



УНИВЕРЗИТЕТ У НИШУ
ГРАЂЕВИНСКО-АРХИТЕКТОНСКИ ФАКУЛТЕТ



Наташа И. Петковић Гроздановић

**ИНОВИРАНИ АРХИТЕКТОНСКО-
УРБАНИСТИЧКИ МОДЕЛИ ЗА
УНАПРЕЂЕЊЕ КВАЛИТЕТА
СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ**

ДОКТОРСКА ДИСЕРТАЦИЈА

Ниш, 2020.



UNIVERSITY OF NIŠ
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING AND
ARCHITECTURE



Nataša I. Petković Grozdanović

**INNOVATED ARCHITECTURAL-
URBANISTIC MODELS FOR
IMPROVEMENT OF SOCIAL HOUSING
QUALITY IN SERBIA**

DOCTORAL DISSERTATION

Niš, 2020.

Подаци о докторској дисертацији

Ментор:	Др Бранислава Стоиљковић, доцент, Универзитет у Нишу, Грађевинско-архитектонски факултет
Наслов:	ИНОВИРАНИ АРХИТЕКТОНСКО-УРБАНИСТИЧКИ МОДЕЛИ ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ КВАЛИТЕТА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ
Резиме:	<p>Социјално становање које би захваљујући својим физичким карактеристикама било у стању да обезбеди, не само здрав физички, већ и психо-социјални развој корисника једини је одржив модел развоја овог типа становања. Ово је нарочито важно код слабије развијених средина, у којима се позитивни друштвени потенцијал социјалног становања готово и не користи. Да би се оваква ситуација изменила, моделе социјалног становања треба развијати на начин да одговоре најразличитијим, а често и крајње специфичним, потребама корисника – како у погледу квалитета самог стамбеног простора, тако и његовог непосредног окружења. Право на равноправност тек је први корак ка развоју одрживог социјалног становања. Величина стамбене јединице, њен просторни комфор, квалитет стамбеног амбијента и његовог визуелни аспект ни на који начин не треба да утичу на „издвајање“ стамбених целина овог типа, а тиме и њихових корисника. Поред тога, узевши у обзир да објекте социјалног становања користе различити типови социјално угрожених категорија друштва, архитектонско-урбанистичким приступом у планирању стамбених целина ове немане требало би умањити проблеме лимитиране мобилности и недостатка финансијских средства (који често прате ове категорије), а који могу да утичу на поједине аспекте квалитета становања. Циљ овог истраживања је унапређење методологије архитектонско-урбанистичког планирања и пројектовања објеката социјалног становања са намером обезбеђивања њихове функционалне и друштвене одрживости. Базу истраживања представља дефинисање референтног просторног оквира за развој овог типа становања и формирање релеватних архитектонско-урбанистичких критеријума. Дефинисани критеријуми односе се на структуралне, функционалне и обликовне карактеристике објеката социјалног становања. Како је истраживање ограничено на микро-ниво планирања (ниво парцела које су планским документима већ предодређене за изградњу ове мменеу) препознају се три карактеристична просторна нивоа: ниво урбаног склопа (парцеле), ниво архитектонског склопа (објекта) и ниво стамбене јединице. Њиховим обједињавањем формира се вишекритеријумски архитектонско-урбанистички модел за развој социјалног становања. Посредством овог модела могуће је извршити анализу квалитета објеката и целина социјалног становања. Применом овог модела на домаћи развојни оквир социјалног</p>

социјалног становања омогућава се сагледавање потенцијалних просторних перформанси будућих објеката овог типа и омогућава валоризација постигнутог квалитета изграђених објеката социјалног становања. Синтезом резултата истраживања дефинишу се правци унапређења социјалног становања у локалним оквирима, кроз формирање пројектантских смерница, препорука за корекцију регулативе и развоја пилот пројекта, као могућег решења за изградњу конкретних објеката ове намене.

Научна област:

Архитектура

Научна
дисциплина:

Архитектонско пројектовање

Кључне речи:

Социјално становање, физичке карактеристике, просторни критеријуми, одрживост

УДК:

728.2(497.11)(043.3)
351.778.532(497.11)(043.3)

CERIF
класификација:

T240 Архитектура, уређење ентеријера

Тип лиценце
Креативне
заједнице:

CC BY-NC

Data on Doctoral Dissertation

Doctoral
Supervisor:

Branislava Stoiljković, Assistant Professor,
University of Niš, Faculty of Civil Engineering and Architecture

Title:

INNOVATED ARCHITECTURAL-URBANISTIC MODELS
FOR IMPROVEMENT OF SOCIAL HOUSING QUALITY IN
SERBIA

Abstract:

Social housing, which, due to its physical characteristics, would be able to provide not just adequate physical, but also psychosocial development of its users, is the only sustainable model for the development of this type of housing. This is especially important in the less developed countries, where the positive social potential of social housing development is almost invisible. Sustainable social housing should respond to the most complex, and often very specific, needs of its users, both in terms of the quality of the housing units and its immediate residential surroundings. The right to equality is only the first step towards the development of a sustainable social housing. The size of the dwelling unit, its spatial organization, the quality of the living environment and its visual aspect shouldn't in any way affect the discrimination and exclusion of social housing and its users. In addition, considering that social housing facilities are used by different types of socially vulnerable categories, the architectural and urban planning approach should minimize the problems of limited mobility and the lack of financial resources that decrees some aspects of housing quality. The aim of this research is to improve the methodology of architectural and urban planning and design of social housing units in order to ensure their functional and social sustainability. The research gives the definition of a reference spatial framework for the development of this type of housing upon which the relevant architectural and urban criteria are formulated. The defined criteria relate to the structural, functional and design characteristics of social housing facilities. As the research is limited to the micro-level of planning - the level of the plot - three characteristic spatial levels are recognized: the level of the urban structure (plot), the level of the architectural structure and the level (building) of the housing unit (dwellings). By defining a multi-criteria model, it is possible to analyze the quality of social housing facilities and dwellings, particularly the domestic model framework. Its implementation allows to observe the potential spatial performance of future social housing objects, as well as the valorization of the achieved quality of built-up areas of this type. The synthesis of the research results defines the directions for improving the domestic model of social housing, through the development of design guidelines, recommendations for regulation correction and development of the pilot project.

Scientific Field:	Architecture
Scientific Discipline:	Architectural Design
Key Words:	Social housing, physical characteristics, spatial criteria, sustainability
UDC:	728.2(497.11)(043.3) 351.778.532(497.11)(043.3)
CERIF Classification:	T240 Architecture, interior design
Creative Commons License Type:	CC BY-NC

САДРЖАЈ

1. УВОД.....	1
1.1. Опште информације о предмету истраживања.....	1
1.1.1. Просторно-географски обухват истраживања	2
1.1.2. Временски обухват истраживања	2
1.2. Полазне основе истраживања.....	2
1.2.1. Развој модела социјалног становања у локалним оквирима.....	3
1.3. Циљ научног истраживања.....	4
1.4. Полазне хипотезе.....	5
1.5. Научне методе.....	6
1.6. Систематизација и преглед досадашњих истраживања.....	8
1.7. Структура и садржај рада.....	11
2. СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ И ДРУШТВЕНИ РАЗВОЈ.....	13
2.1. Социјално становање као питање од јавног значаја.....	13
2.2. Теоријски оквир развоја социјалног становања	15
2.2.1. Шири оквир развоја социјалног становања.....	16
2.2.2. Планерско-пројектантски оквир развоја социјалног становања.....	17
3. ИСТОРИЈСКИ РАЗВОЈ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА.....	22
3.1. Корени социјалног становања.....	22
3.2. Изградња социјалних станова у периоду између два рата.....	23
3.3. Период након II светског рата.....	32
3.4. Крај XX века.....	36
3.5. Савремене тенденције социјалног становања.....	42
4. ВИШЕКРИТЕРИЈУМСКИ МОДЕЛ ЗА РАЗВОЈ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА.....	47
4.1. Идентификација релевантних просторних чинилаца од утицаја на квалитет социјалног становања.....	47

4.1.1. Просторно-функционални оквир.....	47
4.1.2. Социјални оквир.....	53
4.2. Дефинисање архитектонско-урбанистичких критеријума за развој социјалног становања.....	58
4.3. Анализа архитектонско-урбанистичких критеријума од утицаја на квалитет социјалног становања.....	59
4.3.1. Ниво урбаног склопа.....	59
4.3.1.1. Капацитет социјалног становања.....	59
4.3.1.2. Функционална разноврсност.....	61
4.3.1.2. Просторна организација урбаног склопа.....	64
4.3.1.3. Заједничке отворене површине.....	65
4.3.1.4. Стационарни саобраћај.....	70
4.3.1.4. Амбијентална вредност.....	72
4.3.2. Ниво архитектонског склопа.....	76
4.3.2.1. Физички образац становања.....	76
4.3.2.2. Просторна организација архитектонског склопа.....	79
4.3.2.3. Заступљеност станова различитих структура.....	82
4.3.2.4. Флексибилност архитектоског склопа.....	83
4.3.2.5. Простори за заједничко коришћење.....	86
4.3.2.6. Визуелни израз.....	88
4.3.3. Ниво стамбене јединице.....	91
4.3.3.1. Површина стамбене јединице.....	91
4.3.3.2. Структура стамбене јединице.....	92
4.3.3.3. Адаптабилност стамбене јединице.....	93
4.3.3.4. Приватне отворене површине.....	95
4.4. Вишекритеријумски модел за развој социјалног становања.....	98
5. РАЗВОЈ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ.....	102
5.1. Јавна стамбена интервенција у периоду до II светског рата.....	102
5.2. Искуства у периоду социјализма.....	105
5.3. Транзиција стамбеног система.....	110
5.4. Савремено социјално становање	113
6. ИСТРАЖИВАЊЕ КВАЛИТЕТА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ – СЛУЧАЈ ГРАДА НИША.....	118

6.1. Утицај архитектонско-урбанистичке регулативе на квалитет социјалног становања	119
6.2. Анализа квалитета изграђеног фонда социјалног становања – случај града Ниша.....	126
6.2.1. Анализа примера.....	129
6.2.1.1. Пример 1 – социјално становање у Ул. Палих бораца, Пантелеј.....	129
6.2.1.2. Пример 2 – социјално становање у Ул. Чедомира Крстића, Паси Пољана.....	134
6.2.1.3. Пример 3 – социјално становање у Ул. Мајаковског, Дуваниште.....	140
6.2.2. Дискусија резултата.....	147
6.2.2.1. Ниво урбаног склопа.....	148
6.2.2.2. Ниво архитектонског склопа.....	150
6.2.2.3. Ниво стамбене јединице.....	151
7. ИНОВИРАНИ АРХИТЕКТОНСКО-УРБАНИСТИЧКИ МОДЕЛИ УНАПРЕЂЕЊА КВАЛИТЕТА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ.....	153
7.1. Смернице за архитектонско-урбанистичко пројектовање објеката намењених социјалном становању.....	153
7.2. Препоруке за унапређење важеће регулативе у области планирања и изградње објеката намењених социјалном становању.....	159
7.2.1. Унапређење важећег правилника.....	159
7.2.2. Унапређење локалне урбанистичке регулативе – ГУП Ниша.....	164
7.3. Пилот пројекат социјалног становања у Брегалничкој улици у Нишу.....	166
7.3.1. Локација.....	166
7.3.2. Образложење концепта предложеног решења.....	167
7.3.3. Анализа предложеног решења према вишекритеријумском моделу за развој социјалног становања.....	170
7.3.4. Анализа предложеног решења према вишекритеријумској методи за валоризацију квалитета социјалног становања.....	178
8. ЗАКЉУЧАК.....	180
ЛИТЕРАТУРА.....	187

ПОПИС И ИЗВОР ИЛУСТРАЦИЈА197

БИОГРАФИЈА АУТОРА204

1. УВОД

1.1. ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ О ПРЕДМЕТУ ИСТРАЖИВАЊА

Изградња објеката социјалног становања у савременим друштвима данас је неминовност. Како би се обезбедила одрживост социјалног становања, услови становања у објектима овог типа треба да задовоље основне биолошке потребе, да омогуће несметано извршење свакодневних основних активности и да делују стимулативно и подстицајно на психо-социјални развој корисника. На овај начин, континуираним задовољењем различитих потреба корисника – биолошких и социолошких, индивидуалних и колективних – позитивно се делује на развој и напредак корисника социјалног становања, али и друштва у целини.

Оваква перцепција одрживог социјалног становања као логично намеће питање: На који начин се архитектонским деловањем може допринети унапређењу квалитета социјалног становања? Управо из тих разлога *предмет истраживања ове дисертације јесте могућност унапређења квалитета социјалног становања у Србији, посматрано са архитектонско-урбанистичког аспекта.* У просторном смислу предмет овог истраживања ограничен је на микро-ниво планирања и тиче се развоја социјалног становања на за то предвиђеним локацијама.

Како би се од великог броја различитих стамбених образаца издвојили они који се по својим карактеристикама могу сматрати одговарајућим за специфичне захтеве социјалног становања, фокус истраживања је на идентификацији и дефинисању просторно-физичких критеријума који су од суштинског значаја за квалитет и одрживост овог типа становања. Њиховим обједињавањем формираће се вишекритеријумски модел, као подлога за развој овог типа становања. С обзиром на микро-ниво просторног обухвата, дефинисање релевантних критеријума и формирање вишекритеријумског модела за развој социјалног становања везан је искључиво за ниво парцеле, које су плански већ дефинисане за изградњу овог типа.

Помоћу вишекритеријумског модела за развој социјалног становања биће извршена анализа квалитета важећег архитектонско-урбанистичког регулативног оквира.

одавањем вредносне скале вишекритеријумском моделу за развој социјалног становања биће креирана метода вредновања квалитета социјалног становања, помоћу кога ће бити извршена евалуација квалитета изграђених објеката овог типа. Резултати ове анализе пружиће теоријску основу за иновирање домаћих архитектонско-урбанистичких модела за развој социјалног становања кроз формирање пројектантских смерница, препорука за корекцију важеће регулативе и пилот пројекта као могућег физичког образаца за развој локација планираних за ову намену.

1.1.1. Географски обухват истраживања

У географском смислу, идентификација и дефинисање релевантних критеријума и формирање вишекритеријумског модела за развој социјалног становања на за то дефинисаним локацијама извршени су на глобалном нивоу. Овако дефинисани критеријуми су потом у ужем географском смислу примењени за вредновање квалитета социјалног становања у Србији. Анализирани легислативни оквир за архитектонско-урбанистички развој социјалног становања везан је за ниво републике, док се анализа урабанистичке регулативе и испитивање квалитета изграђених објеката социјалног становања односи на територију града Ниша. Ниш, као географски оквир, може се сматрати релевантним, имајући у виду да је један од водећих градова у Србији и један од првих у којем се започело са изградњом социјалних станова.

1.1.2. Временски обухват истраживања

Са временског аспекта, глобални развој социјалног становања посматра се од његовог самог зачетка и увођења модела државне интервенције у циљу пружања стамбене подршке социјално угроженим категоријама, па све до данашњих дана. Ужи истраживачки период везан је искључиво за развој социјалног становања на територији Србије и односи се на раздобље од промене социјалистичке политике становања и периода друштвене транзиције (крај 1990-их и почетак 2000-их година), до формирања домаћег модела социјалног становања (2009. године) и најновијих искустава у вези са њим.

1.2. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ИСТРАЖИВАЊА

Значајне друштвене промене, евидентне на глобалном нивоу, постављају питање обезбеђивања адекватног и приступачног становања као једног од приоритетних у стамбеним политикама и политикама друштвеног развоја. У околностима свеопште

друштвене транзиције, промишљања на тему социјалног становања постају веома комплексна и поред питања обезбеђивања стамбеног простора друштвено угроженим категоријама фокусирана су на побољшање економског и социјалног статуса корисника, а последично и позитивног деловања на ширу друштвену заједницу.

С обзиром на комплексност природе социјалног становања и сложену међузависност његовог физичког карактера и друштвене климе која га прати, идентификација релевантних просторних чинилаца за квалитет овог типа становања биће сагледавана не само кроз могућност задовољења основних стамбених потреба, већ и пружања неопходне подршке здравом психо-социјалном развоју и напретку корисника. Како дефинисан предмет истраживања по својој сложености превазилази оквире архитектонске струке, паралелно са детаљном анализом архитектонских и урбанистичких, у раду ће бити разматрани и комплементарни мултидисциплинарни аспекти социјалног становања (правно-легислативни, друштвени, социолошки, психолошки, културолошки...).

Комплексна и вишеслојна анализа физичких, функционалних и друштвених аспеката социјалног становања пружа увид у просторне карактеристике објеката и целина ове намене које су од великог утицаја на општи квалитет овог типа становања. На основу њих могуће је дефинисање релевантних архитектонско-урбанистичких критеријума који су кључни за формирање модела за развој савременог социјалног становања, чијом применом се омогућује даље унапређење квалитета овог типа становања.

1.2.1. Развој модела социјалног становања у локалним оквирима

Социјално становање, као релативно нови вид становања у земљи, заступљено је у релативно малом проценту у укупном стамбеном фонду Србије. С обзиром на велики раскорак између стварних стамбених потреба социјално угроженог становништва и тренутне понуде социјалних станова, развој социјалног становања се тек очекује.

Препреку развоју домаћег социјалног становања представља недовољна развијеност постојећег модела, који је тек делимично правно и институционално дефинисан, фокус на економском аспекту, одсуство неопходне урбанистичке и архитектонске техничке регулативе, као и непостојање струковних тела која би се бавила испитивањем и вредновањем квалитета изграђених објеката овог типа. Непостојање комплекснијег развојног оквира води ка занемаривању бројних специфичности социјалног становања и

изостанку неких од кључних архитектонско-урбанистичких елемената када се ради о планирању објеката овог типа. Оваква ситуација последично се одражава и на квалитет и одрживост примењиваних модела.

1.3. ЦИЉ НАУЧНОГ ИСТРАЖИВАЊА

Основни циљ овог истраживања је иновирање архитектонско-урбанистичких модела и функцији унапређења његовог квалитета и свеопште одрживости.

Како предмет истраживања карактерише комплексност односа архитектонско-урбанистичких, историјских, социјалних и других релевантних фактора за развој социјалног становања, ово истраживање обухвата и следеће подциљеве и активности:

- Студија и анализа примењиваних концепата социјалног становања кроз свеобухватан историјски преглед развоја овог типа становања;
- Идентификација савремених тенденција у пројектовању објеката социјалног становања;
- Идентификација просторних архитектонско-урбанистичких критеријума од значаја за квалитет социјалног становања;
- Дефинисање вишекритеријумског модела за развој социјалног становања;
- Анализа утицаја важеће регулативе на квалитет социјалног становања у Србији;
- Валоризација квалитета социјалне стамбене изградње на територији града Ниша;
- Иновирање архитектонско-урбанистичких модела за развој социјалног становања кроз примену: пројектантских смерница, препорука за корекцију архитектонске и урбанистичке регулативе из ове области и предлога пилот пројекта – као могућег физичког образца за развој локација планираних за ову намену.

Циљне групе које могу да користе резултате овог истраживања су из различитих сектора. Ово истраживање првенствено је намењено пројектантима и унапређењу пројектантске методологије и праксе изградње социјалног становања. Оно такође може да служи стручној јавности из архитектонско-урбанистичког подручја која је укључена у развој социјалног становања, као и државним и локалним органима који су заинтересовани за унапређење квалитета социјалног становања. Резултати овог

истраживања могу се користити и као подлога за даља научна истраживања из области развоја одрживог социјалног становања.

1.4. ПОЛАЗНЕ ХИПОТЕЗЕ

Уз претпоставку да би интегралним сагледавањем комплексних просторних и друштвених аспеката приликом архитектонско-урбанистичког планирања социјалног становања било могуће унапређење квалитета социјалног становања, формира се следећа хипотеза:

Иновирањем архитектонско-урбанистичке методологије за пројектовање стамбених објеката или групација социјалног становања, базираних на унапређењу њихових просторно-физичких карактеристика, могуће је утицати на побољшање квалитета социјалног становања.

Евидентирањем релевантних просторних чинилаца од значаја за квалитет социјалног становања могуће је дефинисати просторно-физичке критеријуме који чине основ за формирање вишекритеријумског модела за развој социјалног становања, чијом би се практичном применом омогућило унапређење квалитета овог типа становања.

Актуелна локална политика социјалног становања трпи озбиљне последице минималног улагања услед лимитираности економских ресурса и тежње за квантитетом. Последишно долази до формирања социјалног стамбеног фонда ниског нивоа квалитета и функционалности. Оваквим развојем домаћег модела социјалног становања занемарују се неки од кључних параметара неопходних за његов квалитет, што условљава незадовољство и социјалну дисфункцију корисника и доводи у питање комплетну одрживост модела социјалног становања. На основу наведеног могуће је формулисати и пратећу хипотезу:

Пракса социјалног становања у Србији је недовољно развијена, не базира се на концепту савременог одрживог становања и не пружа адекватне стамбене услове корисницима, неопходне за њихов здрав развој и напредак. Увођењем иновираних пројектантске методологије у локални оквир развоја социјалног становања омогућило би се унапређење квалитета социјалног становања у Србији.

Одсуство адекватне пројектантске методологије, непостојање интегралног одрживог модела, често уз одсуство адекватних норматива и стандарда, намеће неопходност

измене постојећег развојног оквира социјалног становања, као мере унапређења његовог квалитета у Србији.

1.5. НАУЧНЕ МЕТОДЕ

У складу са циљевима истраживања (првенствено побољшања услова становања применом одређених архитектонско-урбанистичких критеријума од значаја за квалитет социјалног становања) неопходан је адекватан избор система научних метода чијом би се применом формирали и конкретизовали одговарајући обрасци планирања. Комплексност проблема којим се ово истраживање бави, као и његов мултидисциплинарни карактер, условљава примену сложеног научног апарата. Како би се свеобухватно сагледао предмет истраживања и реализовали постављени циљеви, користиће се следеће научне методе:

- Историјска метода,
- Емпиријска метода сазнања,
- Метода посматрања (опсервација) и снимања на терену,
- Анализа и синтеза,
- Класификација и компарација,
- Метода моделовања,
- Индукција и дедукција.

У првој фази историјском методом сагледава се генеза и развој социјалног становања, уз идентификацију узрочно-последичних веза архитектонско-урбанистичке праксе и друштвеног амбијента социјалног становања. Методе помоћу којих ће се формирати информациона база у првој фази истраживања су емпиријска метода и метода посматрања примењиваних развојних модела социјалног становања. Анализа прикупљених садржаја добијених прегледом расположиве литературе и доступних података и свеобухватна анализа пројеката и приказа изведених објеката које су претходиле овом истраживању, омогућили су стварање веома квалитетне информационе базе. Обрадом великог броја прикупљених података и сазнања о предмету истраживања могућа је систематизација резултата ове фазе истраживања, која ће омогућити избор релевантних примера који ће у раду бити третирани. Приказом примера биће омогућен преглед најзначајнијих остварења и јасније сагледавање развојних токова социјалне станоградње. Емпиријском методом, кроз сагледавање актуелних принципа у планирању

и изградњи објеката социјалног становања и анализом изграђених примера омогућиће се дефинисање међузависности квалитета социјалног становања и економских, друштвених и културолошких фактора. Крајњи резултат прве фазе истраживања представља класификација и ситематизација прикупљених знања у циљу формирања теоријске основе за даље истраживање. На овај начин биће установљене законитости које прате еволутивни ток унапређења квалитета социјалног становања и установљени просторни чиниоци од значаја за његов развој.

Након компаративне анализе и класификације добијених резултата из прве фазе истраживања, у другој фази истраживања извршиће се синтеза релевантних просторних чинилаца и чињеница у вези са предметом истраживања. На овај начин биће дефинисани ближи архитектонско-урбанистички критеријуми од значаја за развој социјалног становања. На основу њих ће, методом моделовања, бити формулисан вишекритеријумски модел за развој социјалног становања, као образац по коме би требало планирати и пројектовати локације намењене овом типу изградње.

Трећа фаза истраживања представља анализу предмета истраживања на локалном нивоу. Сагледавањем важеће архитектонско-урбанистичке регулативе из области планирања и изградње социјалног становања и реализованих објеката овог типа на територији града Ниша биће извршена анализа квалитета домаћег модела социјалног становања. Валоризација квалитета утврђује се на основу нивоа примене дефинисаних критеријума посредством вишекритеријумске методе вредновања. Метода вредновања базира се на вишекритеријумском моделу за развој социјалног становања којем је придода вредносна скала за сваки критеријум појединачно. Анализом изграђених објеката социјалног становања, методе моделовања и прикупљених података на терену, синтетизују се остварени резултати индуктивно-дедуктивном методом.

Четврта фаза истраживања обухвата обраду добијених резултата, класификованих и синтетизованих у односу на предмет истраживања, посредством метода анализе и синтезе и индуктивно-дедуктивне методе. Систематизацијом, односно сумирањем и интерпретацијом резултата из предходних фаза истраживања биће формирани модели унапређења социјалног становања иновирањем архитектонско-урбанистичке методологије, кроз креирање пројектантских смерница, препорука за корекцију регулативе и пилот пројекта, физичког образаца погодног за развој локација планираних за изградњу ове намене.

У закључној фази истраживања, на основу синтезе резултата из предходних фаза, биће извршена коначна интерперетација резултата и њихово упоређивање са постављеним хипотезама и основним теоријским постулатима.

1.6. СИСТЕМАТИЗАЦИЈА И ПРЕГЛЕД ДОСАДАШЊИХ ИСТРАЖИВАЊА

Иновирање архитектонско-урбанистичких модела за развој социјалног становања представља изузетно захтеван процес, условљен великом сложеносћу у развоју планерских и пројектантских просторних образаца, произашлих из директне зависности са ширим социо-економским контекстом. Самим тим оно се не може спровести мимо резултата претходних истраживања и анализа у овом домену. Двојна природа социјалног становања, поред већ наведеног, условљава и мултидисциплинарност у приступу, те је за потребе овог истраживања анализирана и грађа из комплементарних научних дисциплина. Свеобухватном и детаљном анализом резултата претходних истраживања рађених на ову тему, и тумачењем искуствених и научних извора који су од значаја за предмет истраживања, могуће је оформити адекватну теоријску основу за даљу критичку анализу.

Примарни и секундарни извори коришћени у овом истраживању могу се поделити на:

- Научне изворе из области социјалног становања, како оних из урбанистичко-архитектонског домена, тако и из комплементарних дисциплина – и то у виду књига, монографија, уређених зборника ауторских текстова, оригиналних радова и саопштења на међународним скуповима и симпозијумима,
- Стручне изворе из бројних стручних и ауторских чланака у часописима и на интернет страницама,
- Правно-институционална документа која обухватају међународне декларације, повеље, законску и подзаконску регулативу и бројне стратегије, студије и међународне препоруке.

Сваки од ових извора на различите начине истражује комплексну природу социјалног становања. Систематизацијом и класификацијом извора у односу на проблем истраживања, коришћену литературу могуће је разврстати у неколико тематских групација:

- Контекстуални и историјски развој социјалног становања,

- Архитектонско-урбанистички оквир за развој и унапређење квалитета социјалног становања,
- Развој социјалног становања у локалним оквирима.

Првој групи припадају извори који изучавају контекстуални развој социјалног становања и пружају информације о појму, моделима и примењиваним концептима, не само са архитектонско-урбанистичког аспекта, већ и шире.

Изуучавајући феномен социјалног становања део извора усредсређује се на истраживања његове вишезначне природе – подједнако физичке и друштвене – у најширем могућем смислу. Ови извори анализирају различите релевантне аспекате у развоју социјалног становања и њиховог утицаја на постигнути квалитет. Могу се издвојити одређене групе аутора: 1) они који се баве ширим сагледавањем становања као инструмената за постизање одрживог друштвеног развоја (Unger, Wandersman, 1985; Cooper, Carkissian, 1986; Henning, Lieberg, 1996; Nyden et al., 1997; Montgomery, 1998; Bridge, 2002; Glaeser, Vigdor, 2003; Talen, 2008) 2) они који се баве анализом међузависности просторних елемената социјалног становања и друштвених аспеката који их прате (Jacobs, 1961; Newman, 1996; Milić, 2006) и 3) они који се баве анализом просторно-физичких образаца релевантних по квалитет социјалног становања (Jacobs, 1961; Bristol, 1991; Newman, 1996). Како се ова група извора донекле тиче и креирања политике социјалног становања, поред научно-стручне библиографије присутан је и велики број секундарних извора: повеље, декларације, препоруке, директиве, европска и национална регулатива, подзаконска акта, локални прописи и разна пратећа истраживања.

Другу групу извора чини научно-стручна библиографија која се базира на истраживању урбанистичко-архитектонских аспеката објеката социјалног становања од значаја за стамбени квалитет. Овде се могу издвојити: 1) аутори који се баве анализом урбанистичког аспекта социјалног становања и идентификацијом релевантних критеријума за њихово планирање и изградњу (Jacobs, 1961; Newman, 1996; Milić, 2006; Cabernite, 2009; Maliene, Malys; 2009) 2) аутори код којих је доминантна тема архитектонско планирање објеката социјалног становања, односно њихове функционалне и просторне организације (Broto, 2005; Lee et.al, 2010; Levitt, Levitt, 2010; Wong, 2010; Kowaltowski, Granja; 2011) и 3) аутори чији је фокус на естетском карактеру (French, 2006; Broto, 2007; Broto, 2015; Huang, 2006, Lee et. al, 2010; Levitt, Levitt, 2010). Значајни допринос пружају и нормативна грађа, стандарди и истраживања рађена на

тему просторног минимума (Čanak, 1974; Ilić, 1991; Čanak, 2001; Manoochehri, 2009; Manoochehri, 2012).

Трећој групи припадају извори који анализирају развој социјалног становања у Србији. У највећем обиму ови извори се баве развојним карактеристикама социјалног становања у локалним оквирима и обухватају различите фазе: зачетка социјалне градње у периоду између два рата (Maksimović, 1930; Vuksanović Macura, 2011; Vuksanović Macura, 2011a), успостављања и вођења социјалистичке стамбене политике (Čanak, 1974; Baylon, 1975), њеног укидања и транзиције ка новом стамбеном систему (Petovar, 2003; Petrović, 2004; Moјović et al., 2009), све до формирања савременог модела социјалног становања (Begović 2010; Damjanović, Gligoriјеvić, 2010). Истраживања на тему домаћег модела социјалног становања у академским и стручним круговима су веома скромног обима и заснивају се на теоретским разматрањима, углавном базираним на социолошком истраживању политике социјалног становања и њеним формалним оквирима.

Питањем формулације архитектонско-урбанистичког оквира за развој и унапређење квалитета социјалног становања у Србији домаћи стручњаци бавили су се тек делимично. Већина ових истраживања третира шири оквир социјалног становања (економски, социјални, правно-легислативни), док се недовољно пажње посвећује развоју архитектонско-урбанистичке методологије. Оно што је такође видљиво јесте да извори који се тичу развоја архитектонско-урбанистичке методологије у већем делу посвећује пажњу урбанистичким аспектима у развоју социјалног становања, и то углавном на макро-нивоу. Од важнијих извора потребно је истаћи књигу аутора проф. Владимира Милића (Milić, 2006) *Урбанистички аспекти социјалног становања*, која, на код нас најобухватнији начин, третира изазове и проблеме у урбанистичком планирању социјалног становања, нудећи одређени вид урбанистичког модела за планирање објеката ове намене. Од истраживања које се делимично бави планирањем и разрадом конкретних локација истиче се докторска дисертација Тање Бајић под насловом *Критеријуми у урбанистичком планирању и пројектовању социјалног становања у Србији* (Вајић, 2017) која, иако доминантно фокусирана на урбанистички аспект, посредством студије случаја изграђених објеката и истраживања перцепције станара о квалитету стамбених услова пружа смернице за даљи архитектонски развој модела социјалног становања.

1.7. СТРУКТУРА И САДРЖАЈ РАДА

Рад је структуриран у девет поглавља у оквиру којих се могу уочити пет логички повезаних функционаних целина. Прва целина (поглавља 2 и 3) односи се на основне теоријске поставке и историјски развој социјалног становања. У оквиру друге целине (поглавље 4) разматра се утицај просторно-физичких елемената на квалитет становања, формирају се релевантни архитектонско-урбанистички критеријуми и дефинише вишекритеријумски модел за развој социјалног становања. Трећа целина (поглавље 5) бави се развојем социјалног становања у локалним оквирима. У оквиру четврте целине (поглавље 6) на основу дефинисаног вишекритеријумског модела, анализира се квалитет социјалног становања у Србији, кроз испитивање утицаја важеће регулативе и валоризацију постигнутог квалитета код изграђених објеката овог типа на основу дефинисане вишекритеријумске методе вредновања. На основу добијених резултата теоријских и емпиријских истраживања, у оквиру пете целине (поглавље 7) дефинишу се методолошки принципи за иновирање архитектонско-урбанистичких модела социјалног становања у циљу унапређења његовог квалитета и одрживости.

У првом, уводном поглављу дат је опис предмета истраживања, дефинисани су задаци и циљеви истраживања, постављене научне хипотезе и описане научне методе истраживања, са критичком анализом досадашњих истраживања у овој области.

У другом поглављу социјално становање дефинише се као друштвена појава. Разматра се његов шири развојни оквир, са фокусом на могућност примене овог типа становања у циљу унапређења друштвеног и одрживог развоја. Посебан фокус је на релацијама између начина организовања физичких структура социјалног становања и друштвеног ефекта који се њиме постиже. С тим у вези дефинише се и планерско-пројектантски оквир за развој социјалног становања.

У оквиру трећег поглавља дат је преглед историјског развоја социјалног становања. Сваки историјски период дефинисан је на основу основних мотива и примењиваних развојних специфичности и илустрован карактеристичним примерима. Такође, у овом поглављу су приказане и савремене тенденције у планирању и пројектовању социјалног становања.

У четвртом поглављу дефинишу се специфични захтеви у погледу развоја социјалног становања и дефинишу просторни чиниоци релевантни за њихово испуњење. Њиховом

синтезом у односу на просторни ниво појавности дефинишу се архитектонско-урбанистички критеријуми и формира вишекритеријумски модел за развој социјалног становања.

Пето поглавље даје преглед развоја социјалног становања у локалним оквирима.

Шесто поглавље представља истраживање квалитета социјалног становања у Србији, кроз анализу утицаја важеће архитектонско-урбанистичке регулативе и валоризацију постигнутог квалитета изградње објеката овог типа на територији града Ниша. Систематизацијом квалитативних и квантитативних података добијених методом вредновања, даје се увид у ниво квалитета домаћег модела социјалног становања.

У седмом поглављу формулишу се иновирани архитектонско-урбанистички модели за развој социјалног становања у локалним оквирима, кроз: смернице за иновирање методологије архитектонско-урбанистичког пројектовања социјалног становања, препоруке за унапређења законске регулативе у овој области и пилот пројекат, као могућег физичког обрасца за развој конкретних локација ове намене.

Осмо поглавље садржи закључна разматрања овог истраживања изведена на основу остварених резултата и стечених знања из ове области. У овом поглављу образлаже се и могућност шире примене добијених резултата и дају препоруке за правце будућих истраживања на тему унапређења квалитета социјалног становања.

2. СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ И ДРУШТВЕНИ РАЗВОЈ

2.1. СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ КАО ПИТАЊЕ ОД ЈАВНОГ ЗНАЧАЈА

Становање је од суштинске важности за реализацију широког спектра индивидуалних и друштвених потреба, што га чини једном од најсложенијих функција присутних у друштву. Где је стамбени простор лоциран, колико добро је уклопљен у постојеће физичко, социјално, културно и економско окружење, на који начин је планиран и изграђен – детерминанте су које најдиректније дефинишу квалитет свакодневног живота људи, њихово здравље, безбедност и благостање (Šolić Damjanović, 2015). Стога не чуди што становање представља један од темеља за развој друштва и предуслов друштвеног напретка.

Управо због значаја становања по индивидуални и друштвени развој, решавање недостатка стамбеног простора социјално угрожених категорија никако не сме бити препуштено случају, а дистрибуција станова искључиво тржишту. Како до овога не би дошло неопходно је да се на нивоу државе развијају стамбени капацитети који ће бити уступани онима којима је то најпотребније. За развој ових капацитета постоје три очигледна разлога (Petrović, 2004). Први се односи на економску немогућност свих друштвених субјеката да себи обезбеде адекватан стамбени простор, а тиме и прихватљиве услове за здрав психо-физички и друштвени развој и напредак. Други разлог се односи на шири друштвени утицај стамбених неједнакости. Како Петровић наводи, неопремљеност локација становања социјално квалитетном инфраструктуром, која потпомаже рану социјализацију и утиче на образовање, иницира развој резиденцијалне сегрегације која повратно делује на пораст неједнакости у друштву, највише у погледу социјалне интеграције (Petrović, 2004). Трећи разлог тиче се чињенице да резиденцијална сегрегација не иницира проблем само у домену социјалне интеграције угрожених, већ и друштва у целини. С обзиром на животни век стамбених објеката, ови утицајни фактори детерминисаће живот не само једне, већ и мноштва будућих генерација. У таквим околностима више је него индикативно да питање пружања стамбене помоћи онима који самостално нису у могућности да реше проблем недостатка адекватног стамбеног простора, треба да заузме један од централних делова у развојним политикама друштва (UN, 2012).

Социјално становање један је од видова стамбене подршке којим држава помаже у решавању стамбеног питања социјално најугроженијих категорија. Ипак оно се тешко може прецизно дефинисати с обзиром да означава различите модалитете пружања стамбене подршке.

Према дефиницији Европског комитета за координацију социјалног становања (познатије као SECODHAS) (UN, 2006) социјално становање представља:

„...вид помоћи домаћинствима, која са становишта зарада имају проблема у остваривању приступа пристојном становању на тржишту, ради проналажења смештаја у одговарајућој друштвеној и урбаној средини.“

Слична формулација може се пронаћи и у домаћој литератури (Мојовић et al., 2009) у којој се под социјалним становањем подразумева:

„...организовано обезбеђивање становања одређеног стандарда породичним домаћинствима која из различитих, а пре свега економских и социјалних разлога нису у могућности да себи прибаве стамбени простор на тржишту.“

У овом истраживању појам *социјално становање* биће интерпретиран као провизија станова одговарајућег стандарда, која се реализује уз финансијску подршку државе или непрофитних организација – при чему се може говорити о субвенционисаном становању у закуп, или субвенционисаном власништву над станом.

Употреба термина социјално становање (на енг. *social housing* или *public housing*) подложна је варијацијама. Традиционална пракса социјалног становања у западноевропским земљама током XX века представљала је облик државне интервенције у станоградњи која је подразумевала тотално буџетско финансирање јавног стамбеног фонда, који је грађен на општинском земљишту и био у власништву државе. Овакав концепт је оформљен ‘30-их година прошлог века, а омасовљен након II светског рата и трајао је до ‘80-их година. Након тога, кроз различите облике приватизације јавног стамбеног фонда, трансформисао се у савремени концепт социјалног становања. Акцент се са масовне изградње премешта на питање потреба корисника. У први план се стављају социјални и други циљеви у ширем смислу. За разлику од предходног концепта, који је карактерисала државна изградња станова који су били намењени

закупу, нови концепт примењују различите модалитете финансирања и организовања стамбеног збрињавања социјално угрожених категорија. Овај нови концепт је у већини земаља Европске уније задржао назив социјално становање.

Како у неким срединама атрибут социјално може да има негативну конотацију и да се разуме као дискриминаторни по кориснике овог типа становања, уместо термина социјално у регулативи неких земаља (САД, Велика Британија, Аустралија...) у употреби су термини попут приступачно (*affordable*), нетржишно (*non-market*), непрофитно (*non-profit*), подржано (*supportive*), нискобуџетно (*low-income*) становање.

Таква је ситуација и у нашој средини где се у домаћој регулативи државна стамбена интервенција дефинише термином *стамбене подршке*¹ која подразумева

...“сваки облик помоћи за становање лицу које из социјалних, економских и других разлога не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство“
(Закон о становању и одржавању стамбених зграда, „Сл. Гласник РС“, 104/2016).

Потребно је нагласити да *стамбена подршка* представља шири део социјалне стамбене политике, која поред изградње јавног стамбеног фонда подразумева и бројне друге видове стамбене помоћи.

И поред мноштва термина, термин социјално становање постао је општеприхваћен када су у питању станови изграђени уз помоћ јавне подршке, те ће стога овај термин у раду и бити коришћен.

2.2. ТЕОРИЈСКИ ОКВИР РАЗВОЈА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА

Како је предмет овог истраживања везан за унапређење пројектантске методологије, фокус истраживања базира се на просторним и физичким аспектима овог типа становања. Стога ће шири социо-економско-правни оквир бити само начелно образложен, кроз приказ његових основних карактеристика, док ће акценат бити на дефинисању планерско-пројектантског оквира.

¹ Потребно је истаћи да је у доскорашњој правној регулативи јавна стамбена интервенција била дефинисана термином „социјално становање“ (*Национална стратегија социјалног становања*, Сл. Гласник РС, 13/2012; *Закон о социјалном становању*, Сл. Гласник РС, 72/2009). Термин „стамбене подршке“ уведен је недавно, доношењем *Закона о становању и одржавању зграда* (Сл. Гласник РС, 104/2016).

2.2.1. Шири оквир развоја социјалног становања

Социјално становање намењено је стамбеном збрињавању социјално угрожених категорија друштва, при чему се под угроженим сматрају она домаћинства која: 1) немају довољне приходе на основу којих би себи обезбедила одговарајући стандард становања и/или 2) се налазе у оквиру специфичних социјалних категорија – велика домаћинства, млади брачни парови, самохрани родитељи, стари, самци, студенти, лица са посебним потребама, специфична етно-културална домаћинства, расељена лица и избеглице, друштвено или стратешки значајне професије (које се дефинишу регионално или локално у зависности од развојних политика или стратегија конкретне средине). Чест је случај да се поједина домаћинства сврставају у обе категорије.

Правни оквир за развој социјалног становања зависи од државе до државе. Без обзира на различитости, заједничка карактеристика у развоју социјалног становања широм света окренута је ка пружању једнаких шанси за све (док се конкретне активности разликују од средине до средине). Невезано за економску моћ средине, ниједној од њих нису доступни неограничени извори за изградњу социјалног становања. Самим тим социјално становање развија се са циљем да се расположивим средствима постигне што више, тамо где је најпотребније (Damjanović, Gligorijević, 2010).

Ипак, неки вид генерализације социјалног становања јесте могућ. На основу степена интервенције (Ghekiere, 2007) дефинишу се три модела социјалног становања. *Универзални модел* тежи да обезбеди понуду приступачних станова целокупном становништву и заснива се на концепту да пристојан стан треба да буде доступан сваком појединцу друштва (ови модели присутни су у развијенијим друштвима са изреженом социјалном политиком, попут Данске, Холандије, Шведске). Код овог модела социјално становање има значајан удео у укупном изграђеном стамбеном фонду (до 40%) и представља доминантан вид становања у закуп (20-35% укупног стамбеног фонда)² (Damjanović, Gligorijević, 2010). Висина прихода није предуслов и не узима се у разматрање приликом доделе станова, већ се рангирање врши према другим мерилима (листе чекања и утврђени национални или регионални приоритети). *Општи модел* намењен је свим категоријама друштва, али са ограниченим приходима. Заступљен је у срединама код којих је доминантан тип становања у власништву или приватни закуп тржишног ренталног становања. Овај модел препознаје лимитирање висине закупнине и

² У поређењу са становима за издавање на тржишту чији удео износи до 20% укупног стамбеног фонда.

поседује механизме за давање новчане помоћи или стамбеног додатка угроженим домаћинствима, како би омогућили да она у потпуности покрију трошкове закупнине. *Резидуалан модел* намењен је социјално најугроженим домаћинствима. Заступљен је у срединама код којих је доминантно становање у власништву и код којих не постоје регулаторни механизми регулисања издавања тржишних станова у закуп.

На који начин ће се у некој средини развијати социјално становање зависи од мноштва утицајних фактора: величине проблема, обима захвата, корисника и циљних група, механизма имплементације, као и многих других специфичних околности (Damjanović, Gligoriјеvić, 2010). У појединим срединама, какав је случај у Великој Британији, социјално становање се своди на развој стамбеног фонда у власништву државе, који се даје у закуп домаћинствима са нижим приходима. У другим, попут Холандије и Немачке, социјално становање поред издавања станова у власништву државе укључује и помоћ за плаћање закупнине. За разлику од предходних, у Грчкој, Шпанији, Португалији јавни стамбени фонд готово да и не постоји, већ се фаворизује власништва над станом, па су самим тим и модели пружања стамбене помоћи окренути у том правцу.

Премда је фокус овог истраживања на развоју социјалног становања као провизије стамбеног фонда који се гради уз помоћ државе а намењен је издавању под субвенционисани закуп или субвенционисаном стицању власништва над станом, треба напоменути да модели социјалног становања препознају и бројне друге активности. Редукција пореза, пружање различитих облика новчаних накнада, контрола цена и контрола профита само су неке од њих. Сама држава опредељује се које од наведених мера ће предузети и дефинише обим њихове примене.

Управљање, односно спровођење активности у вези са изградњом и експлоатацијом социјалног становања поверава се различитим актерима. Они могу бити јавне националне или локалне службе, невладине организације, приватни сектор, различите задруге, удружења грађана и сл. Већини је заједничко да примају одређене субвенције од стране државе уз обавезу непрофитног пословања.

2.2.2. Планерско-пројектанстски оквир развоја социјалног становања

Право на одговарајуће становање препознато је као једно од основних људских права, и као такво први пут је дефинисано у *Универзалној декларацији о људским правима* са Генералног самита Уједињених нација, одржаног у Паризу 1948. године. Оно је

интегрисано у склопу ширег права на животни стандард – адекватног за добробит појединца и његове породице.

Након овог иницијалног, бројна друга документа³ обрађивала су проблем права на одговарајуће становање, са идејом да се унапреде решења социјалних, економских и еколошких проблема евидентираних у друштву. Тако право на стан постепено добија знатно шире значење и постаје део интегралне политике одрживог развоја, са посебним акцентом на побољшање услова становања, спречавање сегрегације и дискриминације и промовисања друштвене укључености... Према *Хабитат агенди* Уједињених нација (поглавље IV) „адекватно становање значи много више него обезбеђивање крова над главом. Оно значи обезбеђивање адекватне приватности, адекватног простора, физичке доступности, адекватне безбедности... одговарајућу основну инфраструктуру, окружење примереног квалитета, на адекватним и приступачним локацијама, са посебним обазиром на потребе у погледу рада и базичних функција... а све то би требало да буде доступно по приступачним ценама“ (*The Habitat Agenda*, 2003). Оваква перцепција права на стан иницирала је да развој социјалног становања буде у значајном обиму дефинисан и са архитектонско-урбанистичког аспекта и подржан одређеним планерским и пројектанстким мерама.

Уједињене нације 2006. године доносе *Упутства о социјалном становању*, где се између осталог дефинишу и правци архитектонско-урбанистичког развоја социјалног становања. Како се наводи у овом документу „*Опште је прихваћено да одговарајуће просторно планирање и архитектонско обликовање у великој мери доприносе одрживости социјалног становања и да су важни за успешност стамбених политика.*“

Позиционирање физичких елемената социјалног становања у његов развојни друштвени оквир упућују на утицај просторних образаца на квалитет социјалног становања и пружања подршке здравом психо-социјалном развоју и напретку корисника, унапређењу њихових примарних животних шанси, и позитивном утицају развоја друштва у глобалу. У првом реду акценат је подстицању социјалне кохезије, како би се обезбедила боља

³ Попут коментара са *Међународне конвенције о економским, социјалним и културним правима* из 1966; *Ванкуверске декларације о људским насељима* са 1. Конференције Уједињених нација о људским насељима – Habitat I, из 1976; *Брутланд извештаја* под називом *Наша заједничка будућност*, Светске комисије за окружење и развој при Уједињеним нацијама из 1978; *Агенде 21*, са конференције Уједињених нација о заштити животне средине и развоју из 1992; *Истамбулске декларације о људским насељима и Хабитат агенде*, просистекле са 2. Конференције Уједињених нација о људским насељима – Habitat II, из 1996.

основа за социјалну одрживост (UN, 2006). Овај документ даје конкретне смернице у погледу физичког квалитета и начина просторног организовања социјалног становања.

Након ових иницијалних корака уследиле су бројне активности на пољу архитектонско-урбанистичког развоја социјалног становања. Долази до усвајања бројних стратегија, препорука, норматива за развој социјалног становања. Готово да не постоји земља која на неки начин не обрађује питање дефинисања изградње социјалног становања.

