



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

ŽIVORAD JANKOVIĆ

UTICAJ DRUŠTVENOG RAZVOJA NA POJAVU BESPRAVNE IZGRADNJE PORODIČNIH STAMBENIH ZGRADA

U želji da problem bespravne izgradnje sagledamo iz više aspekata kako bismo mogli donijeti kompletne zaključke, u ovom referatu bih želio da se u najkraćim crtama osvrnem na razvoj stambene izgradnje uopšte, na društvenu intervenciju u ovoj oblasti, na direktnu ovisnost realizacije planova i programa izgradnje o ekonomskim, političkim, organizacionim i socijalnim uslovima.

Razlog za ovakav pristup razmatranju ovog kompleksa je nervoza koja je nastala zbog drastičnog smanjenja stambene izgradnje u društvenom sektoru i naglog povećanja obima bespravne izgradnje, dakle nastajanje atmosfere u kojoj bi neki uzroci mogli dobiti dimenzije koje oni stvarno nemaju, dok bismo druge veoma važne, možda i odlučujuće, mogli zanemariti.

Smatrao sam za potrebno da se malo udaljimo od najuže teme koju razmatramo i da sa većeg vremenskog odstojanja i u širem prostoru razmotrimo nastajanje i rješavanje ovog problema. Retrospektivni pregled biće krajnje koncizan i kratak i biće naglašene samo one činjenice koje nam mogu biti korisne za dalja razmatranja.

I. ISTORIJSKI PREGLED DRUŠTVENE INTERVENCIJE U OBLASTI STANOVANJA

Od početka industrijalizacije procesa urbanizacije u najnaprednijim zapadnim zemljama (početak XIX stoljeća) stambeno tržište je bilo slobodno. Razni graditelji, kućevlasnici i rentijeri su gradili stanove, stanovali u njima ili ih izdavali u najam. Sanitarni uslovi stanovanja su često bili veoma loši i država je počela raznim zakonima intervenisati i unositi red u oblasti sanitarnog standarda kad se je ustanovilo da kolera i druge zarazne bolesti ne biraju klase društva. U Velikoj Britaniji je tako oblast stanovanja bila u ingerenciji Ministarstva zdravlja sve do 1951. godine.

Direktnije uključivanje vlade u proces stambene izgradnje u Velikoj Britaniji počinje sa tzv. Britanskim zakonom o stanovanju radnič-

ke klase, koji je donesen 1890. i bio dopunjen i razrađen u Zakonu o stanovanju i gradskom planiranju, koji je donesen 1909. godine.

Slični zakoni u tom periodu su bili doneseni u Belgiji (1889), Francuskoj (1894) i Italiji 1908. god.).

Jedan od najnaprednijih zakona iz ove oblasti bio je donesen u Holandiji 1901. godine; on ne samo da je nalogao svakoj komuni većoj od 10.000 stanovnika da pripremi plan razvoja uz uključivanje specifičnih prijedloga za novu stambenu izgradnju, nego je takođe predviđao izgradnju stanova u javnom sektoru, kao i zajmove kooperativnim društvima sa niskom kamatom.

I pored ovako široke politizacije problema stanovanja, intenzitet stambene izgradnje u javnom sektoru (stanovi građeni od strane lokalnih vlasti) veoma je mali. U Velikoj Britaniji svega prosječno oko 600 stanova godišnje. Tek poslije prvog svjetskog rata dolazi do naglog razvoja ove oblasti i do masovne stambene izgradnje u javnom sektoru.

U VELIKOJ BRITANIJI ova akcija je inaugurisana Adisonovim zakonom (*The adison act*) 1919. godine. Sa puno entuzijazma zamišljeni programi stambene izgradnje nisu bili ostvareni zbog nesposobnosti lokalnih vlasti u realizaciji, tako da je zakon bio kratkog vijeka i uskoro je zamijenjen drugim programima. Vitlijev zakon (*The weeatley act*), koji je izdala socijalistička vlada 1924. godine, predviđa organizaciju izgradnje oko 100.000 stanova godišnje u javnom sektoru (za 15 god. — 1.500.000 stanova); ovaj zakon je bio na snazi sve do izbijanja drugog svjetskog rata, do kada je izgrađeno samo 520.298 stanova — kuća. Razlog ovako drastičnom smanjenju je bila svjetska ekonomska kriza.

Kako se je u tom periodu gradilo u Velikoj Britaniji? — Prije svega treba reći da su se Englezi odlučili za tip dvoetažne porodične kuće, slobodnostojeće dvojne ili najčešće u nizu. Manja ili veća naselja ovakvih kuća (od 100 pa do 25.000 stanova) građena su na periferijama gradova, ali bez ikakvih urbanih servisa. U novim naseljima nije rješavan problem trgovine niti njihovo povezivanje odgovarajućim javnim transportom sa gradom. Vrtni grad je bio usvojen kao princip, ali ne i suštinski sa svim pratećim sistemima koji bi omogućili njegov život. Mnoga od ovih naselja su tek poslije II svjetskog rata dobila potrebne prateće sadržaje. Ovo sam napomenuo kao karakterističan simptom dječijih bolesti u ovoj oblasti, koje se kod nas javljaju oko tri decenije kasnije.

FRANCUSKA: Nakon pet godina diskusije i političkih natezanja Francuzi tek 1928. godine donose tzv. Loucheurov zakon, koji je predviđao finansiranje izgradnje jeftinih stanova i programirao izgradnju 500.000 stanova u društvenom sektoru. Do kasnih 1930-ih godina, na žalost, veoma malo od ovog programa je ostvareno. XV Internacionala urbanizma, koja se od 1937. godine održava u Parizu, ponavlja interes za izgradnju visokih stambenih objekata, koje je Le Corbusier predlagao 10 godina ranije. Departman Sene zatim planira nekoliko vrtnih gradova u okolini Pariza. «Cité de la Muette», završen pred rat, ostaje prazan, jer nije bio riješen transport stanovnika do grada i radnih mjesta. (1939. godine Francuska armija useljava u ovo naselje umjesto u vojne barake.) »Chateway Malabry« i »Plessis Robinson« bili su djelomično naseljeni kada je rat počeo, ali javni transport takođe nije bio riješen.

SSSR: Nakon oktobarske revolucije 1917. godine izvršena je nacionalizacija svih stambenih zgrada i u postojeće stanove smješteno više porodica; to se smatralo privremenim rješenjem. Ubrzo, međutim, dolazi do vraćanja zgrada vlasnicima, s tim da se oni brinu o održavanju, a specijalnim povlasticama se stimulira privatna inicijativa. Graditeljima je davana besplatna parcela u najam od 50—65 godin, ovisno o tome da li je graditelj kuću gradio od kamena ili od drveta. 1926. godine specijalni propis nudi potpunu slobodu iskorištavanja zemljišta za kolektivno stanovanje. Ova stimulativna situacija je dovela u SSSR mnoge arhitekte i inženjere iz Evrope. I pored velikih napora i finansijskih sredstava koja ulaže mlada Sovjetska Republika, 1928. godine je u SSSR-u bilo samo 5,7 m² stambene površine po stanovniku, da bi ovaj broj 1932. godine spao na svega 4,4 m² po stanovniku.

