



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

MILOŠ SAVIĆ, JELENA MILOJEVIĆ, MILENA MILOSAVLJEVIĆ,
ANĐELKA RISTIĆ I SAVA SUBOTIN

URBANISTIČKI ASPEKT BESPRAVNE IZGRADNJE U NOVOM SADU

UVOD

Novi Sad, kao većina gradova kod nas, pa i u svetu, suočen je sa problemom bespravne izgradnje. Iako se ona javlja u različitim vidovima, oblicima i strukturama i na raznim mestima, postoje izvesne karakteristike koje je obeležavaju i po kojima je specifična. Ona se, po pravilu, javlja kao pratilac urbanizacije i industrijalizacije, ili, bolje rečeno, ide zajedno sa njom, a u suštini je jedan vid individualne stambene izgradnje. Javlja se i kao rezultat razlike između stvarnih potreba i zahteva za stanovima i mogućnosti zajednice da obezbedi te zahteve. Prema tome, bespravna izgradnja je odraz različitih ekonomskih mogućnosti, a isto tako i odraz nepoštovanja propisa, što nije specifičnost ove oblasti, već je to prisutno i u nekim drugim sferama našeg života i delovanja. Koliko god da je ova pojava posledica mentaliteta, isto toliko je od značaja i činjenica da su propisi nekompletni i, uglavnom, načelni, što otežava njihovo sprovođenje.

U okviru ovog rada daje se prikaz bespravne izgradnje u Novom Sadu sa sociološkog, prostornog i pravnog aspekta. Za bolje razumevanje problematike bespravne izgradnje u Novom Sadu neophodno je dati kratak osvrt na nastanak i dosadašnji razvoj grada.

Novi Sad je relativno mlado naselje. Nastalo je krajem XVIII veka između starog železničkog mosta i mesta spajanja puteva iz Segedina, Sente i Futoga. U to vreme Petrovaradin je sa svojom impozantnom tvrđavom pravi grad u odnosu na Novi Sad. Pa ipak, taj neugledni gradić već u prvoj polovini XVIII veka znatno je važnije središte od hladnog i vojnički strogog petrovaradinskog grada. Njegovo stanovništvo i graničari nalaze se svakodnevno u novim prilikama, počev od načina trgovine, vrsta robe, pa do saznanja koje prihvataju pod naježdom tuđih sredina, jezika, religije i vojničkih dužnosti.

Može se reći da se i do današnjih dana zadržala atmosfera stalnih kretanja i promena.

HAIPHONG
 H. CAM
 ALPHONSE GAGNEUR
 1885

TERREPE
 STANISLAS JOSEF
 1885

PLAN
REUSATZ
 JOSEF SAUTER
 1885



Koliko je povoljan položaj ovog grada s obzirom na Dunav i već utvrđena kretanja u pravcu sever — jug i ona, lokalnog značaja, u pravcu istok — zapad dokaz je i njegov intenzivan razvoj uprkos tome što se teren na kome je nastao može smatrati školskim primerom nepodesnog terena za bilo kakvu izgradnju.

U toku celog perioda postojanja i permanentnog razvoja, uprkos bombardovanjima, požarima, poplavama, Novi Sad je bio centar šireg značaja, najpre trgovački i zanatski, a zatim verski, školski, privredni i administrativni.

U posleratnom periodu, zajedno sa Beogradom, našao se u centru imigracionih kretanja i sa svojom širom okolinom postaje najizrazitije imigraciono područje Vojvodine.

U periodu od 1961. do 1967. godine u Novi Sad se doselilo 50.000 stanovnika, što predstavlja čitav jedan grad, a procentualno izraženo, 78% od ukupnog priraštaja otpada na imigracioni.

Generalnim urbanističkim planom Novog Sada predviđeno je da zona stanovanja građevinskog rejona Novog Sada treba da primi 1996. god. 250.000 stanovnika, s tim što bi taj broj 1970. god. iznosio 149.000. Međutim, život i razvoj grada demantovali su ove prognoze, tako da grad već danas ima 152.000 stanovnika.

Pretpostavlja se da će Novi Sad i dalje biti privlačna zona imigracionih kretanja. Studijom stanovništva Opštine Novi Sad pretpostavljene su dve varijante razvoja Novog Sada. U zavisnosti od veličine priliva (varijante), očekuje se 2000-te godine: u opštini Novi Sad 435.000 i 617.000 stanovnika, u Novom Sadu između 331.000 i 474.000, u grupi središnjih (prigradskih) naselja 80.000 i 118.000 stanovnika.

Predviđa se i dalje opadanje broja stanovnika zaposlenih u poljoprivredi, odnosno pritisak na gradsko područje u cilju zapošljavanja i zadovoljavanja drugih vidova aktivnosti.

