



Baština Akademije nauka i umjetnosti Bosne i Hercegovine

**Simpozijum Bespravna stambena izgradnja i njen
odraz na funkcionalni i prostorni razvoj gradova u
Bosni i Hercegovini: 16. i 17. decembar 1971. godine**

Finci, Jahiel

1972

Akademija nauka i umjetnosti Bosne i Hercegovine

<https://bastina.anubih.ba/items/580fad4d-6e49-4223-b461-4ddd89fdcb92>

Preuzeto s Baštine Akademije nauka i umjetnosti Bosne i Hercegovine

<https://bastina.anubih.ba/>

AKADEMIJA NAUKA I UMJETNOSTI BOSNE I HERCEGOVINE

POSEBNA IZDANJA

KNJIGA XX

ODJELJENJE TEHNIČKIH NAUKA

KNJIGA 4.

SIMPOZIJUM

BESPRAVNA STAMBENA IZGRADNJA I NJEN ODRAZ NA FUNKCIONALNI I PROSTORNI RAZVOJ GRADOVA U BOSNI I HERCEGOVINI

16. i 17. decembra 1971. godine



Urednik
JAHIEL FINCI,
redovni član Akademije nauka i umjetnosti
Bosne i Hercegovine

SARAJEVO

1972

MITHAT AGANOVIC

**USLOVI RAZVOJA, OSNOVNE TEHNIČKO-EKONOMSKE I
SOCIOLOŠKE KARAKTERISTIKE BESPRAVNE STAMBENE
IZGRADNJE U SARAJEVU**

Posljednjih godina u mnogim našim gradovima, a u Sarajevu posebno, došlo je do naglog povećanja obima jednoporodične stambene izgradnje. Razumljivo da je to izazvalo brojne probleme tehničkog, ekonomskog, sociološkog, organizacionog, političkog i drugog karaktera. Gradovi su se, prema mogućnostima i trenutnom stanju, različito odnosili prema ovom vidu izgradnje: zabranjivali je, odnosili se indolentno prema njoj i gotovo je ignorisali ili je usmjeravali. U slučajevima kad planovi ili odnos društva nisu bili adekvatni ili kad gradovi iz bilo kog razloga nisu imali organizovane snage koje bi provodile zacrtanu politiku, jednoporodična izgradnja rušila je pred sobom sve regulativno postavljene barijere, razvijajući se po sopstvenim zakonitostima. Tako se ova izgradnja pretvarala u ozbiljnu prijetnju gradu, njegovom organizovanom životu, infrastrukturi i svim ostalim, uglavnom, insuficijentnim sadržajima. Na taj način zauzimani su veoma vrijedni tereni u gradu, bez razlike da li su oni ranije bili namijenjeni za kolektivnu izgradnju, industriju, saobraćaj, rekreaciju ili nešto drugo. Pretvarajući se u stihiju, ova izgradnja izmicala je svakoj kontroli.

Bespravna izgradnja doživjela je svoju kulminaciju u Sarajevu. Zbog toga je grad doveden u apsurdan položaj, budući da on danas mora da se bori i konfrontira sa svojim stanovnicima koji ga u stvari formiraju.

Ono što čini bespravnu izgradnju jednoporodičnih stambenih zgrada stvarnim problemom grada, jednako kao fizičko okupiranje prostora koji je bio namijenjen za druge sadržaje, jesu i druge implikacije koje su vezane, prvenstveno, za graditelje ovih zgrada. Specifičnost ove izgradnje u uslovima naših gradova je u tome što ona samo prati jednu osnovnu, primarnu pojavu, tj. doseljenje u gradove. Suština i pravi uzrok tog fenomena isključivo leže u razlikama u ekonomskoj razvijenosti grada i okoline, gdje grad, kao znatno razvijenija sredina, vrši magnetsku privlačnost na područja koja ga okružuju. Ukoliko se, dakle, izgradnja jednoporodičnih zgrada u gradovima (legalna ili ilegalna) tretira kao pojava čiji se uzrok, nesumnjivo, nalazi van nje same, onda joj takav tret-

man donosi neke nove dimenzije koje determinišu nešto drugačiji odnos prema toj izgradnji.

Veoma smo daleko od želje i potrebe da opravdamo bespravnu izgradnju. Ono što se desilo u Sarajevu, a možda i u mnogim drugim našim gradovima, ima mnogobrojne, veoma negativne reperkusije, koje se odražavaju ne samo na angažovanje prostora, već i daleko šire: na cjelokupan prostor grada, na sve vidove njegovog života, na njegov ekonomski prosperitet, privredni i industrijski razvoj itd.

Ali, da bi se jedna pojava osudila, ona se mora poznavati. Poznavajući bespravnu izgradnju u gradu, sagledavajući njene uzroke i posljedice, i kao građani i kao stručnjaci — mi je moramo osuditi. Međutim, kad su u pitanju sami graditelji bespravnih objekata, može se sasvim realno postaviti dilema: da li možemo i da li imamo pravo da osudimo i njih, kako i u kojoj mjeri?

U našem društvu ne postoji mehanizam koji bi ograničavao, regulativnim putem, doseljavanje u gradove. Postoji činjenica, pored toga, da je gotovo svaki doseljenik u grad imao svoj individualni, veoma opravdan i vrijedan razlog za doseljenje. Nije na nama da ispitujemo i važno valjanost tih razloga. Smatramo da razmatranja treba da počnu od činjenice da su ti novi građani ovdje, i da treba da im se obezbijedi bar mogućnost da pribave sebi krov nad glavom. Rješenje ove primarne potrebe leži u prirodi čovjekovoj, a grad, kao velika zajednica, treba da ima razumijevanja za to.

U suštini, gledajući objektivno, čovjek — stanovnik grada ima apsolutno pravo da u okvirima grada, postojećih formi, društvenog sistema i ekonomskih mogućnosti bira način stanovanja koji mu najbolje odgovara. Zabranjivati to čovjeku, a ne poduzimati nikakve mjere da mu se, do mogućih granica, izađe u susret — znači ne priznati stanovanju dimenzije primarne ljudske potrebe. Ovo tim više što se mora imati na umu činjenica da malo ko u osnovi želi da svjesno i sistematski krši pravila, već da se svi ljudi bore za ostvarenje primarnog ljudskog postulata — krova nad glavom.

U Programu izgradnje i prostornog razvoja Sarajeva* za period 1971—1985. godine, koji je upravo završen i u separatnim studijama, dato je značajno mjesto jednoporodičnoj i bespravnoj stambenoj izgradnji. Izučavane su arhitektonsko-urbanističke, tehničke, ekonomske, sociološke, političke i organizacione komponente ove izgradnje. Ovo prvenstveno zbog toga što je ova izgradnja donijela brojne teškoće Sarajevu i što danas predstavlja jedan od najakutnijih gradskih problema. Bez želje za dramatisovanjem, mora se priznati da je grad doveden u situaciju da mora otpočeti borbu za svoju egzistenciju i da se mora organizovano suprotstaviti svim raspoloživim sredstvima silama stihije, koje, u vidu bespravne izgradnje, zadaju težak udarac gradu i dovode u pitanje budućnost i grada i građana.

Ilustrirati razloge ovakvih tokova razvoja bespravne izgradnje moguće je samo ako se rasvijetle brojni elementi koji karakterišu izgradnju i stanovanje u jednoporodičnim objektima u cjelini. Bespravna izgra-

* Programom izgradnje i prostornog razvoja grada putem integralnog planiranja prostornog, ekonomskog i socijalnog razvoja utvrđuju se dugoročni ciljevi grada u svim oblastima njegovog života.

dnja, po našem mišljenju, samo je jedan specifičan vid jednoporodične izgradnje. Nju nije moguće razmatrati samostalno i potpuno odvojeno od brojnih i kompleksnih osobenosti jednoporodične izgradnje u cijelosti.

Zbog toga je dat osvrt na osnovne uticajne komponente i specifičnosti razvoja jednoporodične izgradnje u Sarajevu, u cjelini, te je do objektivno mogućeg stepena izdvojena i ispitivana bespravna izgradnja, kao poseban fenomen u jednoporodičnoj izgradnji.