NJEMAČKA: Mlada Vajmarska Republika čini ozbiljne pokušaje da zaliječi rane ratnog razaranja i smjesti veliki broj porodica. Godine 1924. donesen je Zakon o specijalnom porezu (Hauszinssteuer), koji je namjenski bio trošen za subvencioniranje i kreditiranje stanova koje su gradila kooperativna društva (oko 4.300 kooper. društava). Za ovaj period je karakteristično veliko angažovanje progresivnih arhitekata toga doba: arh. Taut, Scharoun, Luckhart, Behne, Wagner, Gropius, Mies van der Rohe, May. Arhitekt Ernst May oko Frankfurta podiže 3 vrtna naselja (Praunheim, Romerstadt, Westhausen), primjenjuje sistem prefabrikacije tzv. »Massivblock« i oprema naselja centralnim grijanjem i ostalim pratećim sadržajima.

Bruno Taut sa kooperativnom firmom Gehag i Martin Wagner u Berlinu gradi slične suburbije (Hufeisensiedlung, Waldsiedlung, Siemensstadt). Mies van der Rohe organizuje građenje naselja Weissenhof kod Štutgarda, u kome učestvuju svi tada poznati evropski arhitekti. Ukupan broj stanova izgrađenih od 1918. do 1933. godine dostigao je cifru od 3.000.000. Dolaskom nacista ovi programi i ovakav sistem građenja se prekidaju, arhitekti Ernst May i Bruno Taut idu u Sovjetski Savez; Wagner, Gropius, Mies van der Rohe i mnogo drugih iz škole Bauhaus odlaze u Englesku i SAD.

I tako već tada, 1939 godine, nakon 10—20 godina iskustva u društvenom finansiranju stambene izgradnje, u Evropi i u Americi stambeni problem nije *doveden ništa bliže rješenju*, i prema riječima Martina Pawlya — *»političari su učili na težak način da su svi stambeni ciljevi, programi i politike uvijek privremeni i da uvijek brzo zastarjevaju«*.

POSLIJE DRUGOG SVJETSKOG RATA sve države su izašle sa još gorom stambenom situacijom nego poslije prvog svjetskog rata.

U mnogim evropskim zemljama veliki broj stambenih objekata je bio uništen u toku rata. Već prije rata teška stambena situacija sad je postala još teža, pri tom su bili uništeni i mnogi građevinski kapaciteti i kapaciteti građevinske industrije.

Istorija politike stambene izgradnje, odnosno intervencije društva u ovoj oblasti u Velikoj Britaniji, Njemačkoj i Francuskoj *kao da se ponašaju iz perioda prije drugog svjetskog rata*:

— u Velikoj Britaniji počinju sa pravom eksplozijom idealizma, koja usljed lošijih ekonomskih uslova počinje brzo da jenjava, i program se sve više orijentiše na mobilizaciju privatnih sredstava;

— u Njemačkoj u početku kaos i nešto odložen početak, iza koga slijedi dobra organizacija i izvanredno izvršenje programa;

— u Francuskoj politička konfuzija ranih poslijeratnih godina još jednom odlaže mjere bitne za obezbjeđenje adekvatne politike finansiranja stambene izgradnje. Tek kasnije, sa stabilizacijom političkih prilika, dolazi i do ekonomskog progressa i do kvalitetne stambene politike i velikih uspjeha u ovoj oblasti.

Sovjetski Savez u specifičnoj političkoj situaciji poslije rata ne polaže posebnu pažnju stambenoj izgradnji, iako do 1951. godine uspijeva da nadoknadi gubitke stanova u ratu. Kasnije se ovom kompleksu posvećuje veća pažnja i postižu se značajni rezultati, tako da u šezdesetim godinama proizvodnja stanova u SSSR-u dostiže ukupnu evropsku proizvodnju.

Trebalo bi nam puno vremena i prostora za detaljnije razmatranje ove interesantne istorije. Činjenica je, međutim, da je stambeni problem poslije drugog svjetskog rata postao značajna preokupacija društva i vlada, i da su učinjeni veliki naponi i ozbiljna istraživanja u cilju stalnog poboljšanja efikasnosti rješenja ovog problema.

Uspjeh je ovisio o ekonomskoj moći društva, o tome kakav značaj je dat rješavanju ovog problema i kvaliteti organizacije u realizaciji usvojenih programa. Rezultati u stambenoj izgradnji za posljednjih 5 godina najbolje ilustruju ovaj zaključak:

— U periodu od 1965—1970. u Velikoj Britaniji se godišnje gradi prosječno 400.700 stanova, tj. 7,2 stana na 1000 stanovnika.

— U istom ovom periodu u Francuskoj se gradi prosječno 423.600 stanova godišnje, ili 8,5 stanova na 1000 stanovnika.

— U Saveznoj Republici Njemačkoj ova jperiod je obilježen pravim bumom u stambenoj izgradnji. Prosječno svake godine je građeno 544.400 stanova, tj. 9,1 stan na 1000 stanovnika.

— U SSSR-u prosječno je godišnje građeno 2,262.300 stanova, odnosno 9,6 stanova na 1000 stanovnika. Prosječna kvadratura stana, koja iznosi 45 m² korisne površine, jasno govori o opredjeljenju Sovjetskog Saveza za izgradnju što većeg broja malih stambenih jedinica i rješavanju problema krova nad glavom.

Od ostalih evropskih zemalja spomenuću još samo Švedsku, koja je poslije rata imala deficit od svega 50.000 stanova. Ona je godišnju proizvodnju stanova u poslijeratnom periodu stalno povećavala, tako da je za posljednjih 5 godina godišnje gradila prosječno 101.900 stanova, odnosno 13 stanova na 1000 stanovnika, što predstavlja evropski rekord. Pri tom, treba spomenuti još i podatak da u Švedskoj danas ima 395 stanova na 1000 stanovnika, tj. 2,5 šveđanina dolaze prosječno na 1 stan (što je isto tako evropski rekord). Švedska je izuzetan primjer sretne koincidencije ekonomske snage jednog društva (u Evropi najveći bruto nacionalni proizvod: po glavi stanovnika 2695 amer. dolara u 1969. godini), političkog stimulansa koji socijalistička vlada daje ovom problemu i vanredno dobre organizacije u realizaciji stambene izgradnje. Očigledno je, dakle, da je za uspjeh na ovom području potrebna koincidencija ovih triju faktora.

