



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

MUSTAFA ĐUMRUKČIĆ

**BESPRAVNA STAMBENA IZGRADNJA KAO PRATILAC
INDIVIDUALNE IZGRADNJE U URBANIM AGLOMERACIJAMA
BOSNE I HERCEGOVINE**

Angažovanje prostora za ljudske djelatnosti i razne intervencije u prostoru dostigli su danas takav obim da briga društvene zajednice ne bi smjela izostati. Angažovanje prostora se uglavnom vrši u dva vida: planski i neplanski, odnosno stihijno. Vrši se uvijek od strane čovjeka za čovjeka.

U kom odnosu se danas nalaze planske intervencije u prostoru prema neplanskim — za to još uvijek nemamo tačnih podataka. Međutim, grubi pokazatelji ukazuju na sve veće neplansko angažovanje prostora, a sve manje planom predviđeno prostorno angažovanje. Na prvi pogled ova konstatacija može nam izgledati apsurdna s obzirom na današnji intenzitet i obim prostornog planiranja u Republici. Međutim, prostorno planiranje sve više svodimo na urbane aglomeracije i time preostali prostor prepuštamo stihiji i improvizaciji. Ovakva orijentacija prostornog planiranja na urbane aglomeracije ima svoje opravdanje: društveno-političko, ekonomsko, sociološko, urbanističko itd., međutim, takva orijentacija ima i elemenata odbrane urbanih aglomeracija od tzv. neplanske izgradnje. Ovi elementi odbrane urbanih aglomeracija došli su posebno do izražaja u prostornom tretiranju individualne stambene izgradnje, koju smo putem raznih mjera i urbanističkih planova, kao društvena zajednica, anatemisali u poslijeratnim godinama, da bismo danas, svjesni snage koju posjeduje, pokušali da stihijnost pretvorimo u plan i da na taj način individualnoj stambenoj izgradnji damo društvenu dimenziju. Pokušaji koje danas vršimo vrlo su anemični i štaviše opterećeni sa veoma mnogo elemenata odbrane umjesto sistema prihvatanja. Ova dva načina su dva kvalitetno različita pristupa rješavanju problema vezanih za individualnu stambenu izgradnju, posebno u urbanim aglomeracijama Bosne i Hercegovine.

Isto tako, smatram da individualnu stambenu izgradnju treba posmatrati u kontekstu opšte stambene izgradnje s obzirom na protivrječnosti u sistemu stambene izgradnje, koje su takve prirode da rješenja mogu imati negativne posljedice u opredjeljenju i usmjeravanju procesa urbanizacije.

O bespravnoj stambenoj izgradnji, posebno individualnoj, te njezinim društveno-političkim, sociološkim, tehničkim, urbanističkim i drugim aspektima danas je dosta rečeno, pa je moj zadatak da pokušam prikazati kvantitativni odnos individualne stambene izgradnje i raspoloživog prostora u Bosni i Hercegovini.

Pod pretpostavkom da poznajemo prirodne uslove Bosne i Hercegovine i da na osnovu tih činjenica sagledavamo potencijalne prostorne mogućnosti, možemo konstatovati da oskudijevamo u pogodnim prostorima za izgradnju, te da sa prostorom moramo ekonomisati.

Ova konstatacija nije nova, jer da nije tako, sigurno danas ne bismo raspravljali o ovim pitanjima; međutim, s obzirom na kretanja u stambenoj izgradnji, posebno u individualnoj stambenoj izgradnji, u usvojenom sistemu, konstatacija o oskudnosti pogodnih prostora za izgradnju postaje sve aktuelnija.

Posljednjih godina u Bosni i Hercegovini sve više dominira individualna stambena izgradnja u odnosu na društvenu. Ne upuštajući se u analizu uzroka ove činjenice, jer je to u najvećoj mjeri posljedica sistema kroz koje je prolazilo naše društvo, moramo da se zapitamo: kuda vodi inaugurisani sistem u individualnoj stambenoj izgradnji, da li je teritorija Bosne i Hercegovine pogodna za takav usvojeni sistem i usvojene odnose između individualne i društvene stambene izgradnje, imaju li prostori koji su danas napadnuti individualnom stambenom izgradnjom, a posebno oni koji će biti napadnuti sutra, vsoje fizičke granice, i — na koncu — šta treba raditi da kvantitativne karakteristike individualne stambene izgradnje počnu poprimiti karakteristike kvaliteta?