Pošto i dalje postoje svi uslovi: povoljan položaj u odnosu na Dunav, mrežu puteva, Frušku goru, tradicija u zadovoljavanju kulturnih potreba šireg područja, univerzitetski centar koji skuplja studente iz svih krajeva, potencijali za dalji razvoj nekih privrednih grana i sl. Novi Sad će, i pored blizine Beograda, i dalje predstavljati privredni, administrativni, kulturni, univerzitetski, trgovački i sportski centar šireg područja, čija je teritorija u pojedinim oblastima izvan granica regiona i gravitaionog područja grada.

U ovom trenutku kada Novi Sad prerasta iz srednjeg u veliki grad, prateći zakonitosti jednog opšteg procesa migracije stanovništva u velike gradove u kojima slobodni prostori postaju manji, a distance unutar grada duže, složenost njegove izgradnje je sve veća.

Statičnost u planiranju koja je bila dominantna karakteristika ranijeg planiranja, što je imalo odraza čak i na Generalni urbanistički plan iz 1960. godine, ustupila je, u periodu realizacije, mesto dinamičnom permanentnom planiranju. Od momenta usvajanja plana grad se suočava sa mnogim pojavama koje su u suprotnosti sa njim, kao npr. sa bespravnom stambenom izgradnjom.

LOKALITETI

Kako je i sada, kao i pre deset godina, stambena izgradnja dominantna po obimu i po sredstvima koja se angažuju, izgradnja osnovne infrastrukture (čiji se nedostatak nije u tolikoj meri osećao u gradu takve veličine kakav je bio Novi Sad) postaje glavni preduslov za budući razvoj. Za razliku od drugih gradova, ova dva problema su u prostornom smislu rešavana zajedno, pošto su se magistralni infrastrukturni pravci poklapali sa glavnim pravcima stambene izgradnje.

Ovakva politika izgradnje pogodovala je bespravnoj izgradnji, jer se bespravno izgrađeni stambeni objekti nalaze, po pravilu, u blizini naselja (gradskih ili seoskih) pored puteva sa savremenim kolovozima, sa osnovnom mrežom infrastrukture (električnom mrežom, začecima regionalnog vodovoda).

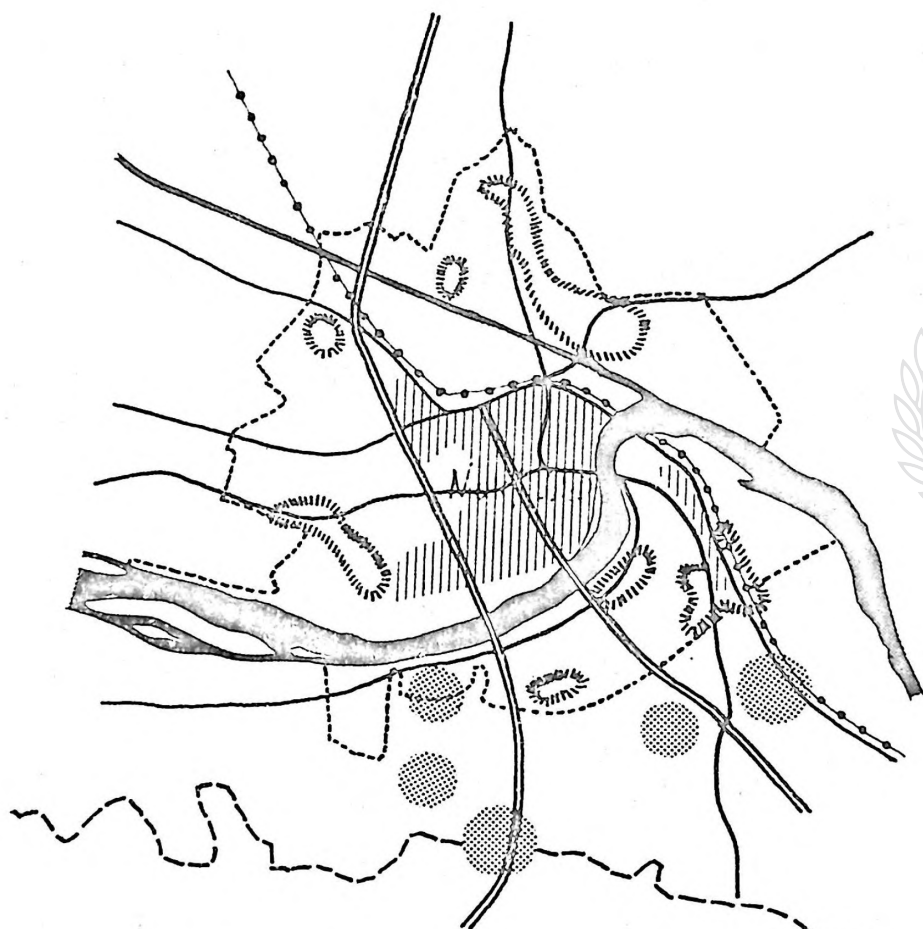
Usled ovako mnogobrojnih uzroka, faktora i posledica koje izaziva, bespravna stambena izgradnja u Novom Sadu zauzima posebno mesto u sklopu problema urbanističke i stambeno-komunalne delatnosti. Zbog toga je u dva navrata izvršeno anketiranje bespravnih graditelja, i to 1967. godine, kada je utvrđeno da je oko 1900 objekata na teritoriji opštine podignuto u cilju rešavanja stambenog problema, i 1971. godine, kada je utvrđeno da je preko 1000 objekata podignuto u Fruškoj gori, sa ciljem obezbeđenja vikenda ili »drugog stana«, tj. rešavanja pitanja standarda. Istovremeno u tom periodu (od 1960—1971. god.) legalno je podignuto 7500 individualnih stambenih objekata i oko 500 vikend-kuća.