II. BESPRAVNA IZGRADNJA — NEIZBJEŽNA PRATEĆA POJAVA U ZEMLJAMA U RAZVOJU

U početku smo analizirali u kratkom retrospektivnom pregledu rješavanje ovog problema u industrijski razvijenim zemljama, u zemljama u kojima nastupa i postindustrijska era, a kod nekih je proces urbanizacije već davno završen. Imam utisak da smo previše preokupirani njihovim uspjesima, a da nam pri tom nisu jasne naše stvarne mogućnosti. Kod zemalja u razvoju ovaj proces se odvija na drugi način i ima svoje neizbježne popratne pojave.

Siromašnije društvo je ekonomski nejako da preuzme na sebe rješavanje problema stanova za stotine hiljada novih stanovnika, i onih koji se rađaju i onih koji pristižu u gradove. Oko gradova ovih zemalja se neizbježno javljaju manje ili više organizovana naselja siromašnih stambenih zgrada, koje polako rastu sa ekonomskom moći i potrebama porodice.

Grupa istraživača finansirana od fondacije »Olivet« i objedinjena Centra za urbanistička rješavanja MIT i Harvardskog univerziteta duži niz godina pratila je i još uvijek prati fenomen formiranja ovih naselja u gradovima Južne Amerike. U Peruu ova naselja se zovu »barijade«. Jedna četvrtina stanovnika Lime, glavnog grada Perua, živi u ovakvim naseljima, koja se kao suburbije nižu oko grada. Suprotno mišljenjima koja se mogu steći na prvi pogled, ovdje se ne radi o beznađnoj sirotinji i getima najniže socijalne klase, nego o radnicima koji su stigli u grad, koji se zapošljavaju i koji stalno konsolidiraju i poboljšavaju svoj ekonomski i socijalni status. Paralelno sa tim se poboljšava i povećava prostor stambene zgrade, njena oprema i vanjski izgled, a time i izgled i oprema čitavog naselja.

Interesantna su zapažanja istraživača o prednostima i slobodi koju uživa SIROMAŠNA VEĆINA u zemljama u razvoju u odnosu na prava i mogućnosti SIROMAŠNE MANJINE u velikim gradovima industrijskog i postindustrijskog svijeta.

Dok prvi slobodno formiraju svoju životnu sredinu, ulažu svoja sredstva i kapitalizuju svoju ušteđevinu u nešto što predstavlja ekonomsku sigurnost porodice a vrijednost mu raste, živeći u stalnoj nadi i stalnom naporu za progres, drugi mogu samo iznajmiti stan u slam-područjima od kućevlasnika ili stambenih vlasti. Tu moraju ostati dok ne naprave ozbiljan ekonomski progres i presele u predgrađa, ukoliko se ne radi o etnički diskriminisanoj manjini, u kom slučaju će ostati u getu do smrti ili dok ga sami u protestu ne zapale.

O vrijednostima ovih naselja u Južnoj Americi istraživači kažu sljedeće:

»Egzistencionalna vrijednost barijada je proizvod triju sloboda:

- sloboda samoizbora sredine u kojoj će živjeti,
- sloboda budžetiranja prema sopstvenim mogućnostima,
- sloboda formiranja svoje sopstvene sredine«.

Prema tome, nedostaci koji smetaju površnom posmatraču, a to su nedovoljan higijenski standard, nezavršenost i neopremljenost naselja i stanova, sa tačke gledišta ove klase stanovništva su veoma mali u odnosu na prednosti koje ta naselja pružaju.

Kako nastaju i kako se razvijaju barijade?

Prije svega, to je neka vrsta tolerisane i u neku ruku organizovane bespravne izgradnje, koja inače nije u saglasnosti sa važećim urbanističkim i građevinskim propisima, ali koju vlasti tolerišu.

Naselja u periodu od 10—12 godina prolaze kroz nekoliko faza razvoja:

— U prvoj fazi (1—2 godine) na slobodnom terenu išpartanom pravougaonom mrežom ulica (neobrađenih) koje formiraju blokove svakoj porodici koja će ovdje stanovati dodjeljuju se parcele veličine od 100—120 m². Na ovoj parceli vlasnik gradi prema svojoj mogućnosti: prvo neki najgrublji provizorij — kolibu ili odmah počinje sa izgradnjom barem jedne prostorije. Voda se u ovoj fazi dovozi cisternama i prodaje po cijeni od 50 galona za jedan drum (oko 2 dinara). Počinje izgradnja manjih trgovina i bifea, počinje se graditi osnovna škola, u početku najčešće provizorna, i naselje se povezuje sa gradom autobusnom linijom.

— Druga faza (4—5 godina) — konstrukcija prizemlja stambene zgrade je završena. Izgrađena je stalna školska zgrada. Komerijalne površine se povećavaju. Voda se češće dovozi, a lokalni generatori počinju snabdijevati naselja strujom.

— Treća faza (10—12 godina) — potpuno je završeno prizemlje stambene zgrade i početak sprat. Javne zgrade se završavaju. Uvodi se voda, kanalizacija i struja. Putevi se asfaltiraju. Učestalnost autobusa se povećava; instaliraju se javni telefoni, gradi se više specijalizovanih komercijalnih radnji, zatim banke, kina i restorani. Male lokalne radionice se razvijaju u male industrije. Izgrađuju se dječija obdaništa i ambulate.

Ove promjene prate i socijalne i ekonomske promjene porodica. Porodice, u početku sa malom djecom, mijenjaju starosnu strukturu, što manje-više adekvatno prate i promjene u opremljenosti naselja pratećim sadržajem. Oni početni, mali prihodi počinju da rastu, a sa njima se mijenjaju i socijalni status, standard i potrebe stanovništva.

Najznačajnija prednost ovako koncipiranih naselja je konzenkventna adaptibilnost prostora i konstrukcije na mijenjanje potreba i ponašanje porodice. U jednoj generaciji ovakve promjene mogu biti veoma velike.

Organski i paralelan rast ekonomskih mogućnosti porodice, stana i naselja u svakom slučaju predstavlja poruku dostojnu naše pažnje.

Inspirisan barijadama i prethodno pomenutim njihovim kvalitetima i karakteristikama, uz finansijsku pomoć Američkog odjeljenja za stanovanje i urbani razvoj, prof. Neal Mitchell, direktor arhitektonsko-tehnološkog zavoda pri Harvardskom univerzitetu, razvio je vrlo interesantan sistem prefabricirane konstrukcije stambenih zgrada koje se mogu početi graditi kao jedna prostorija i rasti u svim pravcima do tri etaže, već prema potrebi porodice. U saradnji sa industrijom razvio je takođe rastuće podsisteme grijanja, vode i elektroinstalacije. Osnovni princip ovog sistema — kao kod barijada: POČETNI TROŠKOVI MORAJU BITI MINIMALNI — zadovoljen je, što je očigledno sasvim suprotno principima »instant-gradnje«.