Da su ova pitanja i dileme opravdano postavljene, potvrđuju sljedeći podaci:

Posljednjih godina odnos individualne stambene izgradnje i društvene stambene izgradnje bio je 80:20 u korist individualne stambene izgradnje (izuzetak je 1970. godina, s obzirom na povećan obim društvene stambene izgradnje u Bosanskoj krajini, kao posljedica katastrofalnog zemljotresa). Priložena tabela 1. i dijagram 1. pokazuju odnose u stambenoj izgradnji u BiH za posljednjih 14 godina.

Detaljniji komentari o tabeli i dijagramu u ovom momentu je suvišan, međutim, ipak neke konstatacije smatram da je potrebno da istaknem. Prije svega, pada u oči velika razlika u obimu društvene i individualne stambene izgradnje. Ova velika razlika ima tendenciju i daljnjeg povećanja. Interesantna je konstatacija da smo u 1961. godini na jedan društveni stan gradili 2 stana u privatnom sektoru, dok u 1970. godini na jedan društveni stan gradimo 4 i više stanova u privatnoj režiji. Posmatrajući ovu činjenicu samu za sebe i izolovanu od prostora u kome se ona manifestuje, možemo izvući pozitivne karakteristike; međutim, ako ovaj kvantitet prenesemo u prostor u kome se on događa, tada dolazimo i do negativnih karakteristika u sistemu individualne stambene izgradnje.

Analizirajući ovu pojavu sa aspekta angažovanja prostora u našim uslovima, došao sam do sljedećih konstatacija:

Za potrebe stambene izgradnje (društvene i privatne, u selu i u gradu) godišnje u Bosni i Hercegovini se angažuje novih 1.875 hektara građevinskog zemljišta.

Tabela 1.

Godina	Ukupno izgrađeno stanova	Društveni sektor	%	Privatni	%	Na jedan društveni stan priv. stan.
1958.	14.606	5.334	36%	9.272	64%	1,7
1959.	13.484	5.489	40%	7.995	60%	1,4
1960.	18.573	6.962	37%	11.611	63%	1,8
1961.	22.691	7.428	33%	15.263	67%	2
1962.	21.816	6.471	30%	15.345	70%	2,4
1963.	23.431	5.954	25%	17.447	75%	2,9
1964.	23.838	6.534	27%	17.304	73%	2,7
1965.	25.611	6.530	25%	19.081	75%	2,9
1966.	26.058	6.024	23%	20.034	77%	3,3
1967.	24.115	4.664	19%	19.451	81%	4,2
1968.	24.660	4.667	19%	19.993	81%	4,2
1969.	24.220	4.300	18%	19.960	82%	4,6
1970.	26.680	6.280	29%	20.400	77%	3,3
1971.	27.500	5.500	20%	22.000	80%	4

Ova površina je raspoređena na:

125 hektara u gradovima za potrebe društvene stambene izgradnje;

250 hektara u gradovima za potrebe individualne stambene izgradnje;

1.500 hektara u selima za potrebe individualne stambene izgradnje.

Ovu impozantnu cifru od 1.875 hektara možemo na razne načine analizirati i eksploatisati, međutim, danas nam je interesantan podatak o zastupljenosti bespravne stambene izgradnje na ovim površinama.