Конкретне мере у првом реду односе се на нормирање и стандардизацију овог типа становања, како би се осигурало да се физички потенцијал социјалног становања искористи као елемент друштвеног развоја. На овај начин настоји се да се заштити достојанствен ниво стамбених услова (Milić, 2006). У различитим облицима социјалног становања најчешће нормирани параметри јесу величина (квадратура по јединици или по особи) и структура стана (број соба по стамбеној јединици и по особи), као и број, карактер и структура стамбених јединица у зградама, ниво инфраструктурне опремљености и техничке карактеристике објеката.

Како корисници социјалног становања често имају нешто другачије стамбене потребе, које су последица специфичних социјалних околности – физичке угрожености услед старости или посебних здравствених проблема, другачијих навика и животних стилова, смањене физичке мобилности – инсистира се да изградња овог типа становања просторно буде у складу са наведеним специфичностима.

Посебан акценат је на амбијенталној вредности социјалног становања. Премда је неспорно да низак просторни стандард и инфраструктурна опремљеност могу негативно да утичу на квалитет становања унутар неког стамбеног подручја, ови недостаци могу се превазићи накнадним интервенцијама. Задовољство квалитетом и условима становања параметар је на који се теже може утицати. Веома је комплексно вратити виталност и хармоничност унутар дебалансираних стамбених простора (Reeves, 2008) и поново успоставити „здраву стамбену климу“. С обзиром на специфичност социјалног становања и повећан ризик по деградацију стамбених подручја (услед веће концентрације сиромаштва и различитих социјалних проблема), приликом развоја овог типа становања од пресудне је важности да се кроз развој адекватног физичког оквира предупреди и настанак негативе друштвене климе.

Једна од превентивних мера за настанак овакве климе јесте напуштање концепта хомогеног социјалног становања и стављање тежишта на његовој диверзификацији. Диверзификација групација социјалног становања остварује се кроз мешовите концепте, који могу да подразумевају функционалну или социјалну разноврсност. Функционална разноврсност подразумева већу хетерогеност стамбеног фонда и допунских функција. Социјална разноврсност има за циљ обезбеђивање ширег спектра друштвених профила, чиме се разблажује утицај проблематичних социјалних категорија, промовише друштвена интеракција и социјална кохезија.

Развој социјалног становања би требало да резултира изградњом која је у могућности да одговори и на специфичне друштвене и културолошке потребе корисника. Неиспуњеност друштвено-културолошких потреба може да води: незадовољству корисника условима становања услед немогућности испуњења основних потреба у вези са функцијом становања, социјалној искључености станара, угрожавању безбедности и повећању осећаја несигурности, културолошкој и етничкој нетрпељивости, као и другим негативним друштвеним феноменима. Из тих разлога развој социјалног становања треба бити усмерен ка: 1) смањењу и превенцији стамбених неједнакости кроз унапређење квалитета становања и његово приближавање просечним условима становања, 2) обезбеђивању приступа неопходним инфраструктурним и јавним сервисима (Burton, 2000; Bramley, Power, 2009; UN, 2012) и 3) пружању друштвеног бенефита његовим корисницима кроз креирање стимулативног и инклузивног стамбеног окружења које ће промовисати заједништво, допринети борби против друштвене искључености, подржати мешање друштвених група и побољшати друштвени развој (Yiftachel, Hedgcock, 1993; Petrović, 2004).

Важно је напоменути да иако на први поглед концепт социјалног становања индикује да се ради о унапређењу услова становања социјално угрожених категорија друштва, његов задатак је далеко комплекснији – сврха социјалног становања јесте обезбеђивање бољитка целокупном друштву. Очекује се да социјално становање пружи позитиван допринос квалитету живота самих корисника, унапреди њихов економско-социјални статус и тиме допринесе квалитету друштва у глобалу (UN, 2012).

У архитектонско-урбанистичком развоју социјалног становања, нажалост, економска питања инвестиције јавно подржане станоградње јесу једна од најдоминантнијих, па се често дешава да се напред поменути аспекти социјалног становања занемарују. Ипак,

иако јавни финансијски издатак, социјално становање представља и инструмент постизања друштвеног бољитка, те се питање архитектонско-урбанистичког развоја социјалног становања мора сагледавати знатно шире, јер треба да омогући креирање стамбеног окружења које ће допринети напретку појединца, заједнице и друштва – односно као инвестиција, а не издатак.

У вези са тим, као логично намеће се питање начина планирања стамбеног простора намењеног социјалном становању и његовог непосредног окружења. Колико мали или велики треба да буде обим изградње? Које су есенцијалне просторне карактеристике које социјални станови и стамбене целине овог типа треба да поседују? На који начин новопланиране структуре могу допринети позитивном друштвеном развоју – било у циљу одржавања затеченог квалитета или унапређења виталности окружења? само су нека од питања на које треба дати одговор.

3. ИСТОРИЈСКИ РАЗВОЈ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА

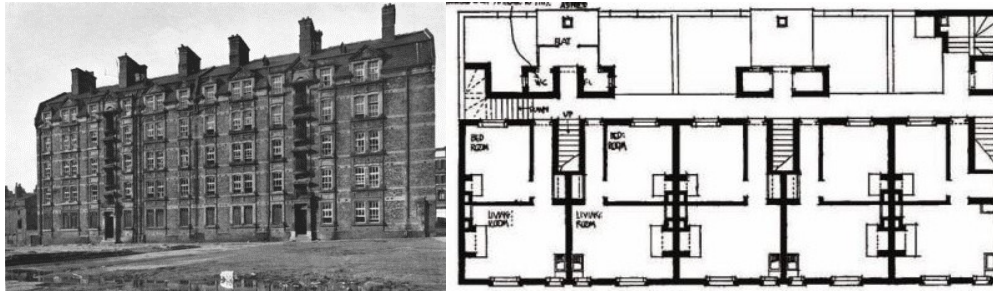
Архитектонска струка често је склона реинтерпретирању најновијих и најмодернијих остварења, за која још увек не постоји временска дистанца неопходна за верификацију претпостављеног квалитета. Како је верификација квалитета социјалног становања детерминисана временом трајања објеката, анализа архитектонско-урбанистичког развоја социјалног становања и примера за које постоји потребна временска дистанца откривају истине и заблуде о пожељним карактеристикама објеката овог типа.

3.1. КОРЕНИ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА

Нагле друштвено-економске промене које су се догодиле крајем XIX века драстично су утицале на просторни развој градских подручја, поготово оних у близини индустријских центара. Брз пораст броја становника у овим областима резултирао је преизграђеним и пренасељеним подручјима, у којима су веома често владали нездрави и нехигијенски услови становања. Неадекватни стамбени услови нису били претња само по здравље и животе самих станара, већ по читава градска подручја, па и шире. У жељи да се обезбеде здрави и хигијенски стамбени услови уводи се пракса државног интервенисања у сектор станоградње.

Прве државне интервенције тичале су се искључиво регулисања квалитета стамбене изградње кроз доношење регулативе (на подручју Велике Британије и САД-а) чији је главни циљ био побољшање услова становања кроз дефинисање минималних хигијенско-санитарних услова у погледу површина, вентилације и природне осветљености стамбених просторија (PHUS, 2004). Међутим, већ прва пост-регулативна стамбена искуства указала су на неефикасност донетих мера. Уочавајући да је и „најбоља рестриктивна регулатива у суштини негативна“ – јер само спречава лошу изградњу али не даје истински квалитет (Wood, 1919) – започиње се са праксом изградње социјалних станова (станова у јавном власништву), као вида обезбеђивања пре свега здравог стамбеног смештаја.

Велика Британија била је пионер у изградњи станова у државном власништву (*council housing*). Прва икада изграђена стамбена групација овог типа, *St. Martin's Cottages* у Ливерпулу, саграђена је 1869. године. (Слика 1). Састојала се из два четвороспратна блока, укупног капацитета од 147 стамбених јединица. Станови су били веома скромни – имали су само спаваћу собу и дневну собу са малом кухињом (MDWP, 2013).



Слика 1. *St. Martin's Cottages* (1869), Ливерпул, Велика Британија

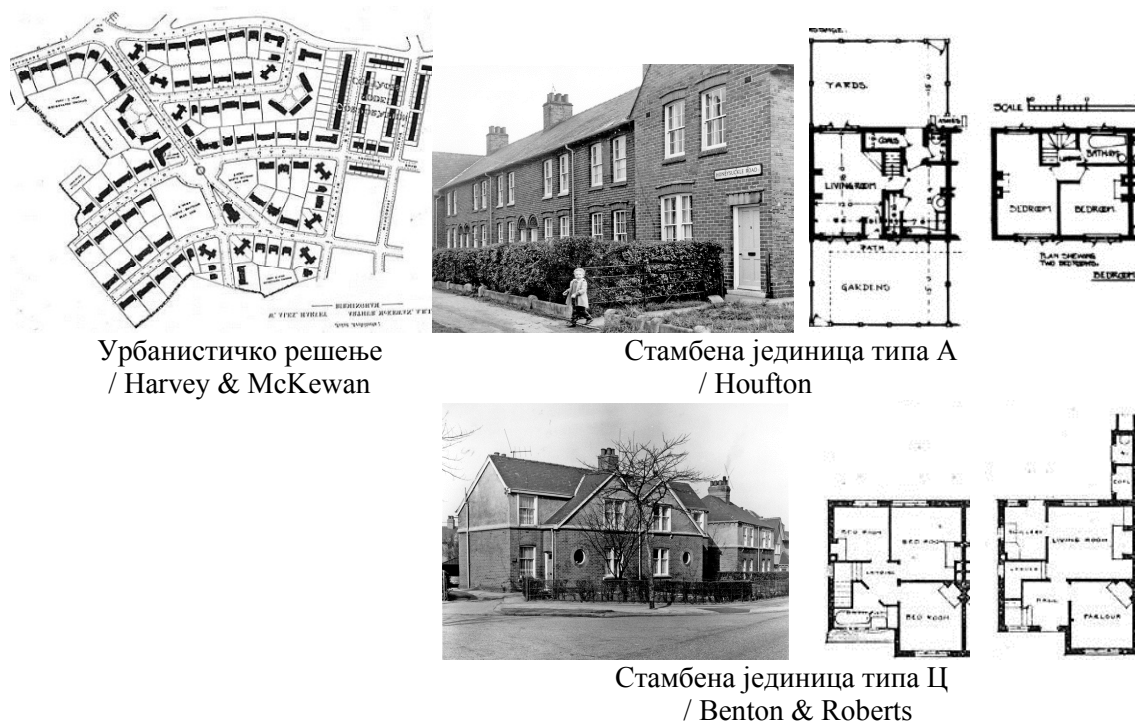
(Извор: <https://municipaldreams.wordpress.com/2013/10/08/liverpool-first-council-houses-in-europe/>)

Обимнија изградња станова у јавном власништву у Британији јавља се тек након 1890-их. Изградња се у овом периоду кретала кроз два модела: 1) вртна насеља (*garden estate*) на периферији градова и 2) стамбени блокови на унутрашњим градским локацијама. У оба случаја радило се о изградњи стамбених јединица минималних просторно-санитарних услова.

3.2. ИЗГРАДЊА СОЦИЈАЛНИХ СТАНОВА У ПЕРИОДУ ИЗМЕЂУ ДВА РАТА

Географски распрострањенија изградња станова у државном власништву јавља се тек након I светског рата. Стамбени дефицит који је делом и раније постојао и био инициран нехигијенским условима становања, додатно је продубљен ратним разарањима која су проузроковала велику штету постојећем стамбеном фонду. Овакве стамбене околности иницирале су изградњу станова у државном власништву широм Европе. Концепт социјалног становања и даље је базиран на принципу изградње здравих станова, минималних просторно-санитарних услова, намењених стамбеном збрињавању углавном припадника радничке класе. Ипак, овај тип изградње, у датом периоду, карактеришу и извесне територијалне специфичности које су најочљивије у погледу просторне организације објеката и стамбених целина, посебно код оних грађених у периоду '20-их година.

Тако је на тлу **Велике Британије** (регулативом донетом за ову намену – *Tudor Walters Report*, 1918) изградња социјалног становања подразумевала модел вртног насеља, по угледу на идеју вртног града (*garden city*) (Howard, 1898; Howard, 1902; Unwin, 1909). Главна карактеристика ових насеља била је просторна форма неправилних стамбених блокова, сачињених од низова породичних кућа. Највише 8 објеката фасадног фронта ширине 6.68m чинило је један стамбени низ (Beattie, 1980). Наспрамна удаљеност низова износила је 21m. Овакво позиционирање објеката требало је да пружи повољне услове осунчања, чак и у зимском периоду, уз максималну рационализацију коришћења просторних ресурса. Планирано је да овако оформљени низови буду груписани око заједничког отвореног простора намењеног одмору и рекреацији. У погледу квалитета просторне организације стамбене јединице биле су веома комфорне, с обзиром да је регулативом предвиђена изградња двоетажних станова са боравком у приземљу и две или три спаваће собе на спрату (Manoochehri, 2009; Manoochehri, 2012).



Урбанистичко решење
/ Harvey & McKewan

Стамбена јединица типа А
/ Houfton

Стамбена јединица типа Ц
/ Benton & Roberts

Слика 2. *Flower Estate* (1919), Шефилд, Велика Британија

(Извор: <https://municipaldreams.wordpress.com/2013/07/30/the-flower-estate-sheffield/>)

Flower Estate у Шефилду, изграђен 1919. године, пример је државног вртног насеља социјалног становања у Британији (Слика 2). Планирана је изградња неправилних стамбених блокова, укупног капацитета од 42 стамбене јединице, организованих око централног трга на коме су се налазиле црква и школа. Изградњом су планирана три типа стамбених јединица – тип А и Б, са по две спаваће собе и тип Ц, са три спаваће собе

и радионицом у приземљу. Јединице типа А биле су двострано, док су јединице типа Б биле једнострано оријентисане, погодне за изградњу низова „леђа у леђа“. Јединице типа Ц разликовале су се од оних типа А у организационом смислу једино у постојању радионице на приземној етажи, доступне преко дворишта. Сва три типа подразумевала су организацију дневног боравка са кухињом и тоалетом на приземљу и спаваћег блока са купатилом на спрату.

Овако конципирано социјално становање утицало је на релативно високу станарину, чиме је остало ван домашаја најугроженијих. У жељи да се оно учини доступним и сиромашнијим слојевима радничке класе, неопходно је било снижавање месечне ренте, што је једино било оствариво редуковањем квалитета изградње. Тако у каснијем периоду долази до корекције регулативе (*Housing Act*, 1921) којом се поред смањења површина стамбених јединица, модел изградње вртног насеља замењује вишеспратницама колективног становања (ВНО, 1994). Становање у вишеспратницама, поред увођења већих густина становања, карактерисало је и измештање купатила ван оквира стана и предвиђање заједничких купатила на нивоу етаже (ВНО, 1994). Ниског стамбеног квалитета и скромног изгледа, стамбена насеља социјалног становања грађена у овом периоду постепено бивају означена као становање најсиромашнијих (UWE, 2017). Долази до развоја проблема просторне и социјалне сегрегације и стигматизације, који ће се касније испоставити као кључне препреке у развоју социјалног становања, не само у Британији, него и широм Европе и света.

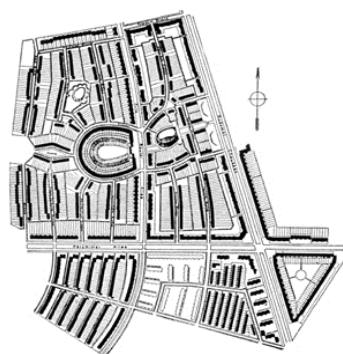
Попут Британије, и на територији **Немачке** долази до развоја социјалног становања (*sozialwohnung*) као модела за обезбеђивање рационалног стана за минимум егзистенције, у здравим хигијенско-санитарним условима. Изградња се кретала по принципу *siedlung*-а – немачке верзије вртног града (Hobbs, 2010). За разлику од британског модела вртног насеља, који је подразумевао искључиво једнопородично становање, немачка насеља карактерисала је матрица густо изграђених низова једнопородичног становања ниже спратности, прекинутих слободностојећим вишепородичним вишеспратницама (до 5 спратова) и обогаћених зеленилом (Milić, 2006).

Поред тога, за разлику од британског модела – где је развој социјалног становања био окренут ка минимизацији стандарда становања, политика социјалног становања Немачке била је окренута ка истраживањима која су се бавила оптимизацијом квалитета

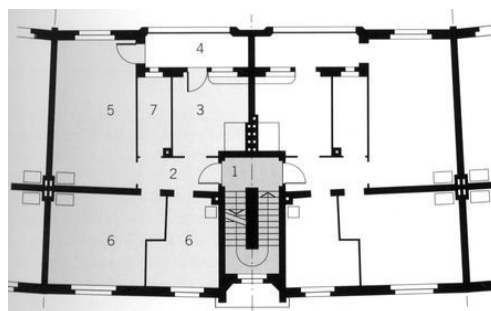
становања. Бројне изложбе одржане у Немачкој током овог периода⁴ најбоље сведоче о напретку тамошње архитектуре становања. Долази до значајних помака на пољу примењиване технологије грађења, попут употребе армираног бетона, челика и стакла. Овакав напредак омогућио је даље унапређење стамбеног простора. Инсистира се на његовом мултифункционалном и вешенаменском коришћењу у сврху задовољења што ширег спектра стамбених потреба. Комбиновање функција омогућава се применом, у конструктивном смислу, отворених планова и неутралним решавањем просторија. Захваљујући оваквом приступу, социјално становање у Немачкој у овом периоду пружало је веома висок квалитет становања. Такође је важно истаћи да овако урбанистички и архитектонски конципирано социјално становање није бележило појаве просторне и социјалне сегрегације и стигматизације, за разлику од онога у Британији.

Hufeisensiedlung стамбено насеље у Берлину, грађено у периоду 1925-33. године, представља један од значајнијих примера социјалног становања у Немачкој (Слика 3). На површини од 29ha, изграђено је 1.964 стамбених јединица, од којих је 1.285 било смештено у оквиру троспратних вишепородичних објеката, а 679 у једнопородичним кућама у низу. Централни део заузимао је вишепородични стамбени објекат, решен у облику потковице, који су радијално окруживали низови једнопородичних кућа. Овакав урбанистички концепт омогућио је ефикасно уклапање вишепородичног стамбеног блока у окружење субурбије, чинећи стамбену групацију подједнако руралном и урбаном. Вишепородични стамбени објекат, дужине 350m, формира полузатворени блок. Унутрашњост блока решена је као озелењен простор за одмор и рекреацију, организован око природног језера. Блок чини 25 ламела, свака са по 2 стана на етажи. Станове карактеришу скромне површине – у 49m² смештени су кухиња, купатило и три собе. Све собе биле су сличних димензија, а приступало им се преко централног ходника. По две собе делиле су заједничку лођу. Неутралност у просторној организацији соба пружала је варијабилност у начину коришћења простора и могућност комбиновања функција, сходно различитим потребама станара. Породичне куће у низу карактерише двоетажна или троетажна просторна организација. Скромног дневног боравка у приземљу и са спавањем на спрату, ове стамбене јединице по организацији биле су веома сличне онима у Британији.

⁴ Интернационална изложба архитектуре *Bauhaus*, 1923; Изложба *Weissenhofsiedlung*, групе уметника *Deutsche Werkbund*, 1927; изложба стамбеног насеља *Dammerstock*, 1929; изложба *Berlin Building Exhibition*, 1931.



Урбанистичко решење



Објекти вишепородичног становања



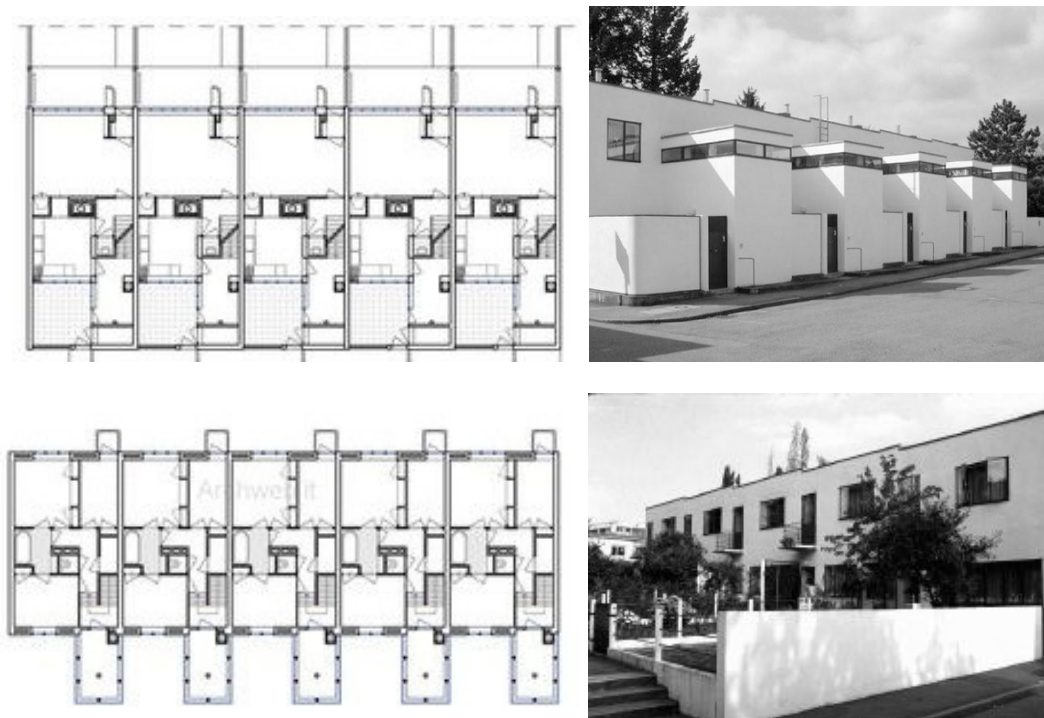
Породичне куће у низу

Слика 3. *Hufeisensiedlung* / Bruno Taut (1933), Берлин, Немачка
(Извор: <https://en.wikiarquitectura.com/building/social-housing-hufeisensiedlung/>)

Weissenhof у Штутгарту представља још један изванредан пример немачке социјалне станоградње овог периода. Комплекс је изграђен за потребе изложбе немачког *Werkbund*-а 1926. године и састојао се од 21 објекта, различитих типологија. Свим објектима заједничка је била употреба скелетног система која је омогућила примену отвореног концепта у организацији основе. Квалитет стамбеног простора додатно је унапређен планирањем фасадних отвора знатно већих димензија од уобичајених. Напредак је видљив и у естетском смислу – објекте карактерише сведен модеран изглед, примена равног крова (коришћеног као тераса) и велике стаклене површине (Van Doesburg, 1927).

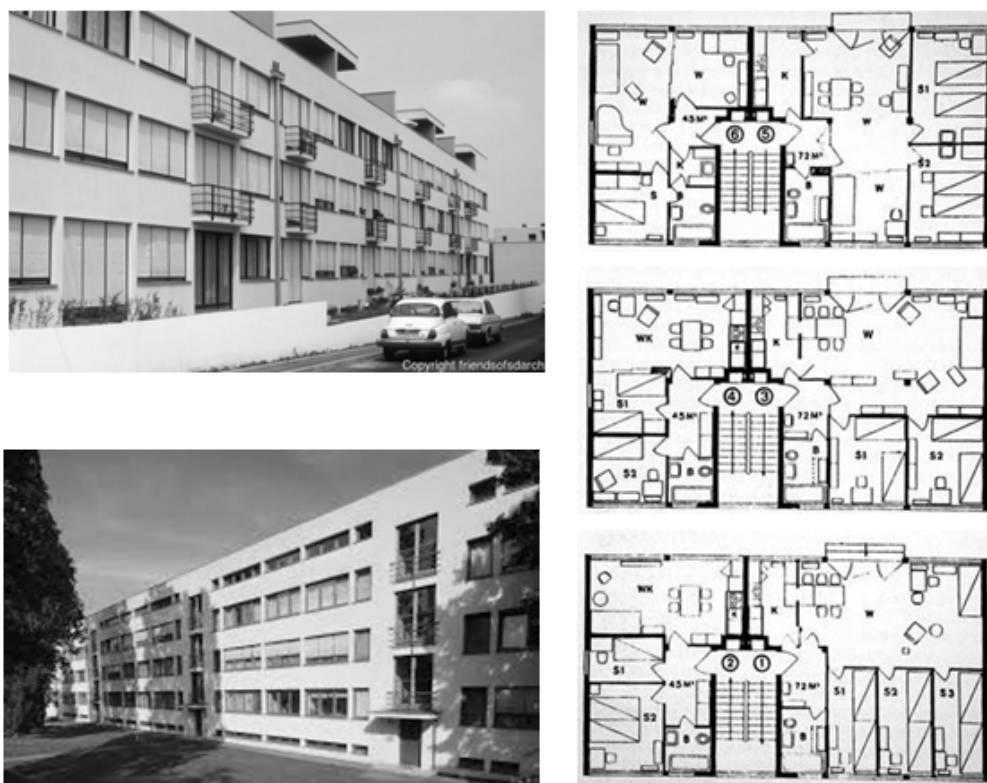
Од посебног значаја су породичне куће у низу архитекте J.J.P. Oud-а (Слика 4). Стамбени низ чинило је по пет двоетажних објеката. Њихов улични фронт износио је

свега 4.7m, а дубина 8m. Свакој кући приступало се преко приватне предбаште, или споредног прилаза, преко задње баште са пешачке улице позициониране између два стамбена низа. Приземље објеката предвиђено је за дневне активности. Поред кухиње и просторије дневног боравка, свака стамбена јединица имала је и тоалет и издвојену перионицу, као и оставу са приступом из предњег дворишта. Спрат је био намењен спавању.



Слика 4. *Weissenhof* – куће у низу / Jacobus J. P. Oud (1926), Штутгарт, Немачка
(Извор: https://www.archweb.it/dwg/arch_arredi_famosi/Oud/Oud_weissenhof_house_drawings.jpg)

Приметан је и знатан напредак у погледу квалитета вишепородичног становања (Слика 5). Квалитет станова у оквиру вишепородичних стамбених објеката, архитекте L. Mies van der Rohe-а, поред увођења двостране оријентације, унапређен је и применом скелетног конструктивног система, чиме је остварена отвореност и поливалентност простора. Додатни квалитет постигнут је и неутралним планирањем и димензинисањем простора. Сем кухиње и купатила, ниједна просторија у стану није имала унапред дефинисану функцију. На овај начин омогућен је развој великог броја варијантних решења у погледу начина коришћења стамбеног простора.

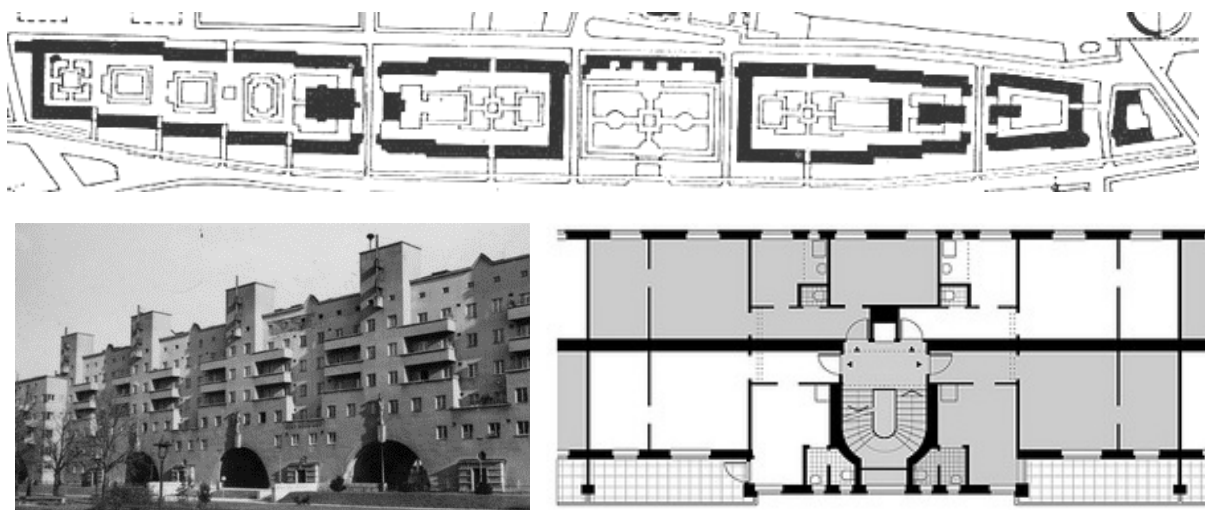


Слика 5. *Weissenhof* – вишепородично становање / М. van der Rohe (1926), Штутгарт
(Извор: <http://afewthoughts.co.uk>)

За разлику од већине европских земаља, где су просторни капацитети омогућавали изградњу вртних насеља на периферним градским локацијама, ситуација у **Аустрији** (тачније у Бечу) била је сасвим другачија. Поред немогућности територијалног ширења градског подручја, власти у Бечу сматрале су да би стамбена децентрализација била штетна и по интересе бечке радничке класе (Hatherley, 2015). Циљ власти био је задржавање радника близу посла, што је резултирало стамбеном изградњом високих густина, компактне организације, али уз примену већег функционалног стандарда. Тако је насупротив концепту вртог насеља у Аустрији заживео сасвим другачији физички образац социјалног становања – познатији као „супер блок“ (Förster, 2017). Овај модел подразумевао је развој затвореног вишепородичног стамбеног блока око централног дворишта (*hof-a*) веома сложене инфраструктуре: просторија за окупљање, јавних купатила, вртића, амбуланта, спортских дворана, библиотека и комерцијалних садржаја, са посебним нагласком на унапређењу социјализације. Овакав концепт учинио је објекте социјалног становања у Аустрији изузетно комфорним и пожељним за становање.

Karl-Marx-Hof представља најзначајнији пример социјалног становања у Бечу (Слика 6). Ова 1.100m дугачка, седмоспратна грађевина имала је капацитет од 1.382 стамбених

јединица. Иако споља гледано објекат делује масивно, проценат заузетости на локацији износио је свега 18.5%, док је остатак земљишта уређен као простор за игру, одмор и рекреацију. Поред отворених заједничких површина, у склопу објекта налазили су се вртићи, школе, библиотека, јавна купатила, здравствене и комерцијалне установе. У погледу просторне организације архитектонски склоп карактерише примена шеме са 4 стана по етажи. Станови су једностране оријентације, ка улици или ка унутрашњем дворишту. Површина станова кретала се од 30m² (за једнособне станове) до 60m² (за трособне станове). Сви станови су имали издвојену зону кухиње и тоалета. Највећи проценат станова био је двособан.



Слика 6. *Karl-Marx-Hof* / Karl Ehn (1930), Беч, Аустрија

(Извор: <http://housingplus.wikidot.com/karl-marx-hof>)

Проблеми уочени код појединих подручја социјалног становања – сегрегација, стигматизација (нарочито на подручју Велике Британије) – указивали су на недостатке појединих модела. У циљу превазилажења уочених проблема, у каснијем периоду ове развојне фазе, долази до међусобног преузимања појединих физичких концепата, чиме изградња објеката социјалног становања губи географска обележја и поприма глобални карактер. Овоме је нарочито допринео велики број изложби и конференција организованих у периоду касних '20-их и '30-их година прошлог века, које су посебно омогућиле интернационалну размену позитивних искустава.

Британија, која је највише патила од проблема изазваних сегрегацијом и стигматизацијом социјалног становања, решење је покушала да нађе у имплементирању континенталних концепата, који су дали знатно боље резултате у овом погледу. Тако се 1934. године гради *Quarry Hill* у Лидсу (Слика 7 а и б) инспирисан бечким *Karl-Marx-*

Hof-ом. Крајње рационализована социјална станоградња Британије није била спремна за апсолутно преузимање аустријског концепта, па је тако комплекс остао без неопходних пратећих садржаја који би омогућили његово аутономно функционисање. Овако редукован модел вишепородичног социјалног становања врло брзо се показао као неадекватан, те је само један део комплекса завршен и усељен, да би '70-тих година прошлог века он био срушен.



а и б) *Quarry Hill* / Livett R. A. H. (1934)
Лидс, Велика Британија

в) *White City Estate*, (1936)
Лондон, Велика Британија

Слика 7. Интернационализација праксе социјалног становања

(Извор: <https://municipaldreams.wordpress.com>)

Поред аустријског, у Британији је покушано и са имплементацијом немачког концепта који је примењен на изградњи *White City Estate* у Лондону (Слика 7ц). Уочавајући да континентални примери социјалне станоградње имају далеко развијеније заједничке садржаје, у склопу овог комплекса граде се значајнији сервисни садржаји (Silkin, 1936). Оно што је у овом комплексу изостало јесте примена мешовитог концепта у погледу типологије и форме објекта, која је била карактеристична за немачка насеља по чијем су концепту развијана, а који је значајно утицао на визуелни доживљај ових подручја (Silkin, 1936).

Станови углавном сличног просторног и физичког квалитета резултирали су различитим нивоима свеопштег квалитета социјалног становања. Неуспех појединих физичких образаца, који су се у другим срединама показали као успешни, указао је да је за квалитет социјалног становања поред квалитета стамбеног простора веома важан и квалитет стамбеног окружења, посебно ниво инфраструктурне и сервисне опремљености подручја, квалитет његове просторне организације и уређења, ниво уклопљености у постојеће урбано окружење и постигнут амбијентални карактер.

3.3. ПЕРИОД НАКОН II СВЕТСКОГ РАТА

Масовна разарања која су се догодила током II светског рата утицала су да значајан број људи остане без крова над главом. Оваква ситуација наметнула је неопходност државама да се поново окрену питањима стамбене подршке, али сада намењене далеко ширем спектру корисника. Сплет ових околности, уз нагли развој грађевинске технологије, утицао је да се у овом периоду јави јака државна интервенција у станоградњи на готово свим географским подручјима. За разлику од претходног периода у којем су модели социјалног становања имали изванредан географски карактер, свеприступан напредак грађевинске технологије и система префабрикације, као и интернационална размена градитељских искустава утицали су да у овом периоду развој социјалног становања поприми универзални карактер.

Развој стамбених подручја ове намене ослањао се на нове парадигме у погледу развоја и начина организовања становања. Посебни утицај имали су Ле Корбизјеови урбанистички принципи „вертикалног града“. Потврђени на конгресу CIAM-а, а у оквиру документа *Атинска повеља*⁵, дефинисани принципи су у значајној мери утицали на развој стамбених подручја у периоду после рата (у социјалистичким земљама централне и источне Европе чак и до '80-их година прошлог века). Планерски принципи првенствено су базирани на функционалном зонирању градова, кроз диференцијацију четири основне функције – становања, рада, рекреације и саобраћаја (Jovanović, 2004). Основни тип изградње стамбених објеката подразумевао је примену високе спратности и густине насељености, па становање у облакодерима постаје веома заступљен тип. „*Ове куле подижене на великој удаљености једна од друге, дају по висини оно што се до сада простирало површински... У подножју кула се простиру паркови, зеленило се шири по целом граду.*“ (Le Corbusier, 1965)

Према моделу становања у облакодерима не преузима у целости, у циљу максималног коришћења просторног капацитета долази до развоја стамбених објеката у висину. У жељи да се у оквиру истог простора изгради што већи број стамбених јединица за локације социјалног становања бирају се слободна пространства градских периферија. Ова подручја била су погодна, како са аспекта развоја тадашње технологије која је наметала изградњу на чистинама, тако и са аспекта обезбеђивања значајних стамбених капацитета, без угрожавања развоја пратећих садржаја.

⁵ Ова публикација резултат је теоријског рада CIAM-а са 2. конгреса, које је Ле Корбизје прерадио а 1943. године издао као анонимно дело под називом La Charte D'Athènes (Атинска повеља, Le Corbusier, 1965).



а) *Red Road*, Глазгов, В. Британија б) *Pruitt Igoe*, Ст. Луис, САД в) *Sarcelles*, Париз, Француска

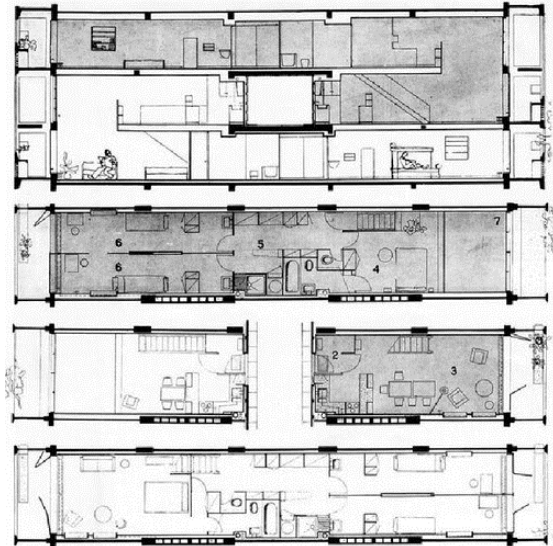
Слика 8. Модел послератног социјалног становања.

(Извор: <https://municipaldreams.wordpress.com>)

Овакав урбанистички концепт пратила је висока густина становања и повећан капацитет стамбене продукције (Слика 8). Уобичајено, групације социјалног становања бројале су око 1.000 стамбених јединица. Француска станоградња чак прибегавала и развоју изузетно пространих целина социјалног становања, сачињених из низова и низова стамбених вишеспратница, капацитета и по неколико пута већих од оних грађених у остатку Европе – познатијих као *grands ensembles* (Rotival, 1935).

Развој технологије утицао је на редуковање трошкова изградње и пружио могућност унапређења просторних карактеристика станова. Како се традиционално домаћинство у овом периоду састојало од четири или пет чланова, стамбене јединице углавном су планиране као четворособне (Supers, 2017), како би сваки члан домаћинства имао засебну собу. Долази и до вишеетажног развоја станова, као алтернатива становању у традиционалним кућама, које су сматране најбољим стамбеним обликом (НР, 2017).

Unité d'Habitation у Марсеју пројектован је по идеји вертикалног вртног града. У оквиру стамбене осамнаестоспратнице изграђено је 337 двоетажних стамбених јединица (капацитета 1.600 корисника) са приступом преко коридора – „улице“ на свакој трећој етажи, по угледу на мање градске куће (Слика 9). Стамбене јединице карактерише веома узан фасадни фронт, 3.66m, што је условило тродимензионални развој стамбеног простора. На приступној етажи лоциран је простор дневног боравка са кухињом. На нивоу изнад и испод приступног коридора стамбени простор развија се целом дужином габарита, чиме се омогућава коришћење наспрамне оријентације у циљу формирања већег броја спаваћих соба. Поред стамбених јединица у склопу објекта изграђене су и продавнице, вртић и мањи хотел. Пространа кровна тераса опремљена је садржајима за одмор и рекреацију (базен, стаза за трчање и сл).

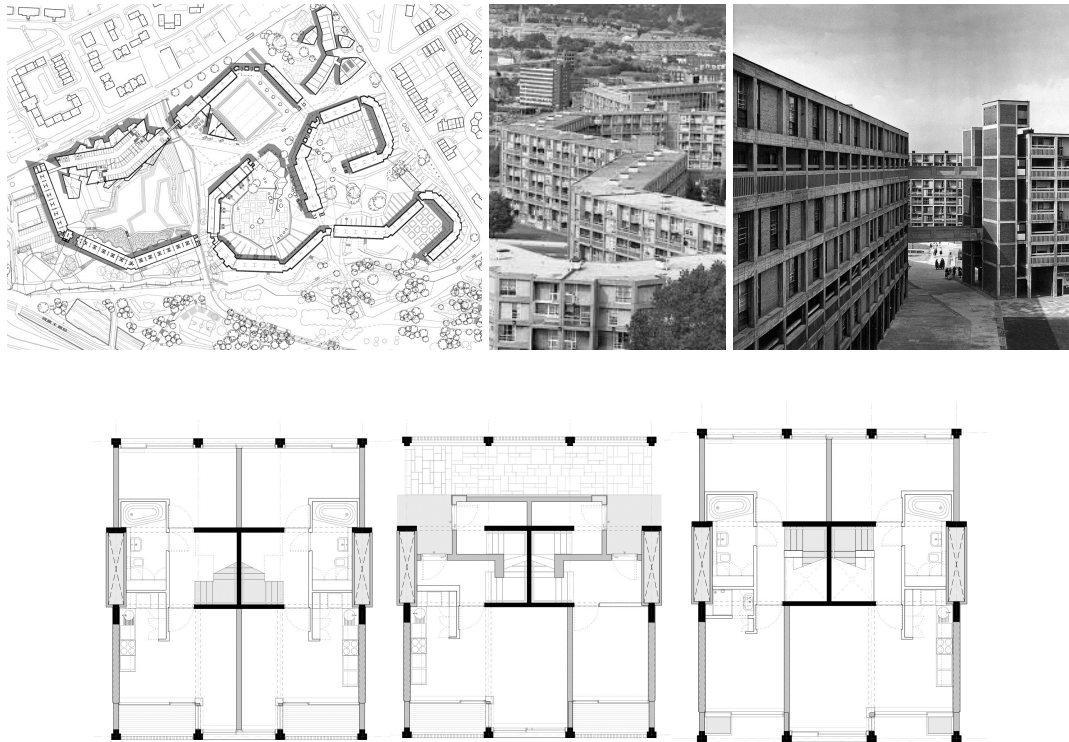


Слика 9. *Unité d'Habitation* / Le Corbusier (1952), Марсеј, Француска

(Извор: <https://www.dezeen.com/2014/09/15/le-corbusier-unite-d-habitation-cite-radieuse-marseille-brutalist-architecture/>)

У погледу организације архитектонског склопа, у овом периоду се као префериран модел вома често примењује галеријски тип, са идејом реинтерпретирања простора комуникације као стамбене улице. Сматрало се да би примена оваквог склопа позитивно утицала на унапређење заједнице кроз креирање и јачање међусуседских односа, који су се показали као веома значајан ресурс у развоју предратних вртних насеља.

Park Hill Estate у Шефилду представља значајан пример социјалне станоградње овог периода. На површини од 60ha изграђено је 995 стамбених једница, чиме је постигнута густина 470 становника/ha (Слика 10). Архитектонски концепт базира се на увођењу широких пешачких комуникација дуж којих су се низале стамбене јединице. Отворене галерије, позициониране на свакој трећој етажи, ширине по 3m, простирале су се дуж целог архитектонског склопа. На местима прекида стамбених низова галерије су повезиване преко мостова, формирајући континуалан простор комуникације – неки вид „улице на небу“. Овакав концепт базирао се на идеји коришћења простора комуникације као места за игру деце и дружење станара, са циљем промовисања међусуседских односа и унапређења заједништва. Са „пешачке улице“ се, преко интерног степеништа приступало једноетажним становима који су били позиционирани на етажи испод галерије, као и дуплексима који су се простирали на нивоу приступне и етаже изнад.



Слика 10. *Park Hill Estate* / Jack Lynn & Ivor Smith (1960), Шефилд, Велика Британија
(Извор: <http://www.archdaily.com/174968/park-hill-hawkins-brown-with-studio-egret-west>)

У социјалистичким земљама централне и источне Европе државно контролисана и финансијски подржана градња представљала је најдоминатнији облик стамбене изградње, подржан политичком идеологијом која је прокламовала станарско право гарантовано од стране државе. На самом зачетку модерног, индустријског развоја (који је доживео експанзију у овом периоду, а у многим земљама и врхунац) земље из овог региона поменути принцип Ле Корбизјеанске изградње усвајају као стандард готово комплетне станоградње. Како у појединим земљама овог региона највећи део стамбеног фонда представља управо станоградња из датог развојног периода, готово целокупан стамбени фонд карактерише наведена просторна организација. Приликом развоја самих стамбених објеката уочавају се блага одступања. Премда су глобално присутни станови увећаних површина, намењени вишечланим домаћинствима и унапређене просторне организације, објекти се највише развијају у форми ламела. Галеријски склопови и тродимензионални развој станова присутни су у мањој мери.

Може се закључити да је у овом периоду више пажње посвећено унапређењу квалитета стамбених јединица и објеката. Ипак, без обзира на ово унапређење, примењени концепт се веома брзо показао као неадекватан са аспекта квалитета становања. Периферна позиција локација утицала је на изолованост стамбених подручја од остатка градског

ткива. Фазна градња, која је била неминовност код изградње великих размера, утицала је на динамику развоја пратећих садржаја и довела до тога да се неопходни инфраструктурни и сервисни садржаји граде тек у завршној фази, врло често уз њихову ригидну редукуцију у односу на планирана решења. Такође, колико је примена префабриковане изградње позитивно утицала на повећање просторног квалитета објеката, толико је негативно деловала на њихов естетски карактер. Економски лимитирана социјална станоградња и недовољан развој технологије префабрикације утицали су на занемаривање визуелног карактера ових подручја, како у структуралном, тако и у естетском погледу, што је резултирало монотонијом и неатрактивнишћу ових простора.

Овакви услови становања утицали су да социјални станови за кориснике представљају нужни смештај пролазног карактера, који би напуштали чим би стекли услове за иоле бољи стамбени простор. Како је социјално становање постајало нужно зло, тако су станови од „пролазних“ постајали „празни“. Изостанак прихода од закупнина додатно је онемогућавао развој ових подручја, која су рапидно пропадала. Социјално становање постепено се окретало ка најсиромашнијим и најмаргинализованијим, чинећи још гором иницијално лошу социјалну слику ових подручја. Празни станови постали су уточиште вандала и криминалаца, а насеља социјалног становања гета која су угрожавала далеко шира стамбена подручја. Уместо да представљају решење стамбеног проблема, примењивани концепти социјалног становања и сами су постали проблем, али сада са далеко ширим друштвеним последицама.

Стамбени комплекси социјалног становања неретко нису били у стању да се носе са нагомиланим проблемима. Тако се дешавало да су чак и објекти чија су архитектонска решења била награђивана (примера ради *Park Hill*, Шефилд, Велика Британија или *Pruit Igoe*, Ст. Луис, САД), веома брзо након изградње замрли, да би у периоду '80-их и '90-их година прошлог века неки од њих чак били и срушени.

3.4. КРАЈ XX ВЕКА

Икуства послератне државно подржане станоградње, указала су на бројне мане примењиваног модела и утицала да велики број стручњака заузме критички став у погледу даљег развоја социјалног становања. По први пут у историји развоја долази до комплекснијег сагледавања проблема социјалног становања – не као искључиво физичке

појаве, већ и кроз однос физичког карактера објеката и социјалног амбијента који га прати. Овоме је у значајној мери допринела транзиција опште урбанистичке идеологије са послератног ункционалног града на човекомернији ниво, код којег је становање развијано као типолошки разноврсно, уз увођење различитих градских садржаја и активности. Овакво становиште подржано је од стране бројних архитектонских теоретичара тога доба који су апострофирали повезаност лоше физичке слике ових подручја и њихове социјалне климе. Jacobs (1961), Jencks, Baird (1969), Newman (1972) први су директно повезали негативне друштвене феномене у насељима социјалног становања са примењиваним физичким обрасцима великих, инфраструктурно неопремљених блокова вишеспратница високих густина становања и монотоног визуелног израза, сматрајући их штетним по друштвени развој корисника. Newman (1972) у својој књизи „*Defensible space*“ иде корак даље, наводећи да и сама просторна организација објеката ове намене утиче на њихов социјални амбијент, кроз немогућност њихове „одбране“ од извесних друштвених појава (безбедност, приватност, припадност).

Овакав развој архитектонске свести утицао је на измену до тада примењиваног концепта социјалног становања. Поред сагледавања комплексних друштвених потреба које је са собом носило социјално становање, његовом унапређењу умногоме је допринео и даљи развој система префабриковане изградње. Усавршавањем овог система омогућено је даље иновирање модела социјалног становања, у просторном и естетком смислу, као и баланс у односу квантитет-квалитет. Тако групације социјалног становања грађене у овом периоду постају знатно динамичније, како у визуелном, тако и у структуралном погледу. Развојем комплекснијих форми омогућава се усложњавање типологије и постиже већи степен варијабилности у погледу стамбених структура. Висока густина становања, као параметар рационалности, и даље остаје окосница у развоју социјалног становања. Ослобађањем од колског саобраћаја и његовим лоцирањем по ободу или оквиру подземних или наткривених паркинг простора, ослобађа се део површина, чиме се омогућава гушћа изграђеност и неометан, континуални развој заједничких површина. Ипак, како су искуства послератне државно подржане станоградње указала на недостатке примене универзалног модела, развој социјалног становања у овом периоду опет поприма локални карактер.

