



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

ALEKSA MILOJEVIC

BESPRAVNA IZGRADNJA STANOVA

Objekti koji ne posjeduju odobrenje o lokaciji od nadležnog organa uprave smatra se da su bespravno podignuti. To je poimanje koje je u praksi prihvaćeno i koje, prirodno, ima i svoju predmetno-sadržajnu i metodološku stranu. Ponašanja individualnih graditelja imaju dominantno značenje. Svi naponi su usmjereni da se obezbijedi zaštita planiranog zonia od ilegalnog ponašanja graditelja. Mogućnosti upravno-pravne zaštite prihvaćenog urbanističkog rješenja javljaju se kao osnovni metod rješavanja. Posebna uloga se daje građevinskoj inspekciji. Postoji uvjerenje da bi njeno jačanje i porast kontrole nad radom doveli do sprečavanja i odstranjivanja bespravne izgradnje. Vjeruje se da bi rigoroznost u primjeni sankcija, primenjujući čak i drastične mjere rušnja objekta, uticala da mnogi individualni graditelji odustanu od svoje namjere da bespravno grade.

Sa čisto praktičnog stanovišta ovakav prilaz i ovakvo definiranje problema bespravne izgradnje veoma su zahvalni. Odobrenje o lokaciji, kao osnovni kriterij razgraničenja, omogućava da se brzo i lako donese siguran zaključak. Odsustvo dilema u ocjeni osigurava blagovremenu primjenu i najrigoroznijeg postupka, što je od posebnog značaja.

Ipak, ozbiljna su upozorenja o zavodljivosti ove jednostavnosti. Da li je suština problema bespravne izgradnje stanova u ponašanju individualnih graditelja, ili je u pitanju pojava sa širim društvenim i ekonomskim sadržajem? Dosadašnji ograničeni rezultati primjene čak i veoma oštih mjera i postupaka upozoravaju na ozbiljnije odsustvo korelacije između upotrebljenih metoda rješavanja i suštine same pojave. Ponašanje je izvedeno iz određene situacije, te promjene u osnovnim nosiocima nije moguće izazvati ovom vrstom uticaja. Tek se prevazilaženjem postojećeg odnosa koji vlada između sadržaja i metoda stiču realne mogućnosti postizanja adekvatnih rješenja. Respektovanje vezaosti metoda za sadržaj same pojave znači, put za sticanje mogućnosti njenog otkrivanja i pravilnog tumačenja, što prirodno vodi izboru i adekvatnih metoda rješavanja.

Uvjerenje o neskladu može se steći i iz podataka o obimu bespravno izgrađenih objekata. Situacija je takva da se dovodi u sumnju bilo

kakav značajniji uticaj gradskih organa na razvoj ove pojave. U pitanju je izrazita neosjetljivost individualnih graditelja na sve što se preduzimalo da se spriječi i smanji gradnja bez odobrenja. U Sarajevu je, na primjer, od 1954. do 1970. godine svaki treći individualni graditelj stambenog objekta gradio bez odobrenja. Nije mnogo povoljnija situacija ni u ostalim našim gradovima.

Analiza sadržaja problema bespravne izgradnje stanova brzo ističe u prvi plan činjenicu da se ne radi o pojavi sa unutrašnjom determinacijom, kakav je njen dosadašnji tretman. Obrazloženje motiva i potreba bespravne izgradnje nije u nedisciplini individualnih graditelja i njihovom neshvatanju značaja i vrijednosti urbanističkog plana. U pitanju je šira socio-ekonomska uslovljenost: nesklad koji vlada na širem socio-ekonomskom razvojnom planu. Bespravna izgradnja se tako javlja kao zakonitost manifestovanja i pravilnost događanja u pojavi ovog nesklada. To je jedan od izraza socio-ekonomske razvojne neracionalnosti. Neraspologanje čvrstim ekonomskim kriterijima u porastu grada omogućava lokacije koje nisu u stanju da izdrže ni najosnovnije standarde u potrebama zaposlenih. Gubljenje perspektive da na ovoj osnovi dođu do stana uslovljava da se mnogi odlučuju da to ostvare na ilegalan (bespravan) način. Neravnomjernost položaja (jedni jeftino stanuju u društvenim stanovima, a drugi, oni siromašniji, moraju da podnesu pored teta individualne čak i rizik bespravne izgradnje) daje bespravnoj izgradnji stanova značenje dubljeg socijalnog konflikta.