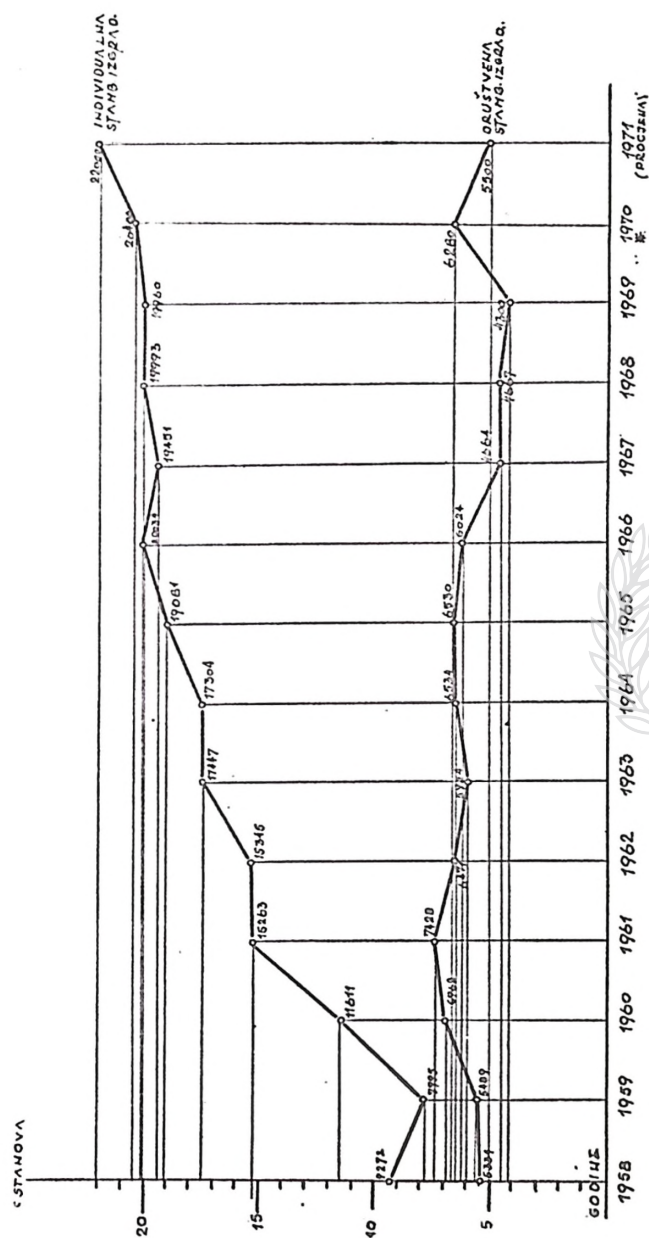
Smatram da je potrebno ovom prilikom postaviti pred ovaj cijenjeni skup i jednu dilemu, odnosno pitanje: da li je izgradnja individualnih stambenih zgrada u selu pravna ili bespravna s obzirom da ovaj vid izgradnje, po pravilu, ne potpada pod značajniju kontrolu društva i da je uglavnom prepušten stihiji?

O kolikom obimu izgradnje se radi, pokazuju tabela 2. i dijagram 2.

Priloženoj tabeli i dijagramu isto tako nije potreban poseban komentar, ali možemo konstatovati da je tendencija individualne stambene izgradnje u gradovima i naseljenim mjestima u stalnom usponu, dok je izgradnja u selu u laganom padu.

Radi ilustracije odnosa individualne stambene izgradnje u gradu i u selu dajemo i sljedeći prikaz u odnosu na Jugoslaviju.

Dijagram 1.



* ODK DRUŠTVENE IZGRADNJE TOVEĆU USLOD RUŠAVANJA POSLEDICA KATASTROFALNOG ZEMLJOTRESA U BOSANSKOJ KRAJINI.

Tabela 2.

Godina	Ukupno	Individualna stamb. izgradnja				Odnos struktura	
		svega	%	grad	selo	grad %	selo %
1960.	18.573	11.611	63%	2.301	9.310	19,8	80,2
1961.	22.691	15.263	67,4	3.704	11.559	24,3	75,7
1962.	21.816	15.345	70	3.713	11.632	24,2	75,8
1963.	23.431	17.477	74,5	3.940	13.537	22,6	77,4
1964.	23.839	17.304	72,5	4.129	13.175	23,8	76,2
1965.	25.611	19.081	74,8	4.855	14.226	25,5	74,5
1966.	25.058	20.034	76	5.125	14.909	25	75
1967.	24.115	19.451	81	5.051	14.400	26	74
1968.	24.660	19.993	81	5.203	14.700	26,5	73,5
1969.	24.200	19.960	82	5.660	14.300	28	72
1970.	26.680	24.400	77	5.950	14.450	29,5	70,5
1971.	27.500	22.000	80%	6.000	16.000	27,5	72,5

U SFRJ odnos stambene izgradnje u gradu i u selu je 57:43 u korist izgradnje u gradu, što znači da u Jugoslaviji ipak dominira stambena izgradnja u gradu. Odnos privatne izgradnje u Jugoslaviji je 38:62 u korist sela.

U našoj Republici ti odnosi su sljedeći:

U ukupnoj stambenoj izgradnji odnos je 40:60 u korist sela, a privatna izgradnja ima odnos 28:72 u korist sela.

Ovaj podatak nam govori da mnogo gradimo u selu, posebno individualnih stambenih zgrada, gdje se procenat penje preko 72%, što je za 10% više od jugoslavenskog prosjeka.

Pod pretpostavkom da individualna stambena izgradnja u selu dobije karakteristiku bespravne stambene izgradnje, procenat ove izgradnje se u tom slučaju penje preko 80% od ukupne individualne izgradnje.

