политике, укључујући адекватно управљање. На основу прегледа релевантне научне и стручне литературе, у раду се систематизују и приказују кључни чиниоци успешног планирања становања у мешовитој својини, кроз аспекте социјалне структуре, просторне структуре и управљања. Разматрају се иницијативе увођења стамбене диверсификације кроз урбанистичко планирање у Србији и искуства примене ове праксе, на примеру комплекса социјално-непрофитног становања на Новом Београду.

Кључне речи: становање у мешовитој својини, социјална интеграција, урбанистички аспекти, социјално становање, Србија

ABSTRACT

Mixing different forms of housing tenure with the aim of fostering social integration at the neighborhood level is an important measure of housing policies in Western and Scandinavian Europe, the United States and Australia, and based on these experiences it has also been recognized as a preferred practice in other countries, including Serbia. Urban planning measures are an important tool for the implementation of this

housing concept, but it is necessary that they comply with social measures of housing policy, including adequate management. Based on a review of relevant scientific and professional literature, the key elements of successfully planning mixed tenure housing are systematized and presented from the aspects of social structure, spatial structure and management. Initiatives for introducing housing diversification through urban planning in Serbia are discussed, as well as how they have been applied in practice in the case of the social and non-profit housing complex in New Belgrade.

Key words: mixed tenure housing, social integration, urbanistic aspects, social housing, Serbia

УВОД: „МЕШОВИТЕ ЗАЈЕДНИЦЕ“ УМЕСТО ХОМОГЕНОГ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА

Политике друштвене диверсификације у стамбеним суседствима, познате под појмовима „мешовите заједнице“ (*mixed communities*)¹ и „мешање друштвених група“ (*social mix*),² развиле су се током неколико протеклих деценија у многим развијеним земаљама (Велика Британија, Холандија, Француска, Белгија, Немачка, Шведска, Данска и др., као и изван европских оквира, нпр. Аустралија и САД), као одговор на растуће проблеме социопросторне сегрегације и концентрације сиромаштва, посебно изражене у подручјима хомогеног социјалног становања.

Полазиште ових стамбених политика је теза да концентрација сиромаштва неповољно утиче на животне шансе људи, изнад и изван њихових личних околности, а као потенцијалне последице Беруби (Berube) издваја:

- смањење активности приватног сектора и повећање цена за сиромашне;

* др Тања Бајић, научни сарадник, Институт за архитектуру и урбанизам Србије, tanjabajich@gmail.com

** др Божидар Манић, научни сарадник, Институт за архитектуру и урбанизам Србије, bozam@iaus.ac.rs

I Овај рад је настао као резултат истраживања у оквиру научног пројекта *Одрживи просторни развој Подунавља у Србији*, који је у оквиру програма *Технолошки развој* финансиран од стране Министарства за просвету и науку Републике Србије у периоду од 2011. до 2019. године.

1 УСАД се користи и појам *mixed-income communities* (заједнице са различитим приходима).

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

- високе нивое незапослености који ограничавају пословне мреже и амбиције за запошљавањем;
- проблеме у образовању претежно сиромашног становништва;
- подстицање пораста нивоа криминала и нереда у сиромашним насељима (Verube, 2005).

Према теоријским концептима о „утицајима суседства“ (*neighborhood effects*) и „утицајима средине“ (*area effects*), на које се ове политике ослањају, искључивање са тржишта рада, стигматизација, стварање проблематичног социјалног и физичког миљеа и др. воде ка додатној репродукцији сиромаштва у депривираним суседствима. Као циљеви мешања друштвених група у литератури се најчешће помињу: промоција веће друштвене интеракције и социјалне кохезије, подстицање доминантних норми и вредности, стварање друштвеног капитала, отварање могућности за запошљавање, превазилажење стигме изазване местом, привлачење додатних услуга у суседству и усмеравање ка одрживости и иницијативама обнове/регенерације (Wood, 2003).

У пракси се под појмом мешовитих заједница најчешће подразумева обезбеђивање веће хетерогености стамбеног фонда, кроз мешање станова различитих облика својине (социјалних и тржишних) у оквиру новоградње, или у унутар реконструисаног и адаптираног постојећег фонда. Овај инструмент социјалне диверсификације, познат као становање у мешовитој својини (енг. *tenure mix / mixed tenure / mixed housing tenure*, такође *tenure diversification*),³ заснован је на претпоставци да различити станарски статуси у највећој мери одражавају имовинске и друге социјалне неједнакости.⁴ Као оправдање за промоцију мешовитих заједница углавном се истичу питања друштвене добити. Галстер налази да се циљеви политике мешања друштвених група у суседствима могу правдати на две нормативне основе - једнакости (или правичности) (*equity*) и социјалној ефикасности (*efficiency*), и да за то постоји и довољно истраживачких доказа (Galster, 2010; 2007). Са друге стране, постоји мишљење да су ове политике засноване на уверењима, односно да не постоји довољно доказа о њиховим социјалним ефектима (Cheshire, 2009). Поред социјалних ефеката, неки аутори наводе и значај економских аспеката оправданости становања са мешовитом структуром корисника (Schwartz & Tajbakhsh, 1997). Према Шварцу и Таџбахшу, успех мешовитих заједница првенствено зависи од услова националног стамбеног тржишта, односно, што је већа понуда приступачног становања за људе са средњим примањима, овај облик становања им је мање привлачан.

3 Појам *tenure* се у контексту становања односи на „услове под којима је својина заузета“ (Williams, 2009), тј. облик својине/поседа или станарски статус. Будући да се наведени појмови употребљавају искључиво у становању, преводимо их као „становање у мешовитој својини“ или „становање у мешовитом поседу“.

4 Поред станарског статуса, у критеријуме социјалне разноврсности у становању убрајају се још и економски статус, животно доба, етничка, расна и религиозна припадност.

О овој теми објављено је мноштво разноврсне стручне и научне литературе, укључујући и већи број синтезних прегледних радова (Wood, 2003; Kleinhans, 2004; Verube, 2005; Tunstall & Coulter, 2006; Bailey & Manzi, 2008). За питање успешности концепта везује се велики научни скептицизам, па и сумња у поузданост прегледних радова као ослонца за усмеравање политичких активности (видети нпр. Bond et al., 2010). Емпијска истраживања су претежно несигурна и обазрива у подршци мешовитим заједницама, указујући на постојање великог јаза између позитивних политичких предвиђања и остварених практичних резултата (Brophy and Smith, 1997; Atkinson & Kintrea, 2000; van Beckhoven & van Kempen, 2003; Musterd & Andersson, 2005; Graham et al., 2009 и др.), али постоје и она која подржавају политички оптимизам, истичући да је за успех овог модела неопходно одређено време (Jupp, 1999; Allen et al., 2005; Camina & Wood, 2009).

