

АПСТРАКТ

Одговарајући ниво стамбеног комфора, у просторно-функционалном и здравственом погледу, један је од кључних чинилаца квалитета и одрживости социјалног становања. У постсоцијалистичкој Србији, изразито резидуалан систем обезбеђивања у овом сектору представљао је током протекле две деценије велики изазов за постизање адекватних стандарда квалитета нове социјалне станоградње. Кроз преглед националне регулативе у области планирања, пројектовања и грађења социјалног становања после 2000. год. и резултате спроведеног емпиријског истраживања о шест реализованих пројеката (у Ваљеву, Панчеву, Чачку, Краљеву, Крагујевцу и Београду), у раду се разматрају стање, ограничења и могућности за унапређење актуелне стамбене праксе у овом домену. Док је у иницијалном периоду формирања новог стамбеног система социјално становање кроз препоруке за планирање и пројектовање третирано као становање исподпросечног стандарда и квалитета, од 2009. год. његов развој се кроз законодавни оквир свевише усмерава ка концепту одрживе станоградње. Истовремено, резултати евалуације пионирских примера праксе у овој области, реализованих у периоду 2008–2010. год., упућују на одређене дефиците у погледу примене критеријума одрживости. На основу анкетног испитивања корисника о задовољству различитим елементима стамбеног комфора, у одабраним примерима забележени су проблеми пренасељености станова и неадекватности остварених стамбених услова са функционалног и здравственог аспекта. Утврђено је да су станари претежно задовољни нивоом топлотног и светлосног комфора у становима, док су значајно незадовољство изразили због недостатка помоћних и отворених стамбених просторија, недовољне звучне изолације и укупно нижег квалитета изградње. У закључним разматрањима дискутују се резултати истраживања и дају се препоруке за унапређење пројектантских стандарда и инструмената мониторинга у програмима социјалног становања у Србији.

Кључне речи: социјално становање у Србији, одрживо пројектовање, просторно-функционални стандарди, анкетни упитник, задовољство станара

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

ABSTRACT

Adequate level of housing comfort, in terms of space, function and health, is one of the key factors of quality and sustainability of social housing. In post-socialist Serbia, the extremely residual system of provision in this sector has been a major challenge to achieve adequate quality standards for new social housing construction over the past two decades. Through a review of the national regulations in the field of planning, design and construction of social housing after 2000 and the results of the conducted empirical research on six completed projects (in Valjevo, Pančevo, Čačak, Kraljevo, Kragujevac and Belgrade), the paper discusses the situation, limitations and opportunities for improving current housing practices in this field. In the initial period of formation of the new housing system, through the recommendations for planning and design social housing was treated as below average standard and quality housing, but since 2009 its development through the legislative framework is increasingly directed towards the concept of sustainable housing development. At the same time, the results of the evaluation of the pioneering examples of practice in this area, realized in the period 2008–2010, indicate certain deficiency in terms of the application of sustainability criteria. Through a survey of tenants on satisfaction with various elements of housing comfort, the problems of overcrowding and inadequacy of housing conditions regarding functional and health aspects were observed in selected examples. It was found that the tenants are mostly satisfied with the level of thermal and light comfort in the apartments, while they expressed significant dissatisfaction due to the lack of auxiliary and open apartment areas, insufficient sound insulation and overall lower quality construction. In the concluding remarks, the results of the research are discussed and recommendations are given for the improvement of design standards and monitoring instruments in social housing programs in Serbia.

Keywords: social housing in Serbia, sustainable design, spatial and functional standards, questionnaire survey, residents' satisfaction

Резидуализација или постепено урушавање сектора социјалног становања, чија се појава везује за почетак кризе државе благостања седамдесетих година 20. века, и данас је свеprisутан тренд у стамбеним политикама европских земаља, а његовом интензивирању допринела је посебно велика економска криза од 2007. године (UNECE, 2015). За разлику од земаља са развијеним социјалним стамбеним сектором, узроци резидуализације у бившим социјалистичким државама препознају се у убрзаној и масовној приватизацији друштвеног стамбеног фонда, његовом неодржавању и пропадању, и још увек недовољној развијености нових политика и легислатива, укључујући недостатак финансирања и новоградње у овој области. Током прве деценије овог века у Србији је формиран основни институционални и законодавни оквир за развој система социјалног становања (стамбене подршке¹) у постсоцијалистичким условима. Иако се кроз легислативу модел обезбеђивања социјалног становања у Србији препознаје као „општи циљани“, у пракси је он „резидуалан“, тј. по обиму је занемарљив (социјално становање чини <1% укупног стамбеног фонда) и услед ограниченог финансирања усмерен је ка задовољењу стамбених потреба најугроженијих социјалних група (UNECE, 2015:23). Овакав стамбени модел представља велики изазов за постизање циљева социјалне кохезије и одрживости суседстава (*исто*), јер недовољно улагање у социјално становање, бирање јефтинијих, периферних локација за нову изградњу и концентрација најрањивијих социјалних категорија у доступном стамбеном фонду подразумевају пораст ризика од сегрегације и гетоизације, као и различитих облика дискриминације усмерених ка стигматизованим групама сиромашног становништва (Harloe, 1995). У многим европским земљама, проблеми који се повезују са процесом резидуализације утицали су током неколико протеклих деценија на развој нових, одрживих стамбених стратегија и интензивно реструктурирање депривираних насеља са социјалним становањем кроз програме адаптације и обнове.

Национална стамбена политика и стратешка опредељења просторног и урбанистичког развоја дефинишу социјално становање кроз циљеве одрживог развоја (Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, 2012; Nacionalna stambena strategija od 2020. do 2030. godine – Nacrт; Strategija održivog urbanog razvoja Republike Srbije do 2030. godine; PPRS, 2010), препознајући овај стамбени сектор као „инвестицију, а не трошак“ (PPRS, 2010). Ипак, искуства досадашње праксе и емпиријска истраживања показују да се ова нормативна полазишта у недовољној мери примењују у постојећој стамбеној изградњи (Vesić, 2015; Ćolić Damjanović, 2015; Vajić, 2017; Vajić i Manić, 2018) и да се социјално становање по својим просторно-функционалним карактеристикама

још увек сврстава у становање нижег стандарда, иако постоји тенденција његовог унапређења кроз легислативу, али и креативне приступе пројектовању и грађењу (нпр. Vuja, 2019; Manasijević Radojević i Kulačin, 2020). У области урбанистичке и архитектонске праксе и даље недостаје разрађена техничка регулатива која би представљала основ за увођење иновација и квалитативно унапређење социјалне станоградње у складу са вредностима и циљевима одрживог развоја.

За потребе спровођења првих међународних и националних пројеката за изградњу социјалних и непрофитних станова, средином прошле деценије у Србији су организовани урбанистичко-архитектонски конкурси, а о квалитету остварених резултата одлучивали су махом *ad hoc* прописани критеријуми и правила за пројектовање кроз конкурсне расписе, као и таленат и искуство стручњака (Vajić, 2017; Vajić i Manić, 2018a). Ова пионирска пракса социјалне стамбене изградње била је у значајном раскорак са процесом утврђивања одговарајућег легислативног оквира, с обзиром да је први закон о социјалном становању донет тек 2009, а да све до 2013. год. нису постојали утврђени стандарди и правила за урбанистичко планирање, пројектовање и грађење у овој области. Ипак, реализовани пројекти из овог периода чине значајан део по обиму скромног стамбеног фонда за социјално становање код нас, и репрезентативни су за сагледавање његовог укупног квалитета, имајући у виду вишегодишњи период експлоатације изграђених станова.

У овом раду биће разматрани просторно-функционални стандарди за социјално становање у Србији, кроз преглед релевантне регулативе у домену урбанистичког и архитектонског пројектовања од 2000. год. до данас и кроз резултате спроведеног емпиријског истраживања шест примера социјалног становања реализованих кроз урбанистичко-архитектонске конкурсе средином прве деценије овог века. Студијом случаја обухваћено је пет пројеката вишепородичног социјалног становања изграђених у оквиру Програма становања и интеграције избеглица – СИРП (у Новом насељу у Ваљеву, Панчеву, Чачку, Краљеву и Крагујевцу) и пројекат социјалног становања западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду. Испитивањем крајњих корисника о задовољству различитим аспектима стамбеног комфора биће утврђен непосредни утицај постојеће пројектантске праксе на остварене услове и квалитет становања у посматраним објектима и комплексима.

ПРОСТОРНО-ФУНКЦИОНАЛНИ АСПЕКТИ ПРОЈЕКТОВАЊА ОДРЖИВОГ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА

Уважавајући негативна искуства прошлости и екстерне социопросторне ефекте резидуализације социјалног становања (сегрегација и гетоизација, дискриминација, незапосленост, криминал, пропадање стамбеног фонда, итд.), међународне смернице за одрживе стамбене

¹ Појам „стамбена подршка“ уведен је као нови термин за означавање социјалног становања у Србији Законом о становању и одржавању стамбених зграда из 2016. године.