U sklopu nastojanja da se reši problem bespravne izgradnje obavljeno je identifikovanje i anketiranje svih objekata na terenu, sa osnovnim ciljem da se utvrdi broj, razmeštaj, kvalitet i opremljenost objekata i da se odredi socio-profesionalna struktura vlasnika, odnosno profil graditelja ovih objekata.

I kod stambenih i kod vikend-objekata bilo je perioda kada je dolazilo do intenzivnije izgradnje. Najintenzivnija izgradnja bespravnih stambenih objekata bila je između 1962. i 1964. godine, odnosno u periodu ekspanzije novosadske privrede i velikih građevinskih zahvata, odnosno do reforme, kada je došlo do smanjenja mogućnosti zapošljavanja, a samim tim i do smanjenja doseljavanja. Nasuprot ovoj, najintenzivnija izgradnja vikend-objekata bila je u periodu posle reforme i većih inflatornih kretanja (1966—1969), kada je izgrađena jedna trećina svih vikend-objekata. To je ujedno i period zabrane svake gradnje zbog donošenja Plana područja sa posebnom namenom, jer se očekivalo da će Plan sve izgrađene vikend-kuće zadržati kao postojeće stanje.

Uočava se da je najveći broj bespravno izgrađenih objekata u blizini grada, da se nalazi na glavnim prilazima saobraćajnicama, pored reke ili na neuređenim terenima u blizini industrijske zone, a grupisani su u 17 lokaliteta u gradu. Lokalizacija se nalaze na skoro istoj udaljenosti od centra grada, u neposrednoj blizini saobraćajnica, odnosno linije gradskog javnog saobraćaja. Pored ovih, postoje bespravno podignuti objekti i u naseljima opštine, naročito u središnjim. Putovanje iz najudaljenijih mesta od kuće do radnog mesta ne prelazi jedan sat. Tereni na kojima je vršena izgradnja su planom predviđeni za različite namene: industriju, kolektivno stanovanje, saobraćajne površine, zelenilo itd. Lo-