Упркос сталним научним и стручним полемикама и оспоравањима позитивних ефеката социјалне диверсификације у становању, овај концепт је и даље у фокусу политичких иницијатива усмерених ка одрживом развоју социјалног становања, а по узору на праксу развијених земаља промовише се и у другим земљама, укључујући и Србију. Увођење овог приступа међу препоруке за планирање социјалног стамбеног сектора у Србији после 2000. год. и до данас стечено искуство у његовој практичној примени представљају повод за истраживање, како међународних сазнања у овој области, тако и могућности њихове примене у локалним условима.

УЛОГА УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА У ОБЕЗБЕЂИВАЊУ СТАНОВАЊА У МЕШОВИТОЈ СВОЈИНИ

Према Манку и др. (Monk et al., 2011), два основна начина деловања политика мешовитих заједница су:

- кроз систем планирања, обезбеђивањем удела приступачног становања у оквиру нове станоградње и
 - кроз програме урбане регенерације којима се смањује концентрација социјалног становања у стамбеним целинама са његовим већинским уделом, или које су проблематичне на други начин;
- док су могући алтернативни начини:
- примена правила при додељивању социјалних станова;
 - директно решавање проблема сиромашних подручја;
 - претварање социјалног у тржишни стамбени фонд;
 - продаја социјалног стамбеног фонда у областима где он доминира и улагање средстава у куповину новог стамбеног фонда на другом месту;
 - подстицање мешања постојећих станара унутар и између суседстава.

Специфичан приступ, заступљен у САД, подразумева подстицање корисника ваучера за закуп да се настане у подручјима са релативно мало сиромашних или субвенционисаних домаћинстава, уз охрабривање власника да учествују у том програму.

Планске обавезе у неким земљама представљају кључно средство за обезбеђивање становања у мешовитој својини. Како указују Бејли (Bailey) и Манзи (Manzi), на јаким стамбеним тржиштима предузимачи очекују једноставну и профитабилну продају па за њих укључивање у комплексну мешовиту изградњу и прелазне форме власништва може бити недовољно подстицајно, осим уколико то чине како би добили одобрење за изградњу (Bailey & Manzi, 2008:30). Различити механизми планирања којима се обезбеђује приступачно становање и промовишу мешовити облици стамбене својине често укључују унакрсно субвенционисање (*cross-subsidisation*) од стране предузимача из приватног сектора или власника земљишта. У зависности од система планирања, два карактеристична модела у пракси су:

- приступачно становање кроз планирање (у Великој Британији) и
- инклузивно зонирање (у САД-у) (видети Oxley, 2004).

Јавне власти у Европи користе своју моћ аквизиције и власништва како би унапредиле обезбеђивање земљишта за социјално становање. У Великој Британији, планске обавезе представљају једно од основних средстава за изградњу приступачног становања и станарски мешовитих суседстава. Стамбена изградња која се финансира из приватног сектора у неким околностима може да добије урбанистичку дозволу само уколико обезбеђује одређени проценат приступачног становања, унутар или ван локације, или кроз одговарајућу финансијску накнаду локалној власти (новац се може употребити за изградњу на другој локацији, или пренамену постојећих зграда или куповину празних објеката за потребе приступачног становања). Висина накнаде одређује се у односу на позицију, величину и тип локације (нпр. мање накнаде за браунфилд и веће накнаде за гринфилд локације).

Док у европском систему планирања доминирају циљеви социјалне политике, у Америци је у првом плану заштита приватне имовине. Инклузивно зонирање⁵ у САД-у захтева од предузимача да у нову стамбену изградњу која превазилази одређену величину (нпр. преко 50 станова) укључе одређени број приступачних стамбених јединица (најчешће 12-15%). У замену за то, предузимачи добијају већа права изградње, укључујући могућност да остваре веће густине од уобичајених, као и одступања од правила зонирања. Исто као и у европском моделу, уместо директног обезбеђивања јединица постоји и варијанта плаћања. Такође, неки програми су обавезујући док су други подстицајни. Кључни економски подстицаји су нпр. „бонус густина“ (*density bonuses*),⁶ порески кредити и нискокаматне хипотеке (Brophy and Smith, 1997).

5 Инклузивно зонирање у Америци је део покрета Smart Growth и реакције на субурбано расплињавање, а промовише се као средство за постизање компактније изградње, одговорне према животnoj средини.

6 „Бонус густина“ је подстицајни инструмент који омогућава предузимачима да повећају максималну дозвољену изградњу на парцели (остварење веће површине или броја изграђених јединица) у замену за помоћ заједници да оствари циљеве друштвене политике - нпр. обезбеђивање приступачног становања, заштита животног окружења, становање за људе са посебним потребама, изградња дечјих установа и подземних гаража, заштита историјских споменика, уређење слободних површина итд. Овај алат функционише најбоље у подручјима са великим ограничењима раста и смањеном доступношћу земљишта.

Поред обезбеђивања приступачног становања и подстицања мешовитих облика стамбене својине, додатним циљевима ових политичких инструмената сматрају се: допринос благостању домаћинства са ниским приходима, унапређење функционисања тржишта рада, одговор на идеју „права на живот на локалном нивоу“ и промовисање заштите животне средине (Oxley, 2004).

СТАНОВАЊЕ У МЕШОВИТОЈ СВОЈИНИ - УРБАНИСТИЧКИ АСПЕКТИ

Кључни фактори који се сматрају одговорним за успех становања у мешовитој својини (видети нпр. Brophy and Smith, 1997; Tunstall & Fenton, 2006; Rowlands *et al.*, 2006; Bailey & Manzi, 2008; Galster, 2010), и које би требало укључити у мере стамбених политика и одговарајуће препоруке за урбанистичко планирање и пројектовање, могу се сврстати у три категорије:

- **социјална структура:** композиција, концентрација и размера;
- **просторна структура:** локација, услуге, садржаји и пројектовање;
- **управљање:** управљање објектима, заједницом и „миксом“.

Социјална структура

Композиција

За осигурање одрживости социјално мешовитог становања неопходни су правилан одабир и управљање структуром корисника. Кључни изазов у планирању становања у мешовитој својини јесте обезбеђивање уравнотежене социјалне композиције, како би се спречили могући контраекти принудног физичког мешања различитих друштвених група,⁷ у виду додатног подстицања сегрегације.

У потенцијалне кориснике социјалних станова, у зависности од националног контекста, спадају различите угрожене категорије (етничке и расне мањине, избеглице и имигранати, пензионери и старија лица, велике или младе породице, самохрани родитељи, незапослени, хендикепирана лица и др.), а све оне имају специфичне потребе, животне стилове и обрасце понашања. Уравнотежена композиција корисника, која ће узети у обзир заједничке интересе и сличности, као и могуће различитости, конфликте и предрасуде, примарна је за успостављање социјалних мрежа на нивоу суседства и избегавање дискриминације, нетолеранције и сукоба.