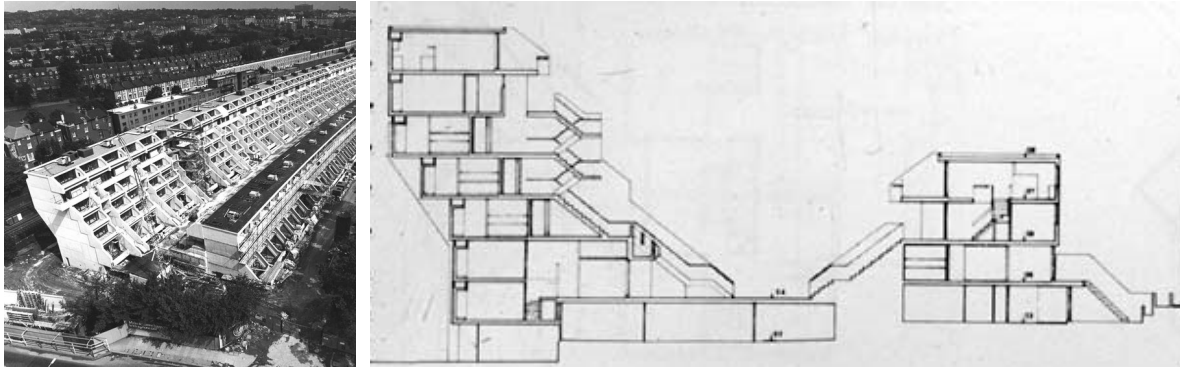
У **Великој Британији**, документом из 1975. године, високи објекти бивају проглашени неповољним за становање породица са децом, старих и особа са инвалидитетом. Тиме се

напушта пракса изградње високих објеката намењених социјалном становању, а предратна вртна насеља поновно постају узор социјалне станоградње. Како је висока густина становања била један од примарних захтева јавно подржане станоградње, редукција у погледу спратности надомештена је развојем густо изграђених стамбених низова ниске или средње висине. Максимално прогушћавање подручја пратило је и укидање аутомобилског саобраћаја, његово лоцирање искључиво по рубу стамбених подручја и увођење ужих интерних пешачких комуникација. Овакав приступ омогућио је смањивање растојања између објеката, чиме је поваћана заузетост на локацији и тиме постигнута жељена густина. У циљу стварања повољнијег друштвеног амбијента, долази до унапређења пешачких комуникација и њиховог обогаћивања садржајима који би омогућили развој социјалних интеракција и подржали социјализацију станара.

Поред урбанистичке, долази до иновирања и архитектонске шеме. Тако вишепородично становање бива обогаћено новим облицима који теже његовој индивидуализацији. Предвиђају се засебни прилази становима на нижим етажама. Становима у приземљу приступа се преко приватних предбашта, док станови на нижим етажама често добијају приступ преко приватног степеништа. На овај начин стамбени квалитет се максимално приближава оном у породичним кућама. Овакав концепт утицао је и на квалитет станова на вишим етажама, јер је сада степениште опслуживало знатно мањи број станова, чиме се значајно повећала њихова приватност. Долази и до значајнијег развоја отворених површина, са посебним нагласком на њиховом просторном капацитету и осунчаности. Поред увођења приватних башти становима у приземљу, веће отворене површине уводе се и код станова на вишим етажама. У циљу њиховог бољег осунчања, долази до разубивања габарита и/или каскадног повлачења горњих етажа. Међутим, иако просторно и организационо знатно вишег квалитета, стамбена насеља социјалног становања и даље су „патила“ у визуелном смислу. Разбијање габарита у циљу превазилажења монотоније нажалост није било довољно конкуретно „бруталној“ архитектури, карактеристичној за овај период у Британији. Употреба бетона, у комбинацији са влажном британском климом, додатно је погоршала ситуацију, резултирајући да чак и нови објекти изгледају старо и девастирано.

Alexandra Road у Лондону представља пример управо овакве урбанистичко-архитектонске организације социјалног становања. На површини од 13.5ha изграђено је 520 стамбених једница, чиме је постигнута густина 470 становника/ha (Слика 11).

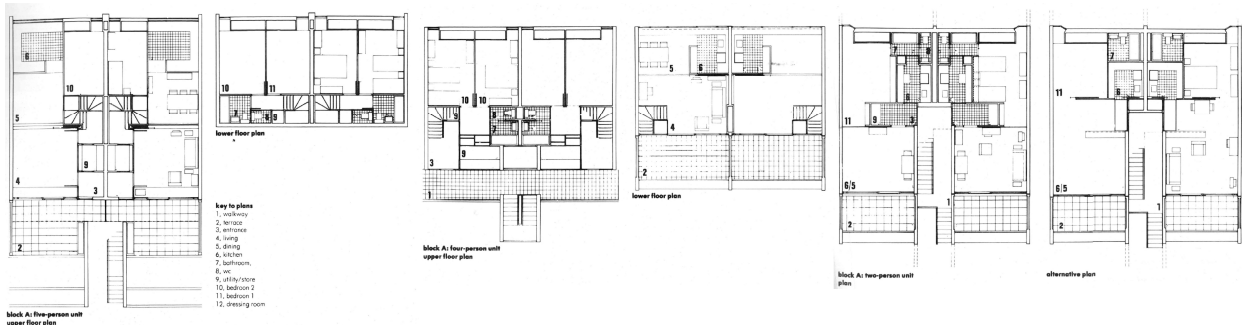
Комплекс чине три паралелна стамбена низа, дужине око 300m, између којих се простиру две пешачке улице, преко којих се приступа објектима и становима. Виши стамбени низ лоциран је са северне стране, у облику зигурата који је требало да омогући неки вид физичке баријере у односу на тангирајућу железничку саобраћајницу. Два нижа низа позиционирана су у унутрашњости парцеле, а између њих је лоциран велики заједнички парк, на који се наслањају сервисни садржаји.



Слика 11. *Alexandra Road* / Neave Brown (1978), Лондон, Велика Британија
Изглед и организација комплекса

(Извор: <https://en.wikiarquitectura.com/building/alexandra-road-state/#>)

Виши стамбени низ, спратности П+6, решен је каскадним повлачењем етажа чиме је омогућено формирање већих припадајућих отворених површина (Слика 12). Станови на нижим и највишим етажама решавани су као дуплекси. По угледу на породичне куће, нижим становима приступало се преко приватних предбашта. Дуплексима на последњим етажама приступало се преко отворене галерије на 7. спрату, која се простирала целом дужином објекта. Остале етажe карактерише шема са по 2 стана по спрату. Све јединице имале су велике отворене површине, надовезане на простор дневног боравка и повезане преко великих клизних врата, док је каскадним развојем пресека омогућена њихова боља инсолација.



Слика 12. *Alexandra Road* / Neave Brown (1978), Лондон, Велика Британија
Објект вишепородичног становања

(Извор: <https://en.wikiarquitectura.com/building/alexandra-road-state/#>)

Нижи стамбени низ, спратности П+3, карактеристичан је по концепту два дуплекса позиционираних један изнад другог (Слика 13). Доњим дуплексима приступало се директно са пешачких улица, док се горњим дуплексима приступало преко засебног степеништа. Обе стамбене јединице планиране су са већим отвореним површинама – баштама. На овај начин омогућен је квалитет становања налик оном у породичним кућама.



Слика 13. *Alexandra Road* / Neave Brown (1978), Лондон, Велика Британија
Објекти породичног становања

(Извор: <https://en.wikiarquitectura.com/building/alexandra-road-state/#>)

Док је на подручју Британије период '70-их карактеристичан по напуштању концепта изградње високих стамбених објеката за потребе социјалног становања, на подручју **Аустрије** долази до његове експанзије. Објашњење овакве супротности може се наћи у суштинским разликама у погледу квалитета организације подручја социјалног становања ових двеју за маља, када је у питању становање у високим објектима. Аустријски модел одликовала је комплексна функционална организација, како у погледу присутности неопходних инфраструктурних и сервисних садржаја, тако и у погледу оних допунских – спортских терена, базена, зелених простора, библиотека, али и великог броја школа, вртића и здравствених установа (што није био случај у Британији). Проблеми префабрикације (недостаци у погледу топлотне и звучне заштите, визуелна монотонија и сл.) који су највише оптерећивали квалитет социјалне станоградње Аустрије, технолошким усавршавањем овог система градње брзо су савладани, тако да нису постојале даље препреке за развој социјалног становања у вишеспратницама.

Alt Erlaa у Бечу пример је развоја каснијег аустријског концепта (Слика 14). На подручју од 24ha изграђена су три паралелна блока са укупно 18 стамбених кула, спратности П+22 до П+26 и капацитета од 3.172 стамбених јединица. Поред уобичајених пратећих сервиса у склопу овог комплекса изграђени су и: 2 здравствене установе, 3 школе, 2 вртића, 1 спортска сала са затвореним базеном и сауном, црква, административна зграда и шопинг центар. На врху сваког блока изграђен је отворен базен намењен станарима. Богата опремљеност подручја утицала је на изузетно висок стандард становања на овој локацији.



Слика 14. *Alt Erlaa* / Harry Glucks (1973-85), Беч, Аустрија

(<https://spfaust.wordpress.com/2012/08/26/alt-erlaa-architecture-that-serves-a-social-purpose-social-housing-that-looks-feels-like-luxury-housing/>)

Стамбене јединице организоване су линеарно дуж централног коридора. Заступљени су станови различитих структура, од двособних до петособних, при чему највећи проценат стамбених јединица (65% укупног броја) има по три спаваће собе. Свим становима придодате су простране отворене површине. Станови до 12. етаже имају отворене површине које су каскадно решене, већих димензија, са придодатом озелењеном површином од 4m².

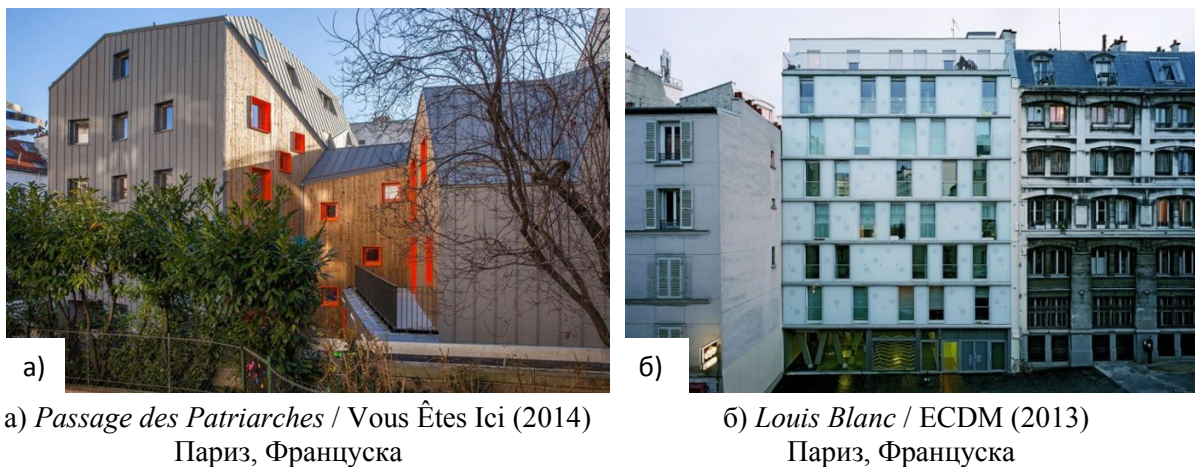
3.5. САВРЕМЕНЕ ТЕНДЕНЦИЈЕ У РАЗВОЈУ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА

Становање на прагу новог миленијума бележи изразиту тржишну оријентисаност, што се пресликава и кроз генерални тренд резидуализације социјалног становања. Међутим, овакав развојни пут ни на који начин не значи и напуштање праксе социјалне станоградње. Државна стамбена интервенција де факто је била и остала друштвена неминовност. У околностима у којима се показало да је деградацији социјалног становања допринела примена одређених физичких образаца, као и да су релативно слични модели у различитим поднебљима дали сасвим другачије резултате, архитектонско-урбанистички развој социјалног становања постаје све већи изазов.

Социјална и просторна сегрегација која је била последица урбанистичког принципа функционалног зонирања Модерне и *Атинске повеље* елиминише се развојем форме *connected city* (дефинисане у *Новој Атинској повељи* из 2003. године) повезивањем и прожимањем разноврсних функција, уз посебан нагласак на повезивање различитих доходовних, културних и етничких група и њиховим мешањем унутар јединственог просторног оквира. Код развоја социјалног становања у први план стављају се специфичности које прате објекте овог типа и њихове кориснике, са тежњом развијања оних просторних концепата који су у могућности да обезбеде квалитетан амбијент социјалног становања као предуслов његовог позитивног просторног и друштвеног развоја. Губи се сваки вид униформности и глобализма, сем у тежњи креирања стимулативног стамбеног окружења и унапређења интеграције корисника, који постају окосница у развоју савремених архитектонско-урбанистичких модела социјалног становања.

Како је пракса показала, основну препреку у развоју позитивног друштвеног амбијента ових подручја узроковала је висока концентрација сиромаштва и низак ниво социјалног статуса, па се управо у овом правцу и креће развој савременог социјалног становања. Као одговор на уочене недостатке све чешће се прибегава лимитирању величине и капацитета социјалног становања. Долази до развоја модела интерполације мањих појединачних локација (Слика 15) које спречавају високу концентрацију сиромаштва на једном месту и имају далеко блажи друштвени импакт по стамбено окружење. Додатно овакав концепт праћен је и бољом провизијом неопходних пратећих садржаја, с обзиром да се ради о интегрисању социјалног становања унутар већ развијених урбаних средина. Поред тога, показало се и да је комплексност постојећег стамбеног окружења предност

са аспекта лакше амортизације могућих негативних ефеката проузрокованих имплементацијом социјалног становања.



Слика 15. Модел интерполације мањих појединачних локација социјалног становања

(а) Извор: <https://www.archdaily.com/493368/social-housing-vous-etes-ici-architectes>

(б) Извор: <https://www.archiscene.net/residential/housing-45-rue-louis-blanc-ecdm/>

У случајевима када је на одређеним локацијама планирана значајнија провизија социјалних станова, прибегава се интеграцији овог и других типова становања (Слика 16). У оваквим стамбеним групацијама социјално становање представља мањи део укупног стамбеног фонда. Групације се развијају као мешовите, не само у погледу власничке структуре, већ и у погледу социо-економских карактеристика корисника и постојања додатних функција. Веома често, с обзиром да се ради о целинама великог капацитета, ове локације прати висок ниво инфраструктурне и сервисне опремљености и постојање допунских садржаја.



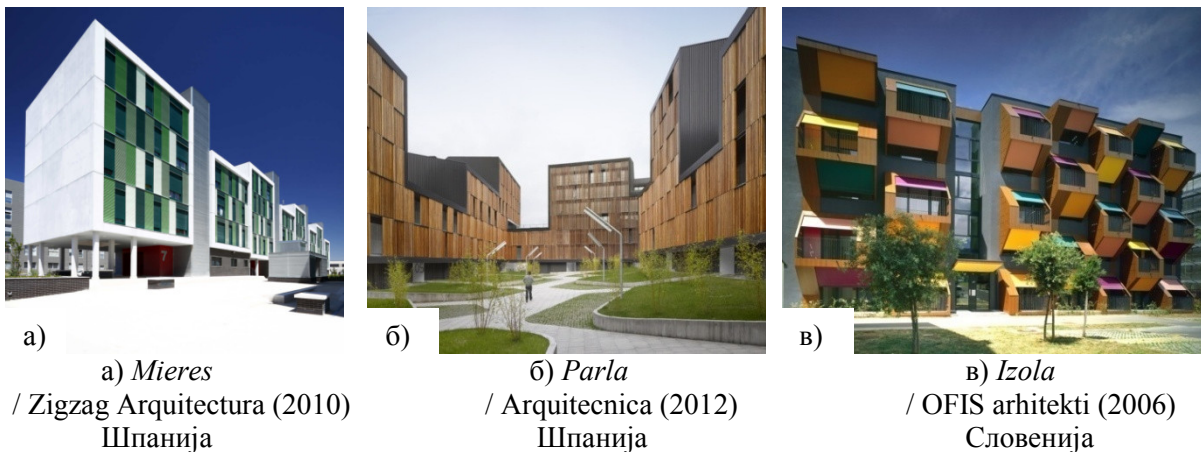
Слика 16. Принцип комбиновања код већих стамбених групација

(а) Извор: <https://www.archdaily.com/608604/housing-in-paris-hamonic-masson-and-associes-comte-vollenweid>

(б) Извор: <https://www.archdaily.com/83307/8-house-big>

(в) Извор: <https://www.rolfe-judd.co.uk/architecture/projects/tabard-square/>

Стимулативност амбијента такође се препознаје као важан елемент у развоју социјалног становања (Слика 17). Креирање визуелног карактера социјалног становања, изградњом атрактивних стамбених целина у естетском смислу, има за циљ спречавање стигматизације корисника услед негативне означености изазване унифицираном и неатрактивном архитектуром. Оваквим приступом позитивно се утиче на психо-социјални развој корисника, унапређује осећај припадности и побољшава целокупан друштвени амбијент подручја (Lawrence, 2002).



Слика 17. Визуелни идентитет као елемент у развоју савременог социјалног становања
(Извор: а) <https://www.architectural-review.com/today/social-housing-by-zigzag-arquitectura-mieres-asturias-spain/8613140.article>)
(Извор: б) <https://www.archdaily.com/208192/120-social-housing-in-parla-arquitectonica>)
(Извор: в) <https://www.archilovers.com/projects/62452/honeycomb-apartments.html>)

* * *

Историјски преглед развоја социјалног становања упућује на одређене специфичности овог типа становања, посматрано како са физичког, тако и са друштвеног аспекта. Премда су проблеми везани са становање у овим објектима углавном повезани са ниским стандардом њихове изградње и нивоом опремљености подручја, пракса је показала да су донекле проузроковани и применом одређених просторних образаца. Наиме, сазнања указују да је негативан друштвени амбијент забележен код социјалног становања повезан са начином његове просторне организације. Чињеница да у изграђеном фонду социјалног становања, поред оних неуспешних, има и веома успешних реализација (које никада нису патиле од друштвених аномалија) иде у прилог оваквом ставу. С обзиром да се у оба случаја ради о сличном друштвеном статусу (јер

социјално становање јесте становање које карактерише нижи социјални статус) намеће се закључак да квалитет друштвеног амбијента треба тражити и ван социјалног оквира корисника, кроз развој оних архитектонско-урбанистичких структура које су у стању да превазиђу очекиване социјалне недостатке.

На основу података изнетих у овом поглављу могуће је евидентирати оне просторне облике који се могу сматрати прихватљивим са аспекта квалитета социјалног становања. Спроведени закључци формираће теоријску базу на основу које је могућ даљи развој и унапређење социјалног становања.

Прво, велики проблем у развоју модела социјалног становања представља **низак стамбени квалитет**. Услед немогућности да се обезбеде основни животни услови, долази до одсељавања станара из виших социјалних слојева (који су у стању да приуште боље услове становања), што утиче на додатну друштвену деградацију социјалног становања. Оваква ситуација утиче на погоршање иницијално ниског квалитета социјалног становања (услед смањења прихода од закупнине и слабог одржавања објекта). Додатни проблем представља и домино ефекат забележен у неким случајевима социјалног становања – низак социо-економски статус нарушава безбедност околног стамбеног подручја, делујући штетно и по шири друштвени амбијент.

Са архитектонског аспекта, примарни изазов у погледу постизања оптималног стамбеног квалитета засигурно јесте обезбеђивање адекватних физичких услова који су у стању да одговоре специфичним потребама великог броја различитих група корисника. Неадекватан физичко-технички квалитет представља само једну од препрека. Просторни комфор станова и начин њиховог организовања такође треба да одговоре развојним потребама корисника и обезбеде сигурно становање.

Поједина искуства показују да, чак и ситуацијама када су обезбеђени адекватни станови, изостаје жељени квалитет становања. Недоследност која се тиче само повећања квалитета стамбених структура, док урбанистички локације и даље остају неадекватно просторно организоване и инфраструктурно и сервисно неопремљене, утиче на немогућност задовољења свакодневних животних потреба. Овакви услови у значајној мери утичу на редукцију квалитета становања. Низак ниво квалитета резултира у ненасељености ових простора и утиче на појаве просторне и друштвене сегрегације. С

друге стране, у случајевима када се ради о свеобухватном архитектонском и урбанистичком унапређењу модела, жељени позитивни резултати су и те како видљиви.

Може се закључити да је *квалитет социјалног становања директно повезан са изградњом стамбених јединица 1) адекватног стандарда градње, просторног комфора и начина организовања, 2) позиционираних у оквиру мешовитих стамбених целина са развијеном пратећом сервисно-инфраструктурном мрежом и заједничким садржајима за одмор, дружење и рекреацију, добро просторно организованих и уређених, који омогућавају квалитетан живот и ван простора стана.*

Поред адекватног стамбеног квалитета другу важну препреку за развој социјалног становања представља **специфична социјална слика његових корисника**. Уколико није каналисана на прави начин, она често води до развоја анти-социјалних облика понашања који утичу на квалитет друштвеног амбијента и безбедност ових подручја. Премда су наведени проблеми примарно повезани са карактером самих корисника, показало се и да начин просторне организације објеката и целина социјалног становања могу значајно допринети њиховом развоју. У таквим околностим, *приликом развоја социјалног становања неопходна је примена оних просторних шема које карактерише могућност одбрањивости од наведених појава.*

Као трећи важан предуслов за развој квалитетног социјалног становања уочава се неопходност формирања **стимулативног амбијента**. Униформни карактер послератних објеката социјалног становања, без готово икаквог оплемењивања, истицао је њихову естетску означеност. Одсуство визуелног идентитета стамбене архитектуре показало се као неповољно за психо-социјални развој корисника јер подрива осећај достојанства и самопоштовања, што последично доводи до јаче друштвене деградације и овако крхке социјалне климе. Премда се тренд визуелног унапређења социјалног становања уочава још у периоду '70-их и '80-их година прошлог века, позитивни аспекти његове примене највидљивији су код савремених модела. Запажа се да у архитектонско-урбанистичкој концептуализацији савременог социјалног становања предњаче она *решења која подржавају инвентивност, атрактивност и пријемчивост стамбене архитектуре – на начин да она позитивно утиче на осећај идентификације и припадности овим просторима, делује стимулативно по појединца и пружа подршку у развоју позитивног друштвеног амбијента.*

4. ВИШЕКРИТЕРИЈУМСКИ МОДЕЛ ЗА РАЗВОЈ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА

4.1. ИДЕНТИФИКАЦИЈА РЕЛЕВАТНИХ ПРОСТОРНИХ ЧИНИЛАЦА ОД УТИЦАЈА ЗА КВАЛИТЕТ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА

У овом поглављу биће идентификовани релевантни архитектонско-урбанистички критеријуми од значаја за квалитет социјалног становања. Како је предмет овог истраживања везан за ниво локација које су већ дефинисане за намену социјалног становања, идентификација критеријума базираће се на оним просторним чиниоцима који су релевантни за поменути ниво пројектовања. Препознавање и формулисање критеријума биће извршено на основу закључака проистеклих из анализе историјског развоја социјалног становања, бројних истраживања која су се бавила идентификацијом и анализом релеватних чинилаца од значаја за квалитет социјалног становања и анализе пројеката и изведених објеката и стеченог искуства у вези са њима.

Комплексност природе социјалног становања и сложена међузависност његовог физичког карактера и друштвеног амбијента упућује да просторне карактеристике објеката и групација ове намене треба да омогуће задовољење основних стамбених потреба, али и пруже неопходну друштвену подршку корисницима социјалног становања (смањење социјалних разлика, унапређење осећаја припадности корисника, повећање укључености станара у ужу и ширу друштвену заједницу и пружање позитивног стимуланса за здрав психо-социјални развој и напредак). У вези са тим, истраживачки оквир за идентификацију и дефинисање релеватних архитектонско-урбанистичких критеријума базира се на сагледавању и анализи: 1) просторно-функционалног и 2) социјалног оквира развоја социјалног становања.

4.1.1. Просторно-функционални оквир

Пракса социјалне станоградње (поготову друге половине XX века) указала је на велике недостатке у погледу постигнутог квалитета становања. Стамбени простор ниског стандарда изградње, поддимензионисан и лоциран у оквиру неадекватно организованих и инфраструктурно и сервисно опремљених стамбених групација, на изолованим градским подручјима, резултирао је изузетно ниским квалитетом становања у објектима

ове намене. Овако развијано социјално становање не само да није успело да да одговор на проблем стамбеног дефицита, већ је иницирало далеко веће друштвене проблеме. У ситуацији у којој се целокупна одрживост социјалног становања доводи у питање, разматрање неопходног нивоа стамбеног квалитета све више добија на значају.

Као основни предуслов одрживог социјалног становања намеће се неопходност обезбеђивања **стамбеног простора адекватног квалитета**, који поред здравственог, хигијенско-санитарног минимума пружа и оптималне услове за правилан психо-социјални развој његових корисника (Čanak, 1974; Пић, 1999; Čanak, 2002; Levitt, Levitt, 2010; Živković, 2017). Ово се постиже адекватним димензионисањем и просторним организовањем стамбених јединица.

Са аспекта адекватног димензионисања јединица намењених социјалном становању неопходно је дефинисање *доњих граница просторности – минималне површине и структуре стамбених јединица* (Пић, 1991; Levitt, Levitt, 2010). Приликом дефинисања ових вредности неопходно је водити рачуна о потребама корисника (које могу значајно варирати) али и потребама домаћинства у целини, како индивидуалних, тако и заједничких. Како је површина социјалних станова лимитирана, *увођење припадајућих приватних отворених површина* које су у могућности да подрже одређене активности (рад, одмор, игру деце) доприноси унапређењу квалитета социјалног становања (Levitt, Levitt, 2010). Додавањем ових површина, један део активности у летњем периоду године може се одвијати вани, чиме се утиче на растерећење простора унутар стана и повећање стамбеног комфора (Stoiljković, 2015). Такође, постојање оваквог простора позитивно утиче и на психо-социјални развој корисника (Ebner et al., 2010).

Док се питање величине простора може сагледавати универзално за све кориснике (кроз обезбеђивање одговарајуће стамбене површине по кориснику или структуре стана у зависности од типа и величине домаћинства) питање *начина просторне организације* код социјалног становања знатно је комплексније. Примарни разлог јесте тај што корисници социјалног становања нису унапред познати, те се стамбене потребе могу веома разликовати од случаја до случаја. У циљу задовољења стамбених потреба широког спектра домаћинстава намеће се неопходност *развоја ширег варијетета у погледу структура и начина просторне организација стамбених јединица* (Levitt, Levitt, 2010).

Будући да је немогуће обликовати стамбени простор који би у потпуности одговарао свакоме, требало би оставити могућност за личну интерпретацију и персонализовано

коришћење простора (Živković, 2017). Ово упућује да, поред варијетета у погледу структура стамбених јединица, *просторна организација стана треба да буде променљива*, како би се омогућило њихово прилагођавање разноврсним и променљивим потребама корисника.

Имајући на уму животни век стамбених објеката и чињеницу да социјално становање у значајном обиму подразумева становање у закуп на одређени временски период (у домаћим околностима закупни циклус износи 5 година), променљивост не треба сагледавати искључиво као могућност адаптације стамбеног простора унутар задатих габарита. Промена модалитета у погледу просторне организације и начина коришћења целокупног простора унутар објекта (а сходно конкретним потребама у различитим тренуцима његове експлоатације) продужава његов животни век и доприноси одрживости социјалног становања (UN, 2006; Jovanović, 2007). Да би ово било могуће *архитектонски склоп треба развијати као флексибилан*.

Пројектовање социјалног становања је веома комплексан задатак који, поред задовољавања минималних архитектонских стандарда у погледу квалитета стамбеног простора, мора да омогући и **квалитетно стамбено окружење**. *“Иако је стан иницијални мотив стамбене структуре, примарни егзистенцијални човеков простор, јединична мера (стамбене архитектуре), он добија своје право значење само у везама и релацијама са целином“* (Marušić, 1999). Стога физички и функционално стан не може постојати као изоловани елемент, па се тако не може ни пројектовати независно од склопа коме припада. С обзиром на предмет овог истраживања, однос стана према целини може се сагледавати двоструко – кроз однос стана према архитектонском склопу (објекту) и урбаном склопу (парцели), па ће квалитет стамбеног амбијента и бити сагледаван кроз ова два нивоа. Бројне су међузависности стана и склопа које утичу на квалитет становања (Newman, 1972; Илић, 1999; Marušić, 1999; Levitt, Levitt, 2010; Dinić Branković, Mitković, 2019). Имајући на уму специфичности корисника социјалног становања, организација склопа треба да пружи одговор на увећане потребе у погледу приватности (Newman, 1996; UN, 2006; Levitt, Levitt, 2010), безбедности (Newman, 1996; UN, 2006; Levitt, Levitt, 2010), доступности пратећих садржаја (Jacobs, 1961; Newman, 1996; UN, 2006; Levitt, Levitt, 2010), социјализације (Jacobs, 1961; UN, 2006; Milić, 2007; Levitt, Levitt, 2010) и припадности корисника (Milić, 2006; UN, 2006; Levitt, Levitt, 2010). Свака од наведених потреба биће детаљније сагледана кроз однос физичког окружења и његовог утицаја на квалитет који је постигнут у циљу њеног задовољења.

„Као друштвеном бићу човеку је потребно излагање јавности, али као као индивидуално и свесно биће он жели да сам донесе одлуку, када и под којим условима то жели учинити“ (Илић, 1983). Са аспекта приватности индивидуално становање пружа далеко већи комфор, јер станари поседују и „сопствено парче земље“ (Stoiljković, 2017). Међутим, код социјалног становања далеко је чешће применљив тип вишепородичног становања, као економски ефикаснији. Код овог типа становања, у већини случајева, једино што домаћинство индивидуално користи јесте простор самог стана. Како би се омогућило унапређење социјалног становања које се планира у оквиру објеката намењених вишепородичном становању неопходно је примењивање оних пројектантских мера које би утицале на побољшање приватности. Показало се *да број стамбених јединица по етажи и начин организације простора комуникације* у многоме доприносе унапређењу приватности (Newman, 1996; Stoiljković, 2017). Такође и урбанистичким мерама – *адекватним груписањем физичких структура, уз обзир о њиховој међусобној удаљености, и обликовањем могуће је унапредити осећај приватности* (Dinić Branković, Mitković, 2019). Оно што се међутим никако не саветује код социјалног становања јесте развој приватних заједничких садржаја у оквиру парцеле (намењених коришћењу само станарима ових групација) (UN, 2006). Ексклузивност коришћења, која је често пожељно код других типова становања, код социјалног становања може допринети додатном друштвеном изоловању и изопштавању корисника.

Приказ развојног тока социјалног становања указао је и на проблем смањеног нивоа **безбедности** унутар групација намењених социјалном становању. Као два кључна елемента уочени су: 1) *просторна организација* (Newman, 1996; Bramley, Power, 2009; Levitt, Levitt, 2010; Dinić Branković, Mitković, 2019) и 2) *релација функције становања са пратећим функцијама* (Jacobs, 1961; Grant, 2002; Reeves, 2008; Dinić Branković, Mitković, 2019).

Квалитет просторне организације резултат је примењених урбанистичких и архитектонских мера у погледу планирања и пројектовања стамбених групација ове намене (Newman, 1996; Bramley, Power, 2009; Levitt, Levitt, 2010; Dinić Branković, Mitković, 2019). Као основни проблем безбедности Newman (1996) наводи њихову слабу „одбрањивост“, проузроковану неадекватном пројектантском методологијом. Као кључне елементе Newman (1996) наводи *одабир типологије, начин организације површина намењених заједничком коришћењу и паркинг простора*. Примена стамбених типологија које карактерише виша спратност утичу на јавност и доступност стамбеног

простора (Newman, 1996). Са порастом спратности расте и број станара, док истовремено опада интензитет коришћења слободних површина око објекта услед његове удаљености од простора стана. Заједнички садржаји и паркиралишта, уколико нису адекватно лоцирани да обезбеде њихову добру сагледивост и контролу, могу постати небезбедна места. Овакав просторно-социјални оквир погодује настанку ситног криминала и вандализма.

У погледу захтева безбедности пројектантски приступ треба да омогући развој одређених психо-социјалних релација (Marušić, 1999). Стамбене објекте неопходно је пројектовати тако да не захтевају посебну психичку или физичку припрему корисника за њихово коришћење, већ да пруже лагодност коришћења (Илић, 1983). Број станара који користи један објекат директно утиче на степен безбедности (Newman, 1996). Стога је *јако важно лимитирање броја корисника или стамбених јединица*. Стварање перцептивних веза са окружењем такође утиче на питање безбедности. Начин *организације архитектонског склопа – позиција и удаљеност станова у односу на чворишта вертикалних комуникација и степен јавности хоризонталних комуникација на етажи* могу да утичу на развој повољних психо-социјалних услова и пруже осећај безбедности корисницима (Newman, 1996; Илић, 1983; Marušić, 1999).

У погледу релација функције становања са пратећим функцијама, унапређење квалитета социјалног становања немогуће је без обезбеђивања „живота“ унутар стамбених групација. *Присуство садржаја који омогућују већу концентрацију корисника и целодневну активност подручја позитивно утичу на безбедност* (Jacobs, 1961; Reeves, 2008; Dinić Branković, Mitković, 2019). Пратећи садржаји морају бити коматибилни са функцијом становања и адекватно избалансирани, како би омогућили целодневну активност подручја (Jacobs, 1961; Reeves, 2008; Dinić Branković, Mitković, 2019).

Како становање представља сложену функцију, која поред боравка унутар простора стамбене јединице подразумева и мноштво различитих пратећих активности, непосредно окружење социјалног становања треба да омогући задовољење макар основних подфункција (Jacobs, 1961; Илић, 1983; Dinić Branković, Mitković, 2019). У погледу **доступности пратећих садржаја** стамбена подручја намењена социјалном становању треба развијати као *функционално разноврсна*, како би била у стању да испуне различите захтеве широког демографског спектра корисника (Milić, 2006; Talen, 2008; Levitt, Levitt, 2010; Вајић, 2017). Узимајући у обзир лимитирану мобилност

корисника акценат је на *обезбеђивању базичних сервисних садржаја – попут основног снабдевања, здравствене и социјалне заштите, образовних установа и мањих угоститељских садржаја* (Milić, 2006). Такође, боравак на отвореном представља једну од основних човекових потреба. Имајући у виду да контакт са природом позитивно делује и на психо-социјално и физичко стање човека (De rooter, 1997; Chiesura, 2004; Barbosa et al, 2007; Dinić Branković, Mitković, 2019) приликом развоја социјалног становања у непосредном стамбеном окружењу неопходно је обезбедити постојање *отворених зелених површина, намењених коришћењу у слободно време*.

Како је човек је подједнако и индивидуално и друштвено биће, самим тим и становање као функција поседује и физичку и друштвену компоненту. Из тих разлога физички оквир социјалног становања мора да подржи **социјализацију** корисника, кроз могућност остварења социјалних интеракција (Gehl, 1987; Coley et al, 1997; Bridge, 2002; Faridan, 2013; Dinić Branković, Mitković, 2019). На спремност појединца да ступи у социјалне интеракције примарно утиче испуњење захтева у погледу приватности и безбедности (Marušić, 1999). Позната физичка средина и перцепција о томе са ким су могући сусрети пружају повољне услове за успостављање међусобних контаката међу станарима из непосредне околине стана и тиме унапређују могућност њихове социјализације. Поред спремности за успостављање социјалних контаката, у физичком смислу простор треба бити и услован да омогући неформална окупљања, *кроз планирање садржаја намењених заједничким активностима*. Ове просторе могуће је решавати као отворене, на парцели, или у оквиру објеката (Levitt, Levitt, 2010). Како су корисници социјалног становања веома широког демографског спектра, њихове потребе и преференце у погледу физичког карактера и карактеристика ових простора могу значајно варирати од случаја до случаја. Из тих разлога најупутније је развијати *поливалентне заједничке просторе* (Вајић, 2017) *који пружају могућност вишефункционалног коришћења* (Levitt, Levitt, 2010). Како се потребе корисника временом могу мењати, ове просторе треба конципирати и као *флексибилне* (Dinić Branković, Mitković, 2019). Могућност трансформације простора у складу са потребама, као и могућност персонализације, резултира високим нивоом њихове употребне вредности. У циљу унапређења укључености и интеграције корисника социјалног становања у ужи и шири друштвени миље, ове површине треба да буду намењене не само корисницима социјалног становања, већ и станарима из окружења.

Исуства социјалног становања указала су и на низак степен осећаја **припадности** његових корисника према месту становања. Неадекватан *физички и функционални квалитет* подручја ових намена, утицао је на (не)задовољство условима становања, и тиме отежавао идентификацију корисника са простором становања. Такође и лош *визуелни доживљај* ових средина утицао је на смањење осећаја припадности. Униформни карактер и одсуство визуелног идентитета негативно су утицали на лични доживљај у погледу припадности одређеној групацији. Као одговор на уочене недостатке савремени модели социјалног становања окренути су ка његовом *визуелном унапређењу* (Milić, 2006). Креирањем *јединствених амбијената* доприноси се стварању привлачних, јасно одређених стамбених целина, код којих је процес идентификације корисника са местом становања олакшан (Stoiljković, 2017). Да би се неки стамбени амбијент могао окарактерисати као пожељан неопходно је остварити *композиционо јединство* читавог урбаног склопа (Dinić Branković, Mitković, 2019). Ово се постиже *адекватном просторном организацијом свих физичких структура* (Newman, 1972; Milić, 2006; Levitt, Levitt, 2010), *која треба да допринесе визуелној читљивости и омогући креирање специфичног идентитета простора* (Dinić Branković, Mitković, 2019).

4.1.2. Социјални оквир

Значајан проблем социјалног становања, поред неадекватних просторно-функционалних услова, представља и лоша социјална клима која прати овај тип становања. Она може да утиче на **повећање концентрације сиромаштва и социјалну искљученост корисника**. Ове појаве негативно се одражавају на квалитет социјалног становања. У појединим случајевима поменуте друштвене појаве имају негативне ефекте и ван граница датих стамбених целина, утичући на смањење виталности ширег подручја. У таквим околностима социјално становање (развијано по моделу стамбеног ситуирања социјално угрожених, а који последично води до снижавања квалитета становања околног подручја) крајње је неефикасно и неодрживо.

Низак социо-економски статус корисника чинилац је који је де факто присутан код социјалног становања и на њега се архитектонско-урбанистичким мерама не може утицати. Ипак, анализа историјског развоја указала је да низак социјални статус корисника ових објеката не мора нужно да иницира и нижи квалитет друштвеног амбијента. Стога развој социјалног становања треба бити окренут ка оним архитектонско-урбанистичким решењима која могу да амортизују или спрече негативне

друштвене појаве које су у корелацији са ниском социо-економском сликом корисника социјалног становања.

Концентрација сиромаштва у директном је односу са *бројем станара* и економском сликом која се за њих везује. Висока хомогеност утемељена на економској основи, врло брзо може да се испољи као друштвена неповољност (Pušić, 1997). Показало се да велике групације социјалног становања испољавају негативне социјалне ефекте много интензивније него што је то случај код мањих групација, интегрисаних у хетерогено стамбено окружење (Newman, 1996). Висока густина узрокује већи степен индивидуалних разлика и диференцијације међу људима и потенцијално већи степен социјалне сегрегације. Последице на овим просторима долази углавном до развоја формалних контаката, чиме се нарушава квалитет међусуседских односа (Jacobs 1961; Čarldarović, 1987; Newman, 1996). *Лимитирањем капацитета социјалног становања – броја стамбених јединица намењених социјалном становању у оквиру једне стамбене групације – „разблажује“ се његов утицај на стамбено окружење и омогућава његова боља „амортизација“.*

Још један значајан проблем који карактерише развој социјалног становања јесте проблем **друштвене искључености** његових корисника, коју прате лимитиран друштвени развој и друштвена маргинализованост (Henning, Lieberg, 1996; Bridge, 2002; Peters et al. 2010; Tunstall, 2011). Како је проблем друштвене искључености веома сложен, развој адекватног просторног контекста за развој социјалног становања тражи се кроз анализу оних узрочника који воде до развоја овог проблема – отежане социјализације, дискриминације, социјалне сегрегације и постојања значајних културолошких разлика (UN, 2006).

Постојање *допунских садржаја* у великој мери утиче на укључивање социо-угрожених категорија у ужи и шири друштвени миле и на њихову социјализацију (UN, 2006). Смањивањем негативних ефеката лимитиране мобилности корисника социјалног становања, кроз развој ових садржаја у близини места становања, позитивно се делује на степен друштвене укључености (Bridge, 2002; Tunstall, 2011). Из тих разлога стамбене целине намењене социјалном становању треба да буду позициониране у оквиру развијених стамбених подручја, унутар којих су *доступни разноврсни садржаји*, а никако на изолованим локацијама (UN, 2006; Вајић, 2017). Уколико ово није случај, разноврсност је потребно остварити на нивоу групације социјалног становања применом

хетерогених архитектонско-урбанистичких решења (Вајић, 2017). Хетерогеност решења тиче се одабира типологије, заступљених функција и визуелне разноврсности групација социјалног становања (архитектонско обликовање и естетски изрази).

Како би се олакшала укљученост корисника, тежи се стварању таквог амбијента који ни на један начин не „означава“ и не „издваја“ ове објекте (а тиме и њихове кориснике) из ужег и ширег стамбеног окружења. Имајући у виду повезаност архитектуре објеката социјалног становања и друштвене климе у окружењу, акценат је на развоју достојанственог социјалног становања (Милић, 2006). *У обликовном и естетском смислу архитектура социјалног становања, поред тога што треба да буде у складној корелацији са изграђеном околином, треба да делује стимулативно по станаре.*

На укљученост корисника зависи и у којој мери су они у могућности да испуне своје *културолошке потребе*. Појединим категоријама ближе је становање у породичним кућама, док је код других присутна традиција вишегенерацијског становања, а има и оних код којих је традиција становања умногоме повезана са специфичношћу животних стилова (попут Рома) (UN, 2006). Културолошке разлике не утичу само на разлике у преференцама када је у питању тип становања, већ и на начин просторне организације непосредног стамбеног окружења (Милић, 2006). *Развојем различитих физичких образаца становања и варијетета у погледу величине и просторне организације стамбених јединица омогућава се задовољење различитих социо-културолошких потреба и тиме утиче на достојанство станара и њихов осећај припадности.*

Присуство садржаја који ће подржати развој социјалних интеракција умногоме доприноси друштвеној укључености (Henning, Lieberg, 1996; Pušić, 1997; Kuo et al., 1998). Приликом планирања подручја социјалног становања неопходно је увођење садржаја који ће *омогућити сусрете и неформална окупљања*. Ови садржаји могу бити *развијани у склопу објекта или у оквиру слободног заједничког простора на парцели* (Pić, 1983; Marušić, 1999; UN, 2006; Levitt, Levitt, 2010). Примена ове мера значајна је с обзиром на широк демографски спектар корисника социјалног становања. Пружање могућности да сви они учествују у заједничким активностима утиче на спознају и прихватање различитости и тиме олакшава њихово интегрисање у ужу и ширу друштвену заједницу (Low et al., 2005; Cattell et al., 2008). Поред самих станара ове садржаје пожељно је да користе и суседи из непосредног окружења. Мешање различитих економских слојева доприноси спречавању страха и предрасуда код

имућнијих суседа, али и унапређује животне прилике сиромашнијих путем „ефекта узора“ – чиме се подстиче интеракција и заједништво суседа (Atkinson, Kintrea, 2011).

* * *

Сагледавањем и анализом просторно-функционалног и социјалног оквира социјалног становања уочено је да на испуњење одређених специфичних захтева, који су у вези са развојем овог типа становања, може утицати начин њихове просторне организације. Стога се просторни чиниоци, који су у корелацији са одређеним начином просторне организације могу сматрати релевантним за квалитет социјалног становања. Уочено је да евидентирани чиниоци таргетирају различите просторне нивое – ниво стамбене јединице, ниво стамбеног објекта и ниво парцеле. Ради лакше прегледности, резултати претходне анализе сумирани су и приказани у Табели 1.

Табела 1. Релевантни просторни чиниоци од значаја за квалитет социјалног становања.

СПЕЦИФИЧНИ ЗАХТЕВИ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА	РЕЛЕВАНТНИ ПРОСТОРНИ ЧИНИОЦИ			
		ниво стана	ниво објекта	ниво парцеле
Просторно-функционални оквир				
Адекватан квалитет стамбених јединица којим се обезбеђује хигијенско-санитарни минимум неопходан за здравље корисника и пружају оптимални услови за њихов правилан психо-социјални развој				
Дефинисање доњих граница просторности стамбених јединица	Минимална површина стамбене јединице	X		
	Минимална структура стамбене јединице	X		
	Постојање приватних отворених површина	X		
Начин просторне организације Развој ширег варијетета у погледу типова, структура и начина организација стамбених јединица (сходно различитим категоријама корисника) Променљивост просторне организација стамбених јединица (како би се омогућило њихово прилагођавање конкретним потребама корисника).	Развој породичног и вишепородичног становања		X	X
	Затупљеност станова различитих структура Променљивост унутар габарита стамбене јединице Променљивост ван габарита стамбене јединице, на рачун околног простора	X	X	X

Адекватан квалитет стамбеног окружења

којим се обезбеђује адекватан свеопшти квалитет становања и омогућује неотежано свакодневно функционисање корисника

Унапређење приватности	Број стамбених јединица на етажи Начин организације простора комуникације Начин груписања физичких структура намењених становању (уз обзир о њиховој међусобној удаљености и начину обликовања)		X X	 X
Унапређење безбедности	Одабир типологије и физичког обрасца становања Спратност Прегледност простора намењеног комуникацији унутар објекта Близина станова језгру вертикалних комуникација Степен јавности хоризонталних комуникација на етажи. Начин организације отворених слободних површина намењених заједничком коришћењу Начин организације простора намењеног паркирању Присуство допунских садржаја (који ће обезбедити већу концентрацију корисника и целодневну активност подручја)		X X X X	 X X X X
Доступност пратећих садржаја	Базични сервис – попут основног снабдевања, здравствене и социјалне заштите, образовних установа, и мањих угоститељских садржаја Заједничке отворене површине Зелене површине			X X X
Унапређење социјализације (постојање заједничких простора и садржаја који ће омогућити неформална окупљања и дружења)	Заједнички простори унутар објекта Заједничке отворене површине		X	 X
Унапређење припадности	Квалитетан амбијент стамбених групација Визуелни доживљај објекта		X	 X

Социјални оквир				
Смањење концентрација сиромаштва	Број стамбених јединица намењених социјалном становању			X
Спречавање друштвене искључености	Хетерогеност архитектонско-урбанистичког решења		X	X
	Складност амбијента (групације социјалног становања треба да буду у складној корелацији са постојећим окружењем)			X
	Квалитет амбијента		X	X
	Естетски доживљај обејката		X	

4.2. ДЕФИНИСАЊЕ АРХИТЕКТОНСКО-УРБАНИСТИЧКИХ КРИТЕРИЈУМА ЗА РАЗВОЈ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА

Систематизацијом сазнања о евидентираним просторним чиниоцима од утицаја на квалитет социјалног становања формулисани су архитектонско-урбанистички критеријуми, који представљају окосницу за развој квалитетног и одрживог социјалног становања.

Ради боље прегледности, сви евидентирани чиниоци су груписани према просторним нивоима на којима се јављају (или на чију организацију утичу), од општег ка посебном – ниво урбаног склопа, ниво архитектонског склопа и ниво стамбене јединице.

Ниво урбаног склопа

- Капацитет социјалног становања,
- Функционална разноврсност,
- Просторна организација урбаног склопа,
- Заједничке отворене површине,
- Стационарни саобраћај,
- Амбијентална вредност,

Ниво архитектонског склопа

- Физички образац становања,
- Просторна организација архитектонског склопа,
- Заступљеност стамбених јединица различитих структура,
- Флексибилност архитектонског склопа,

Простори за заједничко коришћење,
Визуелни израз,

Ниво стамбене јединице

Површина стамбене јединице,
Структура стамбене јединице,
Адаптабилност стамбене јединице,
Приватне отворене површине.

4.3. АНАЛИЗА АРХИТЕКТОНСКО-УРБАНИСТИЧКИХ КРИТЕРИЈУМА ОД УТИЦАЈА ЗА КВАЛИТЕТ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА

У наставку поглавља биће извршена квалитативна анализа сваког појединачног критеријума. Анализа се базира на сазнањима и резултатима комплексних архитектонских анализа, евалуацији и истраживању квалитета социјалног становања и бројних искустава из светске праксе у развоју и експлоатацији ове врсте објеката. Теоријске принципе у погледу архитектонско-урбанистичких мера које би довеле до унапређења квалитета становања према одређеном критеријуму пратиће и илустрација у виду приказа већ експлоатисаних архитектонских решења, на којима је евидентиран висок ниво квалитета према задатом критеријуму.