Definisanje ovakvog sadržaja predstavlja ujedno obrazloženje nemogućnosti postizanja rješenja putem dosad primenjivanih administrativno-urbanističkih metoda i postupaka. Odsustvo činjenice o unutrašnjoj determinaciji ograničava ulogu urbanističkog plana. Iako se radi o jednom cjelokupnom gledanju na gradski razvoj i rješenje njegovih problema (pa i bespravne izgradnje) koje uživa tolika povjerenja, nije bilo moguće izazvati ozbiljnije promjene u ponašanju individualnih graditelja. Sama činjenica da određeni grad raspolaže svojim urbanističkim rješenjem nije mnogo uticala na promjenu obima bespravne izgradnje. Naprotiv, mnogo čvršća veza je sa drugim pojavama (mogućnost dobivanja kredita, obim i cijena stanova u društvenoj svojini, porast stanovništva, dohodak i zaposlenost u gradu i sl.). Labavost ove vrste veze je takva da su prisutne i apsurdne situacije, kao što je slučaj sa Sarajevom [da se otkada je grad usvojio svoj generalni urbanistički plan (1965) gradi više bez odobrenja nego sa odobrenjem].

Ovaj metod zabrana nosi i jednu veoma problematičnu pretpostavku. Osnova njegove snage je u visokom stepenu upravne autonomije gradskih organa, što se teško integriše u sklop našeg društvenog bića. Široka socijalna participacija građana nije u stanju da afirmiše metod koji zahtijeva čvrstu institucionalnu organizaciju koja bi insistirala na dosljednom sprovođenju upravnog postupka. Situacija je upravo obrnuta. Široka socijalna podloga u upravljanju znači sticanje mogućnosti i obaveze stalne revalorizacije određenih znanja i poimanja kao osnove progressa u organizovanju. Upravlјati ovdje ne znači vladati, nego analizirati i planirati, i na toj osnovi, putem mehanizma socijalnog učešća, predlagati i ostvarivati. Uspije li se, u postupku analize i planiranja, doći

do same unutrašnje logike procesa, očekivati je da će on biti prihvaćen i realizovan. Umjesto političke volje, tako se afirmišu zakonitosti stvari.

Pri izboru metoda saznanja i rješavanja mora se imati u vidu da je suština bespravne izgradnje prikrivena njenom pojavom. Bespravna izgradnja se pokazuje u svom rezultatu, dok skup socijalnih i ekonomskih činjenica, kao zakonitost i suština pojave, ostaje nepoznat. Tradicionalni refleksivni postupak u saznanju i nastojanju da se do suštine dođe na bazi empirijskih postupaka analize i direktnim opažanjem ne pružaju ozbiljnije mogućnosti. Svođenje problema bespravne izgradnje na pravno, odnosno na »urbanističko« pitanje zauzimanja površina kojima je određena druga namjena znači gledanje koje ne omogućava da se dođe do njenog punog sadržaja i društveno-ekonomskog značenja, a tu su onda i osnovna ograničenja postizanja zadovoljavajućih rješenja.

Prihvatajući ovakav *indirektan postupak* u saznanju i rješavanju problema bespravne izgradnje, potrebno je, da bi se on mogao primijeniti, pronaći varijable pomoću kojih je moguće upravljati, odnosno izazivati značajnije promjene u ovoj oblasti.

Da bi se došlo do ovih varijabli koje su osnovni nosioci cjelokupnog sistema bespravne izgradnje i preko kojih je moguće njome upravljati, nije dovoljno izvršiti samo analizu unutrašnje strukture i bližih uzroka same pojave. Potrebno je izvršiti i analizu sila koje djeluju iz okruženja, tj. onih koje se javljaju kao nosioci šireg socio-ekonomskog procesa. Bez toga, bez saznanja o izvornim nosiocima procesa nemoguće je ostvariti adekvatno upravljanje.