Međutim, razmatrajući bespravnu stambenu izgradnju u gradovima i gradskim naseljima, možemo konstatovati da je ovdje bespravna stambena izgradnja zastupljena sa cca 34% od ukupne stambene izgradnje.

Na osnovu ovih grubih pokazatelja možemo doći do površina građevinskog zemljišta koje se godišnje angažuje u gradovima i gradskim naseljima za bespravnu stambenu izgradnju. Pod pretpostavkom da u gradovima i gradskim naseljima nema bespravne stambene izgradnje u društvenom sektoru, dolazimo do zaključka da se godišnje za potrebe bespravne izgradnje angažuje preko 100 hektara građevinskog zemljišta.

Angažovanje 100 hektara zemljišta godišnje za bespravnu stambenu izgradnju ne bi bilo još tako katastrofalno da ta površina nije angažovana uglavnom u većim gradskim centrima gdje najviše oskudijevamo prostorom. O uzrocima koncentracije bespravne izgradnje u većim

Dijagram 2.

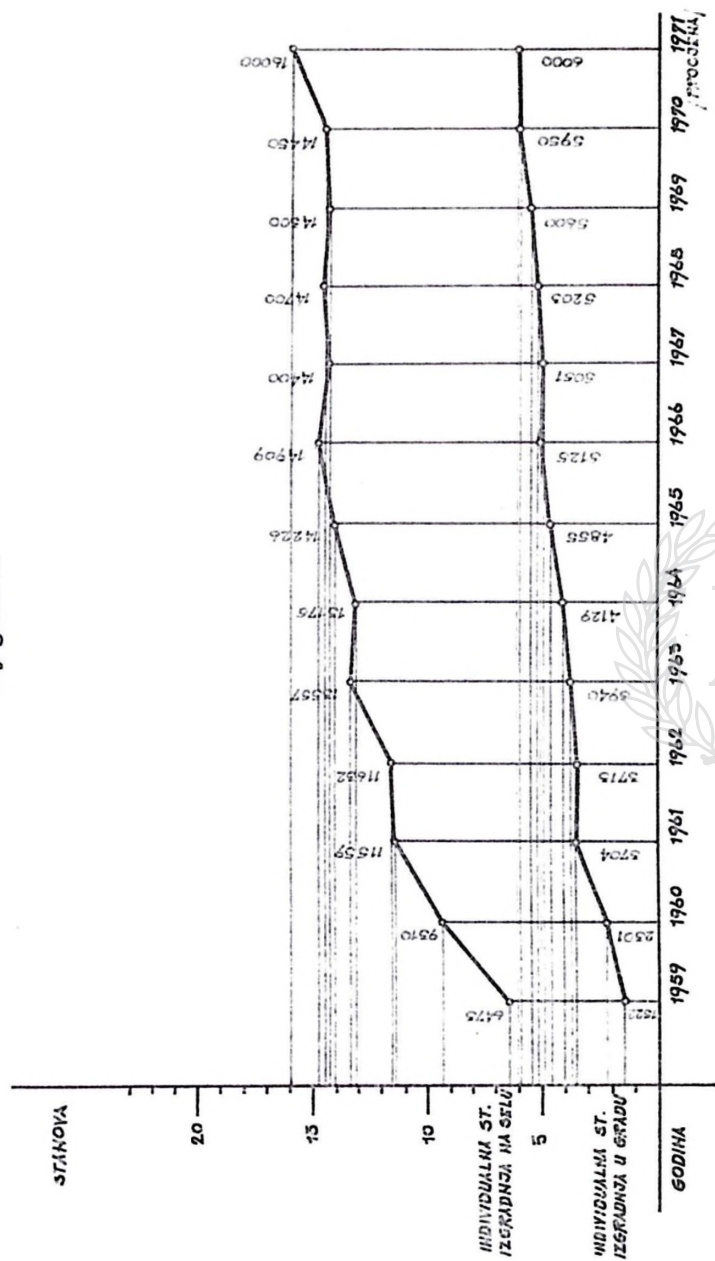


Tabela 3.