1. OKOLNOSTI KOJE SU UTICALE NA POJAVU I EKSPANZIJU BESPRAVNE IZGRADNJE

1.1. Povećanje obima jednoporodične stambene izgradnje

Sve znatnijem učešću ovog vida stambene izgradnje u gradu posljednjih godina pogodio je nedostatak potpunije definisanog koncepta gradske politike u oblasti stanovanja i urbanističkog razvoja grada u cjelini.

U mnogim našim gradovima, a u Sarajevu posebno, nije uspostavljen stimulirajući mehanizam, niti su utvrđeni prostori unutar kojih bi se realizirala jednoporodična izgradnja, koncipirana tako da bi što potpunije zadovoljavala graditelje, obezbjeđivala racionalnu organizaciju gradskog života i planski razvoj grada.

Na povećanje obima ove izgradnje značajno su uticali i drugi faktori različitog karaktera:

— Ogroman broj stanovnika koji se doseljava u Sarajevo nema nikakvu priliku da riješi svoj stambeni problem, izuzev da se odlučuje na izgradnju porodičnih objekata. Ovo tim više što oni dolaze iz sredina u kojima je stanovanje u jednoporodičnim zgradama isključiv oblik stanovanja, pa ga, razumljivo, i iz tih razloga prihvataju.

— Sistem kreditiranja i kupovine stanova u kolektivnim stambenim zgradama je potpuno destimulativan i ne odgovara mogućnostima većine interesanata za stan.

— Veoma visoke i nestabilne cijene stanova u kolektivnom stanovanju takođe utiču na odluku da se gradi u sopstvenoj režiji.

— Na ekspanziju jednoporodične stambene izgradnje u Sarajevu znatan uticaj ima i način rješavanja stambenog pitanja zaposlenih u privrednim i drugim radnim organizacijama.

Naime, sve je veći broj organizacija u gradu koje, gledajući isključivo sopstveni interes, odobravaju kredite zaposlenim da oni sami rješavaju svoj stambeni problem. Pri ovome, krediti su po pravilu mali, jer se nikad i ne kalkuliše sa potrebnim sredstvima za pripremanje i opremanje prostora. Na taj način se sve više iz proizvodnih i drugih organizacija pojavljuju zahtjevi građana koji vrše pritisak na oskudne gradske komunalne uređaje i prostore.

— Jedan od daljih motiva zbog kojih se građani odlučuju na izgradnju jednoporodičnih zgrada je i nedovoljan postojeći obim stambene izgradnje u gradu. Raspoloživi prostor po jednom stanovniku u Sara-

jevu u prosjeku je znatno ispod higijenskog minimuma. Veliki je broj domaćinstava koja nemaju stana. Brojna su i domaćinstva koja žive u ruševnim objektima.

— Mogućnost uzajamnog potpomaganja u krugu porodice, prijatelja, radne organizacije i slično, iskorištavanje različitih lokalnih jeftinijih materijala, sopstveno angažovanje itd. čine privlačnijim ovaj vid izgradnje.

— Ovakva izgradnja je veoma sigurna investicija u uslovima inflacije.

— Sistem i visina stanarina, te položaj etažnih vlasnika u odnosu na Stambeno preduzeće destimulativni su za građane. Učešće u održavanju zajedničkih dijelova u kolektivnom objektu znatno je veće od troškova koje korisnik, bar prvih decenija, snosi za održavanje vlastitog objekta.

— Gradsko zemljište za jednoporodičnu izgradnju u Sarajevu još uvijek, i pored postojećih odluka o učešću investitora u troškovima uređenja zemljišta, daje se korisnicima uz minimalno učešće, a zemljište na kojem se vrši ova izgradnja samo se djelimično oprema komunalnim uređajima, ili se ti objekti priključuju na postojeće nedovoljno kapacitirane infrastrukturne mreže.

1.2. Odsustvo društvene brige u vezi sa usmjeravanjem jednoporodične izgradnje u cjelini

Jednoporodična stambena izgradnja u cjelokupnom poslijeratnom periodu nije dobila adekvatan tretman u gradu. Dok su činjeni ozbiljni naponi za racionalizaciju građevinske proizvodnje, za bržu i jeftiniju gradnju stanova u kolektivnim zgradama, jednoporodičnoj stambenoj izgradnji nije posvećivana praktično nikakva pažnja. Ona je tretirana kao interes pojedinaca koji su na taj način rješavali prvenstveno svoj stambeni problem. Zbog toga nije ni bilo nikakvih istraživanja na planu jednoporodične izgradnje, nije bilo studentskog rada i šire društvene kontrole.

Jednoporodična izgradnja kao pojava bila je često negativno i kritički ocjenjivana. Bilo je slučajeva da su u toku jedne godine pojedine opštinske skupštine u Sarajevu donosile dijametralno suprotne zaključke o tom sektoru stambene izgradnje. Razumljivo da se to odražavalo negativno i na brojne akcije u praksi.

1.3. Neadekvatno urbanističko tretiranje prostora za jednoporodičnu izgradnju.

Dosadašnji neekonomski odnosi u gospodarenju gradskim građevinskim zemljištem doveli su do toga da se u praksi, prilikom izrade urbanističkih planova naselja za individualnu izgradnju, nije uopšte poklanjala pažnja ekonomskoj strani urbanističkog rješenja. Naselja za jednoporodičnu izgradnju, kao po pravilu, projektovana su i realizovana sa samostalnim i slobodnostojećim zgradama. Ovakvim urbanističkim rješenjima postizane su veoma male gustine naseljenosti. Poznato

je da je stanovanje u samostalnim, slobodnostojećim zgradama odraz visokog standarda uopšte, a standarda stanovanja — posebno, i da je vezano sa većim troškovima izgradnje objekata, a naročito sa visokim troškovima uređenja zemljišta i eksploatacije naselja. Tako smo postali svjedoci svojevrsnog paradoksa: da su najskuplja rješenja realizovana od, po pravilu, najsiromašnijih građana.

2. OBIM BESPRAVNE IZGRADNJE

U Sarajevu posljednjih godina čak nije vođena ni evidencija o obimu i teritorijalnoj rasprostranjenosti bespravne stambene izgradnje. Zbog toga se prilikom izrade Programa izgradnje i prostornog razvoja grada Sarajeva morao obaviti veliki posao oko prikupljanja potrebnih podataka. Od opštinskih skupština su dobiveni podaci o broju izdatih odobrenja za izgradnju, pa su ti podaci upoređivani sa brojem objekata registrovanih na terenu. Na taj način se dobio uvid u intenzitet, kao i u teritorijalnu rasprostranjenost bespravne stambene izgradnje na cjelokupnom gradskom području. Podaci o starom dijelu grada nisu detaljno obrađeni.

Da bi se uočile razlike u obimu bespravne stambene izgradnje u periodu prije usvajanja Generalnog urbanističkog plana, kao i poslije njegovog usvajanja, izvršena je sistematizacija i obrada podataka za sve objekte izgrađene na području gradskih opština izuzev interpolisanih, za koje to nije bilo moguće, za dva vremenska perioda, i to:

— za period od 1954. do 1964. godine, tj. za period razvoja grada prije usvajanja Generalnog urbanističkog plana;

— za period od 1965. do 1970. godine, tj. za period razvoja grada poslije usvajanja Generalnog urbanističkog plana.

Ti podaci su u toku izrade Programa i odgovarajuće separatne studije specificirani prema teritorijama pojedinih opštinskih skupština. Iako se grad u procesu urbanističkog planiranja mora apsolutno integralno posmatrati, budući da pojave u jednom njegovom dijelu imaju svoj odraz na znatno šire područje, u analizama postojećeg stanja podjela na manje regione ima svoje apsolutno opravdanje. Na taj način može se pratiti tretman i ove konkretne pojave — izgradnje jednoporodičnih stambenih zgrada, te varijacije koje su se dešavale na području grada u stavu prema ovoj izgradnji. Zbog toga iznosimo samo nekoliko podataka za teritorije pojedinih opštinskih skupština.