политике препознају улогу урбанистичке и архитектонске праксе у изградњи дугорочно одрживог стамбеног фонда за ову намену. У *Смерницама за социјално становање* Економске комисије за Европу Уједињених нација из 2006. год. (UNECE, 2006) истакнуто је да у циљу избегавања стигматизације и социјалне сегрегације стандарди за социјално становање не смеју бити нижи од просечног нивоа националних стамбених стандарда. Основним циљем стамбене политике наведено је „обезбеђивање за целокупно становништво станова који су адекватно опремљени, примерене величине, у функционалном окружењу, пристojног квалитета и по разумној цени“ (UNECE, 2006:9). У међународним препорукама за стамбене политике и литературе, појмови одрживог становања и одрживог социјалног становања се неретко објашњавају као проширени концепти „адекватног становања“ (UN CESCR, 1991, General comment No. 4), које представља међународно признато људско право², и дефинишу се кроз интегрално сагледавање еколошке, социјалне, културне и економске димензије одрживости (в. UN HABITAT, 2012; UNEP, 2013; UNECE, 2006, 2015a; Newman, 2002; Chiu, 2003; Reeves, 2005). Концептуализацијом „одрживог социјалног становања“ кроз циљеве, критеријуме и индикаторе у домену урбанистичког планирања и пројектовања бавило се протекле две деценије и неколико домаћих аутора (Milić, 2002, 2006; Čolić Damjanović, 2015; Bajić, 2017).

Као један од основних критеријума за урбанистичко и архитектонско пројектовање одрживог социјалног становања могуће је издвојити *просторно-функционални комфор и здраве услове становања* (Bajić, 2017)³. Овај критеријум у општем смислу обухвата основне елементе „погодних услова за живот“ из дефиниције адекватног становања⁴ које, у складу са препорукама о здравом становању Светске здравствене организације (WHO, 1989), чине: одговарајући простор, заштита од хладноће, влаге, врућине, кише, ветра или других претњи за здравље станара, као и од физичких хазарда и заразних болести (UN CESCR, 1991, General comment No. 4). У ужем

смислу, под просторно-функционалним комфором стана подразумевају се одговарајући стандарди његове површине и структуре, у складу са величином, структуром и специфичним потребама домаћинства, док се здрави услови становања односе на испуњеност основних захтева ваздушног, светлосног, топлотног и акустичког комфора (в. Јовановић-Роповић, 1991). У оквиру општег, могу се издвојити и следећи посебни критеријуми:

- одговарајући услови просторно-функционалног комфора;
- одговарајући услови ваздушног, светлосног, топлотног и акустичког комфора;
- одговарајуће просторије за одлагање хране;
- одговарајуће отворене просторије (баште, терасе, лође, балкони);
- одговарајуће вертикалне и хоризонталне комуникације у згради;
- одговарајуће помоћне и заједничке просторије у згради (оставе, вешерница, итд.);
- усклађеност са просечним националним стандардима за пројектовање стамбених зграда и станова.

Одговарајући ниво просторно-функционалног комфора и здравих услова становања утврђује се у складу са међународним препорукама и националним стандардима кроз техничку регулативу, тј. прописе и нормативе у области пројектовања и изградње станова и стамбених зграда.

Међу основним индикаторима квалитета стамбеног простора су: (минимални) стандарди његове одговарајуће насељености (енг. *crowding*), као нпр. „1 соба по особи“, расположива површина стана по члану домаћинства која према стандардима Светске здравствене организације није мања од 10m², или комплекснији и ригорознији индикатори какве нпр. користи Евростат, а који узимају у обзир и структуру и карактеристике домаћинства. Поред стандарда насељености стана, минималним условима стамбеног комфора у просторно-физичком смислу могу се сматрати и други индикатори Евростата за испитивање стамбене депривације развијени у оквиру *EU-SILC* методологије. Према овој методологији, стамбеном депривацијом⁵ се оцењује присуство једног или више следећих стамбених проблема: 1) кров који прокишњава; влажни зидови, подови, подрум; трули прозори; 2) сувише мрачан стамбени простор; 3) одсуство купатила/туша и 4) одсуство унутрашњег тоалета за искључиву употребу домаћинства, док услови изразите стамбене депривације подразумевају становање у пренасељеном стану (у погледу величине и структуре), који је истовремено неадекватан у погледу најмање једне карактеристике стамбене депривације.

Адекватно становање подразумева и пројектовање санитарних просторија, помоћних и отворених простора

2 Право на одговарајуће (адекватно) становање је препознато као елемент права на адекватан животни стандард у *Универзалној декларацији о људским правима* из 1948. год. (Члан 25.1) и у *Међународној конвенцији о економским, социјалним и културним правима* из 1966. год. (Члан 11.1), након чега је добило признање и у другим међународним споразумима о људским правима, као и у стамбеним политикама земаља потписница.

3 Као кључни критеријуми за урбанистичко и архитектонско пројектовање одрживог социјалног становања препознати су: 1) примена мера енергетске ефикасности; 2) флексибилност архитектонског решења и система грађења; 3) одрживост материјала; 4) отворени простори намењени социјалној интеграцији и интеракцији станара; 5) пројектовање у складу са потребама и културним навикама посебних социјалних група; 6) просторно-функционални комфор и здрави услови становања; 7) архитектонско решење и уређење партера које омогућава надгледање и контролу; 8) типолошка разноврсност; 9) визуелна разноврсност и непрепознатљивост облика својине; 10) трајност и подстицање осећања припадности; 11) контекстуалност; 12) еколошки и климатски одговорно пројектовање; 13) простори у објекту намењени социјалној интеграцији станара и 14) рационалност и економичност архитектонског склопа и система грађења (в. Bajić, 2017).

4 Адекватно становање подразумева: 1) правну заштиту поседа, 2) расположивост услуга, материјала, опреме и инфраструктуре, 3) приуштивост, 4) погодне услове за живот, 5) приступачност за различите социјалне групе, 6) адекватну локацију и 7) културну адекватност (UN CESCR, 1991, General comment No. 4).

5 *Стамбена депривација* (СД) представља посебну димензију материјалне депривације којом се изражава стање угрожености домаћинства, које је, поред економских чинилаца, изазвано и неадекватним просторно-физичким условима становања (RZS, 2015).

у стамбеним јединицама, које обезбеђују задовољавање основних стамбених потреба корисника. Социјалне станове пожељно је пројектовати са макар минималним кухињским оставама, првенствено због физичке доступности корисницима са смањеном покретљивошћу (старија и лица са инвалидитетом). Од великог значаја су отворене просторије стана (балкони/терасе/лође) или припадајуће баште у приземљима, под условом да ови простори обезбеђују одговарајуће услове приступачности, приватности и безбедности. Како би се површине станова рационализовале, а уједно обезбедили услови за подстицање интеракције станара, помоћне просторије попут вешерница и остава могу се планирати као заједничке на нивоу стамбене зграде.

Хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима за социјално становање треба да омогуће несметано кретање свих категорија корисника, да буду адекватно осветљене и проветрене и да пружају заштиту од временских услова. Истовремено, ови простори могу бити пројектовани тако да омогуће неформалне сусрете станара, што подразумева и одговарајуће димензионасање, обликовање, добру природну осветљеност и опремљеност (клубе).

У погледу свих аспеката стамбеног комфора, социјално становање треба да испуњава одговарајуће минималне утврђене стандарде, који не би смели да буду нижи од просечних националних стандарда за становање (UNECE, 2006), како би се спречила појава стамбене депривације, угрожавања здравља станара и додатне репродукције сиромаштва изазване неодговарајућим становањем.

РЕГУЛАТИВА У ОБЛАСТИ УРБАНИСТИЧКОГ И АРХИТЕКТОНСКОГ ПРОЈЕКТОВАЊА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ ПОСЛЕ 2000. ГОДИНЕ

Период од 2000. до 2009. године

Године 2003, упоредо са изградом ГП Београда 2021 (у даљем тексту ГП), у Урбанистичком заводу Београда радило се на доношењу посебних техничких стандарда у планирању и пројектовању социјалног становања на територији Града Београда⁶. Предлог техничког правилника за планирање и пројектовање комплекса и станова социјалне изградње (Urbanistički zavod Beograda, 2003) (у даљем тексту Правилник), завршен је по доношењу ГП, али никада није усвојен због очекивања да се донесе Закон о социјалном становању (Damjanović i Gligorijević, 2010). Ипак, поједине

смернице и одредбе овог Правилника имплементирани су у ГП, а примењиване су и кроз програмске задатке у то време организованих урбанистичко-архитектонских конкурса (Bajić i dr., 2014).