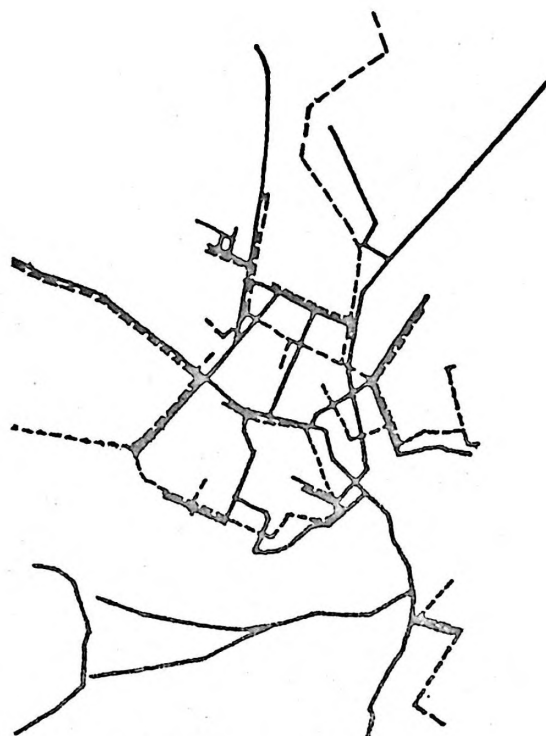
LOKALITETI
BESPRAVNE
IZGRADNJE



NACIONALNI PARK

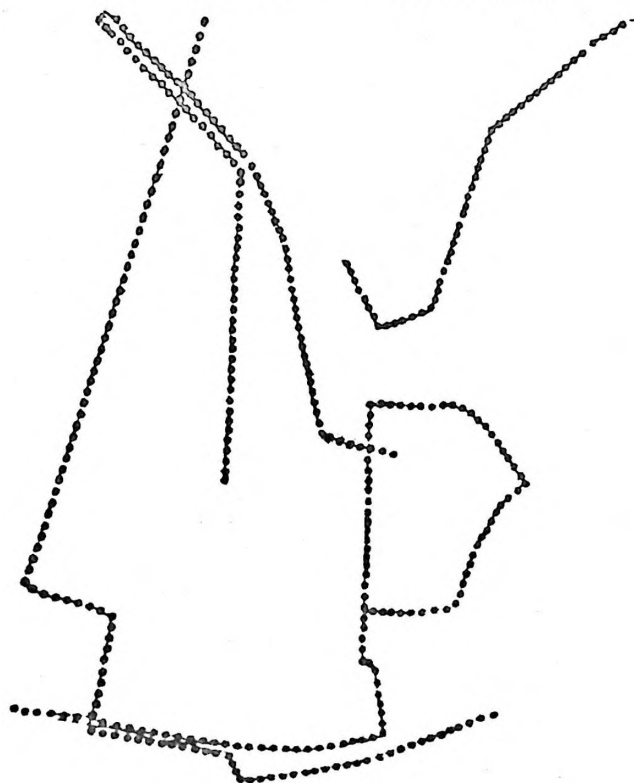
☼ Do 1967 god.
● 1967-1971 god.





— Vodovod

--- Kanalizacija



Elektromreža



kaliteti na terenima predviđenim za individualnu izgradnju imaju u većini slučajeva potrebne kvalitete za legalizaciju.

Bespravno podignuti vikend-objekti nalaze se na Fruškoj gori, i to uz puteve u zoni zaštićenog pejzaža ili na poljoprivrednom zemljištu.

Bespravno sagrađeni objekti su, uglavnom, opremljeni osnovnom infrastrukturuom (savremeni kolovoz, električna energija, čak i vodovod) jer su nastali na pravcima osnovne regionalne mreže infrastrukture.

Karakteristično je za sva bespravna naselja da su nastala spontano — stihijski, da po svom obliku podsećaju na prostorne začetke Novog Sada (vidi prilog), pa se o nekoj planskoj organizaciji ne bi moglo govoriti. Ovakva situacija je strana strukturi najvećeg dela vojvođanskih naselja, planski razvijanih u pretežnom delu njihovog postojanja.

Kvalitet objekata je različit u ova dva vida bespravne izgradnje, a zavisi od toga šta se na taj način rešavalo: goruće stambeno pitanje, ili pitanje standarda. Dok se za bespravnu izgradnju do 1967. godine može konstatovati da oko 50% objekata ispod 40 m² površine i da je otprilike isti procenat objekata od naboja i čerpiča, dotle se za bespravnu izgradnju u vikend-zonama može konstatovati da ona, prema načinu izgradnje objekata, uložnim sredstvima, veličini i materijalu, predstavlja rešavanje »drugog stana«.

GRADITELJI

Graditelji bespravnih objekata u 80% slučajeva su imigranti, kao i velika većina stanovnika koji već žive u gradu. Razlika među njima je u tome što su bespravni graditelji došli u Novi Sad sa nižom obrazovnom i kvalifikacionom strukturom, a oni koji na društvenoj lestvici, zahvaljujući pre svega svom obrazovanju i zanimanju, zauzimaju znatno više mesto, žive u novim naseljima. Oni dobijaju stan od svoje radne organizacije, dok je onaj prvi imigrant, takođe sa željom da negde živi, odnosno da živi tamo gde radi, morao da se snalazi sam.

Bitne karakteristike graditelja bespravnih stambenih objekata mogu se uočiti posmatranjem nekih osnovnih obeležja u korelaciji sa stanarima novih naselja u Novom Sadu i sa vlasnicima bespravno podignutih vikendica, koji su takođe izgradili kuću, ali kao drugi stan uz onaj koji već imaju u svom gradu.