7 Концепт мешовитих заједница се често негативно конотира као облик социјалног инжењеринга и репресивних стамбених услова.

Галстер налази да не постоји довољно употребљивих емпиријских смерница за укупну композицију, нити за појединачне карактеристике хетерогености међу социјално угроженима, али истиче да не би требало да постоји велики јаз између помешаних економских група (Galster, 2010:26). Сматра се да умерен ниво социјалне хетерогености омогућава социјалне интеракције (Brophy & Smith, 1997; Rosenbaum et al., 1998) и чини ефикаснијим механизам „утицаја узора“ у суседствима (Tunstall & Fenton, 2006).

Концентрација

Друго важно питање је питање оптималног мешања или односа концентрације социјалног према тржишном становању. Према Ребеки Танстал, могућа су три система:

- систем мешовитих корисника (око 50:50%)
- доминирајући систем (преко 50%) и
- изразито доминирајући систем (преко нпр. 70%) (Tunstall, 2002).

Овај фактор се показао веома значајним кроз претходна искуства друштвене станоградње, посебно у САД-у, који су обележила изразита расна поларизација становништва, проблем гетоизације и масовног напуштања читавих насеља, а у екстремним случајевима и њихово рушење, као једини излаз из растућих социјалних и економских неприлика. Студијом социјалног становања у Чикагу, његовог успона и пада пре и после 1953. год., Фуерст (Fuerst, 1974) указује да је кључни чинилац неуспеха неколико новоизграђених насеља у овом граду био управо проблем диспропорције у односу белачких и афроамеричких породица, а који, како наводи, „чак ни добра архитектура“ није могла да реши (Fuerst, 1974:162).⁸

Један од предлога за идеално мешовите заједнице је да ниједан од два облика становања не би требало да прелази 50%, а други је да овај однос треба да имитира однос приватног према друштвеном стамбеном фонду на националном или регионалном нивоу. Резултати истраживања спроведеног у Великој Британији указују да је оптимално мешање оно са релативно ниским уделом социјалног закупа, и то када оно не прелази 30% (Graham et al., 2009). Емпиријски докази о пожељним обрасцима концентрације у Европи су недовољно експлицитни, док истраживања у САД-у наглашавају да удео сиромашног становништва не би требало да прелази око 15-20% (Galster, 2010: 26).

Галстер указује да одржавање мањих концентрација рањивих социјалних група може бити пожељно са становишта њихове повећане изложености позитивним узорима и социјалном надзору, уклањања стигматизације

и придобијања политичке прихватљивости од стране привилегованих становника. Са друге стране, аутор истиче да овакав приступ може веома пореметити мреже подршке и локалне институције угрожених група, изложити их претераном надзору и стигматизацији и повећати потенцијалне међугрупне конфликте и различитости у погледу начина живота (исто, стр. 28).

Размера

Једно од кључних питања у планирању стамбених насеља са мешовитим облицима својине је питање одговарајуће размере, тј. просторног нивоа интеграције различитих социјалних категорија корисника. Два уобичајена модела физичког мешања стамбених јединица у пракси су:

- мешање на нивоу стамбеног комплекса (тзв. кластери) и
- тзв. „биберење“ (енг. „pepper potting“⁹).

Модел кластера, тј. мешања станова на нивоу стамбеног комплекса, представља један облик „микросегрегације“ власника и социјалних корисника, јер подразумева њихово међусобно раздвајање на локацији и груписање у различите станарски хомогене објекте или групације објеката. Код овог модела својина у различитом поседу смештена је углавном у одвојеним улицама, или деловима улица. Са друге стране, модел „биберења“ подразумева директно комбиновање социјалних и тржишних станова унутар једног објекта.

У креирању социјално мешовитог становања углавном се тежи интегрисаним шемама „биберења“ код којих се социјално становање неће разликовати од станова и објеката у приватном власништву. Сматра се да се смештањем различитих друштвених образаца једних поред других повећава вероватноћа њихове међусобне интеракције него у односу на ситуацију када се они налазе у одвојеним стамбеним целинама (Jupp, 1999). Предношћу ове методе сматрају се и спречавање физичке издвојености и препознатљивости, а тиме и потенцијалне стигматизације социјалног становања.

Са друге стране, постоји мишљење да ова шема смањује тржишну вредност некретнина. Општине и стамбене асоцијације радије бирају груписање социјалних станова у кластере због ефикаснијег управљања и одржавања. Разлог за то је прилагођеност квалитета појединачних станова и објекта у целини имовинском статусу корисника, а тиме и њиховим индивидуалним могућностима да издвајају за трошкове одржавања. Такође, овај облик се сматра погоднијим и са аспекта могућности продаје тржишних станова, због опасности да власници не желе да станују у непосредној близини социјалних закупаца.

⁸ Проблем је у овом случају настао као последица непажње и дисконтинуитета у управљању првобитно планираном социјалном структуром. У ситуацијама иселјавања белих станара, у напуштене станове су уселјаване афроамеричке породице, како би се спречили финансијски губици.

⁹ У контексту становања концепт „pepper-potting“ (у преводу: „биберење“) односи се на стамбене целине са мешовитим станарским статусима, у којима се суседни станови налазе у различитом власничком статусу. У ширем смислу, овај појам се односи на дисперзију сиромашног становништва у оквиру неке заједнице.

Локација, услуге и садржаји

Повољна локација, као један од кључних фактора успешности становања у мешовитој својини, треба да задовољи најмање три захтева. Прво, она треба да допринесе инклузији социјалних закупаца, кроз омогућавање приступа пословним центрима, образовању, куповини, рекреацији, културним садржајима и др., као и да подржи њихове специфичне потребе. Друго, она мора имати потенцијал да привуче будуће власнике станова, тј. кориснике који могу да приуште избор места становања. Треће, локација овог типа становања треба да подржи и мешање различитих социоекономских образаца. Према Бејлију и др., успех мешовитих суседстава зависи од степена њихове интеграције у шире градско окружење, чијим кључним чиниоцима истичу добре саобраћајне и пешачке везе, комерцијалне садржаје, зелене површине и социјалне центре (Bailey et al., 2006:26).

Обезбеђивање социјалне разноврсности у стамбеном контексту подразумева и мешање услуга и садржаја, у складу са различитим друштвеним потребама и интересима. Тако нпр.:

- за социјалне закупце кључно је обезбеђивање услуга јавног превоза, а за власнике адекватног паркинг простора;
- социјални закупци су више везани за услуге и садржаје у оквиру суседства, док су власници мобилнији и имају већу могућност избора;
- социјални закупци најчешће имају више деце, што захтева обезбеђивање дечјих игралишта у двориштима објеката, док са друге стране, власницима може сметати бука у непосредном стамбеном окружењу;
- социјални закупци су често лица са посебним потребама, због којих треба обезбедити суседство без просторних баријера, као и приступ здравственим установама и др.