Polazeći od definisanog sadržaja i značenja problema bespravne izgradnje stanova, dolazi se do zaključka da je ona dio:

- a) procesa regionalno-urbanog razvoja i
- b) dio ukupnog stambenog problema.

Ovo su osnovne varijable preko kojih je moguće izazivati značajnije promjene u ovoj oblasti. Analiza njihovog međuodnosa otkriva posebne vrijednosti ovakvog analitičkog pristupa. Ne radi se o dva izolovana socio-ekonomska događaja sa bespravnom izgradnjom kao njihovim rezultatom. Naprotiv, u pitanju je niz aktivnih povratnih međuticaja takve snage da je moguće govoriti o jedinstvenom procesu. Promjene u oblasti regionalno-urbanog razvoja izazivaju bitne promjene u oblasti ljudskog stanovanja, i obratno. Sama bespravna izgradnja kao dio stambenog problema time se uključuje u ovaj proces i postaje njegov sastavni elemenat. To implicira pretpostavku da postizanje adekvatnih rješenja u oblasti bespravne stambene izgradnje znači istovremeno izgradnju aktivnog elementa koji je u stanju da podstiče dizanje opšte regionalno-urbane i stambene racionalnosti.

Bespravna izgradnja tako prestaje da važi kao puka pasivna posljedica i zlo kojeg je nemoguće osloboditi se. Ovako ona dobiva posebne vrijednosti. Postizanjem njenih rješenja postaje moguće izazvati pozitivne promjene na širem socio-ekonomskom razvojnom planu.

Da bi se na bazi ovakvog koncepta problema bespravne izgradnje došlo do pouzdanijih metoda rješavanja, potrebno je uočiti neke osnovne tačke regionalno-urbanog razvoja i ostvarenih rješenja u oblasti stambene privrede.

REGIONALNO-URBANI RAZVOJ

Da ljudska i materijalna koncentracija daje povećane efekte, kod nas je to prihvaćeno kao empirijska pravilnost koja se ne osporava. Ukupan regionalni i urbani razvoj se na ovoj osnovi javlja kao rezultat:

- a) nastojanja stanovništva da se smjesti u gradove i
- b) nastojanja privrede da se po svaku cijenu smjesti u gradove.

Radi se, u stvari, o empirijskom modelu koji svoja osnovna uporišta nalazi u: a) postojećoj mreži gradova i b) tržišnom mehanizmu valorizacije u teritorijalnom rasporedu aktivnosti. Na toj osnovi zakonito se javljaju socijalne i ekonomske neracionalnosti koje u svom prostornom izrazu dobivaju oblik dualne prostorne strukture (kao odnos razvijenih i nerazvijenih). Ovakav empirijski model ide naruku razvijanim, što u toku razvoja povećava razlike. Nasuprot superiornosti i razvojnom dinamizmu razvijenih centara i područja stoji inertnost manje razvijenih, koji su u ovim okolnostima upućeni na gubitke vlastitih razvojnih kondicija koje se slivaju u razvijenije. Osnova ovog metoda je, u stvari, široko rasprostranjena teritorijalna eksploatacija.

Minimiziranje individualnih troškova reprodukcije, kao osnovni kriterij lokacije u ovom modelu, ističe prednost razvijenijih gradova i razvijenijih širih područja. Ova početna prednost rađa kasnije niz pozitivnih posljedica za njihov razvoj. Porast njihove atraktivnosti ubrzava i uvećava obim kretanja stanovništva i materijalnog bogatstva u tom pravcu, što utiče na porast razlika i čime otpočetni proces dobiva svoj kontinuitet koji se teško može prekratiti na bazi dominacije tržišnih kriterija valorizacije u prostornom rasporedu aktivnosti. Tržište nije u stanju da izazove povratne aktivne uticaje, odnosno da značajnije utiče na prenošenje razvoja iz centra u okolinu.