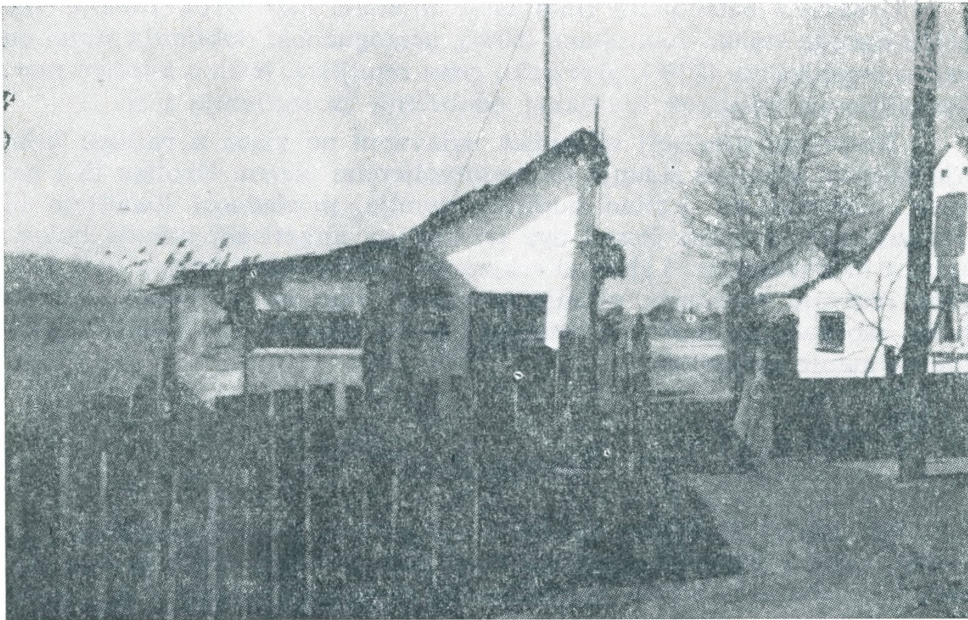
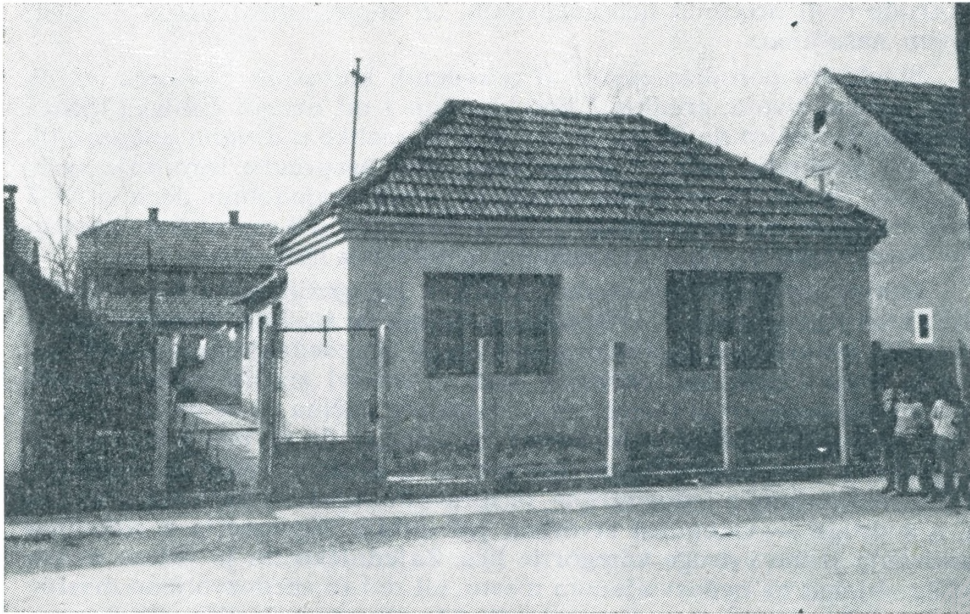
Dok su graditelji bespravnih stambenih objekata izrazito mladi ljudi (50% je od 26—35 god.) među graditeljima vikend-objekata mladih gotovo i nema. U novim naseljima većina nosilaca stanarskog prava spada u radno najaktivniji deo stanovništva.

U bespravnim stambenim naseljima žive pretežno radnici u neposrednoj proizvodnji (78%). Kod stanovnika novih naselja zanimanja su veoma šarolika, dok su u vikend-naseljima najčešće penzioneri, zatim službenici i visoko stručni službenici, zanatlije itd.

Među graditeljima bespravnih stambenih zgrada 65% je sa nedovršenom nižom školskom spremom ili bez nje. Ukoliko postoji neko



Bespravno izgrađeni objekti



Bespravno izgrađeni objekti

obrazovanje, to je najčešće završena škola učenika u privredi. S druge strane, kod graditelja vikend-kuća preovlađuje srednja sprema, zatim visoka i viša, dok je bez školke sprema samo 2%. U novim naseljima je takođe mali procenat neobrazovanih, ali stepen obrazovanja nije isti u svim naseljima.

Struktura porodice zavisi od određenih kulturnih obrazaca, vaspitanja, uslova života, sredine i porekla, kao i od drugih činilaca. Stoga je logična činjenica da je ona, s obzirom na razlike u drugim pokazateljima, kod graditelja jedne i druge kategorije bespravne izgradnje različita. Dok vlasnici bespravnih objekata imaju malodobnu decu u 76% slučajeva (čak su od ukupnog broja stanovnika u bespravnom naselju 37% deca), dotle su vlasnici vikendica u 60% bez malodobne dece.