У Правилнику су уведени појмови „социјално становање обичног типа“ и „социјално становање мешовитог типа“. Под социјалним становањем обичног типа, које је и предмет Правилника, подразумева се „у потпуности субвенционирано становање у државном, општинском или задругарском власништву са приступачном и одрживом киријом“, које је ренталног типа и не може се трансформисати у приватно власништво станара. Социјалним становањем мешовитог типа, које није предмет Правилника, названо је социјално становање већег стандарда које је делимично субвенционирано (повољним кредитима), а делимично финансирано од стране будућих власника и које представља трајно решење (Urbanistički zavod Beograda, 2003:4). Правилником су дефинисана три типа социјалне стамбене градње: 1) *Тип А – Становање у заједници*; 2) *Тип Б – Породично становање* и 3) *Тип В – Вишепородично становање*, док су као посебни типови предвиђени и: 1) рехабилитација, ремоделација централних делова града, који су девастирани, заузети „партајама“ и неуређени (могућ је само мешовити облик и тип В са пратећим социјалним садржајима); 2) адаптација, пренамена напуштених или неадекватно коришћених објеката доброг бонитета у градском ткиву (могућ је само мешовити облик и тип В са пратећим социјалним садржајима) и 3) санација, пренамена објеката доброг бонитета или објеката ниске цене, са или без окућнице, у рубном, руралном подручју града, који су подобни за адаптацију, санацију или пренамену (у социјално становање мешовитог или обичног типа, типови А и Б). Посебни захтеви, правила и стандарди дефинисани за типове А, Б и В резимирани су у Табели 1.

Генерални план Београда 2021 из 2003. године (*Sl. list grada Beograda*, br. 27/03) имао је пионирску улогу у увођењу и дефинисању појма социјалног становања у Србији, у смислу становања намењеног социјално угроженим друштвеним групама којима је потребна помоћ при решавању стамбеног питања. У овом урбанистичком плану одређене су социјално угрожене категорије, дате су одређене смернице за стандарде пројектовања и грађења, као и критеријуми за одређивање локација за социјално становање на подручју ГП. Поред предуслова конструктивне, здравствене и санитарске сигурности, дефинисане су и следеће препоруке и нормативи за пројектовање и изградњу социјалног становања:

Нижа површина стана по особи, скромнија општа и заједничка опрема које су у склопу шире схваћеног становања, као и јефтинија финална обрада ентеријера и екстеријера[...] У свом појавном виду социјални стан и зграда су мање комфорни од просечног стана и зграде. Поред мање собности дозвољена је и мања просечна

⁶ Почетком 2003. год., поводом покретања Програма за изградњу 5.000 станова за социјално најугроженије грађане, Урбанистички завод је израдио предлог *Техничког правилника за планирање и пројектовање комплекса и станова социјалне изградње*, који је предвиђен као један облик анекса *Одлуци о условима и техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова* (*Sl. list grada Beograda*, br. 32/4 из децембра 1983), у којем би били дефинисани минимални стандарди за пројектовање „социјалних станова“ у складу са тадашњом економском ситуацијом. Један од кључних циљева Програма за изградњу 5.000 станова био је хитно решавање потреба становништва у сламовима, као и расељавање партаја у ужом центру Београда што је умногоме определило концепцијска опредељења предлога Правилника.

Таб. 1. Преглед општих и посебних услова за планирање и пројектовање социјалног становања у Предлогу техничког правилника за планирање и пројектовање комплекса и станова социјалне изградње (извор: аутор, према Urbanistički zavod Beograda, 2003)

Tab. 1. The overview of general and special requirements for planning and design of social housing in the Proposal of the technical rulebook for planning and design of complexes and apartments of social housing (source: author, according to Urbanistički zavod Beograda, 2003)

Општи планерски и пројектантски услови	„Тип А“ – становање у заједници	„Тип Б“ – породично становање	„Тип В“ – вишепородично становање
корисници	социјално најугроженије категорије	све социјално угрожене категорије	градско социјално угрожено становништво
типологија	- краткотрајно, привремено решење, налик прихватишту или самачком хотелу - препоручљив „монтажно-демонтажни тип изградње“ - 1 смаштајна јединица/1 домаћинство - заједнички санитарни чворови, кухиња и друге просторије	- привремено решење које се може развијати током времена - породично индивидуално становање на засебним малим парцелама, веће густине - могући типови: куће у низу, куће у прекинутом низу или тепих-насеља	- вишепородично становање економичне просторне структуре (нпр. галеријског типа) - мали станови (од једнособних до двојсобних) - могуће делатности у приземљу - тип комплекса у складу са урбаним контекстом
локација	Изван централне зоне града	Рубна, рурална подручја	Градска подручја
макс. спратност	П+2	П+1	П+3+Пк
мин. П парцеле	20m ² /становник	18m ² /становник (75–150m ²)	20m ² /становник
макс. степен заузетости	40%	40%	50%
мин. индекс изграђености	-	0,8	у зависности од урбаног подручја
бр. паркинг места	0.3/јединица	0.5/стан, на улици	0.5/стан
макс. број стамб./смешт. јединица	75	150 (за комплексе преко 100 објеката предвидети разноврсну структуру становника, станова и намена)	
П стана/см. јединице/објекта	П смештајне јединице 6–12m ²	П објекта 24–50m ²	П стана 24–50m ² (6–15m ² /особи)
Посебни садржаји/ просторије	- заједничка кухиња трпезарија и боравак - простор за изолацију - простор за учење - стан за домара - вешерница - просторије социјалне намене - остава за дрва - пунктови за секундарне сировине	- 1 стан за домара/75 станова - просторије социјалне намене - пунктови за секундарне сировине	- 1 стан за домара/75 станова - просторије социјалне намене
мин. комунална инфраструктура	- саобраћајна (асфалтиран пут), водоводна, канализациона, електроенергетска - грејање у првој фази могуће као индивидуално (чврста или течна горива); није дозвољено грејање електричном енергијом		
Општи пројектантски принципи	- примена најјефтинијих материјала и најекономичнијих конструктивних система уз могућу примену монтажно-демонтажних елемената (препоручена скелетна конструкција распона 3–6m); - пожељни су пилот пројекти за проналажење јефтиних решења; - избегавање разуђених основа и волумена објеката; - пожељна је примена еколошких мера грађења (пасивни системи); - природна вентилација сваке просторије кроз прозоре; - осветљење простора за боравак мин. површине 1/8 П основе - прикључак на 1 оцак за сваку јединицу; - није обавезна изградња лође или балкона (могућа је замена у виду француског прозора); - најмања светла висина спаваћих соба је 2,4m, а просторија за боравак већих од 50m ² најмање 2,8m - редуковање или изостављање ходника/дегажмана - станови за хендикепиране особе смештени у приземљу уз придржавање прописа из важећег Правилника за њихово пројектовање		
Посебне напомене према типовима		- „Тип Б“ и „Тип В“: За мешовити тип социјалног становања могуће је примењивати максималне важеће стандарде за становање, као из општих прописа Правилника - „Тип А“ и „Тип Б“: Могуће су адаптација, санирање и реконструкција објеката руралног типа са или без окућнице у рубним зонама града	

површина по становнику која је у овом плану утврђена као распон између 5 и 15 m²/ст. Мања собност, мања површина и скромнија обрада и опрема чине социјално становање умногоме јефтине од просечног. Посебну могућност у овој групи могу да чине етапно грађени и постепено унапређивани станови у којима друштво подиже почетну јединицу, а корисник је даље развија (Исто; 59).

Утврђене препоруке указују да је социјално становање у Србији првобитно планирано као становање знатно нижег стандарда у односу на просечно становање, како у погледу просторно-функционалних, тако и техничко-технолошких стандарда. Судајући по нормативу просечне површине стана по становнику мање од 10m², који према међународним стандардима указује на пренасељеност, може се закључити да је социјално становање све до 2009. год. и у формалном смислу третирано као „подстандардно становање“.

Период од 2009. до 2020. године

Доношењем Закона о социјалном становању 2009. год. (Sl. glasnik RS, br. 72/2009) препознаје се потреба за обезбеђивањем услова за одрживи развој социјалног становања у Србији, укључујући и прописивање стандарда и норматива за планирање, пројектовање, грађење и одржавање објеката за социјално становање. Законом се такође утврђује обавеза стварања одговарајућих услова за развој овог сектора кроз земљишну политику, планирање и уређење простора на нивоу локалних самоуправа, у складу са локалним стамбеним стратегијама. У Просторном плану Републике Србије (ППРС) (Sl. glasnik RS, br. 88/2010), социјално становање се препознаје као један од кључних инструмената за подстицање социјалне кохезије и економског развоја, и повезује се са циљевима регионалног и просторног развоја Републике, због чега се „не третира као трошак већ као економски и друштвено исплатива инвестиција са дугорочним позитивним ефектима“.