Начелно, израженије разлике између друштвених група подразумевају и више потенцијалних конфликта и специфичних захтева, а тиме и додатних финансијских улагања. Како истичу Танстал и Фентон, обрасци којима је циљ привлачење становника са јако високим примањима могу укључити садржаје који захтевају високе почетне и текуће трошкове, што представља оптерећење јавном сектору и додатно повећава ризик од тензија и незадовољства (Tunstall & Fenton, 2006:36).

Услуге и садржаји у мешовитим стамбеним насељима морају бити планирани за подстицање социјалне интеракције, где важну улогу могу имати школе и простори за неформалну игру деце, висококвалитетни зелени простори, пешачке и бицикличке стазе и др. (Silverman et al., 2005).

Препоруке за пројектовање становања у мешовитом поседу најчешће укључују критеријуме као што су: визуелна непрепознатљивост поседа, типолошка разноврсност, квалитет и дуговечност изградње, као и могућности подстицања заједништва кроз наменско пројектовање отворених спољашњих површина.

Визуелна непрепознатљивост својине (енг. „tenure blind“) сматра се значајном мером за спречавање стигматизације социјалног становања и повећање могућности продаје тржишних станова, а подразумева избегавање визуелне идентификације социјалних различитости кроз локацију и архитектуру. Са аспекта архитектонског пројектовања, визуелна непрепознатљивост својине подразумева примену јединствених стандарда у дефинисању спољашњег изгледа стамбене целине, пре свега у погледу начина и квалитета обраде фасада и врсте спољашње опреме (врата, прозора, ограда, надстрешница и сл.). Доследно и дугорочно спровођење принципа униформности захтева и примену истих стандарда одржавања, као и прилагођеност трошкова социјалним закупцима.

Посебан пројектантски захтев код мешовитих стамбених образаца је типолошка разноврсност стамбених јединица, која се у зависности од усвојеног модела мешања корисника остварује на нивоу објекта или групације. Прилагођеност стамбеног простора различитим и променљивим потребама корисника сматра се једним од кључних чинилаца одрживости социјалног становања, али и подстицања заједништва. Обезбеђивање различитих начина коришћења, типова и цена станова има за циљ омогућавање постојећим станарима да у случају мењања стамбених потреба не морају да напусте и суседство. У конструктивном смислу, овај критеријум везује се за примену високофлексибилних отворених и префабрикованих система грађења.

Постоји мишљење да пажљиво пројектовани отворени простори код мешовитог становања могу у великој мери допринети смањењу страха и предрасуда код имућнијих станара, унапређењу животних прилика сиромашних кроз омогућавање „ефеката узора“, спречавању међугрупних тензија, а тиме и подстицању интеграције и заједништва. Просторни контекст за охрабривање неформалних интеракција и међусобног посматрања станара подразумева заједничке просторе, попут уређених парковских површина и дворишта, пешачких и бицикличких стаза, дечјих игралишта и др.

Добро пројектовани зелени простори важни су, не само као контекст за игру деце и интеракцију станара већ зато што чине део високог квалитета стамбеног окружења који може привући имућније станаре. За разлику од путовања аутомобилом, пешачење и возња бицикла повећавају могућност спонтаног сусрета у суседству, дозвољавају

поздрављање и комуникацију, док истовремено подстичу и еколошку одрживост (Bailey et al., 2006:60). Од посебног значаја је пројектовање дечјих игралишта, будући да се интеграција деце сматра кључним елементом успостављања заједништва на нивоу суседства. Силверман и др. указују да дворишта најбоље функционишу када:

- су већа, уређена и ограђена, чиме је осигурана приватност дворишта и станова у приземљу, а игра деце је мање проблематична;
- су успостављена јасна правила понашања везана за игру деце у заједничким двориштима, која се спроводе неформално међу суседима, или формално, уз помоћ надлежног особља;
- опрема за игру деце је дизајнирана од почетка, а станари се не сматрају одговорним за незгоде (Silverman et al., 2005)

Управљање

Управљање објектима

Становање са мешовитим облицима својине представља посебан изазов успешном управљању и одржавању, како због хетерогености у погледу просторних стандарда, извора финансирања, образаца понашања, потреба и интереса корисника и др., тако и због чињенице да је овај стамбени модел изван претходних искустава менаџера и станара (Tunstall & Fenton, 2006:40).

Брофи и Смит указују да су *атрактивно одржавање, безбедност, надзор и контрола буке* кључни показатељи ефикасног управљања код становања са мешовитим коришћењем (Brophy and Smith, 1997).

Одржавање утиче на ниво задовољства станара, смањује могућности међугрупних тензија и нетолеранције, одржава вредност некретнина и везује се за проблем стигматизације (Galster, 2010:27). Сматра се да је за успех мешовитих образаца важно да се код јавних и приватних простора примењују исти стандарди одржавања (Silverman et al., 2005; Bailey et al., 2006), али и да трошкови одржавања буду приступачни корисницима из јавног сектора. Уколико су они превисоки, постоји опасност да власници на крају финансирају социјалне закупце, што повећава ризик од међугрупних тензија и незадовољства.

Безбедност представља важан фактор код оваквих стамбених целина, због постојања опасности од криминала, антисоцијалног понашања, међугрупних конфликта, као и предрасуда и страха код имућнијих становника. Један од проблема је и чињеница да власници, за разлику од социјалних купаца, већи део дана проводе изван својих станова, што може повећати њихов страх за безбедност имовине. Могуће мере безбедности у овим насељима подразумевају увођење система надзора, било кроз ангажовање чувара или кроз електронско надгледање.

Будући да сиромашне породице најчешће имају више деце, што подразумева и повећан ризик од буке у суседству, спречавање овог проблема може представљати важан елемент у решавању потенцијалних међусуседских конфликта. Мере за контролу буке могу бити превентивне просторне интервенције, у смислу раздвајања власника од социјалних купаца или обезбеђивања посебних простора за игру деце, али и увођење правила понашања.

Управљање заједницом

Концепт мешовитих заједница подразумева и присуство посебних услуга у суседству чији је циљ да олакшају мешање различитих имовинских и социјалних група. Управљање заједницом подразумева управљање међугрупним односима, решавање потенцијалних тензија и грађење заједнице, и одвија се кроз формалне институције или неформалне догађаје.

Силверман и др. препознају три фактора која могу да помогну мешање различитих друштвених група:

- *рад на развоју заједнице*, који подразумева ангажовање стручњака да кроз различите активности на лицу места промовишу интеграцију станара, ублажавају друштвене поделе, помажу новим станарима да се вежу за место становања и др;
- *креирање удружења уједињених станара*, које би омогућило корисницима да се на форумима баве питањима од заједничког интереса и значаја за развој локалне заједнице;
- *отворени јавни простори*, попут улица, дворишта, дечјих игралишта и др., и друга места за неформалну интеракцију станара, попут кафеа, друштвених центара, продавница, аутобуских станица, супермаркета и сл. (Silverman et al., 2005:66-67).