Motivi izgradnje kod ovako različitih kategorija bespravnih graditelja (krov nad glavom — »vikendica«) veoma su različiti. Osnovni motiv graditelja bespravnog stambenog objekta je obezbeđenje minimalnih uslova za život i opstanak porodice, dok su motivi graditelja bespravnih vikend-kuća raznovrsni i kreću se od sigurnog načina da se uloži i sačuva novac (privredna reforma, inflacija) do »mode« da se ima vikendica ili drugi stan i time obezbedi izvestan prestiž u društvu. Može se zaključiti da je postojanjem, s jedne strane, bespravnih objekata najnižeg standarda, a s druge — vikendica stvorena još dublja segregacija u uslovima stanovanja jedne i druge kategorije lica. Zajedničko im je jedino to što podižu objekat na nedozvoljenom mestu, ali se i to »nedozvoljeno mesto« znatno razlikuje, jer bespravni graditelji vikendica podižu objekte na najlepšim i najprivlačnijim terenima, punim zelenila, tišine, drugim rečima, u najprivlačnijem ambijentu u neposrednoj blizini grada.

Graditelji bespravnih stambenih objekata kao uzrok zidanja najčešće navode visoku cenu stana (50%), nemogućnost dobijanja stana od radne organizacije (20%), previsoku cenu zemljišta, jeftino kupljen plac, komplikovan postupak dobijanja odobrenja za izgradnju i sl.

Bespravni graditelj vikendica uglavnom ne ulaze u razloge kršenja zakona, odnosno zidanja na nedozvoljenom mestu. Ukoliko ih i navode, odgovori su: jeftino kupljena zemlja, privlačnost lokaliteta ili nepoznavanje propisa. Pored ova tri razloga, anketirani navode bolest, starost ili iznemoglost i aktivnu rekreaciju. Nešto manji broj je onih koji time rešavaju stambeno pitanje (postojeći stan im je tesan), dok su buka, saobraćaj, zagađenost vazduha i gužva u gradu kao motivi izgradnje najmanje zastupljeni.

REGULATIVA

Na osnovu obavljene ankete bespravnih stambenih objekata i izvršene analize, Skupština opštine Novi Sad donela je 1967. godine Odluku o posebnim uslovima za regulisanje bespravne stambene izgradnje. Ovom Odlukom obuhvaćeni su svi objekti izgrađeni do 30. juna 1965. godine. U zavisnosti od terena na kome su podignuti, predviđene su četiri mogućnosti rešavanja:

— objekti na lokalitetima bespravne izgradnje koji se nalaze na površinama rezervisanim za širenje grada, industriju, groblje, formirane zone rekreacija — moraju se bezuslovno ukloniti;

— objekti podignuti na lokalitetima predviđenim za prizemnu izgradnju legalizuju se ukoliko mogu da zadovolje propisane urbanističko-tehničke uslove;

— na lokalitetima koji prema Generalnom urbanističkom planu menjaju svoju namenu bespravni stambeni objekti se zadržavaju do momenta realizacije, a najmanje 5 godina od dana donošenja Odluke;

— četvrtu grupu čine objekti u naseljenim mestima u opštini koji se legalizuju, uz uslov da vlasnici obezbede potrebnu dokumentaciju i da u roku od dve godine svoje objekte prilagode uslovima u toj dokumentaciji.

Svim vlasnicima bespravno podignutih objekata izgrađenih do 30. jula 1965. godine Opština je omogućila da, u odnosu na druge građane, pod olakšavajućim okolnostima reše svoj stambeni problem.

Izuzev za objekte koji su Odlukom o posebnim uslovima za regulisanje bespravne izgradnje zadržani do privođenja zemljišta planiranoj nameni, za sve ostale su prošli rokovi utvrđeni odlukom za saniranje postojećeg stanja.

Činjenica je da je od ukupno 1.519 objekata registrovanih u gradu i 365 objekata u prigradskim naseljima dosada porušen jedan značajan broj, ali da je još uvek ostalo nerešeno pitanje 1.103 objekta. Ovim brojem obuhvaćeni su i bespravni stambeni objekti izgrađeni u periodu od 1967. do 1971. godine.

U periodu posle donošenja Odluke o posebnim uslovima za regulisanje bespravne izgradnje podignut je u Novom Sadu 301 objekat, a porušeno ih 82, u naseljenim mestima podignuto je 190, a porušeno 6. Očigledno je da je po donošenju Odluke došlo do slabljenja stambene izgradnje u gradu, a da broj bespravnih objekata u naseljenim mestima naglo raste.

Rezultat pravnog regulisanja bespravne izgradnje bio je, dakle, ipak veoma značajan. Najveća vrednost ove Odluke je ne činjenica da je izvestan broj objekata porušen, već pre svega činjenica da je zaustavljeno širenje postojećih lokaliteta bespravne izgradnje u gradu, što je postignuto proglašavanjem ovih lokaliteta za bespravne, sa posledicama da se u infrastrukturu i u prateće objekte ništa ne ulaže i da naselja, izuzev priključenja na elektro-mrežu, ostaju bez svih neophodnih pratećih funkcija stanovanja. Oni koji donesu odluku da ostanu — čine to sami i pored mogućnosti da zamene plac. Ne radi se dakle o prinudi.