Усвајање одговарајућих стандарда за стамбену изградњу и унапређење становања у постојећем стамбеном фонду дефинише се у Националној стратегији социјалног становања из 2012. год. (Sl. glasnik RS, br. 13/2012) као једна од основних мера за реализацију циљева одрживог развоја социјалног становања у Србији (Циљ 5, Мера 5.1). У том смислу, у Стратегији се указује на потребу за јединственим подзаконским актом у којем би били дефинисани минимални стандарди и нормативи за планирање и изградњу објеката за социјално становање, уз истовремено афирмисање иновативних решења, са нагласком на аспект енергетске ефикасности.

Уредба о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање (Sl. glasnik RS, br. 26/2013) (у даљем тексту Уредба), донета 2013. год., први је званично усвојен правни акт којим су у новом систему социјалног становања у Србији утврђени основни

критеријуми, смернице и стандарди за планирање и пројектовање стамбених целина, зграда и станова у том сектору. Као основ за спровођење програма и пројеката, у Уредби се истиче поштовање основних начела одрживог развоја, у смислу усклађивања економске и социјалне одрживости и заштите животне средине. У оквиру општих норматива за пројектовање, поред површинских норматива за станове, посебно су дефинисани: критеријум приступачности улаза у зграду за особе са инвалидитетом; обавеза уградње одговарајућег путничког лифта за зграде са 5 и више етажа; заједничка просторија за станаре у зградама са више од 10 станова (није обавезна) и простор за остављање бицикла (може и на парцели). Површински нормативи за становање дати су у распону од минималних до максималних, према величини домаћинства и у складу са површином стана по члану која по правилу није мања од 10m² (Члан 18). (Табела 2) Станови намењени особама са инвалидитетом предвиђају се у приземљу објеката, уз поштовање одговарајућих прописа којима се уређују стандарди приступачности. Од помоћних и отворених просторија стана предвиђена је као обавезна плакарска кухињска остава, док је минимално један балкон, лођа или тераса предвиђен за станове веће од 40m², а најмање француски балкон у мањим становима.

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

Законом о становању и одржавању зграда из 2016. год. (Sl. glasnik RS, br. 104/2016), којим је Закон о социјалном становању из 2009. год. стављен ван снаге, не утврђују се нови, специфични захтеви у домену планирања и пројектовања објеката у систему стамбене подршке, изузев принципа „просторно-урбанистичке адекватности“ и дефиниције и површинских норматива „одговарајућег стана“. Одговарајућим станом Закон дефинише „стан који испуњава услове према критеријуму просторних услова, опремљености стана основним инсталацијама, конструктивне сигурности и безбедности, као и заштите од спољњих климатских утицаја и задовољења основних хигијенских услова становања“ (Члан 90). Критеријумима просторних услова у извесној мери су модификовани површински нормативи из Уредбе (Табела 2), тако што је повећана максимална површина по члану за станове намењене мањим, тј. домаћинствима просечне величине (двочланим и трочланим), док је код станова за већа домаћинства (петочлана и шесточлана) значајније смањена минимална површина по члану. (Табела 3)

Таб. 2. Површински нормативи за социјално становање (*Уредба о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање из 2013. године*)

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

Tab. 2. Floor area standards for social housing (Decree on standards and norms for planning, design, construction and conditions for the use and maintenance of social housing apartments, 2013)

Таб. 3. Површински нормативи одговарајућег стана (*Закон о становању и одржавању зграда из 2016. године*)

Величина домаћинства	Структура стана	Површина по домаћинству
једночлано	гарсоњера или једнособан	22–30m ²
двочлано	једнособан, једноипособан или двособан	30–48m ²
трочлано	једноипособан, двособан или двоипособан	40–56m ²
четворчлано	двособан, двоипособан или трособан	50–64m ²
петочлано	двоипособан, трособан или троипособан	56–77m ²
шесточлано	трособан, троипособан или четворособан	64–86m ²

Tab. 3. Floor area standards of an adequate apartment (Law on housing and building maintenance, 2016)

Новим подзаконским актом – *Правилником о условима и нормативима за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке (Sl. glasnik RS, br. 76/2017)* у великој мери задржана су остала правила за планирање и пројектовање претходно утврђена Уредбом. Мање разлике односе се на прецизније дефинисање правила за димензионисање одређених просторија у становима и заједничким просторима зграде, наглашавање аспеката енергетске ефикасности (не само у пројектовању већ и у планирању локације), материјализације и сигурности, као и навођење потенцијалних видова паркирања. У Правилнику је изостављена обавеза пројектовања отворених просторија у становима, а утврђује се обавеза уградње путничког лифта за објекте са четири и више надземних етажа, што је унапређење стандарда у односу на ранију Уредбу, где је ово правило важило за објекте са најмање пет надземних етажа.

ИСКУСТВО ПРАКСЕ У СРБИЈИ: ПЕРЦЕПЦИЈА КОРИСНИКА О СТАМБЕНОМ КОМФОРУ У ОБЈЕКТИМА ЗА СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ

Подаци о истраживању и избор примера

Истраживање кроз анкетни упитник спроведено је крајем 2016. год. и имало је за циљ евалуацију савремене праксе социјалног становања у Србији у погледу примене критеријума одрживости у урбанистичком планирању и пројектовању. Један од критеријума који је обухваћен истраживањем био је просторно-функционални комфор и здрави услови становања.⁷

7 Испитивање задовољства станара квалитетом стамбених услова

За анализу методом студије случаја изабрано је шест репрезентативних примера објеката и комплекса социјалног становања реализованих кроз урбанистичко-архитектонске конкурсе у периоду 2000–2015. год. у већим градским центрима. Од тога, пет је изграђено у оквиру УН ХАБИТАТ-овог програма СИРП (у Ваљевоу (у Новом насељу), Панчеву, Чачку, Краљеву и Крагујевцу) (в. Ramirez i dr., 2008) док је шести пример пројекат Града Београда за социјално и непрофитно становање на локацији западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду, спроведен кроз програм *2.000 социјално–непрофитних станова у Београду*. (Табела 4)

Методологија

Анкетно истраживање спроведено је на репрезентативном случајном узорку од укупно 61 домаћинства или 12% од укупног броја домаћинстава у анализираним стамбеним објектима и комплексима за социјално становање. Овај узорак чини збир појединачних узорака у шест примера, чија је величина дефинисана на основу критеријума да се њиме обухвати најмање 10% домаћинстава на нивоу стамбене зграде или групације. (Табела 5)

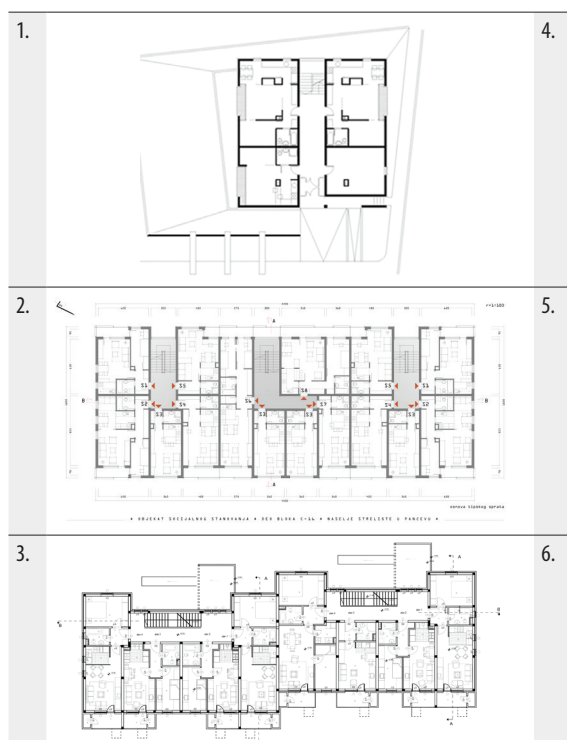
Одговори су углавном прикупљани директним испитивањем станара на терену кроз анкетни упитник, а у мањем броју испитаници су самостално попуњавали упитник и достављали га путем поште. Анкета је била анонимна, а одговоре на постављена питања давао је само један члан, односно представник домаћинства.

обухватило је пет тематских целина (локацију становања; стамбено окружење; остварене социјалне контакте; стамбени комфор, погодности зграде и стана; приуштивост становања), које су обрађене у оквиру посебних делова анкетног упитника.