Управљање „миксом“

Конзистентно управљање примарно успостављеном структуром корисника у мешовитим суседствима је међу пресудним факторима њиховог дугорочног успеха. Ипак, Холмс (Holmes, 2006) указује да „флуидност“ станарских статуса отежава дугорочно управљање профилем једног подручја. Аутор указује да сам станарски статус, и поред тесне повезаности са имовинским статусом, не може да гарантује одрживост „микса“ уколико владајућа политика охрабрује слободно функционисање стамбеног тржишта омогућавајући флуидније форме коришћења станова. Сматра се да је опасност од нарушавања првобитно планиране друштвене структуре најизраженија у случајевима:

- када власници купују станове са намером да их издају (енг. *buy-to-let*);
- услед немогућности да продају станове индивидуалним купцима власници их продају друштвеном власнику, или стамбеним асоцијацијама као станове за издавање;

- после неког времена закупци траже могућност откупа стана од државе (Holmes, 2006; Williams, 2009).

Како истиче Беруби, с обзиром да су промене у суседствима неизбежне, политика мора бити усмерена на управљање променама ради добробити садашњих и будућих станара (Berube, 2005:49).

ИДЕЈА СТАМБЕНЕ ДИВЕРСИФИКАЦИЈЕ У ПРАКСИ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ

Становање у мешовитој својини у смерницама за планирање и пројектовање

Концепт стамбене диверсификације, или непосредног мешања станова различитог облика својине, уведен је после 2000. год. и међу препоруке за развој социјалног становања у Србији, у форми начелног упутства за планирање и пројектовање (*Generalni urbanistički plan Beograda 2021*; Urbanistički zavod Beograda, 2003; 2010; PPRS, 2010). Мешање станарских статуса у овим документима предложено је кроз укључивање одређеног процента социјалних станова у тржишну стамбену изградњу, као и комбиновање социјалног са тржишним становањем, уз објашњења да се на тај начин може допринети спречавању сегрегације и стварања гета, те промоцији социјалне инклузије и кохезије.

У *Генералном урбанистичком плану Београда 2021 (Sl. list grada Beograda, br. 27/03)* наведено је да је за потребе социјалног становања потребно обезбедити две врсте локација, од којих се једна предвиђа за становање у мешовитој својини:

Једна врста локација за подизање социјалних станова је унутар стамбених групација које су веће од 250 станова, у којима треба обезбедити од 5 до 8% станова за ове потребе. Планом детаљне регулације треба јасно дефинисати земљиште намењено социјалном становању и земљиште намењено обичном виду становања. Могуће је и да се унутар једне зграде, или ламеле, такође изврши мешање социјалног са другим становањем. (...) Други вид организовања социјалних станова је на засебним локацијама.¹⁰

У неусвојеном *Предлогу техничког правилника за планирање и пројектовање комплекса и станова социјалне изградње* из 2003. год. (Urbanistički zavod Beograda, 2003a),¹¹ међу општим планерским принципима такође је дефинисана препорука за мешање социјалних и тржишних станова. Указано је да, ради избегавања стварања сламова и гета,

на свим локацијама треба планирати комплексе са мање од 150 станова, док комплексе са више од 100 станова треба планирати са различитом структуром становништва, врстом станова и намена (Члан 9).

У *Студији социјалног становања* такође је препозната улога социјалног становања у постизању друштвених циљева - социјалне инклузије и кохезије, у вези са којом су дата начелна упутства за његово планирање (Urbanistički zavod Beograda, 2009:24). Међу основним постулатима просторног развоја социјалног становања у *Просторном плану Републике Србије* истакнуто је да „није прихватљиво просторно издвајање објеката и група објеката са социјалним становима у изолованим зонама или на усамљеним и неизграђеним локацијама“, и препоручује се „мешање социјалних и тржишних станова у вишестамбеним објектима, са прецизним правилима у погледу коришћења, одржавања и управљања стамбеним зградама“ (PPRS, 2010:198-201).

Подзаконским актом *Закона о социјалном становању* из 2013. год. - *Уредбом о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање* (Сл. гласник РС, бр. 26/2013) предвиђена је могућност комбиновања објеката социјалног становања са другим видовима становања у случајевима планирања већих комплекса (Члан 8), али нису утврђена посебна правила и смернице за становање у мешовитој својини, и то је до данас остало недовољно дефинисано подручје у урбанистичкој и архитектонској регулативи.

Искуства праксе: Социјално-непрофитно становање на Новом Београду

У пракси изградње социјалног становања у Србији током протекле две деценије мало је примера пројеката и реализација стамбених комплекса са мешовитим обликом власништва, те су и сазнања о могућностима и ограничењима примене овог концепта код нас врло скромна. Комплекс вишепородичног социјалног и непрофитног становања на локацији западно од Улице др Ивана Рибара на Новом Београду (Сл. 1), највећим делом изграђен 2010. год., представља пионирски покушај ове праксе у Србији, а будући да је од времена његовог уселења до данас протекло 8 година, значајан је као репрезентативан показатељ стечених искустава и полигон за емпиријска истраживања. Овај стамбени пројекат реализовао је Град Београд у оквиру програма *2.000 социјално непрофитних станова у Београду*, и то на основу првонаграђеног решења архитеката Тамаре Петровић-Комленић и Милоша Комленића на архитектонском конкурс из 2006. год., чија је архитектонска и урбанистичка разрада припала компанији Машинопројект КОПРИНГ а.д. (2007. до 2010. године) (Вајић & Манић, 2018; Вајић et al., 2014).

¹⁰ Ова одредба модификована је у новом ГУП-у Београда (*Sl. list grada Beograda, br. 11/2016*), тако да је предвиђено обезбеђивање 5 до 8% социјалних станова унутар стамбених групација које су веће од 250 станова, али на засебним локацијама.

¹¹ Израда Правилника уследила је након доношења ГП Београда 2021, као покушај стандардизације социјалног становања, али он није усвојен због очекивања да се донесе *Закон о социјалном становању*.



Сл. 1. Локација комплекса социјалног и непрофитног становања западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду

Fig. 1. Location of the social and non-profit housing complex to the west of Dr Ivana Ribara Street in New Belgrade

Планирање комплекса са мешовитом структуром власништва омогућено је одредбама генералног плана за ову намену, док су специфични захтеви у погледу структуре корисника и просторне организације утврђени конкурсним расписом, према препоруци координационе групе за социјално становање. Према овим захтевима, предвиђено је да се социјално и непрофитно становање организују у посебним просторно-функционалним целинама, док су капацитети за социјалне станове планирани са учешћем од 30% у укупним стамбеним капацитетима (око 310 од укупно 1080 станова).