2.1. Područje opštine Centar

U periodu od 1954—1964. godine postepeno raste individualna stambena izgradnja. Iako nema tačnih podataka, može se pretpostaviti da je učešće bespravne izgradnje u ovom periodu bilo manje nego u periodu 1965—1970. godine, kad individualna izgradnja dostiže veliki rast, a broj izdatih odobrenja zadržava nivo ranijeg perioda.

Na području opštine Centar odvija se dio ove izgradnje unutar okvira formiranog gradskog tkiva, pa zbog toga nisu tako masovno i

očigledno nicalle grupacije bespravne podignutih objekata kao na području nekih drugih opština u gradu.

Zahvaljujući činjenici da dobar dio područja opštine Centar ima od ranije izgrađenu infrastrukturu, brojni objekti izgrađeni bespravno snabdjeveni su osnovnim sadržajima. Ova izgradnja angažovala je svaki slobodan kutak. Veliki broj zelenih površina je uništen, bašte i male slobodne površine, koje su od najstarijih vremena starosjedioci kolektivno iskorištavali, uzurpirane su.

2.2. Područje opštine Novo Sarajevo

Bespravna izgradnja je od 1965. godine intenzivnija od legalne, što je, s obzirom na područje o kome se radi, prava katastrofa za grad.

Velike površine potpuno slobodnog terena, ispresijecanog brojnim saobraćajnicama, kao da su nudile idealne uslove graditeljima. Kupovinom zemljišta od bivših vlasnika po veoma povoljnim cijenama stvarani su uslovi za jeftinu izgradnju s aspekta interesa samih graditelja.

Relativno povoljan položaj ovih prostora u odnosu na postojeći gradski organizam i dobra saobraćajna veza putem javnih saobraćajnih sredstava činili su ovo područje veoma atraktivnim za bespravne graditelje, što su oni, zahvaljujući odsustvu društvene akcije, znali i iskorištili.

2.3. Područje opštine Ilidža

Iz razgovora sa graditeljima naselja na ovom području moglo se zaključiti da je samo jedan bespravno započeti ili izgrađeni objekat, ako nije odmah srušen, davao dovoljnu garanciju da ni sa ostalim neće biti ništa drugačije. Tako su oko njega nicali novi i po volji graditelja locirani objekti.

Koliko je malo brige društveno-politička zajednica vodila o posljedicama bespravne izgradnje govori i činjenica da je graditeljima bilo daleko jeftinije platiti kaznu za bespravnu izgradnju objekta, nego pribaviti potrebnu dokumentaciju za izgradnju, urbanističku saglasnost i građevinsku dozvolu (iz razgovora sa graditeljima). Nisu bili rijetki slučajevi, ni u ovoj, a ni u ostalim opštinama, da su izdavane urbanističke saglasnosti i sva ostala potrebna dokumentacija za izgradnju individualnih objekata na područjima koja su po Generalnom planu predviđena za sasvim drugu namjenu, iako se prethodno nije izvršila izmjena zakonskog plana namjene površina (Vreoci i površine rezervata industrije uz »Famos«).

Područje opštine Ilidža sadrži veliki dio površina namijenjenih za razvoj industrije, ali dio i ovih površina pokriva bespravna izgradnja (industrijska područja Azići, Bare, Vreoce, Vojkovići — Hrasnica).

Na taj način problemi su narasli do te mjere da je vrlo teško bez rušenja nekih objekata, bar djelomično, sanirati nastalu situaciju. Velike površine potpuno nenamjenski i krajnje neracionalno su upropaštene.

2.4. Područje opštine Vogošća

Površina opštine Vogošća nije značajnije izgrađivana jednorodničnim stambenim objektima, a zahvaljujući tome što bespravna izgradnja nije uzimala većeg maha, može se zaključiti da su urbanizirana područja ove opštine uglavnom sačuvana.

Položaj i grupisanje bespravno izgrađenih objekata takvi su da ova područja leže periferno u odnosu na uže područje naselja Vogošća.

Postoji mogućnost da se postojeće grupacije bespravno izgrađenih objekata ukomponuju u ostale dijelove naselja Vogošća, ali bi trebalo ovo područje na svaki način sačuvati od ekspanzije bespravne gradnje, čije se intencije u posljednje vrijeme sve jasnije osjećaju. Korekcijama inače dobrih regulacionih planova i čvrstom kontrolom sve bi se ovo moglo postići.

2.5. Cjelokupno područje grada

Posmatrajući grad u cjelini, obim bespravne izgradnje po periodima izgledao je ovako:

Tabela broj 1.

Grad	Period od 1954—1965.	Period 1965—1970.
	Broj objekata	Broj objekata
Izgrađeno (registar na terenu)	5.577	5.552
Izdatih odobrenja	4.900	2.588
Razlika	677	2.964

Podacima iz ove tabele nije potreban nikakav komentar. *Samo za pet godina na teritoriji grada izgrađena su 2.964 bespravna objekta, i to u periodu poslije usvajanja Generalnog urbanističkog plana.*

Da bi se detaljnije osvijetlila pojava masovne bespravne izgradnje u periodu poslije usvajanja Generalnog urbanističkog plana, podaci iz ovoga perioda specificirani su samo po opštinama i po periodima. U tabeli broj 2 ilustrovani su pokazatelji o broju izdatih odobrenja, prema podacima nadležnih stručnih službi optinskih skupština, i o broju nađenih, odnosno stvarno izgrađenih objekata na terenu za dva perioda.

Specificiranje po periodima izvršeno je na osnovu fotogrametrijskog snimanja grada. Naime, u aprilu 1968. godine izvršeno je drugo fotogrametrijsko snimanje grada, pa su svi objekti koji nisu postojali na snimcima identifikovani na terenu i ucrtani u karte.

Iz prethodnih podataka može se za cjelokupno gradsko područje konstatovati slijedeće:

Tabela broj 2.

	Teritorija opštinskih skupština				
	Centar	Novo Sarajevo	Ilidža	Vogošća	Svega
a) Period 1964—1967.					
— izdato odobrenja	379	715	416	35	1.545
— izgrađeno objekata	941	1.268	882	82	3.173
Razlika					
b) Period od 1968—1970.					
— izdato odobrenja	357	336	298	42	1.043
— izgrađeno objekata	412	1.043	853	71	2.379

Nedovoljna ili nikakva kontrola, odsustvo organizovanih društvenih akcija da se nasilna urbanizacija spriječi — pogodovali su formiranju brojnih stihijskih naselja koja su zauzela veoma vrijedne gradske terene. Najvrednije površine planirane za najrazličitije gradske sadržaje ova izgradnja je u kratkom periodu uzurpirala. Ovi prostori ne samo da su izgubili svoju pravu vrijednost, nego je to otežalo dalju racionalnu izgradnju i usklađenje prostornih sadržaja za logičan nastavak širenja grada u pravcu zapada. Naime, nastajanjem stihijskih naselja upravo na ovim prostorima onemogućen je dalji pravilan razvoj grada, a dimenzije isplaniranih sadržaja (saobraćajnice, gradski centri i sl.) sada su prevelike ili su ovi nepovoljno locirani zbog nastale situacije. Saobraćajnice planirane Generalnim urbanističkim planom na ovom području vjerovatno se neće realizovati s obzirom na brojne objekte koji se danas nalaze na njima.

Isti slučaj je i sa mnogim drugim sadržajima koji su kapacitirani za potrebe stanovništva kolektivnih objekata i naselja. Tako je bespravna stambena izgradnja postala izvor neracionalnosti ne samo na užem području gdje je vršena, nego i na znatno širim područjima i u grada kao cjelini.

Činjenica je da u ukupnom obimu jednoporođične stambene izgradnje broj bespravno građenih objekata premašuje broj objekata građenih po odobrenju. Bez obzira što je ovakva izgradnja motivisana željom građana da riješe svoje stambene probleme, ona je zbog odsustva organizovanog usmjeravanja jednoporođičnog stanovanja dostigla takav stepen da ozbiljno ugrožava dalji razvoj grada.