Naprotiv, sa porastom razlika raste uzajamni ekonomski i socijalni izolacionizam grada i okoline, koji ne dozvoljava uspostavljanje zadovoljavajućih kooperativnih odnosa i ostvarivanja korisnosti na toj osnovi. Umjesto sa svojom okolinom, grad je upućen na saradnju sa drugim gradskim sredinama. Širina tranzitnog područja djeluje selektivno, što kao svoju posljedicu ima pojavu agregiranja najrazličitijih funkcija koje su obrazložene prekomjerne koncentracije i kvaliteta gradskog rasta. Nemogućnost regionalne disperzije aktivnosti javlja se kao osnovno iskušenje primjene ovog modela.

Tržišni determinizam u teritorijalnoj alokaciji aktivnosti zanemaruje činjenicu da je tržište u stanju da uspješno izvrši samo marginalne korekcije, one koje se odnose na usklađivanje relativno elastičnih kompozicija u oblasti ponude i tražnje, i da je tu nezamjenjiv kriterij objektivnosti, ali da je istovremeno veoma inferiorno kada su u pitanju širi ekonomski sadržaji. Ono djeluje kratkoročno i nikako nije u stanju da aktivira i ekonomski valorizuje šire razvojne potencije određenih geografskih područja. Naprotiv, njegovi kratkoročni kriteriji se javljaju kao »ekonomska« osnova izvlačenja razvojnih potencija iz manje razvijenih u pravcu razvijenih centara i područja. Nužnost ljudske i materijalne koncentracije koja se stvara na toj osnovi, uz nemogućnost vođenja politike selektivnog gradskog razvoja (regionalne disperzije aktivnosti), stvara široke uslove za pojavu i bespravne izgradnje stanova.

Tome naruku idu i ostvarena rješenja u oblasti stambene privrede. Koncept o društvenoj raspodjeli stanova trebalo je da zadovolji prije svega: a) zahtjeve socijalne pravde i b) da objedinjavanjem sredstava i dodatnom alimentacijom, putem preraspodjele, utiče na racionalnost njihove upotrebe, što je dalje trebalo da omogućí obimniju izgradnju uz određeno zadovoljenje urbanističkih zahtjeva. Praksa je uveliko iznevjerila početne zamisli. Ostvarenje ovih zahtjeva se velikim dijelom prometnulo u svoju suprotnost.

Izolovan prilaz stambenom problemu, koji se u suštini svodi na napor da se obezbijedi nominalni iznos sredstava za određen investicioni zahvat, nije mogao da ponese realizaciju ovako kompleksnog zahtjeva kakav je obezbjeđenje socijalne pravde. Tržišno-empirijske osnove gradskog rasta navlačile su brojno stanovništvo i raznorodne funkcije koje nisu obezbjeđivale potreban nivo produktivnosti za zadovoljenje potreba za stanovima. U oskudici stanova, kriteriji selekcije u njihovoj raspodjeli svakako su vodili prema višim nivoima kvalifikacija i obrazovanja, odnosno prema onim sa većim materijalnim statusom. Tako su se društvene privilegije po osnovu beneficiranih (neekonomskih) kirija našle na sasvim suprotnoj strani od početnih zamisli. Umjesto da vodi sužavanju socijalnih razlika, ovakvo rješenje je u praksi postalo faktor njihovog povećanja.

Umjesto da svoja sredstva angažuju za nabavku stana, bogatiji su, uživajući društvenu privilegiju (neekonomsku otplatu stana), bili u stanju da svoja sredstva angažuju za gradnju vikend-kuća, kupovinu automobila i skupe uvozne luksuzne robe i sl. U svijetu je teško naći primjer zemlje koja na ovoj visini dohotka ima ovoliki uvoz i potrošnju luksuzne robe, automobila i sl., što je značajan dokaz socijalne raslojenosti društva.

Da su postojala druga rješenja u stambenoj privredi, ona koja bi sredstva iz luksuzne potrošnje usmjerila za nabavku stana, sigurno je da bismo danas imali manje socijalne razlike i veći nivo razvijenosti i zaposlenosti. Jedna od osnova strukturnih disproporcionalnosti u našoj privredi (i pojava platnog deficita na toj osnovi) leži i u rješenju stambenog pitanja. Za proizvodnju stana nije potrebna skupa tehnika i tehnologija nego tradicionalne grane i tradicionalni faktori proizvodnje kojima obilno raspolažemo. Koliki bi bili ekonomski i socijalni efekti ovakvog rješenja — može da ukaže podatak da stambena izgradnja angažuje tako reći sve privredne grane sa prosječno oko dva nova radna mjesta po jednom novopodignutom stanu.