	1957.	1960.	1963.	1965.	1967.	1968.	Indeks 1968/60.1968/57.	
Jugoslavija	2,5	4,1	5,8	6,3	6,4	6,4	156	256
BiH	3,6	5,7	6,8	7,1	6,5	6,5	114	181
Crna Gora	2,3	3,4	5,4	5,2	6,1	4,5	132	196
Hrvatska	2,7	3,7	5,6	7,0	7,0	6,9	186	256
Makedonija	2,1	3,9	7,2	6,3	4,9	5,1	131	243
Slovenija	2,5	5,1	5,1	4,9	5,5	5,6	110	224
Srbija	2,0	3,5	5,3	5,8	6,3	6,6	189	330
Uže područje	2,2	3,7	6,0	6,2	7,2	7,6	205	345
Vojvodina	1,6	3,3	4,0	5,1	4,7	5,1	155	319
Kosovo	1,8	2,7	4,7	5,1	5,3	4,8	178	267

gradskim centrima ovdje je bilo dosta govora, te nema potrebe da se ovom prilikom upuštam u daljnja razmatranja.

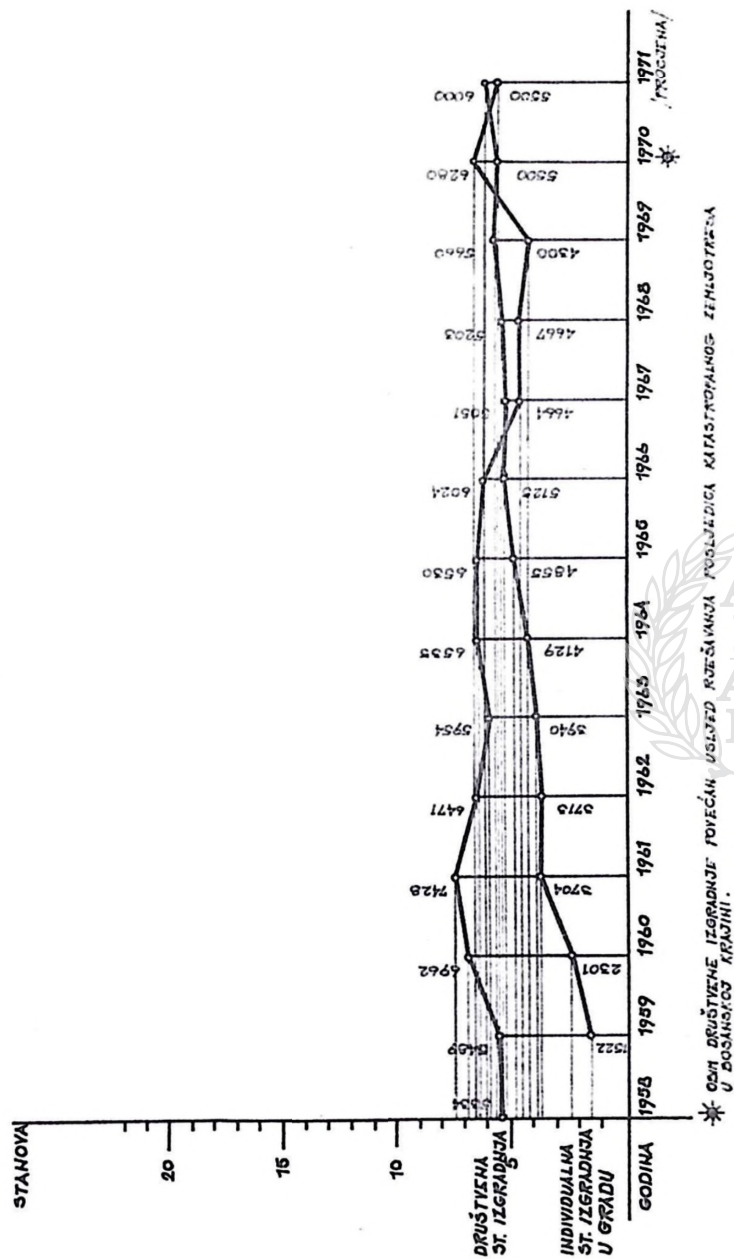
Smatram da mi cijenjeni skup neće zamjeriti ako pokušam dati kratak prikaz puta i perspektive u stambenoj izgradnji za narednih pet godina na osnovu stanja odnosa i usvojenih planova, sve sa aspekta angažovanja prostora.

Važno je napomenuti da naša Republika Bosna i Hercegovina, i pored obima stambene izgradnje koji je ovdje iznesen, konstantno zaostaje za obimom izgradnje u drugim republikama. Da je to tačno, pokazuje sljedeća tabela u kojoj su dati podaci o broju izgrađenih stanova na 1.000 stanovnika.

Da bismo objektivnije mogli govoriti o budućim planovima i potrebnim prostorijama za potrebe stambene izgradnje, poželjno je vidjeti kako smo realizirali prošli petogodišnji plan u stambenoj izgradnji.