S problemima bespravne stambene izgradnje susreću se svi naši gradovi, ali ona ni u jednom gradu nije postala tako masovna pojava kao u Sarajevu.

Sociološka istraživanja vršena za potrebe Programa ukazala su na karakterističnu pojavu koncentrisanja stanovnika prema područjima iz kojih su doselili u grad. Poznato je da su već čitava naselja nastala

i izgrađena od stanovnika određenih mjesta, kao što su Trnovo, Kalinovik, Rogatica, itd., a u određenim vremenskim intervalima dešavale su se i čitave male seobe stanovništva iz ovih krajeva na područje nekih gradskih opština.

I pored prethodnih komentara o dosadašnjoj izgradnji jednoporođičnih zgrada građenih sa odobrenjem i bez odobrenja možemo istaći slijedeće naročito karakteristične uzroke koji su usloveli masovnu pojavu upravo bespravne izgradnje u Sarajevu:

— Grad praktično nije postojao kao jedinstvena društveno-politička zajednica, pa je zbog toga poslije usvajanja Generalnog urbanističkog plana izostala kontinuirana aktivnost na planiranju i realizaciji planova. To je uticalo i na urbanističke akcije koje su se odvijale bez dovoljno sistema, prvenstveno na onim područjima gdje je pritisak bio najveći i gdje su objektivni uslovi postojali da stihija najlakše prođe.

— Politika u stambeno-komunalnoj oblasti i gazdovanju gradskim građevinskim zemljištem bila je analogna organizacionim slabostima grada i njegovih službi.

— Nisu riješeni imovinskopравни odnosi sa vlasnicima područja koje je Generalni plan jasno zacrtao i planirao za određene namjene i djelatnosti, i to je jedan od razloga što je došlo do znatnih uzurpacija ovih površina. Područja sa neriješenim imovinskim odnosima teško su se mogla zaštititi, jer su vlasnici i dalje zadržavali sva legitimna prava na svojim parcelama. Određenim mahinacijama oni su ih ili prodavali, ili usitnjavali kako je to njima odgovaralo i na taj način pospješivali već razbuktalu stihiju.

— Teškoće u organizovanju stambene izgradnje u objektima male spratnosti zbog izuzetnih osobenosti najrazličitijeg karaktera koje prate ovu izgradnju samo su doprinijele povećanju obima bespravne izgradnje i opštem haosu koji je zahvatio grad.

— I na kraju, kao što je pomenuto, velikom broju građana koji su masovno migrirali u grad nisu pružene mogućnosti da riješe svoj stambeni problem, jer nisu ni postojale odgovarajuće akcije u gradu da se, u okviru opšte politike stambene izgradnje, bar djelomično rješavaju problemi stanovanja građana sa nižim ličnim dohocima.

3. SOCIOLOŠKI ASPEKTI JEDNOPORODIČNE IZGRADNJE

Istraživanje socioloških pojava kod graditelja jednoporođičnih stambenih objekata vršeno je u našoj zemlji u veoma malom opsegu. Zbog toga, iako su ograničena, saznanja do kojih se došlo u Sarajevu smatramo interesantnim, jer pružaju opšti uvid u socio-ekonomske karakteristike doseljenika i motive koji su rukovodili graditelje da realizuju svoje objekte. Rezultati ovih istraživanja trebalo bi da pruže grad u osnovu za sigurniju i adekvatniju politiku u oblasti individualnog stanovanja.

Posebnom anketom — upitnikom, prilikom inventarizacije i revalorizacije stambenog fonda, obuhvaćeno je preko 4.300 graditelja, koji su izgradili svoje objekte u periodu od 1961—1968. godine. Anketom je

obuhvaćeno oko 77% svih graditelja, te je ovaj uzorak više nego reprezentativan, i zaključci dobijeni na taj način mogu sa punom vjerodostojnošću da se prihvate.*

S obzirom na obim studije, u ovom poglavlju su analizirani samo najznačajniji od dobijenih anketnih podataka.

3.1. Migracioni pravci i motivi doseljavanja u Sarajevo

3.1.1. Migracioni pravci doseljavanja

Za proučavanje migracije stanovništva utvrđivano je slijedeće:

- posljednje boravište prije doseljavanja u Sarajevo, i
- zavičajno mjesto.

Ova dva podatka omogućavaju da se istovremeno utvrdi postojanje eventualne etapnosti u migracionim kretanjima i regionu iz kojih se dolazi.

Podaci o posljednjem boravištu i zavičaju 4343 ispitana doseljenika u Sarajevo vide se u tabeli broj 3.

Tabela broj 3.

Teritorija	Došao u Sarajevo iz	Rođen u
Sarajevo	38,0	26,6
Istočna Bosna	35,7	43,4
Hercegovina	11,2	14,4
Centralna Bosna	7,3	5,2
Srbija	2,9	3,1
Krajina	1,6	—
Posavina	1,4	—
Crna Gora	0,9	1,5
Hrvatska	0,5	0,6
Makedonija	0,3	0,3
Slovenija	0,1	0,04
Inostranstvo	0,04	0,1
Zapadna Bosna	—	2,3
Sjeverna Bosna	—	2,2
Ostalo	—	2,3
UKUPNO:	100%	100%

* Prilikom interpretiranja rezultata ankete koju su sproveli stručnjaci iz našeg grada konsultovan je dipl. sociolog Miroslav Živković iz Beograda. Podaci izloženi u daljem tekstu odnose se uglavnom na bespravnu izgradnju i na određen broj objekata građenih sa odobravanjem.

Iz navedenih podataka mogu se izvući slijedeći zaključci: po teritorijalnom porijeklu, među graditeljima jednogodišnjih zgrada doseljenika je najviše (62%), dok stanovnika Sarajeva* koji su ulagali sredstva u jednogodišnju izgradnju ima svega 38%.

Među doseljenicima dominantan je broj onih iz istočne Bosne (36%). Njih je više nego doseljenika iz svih ostalih krajeva Jugoslavije (26%).

Upoređivanjem teritorije odakle su došli u Sarajevo i mjesta rođenja doseljenika može se konstatovati da je prema mjestu rođenja relativno najviše doseljenih iz istočne Bosne (43%), a zatim graditelja iz Sarajeva (27%), te iz Hercegovine (14%).

Podatak da je među doseljenicima više onih koji su rođeni u istočnoj Bosni (43%) nego što ih je u Sarajevo došlo direktno iz istočne Bosne — ukazuje da jedan dio doseljenika iz ove oblasti ne dolazi direktno u Sarajevo, već je prvo migrirao u neko drugo naselje, pa tek kasnije stigao u Sarajevo. Ista situacija je i sa Hercegovinom (11%), dok je to upravo suprotno sa onim graditeljima koji žive u Sarajevu i među kojima je manje onih koji su rođeni u Sarajevu (26%) nego onih što su živjeli u Sarajevu. Karakteristično je da među ovim doseljenicima nema nijednog koji je direktno došao iz Zagreba i sjeverne Bosne, a po mjestu svog rođenja ovi učestvuju sa oko 2%.

3.1.2. Motivi doseljavanja

Sami po sebi, motivi migracija stanovništva su interesatni i društveno važni, jer njihovim spoznavanjem društvo je u stanju da migracije usmjeri saglasno svojim ciljevima i planovima. Budući da su preko 95% graditelja stanovnici BiH, i motivi doseljavanja u Sarajevo su interesantni samo za doseljenike unutar Republike. Podaci o motivima doseljavanja u Sarajevo mogu se sagledati u tabeli broj 4.

Tabela broj 4.

Region iz kojeg su došli u Sarajevo	Ukupno	Radi zaposlenja	Radi školovanja	Želi da živi u Sarajevu	Radi veće zarade	Ostali uzroci
Hercegovina	100	64	17	5	6	8
Krajina	100	60	13	24	4	9
Posavina	100	50	14	6	20	10
Istoč. Bosna	100	71	12,5	3,5	6	7
Central. Bosna	100	67	10	6	4	13
Ukupno	100	68	14	5	6	7

* Stanovnicima Sarajeva smatrani su svi graditelji koji su prije početka gradnje sopstvenic zgrade imali bilo kakav stan u Sarajevu.