4.3.1. НИВО УРБАНОГ СКЛОПА

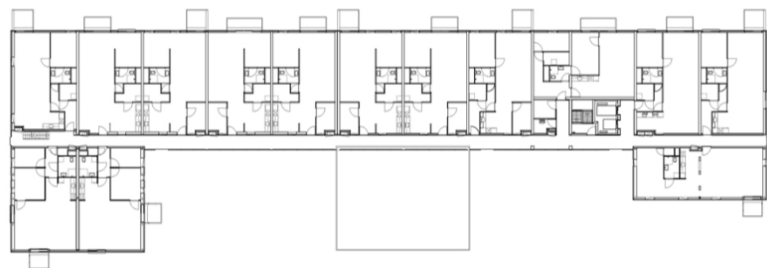
4.3.1.1. Капацитет социјалног становања

Економска ограничења у развоју социјалног становања условљавају рационалност у коришћењу ресурса, те није редак случај да се прибегава оним моделима којима се постиже максимално искоришћење расположивих просторних ресурса. Међутим, изградња социјалног становања по овом моделу у пракси се често показала као веома неефикасна. Анализирајући проблеме социјалног становања, Newman (1996) наводи да је висока концентарција корисника у директној корелацији са питањем безбедности ових подручја. Како наводи, безбедност се смањује повећањем броја породица које деле заједнички простор, јер се смањује ниво индивидуалног осећаја права и одговорности за тај простор. У сличној корелацији апострофира и питање приватности стамбеног простора. Већи број станара повећава степен јавности заједничког, а смањује приватност стамбеног простора. Висока концентарција станара утиче и на квалитет међусуседских

односа јер повећава степен индивидуалних разлика станара (Wirth, 1964) и смањује осећај припадности (Pušić, 1997), што утиче на њихову диференцијацију и социјалну сегрегацију. На крају, висока концентрација социјалног становања условљава високу концентрацију сиромаштва и низак социјални статус, стварајући погодно тле за развој бројних друштвених аномалија.

У циљу спречавања свега наведеног, савремени концепти овог типа становања окренути су ка лимитарању просторних капацитета ове намене. Бајић (2017) као граничну величину групације са хомогеном структуром социјалног становања наводи вредност од *100 стамбених јединица по целини*.

Премда се вредност од 100 стамбених јединица треба посматрати као горњи лимит, некада је, зарад максималне ефикасности коришћења расположивих ресурса, то и оптимална вредност. Захтев приликом планирања *WoZoCo* објекта социјалног становања у Амстердаму био је изградња 100 стамбених јединица. Ипак, када се кренуло са пројектовањем установљено је да је унутар дозвољених урбанистичких параметара (габарита и индекса изграђености), уз поштовање архитектонских прописа, могућа изградња свега 87 стамбених јединица. Флексибилнијим приступом у погледу поштовања важећих урбанистичких параметара (максималних дозвољених препуста преко линије регулације) омогућено је формирање додатних 13 јединица (Слика 18). Прибегло се формирању значајнијих препуста на вишим етажама, ван регулационе линије, како се не би ометало нормално функционисање јавног простора испод. Како је део габарита, окренут ка регулацији северне оријентације, препуштене јединице су развијане на начин да стамбене просторије буду оријентисане ка истоку, односно ка западу.

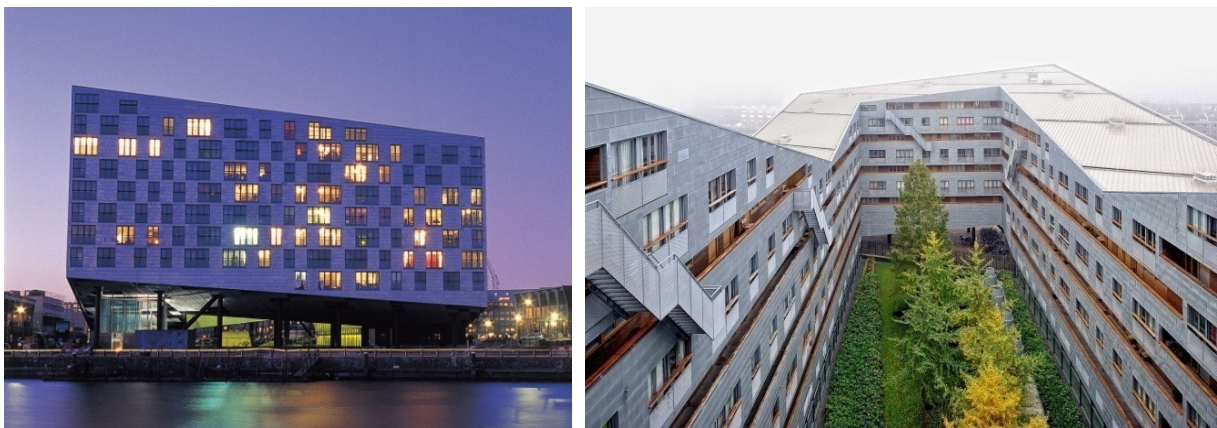


Слика 18. *WoZoCo* / MVRDV (1997), Амстердам, Холандија

(Извор: <https://www.mrvd.nl/projects/170/wozoco>)

Савремени концепти социјалног становања се све чешће развијају и по принципу мешовитог становања – попут комбиновања социјалног и тржишног становања, ренталног и становања у власништву и становања нижег и вишег економског стандарда. И у овим случајевима неопходно је водити рачуна о уделу социјалног становања. Удео се може дефинисати у зависности од стандарда и нивоа функционалне опремљености подручја, јер квалитетније опремљена подручја лакше амортизују негативне ефекте социјалног становања. Уопштено, *удео социјалих станова у односу на укупни стамбени фонд код мешовитих групација требало би лимитирати: до 50% – код групација до 200 јединица, односно до 30% – када укупни капацитет прелази 200 стамбених јединица.*

Објекат *The Whale* у Амстердаму планиран је по принципу мешовитог концепта, где је половина простора намењена социјалном становању, док је друга половина развијана као пословни и стамбени простор намењен тржишту (Слика 19). Пословни простор је лоциран на приземљу и издвојен је од стамбеног дела. Стамбени простор, било да је он намењен тржишном или социјалном становању, планиран је као јединствен, без икаквих разлика између ова два типа становања.



Слика 19. *The Whale* / De Architekten Cie (2000), Амстердам, Холандија
(<https://livinspace.net/projects/architecture/whale-distinctive-housing-project-amsterdam-de-architekten-cie/>)

4.3.1.2. Функционална разноврсност

Ниво функционалне опремљености стамбеног окружења показао се као веома значајан критеријум за квалитет социјалног становања. Како се испоставило, ни монотонија, ни униформност социјалног становања нису генерисали проблеме у његовом развоју колико одсуство активности, проузроковано стамбеном монофункционалношћу (Jacobs, 1961; Reeves, 2008). Подручја искључиво намењена становању често су неактивна, те

постојање садржаја који уводе активност у „мртве“ делове дана утиче на побољшање дневног циклуса ових подручја (Jacobs, 1961). Стога се савремени приступ у планирању социјалног становања базира на постојању функционалне разноврсности као примарном генератору обезбеђивања виталности ових подручја.

Постојање додатних садржаја првенствено је важно код оних локација које нису смештене у оквиру комплексних функционално опремљених подручја – што најчешће и јесте случај код социјалног становања. Економска ограниченост овог типа становања утиче на избор локације, углавном у оквиру слабије функционално опремљених подручја, која обезбеђују најчешће само минимим у погледу функционалне опремљености – школства и саобраћајних услуга (Milić, 2006). Како лимитирана мобилност корисника социјалног становања (била она узрокована економским, здравственим или неким другим факторима) условљава да они базичне потребе задовоље у близини места становања, развој допунских садржаја у оквиру ових локација је изузетно важан са аспекта квалитета социјалног становања (Smith et al, 1997). Поред олакшаног вршења пратећих елементарних функција у вези са функцијом становања, увођење допунских јавних заједничких садржаја омогућава зближавање станара и ствара предуслов за успостављање социјалних контаката, а тиме утиче на превенцију социјалне ислучености којој су корисници социјалног становања често изложени.

Увођење допунских садржаја неопходно је базирати на анализи постојећих функција у блиском окружењу. Препорука је да на удаљености од око 5 минута хода у односу на положај социјалног становања треба да се обезбеде основне услуге (Ilić, 1983; Grant, 2002; Milić, 2006; Levitt, Levitt, 2010). Удаљеност неких од услуга: јавни слободни простори за одмор и игру и дружење деце различитог узраста, пунктови за свакодневно снабдевање и услуге, дечје установе, друштвени центри, простори намењени спорту и рекреацији приказана је у Табели 2 (Dinić Branković, Mitković, 2019). Уколико неки од наведених садржаја изостају у блиском окружењу социјалног становања потребно је њихово планирање на конкретној локацији.

Потребе за наведеним садржајима се донекле могу кориговати у зависности од контекста саме локације. Близина градског центра или станица са већим бројем линија јавног превоза могу утицати на смањену потребу у погледу провизије појединих допунских функција. Са друге стране, уколико је изградња социјалног становања део пројекта урбане регенерације, у оквиру ових целина могуће је и увођење знатно

комплекснијих садржаја, са циљем ревитализације и враћања виталности градским подручјима (Levitt, Levitt, 2010).

Табела 2. Удаљеност основних садржаја у односу на групацију социјалног становања

Основни допунски садржаји	Удаљеност од места становања
Слободни простори у непосредном окружењу (дечја игралишта, простор намењен за пасивни одмор различитим категоријама корисника)	50 – 200m
Свакодневно снабдевање и услуге (продавнице, личне услуге, мањи угоститељски садржаји)	50 – 200m
Вртић	150 – 300m
Друштвени центри периодично снабдевање и услуге кафић, ресторан просторије за друштвене активности подручна библиотека, изложбени простор филијала банке, поште здравствена станица или амбуланта, апотека	400 – 600m
Основна школа	400 – 600m
Рекреативне површине, спортски објекти и терени	400 – 600m

Уколико се испостави да је неопходно увођење допунских садржаја, препоручљиво је увођење оних који *подстичу разноврсност, интеракцију и креативност и истовремено омогућавају комбиновања различитих видова активности* (Montgomery, 1998). При томе је неопходно водити рачуна о компатибилности заступљених функција – допунске функције треба да побољшавају, а никако да ремете примарну функцију становања.

Развој функционалне разноврсности, увођењем сложених отворених јавних и комерцијалних садржаја, био је окосница у регенерацији комплекса *Brunswick Centre* у Лондону (Слика 20). Постојећи слободни унутрашњи простор, који је услед недовршености и лошег квалитета представљао „црну тачку“ у животу овог комплекса, ревитализован је на начин да представља унутрашњи трг (обогаћен зеленилом, воденом површином, уметничким скулптурама и централно организованим простором за седење) на који су се надовезали бројни комерцијални садржаји, лоцирани у приземљу објекта. Поред атрактивног дизајна отвореног простора и сама позиција комерцијалних садржаја – директно надовезаних на простор трга – допринела је њиховој доброј сагледивости и приступачности и утицала на висок ниво посећености. Постигнута динамика омогућила је анимирање овог простора током већег дела дана, чиме је додатно унапређен амбијент стамбеног подручја.



Слика 20. *Brunswick Centre* / Patrick Hodgkinson (1960), Levitt Bernstein (2006), Лондон
(Извор: <https://www.levittbernstein.co.uk/project-stories/brunswick-centre/>)

4.3.1.3. Просторна организација урбаног склопа

Просторна организација урбанистичког склопа треба да буде таква да омогући услове адекватне осунчаности, проветрености, приватности и доступности стамбеном простору (Dinić Branković, Mitković, 2019). На квалитет просторне организације у великој мери утичу прописи којима се дефинишу правила грађења, при чему дефинисане вредности значајно варирају од средине до средине. У економски напреднијим земљама, са развијенијом социјалном политиком и јачом платежном моћи грађана (где велики проценат њих има економску слободу избора стамбеног простора), регулатива за изградњу социјалног становања је умногоме детаљнија, па чак и стриктнија него она намењена тржишту (примера ради Аустрија, Енглеска и скандинавске земље). Са друге стране, у слабије развијеним срединама (међу које спада и Србија) социјално становање перципира се као становање нижег ранга, па су самим тим и правила изградње блажа. У овим срединама чест је случај да се приликом изградње социјалног становања дозвољавају повољнији урбанистички параметри (већи индекс заузетости и индекс искоришћености парцеле, у неким случајевима чак и веће спратности) што утиче на нижи ниво квалитета становања у овим објектима – првенствено смањење осунчаности стамбених просторија (услед већих дубина габарита) и проветрености подручја и редуковане приватности (услед близине суседних објеката). Управо евидентиране неједнакости намећу питање организације урбаног склопа за намену социјалног становања, са циљем постизања оптималног нивоа стамбеног квалитета.

Положај објеката. За потребе планирања већих групација намењених социјалном становању веома је важно на који начин ће се извршити позиционирање објеката. Са аспекта унапређења безбедности и друштвене инклузије корисника веома је важно да сви простори у оквиру предметне стамбене целине буду добро сагледиви, а заједнички

садржаји намењени станарим објеката и ближег окружења решени са адекватним степеном јавности (UN, 2006; Levitt, Levitt, 2010). Ово упућује да развој затворених блокова није адекватан за потребе социјалног становања. Развој отвореног блока по геометријском принципу (груписањем објеката у паралелне ламеле), премда пружа најповољније услове са аспекта оријентације, може редуковати потенцијал слободног неизграђеног земљишта услед његовог подвајања, односно онемогућити развој већег и компактног заједничког простора намењеног окупљању и дружењу станара (Levitt, Levitt, 2010). Из наведених разлога најпогоднија је примена полуотворених блокова, при чему треба водити рачуна да се обезбеди добра сагледивост свих отворених заједничких унутар-блоковских простора, како из стамбених објеката, тако и са улице. Отворене заједнички просторе треба решавати као јавне или полу-јавне садржаје, а никако као приватне (UN, 2006).

Минимално растојање између објеката. Чест је случај да се приликом изградње социјалног становања, у циљу економске ефикасности изградње, иде на максимално искоришћење расположивих просторних ресурса и примене веома високог индекса заузетости. Како се не би утицало на смањење квалитета становања, из хигијенско-санитарних разлога (инсолације и проветрености) и разлога приватности неопходно је дефинисање минималног растојања између суседних објеката. Растојање између објеката зависи од диспозиције и висине објеката, као и географског положаја. За домаће услове оптимална удаљеност јужне фасаде од суседног објеката треба да износи 2 висине, док удаљење источне и западне фасаде треба да износи минимум 1 висину вишег објекта (Dinić Branković, Mitković, 2019).

4.3.1.4. Заједничке отворене површине

У уводном делу овог поглавља, које се бавило истраживањем друштвеног оквира социјалног становања, указано је на важност развоја социјалних интеракција корисника ових објеката у циљу њихове што боље интеграције у постојеће окружење. Како могућност за развој социјалних интеракција расте са порастом нивоа физичких контаката у неком простору (Ebbesen et al., 1976; Unger, Wandersman, 1985; Gehl, 1987; Huang, 2006), постојање заједничких простора у оквиру подручја социјалног становања, који би иницирали и подржали интеракције међу станарима, позитивно утиче на квалитет овог типа становања. С обзиром да заједнички простори намењени социјалним интеракцијама могу да прихвате различите видове функционалне организације: зелени

простори, простори за седење, дечја игралишта, спортски терени сл., у овом раду ће они бити дефинисани јединственим термином – интерактивни простори. Код социјалног становања посебан акценат је на увођењу садржаја који ће подржати интеракцију корисника са станарима из ужег и ширег стамбеног окружења. Ови садржаји, иако развијани сходно потребама корисника социјалног становања, намењени су и суседима из окружења, са идејом јачања друштвеног духа и заједништва (Nyden et al., 1997).

Генерално посматрано, како би постојање ових простора допринело квалитету становања њихова површина треба да износи 25% укупне површине парцеле, и треба да буду позиционирани тако да макар у једном делу дана буду осунчани (NSW, 2015). Како би заједничке отворене површине могле бити и погодне за интеракцију оне морају бити планиране на начин да омогуће дужи боравак корисника и подстичу развој социјалних интеракција. У наставку рада пажња ће бити посвећена евидентирању оних карактеристика интерактивних простора које имају највећи значај за развој социјалних контаката.

Положај. Основни услов који ови простори треба да испуне јесте да буду посећени. Како су по својој природи најфреквентније приступне пешачке стазе до објеката, развој интерактивних простора креће се углавном ка усложњавању њихове примарне улоге. Тако се пешачким стазама додају и допунске функције, при чему се рачуна да је ниво њиховог коришћења уједно и гарант њихове посећености. Ипак, поједина истраживања која су се бавила организовањем интерактивних простора указују на извесне мањкавости оваквог концепта (Abu-Ghazzeh, 1999; Huang, 2006). Транзитни карактер пешачких приступних стаза, иако гарантује посећеност, делује анти-стимулативно за развој социјалних интеракција услед успутности коришћења (Huang, 2006). Као најбоље решење за развој интерактивних простора наводи се њихово позиционирање у непосредној близини, али довољно одвојено, у односу на транзитне пешачке руте. При томе је као најповољнија евидентирана позиција у близини укрштања путева, јер је управо код њих забележен највиши ниво социјалних интеракција (Abu-Ghazzeh, 1999). Уколико оваква поставка интерактивних простора није могућа, као алтернатива се примењује њихово надовезивање на друге доминантне садржаје и функције у окружењу (Talen, 2008). Формирањем заједничког простора уз регулацију, преко већег броја широких веза (које обезбеђују добру сагледивост и безбедност у коришћењу) корисници се наводе до удаљенијих садржаја (Southworth, Ben-Joseph, 2003).

Решавању заједничких отворених површина код објекта *Formosa 1140*, у Лос Анђелесу, приступило се позиционирањем објекта ближе западној међи и формирањем цепног парка на источној страни парцеле (Слика 21). Овај простор се директно надовезује на приступне улице са јужне и северне стране парцеле и намењен је, не само станарим тог, већ и суседних објеката. Меандрирањем примарне пешачке комуникације, формирају се озелењене нише намењене седењу.



Слика 21. *Formosa 1140* / Lorcan O’Herlihy Architects (2008), Лос Анђелес, САД
(<https://www.dezeen.com/2009/03/03/formosa-1140-by-lorcan-o%E2%80%99herlihy-architects/>)

Организација. Поред положаја, веома значајан чинилац за посећеност ових простора јесте њихова неутралност. Под неутралним простором сматра се онај који није изразито функционално дефинисан и профилисан, у циљу његовог приближавања ширем спектру корисника и коришћења сходно афинитетима самих станара. Неутралност простора не треба повезивати са монотонијом. Напротив, од ових простора очекује се да делују стимулативно на кориснике, да подстичу њихову креативност и тиме иницирају дужи боравак, тј. повећавају могућност за развој социјалних интеракција (Gehl, 1986; Carr et al., 1992).

Пример неутрално дизајнираног интерактивног простора може се видети на социјалном становању *Broadway housing* у Лос Анђелесу (Слика 22). Позиционирањем четири стамбена кубуса по угловима парцеле створено је велико унутрашње двориште коме је могуће приступити са различитих тачака. Централним позиционирањем дворишта овај

простор је добио на интими, док је увођењем већег броја широких пешачких веза побољшана сагледивост и унапређена његова безбедност и интеграција са околином. Унутар дворишта, око централног дела обogaћеног високим зеленилом, формиран је заједнички простор конципиран као тродимензионална структура, примарно намењена пешачкој вези до станова, али уз многобројне могућности за развој додатних функција. Стазе, рампе, степенице, мостови и отворене приступне галерије димензионисане су тако да омогуће и одвијање пратећих активности, попут: игре деце, дружења међу суседима, рекреацију и сл.



Слика 22. *Broadway housing* / Kevin Daly Architects (2012), Лос Анђелес, САД
(Извор: <https://www.archdaily.com/503233/broadway-housing-kevin-daly-architects>)

Поред наведених општих карактеристика, у погледу величине, положаја и организације, које интерактивни простори треба да испуне у циљу њиховог коришћења, истраживања су показала да је за постизање социјалних интеракција најважније постојање три урбана елемента (Levitt, Levitt, 2010; NSW, 2015): 1) простор за седење, 2) простор за игру деце и боравак особа које их надгледају и 3) зеленило. Детаљнија анализа потребних карактеристика ових елемената дата је у наставку.

Простори намењени седењу. Постојање мобилијара за седење идентификовано је као најзначајнији елемент за развој социјалних активности, јер омогућава дужи боравак у простору и тиме повећава могућност за развој социјалних интеракција (Gehl, 1986; Carr et al., 1992; Huang, 2006). Поред самог постојања, и организација овог мобилијара утиче на

ниво социјалне активности. Истраживања су показала да груписан и конкавно организован мобилијар за седење боље утиче на развој конверзације и неформалне комуникације (Campbell, Campbell, 1988; Cooper Marcus et al., 1990). Ова форма омогућава визуелне контакте са осталим корисницима простора, што охрабрује интеракцију, за разлику од појединачно позиционираног мобилијара или оног конвексне групације.

Простори намењени игри деце. Поред чињенице да се ови простори веома интензивно користе, јер је код најмлађих потреба за боравком на отвореном најизраженија, уочено је да је присуство деце значајан иницијатор у успостављању социјалних интеракција и формирању јачих друштвених веза (Gleeson, Sipe, 2006). Простори намењени деци, не само да иницирају интеракцију међу децом, већ иницирају и контакте између особа које их надгледају (Huang, 2006; Farida, 2013; Krellenberg et al. 2014). Додатно, начин коришћења ових простора – чест боравак исте деце, односно истих родитеља – делује повољно на даљи развој и јачање оформљених друштвених веза.

Зеленило. Трећи елемент значајан за квалитет интерактивних простора јесте присуство зеленила. Истраживања су показала да је већи интензитет коришћења заједничких простора забележен код простора богатијих зеленилом (Mitković, Sekić, 1995; Coley et al., 1997; Gobster, 1998; Barbosa et al., 2007), чиме је код ових простора повећана могућност за развој социјалних активности (Kuo et al., 1998; Kweon et al., 1998; Sullivan et al., 2004) и снажније социјално зближавање међу станарима (Coley et al., 1997; De Pooter, 1997; Skjaeveland, Garling, 1997; Kuo et al., 1998; Kweon et al., 1998; Huang 2006). Унутар зелених простора забележено је присуство широког спектра демографских профила – деце која их користе као простор за игру, омладине која их користи у сврху спорта, упознавања и дружења са вршњацима (Mäkinen, Turtvainen, 2008), одраслих који их најчешће користе за боравак са децом или за одмор (Chiesura, 2004; Kázmierczak, 2013), старих који ове просторе користе у сврху дружења итд. Оваква демографска слика доприноси социјалној диверзификацији, кључној за развој квалитетног и инклузивног амбијента социјалног становања.

4.3.1.5. Стационарни саобраћај

У оквиру урбанистичког планирања локација намењених социјалном становању решавање стационарног саобраћаја игра веома важну улогу. На који начин ће он бити решен у многоме ће утицати на квалитет организације и безбедност слободног простора

на парцели, а самим тим и на квалитета становања (Levitt, Levitt, 2010, Dinić Branković, Mitković, 2019). Два су кључна елемента за постизање квалитета по овом критеријуму – величина паркинг простора и начин његове организације.

Величина паркинг простора. У највећем броју случајева величина овог простора нормативно је дефинисана урбанистичком или архитектонском регулативом, кроз увођење минималног броја паркинг места у односу на број стамбених јединица. У зависности од средине разликују се нормативне вредности. Тако на тлу САД-а ова вредност износи 1-2 паркинг места по стамбеној јединици, док је код нас у региону дефинисано минимум 1 паркинг место на две стамбене јединице. Како је на глобалном нивоу уочен општи тренд поседовања сопственог аутомобила (Levitt, Levitt, 2010), без обзира на економски статус, препорука је да се код развоја социјалног становања примењује стандард 1 паркинг место по стамбеној јединици (Levitt, Levitt, 2010) или једно паркинг место на 4-5 становника (Dinić Branković, Mitković, 2019). Поменути нормирањем постиже се оптимални квалитет стационарног саобраћаја.

Ипак, услед захтева рационализације и одрживости социјалног становања, ове вредности могуће је кориговати. У развијеним срединама, на подручјима која карактерише богата мрежа јавног превоза (доступност различитих облика јавног транспорта и великог броја чворишта), норматив 1 паркинг место по стамбеној јединици редукује се применом одређених коефицијената, чије вредности зависе од удаљености локације од главних чворишта јавног транспорта (PR, 2004; PS, 2016). Са друге стране, у истим тим срединама, на периферним локацијама удаљеним од градског превоза, за станове веће од двособних примењује се норматив 2 или више паркинг места по стану (у зависности од структуре стана) (PR, 2004; PS, 2016).

На потребе паркирања не утиче само близина градског језгра или положај локације у односу на доступност мреже јавног транспорта. И социо-економска структура може утицати на потребан број паркинг места. Очекивано је да се код средина са општим моделом социјалног становања (где је социјални стамбени фонд веома значајан, а социјално становање доступно широком спектру корисника, а не само најугроженијима) потреба за паркирањем бити већа, услед повећаног процента оних домаћинстава која поседују сопствени ауто. Код резидуалних модела (који је намењен наугроженијим категоријама) очекивано је да изврстан број домаћинстава неће поседовати сопствени

ауто. Такође мањи проценат станара који поседује аутомобил очекиван је код модела становања у закуп, у односу на станове који су у власништву станара.

Премда примена варијабилних норматива пружа оптималне услове у погледу планирања потребног броја паркинг места, максималну рационалност ресурса и одрживост изградње, дефинисању варијабли неопходно је да предходи веома комплексна анализа више параметара (кроз мапирање јавног транспорта у просторном и временском оквиру, социо-економске слике корисника, својински статус), те се стога као оптимална препоручује вредност 1 паркинг места по стамбеној јединици.

Просторна организација. Поред дефинисања минимума у погледу потребног броја паркинг места, на квалитет у многоме утиче и начин организовања мирујућег саобраћаја на локацији. Паркирање на парцели је могуће решити у оквиру затвореног, наткривеног или отвореног паркинг простора (Levitt, Levitt, 2010; Dinić Branković, Mitković, 2019).

Ослобађање партера омогућава развој квалитетних заједничких садржаја. Међутим, ово истовремено значи и планирање паркинг простора као затвореног – испод или у оквиру габарита објекта, или као подземне гараже испод неизграђеног дела земљишта. Најквалитетнији приступ подразумева изградњу затворене подземне гараже, али услед значајног увећања трошкова изградње поменуто решење ретко се примењује код изградње социјалног становања, нарочито у слабије развијеним срединама. Наткривена паркиралишта, као надземна паркиралишта која се налазе у оквиру (дела) габарита објекта на нивоу приземља представљају економичније решење, у односу на изградњу подземне гараже, док истовремено омогућавају ослобађање партера. Додатни беневит наткривених паркиралишта пружа и природна осветљеност и проветреност паркинг простора, као и олакшан приступ и унапређена безбедност (Levitt, Levitt, 2010).

Отворена паркиралишта су најјефтинија и стога најзаступљенија. Могуће их је решити као дворедно или вишеродно, уз примену различитих углова паркирања – 30, 45, 60, 90°. Уколико су потребе за паркирањем велике, повољније решење представља развијање већег броја самосталних паркиралишта умерене величине (Dinić Branković, Mitković, 2019). Препорука је да се паркинг простор планира на удаљености до максимум 50m од улаза у објекат, како би власник стана имао комфоран приступ до стана, а по могућству и визуелну контролу над својим возилом (Dinić Branković, Mitković, 2019). Такође, веома је важно водити рачуна и о пејзажном обликовању ових простора. Увођењем

комбинације високог и средњег зеленила, као и „зеленог“ поплочања, утиче се на квалитет амбијента ових простора (Вајић, 2017).

4.3.1.6. Амбијентална вредност

Проблеми забележени током експлоатације социјалног становања, попут појава социјалне изолације и сегрегације (Jacobs, 1961; Newman, 1997), често су повезивани са монотоним и униформним изгледом ових подручја, јер се показало да њихов неатрактивни амбијент делује сугестивно на станаре ових објеката и околног подручја. Стога амбијент социјалног становања треба да буде такав *„да допринесе достојанствениости њихових корисника, елиминира негативну социјалну 'означеност' и омогући хармоничну двосмерну идентификацију са својим окружењем“* (Milić, 2006).

Креирање квалитетног стамбеног амбијента може бити иницирано имплементацијом и развојем неких од предходно анализираних критеријума – диверзификације садржаја и планирања интерактивних простора. Ипак, најдоминатнији аспект у погледу перцепције вредности квалитета неког амбијента јесте визуелни утисак који тај простор одаје. Начин на који је он конципиран умногоме ће дефинисати неку просторну целину као амбијентално вредну. У обликовном смислу, савремени концепти социјалног становања теже креирању визуелно динамичног стамбеног окружења применом структуралне разноврсности или повећањем атрактивности простора кроз начин његовог обликовања (на овом нивоу првенствено се мисли на урбанистичко обликовање).

Уклопљеност стамбених структура у изграђено окружење. Ванконтекстна социјална изградња, показало се, генерише лош имиџ овог типа становања и у старту га означава и издваја из окружења. Како би се структуре социјалног становања што боље уклопиле у постојећи амбијент, неопходна је њихова максимална асимилација са постојећим окружењем. С обзиром да су локације за избор социјалног становања лимитиране, а услед економске рационалности и одабир стамбених типологија, увођењем варијетета у погледу планираних структура ублажавају се евентуалне разлике са постојећим окружењем и олакшава њихово интегрисање (Nyden et al., 1997).



Слика 23. *South Kilburn* / Alison Brook (2017), Лондон, Велика Британија
(Извор: <http://www.alisonbrooksarchitects.com/project/bronte-fielding/>)

Регенерација дела насеља послератног социјалног становања *South Kilburn* у Лондону добар је пример како се развијањем разноврсних стамбених структура побољшава њихово уклапање у изграђено окружење и унапређује визуелни квалитет простора (Слика 23). Како готово комплетно окружење чини породично становање, првобитна предимензионисана изградња стамбених солитера редукована је снижавањем спратности. Изгубљени капацитети надомештени су прогушћавањем подручја и увођењем нових стамбених низова ниже спратности, чиме се побољшала интеграција ове стамбене групације у блок индивидуалног породичног становања. У циљу максималног искоришћења земљишног потенцијала, а уз тежњу ка што бољој асимилацији са постојећим окружењем, као максимална развија се спратност до П+6. Слободностојећи вишепородични објекат, слободне форме, спратности П+6, позициониран је на самом улазу у комплекс и представља својеврсни просторни репер. У продужетку се развија вишестамбени низ, спратности П+4+Пк. Како би се омогућила што боља интеграција у изграђено окружење, фасаде објекта су до 3. спрата у равни са регулацијом и обложене каменом, по угледу на традиционалне куће из окружења. Последње две етажe, благо су повучене кошењем фасадних равни, а услед другачије обраде утичу на визуелну доминацију доњег дела кубуса и дају утисак ниже спратности.

Квалитет амбијента. У циљу достигања извесне амбијенталне вредности, поред диверзификације у погледу заступљених стамбених структура, неопходно је водити рачуна и о карактеру самог затеченог окружења. Уколико су у непосредном окружењу присутни повољни амбијентални елементи – атрактивне визуре, богато зеленило, елементи градитељског наслеђа и сл, пожељно је њихово интегрисање у архитектонско-урбанистички концепт социјалног становања.

Периферна позиција стамбеног комплекса *Mieres*, у истоименом месту у Шпанији, омогућила је искоришћење атрактивних визура ка богатом природном окружењу (Слика 24). Како би се максимално искористио амбијент околног пејзажа, а редуковао утицај околног изграђеног ткива, прибегло се имплементацији затвореног блока, који је омогућио развој независног унутрашњег дворишта као микро-зеленог амбијента. Варирањем висине објекта и увођењем продора на вишим етажама отварају се визуре ка атрактивном природном окружењу. На овај начин амбијент стамбеног простора добио је нову димензију – максималну повезаност са природом.



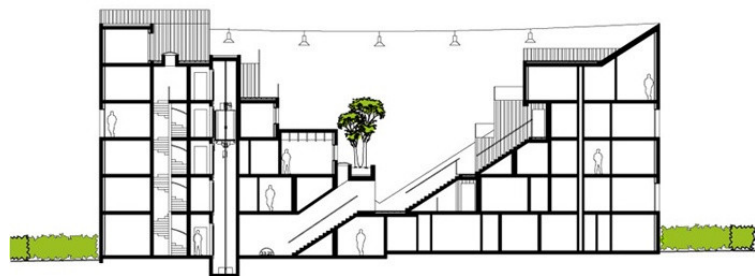
Слика 24. *Mieres / Zigzag* (2010), Мирес, Шпанија

(Извор: <https://www.archdaily.com/393277/vivazz-mieres-social-housing-zigzag-arquitectura>)

Ипак, не тако редак случај је да су локације социјалног становања на неатрактивним подручјима – у близини гробља, складишта, инфраструктурних постројења, јачих саобраћајних коридора или природно девастираних предела. У таквим околностима, адекватним планерским и пројектанстким интервенцијама потребно је умањити затечене локационе недостатке. Постављањем фокалне тачке насупрот овим просторима – позиционирањем улаза или обликовним акцентовањем, повећањем атрактивности осталих делова и креирањем визуелних или акустичних препрека ка неповољним просторима, утиче се на унапређење стамбеног амбијента.

Објекат '*M*' *Building* у Паризу пример је како се на успешан начин може превазићи неповољно окружење (Слика 25). Лоциран у непосредној близини градског гробља,

архитектонско-урбанистички концепт базира се на максималној интровертности склопа. Резултат је објект позициониран на самој регулацији, који се састоји од два насупрамно постављена кубуса, оријентисана ка унутрашњем слободном међупростору. Формирањем затвореног унутрашњег дворишта омогућава се отварање стамбеног простора ка њему, што истовремено омогућава редуковање фасадних отвора на регулацији и прекидање визура ка неатрактивном окружењу. Разбијањем и усложњавањем дворишне фасаде и увођењем партерног и етажног зеленила повећава се динамика простора, чиме се додатно унапређује његова амбијентална вредност.



Слика 25. 'M' Building / Stéphane Maupin & Nicolas Hugon (2012), Париз, Француска
(Извор: <https://www.dezeen.com/2012/03/06/m-building-by-stephane-maupin/>)

Лоциран тик уз главну железничку пругу, стамбени комплекс *Alexandra road* у Лондону организован је на начин да његова позиција не представља нужно и препреку по стамбени квалитет. Увођењем високе стамбене структуре паралелно са пругом формира

се звучна баријера ка остатку стамбеног комплекса, који се развија по моделу ниже спратности (Слика 26). Како би се физички потенцијал изграђене структуре апсолутно искористио, прибегава се каскадном повлачењу габарита, чиме се ток звучних таласа максимално усмерава од комплекса. Каскадна форма објекта, са друге стране, омогућава значајније отварање наспрамне фасаде, тако да се све стамбене просторије оријентишу ка унутрашњем простору, чиме се објекат готово у потпуности затвара ка железничкој траси и тиме максимално редукује њен негативни ефекат.



Слика 25. *Alexandra road* / Neave Brown (1978), Лондон, Британија
(Извор: <http://modernarchitecturelondon.com/buildings/alexandra-road.php>)

4.3.2. НИВО АРХИТЕКТОНСКОГ СКЛОПА

4.3.2.1. Физички образац становања

Међународна пракса показује како савремени концепт социјалног становања а priori не подразумева, нити фаворизује неки посебан, конкретан физички образац или тип становања. Напротив, тежи се подстицању типолошки разноврсних образаца (Милић, 2006). Сваки од њих прихватљив је уколико одговара различитим локалним или регионалним условима. Овакав развој важан је и са становишта веће разноврсности и мешовите активности у просторној структури подручја, како у социјалном, тако и у обликовном смислу.

Премда одабир типологије приликом планирања и пројектовања објеката социјалног становања могу индиковати одређени параметри дефинисани планом, савремени концепти овог типа становања предност дају примени оних шема којима се капацитет социјалног становања држи у жељеним границама (максимум 100 стамбених јединица унутар једне стамбене целине). Стога је за развој социјалног становања најпогоднија примена мањих отворених или полузатворених блокова породичног и/или

вишепородичног становања или интерполација вишепородичног становања унутар изграђених подручја.

Како је појединим корисницима социјалног становања, с обзиром на њихове потребе или културолошке навике, ближе становање у кућама, када год је то могуће треба тежити интеграцији породичног и вишепородичног становања – под условом да један типолошки облик не угрожава други. Принцип интеграције ова два типа становања базира се на комбиновању шема породичног становања у низу са вишепородичним становањем умерених густина, или на усложњавању модела породичног становања у низу увођењем већег броја стамбених јединица једних изнад других. У погледу процентуалне заступљености породичног у односу на вишепородично становање, предност се даје становању у вишепородичним објектима, како би се обезбедила неопходна економска рационалност и ефикасност коришћења просторних ресурса (Myers, Gearin, 2001).

Целина намењена социјалном становању *St-Agatha-Berchem* у Белгији представља пример комбинације вишепородичног и породичног становања (Слика 27). Три слободностојећа вишепородична објекта, укупног капацитета од 43 стамбене јединице, лоцирана су у источном делу парцеле. У западном делу парцеле изграђена су по два низа породичних кућа, укупног капацитета од 13 стамбених јединица. Како би комплекс, без обзира на тип становања, представљао јединствену целину, унифициран је одабиром компактних форми, јединственог колорита и материјализације.



Слика 27. Социјално становање *St-Agatha-Berchem* / Buro II & Archi+I (2012), Белгија (<https://www.archdaily.com/280158/st-agatha-berchem-sustainable-social-housing-buro-ii-archii>)

Стамбено насеље *Donnybrook quarter* у Лондону, капацитета од 40 стамбених јединица, карактерише примена концепта становања ниске спратности високих густина (Слика

28). Стамбени објекти у низу развијају се око две новопланиране, унакрсно постављене стамбене улице, оплемењене зеленилом.

Јединични стамбени низ чине два стана позиционирана један изнад другог. Станови у приземљу су једноетажни, са директним приступом са терена и припадајућим задњим баштама. Станови на спрату су једно- или двоетажни, са приступом преко интерног степеништа са коте терена, које води до велике отворене терасе-баште. Сви станови поседују приватне отворене површине димензија 8x4m. У циљу унапређења интимности ових површина на нивоу приземља, отвори стамбених јединица на вишим етажама позиционирани су тако да онемогуће визуелни контакт са њима, док су ограђивањем оне потпуно издвојене од суседа у приземљу. Интимност отворених површина на вишим етажама побољшана је благим кошењем фасадних зидова. У циљу унапређења безбедности овог подручја, сваком стану обезбеђена је визуелна веза са околним јавним простором, чиме он постаје лако сагледив и контролисан.



Слика 28. *Donnybrook quarter* / Peter Barber (2006) Лондон, Велика Британија

(https://www.tankonyvtar.hu/en/tartalom/tamop412A/2011-0055_low_rise_high_density/ch09.htmlka)

Високи степен уграђености парцеле у изграђено ткиво градског блока на којој је лоциран стамбени комплекс *Savonnerie Heymans* у Бриселу условио је развој архитектонске структуре у дубину (Слика 29). Околности је додатно отежао неправилан облик парцеле који је као једино рационално решење наметнуо ивичну изградњу по регулацији и бочним међама. Како би се максимално искористио просторни потенцијал

парцеле, у средишњем слободном делу уводе се мањи стамбени кубуси, сачињени од стамбених јединица у низу. Директна веза јединица са котом терена, уз додавање дела слободног земљишта, омогућава квалитет становања налик ономе у породичним кућама у низу, док су у реалности ове јединице део вишепородичног стамбеног комплекса.



Слика 29. *Savonnerie Heymans* / MDW Architecture (2012), Брисел, Белгија
(Извор: <https://www.archdaily.com/220116/savonnerie-heymans-mdw-architecture>)

4.3.2.2. Просторна организација архитектонског склопа

Спратност. Иако примена вишеетажних објеката утиче на рационалност социјалне станоградње, изградња у висину оправдана је само до одређених граница. Наиме, порастом спратности расту и поједини недостаци у погледу квалитета становања (Dinić Branković, Mitković, 2019). Анализирајући утицај спратности, Newman (1996) наводи да се порастом спратности и удаљавањем од коте терена умањује квалитет становања и утиче на приступачност околним заједничким садржајима, а тиме и на интензитет њиховог коришћења. Као препоручљиву за развој социјалног становања наводи примену ниже спратности – до П+4, у изузетним случајевима до П+6.

И сама просторна организација објеката социјалног становања показала се као изузетно значајна за постигнути квалитет. Спратност објекта, капацитет, начин организовања типске етаже или простора комуникације, елементи су који у великој мери утичу на приватност и безбедност стамбеног простора, на осећај припадности и развој међусуседских веза (Newman, 1996), те се стога могу сматрати кључним за развој социјалног становања.

Капацитет објекта. Како би се обезбедили потребни друштвени услови за неометано експлоатисање објекта намењених социјалном становању, првенствено је неопходно

ограничавање броја стамбених јединица по објекту. Са аспекта одбрањивости социјалног становања, капацитет по објекту треба да износи 20 до 25 стамбених јединица (Newman, 1996).

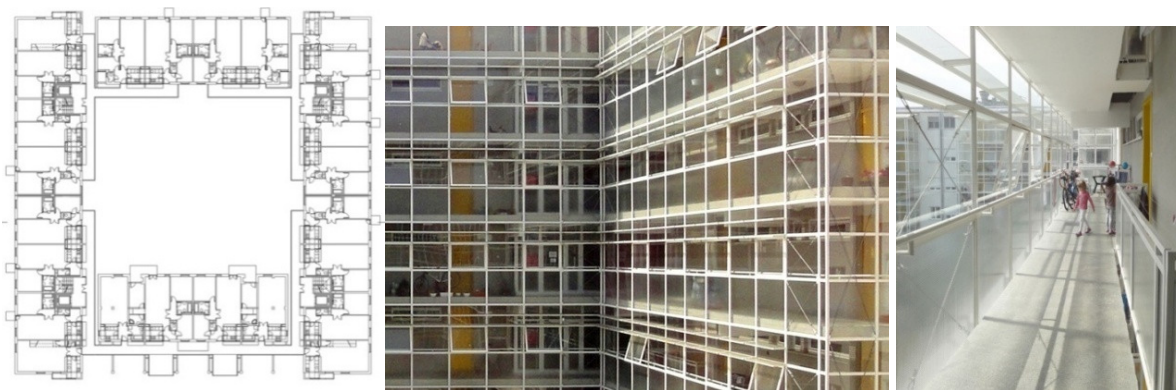
Број станова по етажи. Ограничавањем броја станова по етажи ограничава се број корисника, чиме се повећава приватност и безбедност простора, и омогућава лакша идентификација са местом становања. Ипак, квантитет социјалне стамбене продукције неминовност је која прати развој овог типа становања. У тежњи да се обезбеди што већи број станова, планирање овог вида изградње често иде у правцу формирања стамбених склопова већег капацитета, што резултира применом организације типске етаже са већим бројем станова. С друге стране, са аспекта унапређења социјалне интеграције, безбедности, приватности и осећаја припадности, стамбене шеме са већим бројем станова по етажи показале су се као неефикасне.

Склопови са једним и два стана по етажи, иако поседују висок квалитет, сматрају се нерационалним за изградњу социјалног становања. Неопходност увођења лифта, који да би био економски исплатив треба да опслужује минимум 16 стамбених јединица (Levitt, Levitt, 2010), намеће развој објеката високе спртаности – чиме се аутоматски неутрализује предност малог броја станова по етажи. Стога се савремени концепти социјалног становања углавном базирају на склоповима са 3, 4 или 5 станова по етажи. Склопови са 3 стана по етажи најпрактичнији су услед њихове близине простору вертикалних комуникација. Оваква поставка обезбеђује најкраћу путању до улаза у станове, чиме се унапређује безбедност простора, док се уједно смањује број корисника по етажи и повећава приватност (Levitt, Levit, 2010; Stoiljković, 2016). Код склопова са 4 и 5 станова по етажи, питања безбедности и приватности се донекле редукују, јер се повећава дистанца стамбеног простора од вертикалног језгра, као и број корисника на етажи, али се показало да ове околности немају значајнијег утицаја по редукацију квалитета становања (Newman, 1996; Levitt, Levitt, 2010; Stoiljković, 2015). Веома је важно истаћи да шеме са преко 5 станова по етажи, иако економско најисплативије (јер се увећањем броја стамбених јединица по етажи добија повољнији однос стамбених површина у укупном билансу), због пратећих негативних фактора нису препоручљиве за развој социјалног становања. Уколико су капацитети локације намењене социјалном становању такве да омогућавају развој значајнијих стамбених капацитета, потребно је сегментирање стамбене структуре на већи број секција са до 5 станова по етажи.

Организација простора за комуникацију. У погледу решавања простора хоризонталних комуникација, када год је то могуће, треба тежити њиховом одвајању од вертикалних језгара. На овај начин простор испред улаза у станове бива намењен само станарима тог спрата, чиме се знатно унапређује његов карактер (из полујавног у полуприватни) и безбедност.

Такође, поједине организационе шеме простора хоризонталних комуникација погодније су од других. Са аспекта унапређења безбедности, могућности развоја социјалних интеракција и јачања осећаја припадности неком простору, галеријски и атријумски склопови показали су се као најефикаснији. Предност примене галеријског склопа углавном се заснива на њиховом социјалном потенцијалу. Ови простори пружају велике могућности за развој социјалних интеракција и јачање међусуседских односа (Sherwood, 2001; Levitt, Levitt, 2010; Stoiljković, 2015). Простор галерије поистовећује се са сликом улице као заједничког простора који охрабрује контакте. Галерија је привлачна као пешачка стаза по којој се шета, као спољни простор уз стан који служи за узгајање цвећа, као место на којем се седи, одмара или одвија комуникација са суседима, а због непосредне близине стамбених јединица и као погодно место за игру деце (Stoiljković, 2015).

Објекат субвенционисаног становања за младе научне раднике Универзитета у Београду, у блоку 32 на Новом Београду, пример је атријумског објекта, са приступном галеријом која је застакљена и окренута ка унутрашњем дворишту (осим на југозападу, где галерија прелази на спољну страну објекта) (Слика 30). Оријентисањем галерија ка атријуму унапређује се прегледност околног простора и интензивирају визуелни контакти међу корисницима, што повољно утиче на безбедност простора и развој социјалних интеракција. Простор галерије подељен је на четири сегмента, тако да један њен сегмент, са заједничком вертикалном комуникацијом, опслужује по 5 станова на спрату. Галерије су добро осунчане и природно се проветравају, а пројектоване су довољних ширина да приме и неку додатну функцију – игру деце, дружење, узгајање цвећа итд.