Neekonomske kirije su, uz prisutnu stambenu oskudicu, pogodovale brzom porastu cijena gradnje, što je uticalo na redukciju obima. Veliki dio stanovništva u takvim okolnostima gubi realnu perspektivu da dođe do stana u društvenoj svojini i orijentiše se na jeftiniju, individualnu izgradnju. Kako mnogi nisu u stanju da dođu ni do potrebnih odobrenja za gradnju, odlučuju se i na ilegalnu, bespravnu izgradnju. Izolovanje stambenog od regionalnog problema ograničava mogućnosti rješenja. U regionalnoj disperziji određenih proizvodnih (gradskih) funkcija sadržane su značajne mogućnosti rješenja stambenog pitanja. Kada bi, uz ovo, u rješenjima u oblasti stambene privrede vladala dublja međuzavisnost između obima i standarda stambene izgradnje, i nivoa postignute

produktivnosti, odnosno kada bi se korisnik stana opteretio njegovom punom ekonomskom otplatom, vjerovatno bi se dale druge cijene i imao bi se drugi odnos prema individualnim graditeljima. Brzo bi se uvidjelo da oni ne samo da sputavaju tendencije porasta socijalnih razlika sadržanih u postojećim rješenjima u oblasti stambene privrede, nego i da utiču i na aktiviranje regionalne razvojne komponente. Kao da je sretna okolnost što u ovakvim opštim uslovima visoke razlike u cijenama individualno podignutih stanova i stanova u kolektivnoj izgradnji predstavljaju snažan stimulans pojavi individualne stambene izgradnje (od čega će, u ovakvim uslovima razvoja gradova, značajan dio biti bespravno izgrađen).¹

Izlazi da je upravljati bespravnom izgradnjom, polazeći od ovakvih sadržinskih i metodoloških osnova, moguće ostvarivanjem određenih izmjena u oblasti: 1) stambene privrede i 2) ostvarivanjem izmjena u regionalno-urbanom modelu razvoja.

1) U slučaju prve grupe izmjena stvar se može postaviti prilično jednostavno. Teško da se može osporiti zahtjev za prenošenje troškova izgradnje i održavanja stana na njegovog korisnika. Komplikacije nastaju kada se imaju u vidu cijene stanova u društvenoj svojini. Visina je takva da je teško vjerovati da bi korisnici bili u stanju da prihvate njihovu ekonomsku otplatu. Odsustvo oštine ekonomskog pritiska na visinu cijena stana (sadržano u neekonomskim stanarinama), uz izrazitu oskudicu, uticalo je da su cijene značajno, nadvladale ekonomske mogućnosti stanara. Eventualna prodaja stanova iz društvenog sektora domaćinstva koja se njima koriste, kao moguće rješenje, time je ozbiljno dovedena u pitanje.²

Ne upuštajući se u alternative mogućih rješenja, vrijedno je uočiti da ekonomsko rješenje stambenog problema nosi u sebi mogućnost aktivnog uticaja na regionalni razvoj. Razlika u visini cijene stana koja proizlazi iz osnova njegove lokacije u gradu znači istovremeno zahtjev za njegovim premještanjem u region. Iskorištavanjem ove okolnosti moguće je uticati na promjenu odnosa grada i regiona, odnosno potpunije iskorištavanje regionalnih razvojnih raspoloživosti.

Postojeće siromaštvo regionalne razvojne komponente, na jednoj, i naplavina u grad najrazličitijih funkcija, na drugoj strani, okolnosti su koje ističu socio-ekonomsko značenje ove vrste uticaja.