Bespravna izgradnja je i dalje prisutna, ali u smanjenom obimu, i ne na onim mestima na kojima ju je trebalo zaustaviti.

Industrijska zona, neposredna okolina grada (izuzev putem vikend-izgradnje) i naselja prvog kruga potpuno su zaštićeni, jer je analiza bespravne izgradnje, koja je prethodila Odluci, dala elemente potrebne za predviđanje dalje bespravne gradnje i ujedno omogućila da se zaštite potencijalni lokaliteti gde se može očekivati ovakva izgradnja.

Analiza Odluke o posebnim uslovima za regulisanje bespravne izgradnje potvrđuje da su koreni ove izgradnje veoma duboki i da ih je nemoguće rešiti negativnim merama. Pored već istaknutih razloga sociološke prirode, politika stambene izgradnje vođena u ovom periodu, bazirana na rezoluciji od 1965, doprinela je odlučivanju ljudi da grade bespravno.

Prelazak sa pojedinačne na masovnu stambenu izgradnju doveo je do svođenja kreditiranja individualne stambene izgradnje na minimum; kreditiranje objekata individualne komunalne potrošnje ostalo je potpuno nerešeno, jer su sva kreditna sredstva odlazila na finansiranje izgradnje komunalnih objekata, čija je izgradnja trebalo da prati koncentrisanu kolektivnu stambenu izgradnju. Prema tome, zemljište za individualnu stambenu izgradnju uređivano je naknadno, a ne uporedo sa izgradnjom stambenih objekata.

Drugi faktor koji je pogodovao bespravnim graditeljima bila je ekonomska zainteresovanost vlasnika poljoprivrednog zemljišta u okolini grada da otuđuju zemlju zbog niske cene poljoprivrednih proizvoda.

I na kraju, privatno vlasništvo nad zemljom jedan je od osnovnih uzroka bespravne izgradnje.

Jasno je, dakle, da postoji tesna veza između politike stambene izgradnje, posebno individualne, i bespravne stambene izgradnje.

Prema tome, merama planiranja, politike i instrumenata politike treba obezbediti ostvarivanje glavnih ciljeva razvoja predviđenih planom i stvoriti takve uslove za individualnu stambenu izgradnju koji će voditi računa o ekonomskim odnosima, a pre svega obezbediti izgradnju u okviru grada samo na komunalno opremljenom zemljištu, a u naseljenim mestima u skladu sa nivoom opreme samog naselja.

U prilog ove tvrdnje govori činjenica da su početkom ove godine sva naselja prvog kruga novosadske opštine regulisala pripremu i uređenje građevinskog zemljišta.

Iskustvo iz sprovođenja Odluke o posebnim uslovima za regulisanje bespravne stambene izgradnje, pored doprinosa koji daje kreiranju politike u individualnoj stambenoj izgradnji, veoma korisno će poslužiti pri utvrđivanju ciljeva politike izgradnje vikend-objekata, s kojim problemom je Novi Sad danas suočen. Mada je postupak saniranja bespravne vikend-izgradnje u toku, te prema tome konačne opštinske odluke o tome nema, smatramo da je neophodno ukazati na faktore koji se moraju imati u vidu:

- obezbeđenje dobro koncipirane i isplanirane opreme potrebne za upražnjavanje odmora i rekreacije, uz pomirenje individualnih i širih društvenih interesa;

- utvrđivanje zaštićenih zona za potrebe proširenja grada, izgradnje putne mreže i posebno čuvanje pejzaža;

- opredeljivanje za poljoprivrednu proizvodnju onih zemljišta koja imaju visok prinosni potencijal. U okviru postavljenih ciljeva mora biti razmotreno više mogućnosti kako za saniranje postojeće situacije, tako i za trasiranje planova daljeg razvoja, koji će tačno predočiti šta se datim mogućnostima odnosno predlozima gubi, a šta dobija. Za do-

nošenje političke odluke moraju se sagledati posledice koje će ona proizvesti.

Što se tiče mera, čini se iluzornim sada kao sredstvo za sprovođenje postavljenih ciljeva predlagati otkupljivanje zemljišta od privatnih vlasnika, mada je jasno da bez društvene svojine nad zemljištem na ovom prostoru nema njegovog skladnog i željenog razvoja. Ipak, neka druga sredstva mogu, naravno uz veće napore, učiniti da se umanju degradacija koja potpuno pretilo ovom području.

Predlozi tih mera moraću uključiti u sebe sve faktore od značaja za prostor o kome je ovde reč, počev od problema vezanih za izgradnju porodičnih stambenih zgrada i organizovane mreže objekata javne rekreacije, pa do utvrđivanja nadležnosti i nosilaca politike i poslovanja u ovoj oblasti.