Слика 30. Стамбени објекат у Блоку 32 / MITarh (2007), Београд, Србија
(Извор: http://www.mitarh.rs/index.php?p=project&project_id=46)

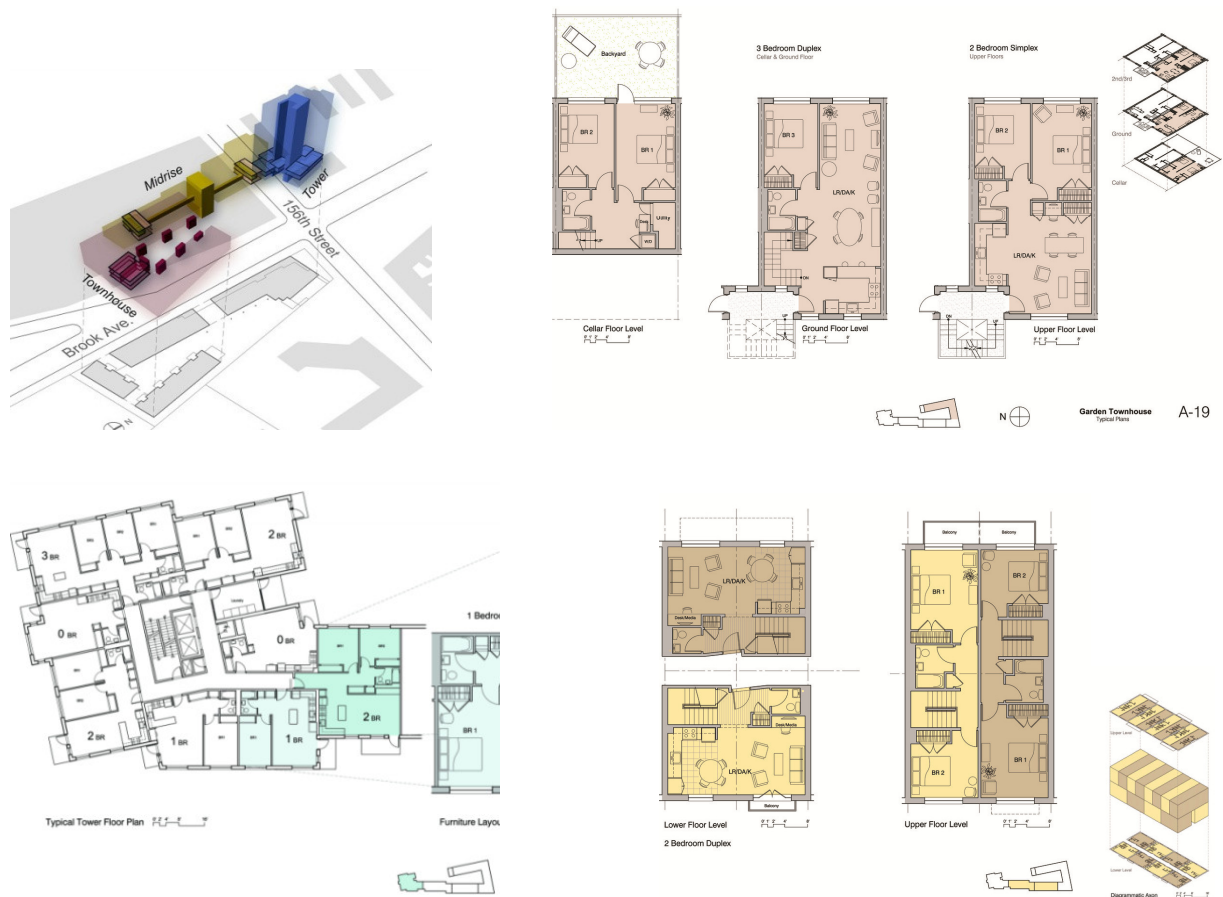
4.3.2.3. Заступљеност станова различитих структура

Различитим групама корисника социјалног становања (самци, породице у развоју, вишечлана, вишегенерацијска домаћинства, особе са инвалидитетом...) одговараће различити типови станова. Кроз понуду ширег спектра доступних стамбених јединица, у погледу њихове структуре и просторне организације, велики број различитих потреба може бити задовољен. Диверзитет стамбених јединица такође је неопходан и са аспекта социјалне стабилности, јер демографска комплексност промовише друштвену разноврсност и тиме пружа друштвено стабилније окружење (Reeves, 2008).

Имајући у виду да је са аспекта економичности изградње социјалног становања најприхватљивији развој модела вишепородичног становања, приликом планирања објеката овог типа неопходно је планирање стамбених јединица различитих структура. Како је појединим домаћинствима, услед њихове величине или културолошких навика, ближи живот у породичним кућама, уколико је на конкретним локацијама једино могућ развој вишепородичног становања, када год је то изводљиво треба тежити његовом унапређењу. Унапређење се огледа у развијању извесног броја стамбених јединица налик породичним кућама – придодавањем приватних улаза и башта становима у приземљу или тродимензионалним развојем стамбеног простора.

Једна од значајнијих предности објекта *Via Verde* у Њујорку је управо широк спектар организација и структура стамбених јединица (Слика 31). Стамбени објекти ниже спратности, лоцирани у унтрашњем делу парцеле, решени су налик кућама у низу, са приступом преко припадајућих предбашта. У оквиру ламела вишепородичног становања, у средњем делу овог низа, лоцирани су већи станови. Станови су решавани

као двоетажни, са дневним боравком на приступној етажи и спавањем на етажи изнад (односно испод). Крајњи део овог стамбеног низа чини стамбена кула, са становима различитих структура, од гарсоњера до четворособних станова, организованих у једној етажи.



Слика 31. *Via Verde* / Dattner & Grimshaw Architects (2012), Њујорк, САД
(Извор: <https://www.archdaily.com/468660/via-verde-dattner-architects-grimshaw-architects>)

4.3.2.4. Флексибилност архитектонског склопа

Да би се обезбедили адекватни стамбени услови различитим профилима корисника и омогућила одрживост социјалног становања, просторни концепт архитектонског склопа треба да омогући извесне измене у погледу начина његове организације. Ово је веома значајно с обзиром да су објекти социјалног становања у јавном власништву и да не постоје ограничења која би спречавала измене у организацији архитектонског склопа⁶.

⁶ Социјални станови додељују се на коришћење у циклусима (конкретно у Србији овај циклус траје 5 година). Након овог периода, технички би било могуће извршити промене у погледу начина организовања простора етаже, њених делова или читавог склопа. Измене могу да се тичу промена у погледу 1) начина коришћења простора (пренамена нестамбеног у стамбени, или обрнуто) или 2) измене стамбених јединица

Вишеструке могућности коришћења доступних просторних капацитета, на начин да задовоље и најразличитије потребе, утичу на ефикасност социјалног становања, чиме се унапређују његов квалитет и економска исплативост, а животни век продужује.

Овакав концепт постиже се планирањем флексибилног архитектонског склопа, који подржава увођење извесних промена у погледу начина организовања и коришћења простора и тиме омогућава виши степен његове варијабилности. Варијабилност се огледа у могућностима измене стамбеног простора: 1) на рачун околног стамбеног простора (повећање површине стамбене јединице спајањем две мање, формирање две мање стамбене јединице од једне веће и сл.) и/или 2) доградњом-надградњом архитектонске структуре.

Поједина истраживања указују да је основни предуслов за постизање високог степена флексибилности „еластичност“ простора (Rabeneck et al., 1974; Knežević, 1984; Groák, 1992; Jovanović, Keković, 2008) која се постиже: 1) применом скелетног конструктивног система и 2) груписањем техничко-инсталационих блокова. Применом скелетног система редукује се број конструктивних елемената⁷, чиме се простор развија као поливалентан и отворен (Hertzberger, 1991; Leipen, 2006; Živković, Jovanović, 2012) и тиме унапређује могућност измене у погледу величине и начина његове организације (Thomsen, Tjora, 2006). Поред тога, груписањем техничко-инсталационих блокова у оквиру јединствених зона утиче се на димензије слободног простора, а тиме и на његове могућности (Rabeneck et al., 1974; Kubet et al., 2010). Ипак, неопходно је водити рачуна о специфичностима појединих просторија унутар ових блокова (Knežević, 1994; Schneider, Till 2005; Albostan, 2009).

На примеру конкурсног решења за насеље социјалног становања *Др Иван Рибар* у Београду сагледава се потенцијал флексибилне организације архитектонског склопа. Захваљујући употреби скелетног система, растера 360cm, и линијском груписању инсталационих блокова омогућен је развој станова различитих структура (Слика 32). Основну једнособну стамбену јединицу, додавањем полу-модула, могуће је трансформисати у стан са додатном полусобом, односно додавањем целог модула у стан са додатном собом. Комбиновањем (полу)модула, могућа је доградња првобитне

у погледу њихове структуре (било да је реч о увођењу, по структури, нових стамбених јединица или измени процентуалне заступљености постојећих).

⁷Скелетни систем омогућава формирање тачкастих елемената, у односу на масивни систем који условљава примену линијских конструктивних елеманата који делују као препреке (Jovanović, 2007; Wong, 2010; Živkovic, Jovanović, 2012).

структуре – једнособног стана у двособни, двоипособни, трособни и троипособни. Модуларне стамбене јединице пружају могућност лаког међусобног комбиновања, чиме су могућности организација етаже вишеструке.



Слика 32. Флексибилност архитектонског склопа – могућност вишенаменског коришћења

*Конкурсно решење др Иван Рибар / Марушић Д, Марушић М. (2011), Београд, Србија
(Извор: <http://stanovanje.yolasite.com/katalog-stanova.php>)*

Концепт примењен приликом планирања целине *Carabanchel* у Мадриду омогућава накнадни развој архитектонског склопа и измену првобитних структура. Иако основни корпус чини фиксна структура која дозвољава формирање искључиво двособних стамбених јединица, примењени концепт у организацији стамбеног објекта карактерише изузетно висок ниво флексибилности. Додавањем лаких челичних модула (соба) на основни габарит корпуса омогућава се лако надограђивање примарно двособних станова до нивоа двоипособних или трособних (Слика 33). Примена отворене приступне галерије унапређена је редуковањем броја станова који деле исто вертикално језгро – увођењем вертикалних комуникација на три стамбене јединице. Овим се на рачун простора комуникације омогућава проширење два од три стана – део хоризонталне галеријске комуникације, као ходник стамбене јединице, интегрише се унутар простора стана и на тај начин формира веза са модуларним екстензијама (собама).



Слика 33. Флексибилност архитектонског склопа – могућност доградње
Carabanchel / Dosmasuno arquitectos (2007), Мадрид, Шпанија

(https://www.archdaily.com/4750/carabanchel-housing-dosmasuno-arquitectos?ad_medium=galler)

4.3.2.5. Простори за заједничко коришћење

Као што је већ више пута наглашено, постојање простора који би подржали развој социјалних интеракција међу корисницима од велике је важности за квалитет и одрживост модела социјалног становања. У случајевима када су на нивоу парцеле заједничке отворене површине мале или не постоје (услед примене високог индекса заузетости), њихову алтернативу треба тражити у развијању заједничких простора у оквиру самих објеката.

Потребно је обезбедити минимум један заједнички простор намењен коришћењу и окупљању корисника социјалног становања, са нормом 0.5m^2 по кориснику. Ове просторе неопходно је развијати као интерактивне (о интерактивним просторима било је више речи у поглављу 4.3.1.3. Заједничке отворене површине) и планирати их са увећаним висинама и флексибилне организације, како би послужили различитим наменама (Levitt, Levitt, 2010). У циљу повећања безбедности, најбоље их је лоцирати на приземљу или првом спрату стамбених објеката, али на начин да не ремете околни стамбени простор. Ови простори могу бити затворени или отворени.

Недостатак услед високог коефицијента изграђености, код објекта *60 Richmond Housing* у Торонту умањен је увођењем заједничких садржаја у склопу самог објекта (Слика 34). На нивоу првог спрата формиран је већи заједнички простор, опремљен малом кухињом и тоалетима, намењем заједничком коришћењу и окупљању станара. Квалитет и интензитет коришћења овог простора додатно је унапређен придодавањем велике и озелењене терасе, оријентисане ка улици и унутрашњем атријуму. Као додаток

заједничком простору изграђена је и тераса на шестом спрату, примарно намењена бављењу урбаном агрикултуром за потребе самих станара.



Слика 34. *60 Richmond Housing Cooperative / Teeple Architects (2010), Торонто, Канада*
(Извор: <https://www.archdaily.com/85762/60-richmond-housing-cooperative-teeple-architects>)

Код објекта *Via Verde* у Њујорку недостатак због веома високог индекса заузетости парцеле превазиђен је развојем заједничких простора у оквиру објекта. У жељи да се омогући максималан боравак станара на отвореном, прибегава се увођењу равног крова, са идејом да се на њему креира алтернативни отворени заједнички простор – неки вид „кровне променаде“ (Слика 35). Како би овај простор био лако сагледив и доступан, не само корисницима објекта, већ и суседима из непосредног окружења, долази до каскадирања волумена. Увођењем широког степеништа до кровне терасе прве каскаде омогућава се директна повезаност овог простора са тереном, док се даље, системом степеништа и рампи посетиоци воде до кровних тераса на вишим етажама. Свака кровна тераса јединственог је карактера, решена као простор за одмор, седење, рекреацију, бављење баштованством, агрикултуром и сл. Променада се на трећој етажи надовезује на заједнички унутрашњи мултифункционални простор, односно на салу за рекреацију лоцирану на последњој етажи.



Слика 35. *Via Verde* / Dattner & Grimshaw (2012), Њујорк, САД

(Извор: <https://www.archdaily.com/468660/via-verde-dattner-architects-grimshaw-architects>)

4.3.2.6. Визуелни израз

Приликом сагледавања друштвеног оквира социјалног становања (датог у уводном делу овог поглавља) наглашена је повезаност визуелног архитектонског израза објеката социјалног становања и друштвене климе у њима. Достојанствено социјално становање, које живот социјално угрожених чини лакшим, без њиховог негативног обележавања, задатак је који мора бити испоштован. Поред тога што у визуелном смислу треба да спречи означеност, од архитектуре социјалног становања се очекује да омогући његово уклапање у шири амбијент и утиче на идентификацију корисника са стамбеним окружењем (Milić, 2006).

У овом смислу, основни захтев архитектуре објеката социјалног становања јесте да она не буде монотона. Обликовно, треба тежити задовољењу потребе да се просторни обрасци социјалног становања својом архитектуром уклопе у друштвене захтеве овог типа становања – да делују креативно и стимулативно (Milić, 2006). При томе, нужно је водити рачуна о примени оних метода које уз минимална финансијска улагања могу дати жељене резултате. Као најјекономичнији елементи за постизање визуелног израза архитектуре социјалног становања у наставку рада биће анализирани боја, форма објекта, распоред отвора на фасади, поставка приватних отворених површина и ликовни приступ у развоју екстеријера.

Предност употребе боје, као најјекономичнијег и уз то веома ефикасног приступа за постизање визуелног идентитета, може се сагледати на примеру објекта *Atherton Gardens* у Мелбурну (Слика 36). Примена јарког колорита, као решења за ограду балкона, утицала је на динамику и квалитет не само објекта, већ и целокупног стамбеног

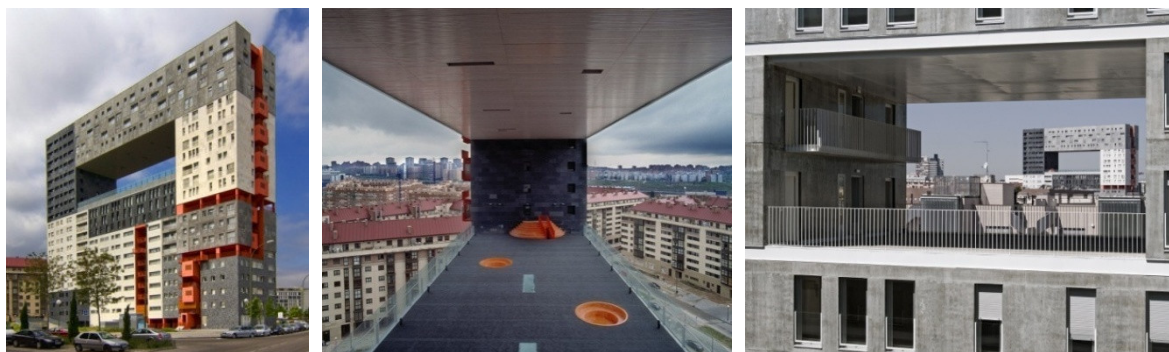
окружења. Широка палета употребљених боја, доприноси издвајању станова и тиме олакшава идентификацију корисника са станом.



Слика 36. *Atherton Gardens* / McCabe Architects, Bird de la Coeur (2013), Мелбурн, Аустралија

(Извор: <https://architectureau.com/articles/dulux-colour-awards-2013/>)

Услед захтева економске рационалности трошкова изградње и експлоатације, приликом планирања објеката социјалног становања углавном се тежи формирању компактних габарита. Како се једноставност габарита не би негативно одразила на визуелни утисак, прибегава се усложњавању волумена. Рашчлањивањем примарно јединственог кубуса (повлачењем дела фасадних равни, додавањем препуста, одузимањем појединих делова волумена, формирањем продора) задржава се жељена компактност форме, док у визуелном смислу архитектонска структура добија на динамици. Пример оваквог приступа уочава се на објекту *Mirador* у Мадриду (Слика 37). На диманику волумена, иницијално комапктног кубуса, утицало је апстраховање средишњег његовог дела, у висини од пет етажа. Формирање продора утицало је на „олакшавање“ кубуса и допринело стварању динамичних визура. Додатно овај простор искоришћен је за формирање заједничких садржаја на отвореном, намењених станарима објекта и ширег суседства.



Слика 37. *Mirador* / MVRDV (2005), Мадрид, Шпанија

(Извор: <https://www.mvrdv.nl/projects/135/mirador>)

И распоред отвора на фасади умногоме може побољшати визуелни утисак о неком објекту. Асиметричан, у неким случајевима и „насумичан“ распоред отвора, различитих димензија и парапета различитих висина, доприноси оживљавању фасаде чиме и најједноставније форме добијају на динамици. Карактеристична северна фасада објекта *City Lofts* у Бечу (Слика 38) развијана је увођењем отвора неправилних облика (различитих димензија) и стаклених трака целом дужином фасаде. Одабир отвора условљен је организацијом стамбеног простора, како се не би нарушила потребна приватност појединих просторија.



Слика 38. *City Lofts* / Delugan-Meissl (2004), Беч, Аустрија

(Извор: [http://www.oris.hr/hr/casopis/clanak/\[66\]presjek-kao-montaza-atrakcija,898.html](http://www.oris.hr/hr/casopis/clanak/[66]presjek-kao-montaza-atrakcija,898.html))

Поставка приватних отворених површина такође значајно може утицати на естетски карактер објекта. Значајнијим препуштањем ових површина ван габарита, њиховим насумичним распоређивањем по фасади или обликовним приступом у њиховом решавању, значајно се може побољшати визуелни доживљај објекта. Компактни габарит објекта *White Clouds* у Француској оплемењен је додавањем лаких, перфорираних металних „кутија“, које прихватају улогу приватних отворених површина (Слика 39). Облик и димензије ових кутија проистекли су из потреба за оптималном организацијом приватних отворених површина – њиховим димензијама да омогуће дужи боравак, положајем у односу на простор дневног борава и адекватном осунчаношћу. С друге стране, индивидуални приступ и обликовању сваке од кутија резултирао је разиграним развојем фасада и дао јак визуелни печат овом објекту.



Слика 39. *White Clouds* / Poggi & More (2016), Saintes, Француска
(Извор: <https://www.arch2o.com/white-clouds-poggi-architecture/>)

Атрактиван визуелни израз објекта *Izola* у Словенија постигнут је ликовним приступом у обликовању, кроз дизајнирање јединствених модуларних елемената балкона. Модуларни елементи, израђени од лимених панела, асиметрично су постављени дуж фасадног фронта, дајући објекту карактеристичан изглед саћа (Слика 40). Сваки модул поседује два носача застора – за балкон и фасадни отвор стана на доњој етажи. Одабир јарког колорита за засторе, који у зависности од тога да ли се користе или не, пружа јединствен и динамичан визуелни утисак целом објекту. Целокупни резултат огледа се у развоју визуелно упечатљивог стамбеног подручја, јаког идентитета.



Слика 40. *Izola* / OFIS arhitekti (2006), Изола, Словенија
(Извор: <https://www.archdaily.com/3245/izola-social-housing-ofis-arhitekti>)

4.3.3. НИВО СТАМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ

4.3.3.1. Површина стамбене јединице

Иако пракса стамбеног збрињавања социјално угрожених категорија показује да се станови планирани за ову намену често граде по моделу задовољења минималних хигијенско-санитарних услова, овакав приступ више је него незадовољавајући са

аспекта инклузивности и одрживости социјалног становања. Вредност од 10m² стамбене површине по кориснику, која је у међународним стручним круговима дефинисана као апсолутни минимум (*Стратегија социјалног становања*, „Сл. Гласник РС“, 13/2012) обезбеђује само задовољавање основних биолошких функција. Како примена ових вредности угрожава задовољење пратећих потреба и тиме отежава правилан психо-социјални развој корисника, развој савременог социјалног становања по овом моделу не може се сматрати прихватљивим.

Стога се савремени концепти у развоју социјалног становања све више базирају на развоју стамбених јединица таквог просторног капацитета који ће, поред задовољавања елементарних биолошких потреба, пружити и услове за неометано свакодневно функционисање. У том смислу развој критеријума минималне стамбене површине по кориснику сагледава се кроз кроз обезбеђивање функционалног минимума – вредности која је у стању да задовољи сложене стамбене потребе (поред спавања, исхране и одржавања хигијене још и рад, одмор, дружење и сл). Сагледавајући све поменуте аспекте, а на основу бројних архитектонских истраживања и међународних препорука (*Стратегија социјалног становања*, „Сл. Гласник РС“, 13/2012), као оптимална вредност стамбене површине сматра се 15m² по кориснику.

С обзиром да је у начелу развој савременог социјалног становања конципиран око идеје о једнакости, и сам развој критеријума површине стамбеног простора по кориснику треба бити усмерен у том правцу. Како се корисници социјалног становања не би осећали дискриминисано у погледу услова становања, међународне препоруке упућују да приликом дефинисања овог критеријума не треба значајније одступати од просечних националних вредности (Healy, 2003; Lujanen, 2003; UNECE, 2006). Ово упућује да вредност од 15m² стамбене површине по кориснику не треба посматрати фиксно, већ као доњу границу коју треба кориговати у зависности од конкретних услова у средини.

4.3.3.2. Структура стамбене јединице

На комфор социјалног становања, поред површине стамбене јединице утиче и њена структура. Дефинисање одговарајуће структуре стана, у зависности од величине домаћинства, нужно је како би стамбена јединица одређене површине заиста пружала и изврстан ниво стамбеног комфора. Код социјалног становања дефинисање овог критеријума огледа се кроз лимитирање броја корисника по соби. Ова вредност се

добија када се укупан број соба у стану, рачунајући и дневну собу, подели бројем чланова домаћинства.

Уобичајана пракса социјалне станоградње већине европских земаља, а и препорука у циљу обезбеђивања оптималних услова становања (UNECE, 2006), јесте да би ова вредност требало да износи 1 корисник по соби. Како се у прорачун укупног броја соба у стану рачуна и дневна соба, закључује се да сем родитеља који деле родитељску собу, свим преосталим члановима породице требе обезбедити засебне спаваће собе.

Ова вредност може се редуковати код домаћинстава са мањом децом, јер анализе показују да дељење заједничке собе до одређене старосне границе не представља препреку у дечјем развоју. Ипак, најкасније по навршеној 6. години дете би морало да добије посебну собу (Пић, 1991). Старосна граница до које је дозвољено заједничко коришћење дечје собе од стране већег броја деце зависи од пола детета – код деце истог пола могуће је заједничко коришћење дечје собе до 18, односно код деце различитог пола до 12. године (Пић, 1991; Eurostat, 2014). Након овог периода неопходно је раздвајање деце по собама.

4.3.3.3. Адаптабилност стамбене јединице

Лимитираност фонда социјалних станова, без обзира на величину и диверзификацију, условљава немогућност апсолутног задовољења стамбених потреба свих потенцијалних корисника. Реално је очекивати да поједина домаћинства неће добити станове који по површини и структури одговарају њиховим стварним потребама. Такође, лимитирана доступност социјалних станова утиче и на каснији ток коришћења стамбеног простора. Тако је очекивано да ће, невезано за промену динамике у погледу стамбених потреба (нпр. услед проширења породице, промене здравственог стања корисника и сл.), домаћинство исту стамбену јединицу користити дужи временски период. Стога се као неопходност у развоју социјалног становања намеће примена стамбених шема које пружају висок степен адаптабилности простора – како би корисници стамбени простор могли прилагодити личним потребама (Lojanica, 1975).

Да би се стамбена јединица могла окарактерисати као адаптабилна, простор унутар њеног габарита мора поседовати извесну дозу „еластичности“. О параметрима еластичности простора било је речи у делу који се је тицао начина организовања архитектонског склопа – 4.3.2.4. Флексибилност архитектонског склопа. Како је тамо

напоменуто, ниво просторне променљивости највиши је код „отворених“ стамбених шема које карактерише употреба скелетног конструктивног система и груписање техничко-инсталационих блокова. Поред наведеног, могућност измене у погледу начина коришћења стамбеног простора у великој мери зависи и од компактности габарита и „количине просторних резерви“ стана (Živković, 2017), која код становања овог типа може бити најминималнија могућа.

У задатим околностима адаптабилност простора стамбених јединица социјалног становања потребно је сагледавати кроз: 1) могућност вишенаменског коришћења дневне собе или 2) промену структуре увођењем додатне собе.

Да би се дневна соба користила и у сврху спавања треба да буде димензионисана тако да омогући обављање више функција. Ово значи да, поред уобичајених минималних димензија дневне собе, треба предвидети и одређену додатну површину намењену елементима за одлагање гардеробе, постељине и сл. Архитектонске анализе дневне собе намењене спавању показују да је за квалитетну организацију простора оптимална површина од 18m² и ширина од 360cm (*Услови и технички нормативи за пројектовање стамбених зграда и станова*, 1983; Илић, 1991, Petković Grozdanović, 2017). Обављање функције спавања у оквиру простора дневне собе, међутим, не зависи само од њених димензија. Сведоци смо да савремене тенденције становања подразумевају интеграцију простора кухиње, обедовања и дневне собе у оквиру јединственог простора дневног боравка. Овакве шеме, уколико не подразумевају могућност диференцијације простора дневне собе, апсолутно су неприхватљиве у концептима социјалног становања. У случајевима у којима се очекује коришћење дневне собе у сврху спавања (што је извесно код мањих станова), неопходно је предвидети могућност њеног самосталног функционисања, одвојено од простора за обедовање и кухиње. Ово се постиже издвајањем засебног простора трпезарије или интегрисањем обедовања у оквиру кухиње, која мора бити адекватно димензионисана и организована за овај модел коришћења.

Друга очекивана ситуација јесте потреба увођења додатне собе – било да је случај одвајања детета од родитеља или деце међусобно. Ово значи промену структуре стамбене јединице. Повећање структуре је можда најлакше спровести на рачун издвајања и пренамене простора трпезарије, под условом да је овај простор адекватно димензионисан и природно осветљен, а простор кухиње планиран на начин да може

примити и функцију ручавања. Уколико ово није случај, алтернативу је могуће тражити у реорганизацији стамбеног простора, редуковањем димензија појединих просторија на рачун формирања додатне собе.

Значај могућности адаптације стамбеног простора најбоље се може сагледати на примеру приказаном на Слици 41. Развој компактног габарита, уз примену скелетног система и линијског груписања техничких просторија у дну стамбене јединице, пружа лаку могућност адаптације стамбеног простора и развој више варијантних решења. Потенцијал је додатно увећан планирањем отвора готово целом дужином фасаде и њиховим позиционирањем на међусобној удаљености од 70cm (Wong, 2010). На овај начин омогућава се варирање у позицији преграде између две просторије, што даје могућност њиховог смањења, односно повећања за 60cm (120cm). Вредност од 60cm, са друге стране, погодна је за смештај великог броја елемената: гардеробера, компјутерског стола, радног стола, ноћног сточића...



Слика 41. Пример адаптабилног стамбеног простора
(Извор: аутор, према Wong, 2010)

4.3.3.4. Приватне отворене површине

Постојање приватне отворене површине побољшава квалитет становања нејвећем броју домаћинстава. Наводећи значај ових површина, Стоиљковић (2015) апострофира да управо њихов изостанак иницира незадовољство условима становања. Како наводи, ови простори не само да физички проширују стан, већ га и функционално употпуњују, чиме стамбени простор постаје прихватљив широком спектру различитих корисника. Поред тога, са аспеката унапређења квалитета социјалног становања (с обзиром на лимитираност површине стамбеног простора), постојање приватних отворених површина допринело би растерећењу стамбеног простора преузимањем дела

свакодневних активности (обедовање, одмор, игра деце...), под условом да су оне адекватно димензионисане, организоване и позициониране.

Премда је постојање приватних отворених површина неспорно са аспекта квалитета социјалног становања, у зависности од врсте корисника уочљиве су извесне разлике у погледу жељеног начина организације – док је једнима најбитнија интимност ових простора, другима је то величина, а многи као битна наводе питања њихове безбедности и осунчаности (Levitt, Levitt, 2010). Како би приватне отворене површине биле погодне за коришћење најширем спектру корисника, као минимум преференци наводи се: 1) површина од 4m² за потребе двочланог домаћинства, уз увећање од 1m² за сваког придодатог члана (Levitt, Levitt, 2010); 2) дубина од 150cm (Levitt, Levitt, 2010); 3) њихова директна повезаност са простором дневног боравка (Levitt, Levitt, 2010; Stoiljković, 2015) и 4) осунчаност минимум у једном делу дана (под условом да не долази до њиховог прегревања) (Levitt, Levitt, 2010).

Поједини типови домаћинства имају нешто сложеније потребе када је у питању начин организовања припадајућих отворених површина. Ово је нарочито изражено код породица у развоју (са децом узраста од 3 до 11 година) и код старијих. Породице са малом децом имају потребу за отвореним простором који би истовремено могао да пражвати и боравак одраслих и игру деце. Поред увећаних димензија пожељно је да он буде полуприватног карактера и у непосредној близини терена, како би се обезбедила што већа слобода у његовом коришћењу и дужи боравак напољу (Levitt, Levitt, 2010). Старији као основни захтев у погледу организације ових простора наводе могућност дужег боравка на отвореном и бављење баштованством (Levitt, Levitt, 2010). У оба случаја евидентна је потреба за отвореним површинама већих димензија.

Како веће отворене површине из економских разлога најчешће нису реалност социјалног становања, савремени архитектонски напори усмерени су ка тражењу оних решења која ће макар делу стамбених јединица омогућити веће припадајуће отворене површине. Усложњавањем габарита на појединим етажама, формирањем значајнијих испуста, повлачењем габарита на последњим етажама или каскадирањем, пружају се могућности за развој већих и квалитетније организованих припадајућих отворених површина (Слика 42).



а) *Granville New Homes*
/ Levitt (2004)
Лондон, Велика Британија

б) *Aigues-Mortes*
/ Thomas Landemaine (2015)
Француска

в) *Sperrgasse*
(2004)
Беч, Аустрија

Слика 42. Модел планирања већих приватних отворених површина мањем проценту станова

(а) Извор: <https://www.slideshare.net/BeamOrangery/1caroline-fraser-bf-l-advisorcabe-presentation>

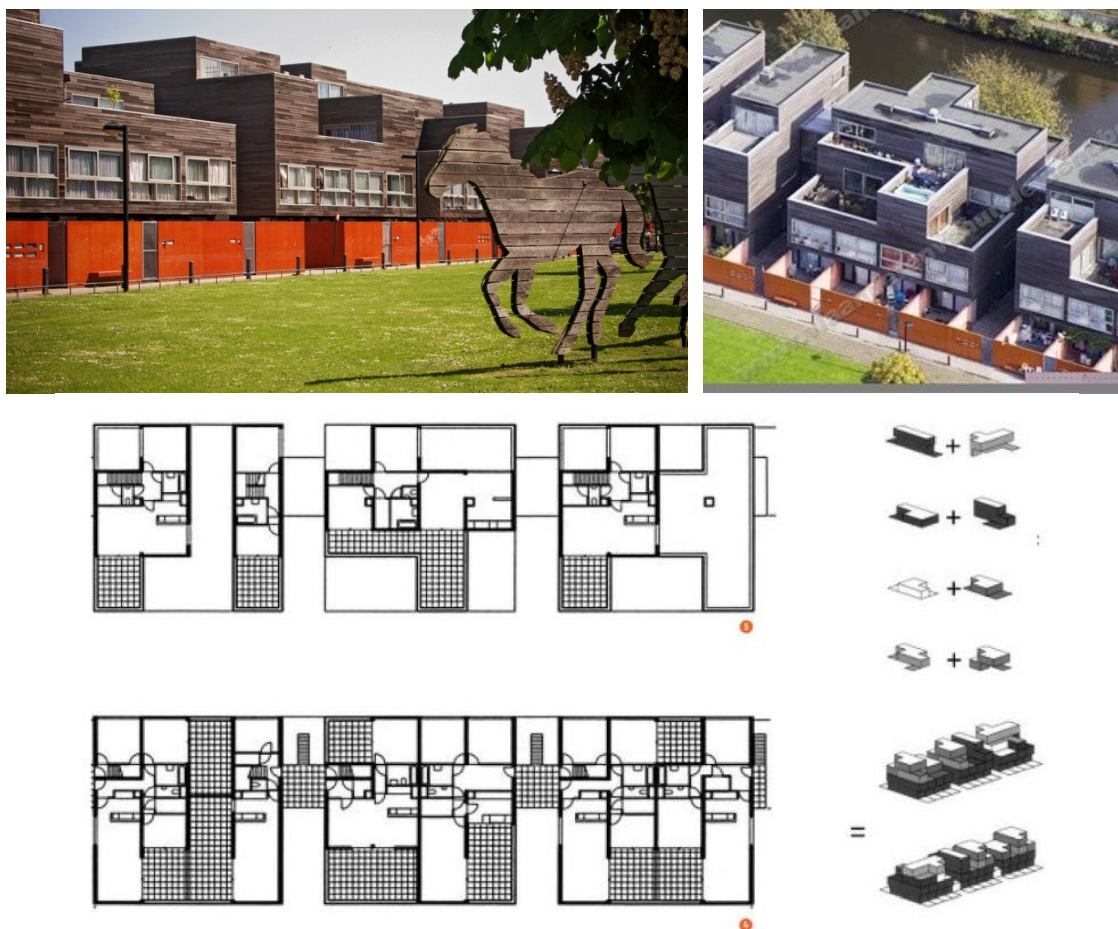
(б) Извор: <https://www.archdaily.com/771854/social-housing-in-aigues-mortes-thomas-landemaine-architectes>

(в) Извор: <http://archplanbaltimore.blogspot.com/2013/10/affordable-housing-anything-vienna.html>

Такође, у циљу формирања већих отворених површина, јединицама у приземљу често се додаје део околног терена. Недостатак отворених површина на нивоу приземља, попут постојања визуелне везе која нарушава приватност и физичке близине јавног простора која негативно утиче на осећај безбедности, могуће је надоместити њиховим ограђивањем и формирањем дворишта (башта). Увођењем ограде, као физичке баријере, редукују се негативни ефекти близине терена, а истовремено максимално користи просторни потенцијал (како се овај простор налази на коти терена, лако га је повезати са непосредним окружењем, што представља велику предност, поготово код породица са мањом децом).

На комплексу социјалног становања *Hollainhof* у Генту, илуструје се могућност формирања већих припадајућих отворених површина готово свим стамбеним јединицама (Слика 43). Сем станова који су постављени уз улицу, свим осталим становима на приземљу обезбеђена су приватна дворишта, оријентисана ка централном слободном простору или ка реци. Дворишта су ограђена пуном оградом, висине изнад ока пролазника, чиме је створена адекватна баријера ка заједничком отвореном простору. Са друге стране, разуђивањем габарита, повлачењем фасадних равни ка дубини објекта и њиховим рашчлањивањем, и станови на вишим етажама добијају отворене површине већих димензија. Поред увећаних димензија ових површина,

примењени концепт доприноси и физичком раздвајању отворених површина суседних стамбених јединица, чиме се знатно унапређује њихова приватност.



Слика 43. *Hollainhof* / Neutelings, Riedijk (1998), Гент, Белгија
(Извор: <http://architectura.be/nl/projecten/20263/hollainhof>)

4.4. ВИШЕКРИТЕРИЈУМСКИ МОДЕЛ ЗА РАЗВОЈ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА

Појединачна анализа свих архитектонско-урбанистичких критеријума указала је да сваки од њих може утицати на унапређење квалитета социјалног становања. Ипак, да би се суштински утицало на унапређење квалитета по појединачном критеријуму, одређене архитектонско-урбанистичке мере треба да буду примењене. Препоруке за остваривање квалитета по дефинисаним критеријумима дате су у форми вишекритеријумског модела за развој социјалног становања (Табела 3).

Табела 3. Вишекритеријумски модел за развој социјалног становања

ВИШЕКРИТЕРИЈУМСКИ МОДЕЛ ЗА РАЗВОЈ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА	
НИВО УРБАНОГ СКЛОПА	
Капацитет социјалног становања	Највише 100 стамбених јединица по целини, У случају локација већег капацитета, стамбену групацију решавати као мешовиту (становање нижег и вишег економског стандарда, становање у власништву и закупу и сл.), са уделом до 100 социјалних станова или 30% у укупном стамбеном фонду.
Функционална разноврсност	Увођење основних садржаја (уколико не постоје у непосредном окружењу) – основни сервисни садржаји, мали комерцијални и угоститељски садржаји, јавни простори намењени заједничком боравку.
Просторна организација урбаног склопа	Уколико се планира изградња већих целина намењених социјалном становању најповољнија је примена отворених или полу-отворених стамбених блокова, Минимална удаљеност између објеката треба да обезбеди оптимум у погледу осунчаности, проветрености и приватности стамбеног простора, а зависи од географског поднебља, висине објекта и положаја страна света.
Заједничке отворене површине – интерактивни простори	25% укупне површине парцеле, Њихов положај треба да буде такав да омогући осунчаност ових простора минимум у једном делу дана, Минимум опремљене мобилијаром за седење и опремом за игру деце и боравак особа које их надгледају, Адекватно озелењене, Атрактивног и стимулативног дизајна, како би биле привлачне широком дијапазону корисника и омогућиле дужи боравак, Лако сагледиве и доступне (не само корисницима социјалног становања већ и станарима из окружења), Уколико се организују на удаљеним деловима парцеле, неопходно је стварање интермедијалног простора, као добро сагледиве и широке конекције овог и околног јавног простора.
Стационарни саобраћај	Оптимални квалитет постиже се обезбеђивањем 1 паркинг места по стамбеној јединици, Најквалитетније је решавање у оквиру подземних гаража, али је рационалнија примена алтернативе у виду наткривеног паркинг простора у оквиру габарита објекта, Уколико се решавају као отворена, треба их решавати као мања, на максималној удаљености до 50m у односу на улаз у објекат.
Амбијентална вредност	Складно интегрисање новопланираних структура у постојеће окружење, Архитектонско-урбанистичка концептуализација сходно затеченом околном амбијенту (неутралисање недостатака, искоришћење погодности).

НИВО АРХИТЕКТОНСКОГ СКЛОПА	
Физички образац становања	Интеграција породичног и вишепородичног становања, са доминантним уделом вишепородичног, Развој мањих стамбених структура – породично становање у низу или вишепородично становање организовано у оквиру отворених или полуотворених блокова; интерполације вишепородичног становања унутар изграђеног градског језгра, Примена већих структура једино код мешовитих целина, где је социјално становање интегрисано са другим типовима становања.
Просторна организација архитектонског склопа	Капацитет 20-25 стамбених јединица по објекту, Примена нижих спратности, П+4 (евентуално П+6), Склоп са 3, 4 или 5 станова по етажи, Одбрањивост простора намењеног заједничкој комуникацији – издвајањем хоризонталних од вертикалних комуникација, применом решења која олакшавају сагледивост простора.
Флексибилност архитектонског склопа	Примена скелетног система, Груписање инсталационих блокова.
Заступљеност станова различитих структура	Заступљеност стамбених јединица свих структура – од гарсоњере до вишесобних станова, Коришћење нижих етажа за развој станова већих структура, по угледу на породичне куће у низу.
Простори за заједничко коришћење	Минимум једна просторија за заједничко окупљање станара, са нормом од минимум 0.5m ² овог простора по станару, Ови простори могу бити решавани као отворени или затворени, Позиција ових простора треба да их учини безбедним, али и лако доступним станарима из околног суседства.
Визуелни израз	Динамичан и атрактиван екстеријер, на начин да одговара просечном кориснику.
НИВО СТАМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ	
Минимална површина стамб. јединице	Минимум 15m ² стамбене површине по кориснику, а најбоље у вредностима просека за конкретну средину.
Структура стамб. јединице	Соба по кориснику.
Адаптабилност стамб. јединице	Употреба скелетног система, уз развој компактног габарита, груписање техничко-инсталационих блокова и планирање што већег броја фасадних отвора, Димензионисање дневне собе да може да прихвати и функцију спавања и њено планирање независно од простора обедовања и кухиње, Планирање „просторних резерви“ на рачун којих је могуће извршити измену структуре стамбене јединице.
Приватне отворене површине	Планирање отворене површине уз сваки стан, са нормом од 4m ² за двочлано, односно по још додатни 1m ² за сваког придодатог члана, дубине 150cm, уз услов да буду осунчане минимум у једном делу дана и решене тако да не долази до њиховог прегревања,

	Станове у приземљу, када год је то могуће, решавати са приступним баштама, димензионисаним и организованим на начин да омогуће ручавање, одмор и игру деце.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

* * *

Дефинисање основних захтева социјалног становања и анализа просторно-функционалног и социјалног оквира за његов адекватан развој, омогућиле су евидентирање просторних чинилаца релеватних за квалитет становања у објектима ове намене. Евидентирани чиници синтетисани су у виду архитектонско-урбанистичких критеријума (груписаних у три категорије, према просторном нивоу припадности) у форми вишекритеријумског модела за развој социјалног становања.

Примена критеријума може бити парцијална, на начин да обезбеди већи ниво квалитета посматрано према датом критеријуму. Ипак, примена свих критеријума према дефинисаном вишекритеријумском моделу за развој социјалног становања (који садржи детаљне пројектантске инструкције), као методолошког приступа приликом развоја социјалног становања, обезбеђује бољи стандард и већи свеопшти квалитет социјалног становања, са посебним доприносом у погледу одрживости (физичке, економске, социјалне и друштвене).

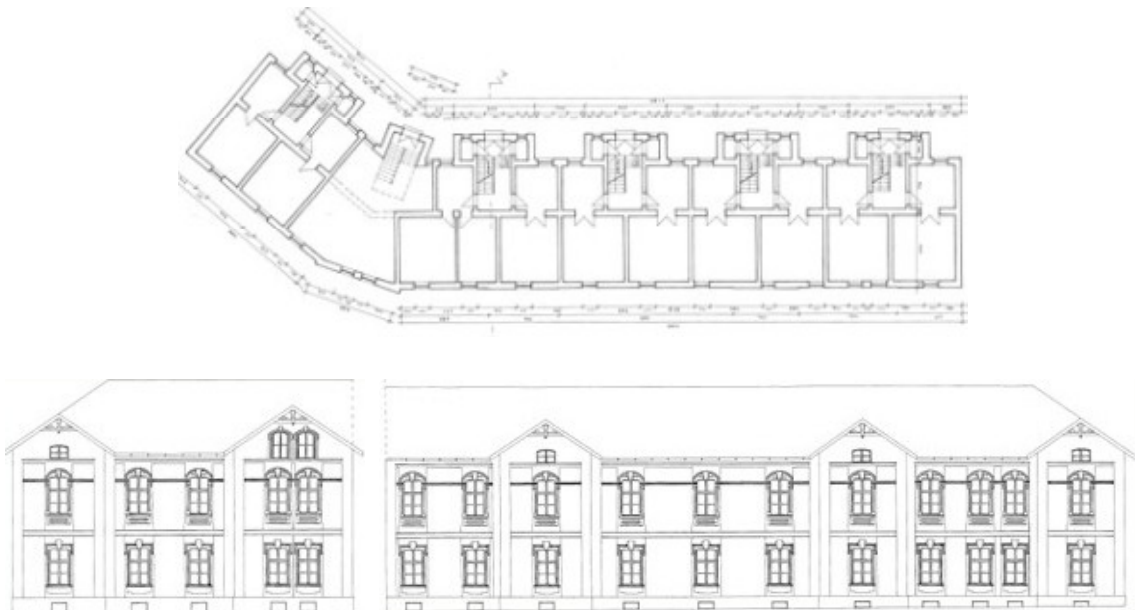
Дефинисани вишекритеријумски модел за развој социјалног становања је први конкретан резултат досадашњег истраживања. Он представља основу за даље истраживање које има за циљ унапређење квалитета социјалног становања у Србији.

5. РАЗВОЈ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ

5.1. ЈАВНА СТАМБЕНА ИНТЕРВЕНЦИЈА У ПЕРИОДУ ДО II СВЕТСКОГ РАТА

Идеја социјалног становања у Србији почиње да се јавља почетком прошлог века, упоредо са првом индустријализацијом, урбанизацијом и модернизацијом земље. Динамичан развој, карактеристичан за овај период, утицао је на изузетно висок прилив становништа у градске средине, праћен значајним социјалним раслојавањима. У таквим околностима, стамбену ситуацију у свим већим градовима (тадашње Краљевине Срба, Хрвата и Словенаца) карактерисао је монопол богатих рентијера, који је највише погађао сиромашне слојеве друштва и условљавао их на субстандардне услове становања. Иако видна потреба јавног стамбеног интервенисања и велика присутност ове теме у јавности, мере у погледу стамбеног збрињавања најсиромашнијих биле су крајње скромне (Vuksanović Macura, 2011; Vuksanović Macura, 2011a). Примери јавне подршке у обезбеђивању приступачног становања огледају се у изградњи малог броја станова, тек делимично задовољавајућих хигијенских услова и ценовно приступачних ниским примањима сиромашних чиновника и радника.

Пракса државно подржане градње прво се јавља у Београду 1911. године и бива спроведена од стране Општине града Београда. У Раденичкој улици (данас Венизелосова), на ободу тадашњег урбаног ткива, изграђена су три стамбена низа – два краћа и један дужи, укупног капацитета од 30 стамбених јединица (Vuksanović Macura, 2011; Vuksanović Macura, 2011a). Просторна организација основа типских етажа ових објеката била је веома једноставна. Око заједничке степенишне вертикале, оријентисане ка дворишту, организоване су по две стамбене јединице (Слика 44). Станови су углавном имали само кухињу и једну собу, док је веома мали број поседовао још једну додатну собу. Иако скромног архитектонског израза, како наводи Вуксановић Мацура (Vuksanović Macura, 2011), „*захваљујући естетској сензибилности ауторке, архитекте Јелисавете Начић, ови објекти нису одавали сиротињски утисак*“. Монотонија дугачке зграде разбијена је рашчлањавањем по вертикали, која је наглашена карактеристичним дрвеним забатом.



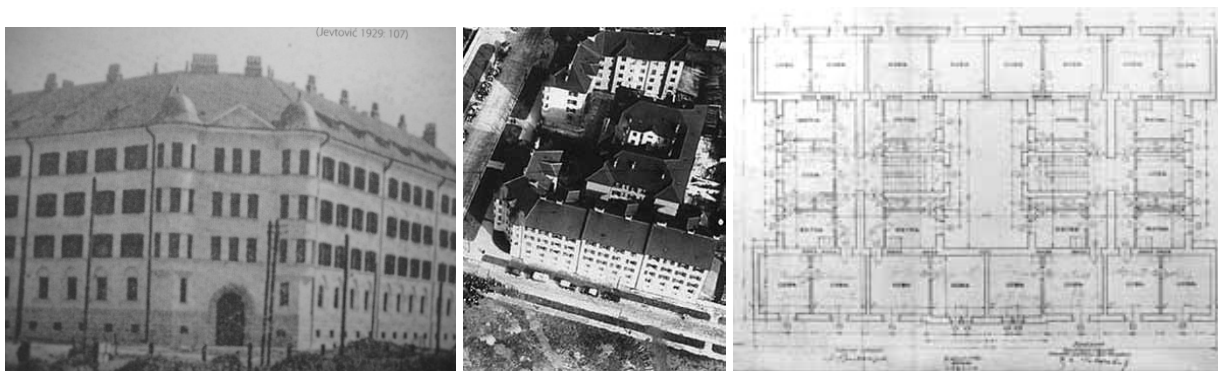
Слика 44. Општински станови у *Раденичкој улици* / Начић Ј. (1911) Београд
 (Извор:http://beogradskonasledje.rs/kd/zavod/stari_grad/kompleks_radnickih_stanova.html)

По завршетку I светског рата долази до нових иницијатива у изградњи државно подржаних станова, тзв. „институционалних“ станова. Институционално становање било је подржано од стране министарства, градских општина или већих јавних предузећа, који су на овај начин решавали стамбено питање уског круга својих сиромашнијих чиновника и квалификованих радника. Међутим, стамбени фонд институционалних станова био је готово занемарљив у односу на стварне потребе и најчешће ван домаћаја оних којима је био најпотребнији.

Прве послератне активности на пољу државне станоградње у Београду примарно су инициране од стране Општине града Београда. Посматрано са урбанистичког аспекта, у време када су зидани, ови објекти налазили су се на крајњој периферији, на локацијама удаљеним од урбаног градског језгра (Maksimović, 1930). Сами станови били су скромних површина, углавном са пролазном кухињом која је имала функцију боравка и спавања, једном собом и заједничким купатилом.

Упоредо са изградњом општинских станова и Министарство Саобраћаја, првенствено сектор Железница, градио је станове за своје сиромашније чиновнике. Изградња ових станова одвијала се на територији целе земље где је железница имала своје чиновнике. Изградња „железничких“ станова у потпуности је била поверена овом предузећу, која је преко Дирекције железнице руководила њиховим пројектовањем и изградњом.