Kada posmatramo ukupnu situaciju, onda vidimo da je zapošljavanje dominirajući motiv (68%), a da poslije njega po učešću dolazi potreba za daljim školovanjem (14%), pa tek onda želja za većom zaradom (6%) i želja da se živi u Sarajevu (5%).

Osnovni motivi za doseljavanje u Sarajevo potvrđuju i postavku o nužnosti da u Jugoslaviji i pojedinim republikama treba više nego dosada formirati sistem gradova sa unaprijed utvrđenim elementima hijerarhijske funkcionalnosti i međuzavisnosti. Naime, želja da se živi u određenom gradu, kao na primjer u Sarajevu, prisutna je samo kod svakog dvadesetog doseljenika (5%), dok su svi ostali doseljenici došli u Sarajevo jer na svojoj užoj teritoriji nisu imali mogućnosti za zaposlenje, a dijelom i za školovanje svoje djece. Na osnovu ovog se dolazi do zaključka da sve dok se ne stvore u sistemu gradova u Bosni i Hercegovini tzv. gradovi III, II i I reda, Sarajevo će biti pod izuzetno velikim pritiskom doseljavanja stanovništva, pa čak i iz udaljenijih regiona.

Sagledavanje pravaca migracije i motiva doseljavanja u Sarajevo, i to na osnovama dugoročnih projekcija razvoja pojedinih grana privrede i srednjoročnih privrednih planova razvoja Republike Bosne i Hercegovine, omogućuje da se u Sarajevu preduzimaju mjere koje mogu da utiču na budući priliv, te da njegova struktura i motivi budu u skladu sa postavkama dugoročnijeg razvoja grada.

Za Sarajevo je veoma značajan upravo ovaj mehanički priliv ostvaren posljednjih godina, jer je i pored značajnog povećanja broja zaposlenih stepen zaposlenosti gradskog stanovništva u protekloj deceniji opao. Na taj način Sarajevo sve više gubi snagu vodeće privredne aglomeracije, a po broju stanovnika i dalje rapidno raste. (U Jugoslaviji Sarajevo je po privrednoj razvijenosti na devetom, a po broju stanovnika na trećem mjestu.)

3.2. Školsko obrazovanje i stručne kvalifikacije

Školsko obrazovanje građana koji izgrađuju jednoporodične stambene zgrade izgleda ovako: 40% ih je sa 4 razreda osnovne škole, 22% sa 8 razreda, 21% sa srednjom, a 2% je sa višom i visokom školom, dok ih je bez škole 5%.

Iz ovog je očigledno da je više od polovine ovih graditelja sa školskim obrazovanjem manjim od zakonom predviđenog minimalnog školskog obrazovanja (53%).

Po stručnim kvalifikacijama stanje je slijedeće: nekvalifikovanih i priučenih radnika je 25%, kvalifikovanih 30%, a visokokvalifikovanih 10%, dok je službenika sa nižom spremom 19%, sa srednjom spremom 13%, a sa višom i visokom spremom svega 2,7%.

Ako posmatramo zajedno radnike i službenike, onda se dobija ova slika: relativno je najviše onih sa najnižim obrazovanjem (nekvalifikovanih, priučenih i sa nižom stručnom spremom), jer ih je 44%, nešto manje učestvuju kvalifikovani radnici ili oni sa srednjom spremom (43%), dok ih je sa višom spremom 12%, a sa visokom spremom je samo 1%.

Posebno je karakteristično da među graditeljima jednoporodičnih stambenih zgrada imamo znatno više radnika (65%) nego službenika (35%). Ovo stanje, uz mala odstupanja, odgovara stvarnim odnosima između radnika i službenika u gradu, dok je u dodjeli stanova u društvenom sektoru situacija obrnuta (70% službenici, 30% radnici).

3.3. Ekonomska situacija graditelja

Ekonomska situacija graditelja jednoporodične izgradnje veoma je značajna za ocjenu ovog vida stambene izgradnje, kao i za izbor adekvatne društvene akcije na tom planu.

S obzirom da se migracija odvija najvećim dijelom iz sela, posmatrajući ekonomski položaj graditelja, pored njihovih redovnih mjesečnih prihoda iz radnog odnosa, treba uzeti u obzir i prihode od nepokretne imovine. Samo na taj način može se objasniti izvor sredstava koja su neki graditelji uložili u izgradnju svojih stanova u gradu.

Izvjestan broj ovih graditelja ima više izvora prihoda.

No, i pored toga, u najvećem broju slučajeva oni se oslanjaju prije svega na redovne mjesečne prihode članova porodice iz radnog odnosa.

Ukupna porodična primanja ovih graditelja, po podacima iz ankete, imaju slijedeću strukturu:

Tabela broj 5.

Ukupna primanja iz radnog odnosa (u dinarima mjesečno)	Učešće u %
— bez primanja	2
— do 500	14
— 501—1000	61
— 1001—1500	15
— 1500—2000	1
— 2001—2500	1
— 2501—3000	0,7
— iznad 3000	1,3
Ukupno:	100%

Već na prvi pogled uočava se da su graditelji jednoporodičnih kuća uglavnom građani sa nižim ličnim dohocima. Naime, 77% graditelja ima ukupan porodični mjesečnih prihod ispod 1.000 n. din. (stanje 1969. godine).

Poređenje sa porodičnim primanjima lica koja su dobila društvene stanove na korištenje očigledno ukazuje da su na gradnju upućeni upravo oni koji su u nepovoljnijem materijalnom položaju. U novim naseljima u Sarajevu 45% korisnika ima porodični prihod ispod 1.000 dinara, a kod graditelja jednoporodičnih zgrada, kao što smo vidjeli, 77%.

Anketa je pokazala da su skoro 4,5 graditelja praktično bez nepokretne imovine, što upućuje na zaključak da se radi o građanima koji

su u potpunosti vezali svoju egzistenciju za grad. Zbog toga su iluzorna sva očekivanja da bi se neko od njih bilo kada mogao vratiti odakle je došao, čak kada bi to u jednom momentu i želio. Ovo je izuzetno važna okolnost za buduću gradsku politiku i napore grada da svojim mjerama i naporima samih graditelja trajno poboljšava njihove uslove života i rada.

3.4. Način izgradnje, tehnički i prostorni standard objekata

3.4.1. Način izgradnje

Većina anketiranih graditelja jednorodničnih zgrada izvodila je građevinske radove u vlastitoj režiji, pretežno sa svojom ili tuđom radnom snagom, što se vidi iz podataka u donjoj tabeli.

Tabela broj 6.

Način izvođenja radova	Broj zgrada	% u odnosu na ukupan broj zgrada
— građevinsko preduzeće	32	0,84
— zanatsko građevinsko preduzeće	8	0,21
— specijalizovana zadruga	4	0,10
— registrovani privatni izvođači	260	6,85
— vlastita režija-tuđa radna snaga	1202	31,66
— vlastita režija-svoja radna snaga	2188	57,64
— ostale kombinacije	102	2,68
Ukupno	3796	100,00%

Očigledno je da je materijalno stanje graditelja uslovalo iskorištavanje sopstvene ili iznajmljivane tuđe radne snage, jer je tim putem izgrađeno skoro 90% jednorodničnih zgrada.

3.4.2. Prostorni standard objekata

Da bismo veličine kuća mogli da sagledamo u njihovim konkretnim oblicima i da bismo nazreli prave motive individualne stambene izgradnje, prikazane su veličine ovih kuća prema broju stanova u njima:

	Učešće u %
kuća sa 1 stanom	58
kuća sa 2 stana	33
kuća sa 3 stana	6
kuća sa 4 stana	3
Ukupno	100%

Okolnost da svega 42% zgrada ima više od jednog stana govori o tome da se ipak grade male zgrade, a samim tim za grad neracionalne. Drugo je pitanje što zbog pasivnosti i neangažovanosti društva u zgradama sa više stanova, usljed velike stambene krize, dolazi do pojave rentijerstva i najgrublje eksploatacije. Većina graditelja tih zgrada po privilegovanim uslovima dobila je zemljište, nesrazmjerno malo učestvujući u njegovom uređenju, ne plaćajući kućarinu jer su po zakonu oslobođeni, prikrivajući dohodak od izdavanja stanova, tako da ostaju ne oporezovani.