Poštovanje ovog osnovnog principa i omogućavanje logičnog i organskog rasta objekta uz maksimalni lični rad na izvođenju, kao i predložena rješenja (data sa ciljem da disciplinuju spontane akcije graditelja barijada) — predstavljaju ozbiljan doprinos rješavanju ovog problema, i takođe zaslužuju našu pažnju.

III. JUGOSLAVIJA, SR BiH, SARAJEVSKA REGIJA I SARAJEVO

Stambena situacija

U svom dosadašnjem izlaganju sam u najkraćim crtama obradio — dajući istorijski pregled — početak i način intervencije društva u stambenoj izgradnji, spomenuvši samo neke epizode kojima je trebalo pokazati uolikoj mjeri je ovaj način ovisan o stabilnoj političkoj situaciji, dobro smišljenim instrumentima za finansiranje stambene izgradnje, zatim o stabilnoj i jakoj ekonomskoj osnovi i kvalitetu organizacija koje to treba da sprovedu.

U drugom poglavlju sam pokušao skrenuti vašu pažnju na jedan način rješavanja ovog problema koji u zemljama Južne Amerike u specifičnim klimatskim, ekonomskim i socijalnim uslovima daje odgovarajuće pozitivne rezultate, a čije su karakteristike organskog nastajanja i rasta vrlo instruktivne.

A gdje smo mi?

Jugoslavija

Jugoslavija je počela sa društvenom intervencijom u stambenoj oblasti tek poslije II svjetskog rata. Stambena politika u zemlji prolazi kroz tri faze, od kojih je treća inaugurisana »Regulacijom o daljnjem razvoju stambene privrede« od 1965. godine, koju je donijela Savezna skupština.

Prema podacima Komiteta za stanovanje, građevinarstvo i planiranje Ujedinjenih nacija, po broju raspoloživih stanova, od evidentirane 24 zemlje, Jugoslavija je na pretposljednem mjestu — sa 253 stana na hiljadu stanovnika.

U periodu od 1965—1970. godine u Jugoslaviji je prosječno godišnje građeno 123.500 stanova, odnosno svake godine 6,2 nova stana na hiljadu stanovnika, što je isto sa prosjekom Mađarske (6,2) i približno prosjeku Rumunije (6,5 st./1000 stanovnika).

Na ovoj listi intenziteta građenja za posljednjih 5 godina ispod nas se nalaze Italija (5,9), Poljska (5,8), Bugarska (5,3), Irska (4,2) i DR Njemačka (4,2 stana/1000 stanovnika).

Prosječna korisna površina stanova izgrađenih kod nas u ovom periodu iznosi 55,3 m², — ispod nas su samo Poljska (50,9 m²), Rumunija (49,0 m²) i SSSR (45 m²). Iz ovog podatka se može zaključiti da se nismo »razbacivali« velikim stanovima. Prosjek korisne površine po izgrađenom stanu u istom periodu iznosi u Čehoslovačkoj 61,8 m², Bugarskoj 74 m², Švedskoj 79,2 m², SR Njemačkoj 81,1 m² i Danskoj 104,3 m².

Očigledno je, međutim, da ovakav intenzitet izgradnje ni približno ne zadovoljava stalno rastuće potrebe za stanovima. Prema najnovijim

procjenama, u Jugoslaviji nedostaje 700.000 stanova. Isto toliko stanova je nedostajalo u 1966. godini. Stambena izgradnja po svom kvantitetu ne prati potrebu za stanovima koja rezultira iz prirodnog priraštaja stanovništva, procesa urbanizacije, kao i rušenja starih objekata radi raznih građevinskih zahvata. Štaviše, intenzitet izgradnje posljednjih godina je u stalnom opadanju. Od 129.100 stanova izgrađenih 1966. godine — proizvodnja je lagano opadala, da bi u 1970. godini iznosila 114.000 stanova. U ovoj godini je situacija još teža.

SR BiH

U SR BiH za posljednjih 5 godina je izgrađeno 128.122 stana, ili prosječno godišnje 25.624 stana, tj. 6,76 stanova na hiljadu stanovnika. Programirana izgradnja stanova je bila realizovana sa 95%, što bi u opštem opadanju stamb. izgradnje bilo prilično zadovoljavajuće da u ovom broju oko 80% ne predstavlja individualnu izgradnju. Planirana izgradnja u društvenom sektoru (45000 stanova) realizovana je svega sa 57% (25.911 stanova).

Sarajevo

U gradu Sarajevu za posljednjih 5 godina nije bilo programa stambene izgradnje, tako da ne možemo govoriti o stepenu njegove realizacije. Prije 4 godine je inicirana izrada programa stambeno-komunalne izgradnje, koji je u toku izrade prerastao u Program prostornog razvoja grada i sada je u završnoj fazi. Za ovo vrijeme nije postojala gradska politika u oblasti stanovanja koja bi bila rezultat sagledavanja stvarnih mogućnosti i potreba grada i koja bi omogućila skladniji razvoj grada i njegovih sistema.

Za posljednjih 5 godina u Sarajevu je izgrađeno 11.839 stanova, ili prosječno godišnje 2.368 stanova.

Od ovog broja u društvenom sektoru je izgrađeno 7.730, a u privatnom 4.109 stanova. Posljednjih godina učešće privatnog sektora je sve obimnije, tako da je u 1970. godini iznosilo 46% od ukupne (evidentirane) izgradnje. Zbog znatno usporenog intenziteta izgradnje stanova i već odrađene postojećeg deficita, situacija na stambenom tržištu je sve teža. Deficit stanova u Sarajevu danas iznosi oko 23.000. Ovaj broj od 1948. godine je u stalnom porastu (15.000—23.000).

Dakle, raskorak između stalno rastućih potreba i sve sporije izgradnje sve se više povećava.

Neke radne organizacije

U Energoinvestivnim pogonima u Sarajevu ima 11.000 zaposlenih radnika. Prema posljednjoj anketi — koja ne uključuje one koji imaju manje od 5 godina staža — nedostaje 2.500 stanova. U toku posljednjih 5 godina preduzeće je kupovalo, odnosno useljavalo 54 stana godišnje i davalo oko 85 kredita u iznosu od 3—3,5 miliona starih

dinara. Kupljeni stanovi su bili uglavnom dodijeljeni najneophodnijim kadrovima. Pri današnjem tempu kupovanja stanova i minimalnog kreditiranja individualnih stanova ovaj deficit ne bi bio riješen ni za 20 godina, s tim da se pri tom ne pojavi nijedna nova potreba za stanovima.