Једна од стамбених целина изграђених у овом периоду представља стамбени блок у Моравској улици у Београду. Комплекс су чиниле три зграде – два угаона објекта постављена на регулацији Моравске улице и трећи смештен иза њих у унутрашњости блока. Већина станова у угаоним објектима имала је кухињу, две собе и пратеће просторије, сем станова на углу који су имали три собе (Vuksanović Macura, 2011). Станови су били двострано оријентисани, тако да су собе биле окренуте ка улици, а кухиња и помоћне просторије ка унутрашњем дворишту. Трећи објект, који је био позициониран у унутрашњости блока, имао је правоугаону основу, са врло пространим светларником у средини. Зграда је у основи имала два подужна, ивична тракта у којима су биле смештене собе свих станова. Ова два тракта била су спојена са два попречна, у којима се налазила кухиња, помоћне просторије, степенишне вертикале и ходник (Слика 45). Код ових објеката први пут долази до значајнијег развоја стилских и обликовних архитектонских елемената, првенствено на фасадама постављеним на регулацији.



Слика 45. Станови *Железнице* у Моравској улици / Schmidinger F. K. (1927), Београд
(Извор: beogradskonasledje.rs/wp-content/uploads/2012/06/04-zlata-vuksanovic-macura.pdf)

Иако су и железнички и општински станови били конципирани тако да реше стамбено питање својих сиромашнијих радника, они су ипак више били чиновнички него за сиромашне, с обзиром да нису били доступни свима. Проблемом становања сиромашних у овом периоду једино се бавило Министратсво социјалне политике. Наиме, ово министарство градило је станове који су давани на коришћење сиромашним грађанима, без обзира на њихово запослење. Око 200 оваквих станова изграђено је на периферији Београда. Премда просторно налик чиновничким становима – са пролазном кухињом и собом – хигијенско-санитарни стандард ових станова био је веома низак, с обзиром да станови у почетку нису били опремљени неопходним инсталацијама.

Значајан корак у побољшању стамбених услова сиромашних начињен је доношењем *Грађевинског закона Краљевине Југославије* 1931. године (“Службене новине Краљевине

Југославије“, 133/1931), којим се дефинише стамбена изградња са циљем обезбеђивања прихватљивог минимума у погледу стамбеног квалитета. На територији града Београда овај закон се додатно дефинише доношењем *Грађевинског правилника за град Београд* из 1935. године, у којем се детаљније дефинишу минимални урбанистички и грађевински стандарди. Тако се овим документом просторно дефинишу поједине просторије: соба – минималне површине 16m² и ширине 3m; кухиња – минималне површине 8m² и ширине 2.5m; и соба за дете минималне површине 6m².

5.2. ИСКУСТВА ИЗ ПЕРИОДА СОЦИЈАЛИЗМА

У периоду након II светског рата долази до значајне друштвене трансформације и оријентисања према социјализму, као идеологији егалитаристичког, бескласног друштва. Развој становања у овом периоду кретао се по моделу „стамбеног права“ (Tosic, 1998; Dandoloва, 2003; Hegedus, 2007). Држава је била та која је директно контролисала производњу и расподелу станова. Иако је становање у овом периоду у великом обиму било субвенционисано и доступно за све појединце, потребно је нагласити да израз „социјално становање“ није био познат, јер је цео политички систем био декларисан као социјални (Dandoloва, 2003).

Премда је изградња станова током целог периода социјализма била контролисана од стране државе, овај период, с обзиром на начин организовања и финансирања станоградње, могуће је поделити на три фазе: период 1945-1955, период 1955-1972. и период након 1972. године.

Период 1945-1955. Овај период карактерише присуство државно централизованог модела станоградње у коме је држава била та која је контролисала инвестиције, планирање и управљање стамбеним фондом и дистрибуцијом станова. Станови су били у власништву државе, а носиоци станарског права плаћали су симболичну цену закупа.

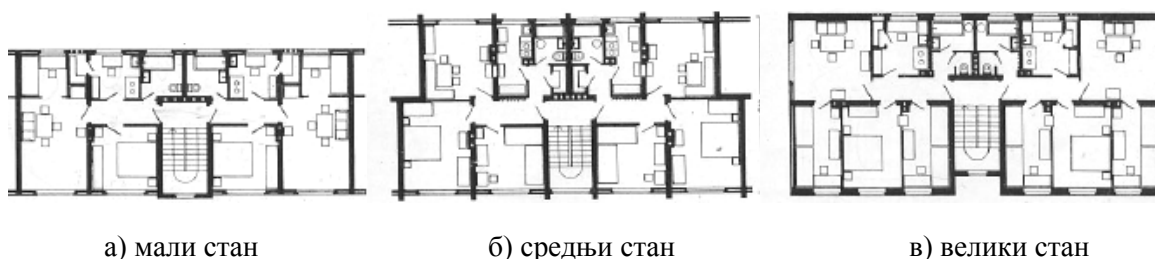
Изградња је у околностима готово разрушеног и уништеног стамбеног фонда морала да има рационални приступ, у коме је уметнички аспект остајао по страни, а у први план стављано је утилитарно и функционално (Kadijević, 2007). То је резултирало уједначавањем, стандардизацијом и израдом типских пројеката (Milašinović Marić, 2011). Овакав модел државно подржане изградње добио је и своје физичко обличје кроз изградњу стамбених „колонија“ или „павиљона“ (Слика 46) – стамбених образаца скромног и рационализованог комфора (Baylon, 1980) и често безличне и анонимне

архитектуре, чији је највећи квалитет био модерна урбанистичка поставка (Milašinović Marić, 2011).



Слика 46. Стамбени павиљони у улици Зорана Ђинђића, Крагујевац
(Извор: Милашиновић Марић, 2011)

У овом периоду први пут долази до озбиљнијег нормирања просторних карактеристика станова. 1947. године Министарства Грађевине ФНРЈ донело је *Привремене прописе за стамбене зграде масовне изградње*, који је пратила и публикација у виду каталога *Преглед основа станова* (Министарство грађевине ФНРЈ, 1948, Рад, Београд). Публикацијом су станови дефинисани као: мали – укупне бруто површине 62-68.5m², што је омогућавало корисну површину од око 50m²; средњи – укупне бруто површине 75-82.5m², односно корисне површине од око 60m² и велики – укупне бруто површине 85-93.5m², односно корисне површине од око 70m². На основу приложених типских станова (Слика 47) запажа се да је свим члановима домаћинства лежај био обезбеђен одвојено од заједничке собе и кухиње, што упућује да заједничке, просторије дневног боравка нису коришћење у сврху спавања (Baylon, 1975; Lojanica, 2012).

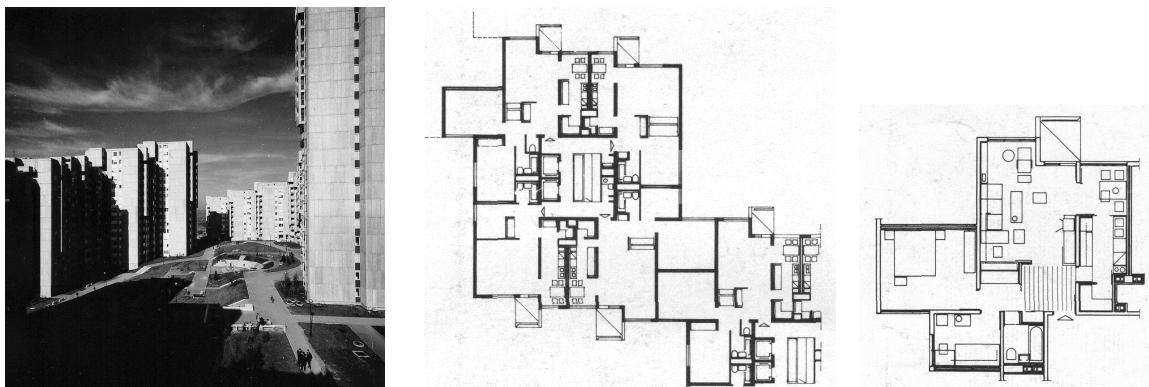


Слика 47. Каталог типских пројеката – преглед основа станова
(Baylon, 1975)

Период 1955-1972. Овај период карактерише децентрализација стамбене политике и стварање градских и општинских фондова. Из ових фондова, који су финасирани са 4% од исплаћених зарада грађана, кредитирана је државна стамбена изградња. Фаворизује се изградња великих стамбених насеља употребом технологија серијске префабрикације. Посматрано на нивоу читаве Југославије, у пројектантском смислу се тежило изградњи

максималног капацитета у погледу броја стамбених јединица у објектима, све до граница прихватљивог просторног минимума за кориснике, али уједно и успостављању хуманијих образаца за становање (Alfirević, Simonović Alfirević, 2018). Лимитиран стамбени простор имао је своју компензацију у заједничком јавном простору, што је био одраз идеолошког концепта (Milašinović Marić, 2017).

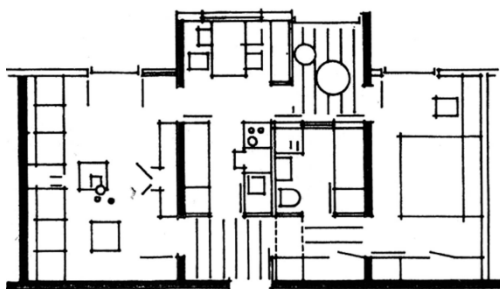
Станови су и у овом, као и у предходном периоду, били нормирани. Што се тиче самих нормативних вредности овог периода (*Упутства за изградњу стамбених зграда за потребе ЈНА, 1955; Упутства о рационалном пројектовању и економичној изградњи станова, 1957; Упутства за изградњу стамбених зграда за потребе ЈНА, 1964*), оне су незнатно вариране испод, односно изнад граница дефинисаних у претходном периоду. Важна разлика огледала се у третману дневне собе, односно у придруживању функције спавања овом простору, са нормативом да се она могла користити за спавање једне особе (Baylon, 1975; Lojanica, 2012), што је значило издвајање простора обедовања у склопу трпезарије или проширене комуникације. Новина је била и обавеза планирања тераса или лођа.



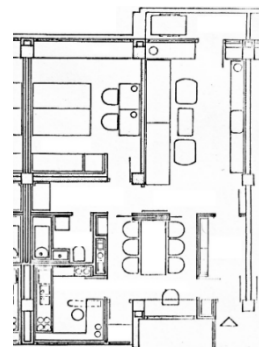
Слика 48. *Јулино брдо* / Лојаница М, Цагић П, Јовановић Б, (1967), Београд
(Извор: http://architectuul.com/architecture/view_image/residential-complex-julino-brdo/14787)

Пример оваквог концепта је стамбена целина *Јулино брдо* у Београду (Слика 48). Урбанистички посматрано, целину карактерише изградња вишепородичних стамбених ламела, у форми две параболе, са пространим заједничким отвореним простором између. Целокупно паркирање решено је по ободу локације и позиционирано на нижим етажама, чиме је партер у потпуности ослобођен колског саобраћаја и намењен искључиво комуникацији пешака. Смицањем ламела постигнуто је да свака стамбена јединица буде двострано оријентисана.

За разлику од претходног периода где су нормативе пратили и пројекти типских станова, станови из овог периода нису грађени као типски; напротив, долази до бројних варијација у погледу њихове организације (Слика 49). Присутно је системско теоријско студирање стамбене јединице, њених варијанти и комбинација, које се класификују по типу корисника, квадратури и садржају (Petrović, Rašković, 2017) Уводе се неки нови елементи у организацији стана, по угледу на европску модерничку идеологију и праксу. Углавном долази до потпуне и коначне дефиниције простора према одређеном садржају и најчешће издвајању дневне од ноћне зоне. Као кључни стамбени концепти у овом периоду могу се дефинисати: 1) стан са „Aalto-вом кухињом“ (Čanak, 2014), 2) стан са ручавањем у проширеној комуникацији (Lojanica, 2012; Čanak, 2014; Alfirević, 2018), 3) стан са кружном везом (Lojanica, 2012; Alfirević, 2018) и 4) стан са два центра (подела по генерацијама) (Lojanica, 2012).



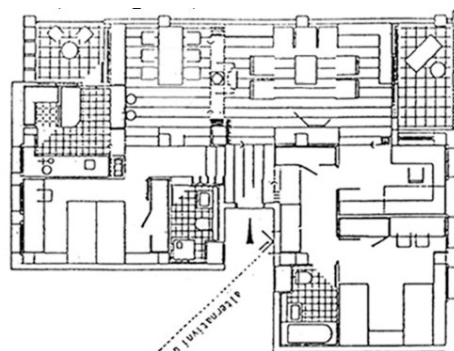
Стан са са „Aalto-вом кухињом“
Блок 61, Нови Београд
Марушић Д, Марушић М, Миодраговић М.
(<http://stanovanje.yolasite.com/katalog-stanova.php>)



Стан са ручавањем у проширеној комуникацији
Блок 29, Нови Београд,
Чанак М, (1971)
(<http://stanovanje.yolasite.com/katalog-stanova.php>)



Стан са кружном везом
Блок 22, Нови Београд,
Јанковић Б, Караџић Б, Стјепановић А.
(Лојаница, 2012)

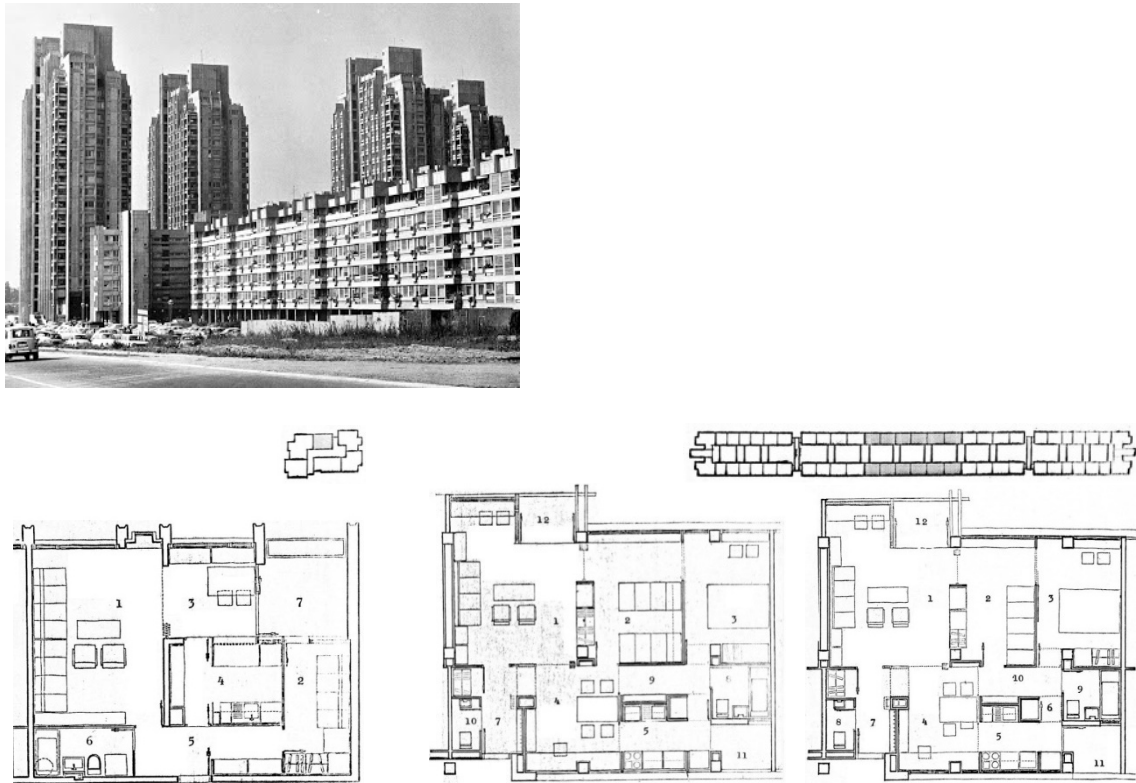


Стан са два центра (подела по генерацијама)
Церак виногради, Београд
Марушић Д, Марушић М, Боровница Н, (1971)
(Лојаница, 2012)

Слика 49. Пример примењиваних стамбених шема у периоду 1955-1972.

Период након 1972. Трећа фаза стамбене изградње у периоду социјализма, која је трајала до краја '80-их година, одликује се увођењем „друштвено усмерене стамбене

изградње“. Станоградња је била кредитирана од стране градских и општинских самоуправних интересних заједница (скраћено СИЗ), које су финасиране са 6% зарада запослених, док су изграђени станови и даље били у власништву државе. У погледу квалитета станова изграђених у овом периоду, не запажају се значајније измене, већ само варијације устаљених стамбених шема из претходног периода (Слика 50).



Слика 50. Блок 23 / Стјепановић А, Караџић Б, Јанковић Б, (1972), Београд

(Извор: <http://gioranoangelo.blogspot.com/2012/04/2012-3.html>)

Новина се огледа у увођењу категоризација станова. Нормативом за планирање (*Услови и технички нормативи за пројектовање стамбених зграда и станова*, „Сл. Лист Београда“ 32/IV) станови бивају подељени у три категорије: А – највиши стандард, Б – средњи стандард, Ц – најнижи стандард. Треба нагласити да се категоризација није тичала минималних вредности површине стана и припадајућих просторија, које су биле идентичне за све три категорије, већ начина коришћења простора. Тако станови А категорије нису предвиђали дневну собу са функцијом спавања, станови Б категорије у оквиру дневне собе подразумевали су спавање једне, а Ц категорије чак две особе. Такође, новина се огледа и у лимитирању, не минималних, већ максималних вредности површине стана и просторија појединачно.

Иако социјалистичко друштво није познавало друштвене неједнакости, за оне социјалне категорије које нису могле да реше стамбено питање у социјалистичком систему производње и дистрибуције станова, од 1972. године у општинама се формирају фондови солидарности. Средства обезбеђивана посредством ових фондова служила су за кредитирање стамбене за изградње социјално угрожене категорије. Искуство станова солидарности показује да оваква форма социјалне станоградње није била део посебно издвојеног социјалног сектора државе. Станови солидарности најчешће су грађени у склопу серијских структура друштвено усмерене градње, по стандардима и нормативима који су за њу важали.

5.3. ТРАНЗИЦИЈА СТАМБЕНЕ ПОЛИТИКЕ

Почетком '90-их година долази до прекретнице у стамбеној политици, када држава започиње прелазак са централно-планске ка тржишно оријетисаној стамбеној политици. Овај период истовремено карактерише и трансформација у погледу власничких односа унутар постојећег стамбеног фонда. На основу *Закона о стамбеним односима* ("Сл. гласник РС", 12/1990) и *Закона о становању* („Сл. гласник РС”, 50/1992) омогућена је приватизација друштвеног стамбеног фонда. Последишно, у року од само пар година, чак 98% станова било је приватизовано (Petovar, 2003). Ипак, нова регулатива није стопирала друштвену стамбену изградњу која је и даље постојала кроз општинске Фондове солидарне стамбене изградње, чија су средства за рад и даље обезбеђивана кроз обавезу издвајања пореза на фонд зарада. Станови су продавани по субвенционисаним условима запосленима из предузећа која су финансијски учествовала у фондовима. Хиперинфлација која се десила у овом периоду драстично је умањила вредност расположивих средстава, а тиме и обим станоградње. Петовар (2003) наводи да је овакав систем представљао само репродукцију пређашњег система социјалистичке стамбене изградње (с обзиром да је и у овом моделу стамбено збрињавање било повезано са запослењем), док се неопходност стамбеног збрињавања социјално угрожених категорија не препознаје.

Изменама Закона о становању („Сл. гласник РС“, 26/2001) долази до укидања основа финансирања Фонда солидарне стамбене изградње, услед чега се ови фондови полако гасе (Damjanović, Gligorijević, 2010) а држава и формално стопира јавну интервенцију у области становања. Последица целокупне транзиције стамбеног система (напуштање праксе државне станоградње и масовна приватизација државних станова) условила је да

држава остане без готово икаквих стамбених капацитета који би омогућили њено интервенисање у погледу стамбеног збрињавања најугроженијих. С друге стране, последица транзиције политичког система утицала је на значајне промене друштва у социо-економском погледу и довела до значајнијег друштвеног раслојавања, што је само додатно акцентовало недостатке нове стамбене политике. Такође, специфична политичка ситуација која је задесила Србију наметнула је нове стамбене проблеме и изазове. Велики број избеглих и расељених лица који у овом периоду долази у Србију створио је додатни притисак на државу у погледу решавања стамбених потреба великог броја људи. Може се рећи да је управо овај проблем утицао на поновно увођење јавне подршке у сектор становања.



а) објекат у Старој Пазови
/Ђокић, Ђурашиновић, Блажевић, Живковић, (2006)

б) објекат у Ваљевоу
/ Абадић, Миловановић, (2008)

Слика 51. Објекти социјалног становања изграђени у оквиру *СИРП програма*.

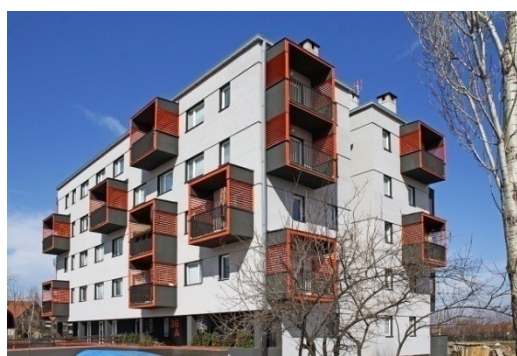
(Извор: Ramirez, 2008)

Посредством програма Становање и интеграција избеглица – СИРП, реализованог уз финансијску помоћ италијанске владе и техничку подршку UNHABITAT-а, у периоду од 2003. до 2008. године долази до изградње нових станова у државном власништву, са циљем обезбеђивања одрживих стамбених решења за избеглице и друге рањиве групе, али сада у оквиру западноевропског концепта социјалног становања. Долази до: формирања нових институција на локалном нивоу (градске стамбене агенције), израде

општинских стамбених стратегија, реализације основних програма изградње општинских станова за издавање под непрофитним условима, реализације алтернативних стамбених програма и успостављања инструмената стамбене политике на републичком нивоу. У циљу добијања квалитетнијих стамбених решења спроведен је низ архитектонско-урбанистичких конкурса, са циљем промовисања иновативних и разноврсних приступа у пројектовању станова за социјално становање, као и истраживања могућности развијања стамбених модела које карактеришу јефтина просторна и техничка решења и висок квалитет животног окружења (Vuksanović Masura, Galassi, 2008). Првонаграђена решења реализована су као пилот пројекти у седам општина у Србији (Чачак, Крагујевац, Краљево, Ниш, Ваљево, Панчево, Стара Пазова), укупног капацитета 531 стамбене јединице (Слика 51).



а) Објекат у Врању (2010)



б) Објекат у Неготину / Смиљковић (2012)



в) Објекат у Ковину, / Kovenc Vujić, Finci, (2012)



г) Објекат у Сремској Митровици, / Обрадовић, Обрадовић, (2010)



д) Објекат у Београду, / Finci, Vajić, (2015)

Слика 52. Објекти из програма *Социјално становање у заштићеним условима* (Извор: <https://www.housingcenter.org.rs/index.php/socijalno-stanovanje-u-zasticenim-uslovima>)

Још један значајан пројекат изградње објеката социјалног становања у овом периоду јесте *Програм становања у заштићеним условима*, намењен стамбеном збрињавању социјално најугроженијих категорија друштва – избеглицама, интерно расељеним лицима која живе у колективном смештају, Ромима, особама са инвалидитетом, особама

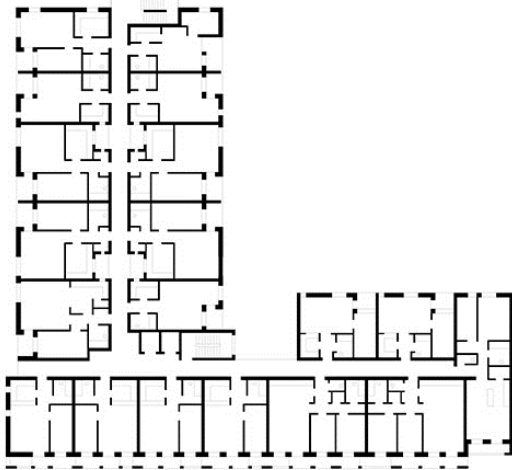
са хроничним болестима и бескућницима. Овај програм се реализује од 2003. године уз финансијску помоћ међународних институција. Посредством овог програма укупно је изграђено 1.228 стамбених јединица, у 44 општине у Србији, а њиховим управљањем руководе државни органи, уступајући их у закуп на одређен временски период (Слика 52). Веома значајан аспект овог програма, поред изградње стамбених капацитета, јесте и унапређење социјалне инклузије корисника ових објеката, планирањем и изградњом заједничких простора у оквиру објеката намењених коришћењу станара и планским активностима (радионице, састанци...) које се у њима одвијају заједно са станарима из непосредног окружења.

5.4. САВРЕМЕНО СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ

Институционално увођење западноевропског концепта социјалног становања у Србији може се везати за крај 2004. године, када се доноси *Нацрт Закона о социјалном становању*. Пратеће околности утицале су да се сам *Закон о социјалном становању* („Сл. гласник РС“, 72/2009) усвоји тек 2009. године. Овим документом се први пут регулише питање социјалног становања као становања одговарајућег стандарда које се обезбеђује уз подршку државе „*домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога не могу да обезбеде стан по тржишним условима*“.

Почетком 2012. године доноси се и *Национална стратегија социјалног становања* („Сл. гласник РС“, 13/2012), а 2013. године усваја *Уредба о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање и грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање* („Сл. гласник РС“, 26/2013), чиме се успоставља стратешки оквир за развој социјалног становања у Србији. Временски раскорак који је настао између усвајања нацрта Закона (2004), његовог коначног доношења (2009) и ступања на снагу пратеће Уредбе (2013) утицао је на дисконтинуитет у развоју социјалног становања.

Неки од примера објеката социјалног становања изграђених у овом периоду дати су на Слици 53.



а) Блок 61, Београд
/ Шишовић, Милановић, (2009)

б) др Иван Рибар, Београд
/ Петровић, Компленић, (2012)

Слика 53. Објекти социјалног становања

(а) Извор: <http://www.re-a-c-t.org/projects/gp1pfc10.php>

(б) Извор: <http://www.dab.rs/izlozbe-radova/item/272-naselje-ivana-ribara-nagradjeni-radovi>

Доношењем Закона о становању и одржавању зграда („Сл гласник РС“, 104/2016) ставља се ван снаге Закон о социјалном становању. Овим Законом долази до нових помака на пољу државне стамбене интервенције, а питање социјалног становања којим се бавио претходни закон овим Законом дефинише се кроз термин „стамбене подршке“, као друштвено прихватљивијег синонима.

Чланом 89 овог закона дефинисани су корисници стамбене подршке. Основни услов је да лице буде држављанин Републике Србије, које је без стана, односно без одговарајућег стана, и које не може сопственим средствима да реши стамбену потребу по тржишним условима за себе и своје породично домаћинство. Категорије корисника стамбене подршке према којима се дефинишу програми стамбене подршке су нарочито: 1) бескућник; 2) привремени бескућник, односно лице које је остало без стана или су му значајно нарушени услови становања услед конструктивне нестабилности објекта, односно услед елементарне или друге непогоде, а које нема довољно средстава да

самостално реши стамбену потребу; 3) жртва породичног насиља без стана или одговарајућег стана, која нема довољно средстава да самостално реши стамбену потребу; 4) лице без стана које је корисник права на новчану социјалну помоћ у смислу закона који уређује социјалну заштиту; 5) лице без стана, односно без одговарајућег стана које има својство борца I категорије, као и корисник права из области борачко-инвалидске заштите и заштите цивилних инвалида рата; 6) лице без стана, односно без одговарајућег стана које је особа са инвалидитетом; 7) лице без стана, односно без одговарајућег стана, које нема довољно средстава да обезбеди стан на тржишту за себе или за себе и своје породично домаћинство, односно да унапреди своје услове становања; 8) лице са занимањем које је недостајуће занимање и од интереса је за јединицу локалне самоуправе, односно орган државне управе.

На основу дефинисаних категорија уочљиво је да су програми стамбене подршке окренути ка најугроженијим социјалним категоријама⁸ које су итовремено и економски угрожене, тј. које нису у могућности да обезбеде стан из сопствених прихода. Одступање је једино уочљиво код недостајућих занимања, код којих није стриктно наведено да се ради о лицу без стана, која из сопствених прихода не могу да реше стамбено питање на тржишту. Како су програми стамбене подршке у глобалу намењени социо и економски најугроженијим категоријама, може се закључити да у развоју националног социјалног становања присутан тренд резидуализације општег модела.

Законом су дефинисани следећи видови стамбене подршке: 1) закуп стана; 2) куповина и други начин стицања права својине над станом или породичном кућом; 3) унапређење услова становања; 4) помоћ за озакоњење стана или породичне куће и 5) стамбено збрињавање. Поступак доделе стамбене подршке спроводи стамбена комисија коју формира јединица локалне самоуправе на чијој територији се стамбена подршка додељује. У одређивању реда првенства предност имају: лица са дужим периодом стамбене угрожености, односно лошијим условима становања, дужим радним стажом, породице са мањим бројем запослених и већим бројем малолетних лица и/или са чланом домаћинства који је особа са инвалидитетом, као и корисници услуга социјалне заштите.

⁸ Поређења ради *Законом о социјалном становању* корисници нису били категорисани. Лица која су без стана, односно лица без стана одговарајућег стандарда и која из прихода које остварују не могу да обезбеде стан по тржишним условима могла су бити корисници. Предност су имале рањиве друштвене групе: млади, деца без родитељског старања, самохрани родитељи, породице са више деце, самачка домаћинства, лица преко 65 година старости, особе са инвалидитетом, војни инвалиди, породични војни инвалиди, цивилни инвалиди рата, избеглице и интерно расељена лица, Роми и припадници других социјално рањивих група.

Овај рад се по предмету истраживања бави социјалним становањем као типом стамбене подршке 1 и 2, па ће о њима и бити нешто више речи.

Прибављање, управљање и давање у закуп станова као вид стамбене подршке, управљање и организовање изградње станова са могућношћу стицања својине путем куповине по непрофитним условима обављају непрофитне стамбене организације. Непрофитне стамбене организације могу бити јавне стамбене агенције⁹ које оснивају јединице локалне самоуправе, стамбене задруге¹⁰ и друга правна лица. Вишак прихода над расходима који стамбена агенција оствари у току пословне године мора се у целини усмерити за даље прибављање, градњу, обнову, реконструкцију и одржавање станова у својини локалне самоуправе који се дају у непрофитни закуп.

Средства за финансирање изградње обезбеђују се: 1) на нивоу Републике из буџета Републике Србије и/или кредита међународних финансијских институција, донација, фондова Европске уније и других међународних фондова као и других извори у складу са Законом, 2) на нивоу јединице локалне самоуправе из сопственог буџета и/или трансфера од других нивоа власти, донација, фондова Европске уније и других међународних фондова, комерцијалних кредита, добровољног трансфера од физичких и правних лица, по основу уговарања енергетских услуга, као и других средстава у складу са Законом.

Сама изградња станова и стамбених зграда у оквиру програма стамбене подршке дефинише се *Правилником о условима и нормативима за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке* („Сл гласник РС“, 76/2017). Овим документом предвиђа се увођење урбанистичко-архитектонског конкурса зарад добијања оптималног просторног урбанистичког и архитектонског решење, у зависности од услова локације и планом дефинисаних урбанистичких параметара. Правилником се утврђују правила изградње објеката овог типа и нормирају површина и структуре станова, као и минималне просторне карактеристике просторија појединачно. Оно што је уочљиво у овом документу јесте готово изједначавање нормативних вредности када је реч о организацији и димензионисању самих стамбених јединица са онима које су дефинисане тренутно важећим правилником за изградњу

⁹ За разлику од *Закон о социјалном становању* који је дефинисао начин рада Стамбених агенција, у *Закону о становању и одржавању зграда* начин рада непрофитних организација није ближе дефинисан. Очекује се да ће у неком скорашњем периоду бити усвојена подзаконска акта која ће регулисати њихов рад.

¹⁰ Чији рад регулише *Закон о задругама* („Сл. Гласник РС“, 112/2015)

тржишног становања¹¹. Одступања су уочљива код параметара који регулишу начин организације склопа (у зависности од одабира типологије) и позиционирања објеката, где код се *Правилника о условима и нормативима за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке* („Сл гласник РС“, 76/2017) изостају извесне одредбе које су дефинисане код изградње за тржиште.

* * *

Преглед развоја социјалног становања у Србији током историје показао је велике разлике у погледу државне интервенције у области становања. Од масовне изградње станова у јавном власништву, који су били намењени готово свима, сем оним најугроженијим, преко апсолутног одсуства механизма државне интервенције да се уопште бави питањима стамбеног збрињавања (након приватизације друштвеног стамбеног фонда), до пионирских корака државе ка стамбеном решавању питања избеглих и интерно расењених лица, на мала врата уводи се питање стамбеног збрињавања најугроженијих категорија и започиње развој савременог социјалног становања у Србији.

Његов развој везује се за последњу деценију, када се на нивоу државе доносе значајна законска и подзаконска документа која дефинишу изградњу овог типа. Као релативно нови облик домаће станоградње захтева већу пажњу усмерену ка његовом даљем развоју.

¹¹ *Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова* ("Сл. гласнику РС", 82/2015)

6. ИСТРАЖИВАЊЕ КВАЛИТЕТА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ – СЛУЧАЈ ГРАДА НИША

У овом поглављу биће извршена анализа квалитета социјалног становања у Србији. Спроведена анализа базира се на сагледавању и валоризацији нивоа постигнутог квалитета у локалним оквирима, на основу примене критеријума дефинисаних у оквиру вишекритеријумског модела за развој социјалног становања.

Први део истраживања односи се на процену утицаја важеће националне и локалане регулативе на развој социјалног становања. Анализа правила изградње и нормативних вредности (дефинисаних овим актима) даће увид који се од квалитета, дефинисаних према критеријумима, примењују у развоју локалног модела. Евидентирањем недостатака у погледу појединих критеријума, пружиће се увид у слабе тачке регулативног оквира, као почетне основе за унапређење домаћег модела социјалног становања.

Други део истраживања базира се на анализи квалитета изграђеног фонда социјалног становања у Србији – кроз анализу објеката саграђених на територији града Ниша. Анализа изграђеног стамбеног фонда у Нишу извршиће се на основу методе вредновања, базиране на вишекритеријумском моделу за развој социјалног становања уз придодавање адекватне вредносне скале, којом ће се валоризовати ниво оствареног квалитета по релеватним архитектонско-урбанистичким критеријумима. Оваква анализа има за циљ да покаже у којој мери је у пракси постигнут квалитет по неким од дефинисаних критеријума – како оних који су регулативом обавезујући, тако и оних чија је примена слободна.

Евидентирањем нивоа квалитета постигнутог по дефинисаним критеријумима, пружа се увид у тренутно стање домаћег социјалног становања и креира валидна подлога за његово иновирање и унапређење.

6.1. УТИЦАЈ АРХИТЕКТОНСКО-УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАТИВЕ НА КВАЛИТЕТ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА

Национални ниво. Изградња социјалног становања у Србији на националном нивоу дефинисана је *Правилником о условима и нормативима за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке* („Сл. гласник РС“, 76/2017) (у даљем наставку текста Правилник). Овим документом дефинисана су нека од општих правила грађења.

Са урбанистичког аспекта не постоје стриктно дефинисана правила или органичења када је реч о капацитету или просторној организацији урбаног склопа ове намене. У случајевима када се планира изградња на већем подручју, Правилником се предвиђа могућност комбиновања објеката стамбене подршке са другим видовима становања, као и садржајима комерцијалног карактера. Планирање паркинг простора дефинисано је нормативом 1 паркинг место на две стамбене јединице. Начин организовања паркирања није дефинисан, и може се предвидети у оквиру гаража или као отворен паркинг простор унутар припадајуће грађевинске парцеле. Планирање и уређење заједничких отворених површина овим Правилником није дефинисано.

У погледу просторне организације архитектонског склопа, као примарни захтев наводи се избор једноставног и економичног конструктивног система, уз неопходност груписања инсталација. Дефинишу се минималне димензије простора намењених комуникацији, уз обавезу омогућавања неометаног приступа објекту и особама са отежаним кретањем. Посебан нагласак је на одабиру таквих решења којим се омогућава очување вредности имовине, приватност и безбедност будућих корисника, премда сем ове констатације она нису детаљније елаборирана.

Поред елементарних заједничких простора (улаза у зграду и ветробрана, вертикалних комуникација, заједничких ходника и галерија) у објектима ове намене у одређеним условима планира се и увођење неких додатних простора. Тако је код објеката са преко 10 стамбених јединица неопходно планирање простора за састанке и одржавање скупштине стамбене заједнице, минималне површине 15m². Код објеката са четири и више надземних етажа предвиђа се увођење путничког лифта у складу са потребним капацитетима. Сем ових простора оставља се могућност за развој допунских простора

намењених заједничој употреби станара – попут заједничких тераса и затворених просторија, уз могућност развоја комерцијалних садржаја на нивоу приземља.

Овим Правилником дефинише се развој самих стамбених јединица и њихове минималне просторне карактеристике – минимална површина и структура стана и димензије појединачних просторија.

Како се наводи, стан мора да садржи: улазни простор, простор за припремање хране, простор за одржавање личне хигијене и собу (собе), при чему се соба дефинише као простор који може бити намењен боравку, спавању и раду, а може бити решена и као вишенаменски простор. У зависности од типа домаћинства, примењују се нормативи минималне површине и структуре станова (Табела 4).

Табела 4. Минимална површина и структура стамбене јединице у зависности од типа домаћинства

<i>Правилник о условима и нормативима за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке</i> („Сл. гласник РС“, 76/2017)		
Тип домаћинства	Р стана	Структура стана
1-члано	22-30 m ²	гарсоњера/једноособан стан
2-члано	30-48 m ²	једноособан, једноипособан или двособан стан
3-члано	40-56 m ²	једноипособан, двособан или двоипособан стан
4-члано	50-64 m ²	двособан, двоипособан или трособан стан
5-члано	56-77 m ²	двоипособан, трособан или троипособан стан
6-члано	64-86 m ²	трособан, троипособан или четворособан стан

У погледу организовања просторија, појединачно, присутна су следећа ограничења. Минимална површина собе намењене боравку износи 16m², при чему минимална ширина зависи од структуре стана и то: 1) 320cm – код станова типа гарсоњера, једноособни и једноипособни стан; 2) 340cm – код двособних и двоипособних станова; 3) 360cm – код трособних и већих станова. Простор за обедовање дефинисан је са минималних 4m² и ширине 220cm. Минимална површина простора за припрему хране (кухиња) је 4m², а ширина 170cm. Кухињу је потребно димензионити тако да минимално може да стане шпорет 60x60cm, фрижидер 60x60cm, судопера 60x60cm и радна површина 60x60cm. Као обавезно, дефинише се планирање кухињске оставе или уградне кухињске плакарске оставе, минималне површине 0.5m². Димензије купатила се одређују тако да иста омогућавају постављање најмање следеће опреме: умиваоника, WC шоље, туш кабине минималних димензија 80x80cm, или каде минималне дужине 140cm, при чему ширина ове просторије мора бити најмање 160cm. У случају да у

купатилу није предвиђен простор за веш машину, потребно је предвидети простор у кухињи. Собе се дефинишу као собе: за једну особу, минималне ширине 210cm и површине 7m², и за две особе, минималне ширине 240cm и површине 11m². У двособним и већим становима, неопходно је предвидети најмање једну собу за две особе, минималне ширине 280cm. Собе, искључиво намењене спавању не смеју бити пролазне.

Локални ниво. На локалном нивоу изградња социјалног становања дефинисана је *Стамбеном стратегијом града Ниша* (ЈП Градкса стамбена агенција, Ниш, 2007), *Програмом социјалног становања на територији града Ниша* („Сл. лист Града Ниша“, 2009) као и урбанистичким плановима – *Генералним урбанистичким планом Ниша 2010-2025* („Сл. лист града Ниша“, 2010) и урбанистичким плановима нижег ранга. Прва два документа, осим што препознају социјално становање као категорију не баве се његовим ближим дефинисањем, већ је то регулисано локалном урбанистичком регулативом.

Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025 (у наставку ГУП Ниша) социјално становање предвиђа у зонама високих, средњих и умерених густина у градском подручју и умерених густина у приградским насељима. У правилима грађења, изложених у овом документу, између осталог, дефинисани су и основни услови за изградњу објеката социјалног становања (Табела 5). У зависности од планиране зоне, планом су дефинисани минимална површина грађевинске парцеле, максимални индекс заузетости и изграђености, спратност и висина објекта и минимално удаљење у односу на суседне парцеле. У већини случајева ови параметри су идентични као и за остале типове становања. Разлика је уочљива у редукованим површинама парцела намењених овом типу изградње, као и у нешто већем индексу заузетости и изграђености на парцели. Паркирање је нормирано са 1 паркинг местом на две стамбене јединице. Такође, планом се дефинише обавеза формирања слободног заједничког простора, уређеног и озелењеног, у износу од минимум 10% површине парцеле.

У плановима генералне регулације нишких општина (*ППР подручја Градске општине Пантелеј - I фаза, ППР подручја Градске општине Црвени Крст - I фаза, ППР подручја Градске општине Палилула - I фаза, ППР подручја Градске општине Медијана*) нема значајнијих одступања у погледу правила грађења у односу на оне из ГУП-а. Разлике које су уочљиве у погледу правила грађења за тржишно, у односу на социјално становање (индекс заузетости, индекс изграђености, минималне површине парцела), идентичне су онима из ГУП-а. Остала правила грађења, која су овим плановима

детаљније разрађена, идентична су за тржишно и социјално становање. Оно што је приметно, а утиче на квалитет социјалног становања, јесте либералније сагледавање минималног процента уређених и зелених површина који је ГУП-ом предвиђен са 10%, а који у појединим плановима нижег ранга изостаје (нпр. у ППР-у Медијана).

Табела 5. Правила грађења за социјално становање – ГУП Ниша 2010-2025.

<i>Генерални урбанистички план Ниша 2010-2025</i>				
(„Сл. лист града Ниша“, 2010)				
	Становање великих густина у градском подручју	Становање средњих густина у градском подручју	Становање умерених густина у градском подручју	Становање умерених густина у приградским насељима
Доминантна намена	Вишепородично и породично становање		Породично становање	
Допунска намена – могућа	Комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, школство, дечије установе, култура, социјалне установе			
Степен заузетости	80% (тржишно 70%)	70%	80%	60%
Стапен изграђености	3.6 (тржишно 4.2)	3.2	1.6	1.2
Услови образовања грађевинске парцеле	Минимална површина од 500m ² (тржишно 600m ²) Минималне ширина 20m за слободностојеће објекте 15m за објекте у прекинутом низу		Слободностојећи објекти Површина 250-300m ² , ширина 10m, Двојни објекти/ у прекинутом низу Површина 200m ² , ширина 8m, Непрекинути низ Површина 80-150m ² , ширина 5m, Полу-атријумски низ Површина 130m ²	
Дозвољена спратност	П+6,	П+4,	П+2,	П+2,
Максимална висина	27m	21m	12m	12m
Паркирање	1 паркинг место на 2 стана			
Слободне површине и зеленило	10% укупне површине парцеле			

Доношењем Правилника, у односу на претходно важећу регулативу¹², у погледу квалитета социјалног становања начињен је својеврстан помак. На основу њега станови намењени ситуирању социјално угрожених категорија по својим минималним просторним карактеристикама изједначени су оним намењеним тржишту.¹³ Овим се у великој мери утиче на инклузивност и одрживост домаћег модела социјалног становања. Међутим, развој архитектонског склопа овим правилником није детаљније дефинисан. У овом Правилнику изостају одредбе које се тичу положаја и међусобне удаљености објеката одређених типова стамбених објеката, а које су примера ради присутне код правилника који регулише тржишну изградњу у Србији¹⁴.

Иако је приближавање услова социјалног и тржишног становања у складу са праксом и тенденцијама савременог социјалног становања, оваква концепција сама по себи није гарант његовог квалитета. Премда се може окарактерисати као инклузиван, домаћи модел социјалног становања препознаје свега неколико критеријума из вишекритеријумског модела за развој социјалног становања: функционалну разноврсност, постојање простора за заједничко коришћење, стационарни саобраћај, минималну површину стамбене јединице и њену структуру. Проблем представља и чињеница да је и овако скроман обим постигнутог квалитета по наведеним критеријумима тек делимичан.

Сем могућег остваривања квалитета по критеријуму функционалне разноврсности, кроз увођење комерцијалних садржаја на нивоу приземља објекта или интеграције различитих типова становања код већих стамбених целина, по осталим критеријумима постиже се тек делимични квалитет. Тако се критеријум постојања заједничких простора намењених коришћењу станара примењује тек за објекте капацитета преко 10 стамбених јединица и нормира са скромних 15m². Критеријум минималне површине стамбеног

¹²Уредба о стандардима и нормативима за планирање пројектовање и грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање, („Сл. гласник РС“, 26/2013) која је пратила Закон о социјалном становању („Сл. Гласник РС“, 72/2009).

¹³ Уколико се упореде вредности дефинисане у Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. гласник РС“, 82/2015).

¹⁴ Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова дефинише да се у стамбеним зградама - склоповима организованим око унутрашњег дворишта (полуатријум, атријум, двотракт и сл.) не могу постављати фасадни отвори дневне собе искључиво према унутрашњем дворишту уколико је растојање између трактова објекта мање од 12,0 m. Собе могу имати фасадне отворе искључиво оријентисане према унутрашњем дворишту, уколико растојање између трактова објекта износи најмање 6,0 m.

простора по кориснику, са нормом $15m^2$ по кориснику, примењује се само код мањих станова, док су код већих станова ове вредности смањене на $10.7-13.3m^2$ по кориснику. Проблем представља и критеријум структуре стана, који је нормативно „клизно“ дефинисан у зависности од типа, тј. величине домаћинства. Примера ради, према Правилнику, четворочланој породици могуће је доделити двособан, двоипособан или трособан стан. Тиме је норма „соба по кориснику“ остварива само код трособног стана (горњи лимит), док је код двособног стана (доњи лимит) присутно 2 корисника по соби.

Упоредјујући овај Правилник са претходном регулативом¹⁵ може се увидети изостанак неких значајних одредби. Тако је предходном регулативом било дефинисано да се: „у програмима и пројектима изградње објеката за социјално становање нарочито подстичу иновативна урбанистичка и пројектантска решења“, што је, иако необавезујуће и тешко мерљива категорија, апострофирало значај визуелног аспекта објеката и целина социјалног становања. Поред ове, изостаје и обавеза увођења припадајућих отворених површина, и то: *француског балкона код станова до $40m^2$, а најмање један балкон, лођа или тераса, минималне површине $2m^2$ и дубине $1.0m$ код станова већих површина*“ (Уредба о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање и грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање, „Сл. гласник РС“, 26/2013).

Неки од критеријума чије је дефинисање изостало у важећој националној регулативи имплементирани су у оквиру локалне урбанистичке регулативе. Важећим ГУП-ом Ниша, предвиђа се могућност интеграције различитих облика социјалног становања – породичног и вишепородичног. Овим се омогућава развој савременијих и квалитетнијих концепата социјалног становања, прилагођених ширем спектру корисника. Такође се предвиђа и уређење и озелењавање минимум 10% слободних површина парцеле, чиме се омогућава развој интерактивних простора. Недостатак је што је оваква формулација третмана слободних површина изостала у неким од планова нижег ранга, што упућује на необавезни карактер ове одредбе и њену успутну примену, односно на изостајање ових простора унутар већине новоизграђених стамбених локација.

Ради лакшег прегледа, присуство појединих критеријума у локалној архитектонско-урбанистичкој регулативи дато је табеларно (Табела 6.).