Međutim, izlaz nije u mjerama kojim bi se sprečavala gradnja zgrada sa više stanova, nego u pravilnoj i oštrijoj zemljišnoj i poreskoj politici, u jednom novom temeljito izmijenjenom odnosu javnosti i društva prema problemima privatne izgradnje.

Javnost je najčešće spremna da se prema svim graditeljima jednorodinih zgrada odnosi ili kao prema mučenicima i žrtvama ili kao prema bogatašima, ne sagledavajući sve aspekte ove izuzetno složene socijalne pojave.

Na kraju, treba napomenuti da zgrade sa više od jednog stana građani ne grade samo za izdavanje, nego se često udružuju porodice, prijatelji i susjedi te zajednički grade. Zbog toga bi za realnu ocjenu dimenzija pojave rentijerstva trebalo raspolagati tačnim podacima o broju stanova koji se izdaju pod zakup, bez obzira što se pouzdano zna da to nisu usamljeni slučajevi.

3.4.3. Tehnički standard objekata

Po vrsti upotrijebljenog materijala za osnovne nosive konstrukcije u analiziranim objektima jednorodine stambene izgradnje — imamo slijedeću strukturu:

	Broj kuća u %
— ćerpič i bondruk	19
— opeka	58
— elementi od šljako-betona	12
— montažni elementi	4
— kamen	2
— armirani beton	1
— ostalo	4
Ukupno	100,0%

Podaci izneseni u narednoj tabeli pružaju uvid u snabdjevenost objekata instalacijama.

Tabela broj 7.

Snabdjevenost zgrada instala- cijama	Ukupan broj zgrada	Ima instalacije	Nema instalacije
elektroinstal.	3.796	3.422 (90,43%)	374 (9,57%)
vodovod		1.135 (29,90%)	2.661 (70,10%)
kanalizacija		1.054 (27,77%)	2.742 (72,23%)

Iz prethodnih podataka, kao i iz podataka o prostornom standardu mogu se izvući slijedeći značajni zaključci:

— više od 4/5 zgrada građeno je od vrlo dobrih materijala i isto toliki broj je iznad prosječnog prostornog standarda, što upućuje na zaključak da se radi o trajnim i kvalitetnim objektima;

— nasuprot kvalitetu osnovnog materijala i prostornom standardu, opremljenost instalacijama je poražavajuće loša, što u velikoj mjeri degradira kvalitet stanovanja u tim objektima u cjelini, a time degradira i područja grada na kojima se oni nalaze;

— upravo zbog kvalitetnih i vrijednih objekata o kojima se radi, moguće je računati na interes graditelja da participiraju u izgradnji komunalnih objekata i opremi zemljišta, naročito kad, po isteku nekoliko godina, prođe prvi period izuzetnih finansijskih napora za izgradnju objekata

Na žalost, kod nas se još i u javnosti i u političkom životu ne istupa otvoreno sa takvim zahtjevima. Zborovi birača na ovim područjima obično zahtijevaju da im se naselje komunalno opremi.

Objektivno govoreći, teško je izdijeljavati poseban napor graditelja u uslovima kada oni koji su od društva dobili besplatan stan i komunalne usluge za njih ne plaćaju ni približno pravu cijenu. Zbog toga je i rješenje ovog problema najtežnje vezano za dosljednije uvođenje ekonomskih odnosa u stambeno-komunalnu oblast, uz neophodne socijalne dopunske mjere (subvencioniranje prvenstveno socijalno ugroženih itd.).

Osnovni zaključak koji je za nas najznačajniji jeste da je pomoć društva graditeljima bila izuzetno mala, te je onda donekle razumljiv odnos ovih građana prema brojnim problemima grada koje i oni sami izazivaju. U svim zemljama gdje se stanovi pribavljaju u ličnu svojinu društvo je neuporedivo aktivnije u pružanju materijalne pomoći graditeljima putem različitih oblika kreditiranja, ali je i mnogo rigoroznije u svojim zahtjevima prema njima.

Dosada u našem gradu, izuzev jednog pokušaja Stambenog preduzeća — Sarajevo, GP »Igman« — Ilidža, nije se ispoljavao nikakav interes za ulaganje sredstava u izgradnju stanova u objektima niske spratnosti od strane privrednih organizacija. U uslovima novih odnosa u tretmanu gradskog građevinskog zemljišta od presudnog je značaja da se pronađu adekvatne forme finansiranja svih zainteresovanih, jer se jedino u ovoj oblasti koncentrisanim naporima mogu učiniti radikalne izmjene koje bi obezbijedile odgovarajuće mjesto ovoj izgradnji u gradu.

3.5. Organizacija građenja jednoporodičnih zgrada

3.5.1. Pribavljanje dokumentacije za građenje

Poseban problem za graditelje je pribavljanje potrebne dokumentacije. Individualni graditelji — većinom neupućena lica — prisiljeni su da obavljaju bezbroj različitih poslova u vezi sa prikupljanjem dokumentacije, gubeći pri tome mnogo vremena. U studiji Jugoslovenskog instituta za urbanizam i stanovanje što je objavljeno pod naslovom »Građevinska dozvola za gradnju porodične stambene zgrade« navodi se, na osnovu terenskog snimanja i ocjena, da je potrebno u prosjeku 324 dana da bi se dobilo odobrenje za izgradnju porodične kuće. Neupućeni graditelji zaista su u izuzetno teškoj situaciji pri pripremanju dokumentacije.

Značajan procenat onih koji su se odlučili da grade bez odobrenja sigurno je uslovljen, između ostalog, i komplikovanom procedurom oko dobivanja potrebnih odobrenja.

3.5.2. Projektovanje

Najveći broj jednoporodičnih objekata izveden je prema tipskim projektima, pa je značajno osvrnuti se na kvalitet projekata i posljedice koje projektovanje ima na cijenu izgradnje. Pored toga, treba napomenuti da ne postoje propisi o institucijama koje se mogu baviti projektovanjem tipskih objekata, pa graditelji nabavljaju projekte od raznih organizacija. Najčešće se ove organizacije po svojoj profesionalnoj orijentaciji bave potpuno drugim djelatnostima, te za racionalno projektovanje tipskih objekata nisu dovoljno ni zainteresovane.

Koordinacija urbanističke službe i organizacija koje se bave izradom tipskih projekata ne postoji, a ni pravno nije regulisana. Ne postoji zajednička saradnja niti sprovođenje osnovnih koncepata u vezi sa racionalnijim iskorištavanjem zemljišta, parcelacijom zemljišta, stvaranjem vrednijih ambijentalnih i funkcionalnih rješenja u domenu ove izgradnje.

Dosada nije bilo lokalnih propisa kojim se ograničavaju zone primjene određenog tipa projekta, što posebno doprinosi nizu slabosti u ovoj vrsti stambene izgradnje.

3.5.3. Veličina parcele i njen uticaj na ekonomičnost izgradnje

Na ekonomičnost izgradnje znatan uticaj imaju veličina, oblik i dispozicija parcele. Veličina parcele u mnogim slučajevima smanjuje racionalnost prizemne izgradnje do te mjere da dovodi u pitanje mogućnost snabdijevanja naselja najelementarnijim infra- i suprastrukturnim sadržajima. U narednoj tabeli date su prosječne veličine parcele za nekoliko naselja u Sarajevu.

Karakteristika parcelacije u Sarajevu, prema gornjim podacima, jest, prije svega, u veoma velikim razlikama veličine parcele po pojedinim područjima (skoro 1:3).

Tabela broj 8.