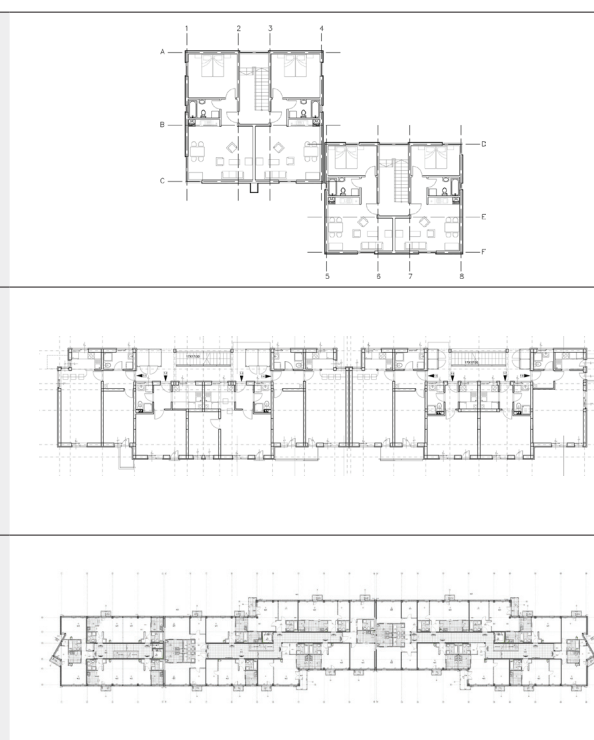
Таб. 4. Анализирани примери конкурсних пројеката за социјално становање у Србији са основним подацима о реализованим стамбеним решењима
 Tab. 4. The analyzed examples of the competition projects for social housing in Serbia with basic data on implemented housing solutions

Бр.	Назив пројекта и година изградње	Аутори награђених и изведених објеката	Тип објекта, спратност, број станова	Структура социјалних станова - (број), тип, П стана (m ²)	Фотографија комплекса/објекта
1.	Социјално становање у Новом насељу у Ваљеу, 2008.	Зоран Абадић и Душан Миловановић (1. награда на конкурс)	1 вишепородична зграда, П+2, 11 станова	(1) гарсоњера 28,7 (4) 1-собна 35,6 (6) 1.5- собна 43,5	
2.	Социјално становање у насељу Стрелиште у Панчеву, 2008.	Бојан Стојановић (1. награда на конкурс)	1 вишепородична зграда, П+4, 76 станова	(32) гарсоњере 26,93-34,51 (20) 1-собних 35,37-38,37 (10) 1.5-собних 44,48 (15) 2-собних 54,29-65,86	
3.	Социјално становање у насељу Берановац у Краљеву, 2008.	Зоран Ивковић, Јелена Живковић, Весна Шуњић, Никола Стојковић и Марко Ђирић (1. награда на конкурс)	3 вишепородичне зграде, П+2+Пк, 76 станова	(11) гарсоњера 28,68 (27) 1-собних 38,23-38,37 (27) 1.5-собних 45,96-46,35 (12) 2-собних 59,83	
4.	Социјално становање у насељу Кошутњак у Чачку, 2008.	Василије Браловић и Ивана Васојевић (специјална награда на конкурс)	10 двојних вишепородичних зграда, П+1+Пк - П+2+Пк, 102 стана	(32) 1-собна 23,95-28,10 (28) 1.5-собних 39,20-40,65 (16) 2-собних 49,15-50,12	
5.	Социјално становање на локацији „Блок Авала“ у насељу Аеродром у Крагујевцу, 2008.	Ана Марија Ковенц-Вујић (1. награда на конкурс)	3 вишепородичне зграде, П+3, 96 станова	(24) гарсоњере 26,7-29,9 (12) 1-собних 33,6 (12) 1.5-собних 38,7 (48) 2-собних 38,8-46,1	
6.	Социјално и непрофитно становање западно од улице др Ивана Рибара на Новом Београду, 2010.	Тамара Петровић-Комленић и Милош Комленић (1. једнаковредна награда на конкурс)	3 вишепородичне зграде за социјално становање, П+4+Пк, 399 станова	(45) гарсоњера 27,3-31,08 (100) 1-собних 33,26-36,22 (137) 1.5-собних 41,90-52,39 (117) 2-собних 51,83-64,60	

Tab. 4a. Основе типских етажа анализираних примера



Tab. 4. Typical floor plans of the analyzed examples



Tab. 5. Структура узорка анкетираних испитаника по градовима

бр.	град/ локација	број станова/ домаћинства	узорак анкетираних домаћинстава	
			број	%
1	Ваљево/Ново насеље	11	4	36%
2	Панчево	76	9	12%
3	Краљево	76	9	12%
4	Чачак	102	14	14%
5	Крагујевац	96	12	13%
6	Нови Београд	133	13	10%
УКУПНО:		494	61	12%

Tab. 5. Structure of the sample of surveyed respondents by cities

За степеновање одговора на питања о задовољству различитим аспектима становања коришћена је скала Ликертовог типа са вредностима од 1 до 5 (1 – веома сам незадовољан, 2 – незадовољан сам, 3 – немам став/неутралан став, 4 – задовољан сам, 5 – веома сам задовољан).

Међу општим информацијама о испитанику и његовом домаћинству, анкетом су обухваћени подаци о просторним карактеристикама стана, са циљем утврђивања њихове насељености у складу са статистичким индикаторима. Посебним делом упитника испитано је задовољство станара различитим просторно-функционалним аспектима стамбеног објекта и стана, укључујући остварене услове светлосног, топлотног, ваздушног и акустичког комфора. Постављена питања односила су се на: коришћени систем климатизације (грејања и хлађења) стана; оцену прилагођености структуре стана потребама домаћинства; оцену одређених аспеката светлосног, топлотног, ваздушног и акустичког комфора (ниво природне осветљености, звучне

изолације, квалитета (заптивености) прозора, изолације (зидова, подова, плафона), температуре ваздуха у стану зими и лети); оцену квалитета помоћних просторија у стану/ згради (остава, вешерница, отворене просторије); оцену укупног задовољства стамбеним комфором. Испитаницима је такође постављено питање о задовољству изгледом стамбеног објекта које се показало врло индикативним за оцену просторно-функционалних елемената стамбених услова, иако је иницијално имало за циљ утврђивање утицаја атрактивности архитектуре на осећање припадности станара стамбеном суседству.

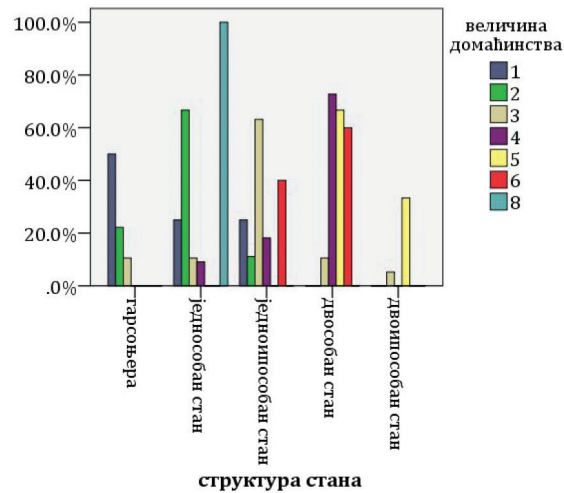
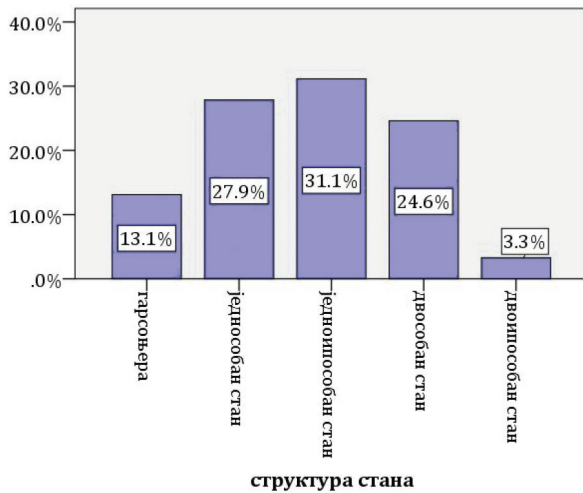
За обраду добијених резултата анкете коришћен је статистички програмски пакет за друштвене науке SPSS (Statistical Package for Social Sciences), Version 23.0. Осим дескриптивних анализа података, коришћене су статистичке анализе за испитивање веза између променљивих – параметријски тестови или техника Пирсонове корелације (Pearson's Correlation).