¹⁵ *Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова* („Сл. гласник РС“, 82/2015)

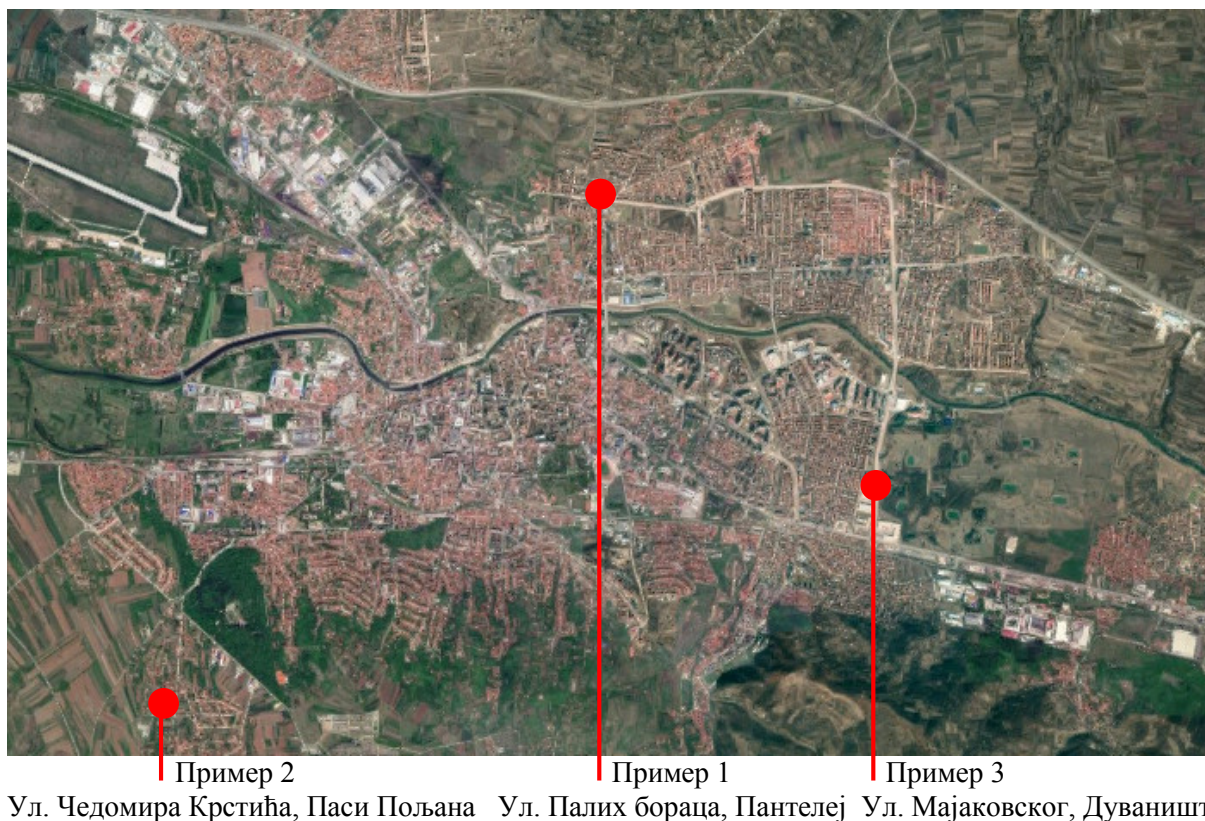
Табела 6. Утицај важеће регулативе на испуњеност критеријума за архитектонско-урбанистичку разраду локација социјалног становања

		НАЦИОНАЛНИ НИВО	ЛОКАЛНИ НИВО
		<i>Правилник о условима и нормативима за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке</i>	<i>ГУП Ниша 2010-2025</i>
Ниво урбаног склопа	Капацитет соц. становања	Није дефинисан	Није дефинисан
	Функционална разноврсност	Могућност увођења допунских садржаја на нивоу приземља и комбиновања различитих типова становања	Могућност увођења допунских садржаја на нивоу приземља и комбиновања различитих типова становања
	Просторна организација урбаног склопа	Није дефинисана	Није дефинисана
	Заједничке отворене површине	Нису дефинисане	10% укупне површине парцеле
	Стационарни саобраћај	1 паркинг место на 2 стана	1 паркинг место на 2 стана
	Амбијентална вредност	Није дефинисана	Није дефинисана
Ниво архитектонског склопа	Физички образац становања	Није дефинисан	Није дефинисан
	Просторна организација архитектонског склопа	Компактан габарит, Једноставан конструктивни систем, Груписање инсталација	Спратност П+2 до П+6 (у зависности од зоне)
	Флексибилност архитектонског склопа	Није дефинисана	Није дефинисана
	Заступљеност станова различитих структура	Није дефинисана	Није дефинисана
	Простори за заједничко коришћење	У објектима са преко 10 стамбених једница неопходно је планирање простора за састанке површине 15m ²	Нису дефинисани
	Визуелни израз	Није дефинисан	Није дефинисан
Ниво стамбене јединице	Површина стамбене јединице	У зависности од типа домаћинства	Није дефинисана
	Структура стамбене јединице	У зависности од типа домаћинства	Није дефинисана
	Адаптабилност стамбене јединице	Није дефинисана	Није дефинисана
	Приватне отворене површине	Нису дефинисане	Нису дефинисане

6.2. АНАЛИЗА КВАЛИТЕТА ИЗГРАЂЕНОГ ФОНДА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА – СЛУЧАЈ ГРАДА НИША

Ниш је трећи по величини, и један од водећих административних, привредних и универзитетских центара у земљи, самим тим и релевантан за анализу квалитета социјалног становања у Србији. С обзиром на кратку традицију праксе изградње социјалног становања у земљи, па тако и у Нишу, обим социјалног стамбеног фонда је скроман. Анализом ће бити обухваћене све до сада изграђене целинине намењене социјалном становању на територији града. Са аспекта временског оквира обухваћене целине социјалног становања третирају изградњу у периоду од 2007. до 2019. године.

Анализом ће бити обухваћене следеће целине социјалног становања: Пример 1 – у Ул. Палих бораца, насеље Пантелеј; Пример 2 – у Ул. Чедомира Крстића, насеље Паси Пољана и Пример 3 – у Ул. Мајаковског, насеље Дуваниште (Слика 54).



Слика 54. Локације анализираних целина социјалног становања
(Извор: *googlemaps, аутор*)

Иако скроман по квантитету, овакав обухват се може сматрати довољним с обзиром да покрива градњу из ширег временског периода – од првих објеката социјалног становања изграђених на територији Србије, до оних тек усељених. Такође, ови објекти грађени су у склопу различитих програма.¹⁶ Како је изградња спровођена у различитим временским периодима у којима је важила различита регулатива (у појединим она није ни постојала), поред евидентирања постигнутог квалитета изградње створиће се и увид о напретку развоја локалног социјалног становања.

Истраживање и анализа одабраних примера извршени су на основу доступне документације, оригиналне пројектне документације, као и сагледавањем и снимањем ситуације на самом терену.

Квалитет социјалног становања биће евалуиран применом вишекритеријумске методе вредновања. На основу дефинисаних критеријума од значаја за квалитет социјалног становања, уз придруживање вредносне скале, утврдиће се ниво квалитета по свим критеријумима појединачно. Примењена вредносна скала је тростепена, са оценама –, –/+ и +. Вредност – означава да квалитет по датом критеријуму не задовољава, да постоји евидентан мањак у погледу постигнутог квалитета, и да се може сматрати да је овај аспект приликом планирања социјалног становања у потпуности занемарен, као и да је неопходно његово унапређење кроз планерску и пројектантску регулативу и праксу. Вредност –/+ означава да квалитет по критеријуму делимично задовољава и упућује на могућност његовог даљег унапређења. Вредност + додељује се када је постигнут задовољавајући квалитет и означава да је овај аспект на адекватан начин разматран. Вишекритеријумска метода вредновања, са лимитима у погледу минималних просторних карактеристика, дата је у форми табеле (Табела 7).

¹⁶ Пример 1 – Програм становања у заштићеним условима, Пример 2 – Програм трајне интеграције избеглих и расељених лица (СИРП) и Пример 3 – социјални станови изграђени посредством Градске стамбене агенције.

Табела 7. Вишекритеријумска метода вредновања квалитета социјалног становања

ВИШЕКРИТЕРИЈУМСКА МЕТОДА ВРЕДНОВАЊА КВАЛИТЕТА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА			
критеријум	вредносна скала		
	-	-/+	+
НИВО УРБАНОГ СКЛОПА			
Капацитет	> 150 стам.јединица	100-150 стам. јединица	<100 стам.јединица
Функционална разноврсност	Монофункционално подручје	Заступљена само функционална разноврсност	Заступљена функционална и структурална разноврсност
Просторна организација урбаног склопа	Затворен блок, Објекти на удаљењу мањем од 12m	Отворен блок, Објекти на удаљењу 12-15m	Полу-отворен блок или интерполација, Међусобно удаљење објекта од суседног – са источне и западне стране мин. 1h, са јужне стране 2h, а минимум 15m
Заједничке отворене површине	Не постоје	Постоје, али су неадекватно организоване	Постоје и добро су организоване
Стационарни саобраћај	< од 1паркинг места на два стана	1 паркинг место на два стана	1 паркинг место по стану
Амбијентална вредност	Неатрактивна	Просечна. Уклапа се у шири амбијент	Атрактивна
НИВО АРХИТЕКТОНСКОГ СКЛОПА			
Физички образац становања	Неадекватан, неуклопљен у постојеће стамбено окружење	Делимично адекватан, уклопљен у стамбено окружење	Адекватан, присутна интеграција П и ВП становања, уклопљен у стамбено окружење
Просторна организација архитектонског склопа	> 35 станова, преко П+6, > 5 станова поетажи	20-35 станова, П+4 до П+6, 3-5 стана по етажи	< 20 станова, до П+4, < 3 стана по етажи
Флексибилност архитектонског склопа	Не постоји	Низак степен	Висок степен
Заступљеност станова различитих структура	Заступљени станови истих структура	Заступљени само станови мањих структура	Заступљени станови свих структура
Простори за заједничко коришћење	Не постоје	Постоје, али су неадекватно развијени	Постоје и добро су развијени и организовани
Визуелни израз	Монотон	Просечан	Атрактиван
НИВО СТАМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ			
Површина стана	≤ 10m ² /кориснику	10 -15m ² /кориснику	≥ 15m ² /кориснику
Структура стана	2 корисника/соби	1-2 корисника/соби	1 корисник/ соби
Адаптабилност стамбеног простора	Не постоји могућност променљивости	Низак ниво променљивости	Висок ниво променљивости
Приватне отворене површине	Не постоје	< 4m ²	≥ 4m ² , ширине ≥ 150cm

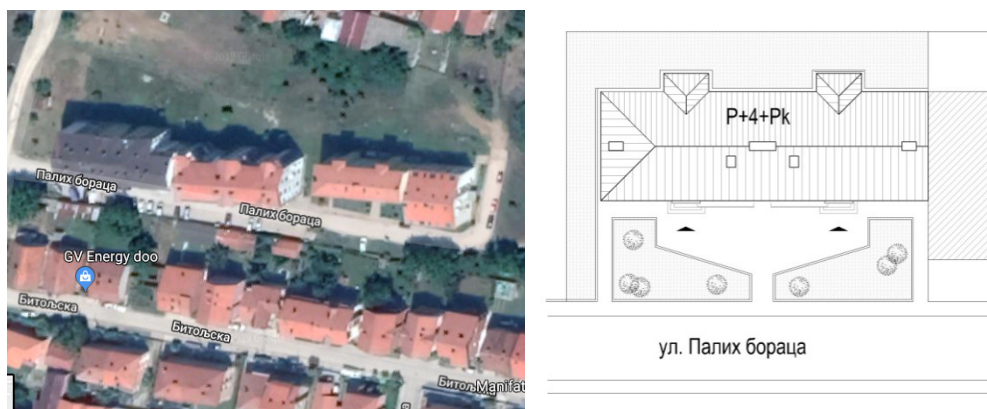
6.2.1. Анализа примера

6.2.1.1. Пример 1

– социјално становање у Ул. Палих бораца, Пантелеј

Објекти социјалног становања у Ул. Палих бораца први су објекти овог типа саграђени у Нишу. Њихова изградња завршена је 2007. године. Лоцирани су на северном рубу насеља, у подручју новије породичне стамбене изградње.

Изградња је реализована посредством програма *Социјалног становања у заштићеним условима*, којим је руководила непрофитна организација *Housing center* – невладина организација чији је циљ унапређивање услова становања социјално угрожених група и пружање подршке њиховој социјалној интеграцији и аутономији, и која се финансира из иностраних извора. Корисници су најугроженије групе становништва – избеглице, интерно расељена лица (која су била смештена у колективним центрима или неадекватном приватном смештају), Роми, особе са инвалидитетом, лица са хроничним болестима и сл. Стамбени објекти су у власништву државе и намењени су становању у закуп. Висина закупа зависи од конкретних услова и могућности корисника, а може бити потпуно или делимично субвенционисана.



Слика 55. Ситуациони приказ – социјално становање у Ул. Палих бораца, Пантелеј

(Извор: Google Maps, аутор)

Укупна површина парцеле износи 1.046m^2 . На парцели је изграђен вишепородични стамбени објекат у прекинутом низу (површина под објектом износи 294m^2 , заузетост 28%), који се састоји из две стамбене ламеле (Слика 55). Првобитно, објекат је изграђен као двоспратни, али су због потребе проширења капацитета дограђене још две етажe.

Ниво урбаног склопа. Капацитет ове групације износи 28 стамбених јединица, што је више него повољно. Стамбени објекат се са источне стране лепи са суседом, док је од

суседа на западу удаљен 15m. Објекат се састоји из две готово идентичне ламеле. Како на парцели не постоји организован простор намењен паркирању, веома велики проценат неизграђеног земљишта (72%) остао је слободан. Нажалост, његов потенцијал није на адекватан начин искоришћен. Свега 33% слободних површина на парцели је уређено. Квалитет њиховог уређења је такође низак. Део партера под тврдим површинама само је асфалтиран. Према је на улазном делу у објекат формирана проширена комуникација која би могла да прими неку од активности, ово проширење није адекватно уређено и организовано – самим тим не омогућава развој заједничких активности (одмор, игру деце или рекреацију). Простор намењен зеленилу, иако процентуално висок, веома је слабог квалитета и недовољно одржаван (Слика 56).



Слика 56. Уређење партера – социјално становање у Ул. Палих бораца, Пантелеј
(Извор: аутор)

У погледу диверзификације, стамбена целина социјалног становања и њено шире окружење су монофункционалног карактера – присутни су само стамбени објекти. Уже стамбено окружење чине индивидуалне породичне куће. Изузетак чини стамбени блок у коме се налази поменути објекат, а који је намењен вишепородичном становању. У блиском окружењу нису присутни допунски садржаји и функције.

Како су на анализираној локацији изграђени објекти ниже спратности, може се рећи да је ова стамбена групација добро интегрисана у постојеће окружење.

Амбијентална вредност целине, као и непосредног окружења, може се окарактерисати као веома ниска. Скроман архитектонски израз објекта, одсуство партерног уређења, као и позиција стамбене целине која се са северне стране граничи са запуштеним неизграђеним простором, негативно су утицали на амбијентални доживљај овог подручја.

Ниво архитектонског склопа. Објекат је решен као стамбени низ са две стамбене ламеле, спратности П+4+Пк, организоване са по 3 стана на етажи, без лифта (Слика 57). Компактност габарита, употреба скелетног система и груписање инсталација утиче на формирање станова различитих структура и пружа могућност другачијег организовања простора, чиме је постигнут висок ниво флексибилности архитектонског склопа. На етажи приземља формиран је један већи (трособни) и један мањи стан (гарсоњера), док се на типској етажи налазе по три двособна стана.

У једној од ламела, у приземљу, планиран је простор са чајном кухињом, намењен заједничком коришћењу свих станара, површине 22.5m². Посматрано према броју корисника (према броју лежајева само у спаваћим собама), овим се обезбеђује 0.35m² заједничког простора по кориснику.



Слика 57. Карактеристичне основе – социјално становање у Ул. Палих бораца, Пантелеј (аутор пројекта Finсі)

(Извор: према пројектној документацији цртеж израдио аутор дисертације)

Табела 8. Површине станова са површинама припадајућих просторија
– социјално становање у Ул. Палих бораца, Пантелеј

	тип стана			
	А	Б	Ц	Д
	гарсоњера	двособни	двособни	трособни
	приземље	спрат	спрат	приземље
ходник	2.96	3.63	3.37	4.93
купатило	3.64	3.64	4.12	3.64
кухиња	-	-	4.12	-
дневна соба	-	-	-	-
дневни боравак	-	-	14.89	-
дневни боравак са кухињом	15.29	13.29	-	13.47
соба	-	8.37	7.92	10.87
соба	-	-	-	10.66
тераса	1.15	2.43	1.15	1.24
Укупно:	23.04	31.40	35.66	44.81

У визуелном погледу објекат је налик уобичајеној домаћој стамбеној продукцији, карактеристичној по материјализацији у виду класичне контактне фасаде, и може се сматрати уклопљеним у окружење (Слика 58).



Слика 58. Изглед објекта – социјално становање у Ул. Палих бораца, Пантелеј
(Извор: аутор)

Ниво стамбене јединице. На основу просторних карактеристика стамбених јединица (Табела 8), уочава се да је просечна површина стамбеног простора по кориснику око 10m². Како су присутне углавном двособне стамбене јединице, у неким случајевима очекивано је коришћење дневног боравака у сврху спавања (можда чак и двеју особа), чиме је вредност по критеријуму структуре стана – 2 или више корисника по соби. У оваквој поставци, проблем представља и начин организовања дневног боравака који је неадекватно димензионисан. Иако намењен и спавању, овај простор је трајно интегрисан

са простором за ручавање, у већини случајева и са кухињом, чиме се значајно умањује његов функционални квалитет. Спаваће собе код двособних станова, иако намењене спавању двају корисника, димензионисане су као једнокреветне. Иако сваки стан поседује припадајућу отворену површину, евидентно је њихово поддимензионисање. Дубина овог простора од 80cm и површине мање од 1.5m² узрокује да њихова функција постане искључиво сервисна. У погледу адаптабилности стамбених јединица може се рећи да је стамбени простор тек делимично у могућности да задовољава променљиве потребе домаћинства. Сем код стана типа „Ц“, у којем је могуће преграђивање простора дневне собе и издвајања кухиње, у осталим становима готово да не постоји могућност другачијег вида коришћења.

Реултати анализе добијени на основу примене вишекритеријумске методе вредновања квалитета социјалног становања за овај случај дати су и табеларно (Табела 9).

Табела 9. Резултати примене вишекритеријумске методе вредновања – социјално становање у Ул. Палих бораца, Пантелеј

Пример 1			
Социјално становање у Ул. Палих бораца, Пантелеј			
	критеријум	образложење	вредност
Ниво урбаног склопа	Капацитет социјалног становања	28 стамбених јединица	+
	Функционална разноврсност	Монофункционално подручје	-
	Просторна организација урб. склопа	Јединствени објекат, Са источне стране објекат се лепи са суседом, а од суседа на западу удаљен је 15m.	+
	Заједничке отворене површине - интерактивни простори	Не постоје	-
	Стационарни саобраћај	Не постоји простор намењен паркирању	-
	Амбијентална вредност	Ниска	-
Ниво архитектонског склопа	Физички образац становања	Вишепородични стамбени објекат интегрисан у мешовито подручје породичног и вишепородичног становања	-/+
	Просторна организација архитектонског склопа	Компактни габарита Спратност П+4+Пк	+

		Шема 3 стана по етажи 12 стамбених јединица по објекту	
	Флексибилност архитектонског склопа	Висок ниво флексибилности	+
	Заступљеност станова различитих структура	Заступљени станови различитих структура	+
	Простори за заједничко коришћење	Заједнички боравак у приземљу једне од ламела, површине 22m ² (0.35m ² /кориснику)	-/+
	Визуелни израз	Налик стандардној продукцији	-/+

Ниво стамбене јединице	Површина стамбене јединице	Мање од 10m ² по кориснику	-
	Структура стамбене јединице	2 или више корисника по соби	-
	Адаптабилност стамбене јединице	Могућност издвајања простора кухиње и трпезарије од дневне собе код станова типа Ц	-/+
	Приватне отворене површине	Постоје, површина мањих од 4m ²	-/+

6.2.1.2 Пример 2

– социјално становање у Ул. Чедомира Крстића, Паси Пољана

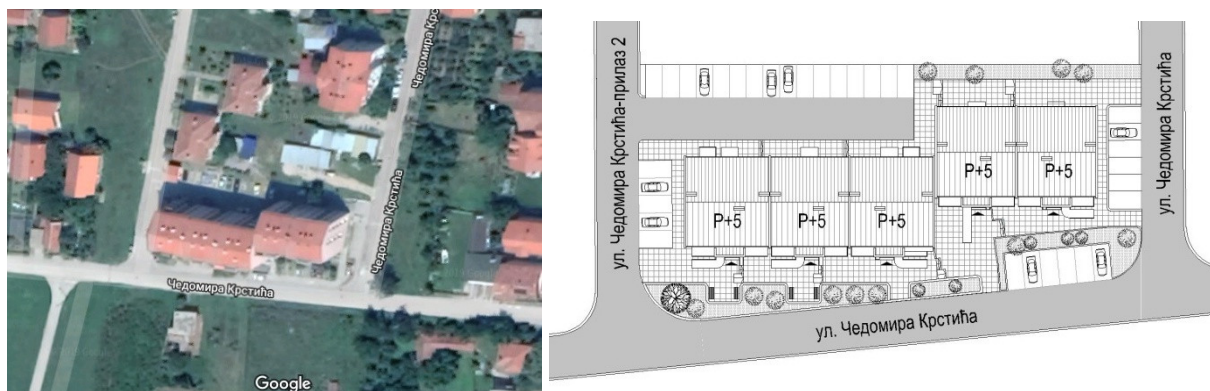
Друга анализирана стамбена целина лоцирана је у Ул. Чедомира Крстића, у Блоку 8 приградског стамбеног насеља Паси Пољана. Испитивана парцела позиционирана је на северозападном рубу новоизрађеног дела насеља. Подручје је грађено у две фазе.

Прва фаза, реализована је у оквиру програма *Социјалног становања у заштићеним условима*. Изградња је завршена 2005. године. Изграђена су два стамбена објекта намењена колективном становању. Објекти су у власништву локалне самоуправе и дају се на коришћење под закуп који може бити у потпуности или делимично субвенционисан. Корисници објеката су избеглице и интерно расељена лица која су била смештена у колективним центрима. Како су ови објекти грађени са намером колективног збрињавања – корисници добијају просторију за спавање уз заједничко коришћење дневног боравка – они у овом истраживању неће бити предмет анализе.

Друга фаза реализована је 2008. године у оквиру *СИРП пројекта* (Програм становања и трајне интеграције избеглица у Србији). Овај програм осмишљен је као би се обезбедила стамбена решења породицама са ниским приходима, првенствено

избегличким. Станови су у власништву локалне самоуправе и намењени су давању у закуп. Премда је програм намењен угроженим домаћинствима, одабир корисника вршен је по моделу да висина закупнине не сме прећи 30% укупних примања домаћинства¹⁷. Узимајући у обзир просечну величину станова, очигледно је да су станови намењени домаћинствима која минимум имају приходе у висини месечне минималне зараде у земљи. Станови су опредељени доминатно за стамбено збрињавање избеглица из Босне и Херцеговине и Хрватске (80%), а мањим делом и локалним рањивим групама (20%). Објекат грађен у овој фази намењен је вишепородичном становању и биће предмет даље анализе.

Објекат је лоциран у оквиру подручја индивидуалног становања. Са јужне стране парцеле, преко пута улице, налази се школа. Поред школе у непосредном окружењу није евидентирано постојање других допунских функција и садржаја.



Слика 59. Ситуациони приказ – социјално становање у Ул. Чедомира Крстића, Паси Пољана

(Извор: Google Maps, аутор)

Ниво урбаног склопа. Капацитет објекта (само из друге фазе) иноси 75 стамбених јединица. Објекат је у односу на бочне суседе са источне и западне стране позициониран на растојању већем од 30m (више од 1.5 висине). На парцели су предвиђена 32 паркинг места. Узимајући у обзир укупан број станова (90 станова), обезбеђено је 1 паркинг место на чак три стамбене јединице. Изузимајући површину намењену паркирању, 29% земљишта је слободно (Слика 59). Његов потенцијал, међутим, умањује природни пад терена. Каскадирањем терена на јужној страни парцеле формирани су платои преко којих се омогућава прилаз објектима. Иако је каскадирање терена условило уситњавање

¹⁷ Према званичним подацима *СИРП програма* висина закупнине износи 1.6€/m² (Ramirez et al,2008) . Ова висина закупнине односила се на кориснике који су били укључени у почетној фази експлоатације објекта. Корисници који су касније укључени имају могућност субвенционисаног закупа, сходно важећој регулативи у датом тренутку.

слободног простора на више мањих платоа (чиме је делимично умањен његов просторни потенцијал), овај недостатак компензован је начином њиховог уређења и организовања. Платои су делимично поплочани и озелењени, а неки од њих обogaћени и мобилијаром за седење. Средње и ниско зеленило присутно је дуж целог јужног уличног фронта, а на појединим местима оивичава и простор испред прилаза објектима, као и простор намењен седењу (Слика 60). У погледу диверзификације, стамбена целина социјалног становања, као и шире стамбено окружење, решени су монофункционално. У погледу структуралне диверзификације, сем овог стамбеног блока, целокупно стамбено окружење чини индивидуална породична иградња. С обзиром да се ради о објектима средње спратности, може се рећи да је постигнута добра интеграција новоизграђених, у односу на постојеће структуре.



Слика 60. Детаљи уређења партера – социјално становање у Ул. Чедомира Крстића, Паси Пољана
(Извор: аутор)

Амбијентална вредност целине, као и непосредног окружења, може се окарактерисати као просечна. Посматрано са аспекта визуелног квалитета ова стамбена целина налик је

уобичајеној новоградњи на територији Ниша. Партерно уређење, иако просторно скромног обима, карактерише присуство зеленила и мањих интимнијих платоа опремљених мобилијаром за седење, што даје пријатан изглед стамбеној целини. Недостатак, у амбијенталном смислу, представља шири контекст проузрокован рубном позицијом подручја у насељу.



Основа приземља



Основа типског спрата

Слика 61. Карактеристичне основе – социјално становање у Ул. Чедомира Крстића, Паси Пољана (аутор пројекта Г. Јовановић)

(Извор: према пројектној документацији цртеж израдио аутор дисертације)

Ниво архитектонског склопа. Објекат, спратности П+5, састоји се из пет стамбених ламела. Свака од ламела, организована је са по 3 стана на етажи, без лифта (Слика 61). Капацитет сваке од њих је 17 стамбених јединица. Компактност габарита, употреба скелетног система, као и линеарно груписање инсталација у средишту објекта, позитивно утичу на могућност флексибилне организације у погледу начина коришћења

простора. Овакав приступ омогућио је формирање већег броја варијантних решења стамбених јединица. У погледу структуре, присутни су станови типа гарсоњера, једнособни и двособни. На етажи приземља, просторна организација станова прилагођена је особама са инвалидитетом. У оквиру објекта нису планирани простори намењени заједничком коришћењу станара.



Слика 62. Изглед објекта – социјално становање у Ул. Чедомира Крстића, Паси Пољана
(Извор :аутор)

Табела 10. Површине станова са површинама припадајућих просторија
– социјално становање у Ул. Чедомора Крстића, Паси Пољана

тип стана					
	А	Б	Ц	Д	Е
	гарсоњера	гарсоњера	гарсоњера	гарсоњера	гарсоњера
	приземље	приземље	приземље	приземље	спрат
ходник	2.24	1.79	2.98	2.36	3.20
купатило	3.28	3.08	3.28	3.33	3.28
кухиња	-	-	-	-	-
дневни боравак	-	-	-	-	-
дневни боравак са кухињом	14.45	17.85	16.91	21.30	24.30
соба	-	-	-	-	-
соба	-	-	-	-	-
тераса	-	4.05	2.93	4.05	-
Укупно:	19.97	26.77	26.10	31.04	30.78
	ф	Г	Х	И	
	једнособни	двособни	двособни	двособни	
	спрат	приземље	спрат	спрат	
ходник	3.07	6.14	4.11	6.79	
купатило	3.28	5.84	3.28	3.28	
кухиња	11.18	-	4.41	4.41	
дневни боравак	16.91	-	14.45	16.10	
дневни боравак са кухињом	-	18.02	-	-	
соба	-	14.65	-	15.40	
соба	-	-	-	-	
тераса	2.93	4.05	3.77	3.77	
Укупно:	37.37	48.71	47.14	49.75	

Ниво стамбене јединице. На основу просторних карактеристика стамбених јединица (Табела 10), добијене просечне површине стамбеног простора по кориснику крећу се око 12m², док је је просечан број корисника по соби 2 или више.

Просторна организација већине стамбених једница подразумева интеграцију дневне собе, ручавања и кухиње (изузетак су станови типа „Ф“, где су кухиња и ручавање издвојени у оквиру засебне просторије). Са површином овог простора, које се у зависности од типа стамбене јединице креће од 14.45 до 17.85m², њихов просторни квалитет више је него скроман. Делимично компензовање овог недостатка (код вишесобних станова) омогућава неутралност просторија. Наиме, употреба конструктивних растера од 360x420, односно 420x420cm, омогућила је да спаваће собе код вишесобних станова буду довољно велике да могу да приме и другачије начине организовања у циљу прихватања додатних функција (пример два центра окупљања). Ипак, промена стамбене структуре у оквиру дефинисаног габарита није могућа. Сви станови поседују припадајуће отворене површине. Површине ових простора код станова на приземљу крећу се од 2.93 до 4.04m², док је њихова површина на вишим етажама 3.77m². Дубина припадајућих отворених површина је иста на свим етажама и износи 1.25m.

Сумирани резултати анализе дати су у Табели 11.

Табела 11. Резултати примене вишекритеријумске методе вредновања – социјално становање у Ул. Чедомира Крстића, Паси Пољана

Пример 2 Социјално становање Чедомира Крстића, Паси Пољана			
	критеријум	образложење	вредност
Ниво урбаног склопа	Капацитет социјалног становања	75 стамбених јединица	+
	Функционална разноврсност	Монофункционално подручје	-
	Просторна организација урбаног склопа	Слободностојећи објект на удаљености већој од две висине од суседних објеката.	+
	Заједничке отворене површине – интерактивни простори	Седење на југозападном делу парцеле Присуство средњег и ниског зеленила на слободном јужном делу парцеле	-/+
	Стационарни саобраћај	1 паркинг место на 3 стана	-/+

	Амбијентална вредност	Просечна амбијентална вредност Објекат добро уклопљен у постојећи амбијент	-/+
--	-----------------------	----------------------------------------------------------------------------------	-----

Ниво архитектонског склопа	Физички образац становања	Вишепородични стамбени објекат, интегрисан у мешовито подручје породичног и вишепородичног становања	-/+
	Просторна организација архитектонског склопа	Компактни габарит Спратност П+4+Пк Шема 3 стана по етажи 17 стамбених јединица по објекту	+
	Флексибилност архитектонског склопа	Висок ниво флексибилности	+
	Заступљеност станова различитих структура	Заступљени само станови мањих структура	-/+
	Простори за заједничко коришћење	Не постоје	-
	Визуелни израз	Налик просечној стамбеној продукцији	-/+

Ниво стамбене јединице	Површина стамбене јединице	10-12m ² по кориснику	-/+
	Структура стамбене јединице	2 и више корисника по соби	-
	Адаптабилност стамбене јединице	Не постоји могућност другачијег вида коришћења стамбеног простора	-
	Приватне отворене површине	Површине 2.93 - 4.04m ² , дубине 1.25m.	-/+

6.2.1.3. Пример 3

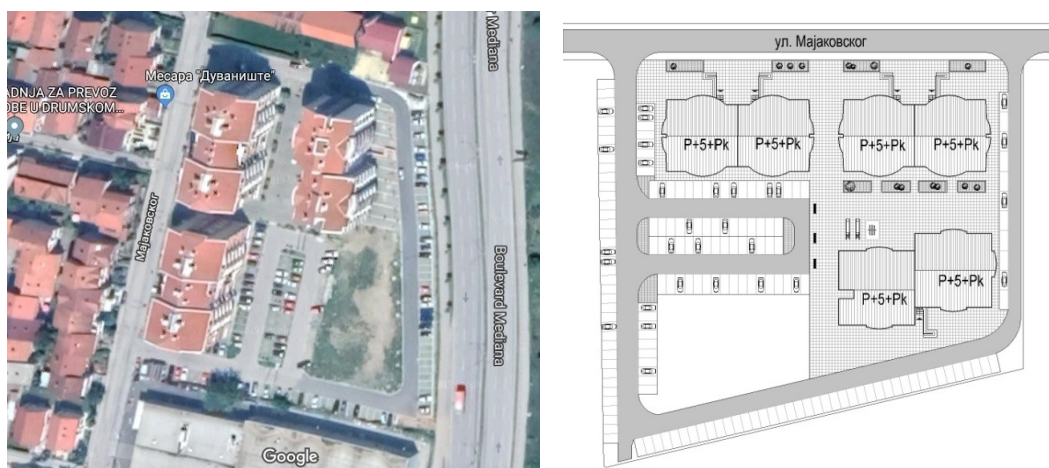
– социјално становање у Ул. Мајаковског, Дуваниште

Трећа анализирана стамбена целина лоцирана је у Ул. Мајаковског у насељу Дуваниште. Испитивана парцела позиционирана је на југоисточном рубу насеља. Подручје је грађено у три фазе, а планирана је изградња и четврте. Прве две фазе (ламеле 1-4) завршене су 2014. године, док су објекти изграђени у трећој фази (ламеле 5 и 6) усељени почетком 2018. године. Четврта фаза још увек није реализована (Слика 63).

Изградња ових објеката финансирана је из буџета локалне самоуправе, а кординирана је од стране Градске стамбене агенције града Ниша. Изградњом су планирана два модела

пружања стамбене помоћи: 1) стицање власништва над станом под субвенционисаним условима (80% укупног стамбеног фонда) и 2) субвенционисани закуп стана (20% укупног стамбеног фонда). Ово је иницирало доста сложену социолошку и економску слику корисника. Станари станова обезбеђених по моделу субвенционисане продаје у просеку карактерише нижи-средњи економски статус, док су код становања у закуп присутне различите социјално угрожене категорије ниског економског статуса. Висина закупа варира и може бити делимично или у потпуности субвенционисана.

Стамбено насеље карактерише породична и вишепородична стамбена изградња, уз присуство пословних и комерцијалних садржаја. Сама целина социјалног становања лоцирана је у блоку вишепородичног становања. Са западне стране граничи се са зоном породичног становања, док је са супротне, источне стране, наслоњена на новоизграђени булевар (који је уједно и источна граница овог стамбеног насеља). Са јужне стране парцеле надовезују се комерцијални садржаји.



Слика 63. Ситуациони приказ – социјално становање у Ул. Мајаковског, Дуваниште
(Извор: Google Maps, аутор)

Ниво урбаног склопа. Укупни капацитет ове стамбене целине износи 215 стамбених јединица. Од тога је око 40 јединица (20%) намењено становању у закуп. Иако је удео стамбених јединица намењених становању под закупом мањи од 100, овакав модел мешовитости није адекватан, с обзиром да је целокупна стамбена групација намењена социјалном становању. Стога се ова вредност може сматрати неадекватном. Стамбена групација решена је по моделу отвореног блока и састоји се из три објекта (планиран је и четврти). Међусобна удаљеност објеката у управцу север-југ износи мање од 10m, док у правцу исток-запад она 15-18m. Слободан простор око објеката је скоро у потпуности уређен. Део овог простора организован је као простор намењен паркингу и пешачкој

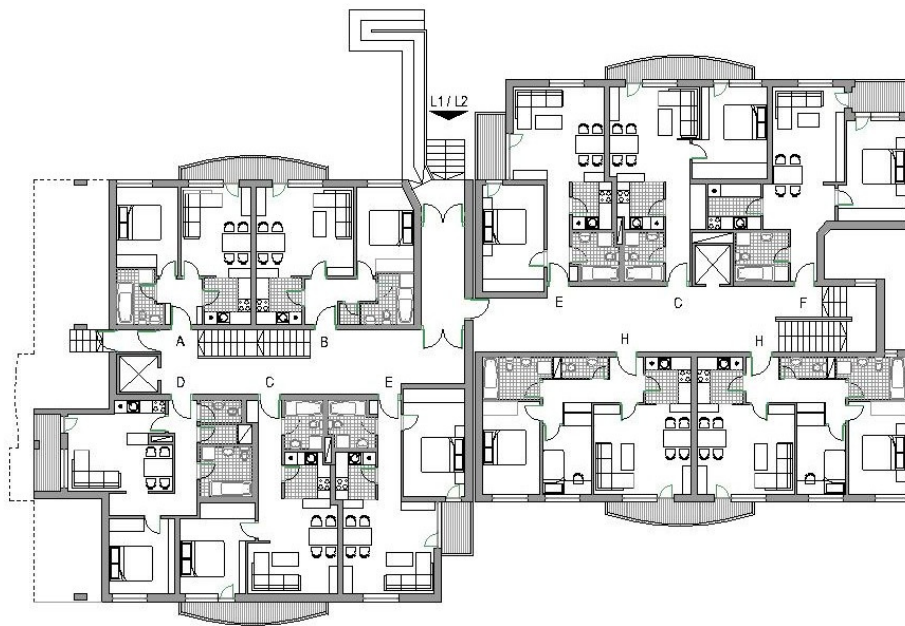
комуникацији до објеката. Паркирање је решено по ободу и у слободном средишњем јужном делу парцеле. Паркинг простор планиран је према нормативу 1 паркинг место за 2 стана. Преостали део парцеле, око 28%, организован је као заједнички простор обogaћен мобилијаром за седење, игру деце и зеленилом. Иако је проценат слободног земљишта висок, и може се окарактерисати као уређен, квалитет овог простора је низак. Простор је готово у попуности поплочан. Површина под зеленилом је сведена на минимум – свега 152m², односно 2.8% у односу на укупну површину парцеле. Квалитет зелених површина додатно је умањен његовим уситњавањем на велики број малих зелених површина које могу да приме само ниско зеленило. Ово је утицало да на парцели не постоји високо зеленило. Мобилијар намењен седењу је бројан, али насумично постављен, тако да на парцели не постоји организован простор за седење. У средишњем делу слободног простора, у унутрашњости блока, налази се простор намењен игри деце – скромних димензија, али опремљен савременим мобилијаром.

Сама целина социјалног становања решена је као монофункционална, премда је непосредно стамбено окружење мултифункционално. Амбијентална вредност целине, као и непосредног окружења, може се окарактерисати као просечна. Уређење партера веома је скромно, без значајнијег присуства зеленила, што утиче на квалитет целокупног амбијента (Слика 64).

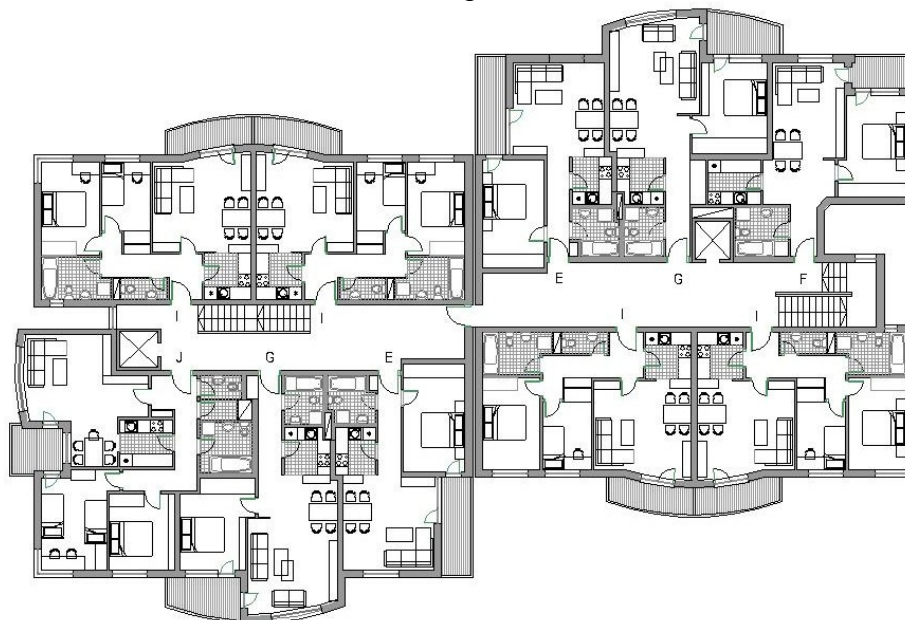


Слика 64. Детаљи уређења партера – социјално становање у Ул. Мајаковског, Дуваниште
(Извор: аутор)

Ниво архитектонског склопа. Објекти су спратности П+5+Пк. У погледу организације типске етаже примењена је шема са 5 станова по етажи. Сви објекти поседују лифт. Компактност габарита и употреба скелетног система омогућују висок степен флексибилности простора (и пружају могућност развоја стамбених јединица различитих структура). Ипак, у погледу структуре, присутни су само двособни и двоипособни станови (Слика 65).



Основа приземља



Основа типског спрата

Слика 65. Карактеристичне основе – социјално становање у Ул. Мајаковског, Дуваниште (аутор пројекта. Б. Коковић)

(Извор: према пројектној документацији цртеж израдио аутор дисертације)

У оквиру објекта нису планирани простори намењени заједничком коришћењу станара.¹⁸

У визуелном погледу објекти су налик уобичајеној домаћој стамбеној продукцији, карактеристичној по материјализацији у виду контактне фасаде, и могу се сматрати уклопљеним у окружење (Слика 66). Објекте реализоване током прве фазе карактерише нешто конзервативнији архитектонски израз. Према су решени на идентичан начин, објекти се разликују у погледу примењеног колорита. Објекат из друге фазе, иако по форми и материјализацији веома сличан предходним, карактерише модернији архитектонски израз, постигнут кроз употребу модернијег колорита – комбинацијом беле и тамно сиве контактне фасаде, са наглашеним наранџастим детаљима за рукохвате ограда балкона и лођа (Слика 66, фотографија десно).



Слика 66. Изглед објекта – социјално становање у Ул. Мајаковског, Дуваниште
(Извор: аутор)

Ниво стамбене јединице. На основу просторних карактеристика станова (Табела 12) добија се да просечна површина стамбеног простора по кориснику износи 13.6m^2 (код станова типа „Х“, „И“ и „Ј“ око 15m^2 по кориснику), док се просечан број корисника по соби креће између 1 и 2, у зависности од случаја.

Просторну организацију свих стамбених једница карактерише примена отвореног концепта у организовању дневног боравка (интегрисање кухиње, ручавања и дневне собе). Док је кухињу могуће просторно издвојити, ручавање остаје трајно интегрисано у

¹⁸Треба напоменути да је у периоду планирања и изградње ове групације на снази била *Уредба о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање и грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање* која је предвиђала обавезу планирања заједнике просторије намењене окупљању станара површине 15m^2 .

склопу дневног боравка (сем код станова типа „J“, код кога је могуће формирање трпезарије). Са аспекта адаптабилности простора, једине могуће измене огледају се у усложњавању функције дневне собе, на начин да прими и функцију спавања родитеља ако (или када) за тим дође потреба. Међутим, промена стамбене структуре у оквиру стамбеног габарита није могућа.

Табела 12. Површине станова са површинама припадајућих просторија – социјално становање у Ул. Мајаковског, Дуваниште

тип стана					
	А	Б	Ц	Д	Е
	двособни	двособни	двособни	двособни	двособни
	приземље	приземље	приземље	приземље	приземље/спрат
ходник	4.94	5.36	5.76	2.93	5.39
кухиња	4.34	4.17	4.53	3.81	4.18
дневни боравак	14.46	18.35	16.43	15.01	18.82
wc	-	-	-	-	-
купатило	4.16	3.87	3.65	5.48	4.17
дегажман	-	-	-	-	-
родитељска соба	10.27	10.35	12.13	10.58	14.97
Једнокреветна соба	-	-	-	-	-
двокреветна соба	-	-	-	-	-
тераса	2.74	2.74	5.53*	3.58	5.46
остава	-	-	-	3.02	-
Укупно:	40.90	46.07	47.94	50.29	52.99

	Ф	Г	Х	И	Ј
	двособни	двособни	двоипособни	двоипособни	трособни
	приземље	спрат	приземље	спрат	спрат
ходник	2.63	5.76	4.16	4.22	3.74
кухиња	5.62	4.53	4.34	4.64	5.36
дневни боравак	23.00	23.63	18.35	19.30	23.96
wc	-	-	1.91	2.09	1.83
купатило	4.13	3.65	5.31	5.40	5.48
дегажман	-	-	3.74	3.57	5.59
родитељска соба	13.40	12.85	11.05	11.42	10.58
Једнокреветна соба	-	-	7.71	7.69	-
двокреветна соба	-	-	-	-	13.89
тераса	3.44	4.87	4.87	4.76	5.06
остава	-	-	-	-	1.48
Укупно:	52.22	55.29	59.31	62.89	77.07

Сви станови поседују припадајућу отворену површину. Ове површине решене су као лође или балкони. Код мањих станова (двособних) њихова површина креће се до 3.44m². Већи станови имају отворене површине преко 4m² и дубине преко 150cm. Код станова на приземљу димензије отворених површина су редуковане.

Резултати ове студије случаја сумирано су приказани у Табели 13.

Табела 13. Резултати примене вишекритеријумске методе вредновања – социјално становање у Ул. Мајаковског, Дуваниште

Пример 3			
Социјално становање у Ул. Мајаковског, Дуваниште			
критеријум	образложење	вредност	
Ниво урбаног склопа	Капацитет социјалног становања	210 стамбених јединица	-
	Просторна организација урбаног склопа	Отворен блока Јужна фасада на удаљености мањој од 15m	-/+
	Функционална разноврсност	Задата групација је монофункционална Постојање функционалне различитости у непосредном окружењу	-/+
	Заједничке отворене површине - интерактивни простори	Простор за седење Простор за игру деце Скромно присуство ниског зеленила	-/+
	Стационарни саобраћај	Отворен паркинг простор Норматив 1 паркинг место на два стана	-/+
	Амбијентална вредност	Просечна	-/+
Ниво архитектонског склопа	Физички образац становања	Вишепородични стамбени објекат, интегрисан у мешовито подручје породичног и вишепородичног становања	-/+
	Просторна организација архитектонског склопа	Компактни гарабит 30 стамбених јединица Спратност П+5+Пк Шема 5 станова по етажи	-/+
	Флексибилност архитектонског склопа	Средњи степен	-/+
	Заступљеност станова различитих структура	Заступљени двособни, двоипособни и трособни станови	-/+
	Простори за заједничко коришћење	Не постоје	-
	Визуелни израз	Просечан	-/+

Ниво стамбене јединице	Површина стамб. јединице	10 - 15m ² по кориснику	-/+
	Структура стамб. јединице	1-2 корисника по соби	-/+
	Адаптабилност стамб. јединице	Низак степен адаптабилности	-/+
	Приватне отворене површине	Код двособних станова површине мање од 4m ² Код већих станова површине преко 4m ² и дубине преко 150cm	-/+

6.2.2. Дискусија резултата

Спроведена анализа изграђених објеката дала је низ резултата у погледу постигнутог нивоа квалитета социјалног становања по релевантним критеријумима. Резултати вредновања по сваком појединачном критеријуму дати су табеларно (Табела 14), а њихова даља елаборација ће бити презентована у наставку рада.

Табела 14. Упоредни преглед резултата примене вишекритеријумске методе вредновања у погледу постигнутог квалитета становања

	КРИТЕРИЈУМ	АНАЛИЗИРАНИ ПРИМЕРИ		
		ПРИМЕР 1 Палих бораца, Пантелеј	ПРИМЕР 2 Чедомира Крстића, Паси Пољана	ПРИМЕР 3 Мајаковског Дуваниште
Ниво урбаног склопа	Капацитет социјалног становања	+	+	-
	Функционална разноврсност	-	-	-/+
	Просторна организација урбаног склопа	+	+	-/+
	Заједничке отворене површине	-	-/+	-/+
	Стационарни саобраћај	-	-/+	-/+
	Амбијентална вредност	-	-/+	-/+
Ниво архитектонског склопа	Физички образац становања	-/+	-/+	-/+
	Просторна орг.архитектонског склопа	+	+	+
	Флексибилност архитектонског склопа	+	+	-/+
	Станови различитих структура	+	-/+	-/+
	Простори за заједничко коришћење	-/+	-	-
	Визуелни израз	-/+	-/+	-/+

Ниво стамбене јединице	Површина стамбене јединице	-	-/+	-/+
	Структура стамбене јединице	-	-	-/+
	Адаптабилност стамбене јединице	-/+	-	-/+
	Приватне отворене површине	-/+	-/+	-/+

Генерално посматрајући све три локације може се закључити да је извештан ниво квалитета постигнут по сваком од критеријума. Ипак, посматрајући појединачно, на чак две локације – Ул. Палих бораца и Ул. Чедомира Крстића, квалитет по критеријумима: функционална разноврсност, простори за заједничко коришћење у склопу објекта, површина стамбене јединице и структура стамбене јединице изостаје, односно забележена је вредност –. Узимајући просечну вредност по критеријуму за све три локације, слабији ниво квалитета (са просечном вредношћу – до -/+) присутан је код критеријума: функционална разноврсност, заједничке отворене површине и адаптабилност стамбене јединице; средњи ниво (-/+) по критеријумима: амбијентална вредност и физички образац становања; висок ниво (средња вредност у опсегу -/+ до +) код критеријума: капацитет социјалног становања и флексибилност архитектонског склопа. Највиши квалитет забележен је код критеријума просторна организација архитектонског склопа, по коме је на све три локације остварена вредност +.