Područje	Prosječna veličina parcele u m ²
Koševsko brdo	450
Hrid	446
Čadordžina Dolina	534
Buća-Potok	468
Vuka Karadžića	506
Vratnik	393
Medresa	369
Kovačići	710
Pofalići	995
Prosječno	541

Kako je veliki broj objekata o kojima se radi sa jednim stanom, to je očigledno da je prosječna veličina parcele van svih okvira racionalnosti i za znatno manje gradove od Sarajeva. Minimalni troškovi pribavljanja i uređenja zemljišta, kao i nizak doprinos (odnosno on i ne postoji za dvorišta) stimulisali su graditelje da se orijentišu na veće parcele, jer veća parcela za graditelja ima očiglednu prednost kako u iskorištavanju, tako i pri eventualnoj prodaji zgrade.

3.5.4. Uticaj urbanističkog projektovanja na racionalnost izgradnje, pripremanja i opremanja zemljišta

Da bismo na konkretnom primjeru pokazali kako od pristupa projektanta i načina urbanističkog rješavanja naselja direktno zavisi ostvareni stepen racionalnosti i ekonomičnosti, u slijedećoj tabeli izložićemo neke od podataka iz obimnih istraživanja vršenih u sklopu Programa izgradnje i prostornog razvoja grada Sarajeva. Ovdje nam je cilj prvenstveno da ukažemo na to da je i jednoporodičnu stambenu izgradnju moguće koncipirati tako da bude racionalna i prihvatljiva kako za same graditelje, tako i za grad.

Tabela broj 9.

Naziv lokaliteta	Gustina naseljenosti	Koeficijent iskoristenja terena	Troškovi pripremanja naselja po 1 m ² KSP			Svega
			Uređenje zemljišta u užem smislu	Izgradnja obj. zajedničke komunalne potrebe	Izgradnja obj. individual. komunal. potrebe	
Vrača	94,40	5,12	986	531	686	2.203
P. Goranin III	239,00	2,14	459	112	135	706
Breka	196,00	2,44	261	190	193	644
Velešići	126,00	3,95	476	446	524	1.446
Pofalići	115,00	4,16	1.496	491	207	2.194
Buća-Potok I	236,00	2,07	395	103	96	594
Buća-Potok II	280,00	1,44	263	178	205	646
Sokolovića Kolonija	144,00	3,51	291	342	123	756

Podaci koji su izneseni u ovoj tabeli rezultat su ispitivanja konkretnog stanja na terenu i računica izvedenih nakon izrađenih idejnih urbanističkih skica i projekata komunalnih mreža. S druge strane, da bi se ispitivanja obogatila što opštijim stavovima i rezultatima, vršeno je urbaniziranje jednog konkretnog područja u pet varijanata, sa raznim vidovima izgradnje. Budući da su ta istraživanja vršena na identičnom terenu, uz identičnu mrežu saobraćajnica, ona imaju određenu teoretsku vrijednost i širu primjenljivost. U narednoj tabeli izneseni su podaci o odnosu gustine naseljenosti i koeficijenta iskorišćenja zemljišta prema cijeni pripremanja i opremanja zemljišta.

Tabela broj 10.

Oznaka	Sistem izgradnje	Gustina naseljenosti	Koeficijent iskorišćenja	Troškovi priprem. i opremanje po 1 m ² KSP u dinarima			Svega	%
				Uređenje zemljišta u užem smislu	Izgradnja obj. zajedničke komunal. potr.	Izgradnja obj. individualne komunal. potr.		
»A«	Slobodno stojeća	84,40	4,46	1.000	441	286	1.727	100%
»B«	Dvojna	106,31	3,75	794	349	229	1.372	79,44
»C«	u nizu	152,67	2,47	554	255	167	976	56,52
»D«	Kombinovana	382,89	1,21	221	103	83	407	23,56
»E«	kolektivna	470,75	1,01	179	98	82	359	20,78

Kolektivna izgradnja, koja se ovdje takođe posmatra, uzeta je radi poređenja. Međutim, prve tri varijante, gdje se radi samo o individualnoj izgradnji, vrlo su ilustrativne, jer se vidi da odgovarajućom dispozicijom objekata i primjenom odgovarajućeg sistema gradnje troškovi uređenja zemljišta mogu da se svedu gotovo na polovicu. Smatramo da je baš u ovome šansa jednoporodične izgradnje koja bi se morala iskoristiti.

4. ZAKLJUČAK

Iz ovoga što je prethodno rečeno, kao i iz niza elaborata o ovoj oblasti rađenih u sklopu Programa može se zaključiti slijedeće:

— Stanovanje u jednoporodičnim objektima moraće se prihvatiti do granice koju dozvoljava racionalna organizacija gradskog života, ali ujedno će se morati koncipirati na potpuno nov način u odnosu na našu dosadašnju praksu. Brojni urbanistički i ekonomski parametri, njihova međusobna uslovljenost i veličina, ukazuju da je moguće ostvariti racionalnost i u prizemnom stanovanju ako se putem urbanističkog projektovanja ostvare potrebni preduslovi za primjenu adekvatnih metoda zemljišne politike, finansiranja i organizacije izvođenja radova.

— Oblast jednoporodične izgradnje mora postati društvena briga. Ova izgradnja ne može i ne smije biti u osnovi prepuštena pojedinačnom interesu, pojedinačnom projektovanju i pojedinačnom građenju. Iz tog proizlazi da ovoj izgradnji treba pristupiti i kao kolektivnoj izgradnji koja se rješava horizontalno.

— Da bi se ova oblast izgradnje u cjelini povrgla savremenijoj koncepciji, nužno je opredijeliti se za ona gradska područja na kojima je moguće stvoriti takve uslove za izgradnju koji odgovaraju i gradu i graditeljima. Lokacija u ovakvim naseljima ne može i ne smije biti izolovana jedinica, nego jedino dio uređene cjeline. Na gradskom području ne može postojati prostor za koji društvo nije zainteresovano.

— Planiranje i projektovanje naselja jedan je od najbitnijih elemenata racionalizacije. Samo adekvatna urbanistička arhitektonska rješenja kojima se postiže koncentracija infrastrukture u naselju povećavaju gustine naseljenosti i izgrađenosti terena, obezbjeđuju praktičnu primjenu savremenijeg načina izgradnje naselja individualnog stanovanja. Pored toga, mora se voditi računa o područjima koja je bespravna izgradnja angažovala u takvoj mjeri da je svako razmišljanje o njihovom raščišćavanju i uklanjanju ove izgradnje iluzorno.

Na tim prostorima stanje je takvo da su na njima nužne određene intervencije kako bi se ona uklopila u gradski organizam i kako bi se izvršilo saniranje dosta teškog stanja na površinama namijenjenim za različite druge sadržaje.

— Potrebno je da se od strane Gradske skupštine donesu odgovarajuće odluke u pogledu saniranja pojedinih područja i načina legalizovanja bespravno izgrađenih objekata. — Na osnovu prethodnih analiza utvrditi način kreditiranja pojedinih etapa uređenja građevinskog zemljišta, polazeći prije svega od učešća graditelja u finansiranju uređenja zemljišta.

— Budući da veliki broj graditelja bespravnih stambenih zgrada radi u privredi grada i da su i od njihovih dohodaka izdvajana sredstva za stambenu izgradnju, može se s pravom zahtijevati da i njihove radne organizacije učestvuju u saniranju prostora na kojima je izgradnja ostvarena. Opštinske službe trebalo bi da utvrde u kojim radnim organizacijama stanovnici sa određenog područja rade i sa organima upravljanja pojedinih radnih organizacija da obave razgovore kako bi se utvrdio nivo sredstava i način davanja sredstava, bilo kao kredit radniku ili kao nepovratna sredstva za uređenje zemljišta.

— Trebalo bi pristupiti na programiranim prostorima izuzimanju iz posjeda zemljišta, uz adekvatnu naknadu korisnicima, a van građevinskog rejonu pokrenuti redovan postupak eksproprijacije, jer bi se na ovaj način vrlo efikasno zaštitilo gradsko područje od uzurpacije i dosadašnje prakse, kad je vlasnik zemljišta praktično vršio »urbanizaciju«.