¹ Jedan od podsticaja individualne i bespravne izgradnje u perspektivi nalazi se i u sredstvima radnika zaposlenih u inostranstvu. Ankentno ispitivanje koje je u decembru 1970. god. obavilo Odjeljenje za ekonomska istraživanja Republičkog zavoda za planiranje i ekonomska istraživanja ističe visok interes ovih radnika za ulaganja u izgradnju stanova. Od 2.311 ispitanika, u 85% slučajeva dobio se odgovor da se od zarada ostvarenih u inostranstvu namjerava da gradi (ili kupi) kuću — stan. Istovremeno samo je 3% izjavilo da će ostati u selu i nastaviti sa obrađivanjem zemlje. Broj migranata i visoka orijentacija na preseljenje iz sadašnjeg mjesta stanovanja ističu realnost ove perspektive koja predstoji našim gradovima i područjima uz puteve. A da se na ovo obraća malo pažnje, nije teško primijetiti. Ne postoje, tako reći, nikakva organizaciona rješenja. U Italiji, na primer, postoji agencija koja se bavi isključivo izgradnjom stanova za radnike zaposlene u inostranstvu.

² U svom radu: *Mogućnosti i efekti stambene izgradnje*, Gledišta 1/1970, mr Mladen Kovačević s pravom ističe porast ove vrste interesa s obzirom na perspektivu prihvatanja ekonomskih stanarina.

2) Nešto je teži slučaj sa izmjenama koje se odnose na model regionalno-urbanog razvoja. U krajnjoj instanci pitanje se svodi na definisanje uloge plana i tržišta. Nedostatak konačnih teoretskih odgovora ističe potrebu opreznosti u prilazu. Ipak, dosadašnja saznanja su takva da se postavlja zahtjev za bitnom izmjenom koncepta regionalno-urbanog razvoja. Empirijska pravilnost ističe zakonomjernost pojave prostorno-ekonomskih i socijalnih limitiranosti u razvoju ukoliko je prisutna dominacija tržišnih kriterija valorizacije u teritorijalnom rasporedu aktivnosti. Bespravna izgradnja stanova samo je jedan od oblika manifestacija ovih neracionalnosti. Njeno rješenje zbog toga nije u sitnim, perifernim popravkama važećeg regionalno-urbanog modela. Radi se o potrebi njegovih bitnijih izmjena.

Skromnost rezultata dosadašnje veoma aktivne politike regionalnog razvoja, koja nije bila u stanju da održi čak ni naslijeđene razlike, predstavlja najozbiljniju provokaciju pristupu širokim područjima kao metodu aktiviranja regionalne komponente u razvoju. Pristup je suštinski granski, gdje su socijalni i politički zahtjevi, potrebe i pritisci nadvladali afirmaciju širih ekonomskih kriterija.

To je osnova siromaštva našeg koncepta regionalnog razvoja (koji se velikim dijelom iscrpljuje u problemu nerazvijenih područja).

Umjesto granskog, pristup problemu regionalnog razvoja, poštujući zahtjev vlastite konzistencije, mora da pođe od određenih prostornih fenomena. To su prije svega: a) gradovi i b) tržišni uticaji na teritorijalnu distribuciju aktivnosti.

Gradovi su najaktivniji elementi ostalog relativno pasivnog prostora i osnovni nosioci razvoja regiona. Njihov monopolizam, koji svoju snagu crpi iz tržišnih kriterija valorizacije u lokacijama, osnova je pojavi razvijenog centra i siromašne okoline. Sa porastom grada raste njegova monopolska uloga, odnosno teritorijalna elastičnost investiranja postaje sve manja. Koncentracija najrazličitijih funkcija u gradu se ubrzava uz istovremeni porast pasivnosti okoline. Izlazi da je rješenje problema regionalnog razvoja sadržano u ovladavanju monopolskom pozicijom grada. Njeno razbijanje moguće je ostvariti preko autonomnih (netržišnih) planskih uticaja. Potrebno je, naime, nezavisno od postojećih tržišnih kriterija, ugraditi u region elemente koji će biti u stanju da se u mehanizam tržišnih valorizacija uključe kao njegovi stalni i stabilni kriteriji čiji bi uticaj bio takav da doprinose porastu broja mogućih alternativa u lokacijama. To je put formiranja optimalne mreže i strukture gradova, kao osnovnog faktora maksimiranja regionalnog razvoja.