Резултати

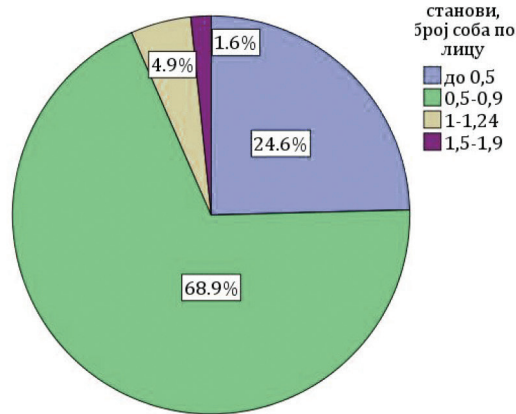
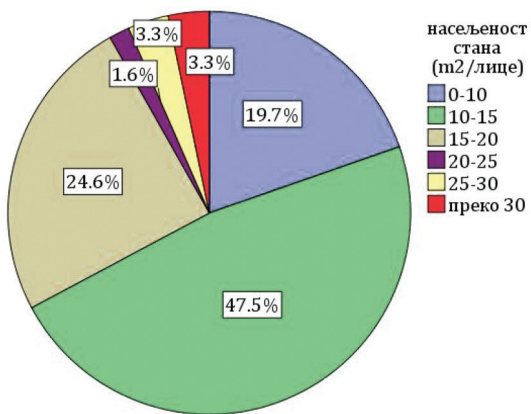
Насељеност станова

У структури стамбених јединица чији су корисници анкетирани домаћинства доминирају једнопособни станови (31,1%), затим једнособни (27,9%) и двособни станови (24,6%). Величина и структура стана углавном су прилагођене величини домаћинства, али има и случајева где вишечлана домаћинства станују у мањим становима (нпр. осмочлано домаћинство у једнособном стану) или где једночлана домаћинства користе једнопособне станове. (Сл. 1)

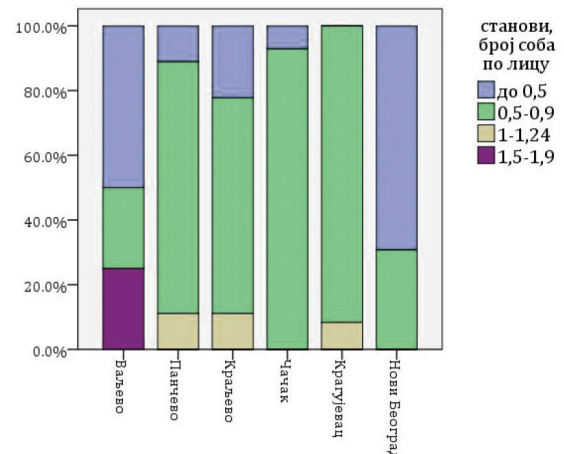
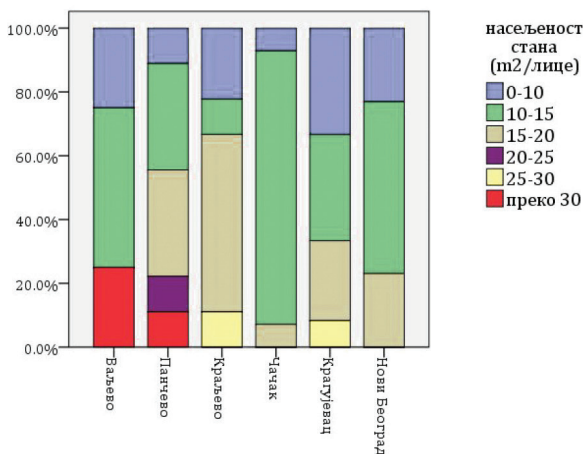
Посматрано према показатељу расположиве површине стана по члану домаћинства, долазимо до податка да око једне петине испитаника (19,7%) станује у пренасељеном стану, према минималном стандарду од 10m² по лицу. Овај проблем највише је изражен у Крагујевцу, а потом у Ваљево, Краљеву и на Новом Београду. Највећи удео испитаника (47,5%) станује у јединицама са расположивих 10–15m² по члану домаћинства, што такође одговара прагу пренасељености према европским стандардима. Преостали мањи удео испитаника од 8,2% живи у становима са нешто већом површином по лицу (преко 20m²) и реч је углавном о мањим, тј. једночланим или двочланим домаћинствима. Када посматрамо насељеност станова у односу на стандард



Сл. 1. Структура стана и број чланова анкетираних домаћинства
Fig. 1. Apartment structure and surveyed households' size



Сл. 2. Насељеност станова анкетираних домаћинства, укупно и по градовима (%)
Fig. 2. Crowding of the surveyed households dwellings, total and by cities (%)



„1 соба по особи“, проблем је знатно израженији. Укупно 93,5% анкетираних испитаника живи у стану са мање од једне собе по члану домаћинства, а чак 24,6% има доступно мање од пола собе по члану домаћинства. Свега 6,5% анкетираних домаћинстава према овом стандарду сврстава се у групу оних која станују у стану одговарајућег просторног комфора.

Задовољство станара стамбеним комфором

Испитивањем прилагођености стана потребама домаћинства забележено је нешто израженије укупно задовољство испитаника (49,1%) од незадовољства (37,8%), док 13,1% испитаника има неутралан став. Чак 23% испитаника веома је незадовољно просторном структуром стана. Задовољство овим квалитетом релативно је уједначено по обрађеним примерима, с тим што је најизраженије у Крагујевцу и у Краљеву, док је укупно највеће незадовољство у Ваљевоу, Чачку и на Новом Београду. (Сл. 3)

Станари из Ваљева и Чачка жалили су се на малу површину и собност станова у односу на потребе домаћинства, али су истицали и њихову нефункционалност у погледу дистрибуције садржаја, односно искоришћености простора. Са друге стране, исказано задовољство купаца просторном структуром стана, упркос неадекватним условима просторног комфора, у појединим случајевима образлагано је економском ситуацијом домаћинства, јер би живот у већем стану подразумевао и веће трошкове закупнине и одржавања. Незадовољство прилагођеношћу стана потребама домаћинства присутније је у оним примерима где је израженији проблем мање површине стана по члану домаћинства и где су станови без отворених просторија и кухињских остава (Чачак и Ваљево).

Више од половине укупног броја испитаника исказало је изразито незадовољство услед непостојања кухињске оставе и балкона/терасе/лође у стану. Иако само у згради социјалног становања на Новом Београду постоје помоћне просторије у подруму – станарске оставе и вешерница, станари су истакли да их не користе због проблема крађа.

Испитаници у свим насељима углавном су задовољни нивоом природне осветљености станова. Са друге стране, у већини места забележена је изразито негативна перцепција у погледу нивоа звучне изолације у згради. Проблем неадекватно заптивених прозора истакли су посебно станари на Новом Београду, у Ваљевоу и у Краљеву, док је проблем влаге у становима (зидови, подови, плафони) забележен у више градова. У Новом насељу у Ваљевоу посебно је истакнут проблем неадекватно изведеног „равног“ крова који прокишњава, док су се станари у Чачку такође пожалили на некавалитетан кров „без стрехе“ и на појаву влаге.

Објекти социјалног становања у Панчеву, Чачку, Крагујевцу и на Новом Београду прикључени су на систем даљинског грејања, док је доминантан систем грејања међу анкетираним домаћинствима у Ваљевоу и Краљеву електрична ТА пећ. За догревање просторија зими, станари у Ваљевоу и у Краљеву такође користе и електричне грејалице. Задовољство оствареном температуром у стану у току зимских месеци пријавило је укупно 83,6% станара, док је 6,6% испитаника незадовољно. Незадовољство температуром ваздуха у стану лети израженије је и износи 26,2%. За хлађење просторија током летњих месеци 37,7% од укупног броја домаћинстава користи клима уређај.

Пирсоновом корелацијом утврђена је средње јака позитивна веза између променљиве задовољства изгледом стамбеног објекта и задовољства квалитетом балкона/лође/терасе. (.421**) (Сл. 4)

Мала позитивна корелација утврђена је између ове променљиве и задовољства оставом (.277*), те прилагођеношћу стана потребама домаћинства (.270*). Задовољство анкетираних станара изгледом стамбеног објекта (објеката) најизраженије је у Краљеву, а затим у Панчеву, док је незадовољство изгледом стамбеног објекта забележено у Ваљевоу, Крагујевцу и Чачку. (Сл. 5)

Као образложење негативне перцепције изгледа објекта станари објекта у Новом насељу у Ваљевоу навели су раван кров, који није добро решење јер прокишњава, затим одсуство балкона, као и било каквих помоћних простора:

„Зграда изгледа као стационар због прозора, нема терасе, не може се сушити ни веш, а раван кров прокишњава“.