Srednjoročnim planom bilo je predviđeno da izgradimo za pet godina 135.000 stanova ili 27.000 stanova godišnje. Realizirano je 128.000 stanova ili 95% od obima koji je srednjoročnim planom predviđen. Ovo izvršenje s obzirom na objektivne okolnosti, smatra se zadovoljavajućim. Međutim, analiza strukture stanova ili, tačnije rečeno, odnos društvenih i privatnih stanova nije u predviđenim proporcijama. Zapravo, srednjoročnim planom bilo je predviđeno da izgradimo 33% ili 9.000 stanova godišnje u društvenom sektoru i 67% ili 18.000 stanova u privatnom sektoru. Realizirali smo prosječno 5.500 stanova u društvenom sektoru ili 61% i 19.000 stanova u privatnom sektoru ili 111%. Navedeni podaci samo potvrđuju da smo i u prošlom srednjoročnom planu imali stalnu tendenciju smanjenja društvene izgradnje u korist privatne stambene izgradnje. Predloženi srednjoročni plan SRBiH ne mijenja postojeće odnose, te od predviđenih 165.000 stanova koje treba da izgradimo u periodu 1971/75. 132.000 stanova su u privatnom sektoru, a 33.000 stanova u društvenom sektoru. Zadržavajući u predloženom srednjoročnom planu odnose društvene i privatne (individualne) stambene izgradnje 80:20 kao i sistem, moramo se zapitati kakve su daljnje posljedice koje će neminovno proizaći u realizaciji srednjoročnog plana.

Dijagram 3.



ANU
BiH
ANU
BiH

Predviđeni obim stambene izgradnje u našim uslovima predstavlja impozantnu cifru, međutim, ako analiziramo i uporedimo naš plan sa prvim projekcijama srednjoročnog plana Jugoslavije, tada vidimo da i dalje zaostajemo u stambenoj izgradnji i da se ta razlika čak i povećava. Jugoslavenski prosjek danas iznosi 11,8 m² po stanovniku, dok je taj prosjek u našoj Republici 9,0 m² po stanovniku. Predloženi jugoslavenski srednjoročni plan predviđa 13,2 m² po stanovniku, dok u našoj Republici taj prosjek je planiran na 10,6 m² po stanovniku. Ovo pokazuje da svjesno u srednjoročni plan ulazimo sa povećanjem razlike sa 2,8 m² po stanovniku, koliko je danas, na 3,4, koja razlika će nastati nakon realizacije srednjoročnih planova.

Pod pretpostavkom da se do 1975, tj. i u narednom srednjoročnom planu, zadrže isti odnosi uz normalno povećanje obima stambene izgradnje, možemo procjenom doći do površina koje će biti angažovane za potrebe stambene izgradnje.

Predloženi srednjoročni plan SRBiH za realizaciju 165.000 stanova u narednih pet godina angažovaće cca 11.870 metara zemljišta, i to:

cca 670	hektara građevinskog zemljišta za potrebe društvene stambene izgradnje;
cca 2.000	hektara građevinskog zemljišta za potrebe individualne stambene izgradnje u gradovima i naseljima gradskog karaktera;
cca 9.200	hektara zemljišta za potrebe individualne stambene izgradnje u selu.
11.870	

Pri saznanju da se stambeni objekti grade u svemu na najboljim i najosunčanijim zemljištima, postavlja se pitanje granica do kojih možemo angažovati prostor, ako te granice uopšte postoje.

Smatram da mi kao društvo nismo bili spremni da prihvatimo obim i odnose u stambenoj izgradnji u proteklom periodu. Isto tako, postavlja se pitanje da li smo danas spremni da prihvatimo stambenu izgradnju koja se planira u srednjoročnom planu, posebno individualnu stambenu izgradnju. Pretpostavljam da će naša pažnja i dalje biti usredsređena na društvenu stambenu izgradnju, dok će individualna stambena izgradnja i dalje biti prepuštena stihiji. Ovu pretpostavku izvodim na osnovu našeg dosadašnjeg odnosa prema problemima proizašlim iz opšte politike u stambenoj izgradnji, te prema našim ekonomskim stručnim i drugim mogućnostima. Danas nama nedostaje prostor, građevinski prostor, uređen građevinski prostor, zatim sredstva da uredimo prostor, nedostaju urbanistički planovi, kao i sredstva da ih izradimo, nedostaju službe, organizacije i stručne institucije za realizaciju urbanističkih planova, nedostaje društvena snaga koja će promijeniti strukturu individualnih graditelja i nedostaje mnogo čega da bismo mogli prihvatiti predviđeni obim individualne stambene izgradnje. S druge strane, individualni graditelj nema ekonomske snage da upražnjava sistem individualne stambene izgradnje, kako u početnoj investiciji tako i u eksploataciji, s obzirom na kvalitet koji pruža individualna stambena izgradnja.