Zbog toga preduzeće u sljedećih 5 godina planira znatno povećanje fondova za stambenu izgradnju (7% na bruto lični dohodak i 1% na neto). Približno istu svotu predviđa da skupi iz drugih fondova i kredita banaka, tako da se predviđa godišnja nabavka od 150 stanova i oko 100 kredita radnicima u visini od prosječno 10 miliona dinara. Očigledno je, međutim, da ni uz ovakav napor potreba za stanovima ni približno neće biti zadovoljena.

U preduzeću »Ključ« ima 170 zahtjeva za stanove. Neki radnici već 20 godina čekaju na stan. Preduzeće posljednjih godina ulaže velike napore da zadovolji one potrebe koje sve više rastu, tako da na sredstva fonda za stambenu izgradnju izdvaja još dva puta veću svotu iz drugih fondova, pa tako godišnja svota za kupovinu stanova iznosi 140 miliona starih dinara i 30 miliona za kreditiranje radnika koji sami grade ili dograđuju stanove.

Očigledno je, dakle, da prema današnjim cijenama, i uz sve ove napore, ni za 20 godina ne bi riješili ni postojeći deficit stanova.

Preduzeće »Vaso Miskin-Crni« nalazi se u veoma teškoj ekonomskoj situaciji, koja mu ne dozvoljava izdvajanje ma kakvih sredstava za stambenu izgradnju. Čak i sredstva koja se formiraju iz »fonda 4%« dolaze na otplatu anuiteta. Iz krajnje deficitarnih fondova preduzeća izdvaja se 160 miliona starih dinara za subvencioniranje stanarina. U kolektivu je registrovana potreba od 500 stanova.

Nije potrebno naglašavati beznadežnost stambene situacije u ovom kolektivu.

I najgrublji statistički podaci koje smo pomenuli u početku ovog poglavlja govore o vanredno teškoj stambenoj situaciji u zemlji, a posebno u Sarajevu, dok mala anketa kod radnih organizacija sasvim konkretno ukazuje na njenu bezizlaznost u sadašnjim uslovima finansiranja, građenja i komunalnog opremanja naselja.

Sasvim je sigurno da je ovo veoma značajan faktor u generiranju bespravne stambene izgradnje. Ne možemo a da ne postavimo pitanje: da li radnici koji već godinama čekaju stanove treba da odu u penziju, a da nisu riješili svoj stambeni problem? Da li čitava jedna generacija, a dobrim dijelom i sljedeća, treba ostati bez ikakvog izgleda da dođe do stana? Ili treba da čeka dok mi ne napravimo dovoljan broj naselja kao što su Hrasno, Otoka, Koševo, naši Velingbi, Šerholmeni i Stiveni-dži? Da li možemo kriviti ove radnike koji sa malo sredstava koje dobiju kao kredit od radne organizacije u svojoj bezizlaznosti uzimaju rješavanje stambenog problema u svoje ruke? Da li ih možemo okriviti zato što ulažu svoja sredstva i svoj rad i što od društva zasad traže samo da ih ostavi na miru? — To su ozbiljna pitanja, tehnokratski i administrativni pristup ovom problemu je veoma opasan, i to dobro dokazuje primjer Sarajeva. Vrlo često bespravne graditelje jednostavno poistovjećujemo sa doseljenicima bez puno skrupula za gradski red. Pri tom zaboravljamo da su 2/3 današnjih Sarajlija, u stvari, doseljenici, da je u ukupnom priraštaju stanovništva za posljednjih 10 godina — od 79.140

stanovnika — 40% iz prirodnog priraštaja, te da i ti doseljenici imaju sasvim ozbiljne razloge za dolazak u grad.

Pored ekonomskih i organizacionih problema, jedan od ozbiljnih razloga za nestašicu stanova je i taj da grad nije u stanju da u potrebnom obimu oprema nove stambene zone infrastrukturom. Već dugo vremena zapostavljena izgradnja komunalnih sistema dovela je grad u situaciju da su postojeći kapaciteti krajnje prenapregnuti, a za uvišestručavanje njihovih kapaciteta grad treba da odmah uloži ogromna sredstva. Potreba za ovakvim izuzetnim naporom koincidira sa opštom ekonomskom nestabilnošću u našoj privredi i sa još uvijek neizgrađenim sistemom finansiranja ovih zahvata i još uvijek neorganizovanim stručnim gradskim službama koje ovo treba da vode.

U ovakvoj situaciji grad je bio stavljen pred alternativu:

1) da obustavi izgradnju novih naselja, što bi bilo apsolutno nemoguće, jer bi to značilo zaustaviti život;

2) da ta naselja ne oprema odmah komunalnom mrežom, što je takođe nemoguće u gustom izgradnji višespratnih stambenih objekata;

3) da naselja opremi infrastrukturom, a da cijenu opremanja plate kupci stanova;

4) da u okviru svojih kompetencija, iz izvora gradske rente ili sličnih izvora, iznalazi sredstva za kreditiranje ovih radova.

Većina naših gradova se je odlučila za treću varijantu jer je najlakša, iako je ona značila porast cijena stanova i u krajnjoj sekvenci smanjenje obima izgradnje.

Dakle, nizu razloga koji su uslovili veoma brzi skok cijena stanova, a to su: poskupljenja materijala i rada, čitav niz novih propisa koji su regulisali poboljšanje fizičkih kvaliteta objekata, organizacije koje gazduju stambenim fondom sa zahtjevima za kvalitetniju obradu objekata radi lakšeg i ekonomičnijeg održavanja itd., pridružila se je i cijena opremanja naselja infrastrukturom.

Zbog gore navedenih razloga smanjenje obima građenja je bilo tako drastično da je prouzrokovalo nestašicu stanova na tržištu čak i pri tako skromnim fondovima radnih organizacija.

Ovim kratkim osvrtom sam želio da ukažem samo na neke okolnosti koje su prouzrokovale znatno smanjenje obima stambene izgradnje, nagli porast cijene stanova, a što je dalje uslovalo opredjeljenje na individualno rješavanje stambene problematike, pa i pod uslovom bespravnog građenja.

VELIKI MEHANIČKI PRIRAŠTAJ STANOVNIŠTVA

Drugi razlog proizlazi iz ogromnog migracionog pritiska stanovništva iz prostranog i praznog zaleđa uže i šire sarajevske regije.

Sarajevo sa tako obimnom koncentracijom radnih, upravnih, obrazovnih, kulturnih i drugih funkcija, s jedne strane, i sa toliko izraženim razlikama u razvijenosti između grada i regije, s druge strane, ogromnom privlačnom snagom djeluje na stanovništvo na ovim prostorima. Podatak da je nacionalni dohodak u gradu 1968. godine bio 11.484 dina-

ra po glavi stanovnika, dok je isti na području Kiseljaka iznosio 1.215 dinara, tj. deset puta manje, dovoljno ilustruje prethodnu misao.