Станари у Чачку истакли су да им се не допадају објекти због лошег квалитета изведених радова, крова који нема стреху, недостатка балкона и унифициране архитектуре:

„Зграде личе на планинске апартмане, а зидови су коси без потребе... Личе помало и на сиви дом, све су исте, исте боје... унифициране“;

„Кровови немају стрехе, а вода цури низ зидове... преко громобрана... кровови нам и прокишњавају“;

„Зграде немају терасе и све су исте“;

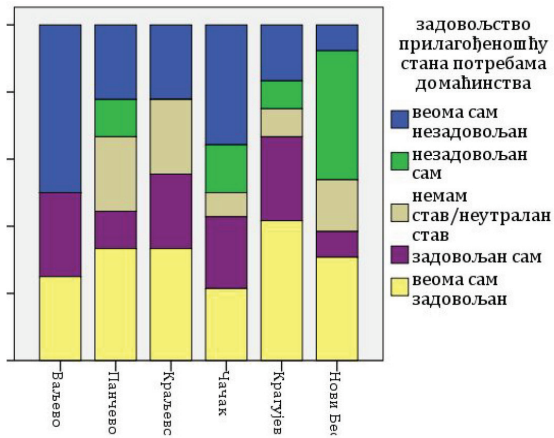
„Зграда нема стрехе, нису добро урађени лимови на прозорима... квалитет је лош... Зграда изгледа као да су је цртала деца“.

Станари комплекса у Крагујевцу указали су да им се објекти начелно допадају, али да су нефункционални за локалне климатске услове због отворених галерија:

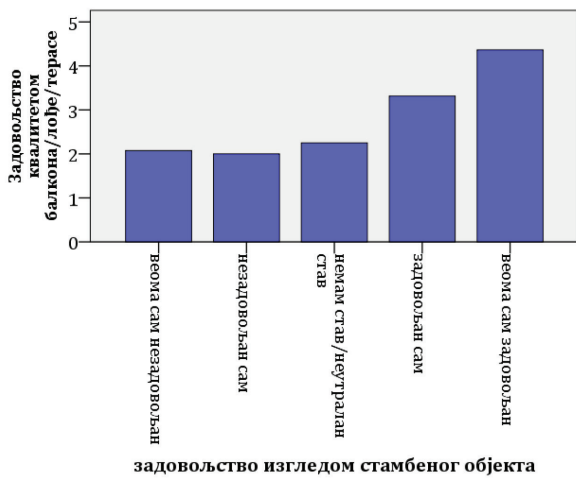
„Изглед је добар, али је квалитет лош... степениште је отворено па нам падају снег и киша... то би требало да се затвори“;

„Лоше је само отворено степениште... а зграде су иначе лепе“;

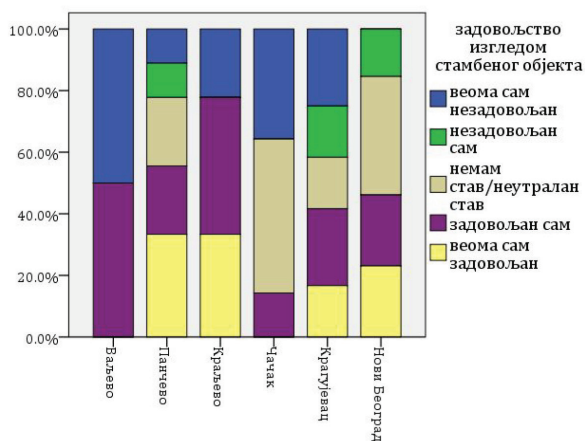
„Зграда ми се допада у летњем периоду. Ово су зграде медитеранског типа... када дува ветар и пада снег напада нам директно пред врата, а буде и леда, што је посебно опасно за децу и старије“.



Сл. 3. Задовољство испитаника прилагођеношћу стана потребама домаћинства, по градовима (%)
 Fig. 3. Respondents' satisfaction with the suitability of the apartment to the household needs, by cities (%)



Сл. 4. Задовољство испитаника изгледом стамбеног објекта, наспрам задовољства квалитетом балкона/тересе/лође
 Fig. 4. Respondents' satisfaction with the appearance of the residential building, as opposed to satisfaction with the quality of the balcony / terrace / loggia



Сл. 5. Задовољство испитаника изгледом стамбеног објекта по градовима (%)
 Fig. 5. Respondents' satisfaction with the appearance of a residential building by cities (%)

Изузев стамбених објеката у Крагујевцу, где су се полуотворене галерије показале изузетно нефункционалним у зимским месецима, услед наноса снега и стварања леда, посебно за слабије покретне станаре, у осталим објектима углавном су пројектовани и реализовани комфорни и добро осветљени простори

за хоризонталне и вертикалне комуникације (ходнике и степенишне просторе). Реч је углавном о зградама спратности до 5 надземних етажа, осим примера на Новом Београду, за које у то време није постојала обавеза уградње путничког лифта, што је кроз експлоатацију показало бројне недостатке у погледу критеријума приступачности за особе са инвалидитетом, којима су у појединим примерима додељивани станови и на вишим спратовима.

ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА

Елементи просторно-функционалног и здравственог комфора стана су међу кључним показатељима укупног квалитета стамбених услова, који се због своје мерљивости и репрезентативности уобичајено користе у статистичким анализама у области становања. Са аспекта обезбеђивања здравог, функционалног и дугорочно одрживог становања, неопходно је да стамбени стандарди буду усклађени и са специфичним потребама корисника, као и предвиђеним променама у будућем коришћењу простора. Ово је посебно важно у сектору социјалног становања, с обзиром да су закупци у овом сектору углавном социјално најосетљивије категорије (особе са посебним потребама, старија лица, културно специфичне и маргинализоване групе итд.) које захтевају посебан приступ конципирању и пројектовању стамбеног простора како би се допринело њиховом адекватном интегрисању у друштвену заједницу. Планирање и пројектовање социјалног становања би требало да допринесе решавању стамбених проблема, уместо њиховом подстицању кроз занемаривање потреба корисника и креирање супстандардног стамбеног фонда.

За вредновање и објективно сагледавање резултата савремене праксе социјалне стамбене изградње у Србији, узимајући у обзир одговарајућу временска дистанцу у односу на период изградње и усељења објеката, одабрано је шест примера пројеката социјалног становања у Србији, реализованих у периоду 2008–2010 године. На основу спроведеног анкетног испитивања станара утврђено је да остварени просечни услови просторно-функционалног комфора и здравог становања у овим примерима не испуњавају у задовољавајућој мери постављене критеријуме одрживости, а као кључни недостаци препознати су пренасељеност станова и њихова неадекватност са функционалног и здравственог аспекта. Резултати истраживања упућују да је на нижи квалитет стамбених услова у анализираним објектима и комплексима, поред иницијалних буџетских ограничења за њихову изградњу те проблема у управљању и одржавању, несумњиво утицао и недостатак формално утврђених националних стандарда и правила за планирање, пројектовање и грађење одрживог социјалног становања током прве деценије 21. века.

На пренасељеност станова за социјално становање, који су махом пројектовани као једноипособни и једнособни,

првенствено указују остварени показатељи корисне стамбене површине и броја соба по члану домаћинства, чије се вредности крећу од подстандардних до минималних у односу на међународне препоруке здравог становања. Испитивање задовољства закупаца просторном структуром стана показало је да су упркос неодговарајућим условима просторног комфора поједини испитаници исказивали задовољство, јер би за већи и комфорнији стан морали да плаћају већу закупнину. Запажено је да проблему пренасељености у извесној мери доприноси и нефлексибилност управљања расположивим стамбеним фондом, односно немогућност домаћинстава да замене стан за други, адекватнији на истој локацији, уколико се промене њихове стамбене потребе. Наведено показује да је за спречавање проблема пренасељености социјалних станова у будућој пракси, поред примене површинских норматива „одговарајућег стана“ у фази програмирања и пројектовања, неопходно њихово доследно уважавање у фази управљања стамбеним фондом, што подразумева правилан избор корисника и континуално праћење њихових стамбених потреба.

Као важан функционални недостатак објеката социјалног становања, присутан у већини анализираних примера, забележено је потпуно или делимично изостављање кухињских и других станарских остава, вешерница, као и отворених просторија – балкона, тераса и лођа. Анкетањем станара дошло се до сазнања да управо овај просторно-функционални дефицит, поред мање расположиве површине стана, у највећој мери доприноси њиховом незадовољству структуром стана, али и негативној перцепцији о целокупном изгледу стамбеног објекта или комплекса. Актуелна стамбена регулатива прописује обавезну изградњу минимално плакарских кухињских остава у социјалним становима, док је обавеза пројектовања отворених просторија, утврђена 2013. год., изостављена у новом Правилнику из 2017. године. Имајући у виду утицај ових функционалних садржаја стана на квалитет живота закупаца социјалних станова, посебно старијих лица и особа са инвалидитетом, потребно их је уврстити у нужне садржаје код овог типа становања. Препоручљиво је да се сви социјални станови, укључујући и гарсоњере, пројектују са отвореним површинама које задовољавају услове адекватне величине и приступачности и не смањују енергетску ефикасност омотача објекта.