Иако је ситуационо решење локације у великој мери реализовано у складу са идејним конкурсним решењем (Сл. 2),¹² на локацији је, у складу са максималним дозвољеним урбанистичким параметрима и правилима о величини и структури стамбених јединица, пројектован већи број станова (укупно 1.154, од којих 755 непрофитних и 399 социјалних станова), те и већа концентрација социјалних станова у односу на максималну планирану. Такође, за крајње кориснике социјалних станова одабране су претежно породице ромске националности, што није било предвиђено стамбеним програмом, као ни условима конкурсног расписа.¹³ Када се имају у виду специфичне културне навике и обрасци становања Рома у Србији, није необично да је оваква структура корисника већ током првих неколико година од усељења утицала на појаву различитих социјалних проблема и незадовољства станара суседних зграда са непрофитним становима.

Сprovedено анкетно испитивање купаца социјалних станова у објекту Ц3 крајем 2016. год. (Вајић, 2017) (Сл. 3) показало је висок ниво угрожености овог суседства са

аспекта депривације повезане са стамбеним окружењем (три индикатора - криминал, загађење, бука). Испитаници су указали на изражене проблеме вандализма, насиља, криминала, као и наркоманије у њиховој згради, упркос постојању система надгледања путем видео надзора. Према исказима станара, због наведених проблема, зграда у којој станују је стигматизована, тј. „на лошем је гласу“, што је додатни разлог њиховог незадовољства. Станари (како ромске тако и неромске националности) нагласили су да су узрок ових проблема поједине ромске породице, које нису навикле да живе у становима:

„На лошем смо гласу... има културних породица, али то је реткост. Неки Роми нису за овај смештај. Против ове зграде пишу петиције“;

„Поједини припадници ромске популације не поседују културу живљења у згради“.

Испитаници су исказали и висок ниво незадовољства због немогућности одржавања чистоће у објекту и на отвореним површинама, што је, према њиховом образложењу, резултат небриге једног дела станара и навике сакупљања и чувања секундарних сировина у ненаменским просторима (балкони, ходници и сл.). Као значајан проблем истакнута је бука која потиче од самих станара зграде, а посебно су истакнуте навика слушања гласне музике и бука коју праве деца.

При анализи овог примера кроз претходно разматране аспекте социјалне и просторне структуре и управљања, а према факторима који се сматрају одлучујућим за креирање успешних мешовитих заједница (Таб. 1), налазимо да су многи од њих занемарени или да су у недовољној мери разматрани у процесу реализације стамбеног комплекса и његовог каснијег коришћења.

Поред поменуте неадекватне социјалне структуре корисника и одсуства модела управљања који би имао за циљ подстицање социјалне интеграције маргинализованих друштвених група, поједини елементи просторно-

¹² Од три планирана објекта социјалног становања (Ц1, Ц2, Ц3) до данас су изграђене две ламеле (Ц2 и Ц3), док је у зони непрофитног становања изведено свих девет објеката (Б 1.1 - Б3Б.2-3). У зони раздвајања социјалног и непрофитног становања накнадно је пројектован и објекат Ц4, намењен непрофитном становању, и на његову изградњу се још увек чека.

¹³ Предвиђено је додељивање социјалних станова различитим категоријама социјално угрожених група дефинисаним у ГП Београда 2021.



Сл. 2. Првонаграђено конкурсno решење (одабрано за извођење) (аутори Тамара Петровић-Комленић и Милош Комленић) и ситуационо решење изведеног комплекса

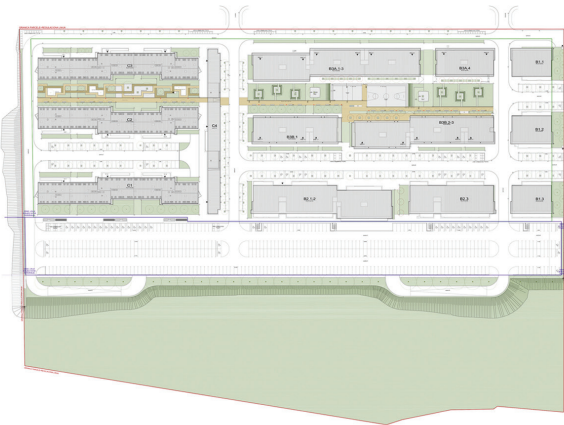


Fig. 2. The 1st prize competition solution (selected for construction) (authors: Tamara Petrović-Komlenić and Miloš Komlenić) and layout plan for the given housing complex

Сл. 3. Објекти социјалног становања (Ц3 - десно и новоизграђени објекат Ц2 - лево), фотографисано 2016. године

Fig. 3. Social housing buildings (C3-right and newly constructed building C2-left), photos from 2016



Социјална структура		Оцена*
Композиција	<ul style="list-style-type: none"> изражена хомогена структура корисника социјалних станова коју чине претежно припадници ромске заједнице, а у мањем броју избегла лица и ИРЛ, те друге локалне угрожене групе изразита социјална угроженост корисника социјалних станова (угроженост на основу више критеријума - социо-економски статус, инвалидитет, итд.) 	–
Концентрација	<ul style="list-style-type: none"> доминирајући систем - непрофитно становање: социјално становање: планирано - 70% : 30%; остварено - 66% : 34% велики број социјалних станова - 399 јединица 	+ –
Размера	<ul style="list-style-type: none"> мешање на нивоу стамбеног комплекса - модел „кластера“ или микросегрегације са физички раздвојеним целинама социјалног и непрофитног становања 	–
Просторна структура		
Локација	<ul style="list-style-type: none"> локација на прелазу из урбаног у субурбани део града близина великог броја линија јавног превоза близина јавних услуга, комерцијалних садржаја, пословања, зона рекреације и зелених простора 	+
Услуге и садржаји	<ul style="list-style-type: none"> простори за игру деце паркинг простори стајалиште јавног превоза непосредно уз комплекс комерцијални садржаји у приземљу објеката непрофитног становања посебне социјалне услуге за закупце социјалних станова са посебним потребама 	+
Пројектовање		
<i>типолошка разноврсност</i>	<ul style="list-style-type: none"> ограничена типологија станова претежно мање површине (једнособни и једноипособни станови), посебно у случају социјалног становања 	–
<i>визуелна препознатљивост својине</i>	<ul style="list-style-type: none"> у реализацији објеката примењен је разноврстан третман фасада сличан архитектонски израз и квалитет спољашње обраде објеката социјалног и непрофитног становања са извесним разликама у обликовању 	+
<i>пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група</i>	<ul style="list-style-type: none"> у процесу израде конкурсног решења и касније реализације није била позната будућа структура станара реализованим решењем у највећој мери задовољен је критеријум приступачности делимично су уређене отворене површине за потребе разноврсног коришћења 	+ –
<i>отворени простори намењени социјалној интеграцији</i>	<ul style="list-style-type: none"> у реализацији пројекта је изостало уређење простора за окупљање станара и коришћење дела парцеле за урбану пољопривреду велики удео отворених површина у комплексу заузет је надземним паркингом простором 	+ –
<i>квалитет и трајност примењених материјала</i>	<ul style="list-style-type: none"> примењени материјали и обрада су просечног квалитета, што је утврђено непосредним посматрањем на терену и на основу мишљења станара 	+ –
Управљање		
Управљање објектима	<ul style="list-style-type: none"> низак ниво безбедности упркос постојању система надгледања путем видео надзора у објекту за социјално становање одсуство контроле буке која потиче од станара неодговарајући ниво одржавања објеката за социјално становање (кварови лифта, нехигијена као последица животних навика корисника и сл.) неодговарајући ниво одржавања објеката непрофитног становања и незадовољство станара нивоом квалитета изградње у односу на цену некретнине 	–
Управљање заједницом	<ul style="list-style-type: none"> нису планиране иницијативе за подстицање заједништва на нивоу комплекса забележен NIMBY ефекат (организовање протеста станара у зградама са непрофитним становањем услед незадовољства суседима итд.) 	–
Управљање „миксом“	<ul style="list-style-type: none"> иницијална структура корисника социјалних станова није мењана упркос присутном процесу гетоизације и стигматизације овог дела комплекса 	–