Dok je samo mehanički priraštaj u Sarajevu za posljednjih 10 godina iznosio 48.000 stanovnika, dotle je negativni saldo u priraštaju šire regije 55.000 stanovnika, a užeg gravitacionog područja (opštine: Olovo, Han-Pijesak, Sokolac, Pale, Rogatica, Trnovo, Kalinovik, Hadžići, Kiseljak, Kreševo, Fojnica, Breza, Ilijaš) 23.433 stanovnika. Očigledan je proces pražnjenja ovih prostora i kretanja stanovništva prema Sarajevu. Ako pomenemo još podatak da je na ovom području samo 11% stanovništva zaposleno u društvenom sektoru, dobićemo potpunu sliku o odnosu grada i regije, a u isto vrijeme i o razlozima ovako snažne migracije koju grad ekonomski ne može podnijeti.

Dodasašnja praksa izolacionizma grada u odnosu na regiju, te dalje navlačenje novih funkcija i sadržaja — rezultira daljim povećanjem razlika u razvijenosti između grada i regije, a to znači i dalje stimuliranje agensa ovako masovnih migracija u centar.

Ako grad ne bude selektivniji u svom razvoju i neke sadržaje i funkcije ne dislocira u potcentre regije i tako ih učini privlačnim u njihovom gravitacionom području, nikakve mjere neće spriječiti doseljavanje i dalju koncentraciju stanovništva na njihovom ograničenom području.

Specifičnost ovog problema u Sarajevu leži u specifičnim geografskim uslovima i ograničenosti prostora za širenje grada. Sarajevo nema prostora za uzmicanje ili za eventualnu izmjenu namjene zona, odnosno za zauzimanje novih površina za dalje širenje. Sarajevu, ako ostane u svom klancu i ne »iziđe« na površine svoje regije, prijeti ozbiljna opasnost blokade ukoliko se u ovoj mjeri i u ovim odnosima nastavi uzurpiranje njegovih prostora i dosadašnji način i tempo izgradnje.

U uslovima Sarajeva, prije nego i u jednom gradu, urbanističko planiranje mora prerasti u regionalno. Izgradnjom kvalitetnih saobraćajnica postojeće male centre, koji danas vegetiraju, treba vezati za Sarajevo. Treba odmah pristupiti razmatranju premještanja nekih sadržaja koji nisu bitni za glavni centar, a industriju koja traži polukvalifikovanu ili manje kvalifikovanu radnu snagu u saradnji sa ovim komunama locirati po manjim centrima regije. Ovo će zadržati radnu snagu u tim mjestima, generirati njihov razvoj, a daljom izgradnjom objekata superstrukture učiniti ih atraktivnim u njihovim područjima.

Dok u Sarajevu imamo ozbiljan pritisak brojnih zahtjeva za lokacije industrijskih i drugih privrednih objekata, male komune u sarajevskoj regiji traže ovakve sadržaje i nude vanredne uslove — besplatno zemljište, energetske priključke i sl. — za njihovu lokaciju, kao i radnu snagu.

Iz mjesnih zajednica Prača i Podgrab opštine Pale dobili smo podatke o radnicima i službenicima koji stanuju na tom prostoru, a rade u Sarajevu ili su nezaposleni. Prema ovim podacima, 300 kvalifikovanih i visokokvalifikovanih radnika, tehničara i inženjera svakog dana putuju u Sarajevo, dok ih je 170 nezaposleno. Ovi radnici obično ne izdržavaju torturu lošeg transporta dugo i odlučuju se za preseljenje u Sarajevo. Gradu bi bilo daleko jednostavnije i ekonomičnije, posebno u



uslovima Sarajeva, da ove radnike zadrži u Prači i Podgrabu na taj način što će tamo locirati odgovarajuću industriju koja će ih zaposliti. Dobre saobraćajne veze ovih mjesta sa Sarajevom će stimulirati i industriju da se odluči za ove lokalitete.

Sarajevo najhitnije mora preuzeti vodeću ulogu u regiji i postati aktivan činilac njenog razvoja.

IV. ZAKLJUČCI

1) Iz kratkog istorijskog pregleda društvene intervencije u oblasti stambene izgradnje mogli smo zaključiti da je problem veoma složen i krajnje osjetljiv i ovisan o stabilnim ekonomskim i političkim uslovima, kao i o adekvatnom sistemu mjera finansiranja i kreditiranja kojim društvo interveniše u ovoj oblasti, te i o sposobnosti institucija koje treba usvojene programe da sprovedu.

2) Bespravna izgradnja porodičnih kuća nije izolovana pojava nego je sastavni dio kompleksa problema izgradnje stanova; ona se javlja u određenim ekonomskim uslovima kada društvo nije u stanju da riješi ove probleme na organizovan način.

3) Bespravna izgradnja je rezultat ekonomskih, socijalnih i političkih činilaca koji su u specifičnim privrednim i regionalnim uslovima Sarajeva dobili izuzetne razmjere.

4) Politika stambene izgradnje koja je inaugurisana godine 1965. nije dovoljno praćena i prilagođavana stalno promjenljivim uslovima, tako da se u spec. ek. uslovima odrazila u drastičnom neizvršavanju programa izgradnje i još drastičnijem poskupljenju stanova. Kupovna moć radnih organizacija, s obzirom na cijenu stana i opštu privrednu situaciju, svedena je na minimum, u stvari, na nabavljanje minimalnog broja stanova, i to za najpotrebnije kadrove. Većina članova radnih organizacija, pogotovu onih sa manjim kvalifikacijama, ostala je bez izgleda za rješavanje stambenog problema.

5) Uglavnom ova kategorija radnika predstavlja većinu graditelja bespravnih kuća u Sarajevu. Prema rezultatima studije, 77% graditelja bespravnih stambenih zgrada ima redovna mjesečna primanja do 1.000 dinara, dok 92% ima mjesečna primanja do 1.500 dinara.

6) Ova pojava — uzimanje rješenja problema u svoje ruke — karakteristična je za zemlje u razvoju kod kojih buran proces urbanizacije ni približno ne prati ekonomska moć gradova i društva, neophodna za obezbeđenje smještaja i za opremanja novih naselja.

7) U ovakvim zemljama sa siromašnom većinom, ove spontane akcije građana se tolerišu i određenim minimalnim planiranjem prostorno usmjeravanju, što obezbjeđuje odgovarajuću prostornu organizaciju. Na žalost, kod nas ovaj problem nije ovako shvaćen i prepušten je rješavanju putem organa represije.

8) I pored svih objektivnih činilaca, do ovakvog stepena nereda u prostoru ne bi došlo da je pravovremeno shvaćena ozbiljnost ovoga problema sa kompleksnom bazom njegove uzročnosti i da je ova bujica kanalisana na određene prostore koji bi bili tako organizovani da uz malo ograničenja i puno više slobode obezbijede etapno pro-

vođenju osnovnih komunalnih sistema i izgradnju pratećeg sadržaja.