У анализираним примерима уочени су и други проблеми неодговарајућег стамбеног комфора са здравственог аспекта, попут лоше звучне изолације, неадекватно заптивених прозора, појаве влаге и кровова који прокишњавају, те неадекватног топлотног комфора током летњих месеци. Поред нижег квалитета материјализације и изградње објеката и чињенице да су грађени у периоду пре доношења одговарајућих правилника у области енергетске ефикасности, узроци ових недостатака су и у њиховом недовољном одржавању, што има за последицу физичку

деградацију релативно новог стамбеног фонда и додатну депривацију социјалних закупаца. Објекте за социјално становање би требало пројектовати у складу са захтевима трајности и квалитета, енергетске ефикасности, визуелне разноврсности и атрактивности архитектонског израза, а њихову рационализацију постизати кроз једноставност обликовања, флексибилна и иновативна архитектонска решења, уместо снижавања стандарда у пројектовању и грађењу.

Новија легислатива и нормативна усмерења стамбене политике у Србији у домену планирања, пројектовања и грађења објеката за социјално становање (стамбену подршку) несумњиво указују на пораст укупне друштвене и професионалне одговорности према савременим изазовима одрживог развоја становања. У исто време, искуства досадашње праксе указују на потребу за преиспитивањем утврђених прописа и интегралнијим сагледавањем ове комплексне стамбене проблематике, уз уважавање специфичног националног контекста. Кроз резултате спроведеног истраживања препознаје се потреба за унапређењем постојећег регулаторног оквира потенцирањем значаја социокултурних и еколошких фактора одрживости у правилима и стандардима за пројектовање, који су у претходном периоду претежно формиран према захтевима економичности и рационалности. Истраживање такође имплицира да је за унапређење квалитета социјалног становања у Србији неопходно оснаживање система управљања овим стамбеним сектором и успостављање инструмената континуалног мониторинга и евалуације реализованих пројеката, међу којима је од специфичног значаја испитивање задовољства корисника.

ЗАХВАЛНИЦА

У овом раду презентовани су резултати истраживања из ауторове необјављене докторске дисертације *Критеријуми у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања у Србији*, одбрањене 2017. год. на Архитектонском факултету Универзитета у Београду. Аутор се захваљује проф. др Марији Маруни на менторској и колегијалној помоћи у реализацији овог истраживања.

ЛИТЕРАТУРА

- Bajić, T., B. Manić (2018) *Stanovanje u mešovitoj svojini: urbanistički aspekti i iskustvo novije stambene prakse u Srbiji, Arhitektura i urbanizam*, 47, str. 25–36.
- Bajić, T., B. Manić, (2018a) Urban architectural competition as an instrument for realization of the social housing projects in post-socialist Belgrade, in: Bolay, J.C., T. Maričić, S. Zeković (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, Univerzitet u Beogradu, Arhitektonski fakultet
- Bajić, T., B. Manić, Kovačević, B. (2014) *Socijalno stanovanje u Beogradu: praksa arhitektonsko-urbanističkih konkursa (2003–2014)*, *Arhitektura i urbanizam*, 39, str. 29–43.
- Chiu, R. L. H. (2003) *Sustainable development: A new perspective for housing development*, The University of Hong Kong

- Čolić Damjanović, V. M. (2015) *Unapređenje modela socijalnog stanovanja u Beogradu u okviru novih paradigmi planiranja i projektovanja*, doktorska disertacija, Beograd, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu
- Damjanović, D., Ž. Gligorić (2010) (ur.) *Socijalno stanovanje. Prikaz stambenih politika Srbije i odabranih zemalja Evrope*, Beograd, PALGO centar
- Generalni urbanistički plan Beograda 2021, *Sl. list grada Beograda*, br. **27/03**.
- Harloe, M. (1995) *The People's Home: Social Rented Housing in Europe and America*, Oxford, Blackwell Publishers
- Jovanović-Popović, M. (1991) *Zdravo stanovanje*, Beograd, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu
- Manasijević Radojević, M., B. Kulačin (2020) Stambeno zbrinjavanje izbeglih i raseljenih lica sa prostora bivše SFRJ i na primeru Novog Sada – od analize prostornih potencijala, preko plana do realizacije, u: Jevtić, A., B. Drašković (ur.) *Budućnost gradova i urbanizma*, Zbornik radova sa Međunarodnog naučno-stručnog skupa 16. Letnja škola urbanizma, Prolom Banja, 1–3. jul 2020, Beograd, Udruženje urbanista Srbije, str. 107–114.
- Milić, V. (2002) *Istraživanje obrazaca pristupačnog stanovanja u okviru novog modela urbanističkog planiranja*, doktorska disertacija, Beograd, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu
- Milić, V. (2006) *Urbanistički aspekti socijalnog stanovanja*, Beograd, Arhitektonski fakultet
- Newman, P. (2002) Sustainability and housing – more than a roof over head, Melbourne, *Barnett Oration*
- Nacionalna strategija socijalnog stanovanja (2012), *Sl. glasnik RS*, br. **13/2012**.
- Nacionalna stambena strategija od 2020. do 2030. godine (Nacrt), https://www.mgsi.gov.rs/sites/default/files/Nacionalna%20stambena%20strategija_NACRT_0.pdf, pristupljeno 30.09.2020.
- Pravilnik o uslovima i normativima za planiranje i projektovanje stambenih zgrada i stanova u programima stambene podrške, *Sl. glasnik RS*, br. **76/2017**.
- Prostorni plan Republike Srbije do 2020. godine, *Sl. glasnik RS*, br. **88/2010**.
- Ramirez, L., Đ. Mojović, B. Galassi, Čolić, R. (ur.) (2008) *SIRP Book: The Settlement and Integration of Refugees Programme in Serbia 2005–2008 / Knjiga o SIRP-u – Program stanovanja i trajne integracije izbeglica u Srbiji 2005–2008*. Beograd, UN-HABITAT
- Republički zavod za statistiku (RZS) (2015) *Prihodi i uslovi života u Republici Srbiji 2013. Finalni izveštaj*, Beograd, Republički zavod za statistiku
- Reeves, P. (2005) *An introduction to social housing*, Oxford, Elsevier
- Strategija održivog urbanog razvoja Republike Srbije do 2030. godine, *Sl. glasnik RS*, br. **47/2019**.
- UN CESCR (1991) *General Comment No. 4: The right to adequate housing (Art. 11(1) of the Covenant)*, 13. December 1991, E/1992/23. <http://www.refworld.org/docid/47a7079a1.html>, pristupljeno 04.09.2020.
- UNECE (2006) *Guidelines on Social Housing. Principles and Examples*, New York and Geneva, United Nations, <https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/guidelines.social.housing.pdf>, pristupljeno 04.09.2020.
- UNECE (2015) *Social Housing in the UNECE region. Models, Trends and Challenges*, Geneva, United Nations
- UNECE (2015a) *The Geneva UN Charter on Sustainable Housing, Ensure access to decent, adequate, affordable and healthy housing for all*, https://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/UNECE_Charter_EN.pdf, pristupljeno 04.09.2020.
- UNEP (2013) *Sustainable Solutions for Social Housing, Guidelines for project developers* http://www.unep.org/sustainable/socialhousing/pdfs/SUSHI_Guidelines_2013.pdf, pristupljeno 30.02.2015.
- UN-HABITAT (2012) *Sustainable Housing for Sustainable Cities – A policy framework for developing countries*, Nairobi, UN-HABITAT
- Urbanistički zavod Beograda (2003) *Predlog tehničkog pravilnika za planiranje i projektovanje kompleksa i stanova socijalne izgradnje*, Beograd, Urbanistički zavod Beograda (nije usvojen)
- Uredba o standardima i normativima za planiranje, projektovanje, građenje i uslovima za korišćenje i održavanje stanova za socijalno stanovanje, *Sl. glasnik RS*, br. **26/2013**.
- Vesić, U. (2015) *Energetska efikasnost modela materijalizacije objekata socijalnog stanovanja u Srbiji*, doktorska disertacija, Beograd, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu
- Vuja, A. (2019) *Ka višem kvalitetu socijalne stanogradnje u Srbiji: Objekat za socijalno stanovanje u Požarevcu*, *Arhitektura i urbanizam*, **49**, str. 70–75.
- Zakon o socijalnom stanovanju, *Sl. glasnik RS*, br. **72/2009**.
- Zakon o stanovanju i održavanju zgrada, *Sl. glasnik RS*, br. **104/2016**.
- WHO (1989) *Health principles of housing*, Geneva, World Health Organization, https://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/39847/9241561270_eng.pdf?sequence=1&isAllowed=y, pristupljeno 15.08.2020.