Dozvolite mi da u ovoj obostranoj nemoći postavim jedno pitanje:

Koliko je bespravni graditelj uistinu bespravni graditelj i koliko je u njegovoj bespravnosti našeg društvenog udjela s obzirom na našu nemoć?

Ovo pitanje postavljam svjestan svih nedaća koje bespravna izgradnja nosi sa sobom, svjestan svih posljedica koje proizilaze iz bespravne stambene izgradnje i, na koncu, svjestan da kao društvena zajednica treba da preduzmemo mjere da bespravna izgradnja postane pravna, a sve u sistemu koji smo usvojili i koji u principu zadržavamo i dalje.

Nije mi namjera da se postavljam u ulogu advokata-branitelja bespravne izgradnje; međutim, analizirajući sistem u kojem živimo, smatram da je prije svega bespravna izgradnja posljedica neriješenih odnosa u sistemu stambene izgradnje uopšte, te prema tome ona nije posljedica svoje snage, nego uglavnom posljedica naše nemoći.

Slobodan sam konstatovati da individualni bespravni graditelji znaju šta je prostor, znaju funkciju prostora i znaju mnogo štošta iz oblasti urbanizma i prostornog uređenja te često pokazuju visok nivo urbanističke misli. Ovo se manifestuje prije svega pri izboru terena, blizine komunikacija, u saznanju da angažovani teren ima sve uslove da dobije objekte infrastrukture i urbane opreme, zatim u postavljanju objekata, orijentaciji objekata, a u najviše slučajeva i u vrlo solidnoj gradnji, sa upotrebom savremenih građevinskih materijala. S obzirom na ove činjenice, danas je vrlo teško u blizini većih gradskih centara konstatovati koji objekti su pravni, a koji bespravni. Pored saznanja o tehničkim i urbanističkim kvalitetima prostora, bespravni graditelj posjeduje i komponente potrebe, volje i sredstava za ragrađnju.

Na osnovu ovih elemenata bespravni graditelj je spreman za gradnju, svjestan naše nemoći u dvojakom smislu: nemoći da mu obezbijedimo adekvatan prostor za izgradnju i nemoći da mu efikasno zabranimo gradnju.

Neke analize pokazuju da je uvođenje ekonomskih odnosa u zemljišnoj politici povećalo obim bespravne izgradnje, a posebno individualne stambene izgradnje, u gradovima i gradskim naseljima. Uvođenje gradske rente u zemljišnoj politici nova je kategorija, koju smo u stambenoj izgradnji proklamovali i bez ikakve postupnosti i fleksibilnosti uveli je u stambenu izgradnju kako društvenu, tako i individualnu.

Rijetki su primjeri da su ekonomski odnosi u zemljišnoj politici postepeno uvođeni i da je zemljišna renta određivana prema ekonomskoj snazi potencijalnih graditelja za razne strukture graditelja. Uvođenje ekonomskih odnosa u zemljišnoj politici zaslužuje da u narednom periodu bude detaljnije ispitano i postavljeno tako da zemljišna renta postane svojina društva, a ne pojedinaca.

Ovih nekoliko napomena koje sam iznio o kvalifikaciji bespravne izgradnje i o zemljišnoj renti bilo je potrebno radi našeg stava prema prostoru koji se angažuje za potrebe bespravne izgradnje. Našu jednostranost u prilaženju ovim problemima najbolje ilustruje akcija, odnosno realizacija programa izgradnje putne mreže u Bosni i Hercegovini. Sada smo u situaciji da raznim administrativnim mjerama pokušamo obuzdati stihijnu individualnu stambenu izgradnju uz glavne mo-

dernizovane i izgrađene drumske komunikacije naše Republike, jer u protivnom čitava akcija izgradnje i modernizacije putne mreže može biti kompromitovana. Naša jednostranost se manifestovala i u tome što smo akciji izgradnje i modernizacije putne mreže prišli više sa saobraćajnog, političkog, ekonomskog i drugih aspekata, a manje sa aspekta prostora u kome se ta akcija sprovodi i njegove analize. Sada smo u situaciji da zemljišnu rentu u prostorima kroz koje prolaze nove komunikacije prihvataju pojedinci, i to po pravilu bespravni graditelji koji najmanje na to imaju pravo i zaslugu. S obzirom da se nalazimo na pragu donošenja novog programa izgradnje i modernizacije putne mreže u Republici, ta iskustva iz realizacije sadašnjeg programa treba da nam posluže da ovom pitanju pridemo svestranije i da prostor u kome se dešavaju ove manifestacije detaljnije analiziramo i donesemo odgovarajuće mjere.