Zbog toga bi, uz pretpostavku ostvarenja mjera, trebalo utvrditi i odgovarajuće društvene norme ponašanja radnih organizacija u ovoj sferi (način kreditiranja radnika, politika angažovanja viših sredstava, poštovanja mjera zemljišne politike). Ovakva saradnja i angažovanost pojedinih faktora mogle bi da se utvrde društvenim dogovorom, čemu bi trebalo pristupiti nakon utvrđivanja njegovih elemenata putem naj-

šireg konsultovanja svih radnih organizacija u gradu. Elemente dogovora za prethodnu raspravu trebalo bi da izradi Gradski sekretarijat za stambeno-komunalne poslove, uz konsultovanje odgovarajućih tijela i drugih organizacija, a nosioci akcije i garancija njenog sprovođenja treba da budu društveno-političke organizacije, a posebno Savez sindikata, čiji je temeljni zadatak briga o radnim i životnim uslovima radnih ljudi.

Konstatacija koja se ovdje iznosi posljednja — mogla je biti i prva. Ona je vezana posredno i za pojavu bespravne stambene izgradnje, a može se definisati i na način kako je to rečeno u studiji »Individualna stambena izgradnja«, koju je izradio Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje iz Beograda: »... Grad sačinjavaju u prvom redu ljudi, a tek poslije fizičke strukture grada: tim ljudima različitih ekonomskih mogućnosti, navika i želja mora se, do mjere koju dozvoljava racionalna organizacija gradskog života, izlaziti u susret urbanističkim planiranjem, finasiranjem stambene izgradnje, organizovanjem uređenja zemljišta i masovnom proizvodnjom prizemnih stambenih zgrada. Ne može se jednostavno, u ime bilo kakvih principa zanemariti pravo čovjeka, naravno, u sklopu određene politike, da bira sebi oblik stanovanja. To bi bilo nesvojstveno zajednici kao što je naša, bez obzira što će ponekad prizemno stanovanje biti skromnije, a nekad izraz izvjesnog luksuza ...«

MITHAT AGANOVIC

**CONDITIONS OF THE DEVELOPMENT AND BASIC TECHNICAL,
ECONOMIC AND SOCIOLOGICAL CHARACTERISTICS
OF ILLEGAL HOUSING CONSTRUCTION IN SARAJEVO**

SUMMARY

The problem of illegal construction of single-family dwellings has recently become more and more acute in our cities. Sarajevo is by no means an exception. In fact, it can be said that it is precisely in Sarajevo that this type of buildings has been most effectively cultivated and has created such a state that certain emergency measures must be taken immediately to channel the process and put a stop to the chaos which menaces the entire city and threatens to block further spatial development of the city and to prevent normal functioning of the entire city system.

As a sociological phenomenon, this illegal construction represents a point very worthy of interest and examination. Only a complete understanding of the causes and results of this building can result in a proper stand towards this phenomenon and a realistic treatment of it. The causes, which are no doubt primarily outside the phenomenon itself, must be objectively examined. Only by getting rid of these causes can we get rid of the results — the enormous expansion of illegal building of single-family homes, both in Sarajevo and in many other cities within our country.

Within the framework of the long-range program for the construction and spatial development of Sarajevo, there has been significant research done on this phenomenon. Its numerous architectural, sociological, political and organizational components have been studied. As a result of this research a number of objective indicators have been found which, to a certain extent, throw new light on the subject.

The major factors which have influenced the appearance and expansion of this illegal construction are presented below.

The increase in construction in general of single-family houses, as a result of inadequate land-management policies, is one significant factor. This can be attributed to such factors as:

- the exceptionally intensive mechanical demographic increase of population, primarily from areas where single-family dwellings were the only form of housing. The enormous differences in per capita income between the city of Sarajevo and the areas surrounding it, and even the entire rest of the Republic of Bosnia and Herzegovina, is especially crucial in creating a constant migration of the population to the city.

- the fact that people who have migrated to the city have no possibility to solve their housing problem except with a single-family dwelling, due to the policies of distribution of apartments and the structure of qualifications.

- the credit which is given by many working organizations to its workers, for the purpose of solving their housing problem, which is usually inadequate to cover also the costs of arranging property within the city.

- the volume of apartment-building construction, which is inadequate to cover the expansion of needs, not to mention the deficit which already exists.

- the fact that city property is still given to prospective builders for a minimal and economically absolutely unrealistic participation.

- the fact that, for one's own purposes, with the help of family and friends, it is still much less expensive to build yourself.

Thus, these conditions, along with the nearly total lack of concern for such builders and such construction, could not help but result in an expansion of illegal construction, considering that:

- no research of a serious nature has been done on this problem previously, and therefore, no objective stand has been taken on problem or, in some communes, diametrically opposed stands have been taken.

- the urban planning for single-family dwelling areas have been inadequate, with the most expensive solutions intended for the population with the lowest incomes.

In the research mentioned earlier, it was found that within the last five years, within the city limits a total of 2,964 illegal houses have been built, this in a period after the adoption of the general urban plan.

Thus, within a very short period of time, much of the space planned for a large variety of urban purposes has been usurped. As a direct result, the plan itself has become illogical with regard to the various urban elements planned for (especially for thoroughfares, urban centers, etc.).

In very detailed research on the sociological aspects of this construction, the following conclusions were reached:

— The majority of the immigrant families who have built single-family, legal or illegal, houses come from eastern Bosnia or Herzegovina.

— The majority of these immigrant families were forced to come to Sarajevo in search of employment.

— The education and technical training of these people is generally very little.

— As a rule, the people who build these houses have low and below-average incomes.

— The vast majority of these houses are built by the individual owners, while only a very small number have been constructed by some construction firm.

— In the majority of cases the houses are built as a single-family dwelling, but there are a significant number for two or more families, which is indicative of an incipient »landlord« system.

— Usually modern and long-lasting material have been used in these buildings, but there are a significant number of buildings made of out-dated and flimsy material.

— A vast number of these buildings are without connection to the city water supply or sewage system since the region in which they have built is also without these urban services.

— The obtaining of legal papers and permits for construction is a very time-consuming and exasperating process, which also has much to do with the phenomenon of illegal construction.

— The designing of these buildings is done in a routine manner without careful attention, so that the results are, from a functional, esthetic, and organizational aspect, very mediocre.

— The sizes of the building sites are unregulated and irrational, and it is characteristic to find great differences in the sizes of the parcels of land within various areas.

In order to test the influence of rational urban planning upon the economic effectiveness of community development, testing was done upon several earlier communities of single-family dwellings, as well as of several larger districts. The results obtained clearly indicate a direct relationship among the above-mentioned phenomena and the need for fundamental changes in the positions taken until now by the designers. Theoretical examination of a given locality which contained several manners of urban development gave still further reinforcement for this standpoint.

The general conclusions which can be drawn from the various research studies which have been referred to above are as follows:

— The construction and habitation of single-family dwellings in Sarajevo has developed to such an extent that it must be recognized as a reality which requires the undertaking of adequate measures towards legalizing the buildings already constructed wherever this is possible. It is clear that the strict accomplishment of previously made decisions and plans which would require tearing down these houses is out of the question.

— The problem of single-family housing must become the concern of society, primarily for the sake of society's protection.

— The selection of areas for construction of communities of single-family housing, as well as the architectural and urbanistic treatment of this problem, must be fundamentally changed to make them of greatest benefit to society and to individuals.

— Changes in land management policies in the desired direction would lead to economically sound relations in this type of construction as well, which would regulate its further development in the desired manner.

The fact remains, however, that, in spite of everything, the citizens must be allowed the privilege of choosing, within the framework of the city and its existing norms, social system, and economic capacities, the manner of housing which they find most appropriate to their needs. To forbid this and not undertake any measures to satisfy their needs within the limits of possibilities means a lack of recognition that housing is one of the essential human needs. We should add to this that it should be kept in mind that very few people basically wish consciously and systematically to violate the law, but they all must struggle for realization of the basic human requirement of a roof over their head.