9) Danas smo u Sarajevu suočeni sa ozbiljnom opasnošću degradacije i dezintegracije prostora i sa još uvijek nekontrolisanom bujicom bespravne izgradnje koja prijeti da blokira grad i onemogućuje njegov organski razvoj u prostoru, kao i razvoj njegovih funkcija i sistema.

10) Pravci naših akcija bi trebalo da budu sljedeći:

a) Odgovarajućim instrumentima stambene i društvene politike maksimalno stimulisati sistem intenzivnije stambene izgradnje, i to kako u kvalitativnom tako i u kvantitativnom smislu, približavajući je kako u cijeni tako i u strukturi realnoj ekonomskoj moći radnih organizacija. U ovoj oblasti se osjeća nedostatak svježih teoretskih stavova i pristupa, kao i organizovanje razmatranje sistema i tehnologije izgradnje koji bi odgovarali potrebnim kapacitetima za grad Sarajevo, kao i njegovim specifičnim topografskim i ambijentalnim uslovima. U tom smislu su potrebne nove inicijative i novi stimulansi.

b) S obzirom na nivo ekonomskog razvoja, još relativno duže vrijeme društveni sektor, s obzirom na sistem kompletnog završavanja stanova i naselja (iz čega proizlazi i cijena), neće moći da zadovolji širok sloj građana čije kvalifikacije ili ekonomski status radnih organizacija ne omogućavaju veća početna ulaganja. Individualno građenje porodičnih kuća za mnoge će još predstavljati jedino rješenje. Za ovaj sloj građana treba tako organizovati naselja da budu što ekonomičnija sa stanovišta komunalnog opremanja u etapama i da se omogućuje sloboda u realizaciji objekata prema ekonomskoj moći graditelja, uz osnovni princip da početni troškovi budu prihvatljivo niski.

k) U tom smislu treba inicirati i stimulisati uvođenje savremenih materijala i sistema građenja koji daju ovu slobodu, omogućuju etapnost građenja, a pri tom uvode red u spontane akcije graditelja (sistemi profesora N. Mitchela iz SAD-a i prof. Habrakena iz Holandije).

c) Da bi se ovo ostvarilo, potrebno je razraditi politiku uređenja zemljišta i dodjele parcela, kao i mijenjati ili modificirati čitav niz gradskih odluka i zakona koji su formirani tako da samo spriječe nepoželjno, umjesto da više vode i stimulišu poželjno.

d) Vrlo brojnu grupu potencijalnih graditelja čijim je ličnim sredstvima dodat veliki dio društvenih sredstava, iz fondova radnih organizacija, banaka i drugih društvenih izvora — i do 80%, neophodno je orijentisati i društvenim regulama usmjeriti na kooperativni zadružni sistem izgradnje stanova i naselja, bilo po sistemu etažnog vlasništva u višespratnim objektima (uspjao primjer »JULINO BRDO« u Beogradu), bilo po jednom od u svijetu opšteprihvaćenih ekonomičnih sistema niza, grozda i sl.

e) S obzirom na ograničene prostorne i ekonomske resurse grada kao i na njegov položaj i ulogu u regiji, mehaničko povećanje stambene izgradnje i njeno stimulisanje u raznim vidovima može dovesti samo do još veće atraktivnosti grada i do još bržeg doseljavanja ukoliko paralelno ne razmatramo i određenim akcijama ne stimulišemo razvoj regije, tj. manjih potcentara u njoj. Grad mora što prije izaći iz svoje izolacije u

odnosu na regiju i postati aktivan činilac njenog razvoja. U protivnom, stambeni problem će se i dalje zaoštravati i uz sve napore grada raskorak između potreba i mogućnosti će rasti. Dislociranje određenih sadržaja i funkcija u manje centre regije i opremanje tih centara pratećim objektima, a prije svega dobra povezanost sa gradom — učiniće ih atraktivnim u njihovom gravitacionom području.

Ovo je jedini mogući način da se grad oslobodi ogromnog migracionog pritiska i da sačuva ostale prostore za svoj nužni budući razvoj.

f) Proces integracije privrednih organizacija koji je u toku, a čija su središta obično u Sarajevu, treba iskoristiti kao povoljnu šansu ne za navlačenje tvornica u Sarajevo, nego za njihov pravilan i racionalan razmještaj u prostoru regije.

g) Stimulisati nosioce savremene tehnologije na planu istraživačkog rada u oblasti industrijske proizvodnje stanova, primjene savremenih materijala i tehnike, jer sasvim sigurno, i pored svih napora, tempo populacionog rasta i udomljavanje nećemo riješiti na tradicionalan način.

(U SAD-u naglo raste proizvodnja kuća koje se mogu premještati [412.000 (1969. god.)] i trejlara-kuća ne točkovima [144.000 (1969. god.)], a ovaj tip kuća je 4 puta jeftiniji od tradicionalnih.)

Prilog 1.

UPOREDNA TABELA PODATAKA O POSTOJEĆEM STAMBENOM FONDU, INTENZITETU IZGRADNJE U PERIODU 1965—1970. GOD., VRSTI IZGRADNJE I BRUTO NACIONALNOM PROIZVODU ZA NEKE EVROPSKE ZEMLJE PREMA PODACIMA UJEDINJENIH NACIJA*

Država	Na 1.000 stanovnika		Prosječna korisna površina stanova izgrađenih od 1965—1970. god.		Procenat izgrađenih stanova — prema vrsti izgradnje		Bruto nacionalni proizvod po stanovniku u dolarima (AM) 1969. god.
	Ukupan broj stanova na kraju 1970. g.	Građeno prosječno 1965—1970.	po stanu u m ²	po stanovniku u m ²	u jedno ili dvopodnoćnim kućama	u kolektivnim stambenim zgradama	
Austrija	363	6,8	74,2	0,51	33,3	66,7	1392
Bugarska	263	5,3	61,3	0,33	33,1	66,9	—
Čehoslovačka	312	6,8	61,8	0,37	24,9	75,1	—
Danska	371	9,4	104,3	0,91	59,2	40,8	2155
SR Njemačka	337	9,1	81,1	0,76	43,7	56,2	2091
DR Njemačka	359	4,2				100,0	
Francuska	377	8,5	74,6	0,82	37,5	62,5	2325
Holandija	289	9,6			71,0	29,0	1592
Poljska	254	5,8	50,9	0,29	28,0	72,0	
Švedska	395	13,0	79,2	1,01	31,3	68,7	2695
SSSR	296	9,6	45	0,43			
V. Britanija	343	7,2			71,3	28,7	1822
Jugoslavija	253	6,2	55,3	0,35	67,4	32,6	

* Ekonomska komisija za Evropu, Komitet za stanovanje, građevinarstvo i planiranje — 9. august 1971.