Problemi vezani za individualnu stambenu izgradnju, a time i za bespravnu izgradnju najviše su se nagomilali u urbanim aglomeracijama Republike. Smatram to normalnom pojavom jer apsorbnost naših urbanih aglomeracija u bližoj prošlosti je bila takva da nije mogla da pruži ni minimalne egzistencijalne uslove potencijalnim graditeljima. Očito je da se radi o poremećenim odnosima između migracionih kretanja i ekonomske moći urbanih aglomeracija. Nedostatak sredstava sigurno je jedan od prevashodnih faktora koji utiču na tešku situaciju. Međutim, imajući u vidu ovu činjenicu, moje preokupacije u saniranju ovih problema ne idu u pravcu iznalaženja sredstava za rješavanje ovih problema, nego u pravcu unošenja više volje i brige sviju nas učesnika u izgradnji prostora. Nedostatak volje prije svega se manifestuje u činjenici da naše urbane aglomeracije raznim mjerama branimo od nekoga, o čemu sam nešto naprijed govorio. Mjere odbrane se sastoji od programâ izgradnje u kojima individualna stambena izgradnja zauzima sporedno mjesto, zatim od urbanističkih planova u kojima prostori za individualnu stambenu izgradnju, po pravilu, nisu obezbijeđeni ni minimalnim sistemom infrastrukture, minimalnim kreditima, od veoma teške, dugotrajne i komplikovane procedure u pripremi tehničke dokumentacije za gradnju, te od drugih normativnih i administrativnih mjera — sve u cilju smanjenja obima individualne stambene izgradnje. Međutim, istina je na drugoj strani: konstantno povećanje obima individualne stambene izgradnje, posebno u urbanim aglomeracijama, tako da naše mjere odbrane često stimulatивно djeluju na bespravnu stambenu izgradnju.

Svi mi na određeni način angažujemo prostor bilo pravno ili bespravno, bilo da gradimo kuću na moru ili vikendicu na Palama, bilo da kupujemo automobil, bez obzira na raspoložive saobraćajne površine. Niko se od nas nije odrekao kupovine automobila zato što nema dovoljno saobraćajnih površina, niti je čekao da se one izgrade, već se na osnovu svoje volje, potrebe i sredstava odlučio za njegovu kupovinu. Prema tome, možemo li očekivati da će potencijalni graditelji odustati od angažovanja prostora za izgradnju, bez obzira na određene površine, jer i oni imaju volju, potrebu i sredstva za izgradnju.

Ova analogija neka bude umjesto zaključka.

MUSTAFA ĐUMRUKČIĆ

**ILLEGAL CONSTRUCTION OF HOUSING AS A FACTOR
ACCOMPANYING INDIVIDUAL BUILDING IN URBAN CENTERS
OF BOSNIA AND HERZEGOVINA**

SUMMARY

The land of Bosnia and Herzegovina is engaged for various building purposes, according to or without a plan. The planned utilization of land is primarily oriented towards the urban and metropolitan centers within the Republic. Individual housing construction, both legal and illegal, plays a dominant role in the utilization of space, such that the ratio of individual to group housing has been 80:20. This relationship is maintained in the present plan for the coming five years. In practice the construction of individual housing units has occupied annually about 1.875 hectares of building space. In view of the tendency for increase in the scope of housing construction, for the coming planning period it is calculated that about 2.250 hectares of building space will be used for the purposes of individual housing units. This indicates the necessity for a re-orientation in the system of individual housing construction, with regard to the current policy of restrictions; it points out the need for transferring our efforts to organized activity in adoption of positive trends which exist in this system. In this manner the illegal building of individual housing would be reduced to a tolerable level. In order to handle the planned extent of individual housing construction, we must be prepared as an organization, as an institution, and as responsible personnel; without preparedness, the results will be more drastic than those which presently exist. Gradual introduction of unsupported prices in land management policies should also serve as a regulator of relations between social units and investors.