Postavlja se dalje pitanje: koje su to oblasti koje su u stanju da uživaju autonomiju tržišta i čijom izgradnjom bi bilo moguće izazvati ovakve efekte? Radi se prvenstveno o izgradnji krupne infrastrukture u okolini većih gradova. Uz ispunjenje zahtjeva pune ekonomske opterećenosti gradskih lokacija, moglo bi se očekivati da će ovo dovesti do porasta značaja uloge regiona. To bitno mijenja dosadašnji koncept regionalnog razvoja. Umjesto da se u centar pažnje postave razlike u razvijenosti i obezbjeđenje sredstava za određen investicioni zahvat da bi se uticalo na smanjenje razlika, poseban značaj dobiva pitanje postizanja urbanih gustina, onih koje bi bile u stanju da maksimalno povećaju

teritorijalnu elastičnost u lokacijama, što je garancija punog aktiviranja regionalnih razvojnih potencijala. Osnovni nedostatak dosadašnjeg koncepta regionalnog razvoja upravo je u nedozvoljeno dugom držanju u nerazvijenosti područja oko velikih gradova, čije su mogućnosti uticaja na razvoj posebno značajne.

Ukoliko bi izgradnja krupne infrastrukture uživala veći ugled i ukoliko bi njen cilj bio da maksimalno olakša komunikaciju regiona sa gradskim centrom i obratno, bitno bi se uticalo na ubrzanje regionalnog razvoja i rješenja mnogih današnjih problema regionalno-urbanog razvoja (gdje je i bespravna izgradnja). Laka komunikacija bi omogućila regionalnu selekciju funkcija. U razvijenom centru bi ostale samo funkcije primarne regionalne vrijednosti, dok bi urbani releji u regionu preuzeli niže produktivne funkcije koje su u većoj korelaciji sa regionalnim uslovima. Popustio bi populacioni pritisak na (veće) gradove, koji rađa i problem bespravne izgradnje stanova. Migracije stanovništva bi imale veći broj lokacionih alternativa. Umjesto da dobiju današnji koncentrisan oblik, na izbor pravca bi značajno uticao i nivo raspoložive produktivnosti i zahtjeva centra u koji se namjerava naseliti. U ekonomskoj zasnovanosti migracija krije se i rješenje problema bespravne izgradnje stanova.

ALEKSA MILOJEVIĆ

ILLEGAL HOUSING CONSTRUCTION

SUMMARY



Behind the apparently simple fascade of illegal housing construction, there is a set of exceptionally complex social and economic factors. It is not an isolated detail nor is it an external feature of our cities. It reflects, rather, a particular pattern in the manifestation of subtle socio-economic problems.

The lack of internal determinism of the phenomenon itself slows down the possibility for achieving satisfactory solutions by means of the administrative methods and restrictions which have thus far been so widely used. Illegal housing construction is, basically, the result of unsolved problems in the areas of a) regional and urban development, and b) the economics of the housing system. In order to achieve more reliable bases for the achievement of a solution (the selection of adequate methods of influence) it is necessary, above all, to decisively reject the concept and all the attitudes on urbanism as architectural design and zoning as well as any sort of confidence in the administrative power of city planning offices. Only when the aim of urban planning becomes not spatial distribution of city functions but the achievement of optimal socio-economic development will it be possible to expect that we can arrive at an adequate solution. This is the part of affirmation of eco-

conomic and social criteria in the development of the city which leads to activization of even the regional component. By the breaking down of the commercial and spatial monopoly of the city, through planned autonomous construction of elements which are capable of helping to develop locational alternatives in the process of later commercial valorization, and above all by creating greater urban density outside the large cities, it would become possible to disperse the city functions over the region. The primary regional functions would remain in the city, but in the interurban spaces locations would be provided for services of larger regional relevance. The one-way movement of the population into the larger cities would thus be eliminated. The increased possibilities for selection of an appropriate place to settle (a place which supplies the economic needs of the people who wish to move) would provide the essential conditions for solution of the problem of illegal housing construction.