ZIVORAD JANKOVIC

**THE INFLUENCE OF SOCIAL DEVELOPMENT ON THE
PHENOMENON OF ILLEGAL CONSTRUCTION OF FAMILY
DWELLINGS**

SUMMARY

1) From a short historical review of Social intervention in the area of housing construction, we can conclude that the problem is very complex and extremely sensitive and that it is related to stable economic and political conditions as well as an adequate system of measures for financing and crediting, by which means the society intervenes in this area, and in addition, to the capability of the institutions which are supposed to carry out the program adopted.

2) Illegal construction of family dwellings is not an isolated phenomenon but rather an integral part of the complex problem of housing construction; it occurs in particular economic conditions when the society is not capable of solving these problems in an organized way.

3) Illegal housing construction is the result of economic, social and political factors which have, in the specific economic and regional conditions of Sarajevo, reached exceptional dimensions.

4) The policy of housing construction which was inaugurated in 1965 was inadequately carried out and insufficiently adjusted to the constantly changing conditions, so that in the special economic conditions it resulted in a drastic non-completion of the program for construction and a still more drastic increase of prices of apartments. The buying power of working organizations, due to the prices of apartments and the general economic situation, was reduced to a minimum, which meant the purchase of a minimal number of apartments and only for the most essential employee groups. Most of the members of the organization, especially those with less special training, were left without prospects for solving their housing problems.

5) It is mostly this category of workers which makes up the largest part of the builders of illegal family dwellings in Sarajevo. According to studies which have been made, 77% of the builders of illegal housing have monthly wages of 1.000 dinars or less, while 92% have monthly wages of 1.500 or less.

6) The phenomenon of the undertaking of the solution to one's own housing problem without regard to legal restrictions is characteristic of countries undergoing rapid development where the sudden surge of urbanization cannot begin to be matched by the economic capacities of cities and of society to meet the needs for accommodating the new population.

7) In such countries with a majority of the population which is poor, these spontaneous undertakings of individuals are tolerated with a certain minimal spatial planning and guidance to assure appropriate spatial organization. Unfortunately, in our case we have not regarded the problem in this manner, and it has been left to be dealt with by means of instruments of repression.

8) In spite of all the objective factors, this degree of disorder would not have come about if the seriousness of this problem with the complex base of its causes had been recognized early enough and if the flood had been channeled to specific areas which could have been organized to permit, with a small amount of limitations and much more freedom, the eventual gradual provision of basic communal systems and the construction of the concomitant elements.

9) Presently we are faced, in Sarajevo, with the serious threat of degradation and disintegration of the urban area and with the still uncontrolled expansion of illegal construction which threatens to stop the organic development of the city, both spatially and functionally.

10) The directions of our action should be the following:

a) to maximally stimulate more intensive housing construction with the appropriate instruments of housing and social policy, and both qualitatively and quantitatively, bringing it in price and in structure to the actual economic capacities of the working organizations whose role it is to provide housing for its personnel. In this area, a shortage is felt of newer theoretical approaches and positions as well as of a more organized study of systems and technology of construction which would correspond to the needed capacities for the city of Sarajevo, as well as for its specific topographic and environmental conditions. For this purpose new initiatives and new stimuli are necessary.

b) to recognize that the social sector will not be able, in view of the level of economic development, for still some considerable time, to satisfy the most extensive layer of the population whose qualifications or economic status in their working organization do not permit a considerable initial investment of funds. The individual construction of family dwellings will remain, for many, the only solution to their problem. For this layer of the population it is necessary to so organize the areas of settlement as to be as economics as possible from the point of view of communal provisions to be supplied in stages and as to permit freedom in the creation of housing according to the economic capacities of the builders, with the basic principle that initial expenses be reasonably small.

c) to initiate and stimulate the introduction of modern materials and building systems which permit this freedom, enable building in stages, and thus introduce order into the spontaneous actions of builders (as with the systems of Prof. N. Mitchel of the U.S.A. and Prof. Habraken of the Netherlands).

d) to work out a policy for the preparation of building areas and division into lots, and to change or modify a whole series of city regulations and rules which are formulated only to prevent the undesirable rather than to stimulate and lead to the desirable.

e) to orient the very large group of potential builders whose personal means are supplemented by a large portion of social funds (from the funds of working organizations, banks, and others social sources) that portion being often as much as 80% —, towards the co-operative system of apartment and community construction, either by the system of ownership of one floor in a multi-story building (a successful example

is »Julino Brdo« in Beograd) or by one of the internationally known and received economic systems of clusters, terraced housing, etc.

f) to consider and, with certain actions, stimulate development of the region, i.e. of smaller sub-centers within the region, so as to detract from the effect of simply making the city more attractive and inviting still more rapid migration to the urban areas due to the mechanical increase of housing construction and its stimulation in various manners. The city must abandon its isolation in relation to the region and must instead become an active factor in the development of the region. If this is not done, the housing problem will simply worsen and, in spite of all the efforts of the city, the gap between the needs and the capacity to meet these needs will continue to widen. By the transferral of certain elements and functions to smaller centers in the region and the provision of these centers with the concomitant elements and, above all, with good connections with the major city, they can be made much more attractive to those who live within their gravitational sphere. This is the only possible way in which the city can be delivered of the enormous migrational pressure from which it presently suffers in order to preserve the remaining space it has for the necessary future development.

g) to utilize the process of integration of business organizations which is presently taking place, and whose centers are usually located in Sarajevo, as an opportunity for a reasonable and rational distribution of such integrated organizations over the area of the region.

h) to stimulate the bearers of modern technology to a plan of research work in the field of industrial production of housing and application of modern materials and techniques, since it is quite apparent that, in spite of all our efforts, we shall not be able to solve the problems of the population explosion and its housing needs by simple application of traditional methods. In the United States there has been a sudden increase in the production of houses which can be moved (»mobile homes«) — 412,000 in 1969 — and of trailers on wheels (144,000 in 1969), and this type of house is four times less expensive than the traditional types.

LITERATURA

1. Martin Pawley: Architecture versus housing.
2. John Turner: The squatter stlement. Arch. Desien 8/1968.
3. Lisa R. Peattle: »The Dilema — Architecture in an affluent socity. Arch. Desien 8/1968.
4. Donald Terner i Robert Herz: »Squatter inspired«. Arch Desien 8/1968.
5. Nations unies conseil economique et sosial: HBP/working paper No. 259. 9. avgust 1971.
6. Zavod za regionalno planiranje Sarajevo: Podaci o stamb. izgradnji Bosne i Sarajeva, o migracionim kretanjima i bruto nac. dohotku.