* Дескриптивна оцена мере разматрања одговарајућег фактора: – недовољно, + – делимично, + довољно

Таб. 1. Анализа комплекса социјалног и непрофитног становања на Новом Београду кроз кључне урбанистичке аспекте

Tab.1. Analysis of the complex of social and non-profit housing in New Belgrade through key urban aspects



Сл. 4. Пројектовани стамбени објекат Ц4 у зони раздвајања социјалног и непрофитног становања (аутор Милош Комленић)

Fig. 4. Residential building C4 designed in the area between social and non-profit housing (author: Miloš Komlenić)

функционалног решења показали су се проблематичним у пракси. Физичка издвојеност социјалног становања несумњиво је допринела додатној социјалној сегрегацији закупаца и стигматизацији овог дела комплекса, упркос уједначеном архитектонском третману фасада и степену уређености отворених простора на нивоу целине.

Постоји опасност да ће последице оваквог строгог зонирања комплекса посебно бити изражене по реализацији последњег пројектованог објекта Ц4, баш у зони раздвајања социјалног и непрофитног становања (Сл. 4). Такође, када се узме у обзир појава социјалних конфликта и процеса гетоизације већ током првих неколико година по усељењу прва 133 социјална стана, од планираних 399, неминовно је да ће са повећањем концентрације овог типа станова доћи и до пораста забележених проблема. Један од начина да се спречи даље урушавање квалитета живота у овом стамбеном насељу свакако је унапређење баланса у будућој социјалној композицији закупаца и увођење ефикаснијег, социјално одговорнијег модела управљања.

ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

Усвајање и успешно спровођење модела становања у мешовитој својини представља велики изазов за домаћу стамбену праксу. Концепт мешовитих заједница се још увек доказује на тржиштима развијених земаља, а упркос његовој широкој прихваћености и промоцији у дискурсу стамбених политика, емпиријска истраживања често теже да га прикажу недовољно ефикасним у пракси. Као разлози за то најчешће се истичу нереална политичка

очекивања, недостатак истраживачких доказа, као и временске дистанце за сагледавање ефеката стамбене диверсификације.

У развијеним европским друштвима, мешање друштвених група у суседствима представља елемент социјалне политике који има за циљ смањење социјалне сегрегације, односно промоцију већег социјалног баланса и кохезије. Имплементација овог концепта подразумева дефинисање приоритетних социјалних циљева и њихово усклађивање са чиниоцима просторног развоја. Мешовите форме власништва у становању захтевају и развој нових финансијских и институционалних аранжмана, те анализу атрибута успешног и дугорочног управљања. Како је претходно указано, за разлику од хомогеног социјалног или тржишног становања, овај модел подразумева финансијски ризик и могуће додатне трошкове, па се поставља и питање његове економске оправданости у одређеној средини. У том смислу, за успешност примене овог модела у пракси од пресудног значаја је анализа локалних стамбених потреба и тржишних услова.

Кроз преглед релевантних истраживачких резултата о ефектима политика стамбене диверсификације у међународном окружењу, у овом раду указано је на сложеност обезбеђивања становања у мешовитој својини и дати су неки од кључних социјалних, просторних и фактора управљања који се сматрају одговорним за његово успешно планирање, а који могу наћи примену у одговарајућим циљевима, мерама и практичним смерницама националне стамбене политике. За домен урбанистичког планирања и

пројектовања посебно су значајна сазнања о негативним искуствима примене овог модела у Србији, попут приказаног случаја комплекса социјалног и непрофитног становања на Новом Београду. Овај пример нарочито указује на потребу за пажљивијим одабиром социјалне структуре станара у комплексима са значајним уделом и бројем социјалних станова, а у одређеним случајевима и на неопходност претходног познавања доминантне структуре будућих корисника и прилагођавања пројектантских решења њиховим потребама. То се посебно односи на програме обезбеђивања одговарајућег становања за угрожене припаднике ромске популације у Србији, који захтевају уважавање њихових специфичних демографских и социјалних обележја, културних карактеристика и животних навика. Мешање маргинализованих социјалних група са већинским становништвом у оваквим стамбеним пројектима требало би спроводити пажљивије, односно у мањим концентрацијама и системом „биберења“ уместо одвајања у „кластере“, како би се допринело њиховом социјалном укључивању, уместо додатног подстицања сегрегације, гетоизације и стигматизације. Посебан недостатак домаће стамбене праксе у том домену је и непознавање значаја адекватног и континуалног управљања оваквим сложеним стамбеним целинама, у којима је повећана могућност за појаву различитих социјалних проблема.

У будућим истраживањима о могућностима мешања различитих социјалних група у стамбеним објектима и насељима у Србији пожељна је примена интердисциплинарног приступа, а важан правац урбанистичких и архитектонских изучавања ове тематике свакако су просторно-физички аспекти оваквих стамбених образаца применљиви у нашој средини.