Obrazovanje i informisanje širokih razmera je druga pretpostavka za sprovođenje utvrđene politike. Ona neminovno mora postati predmet opšteg interesa i briga svih, jer može biti ostvarena samo uz spremnost građana da plate cenu rekreacije koja istovremeno ne degradira sredinu. Dobro informisani građani u stanju su da podrže nadležne organe i nosioce politike u nastojanjima da realizuju plan koji nije ništa drugo do društveni dogovor postignut na najširoj osnovi kojim se ta politika sprovodi u život.

ZAKLJUČCI

Kada je utvrđeno da je pored 20.000 stanova u višespratnim i 7.500 u individualnim stambenim objektima u Opštini izgrađeno oko 1.900 bespravnih stambenih objekata (6,9% od ukupne, odnosno 25% od individualne stambene izgradnje, dok se kod vikend-kuća taj odnos penje čak na 60% u korist bespravnih), izvršena je analiza te bespravne izgradnje, pa se na osnovu te analize može zaključiti sledeće:

1. Bespravna izgradnja je prateća pojava urbanizacije u celini i stambene izgradnje u užem smislu.

2. Bespravna izgradnja je stambena izgradnja, istina u nedozvoljenom obliku i u većini slučajeva na pogrešnim mestima.

3. Prema prostoru koji zauzima i potrebnim ulaganjima u objekte i opremu terena, prizemna izgradnja postaje sve više vid stanovanja ljudi sa najvišim standardom. Izgradnja vikend-objekata predstavlja začetak ovakve izgradnje.

4. Bespravna izgradnja, prema analizi oba ispitivana vida, predstavlja odraz socijalne segregacije.

5. Bespravna izgradnja je predvidljiva i kao pojava i po mestu nastanka. Na nju se može preventivno uticati normiranjem i utvrđivanjem, kako politikom planiranja, tako i instrumentima za sprovođenje stambenih ciljeva. Stoga se ne može rešavati jednostrano negativnim merama.

6. Merama za dislociranje bespravno izgrađenih objekata ne rešava se samo prostor, odnosno zaštita prostora, već prevashodno zaštita ljudi, jer se preseljavanjem u standardno opremljena naselja stvaraju humaniji uslovi za život, čime se njihov, često negativan stav prema dru-

štvu menja, a što je naročito značajno kada se ima u vidu da se radi o najvitalnijem delu stanovništva, sposobnom da doprinese razvoju.

7. Potencijali koji se iskorištavaju za proučavanje i saniranje posledica trebalo bi da se angažuju na rešavanju problema uzroka: socijalnih razlika i načina da se današnjim sredstvima premosti jaz prema budućnosti.

MILOŠ SAVIĆ, JELENA MILOJEVIĆ, MILENA MILOSAVLJEVIĆ,
ANĐELKA RISTIĆ AND SAVA SUBOTIN

URBAN ASPECT OF THE UNCONTROLLED SETTLEMENTS IN NOVI SAD

SUMMARY

This work is a survey of the uncontrolled settlements in Novi Sad from the demographic, sociological, spatial and juridical aspect.

Novi Sad has always been a commercial, cultural administrative center of wider importance. In the period after the Second World War, together with Belgrade, it became a center of immigration movement, and with its wider surrounding became the most expressive immigration territory of Voivodina (78% of the total growth makes the immigration).

As most cities in Yugoslavia, and in the world, Novi Sad is confronted with the problem of the uncontrolled settlements that appears as a result of the difference between the real need for flats and the possibility of the community to fulfill that demands, as well as because of uncomplete and, mainly, principle regulations.

As it presents a considerable part of construction (78% of the total and 25% of the individual housing and 60% of the whole number of weekend-houses) there was twice, in 1967 and 1971, made the identification and questioning of all building with the aim to state the number, allocation, quality and equipage of the buildings, as well as the socio-professional structure of the constructors.

It was stated that in the period up to 1967 by uncontrolled settlements have been solved the most important housing questions, while by the uncontrolled settlements of weekend-houses (question of living-standard: social treatment, second homes, recreation).

At the same time, it was stated that the uncontrolled settlements, as an accompanying appearance of urbanisation, especially housing in strict sense, also alone represents housing construction in an illegal way and on illegal places.

As an appearance, it is an aspect of social segregation, and because of that, with the measures which we undertake for its improvement we solve primarily people and not space, what is especially important when we consider that the constructors of wild housing represent the most vital part of population.

— The result of investigation served as basement for amending of wild contruction in Novi Sad, According to the established criteria, and in dependance on the locality importance, has been enbbed the exchanging of parcels, because of removal, under privileged circumstances, or legalization under regulating of legal formalities. All questions concerning the amonding of wild housing construction are regulated bya special desision of the Town Assembly of Novi Sad.

— Finally, can be concluded that the wild contruction can be forseen either as an appearance or by the place of origin, and because of that it is much better to use the potentials, which are used for researching and amending of consequences, for solving of problems (social differences and the way to span the gap towards the future by present means), because this problematic cannot be solved only by negative measures.