ЛИТЕРАТУРА

- Allen, C., M. Camina, R. Casey, S. Coward, M. Wood (2005) *Mixed tenure, twenty years on: nothing out of the ordinary*, Joseph Rowntree Foundation, York
- Atkinson, R., K. Kintrea (2000) *Owner occupation, social mix and neighbourhood impacts, Policy and Politics*, no. 28, pp. 93-108.
- Bailey, N., A. Haworth, T. Manzi, P. Paranagama, M. Roberts (2006) *Creating and Sustaining Mixed Income Communities: A Good Practice Guide*, Coventry/York, Chartered Institute of Housing/Joseph Rowntree Foundation
- Bailey, N., T. Manzi (2008) *Developing and sustaining mixed tenure housing developments. Round-up - Reviewing the evidence*, York, Joseph Rowntree Foundation
- Bajić, T., B. Manić (2018) Urban architectural competition as an instrument for realization of the social housing projects in post-socialist Belgrade, in: Bolay, J.C., Maričić, T., Zeković, S. (eds.) *A Support to Urban Development Process, EPFL and IAUS*, pp. 108-128.
- Bajić, T. (2017) *Kriterijumi u urbanističkom planiranju i projektovanju socijalnog stanovanja u Srbiji*, doktorska disertacija, Beograd, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu
- Bajić, T., B. Manić, B. Kovačević (2014) *Socijalno stanovanje u Beogradu: praksa arhitektonsko-urbanističkih konkursa (2003-2014)*, Arhitektura i urbanizam, br. 39, str. 29-43.
- Berube, A. (2005) *Mixed Communities in England: A U.S. Perspective on Evidence and Policy Prospects*, York, Joseph Rowntree Foundation
- Bond, L., E. Sautkina, A. Kearns (2010) *Mixed Messages about Mixed Tenure: Do Reviews tell the Real Story?*, *Housing Studies*, no. 25/7, pp. 1-26.
- Brophy, P.C., R.N., Smith (1997) *Mixed-Income Housing, Factors for Success Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, no. 3/2, pp. 3-31.

- Camina, M.M., M.J. Wood (2009) *Parallel Lives: Towards a Greater Understanding of What Mixed Communities Can Offer*, *Urban Studies*, no. 46/2, pp. 459-480.
- Cheshire, P. (2009) *Policies for mixed communities: faith-based displacement activity?*, *International regional science review*, no. 32/3, pp. 343-375.
- Fuerst, J.S. (1974) *Public Housing in Europe and America*, New York and Toronto, Halsted Press
- Galster, G.C. (2007) *Should Policy Makers Strive for Neighborhood Social Mix? An Analysis of the Western European Evidence Base*, *Housing Studies*, no. 22/4, pp. 523-545.
- Galster, G.C. (2010) *Neighborhood Social Mix: Theory, Evidence, and Implications for Policy and Planning*, Paper presented at the 2009 International Workshop at Technion University: "Planning for / with People", in Haifa, Israel, June, 2009. (To be included in forthcoming book by same title, edited by Naomi Carmon and Susan Fainstein)
- Generalni urbanistički plan Beograda 2021, *Službeni list grada Beograda*, br. 27/03.
- Graham, E., D.J. Manley, R. Hiscock, P.J. Boyle, J. Doherty (2009) *Mixing housing tenures: Is it good for social well-being?*, *Urban Studies*, no. 46/1, pp. 139-165.
- Holmes, C. (2006) *Mixed Communities: Success and Sustainability*, Foundations, York, Joseph Rowntree Foundation
- Jupp, B. (1999) *Living Together: Community Life On Mixed Tenure Estates*, London, Demos
- Kleinhans, R. (2004) *Social implications of housing diversification in urban renewal: A review of recent literature*, *Journal of Housing and the Built Environment*, no. 19/7, pp. 367-390.
- Komlenić, M. (2011) *U idejama: inspiracije, koncepti i projekti*, Beograd, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu
- Monk, S., A. Clarke, C.P.Y. Tang (2011) *Mixed communities literature review, social research: housing, regeneration and planning*, Edinburgh, The Scottish Government
- Musterd, S., R. Andersson (2005) *Housing Mix, Social Mix, and Social Opportunities*, *Urban Affairs Review*, no. 40/6, pp. 761-790.
- Oxley, M. (2004) *Affordable housing provision through implicit land taxation?*, *International research conference "Adequate and Affordable Housing for All"*, ISA Research Committee on Housing and the Built Environment, Toronto, June
- Prostorni plan Republike Srbije 2010-2014-2021 (2010), *Službeni glasnik RS*, br. 88/10, Beograd: Republička agencija za prostorno planiranje Republike Srbije
- Rowlands, R., A. Murie, A. Tice (2006) *Developer and purchaser attitudes to new build mixed tenure housing*, Joseph Rowntree Foundation
- Schwartz, A., K. Tajbakhsh (1997) *Mixed-Income Housing: Unanswered Questions, Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, no. 3(2), pp. 761-789.
- Silverman, E., R. Lupton, A. Fenton (2005) *A Good Place for Children? Attracting and Retaining Families in Inner Urban Mixed Income Communities*, York, Joseph Rowntree Foundation
- Tunstall, R. (2002) *The Promotion of Mixed Tenure: in Search of the Evidence Base*, Paper presented at the „Housing Studies Association Conference“, York, Spring 2002.
- Tunstall, R., A. Coulter (2006) *Twenty-five Years on Twenty Estates: Turning the Tide?*, Bristol, Policy Press/Joseph Rowntree Foundation
- Tunstall, R., A. Fenton (2006) *In the mix – A review of mixed income, mixed tenure and mixed communities*, London, Housing Corporation, Joseph Rowntree Foundation, English Partnerships
- Urbanistički zavod Beograda (2003) *Predlog tehničkog pravilnika za planiranje i projektovanje kompleksa i stanova socijalne izgradnje*, Beograd, Urbanistički zavod Beograda
- Urbanistički zavod Beograda (2009) *Studija socijalnog stanovanja*, Beograd, Urbanistički zavod Beograda
- Uredba o standardima i normativima za planiranje, projektovanje, građenje i uslovima za korišćenje i održavanje stanova za socijalno stanovanje, *Službeni glasnik RS*, br. 26/2013.
- Van Beekhoven, Van Kempen (2003) *Social Effects of Urban Restructuring: A Case Study in Amsterdam and Utrecht, the Netherlands*, *Housing Studies*, no. 18/6, pp. 853-875.
- Wood, M. (2003) *A Balancing Act? Tenure Diversification in Australia and the UK*, *Urban Policy and Research*, no. 21/1, pp. 45-56.
- Williams, B. (2009) *Mixed tenure housing development*, Prepared for the Orchard Park PFI Advisory Board, Hull, England, korišćeno 25. novembra 2018. sa: <http://urbanrim.org.uk/mixed%20tenure.htm>

IZVORI ILUSTRACIJA:

- Слика 1. Илустрација аутора, на ортофото подлози Google Earth, 2017.
- Слика 2. Фотодокументација аутора и Komlenić (2011)
- Слика 3. Фотодокументација аутора
- Слика 4. Фотодокументација архитекте Милоша Комленића