6.2.2.1 Ниво урбаног склопа

Капацитет социјалног становања. Лимит до 100 стамбених једница испуњен је у два од три случаја. Знатно виши капацитет забележено је код случаја 3 – социјално становање у Ул. Мајаковског, Дуваниште, а с обзиром на планирано проширење капацитета, очекује се додатни пораст. Оно што треба нагласити је да је локација у Ул. Мајаковског намењена и становању у закуп и стицању власништва над станом под субвенционисаним условима, за разлику од осталих локација које су намењене искључиво становању у закуп. Ипак, овакав концепт, иако мешовит по власништву, намењен је нижим доходним категоријама, па се стога не може сматрати као адекватан.

Функционална разноврсност. Сем локација у Ул. Мајаковског, која је у оквиру подручја мешовите намене, остале локације су у доминанто стамбеним подручјима. У погледу заступљености различитих функција на самој локацији, све испитиване целине су монофункционалне. Локација у Ул. Мајаковског имала је потенцијал да прихвати и одређене додатне функције (попут комерцијалних садржаја у приземљу) с обзиром на

њен повољни положај – са једне стране комплекс се граничи са прометном стамбеном улицом, док је са друге стране булевар, доминантног комерцијалног карактера.

Све испитиване целине решавање по принципу интеграције вишепородичног унутар стамбених групација махом породичних образаца становања, али се, услед примене ниже спратности, могу окарактерисати као добро интегрисане унутар изграђеног окружења.

Просторна организација. Два од три подручја карактерише изградња у оквиру засебних објеката, док је треће (на локацији у Ул. Мајаковског) већег просторног обухвата и решавано је по моделу отвореног блока. У погледу удаљености објеката социјалног становања од објеката на суседним парцелама постигнути су адекватни услови. Сами објекти социјалног становања на локацији у Ул. Мајаковског су међусобно на неадекватној удаљености.

Заједнички отворени простори. Иако је проценат слободних површина релативно висок (чак и када се целокупно стационирање возила решава на парцели), ови простори су у малом проценту уређени. Њихово уређење своди се углавном на поплочавање пешачких стаза, са веома малим процентом озелењених површина. Зелени простори поред тога што су по површини скромни, слабог су квалитета. Ниско и средње зеленило слабо се одржава, а ни на једној локацији није забележено присуство високог зеленила. Постојање мобилијара за седење забележено је на локацијама у Ул. Чедомира Крстића и у Ул. Мајаковског. На локацији у Ул. Чедомира Крстића овај простор решен је на проширењима платоа испред улаза у објекте, оивиченим зеленилом, као границом са пешачким транзитом, те се може сматрати добро организованим. Ипак, његов капацитет је мали. На локацији у Ул. Мајаковског мобилијар за седење је бројнији, али изостаје његово груписање унутар организованих целина, стога његов квантитет ни на који начин не доприноси квалитету заједничког простора. По начину организовања и уређивања ових простора може се закључити да се веома мало пажње посвећује остваривању овог квалитета.

Стационарни саобраћај. У погледу постигнутог квалитета, када је у питању решење стационарног саобраћаја, уочене су велике разлике. На локацији у Ул. Палих Бораца не постоји простор намењен паркирању. Ипак на овој локацији нису забележени већи проблеми у погледу стационирања возила. На локацији у Ул. Чедомира Крстића обезбеђено је 1 паркинг место на три стана, али ни на овој локацији нису евидентирани

проблеми у погледу паркирања. На локацији у Ул. Мајаковског обезбеђено је 1 паркинг место на два стана. На овој локацији уочен је проблем у погледу недовољног броја паркинг места. Разлог оваквих различитости делимично треба тражити у социо-економској слици корисника и примењиваним моделима становања. На локацији у Ул. Палих Бораца корисници су из најугроженијих социо-економских категорија, а становање се одвија по моделу варијабилног субвенционисаног закупа. У Ул. Чедомира Крстића корисници су припадници нижег економског слоја, а становање се одвија по моделу фиксног закупа. На локацији у Ул. Мајаковског 80% станара поседује стан у којем живи и припада средњем економском сталежу. Диверзитет у погледу економских услова корисника, као и модела коришћења (власништво или фиксни, односно варијабилни, закуп) иницира различите потребе у погледу решавања стационарног саобраћаја.

Амбијентална вредност. У погледу ширег амбијенталног контекста, сем делимично случаја у Ул. Мајаковског, све остале целине су лоциране на неатрактивним подручјима (на ово највише утиче њихова рубна позиција у насељу и квалитет изграђеног окружења). Што се тиче атрактивности испитиваних групација, оне се могу окарактерисати као непривлачна (случај у Ул. Палих бораца) или просечна (случај у Ул. Чедомира Крстића и у Ул. Мајаковског), те се може закључити да је квалитет по овом критеријуму само делимично остварен.

6.2.2.2. Ниво архитектонског склопа

Физички образац становања. На свим локацијама евидентирано је присуство мањих отворених или полузатворених блокова вишепородичног становања. Недостатак је уочљив са аспекта непостојања интегрисања породичног и вишепородичног становања унутар исте локације.

Просторна организација архитектонског склопа. У погледу одабира стамбене структуре, све локације карактерише примена сличне стамбене типологије – низова вишепородичних стамбених ламела, компактних габарита, спратности П+4 до П+5+Пк, са до 5 станова по етажи.

Флексибилност архитектонског склопа. Све испитиване објекте карактерише употреба скелетног система, као и линерано груписање инсталација у средишту објекта. Овим су

омогућени веома висок ниво променљивости организације стамбеног склопа и различити начини коришћења стамбеног простора.

Заступљеност станова различитих структура. Иако испуњеност претходног критеријума дозвољава развој широког спектра стамбених структура, објекте углавном карактерише присуство мањих станова. Сем на локацији у Ул. Мајаковског, где су развијани станови и са две спаваће собе (али изостаје структура гарсоњере и једнособног стана), све остале локације карактерише присуство искључиво мањих станова, типа гарсоњера, једнособни или двособни.

Простори за заједничко коришћење. Сем на локацији у Ул. Палих бораца, у осталим случајевима није забележено постојање заједничких простора у оквиру самих објеката. Нажалост, ни у овом случају није препознат прави потенцијал оваквих садржаја. Тако положај овог простора и близина предњег дворишта нису препознати у смислу повезивања ове просторије са отвореним заједничким простором. Просторија се осветљава са два класична прозора, висине парапета од 90cm, иако су услови омогућавали формирање физичке везе са отвореним заједничким простором.

Као и негативна вредност по критеријуму постојања интерактивних простора на слободном делу парцеле и изостанак квалитета по овом критеријуму указује на одсуство перцепције у погледу важности социјализације и инклузије корисника социјалног становања.

Визуелни израз. Све објекте карактерише сличан визуелни израз – употреба поједностављене контактне фасаде, која се са аспекта динамичности и привлачности може окарактерисати као просечна. Изузетак је једино видљив на примеру ламела 5 и 6 на локацији у Ул. Мајаковског, које карактерише нешто модернији приступ у погледу одабира колорита. Како је архитектонска обрада локалне новије стамбене изградње на сличном нивоу, може се рећи да је постигнут визуелни израз налик уобичајеном те да је квалитет по овом критеријуму делимично остварен, уз тенденцију његовог даљег развоја (што показују последње изграђене ламеле).

6.2.2.3. Ниво стамбене јединице

Површина стамбених јединица. Просечна стамбена површина по кориснику варира од случаја до случаја, али се у свим креће у опсегу 10-15m² по кориснику. Код неких стамбених јединица у случају Ул. Мајаковског ове вредности ближе су горњој

граница¹⁹. С обзиром на постигнуте вредности, квалитет по критеријуму површине стамбене јединице може се окарактерисати као делимично остварен.

Структура стамбене јединице. Како је доминантна изградња станова мањих структура (гарсоњера, једнособних и двособних станова) и скромних димензија, а узимајући у обзир просечну величину домаћинства на територији Србије која броји 2.9 члана (према подацима са Пописа 2011), извесно је да се простор дневног боравака користи и за функцију спавања. Случај коришћења дневног боравака за спавање двеју особа готово је изванредан на локацијама у Ул. Палих бораца и Ул. Чедомира Крстића, док је на локацији у Ул. Мајаковског у неким случајевима очекивано коришћење овог простора за спавање 1 или 2 особе. На основу изложеног, квалитет по критеријуму се може сматрати као делимично остварен.

Адаптабилност стамбене јединице. У већини случајева ниво адаптабилности стамбеног простора је веома низак. Незнатан проценат станова има могућност издвајања простора дневне собе од простора ручавања и кухиње (ово је конкретно могуће само код станова типа „Ј“ у случају у Ул. Мајаковског). У осталим случајевима ови простори остају трајно интегрисани.

Употреба скелетног система, релативно уједначених распона, пружа изванредан степен неутралности просторија, што омогућава алтернативе у начину коришћења просторија појединачно али измена структуре стамбених јединица није могућа.

Приватне отворене површине. Приватне отворене површине заступљене су готово у свим стамбеним јединицама. Сем станова на локацији у Ул. Палих бораца, и у приземљу на локацији у Ул. Мајаковског, где су ови простори претрпели значајну редукцију (њихова дубина износи свега 60cm), остали станови имају припадајуће отворене површине адекватних димензија. Њихова површина креће се у распону од 3 до 5m², а дубина од 1.20m до 2.00m, чиме је постигнути квалитет по овом критеријуму делимично задовољавајућ. Према је на свакој од локација приземље решавано као искључиво стамбено, ни на једној локацији није забележено развијање припадајућих отворених површина придодавањем дела слободног околног терена и формирањем приватних дворишта-башта.

¹⁹ Оваква ситуација може се објаснити чињеницом да је једино у периоду изградње објеката на овој локацији постојала регулатива која је дефинисала изградњу социјалног становања.

7. ИНОВИРАНИ АРХИТЕКТОНСКО-УРБАНИСТИЧКИ МОДЕЛИ УНАПРЕЂЕЊА КВАЛИТЕТА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ

На основу дефинисаних архитектонско-урбанистичких критеријума релевантних за квалитет социјалног становања (поглавље 5) и спроведеног истраживања о нивоу постигнутог квалитета социјалног становања у Србији / Нишу (поглавље 6), у овом поглављу биће формулисани иновирани архитектонско-урбанистички модели намењени планирању и пројектовању конкретних локација за потребе социјалног становања, а посредством којих би се омогућио адекватнији развој социјалног становања и унапређење квалитета социјалног становања у Србији. Циљ иновирања модела је да се превазиђу недостаци евидентирани у досадашњем развоју домаћег социјалног становања, пружи могућност за испуњење специфичних захтева у погледу овог типа становања и на тај начин унапреди квалитет становања. У овом циљу дефинишу се: 1) смернице за архитектонско-урбанистичко планирање и пројектовање локација намењених социјалном становању, 2) препоруке за унапређење важеће регулативе и 3) пилот пројекат, као један од могућих физичких образаца за развој овог типа становања. Ови модели, поред тога што представљају подлогу за израду конкретних пројеката социјалног становања, могу да послуже и наручиоцима ових пројеката као база за формирање пројектног задатка, али и као подлога приликом формулисања докумената који дефинишу развој социјалног становања у земљи.

7.1. СМЕРНИЦЕ ЗА АРХИТЕКТОНСКО-УРБАНИСТИЧКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ ОБЈЕКТА НАМЕЊЕНИХ СОЦИЈАЛНОМ СТАНОВАЊУ

1) У циљу пружања подршке интеграцији социјално угрожених категорија у ширу друштвену заједницу, редуковања концентрације сиромаштва и унапређења социјалне климе, подручја намењена социјалном становању неопходно је решавати по принципу *становања умерених и средњих густина максималног капацитета до 100 стамбених јединица.*

Одступање од ове шеме могуће је код локација које дозвољавају изградњу значајнијих стамбених капацитета. У овом случају неопходно је планирање стамбене групације као мешовите (нпр. становања нижег и вишег економског стандарда, са комбинацијом становања у власништву и закупу) и лимитирање броја јединица намењених социјалном становању.

2) Социјално становање пожељно је развијати као мање интерполације. Уколико је задатак пројектовање подручја социјалног становања већег просторног обухвата, потребно га је развијати по моделу полу-отворених или отворених блокова, док развој затворених блокова треба избегавати. Такође, приликом планирања урбаног склопа веома је важно водити рачуна о оптималној просторној организацији објеката како би се обезбедили адекватна осунчаност, проветреност и приватност стамбеном простору. Минимално растојање између објеката би требало да износи 12-15m, а оптимално би било његово дефинисање у зависности од висине објеката и њиховог положаја у односу на стране света.

3) Са аспекта решавања стационарног саобраћаја најповољнија су она решења која омогућавају ослобађање партера зарад развијања значајнијих и квалитетнијих заједничких садржаја. Уколико ово није могуће, већ се паркинг простор планира као отворен на парцели пожељно је да он буде лоциран на удаљености до 50m од улаза у објекат. Уколико су потребе за паркирањем значајне, најбоље је сегментирање ових простора на неколико мањих отворених паркинг површина.

4) Како се постојање социјалних интеракција показало као кључни елемент у развоју савременог социјалног становања – услед потенцијала да утиче на побољшање социјализације друштвено-угрожених категорија, прихватање различитости, њихову инклузују у шире друштвено окружење и промовисање осећаја припадности – неопходно је увођење *садржаја који подржавају развој социјалних интеракција*.

Садржаје намењене интеракцијама међу станарима могуће је решавати у оквиру заједничких отворених површина на парцели. Како би ови простори били посећени, пожељно је њихово надовезивање на главне пешачке комуникације (које бележе највећи интензитет у коришћењу). Уколико ово није случај, већ је заједничке отворене површине неопходно лоцирати на удаљеним просторима, неопходно је увођење интермедијалних садржаја, који као широке и добро сагледиве везе спајају заједнички

простор са околним јавним површинама. У циљу омогућавања дужег боравка унутар њих треба их опремити мобилијаром за седење и игру деце (и боравак особа које их надгледају) и озеленити комбинацијом ниског, средњег и високог растиња, које је лако за одржавање и отпорно на конкретне климатске услове.

У случајевима немогућности развоја ових простора на терену (нпр. услед високог индекса заузетости, или значајног удела паркирања на парцели), неопходно је њихово предвиђање унутар објеката. Ове просторе пожељно је решавати на нивоу приземља, како би били доступни и станарима из непосредног окружења. Поред тога пожељно је да ови простори буду увећаних висина и решени флексибилно, како би се могли користити за различите намене.

5) Локације намењене за изградњу социјалног становања треба конципирати и развијати на начин да се омогући њихова што боља *интеграција у постојеће окружење*. С тим у вези неопходно је пажљиво анализирање изграђеног стамбеног окружења, и развијање новопланираног социјалног становања на начин да се омогући његова што боља складност и припадност подручју. Ово се постиже изградњом структура налик онима у непосредном окружењу, или уколико ово није случај, делимичним реинтерпретирањем доминантних форми из окружења и постепеним надовезивањем новопланираних структура на постојеће. На овај начин ублажава се степен различитости и спречава означеност социјалног становања, чиме оно постаје интегрални део ширег подручја, без бојазни по развој просторне или социјалне сегрегације.

6) На превазилажење проблема означености социјалног становања не утиче само усклађеност новопланираних са затеченим структурама. Од суштинске је важности и да сам *амбијент, у визуелном смислу, делује стимулативно*.

Како је чест случај да су локације намењене социјалном становању позиционране у неатрактивним градским подручјима (нпр. у оквиру напуштених или неизграђених градских подручја, унутар индустријских зона, у близини гробља...), неопходан је развој решења којима се минимизира негативни утицај затеченог амбијента. У зависности од конкретних недостатака, у циљу њиховог редуковања, организација новопланираних физичких структура треба да се развија на начин да омогући затварање визура ка неатрактивним деловима и блокирање негативних утицаја (нпр. бука, загађење...) и/или формирање фокалних тачака насупрот подручја са уоченим недостацима. С друге стране, уколико у непосредном окружењу локација намењених за развој социјалног

становања постоје извесне амбијенталне погодности (нпр. присуство богатог зеленила, делови градитељског наслеђа, атрактивне визуре и сл.), најјекономичније је њихово искоришћење у смислу отварања визура ка њима.

7) Постојање *допунских функција* кључно је за виталност стамбених подручја. Оне не само да унапређују стандард становања, већ уводе активност у неактивне делове дана и тиме побољшавају дневни циклус подручја и његову друштвену климу. С обзиром на економску лимитираност и ограничену мобилност корисника социјалног становања, најзначајније је увођење недостајућих основних садржаја, попут: простора за одмор, дружење и рекреацију, мањих угоститељских и комерцијалних делатности. Развој допунских функција треба да буде окренут ка формирању оних садржаја који омогућавају јавне активности.

8) Када код је могуће треба тежити *интеграцији породичног и вишепородичног становања*. Породично становање прихватљивије је ширем спектру демографских профила корисника, па изградња оваквих стамбених структура омогућава задовољење комплексних стамбених потреба. Породично становање у низу уводи се као најрационалнији и нејекономичнији тип изградње, али уз задржавање вишепородичног становања као доминантног типа.

Уколико овакав сценарио није могућ, алтернативу је потребно тражити унапређењем појединих архитектонских шема: 1) породичног становања у низу – увођењем 1-2 стамбене јединице једне изнад друге, на вишим етажама, чиме се квалитет становања приближава оним у породичним кућама, уз оптимизацију коришћења ресурса или 2) вишепородичног становања – унапређењем третмана приземља додавањем дела терена становима и формирањем приватних дворишта.

9) Када је реч о просторној организацији вишепородичних објеката намењених социјалном становању, у циљу унапређења приватности, припадности и безбедности ових групација, намеће се *изградња мањих стамбених склопова, ниже спратности и са мањим бројем стамбених јединица по објекту*. Најповољнији су склопови укупног капацитета до 25 стамбених јединица, спратности до П+5, организованих са до 5 станова по етажи.

Као посебно важно намеће се питање организације заједничког простора намењеног комуникацији. Када код је то могуће треба примењивати раздвајање хоризонталних

комуникација од вертикалног језгра. Такође, просторе за комуникацију треба планирати као добро осветљене и прегледне²⁰.

10) Како код социјалног становања корисници нису унапред познати, потребно је да понуда социјалних станова буде таква да *обезбеди широк спектар у погледу организација и структура стамбеног простора*, како би била у стању да задовољи различите, у извесном броју случајева и веома специфичне потребе. Ово намеће развој еластичних и флексибилних архитектонских и стамбених склопова, што се најефикасније постиже применом скелетног конструктивног система и линијским груписањем инсталација. Станове је потребно решавати на начин да се омогући њихово смањивање, повећавање, удвајање и дељење. На овај начин омогућава се лака трансформација у погледу начина коришћења стамбеног простора, чиме се утиче на променљивост понуде социјалног становања у циљу решавања најразличитијих стамбених потреба корисника.

11) Што се тиче самих стамбених јединица намењених социјалном становању, њихов стамбени комфор треба да буде такав да обезбеди неометан физички и психо-социјални развој свих његових корисника. *Површина од 15m² по кориснику* минимум је који треба бити испуњен, док је у погледу структуре пожељно обезбедити *собу по кориснику*. Ипак, просторно-функционални стандард социјалног становања треба да одражава просечне националне вредности, па је самим тим могуће извесно увећање претходно истакнутих вредности, до нивоа националног просека.

12) С обзиром на лимитираност социјалног стамбеног фонда (која отежава могућност добијања стамбене јединице која у потпуности одговара стварним потребама домаћинства, или њене замене када за тим постоје потребе), да би стамбени простор био у стању да испрати динамику корисника треба га решавати као *адаптабилан* – у стању да се прилагоди различитим потребама. Овде се првенствено мисли на: 1) могућност вишенаменског коришћења простора, посебно на могућност коришћења дневне собе у сврху спавања и 2) планирање „просторних резерви“, на рачун којих је могућа измене стамбене структуре. Да би се дневна соба користила и за спавање она треба да буде решена као самостална, уз могућност опционалне интеграције са простором за ручавање

²⁰ Посебно погодни јесу галеријски склопови, који услед добре природне осветљености и положаја станова пружају могућност лаког надгледања и контроле заједничког простора. Такође, овакав склоп показало се да има веома изражен социјални карактер, јер омогућава лако успостављање комуникације међу станарима. Наиме, уз благо повећање димензија простора галерије и/или формирањем проширења пружа се могућност њеног мултифункционалног коришћења и развој допунских садржаја.

и кухињом и димензионисана са минимум 18m^2 површине и ширине од 360cm . У извесном броју станова пожељно је и решавање самосталног простора трпезарије, који је природно осветљен. На овај начин омогућава се измена структуре стана и формирање додатне собе на рачун простора трпезарије. Да би ово било могуће и простор кухиње треба да буде организован и димензионисан на начин да у појединим модалитетима омогући прихватање и функције ручавања.

13) Припадајуће отворене површине треба развијати када год је то могуће. Како би се максимално искористио њихов потенцијал у циљу растеређења стамбеног простора, треба их планирати на начин да својим димензијама, постигнутом интимношћу и осунчаношћу представљају продужетак дневног боравка – у могућности да прихвати различите функције.

Код планирања стамбених јединица намењених породицама са мањом децом или старима пожељно је њихово димензионално и функционално унапређење, као и развој у близини терена. Ово се најлакше постиже придодавањем дела околног терена јединицама у приземљу (формирањем приватних башта) или увођењем већих кровних тераса. Припадајући део околног терена станова у приземљу, када је то могуће, треба заштитити оградом, чиме се смањују негативни аспекти близине терена, који могу да наруше ниво безбедности и приватности овог простора. Ширина ових простора требало би да буде минимум у ширини дневног боравка. Како би ова дворишта била погодна за обављање разних врста активности, њихова дубина не би требало да буде мања од 1.8m (оптимално 3m).

7.2. ПРЕПОРУКЕ ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ ВАЖЕЋЕ РЕГУЛАТИВЕ У ОБЛАСТИ ПЛАНИРАЊА И ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НАМЕЊЕНИХ СОЦИЈАЛНОМ СТАНОВАЊУ

С обзиром на необавезујућу природу пројектантских смерница и слободан обим њихове примене, њихова улога у унапређењу квалитета и одрживости социјалног становања тек је делимична. Како је примена пројектантских смерница слободна, ниво постигнутог квалитета социјалног становања може, али и не мора, достизати препоручене стандарде. Стога је много значајније имплементирање наведених смерница у регулативни оквир развоја социјалног становања.

Анализа домаћих прописа из области социјалног становања и стања изграђених објеката овог типа на терену показала је извесне мањкавости у погледу постигнутог квалитета. Ово и не чуди с обзиром да је у правној регулацији социјалног становања изостао велики број релевантних архитектонско-урбанистичких критеријума. Поред тога, примена чак и оно мало норматива дефинисаних критеријума крајње је недоследна. Тако квалитет по поједним критеријумима, иако правно дефинисан, у пракси изостаје. У оваквим околностима, изменом и иновирањем важеће регулативе направио би се значајан корак ка унапређењу квалитета домаћег модела социјалног становања. Овде се првенствено мисли на измену и ревидирање тренутно важећег *Правилника о условима и нормативима за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке* („Сл. гласник РС“, 76/2017) (у даљем тексту Правилника) и локалне урбанистичке регулативе (у конкретном случају *Генералног урбанистичког плана Ниша 2010-2025*).

7.2.1. Унапређење важећег правилника

Унапређење важећег правилника подразумевало би увођење низа мера, које се базирају на вишекритеријумском моделу за развој социјалног становања и пројектантским смерницама. Препоруке за корекцију Правилника тичу се измена и допуне постојећих чланова или одредби, као и увођења нових. Модел унапређења важећег Правилника представљен је и у форми табеле (Табела 15).

Табела 15. Предлог унапређења важећег *Правилника о условима и нормативима за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке*

		Правилник о условима и нормативима за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке	Предлог иновирања Правилника
Ниво урбаног склопа	Капацитет соц. становања	Недефинисано	Увођење новог члана. Лимитирање капацитета са највише 100 стамбених јединица по целини. Код већих стамбених групација обавезна примена мешовитог концепта (становања нижег и вишег економског стандард, становања у власништву и закупу и сл.) са уделом социјалних станова до 100 стамбених једница.
	Функционална разноврсност	Члан 2. тачка 4 <i>„могућности комбиновања објеката стамбене подршке са садржајима комерцијалног карактера и другим видовима становања у случајевима планирања већих стамбених комплекса“.</i>	Остаје исто
	Просторна организација урбаног склопа	Није дефинисана	Увођење новог члана Код планирања већих стамбених групација објекте решавати по моделу отвореног или полу-отвореног блока, Минимална раздаљина између објеката 12m.
	Стационарни саобраћај	Члан 5 1 паркинг место на 2 стана	Корекција члана 5 1 паркинг место на 2 стана – код станова који се дају у закуп, 1 паркинг место по стану – код станова који су

			намењени субвенционисаној продаји.
	Заједничке отворене површине – интерактивни простори	Недефинисано	Увођење новог члана Минимум 25% укупне површине парцеле. Опремљени мирним простором за седење и простором за игру деце и боравак особа које их надгледају. Озелењени комбинацијом ниског, средњег и високог растиња, које је лако за одржавање и отпорно на конкретне климатске услове.
	Амбијентална вредност	Недефинисано	Увођење новог члана Инсистирање на формирању привлачног стамбеног амбијента, добро уклопљеног у постојеће окружење, са посебним акцентом на формирању иновативних стамбених подручја која постичу инклузивност и креативност*

Ниво архитектонског склопа	Физички образац становања	Недефинисан	Увођење новог члана Развој мањих стамбених структура: породично становање у низу и/или мање целине вишепородичног становања организованих у виду полу-отворених тј. отворених блокова; интерполације мањих објеката вишепородичног становања у оквиру формираног градског ткива. Примена другачијих структура једино код мешовитих целина.
-----------------------------------	---------------------------	-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Просторна организација стамбене структуре	Члан 3. <i>„Приликом планирања локације и пројектовања објеката у програмима стамбене подршке мора се водити рачуна о очувању вредности имовине уз истовремено поштовање приватности и безбедности будућих власника, односно корисника“.</i>	Увођење новог члана Објекте планирати до 25 станова по објекту, спратност до П+5, са до 5 станова по етажи. Када је то могуће омогућити издвајање предпростора испред улаза у групу станова на спрату од заједничких вертикалних комуникација
Флексибилност архитектонског склопа	Недефинисано	Увођење новог члана Употреба скелетног конструктивног система и груписање инсталација.
Заступљеност станова различитих структура	Недефинисано	Увођење новог члана Дефинисање процентуалне заступљеност појединих структура станова унутар објекта.
Простори за заједничко коришћење	Члан 8 <i>у објектима са преко 10 стамбених једница неопходно је планирање простора за састанке и одржавање скупштине стамбене заједнице, минималне величине површине 15 m².</i>	Корекција члана 8 Обавеза планирања заједничких простора у оквиру објекта са нормом 0.5m ² по кориснику. Ови простори треба да буду лоцирани на приземљу, са увећаном спратном висином и организовани флексибилно, како би се послужили различитим наменама.
Визуелни израз	Недефинисано	Увођење новог члана Инсистирање на формирању динамичног и привлачног визуелног израза, који делује стимулативно и подстицајно ²¹

²¹ У предходно важећој уредби која је регулисала изградњу социјалног становања (*Уредба о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање*) у члану 6. стајала је слична одредба „У програмима и пројектима изградње објеката за социјално становање нарочито се подстичу иновативна урбанистичка и пројектантска решења“.

Ниво стамбене јединице	Површина стамбене јединице	<p>Члан 12</p> <p>у зависности од домаћинства</p> <table border="0"> <tr><td>1-члано</td><td>22-30 m²</td></tr> <tr><td>2-члано</td><td>30-48 m²</td></tr> <tr><td>3-члано</td><td>40-56 m²</td></tr> <tr><td>4-члано</td><td>50-64 m²</td></tr> <tr><td>5-члано</td><td>56-77 m²</td></tr> <tr><td>6-члано</td><td>64-86 m²</td></tr> </table>	1-члано	22-30 m ²	2-члано	30-48 m ²	3-члано	40-56 m ²	4-члано	50-64 m ²	5-члано	56-77 m ²	6-члано	64-86 m ²	<p>Корекција члана 12</p> <p>минимум 15m² по кориснику</p> <table border="0"> <tr><td>1-члано</td><td>22-30 m²</td></tr> <tr><td>2-члано</td><td>30-48 m²</td></tr> <tr><td>3-члано</td><td>45-56 m²</td></tr> <tr><td>4-члано</td><td>60-75 m²</td></tr> <tr><td>5-члано</td><td>75-86 m²</td></tr> <tr><td>6-члано</td><td>90-100 m²</td></tr> </table>	1-члано	22-30 m ²	2-члано	30-48 m ²	3-члано	45-56 m ²	4-члано	60-75 m ²	5-члано	75-86 m ²	6-члано	90-100 m ²
	1-члано	22-30 m ²																									
	2-члано	30-48 m ²																									
	3-члано	40-56 m ²																									
4-члано	50-64 m ²																										
5-члано	56-77 m ²																										
6-члано	64-86 m ²																										
1-члано	22-30 m ²																										
2-члано	30-48 m ²																										
3-члано	45-56 m ²																										
4-члано	60-75 m ²																										
5-члано	75-86 m ²																										
6-члано	90-100 m ²																										
Структура стамбене јединице	<p>Члан 12.</p> <p>у зависности од домаћинства</p> <table border="0"> <tr><td>1-члано</td><td>гар. / 1-собан</td></tr> <tr><td>2-члано</td><td>1/ 1.5 / 2-собан</td></tr> <tr><td>3-члано</td><td>1.5/ 2 / 2.5-собан</td></tr> <tr><td>4-члано</td><td>2/ 2.5 / 3 -собан</td></tr> <tr><td>5-члано</td><td>2.5/ 3 / 3.5-собан</td></tr> <tr><td>6-члано</td><td>3/ 3.5 / 4-собан</td></tr> </table>	1-члано	гар. / 1-собан	2-члано	1/ 1.5 / 2-собан	3-члано	1.5/ 2 / 2.5-собан	4-члано	2/ 2.5 / 3 -собан	5-члано	2.5/ 3 / 3.5-собан	6-члано	3/ 3.5 / 4-собан	<p>Корекција члана 12</p> <p>1 корисник по соби</p> <table border="0"> <tr><td>1-члано</td><td>гар. / 1-собан</td></tr> <tr><td>2-члано</td><td>1.5 / 2-собан</td></tr> <tr><td>3-члано</td><td>2 / 2.5-собан</td></tr> <tr><td>4-члано</td><td>2.5 / 3 -собан</td></tr> <tr><td>5-члано</td><td>3.5 / 4-собан</td></tr> <tr><td>6-члано</td><td>4-собан</td></tr> </table>	1-члано	гар. / 1-собан	2-члано	1.5 / 2-собан	3-члано	2 / 2.5-собан	4-члано	2.5 / 3 -собан	5-члано	3.5 / 4-собан	6-члано	4-собан	
1-члано	гар. / 1-собан																										
2-члано	1/ 1.5 / 2-собан																										
3-члано	1.5/ 2 / 2.5-собан																										
4-члано	2/ 2.5 / 3 -собан																										
5-члано	2.5/ 3 / 3.5-собан																										
6-члано	3/ 3.5 / 4-собан																										
1-члано	гар. / 1-собан																										
2-члано	1.5 / 2-собан																										
3-члано	2 / 2.5-собан																										
4-члано	2.5 / 3 -собан																										
5-члано	3.5 / 4-собан																										
6-члано	4-собан																										
Адаптабилност стамбене јединице	Недефинисано	<p>Увођење новог члана</p> <p>Код мањих станова предвидети самостално функционисање дневне собе у односу на просторе ручавања и кухиње, са нормом 18m² површине и 360cm ширине.</p> <p>У одређеном проценту станова предвидети решавање самосталног простора трпезарије, природно осветљеног, уз увећање кухиње ради смештања стола за ручавање.</p>																									
Приватне отворене површине	Недефинисано	<p>Увођење нових ставова у члану 13</p> <p>Обавеза планирања отворених површина, минимум 4m² и 1.5m дубине (код двособних станова), уз додавање по 1m² за сваког наредног корисника.</p> <p>На локацијама где је то примерено, инсистирати на предвиђању приватних вртова становима у приземљу дубине 1.8m.</p>																									

7.2.2. Унапређења локалне урбанистичке регулативе – ГУП Ниша

Премда иновирање Правилника обезбеђује адекватан ниво квалитета по свим критеријумима урбанистичка регулатива такође би требало да буде усклађена са њим. Унапређење ГУП-а Ниша према Правилнику базира се на увођењу нових одредаба у делу о правилима грађења. Сумирани предлози за унапређења важећег ГУП-а Ниша изложени су у Табели 16.

Табела 16. Предлог унапређење важећег ГУП-а Ниша

		ГУП Ниша	Препоруке за корекцију ГУП Ниша
Ниво урбаног склопа	Капацитет соц. становања	Недефинисано	Недефинисано (дефинисано у предлогу иновирања Правилника)
	Функционална разноврсност	Предвиђа се могућност увођења допунских садржаја.	Планирања допунских садржаја на локацијама које су планиране као стамбено-пословне и у деловима који се надовезују на доминантне елементе урбане матрице.
	Просторна организација урбаног склопа	Недефинисано	Недефинисано (дефинисано у предлогу иновирања Правилника)
	Заједничке отворене површине – интерактивни простори	10% укупне површине парцеле* ²²	Формирање уређених заједничких простора минимум 25% укупне површине парцеле, које су минимум осунчане у једном делу дана и организоване на начин да подрже развој социјалних интеракција међу станарима. Како би ово било могуће неопходно је кориговати дозвољени индекс заузетости на парцели са максимум 50%.

²² * ова вредност, иако планом дефинисана, има само формалан карактер и у пракси најчешће изостаје.

	Стационарни саобраћај	1 паркинг место на два стана	1 паркинг место на 2 стана – код станова који се дају у закуп, 1 паркинг место по стану – код станова који су намењени субвенционисаној продаји.
	Амбијентална вредност	Недефинисано	Инсистирање на формирању привлачаног стамбеног амбијента и његовог складног уклопања у задати локални контекст.

Ниво архитектонског склопа	Физички образац становања	Недефинисан	У зонама у којима је то могуће (становање средњих и умерених густина), локације намењене изградњи социјалног становања треба решавати интеграцијом породичног и вишепородичног становања.
	Просторна организација архитектонског склопа	Дефинисана спратност и висина објекта у зависности од оне.	Дефинисанти спратност и висину објекта у зависности од зоне, уз поштовање препорука за развој датог критеријума према Правилнику.
	Флексибилност архитектонског склопа	Недефинисано	Недефинисано (дефинисано у предлогу иновирања Правилника)
	Заступљеност станова различитих структура	Недефинисано	Недефинисано (дефинисано у предлогу иновирања Правилника)
	Простори за заједничко коришћење	Недефинисано	Недефинисано (дефинисано у предлогу иновирања Правилника)
	Визуелни израз	Недефинисано	Недефинисано (дефинисано у предлогу иновирања Правилника)

Ниво стамбе	Површина стамбене јединице	Недефинисано	Недефинисано
--------------------	----------------------------	--------------	--------------

			(дефинисано у предлогу иновирања Правилника)
	Структура стамбене јединице	Недефинисано	Недефинисано (дефинисано у предлогу иновирања Правилника)
	Адаптабилност стамбене јединице	Недефинисано	Недефинисано (дефинисано у предлогу иновирања Правилника)
	Приватне отворене површине	Недефинисано	У искључиво стамбеним зонама, када год то локациони услови дозвољавају, треба инсистирати на предвиђању приватних вртова за станове у приземљу, минималне дубине 1.8m.

7.3. ПИЛОТ ПРОЈЕКАТ СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У БРЕГАЛНИЧКОЈ УЛИЦИ У НИШУ

Као допринос унапређењу квалитета социјалног становања у Србији, а према дефинисаним смерницама за архитектонско-урбанистички развој локација намењених овом типу становања (одељак 7.1) предложен је пилот пројекат, као могући пример за развој конкретних локација намењених изградњи социјалног становања. Предложено решење дато је за локацију која је *Планом генералне регулације општине Црвени Крст* у Нишу дефинисана за ову намену.

7.3.1 Локација

Предметна локација налази се у Брегалничкој улици у Нишу, на подручју општине Црвени Крст, на катастарској парцели бр. 9971 (Слика 67). Ово подручје је према *Генералном урбанистичком плану града Ниша* и *Плану генералне регулације општине Црвени Крст-Фаза 1* дефинисано као стамбено подручје умерених густина становања. Површина предметне грађевинске парцеле износи 40.5а.



Слика 67. Положај предметне локације
(Извор: <https://www.google.rs/maps>)

7.3.2. Образложење концепта предложеног решења

Према урбанистичким параметрима који су прописани важећом планском регулативом, за намену социјалног становања дозвољава се изградња објеката спратности П+2, висине до 12m, уз максимални индекс заузетости до 80% и индекса изграђености до 1.6 (Табела 17).²³

Како услови на локацији предвиђају изградњу ниже спратности која не ремети квалитет затеченог амбијента породичног становања, у циљу што квалитетнијег развоја заједничких отворених површина, приступило се развоју решења које подразумева коришћење максималне спратности, зарад смањивања индекса заузетости (који је у случају изграђености 1.6 износи 53.3%).

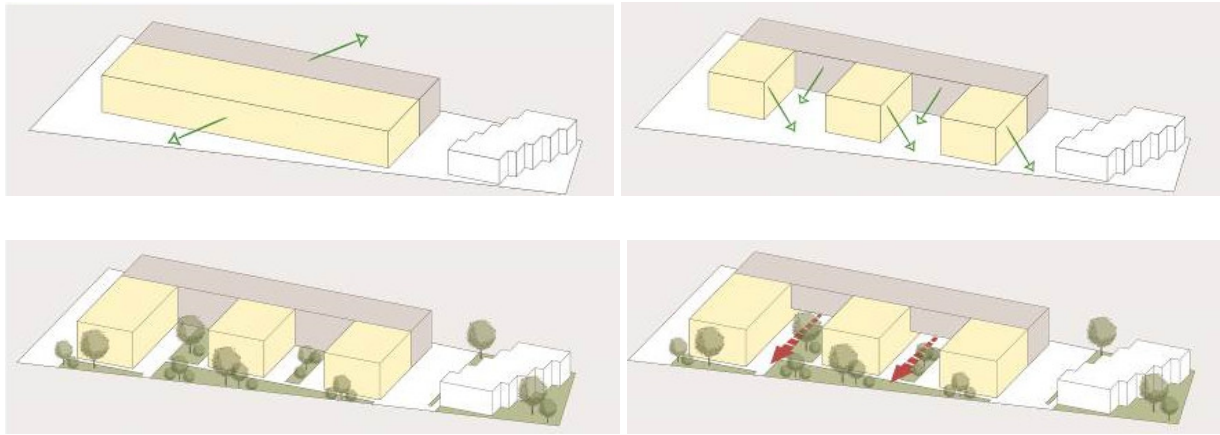
²³ У погледу планирања положаја и габарита објекта важе идентична правила, како за развој социјалног, тако и тржишног становања. Положај грађевинске линије (према графичком приказу Урбанистичке регулације са грађевинским линијама, ППР-а Црвени Крст – фаза 1) удаљен је 3m од граница парцеле. Најмање дозвољено растојање најистуреније тачке стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1.5m; 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2.5m; 3) двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4m; 4) у непрекинутом низу до граница суседних (бочних) парцела, осим првог и последњег објекта у непрекинутом низу, где износи 1.5m. Исподи на објекту могу прелазити грађевинску линију највише 1.6 m, али не смеју прећи регулациону линију. Исподи на објекту могу прелазити грађевинску линију, када се иста поклапа са регулационом линијом највише 1.2m, и то на висини већој од 4m.

Табела 17. Урбанистички параметри према ППР-у Црвени Крст – фаза 1

	Социјално становање	Тржишно становање
Доминантна намена	становање	становање
Могуће допунске намене	пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, објекти дечје и социјалне заштите, верски објекти	пословање, комерцијалне услуге, занатске услуге, трговина, административне услуге, угоститељство, сервисне услуге, здравство, образовање, култура, објекти дечје и социјалне заштите, верски објекти
Макимална дозвољена спратност	П+2	П+2+Пк
Највећа дозвољена висина	12m	14m за спратност до П+2+Пк, 12m а за спратност до П+1+Пк
Индекс заузетости	80%	50%
Индекс изграђености	1,6	1,6 за парцеле до 400m ² , 1,2 за парцеле преко 400m ²
Потребан број паркинг места	1пм на 2 стана 1пм на 70m ² корисне површине пословног простора.	1пм по стану 1пм на 70m ² корисне површине пословног простора.
Минимална процентуална заступљеност зеленила у односу на површину грађевинске парцеле	10%	10%

С обзиром на близину реке, као императив се наметнуо развој структура које омогућавају отварање визура ка том простору, како из стамбених јединица, тако и са уређених заједничких површина на терену. Издужен облик парцеле, паралелно току реке, наизглед је предствљао повољан предуслов у испуњењу овог циља. Развој лонгитудиналног габарита, дуж реке, уз примену усвојеног индекса заузетости (53,3%) међутим није давао адекватан одговор. Оваква поставка резултирала је развојем дубљег габарита, код кога је готово половини станова била укинута визура ка реци. Искоришћење повољних визура било је могуће у случају поставке већег броја стамбених ламела управно на реку. Овакав концепт обезбедио би повољне визуре свим становима, али је код половине станова била могућа искључиво северозападна оријентација. У циљу обезбеђивања повољније оријентације свим становима, прибегава се развоју форме

„чешља“. На тај начин формира се један дужи, а плићи стамбени низ подужном страном парцеле уз улицу (који преузима станове северозападне оријентације) и три попречна, галеријска низа.²⁴ Оваква поставка омогућава отварање визура ка реци готово свим стамбеним јединицама и уједно обезбеђује повољне оријентације становима (Слика 68).



Слика 68. 3Д приказ пилот пројекта социјалног становања у Брегалничкој улици.

(Извор: аутор)

Са циљем да се омогући и развој породичног становања, уводе се породичне куће у низу, које се лоцирају у југоисточном делу парцеле. Зарад обезбеђивања квалитетнијих визура ка реци, планира се делимично смицање јединица, чиме се визуре са приватних отворених површина кућа у низу отварају ка реци.

Добијена форма повољно је утицала на могућност развоја заједничких отворених површина на парцели и њихово отварање ка реци. Како заједничке површине не би остале изоловане, код вишепородичног објекта, у делу позиционираном уз улицу, на нивоу приземља уводе се већи продори. На овај начин отворени заједнички простор развија се по принципу цепног парка, намењеног и станарима из непосредног стамбеног окружења.

Предложеним решењем постигнут је индекс заузетости на парцели од 53% и индекс изграђености 1.6, чиме су испоштовани планом дефинисани параметри. Ипак, став аутора је да би се ове вредности могле кориговати. Наиме, планом је само за објекте

²⁴ Међусобна удаљеност трактова галеријског склопа износи 12m. Премда важећи *Правилник о условима и нормативима за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке* не дефинише положај и организацију архитектонског склопа, приликом планирања преузете су одреднице из правилника за изградњу станова намењених тржишту. Услед недостатка сличних одредаба за изградњу социјалног становања, могуће је планирање стамбених објеката и на мањој удаљености, али је став аутора да би се тиме значајно нарушио квалитет становања.

социјалног становања планирана спратност П+2, док је тржишно становање могуће развијати до П+2+Пк. С обзиром на значајан проценат слободног земљишта (47%) и уређених заједничких површина (29%) код предложеног концепта, апсолутно би било прихватљиво развијање објекта до спратности П+2+Пк, уз задржавање индекса заузетости (до 50%, колико је планом дефинисано за тржишно становање) и повећање индекса искоришћености (преко дефинисаних 1.6).²⁵

7.3.3. Анализа предложеног решења према вишекритеријумском моделу за развој социјалног становања

Капацитет социјалног становања. Планираним решењем постигнут је капацитет од 48 стамбених јединица. Од тога, 5 стамбених јединица у оквиру породичних кућа у низу и 43 стамбене јединице у склопу објекта вишепородичног становања.

Просторна организација урбаног склопа. Стамбени објекти позиционирани су и организовани на начин да се становима омогући добра инсолација, проветреност и приватност. Објекти намењени породичном становању су постављени на раздаљини од 15m у односу на вишепородичне објекте (чија је висина 10m). Међусобна удаљеност између ламела вишепородичног објекта износи 12m.²⁶

Заједничке отворене површине. Предложеним решењем обезбеђује се 1.180m², односно 29% заједничких отворених површина у односу на укупну површину парцеле. Површина овог простора је и већа, узимајући у обзир и отворени део габарита у приземљу објекта. Слободан део парцеле уз реку предвиђен је за развој простора за окупљање, дружење и игру деце, док је део унутрашњег дворишта, између стамбених ламела, намењен мирнијим активностима. Богатим озелењавањем простора, у комбинацији ниског, средњег и високог зеленила, додатно се унапређује квалитет и амбијент заједничког простора.

Продори на нивоу приземља отварају уређен заједнички простор ка суседству, чиме се повољно утиче на интензитет његовог коришћења. Интензивније коришћење заједничког простора има за циљ унапређење социјалних интеракција, као подршке позитивном друштвеном развоју корисника и подручја социјалног становања (Слика 69).

²⁵ С обзиром да је према плану дефинисан минималан број паркинг места са 24 (преми норми 0.5пм/стану), а предложеним решењем предвиђено 30 пм, приликом изградње и ове етаже било би потребно обезбедити 3 додатна пм, које је могуће лоцирати уз регулациону линију, испред 3. ламеле.

²⁶ Приликом планирања објеката руководило се вредностима које су дефинисане правилником намењеном тржишној изградњи, у којој је минимално удаљење просторија дневног боравка од физичке препреке 12m.



Слика 69. Ситуациони план подручја
(Извор: аутор)

Стационарни саобраћај. Стационарање возила планирано је на терену. Како би се што мање утицало на квалитет заједничког простора, паркирање се планира дуж северозападне ивице парцеле и на делу између вишепородичног објекта и породичних кућа у низу. На северозападном делу парцеле планирано је 19 паркинг места, док се на делу између породичних објеката у низу и вешепородичног објекта планира паркинг простор капацитета 11 паркинг места. Укупан капацитет износи 30 паркинг места. Овим је обезбеђено 2 паркинг места на 3 стамбене јединице.

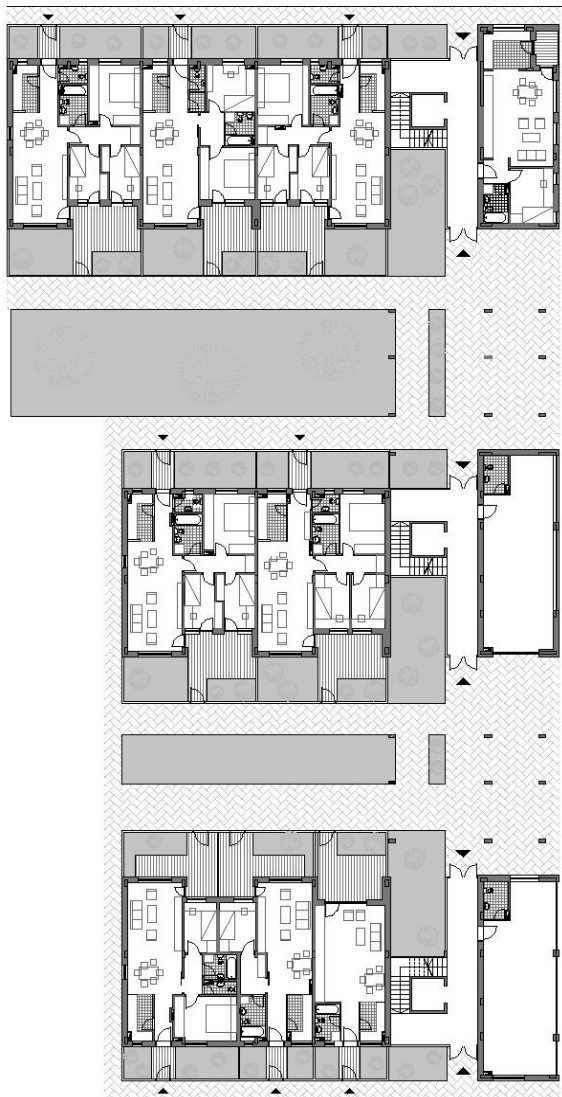
Амбијентална вредност. Предметна парцела лоцирана је у подручју породичног становања. Комбинацијом породичног становања у низу и вишепородичног становања ниске спратности утиче се на очување затеченог амбијента. Значајан допринос квалитету амбијента пружа близина реке и могућност отварања визура ка њој.

Физички образац становања. Као што је већ напоменуто, концепт се базира на интеграцији вишепородичног и породичног становања у низу, док је о просторној организацији било више рече у делу Образложење концепта.

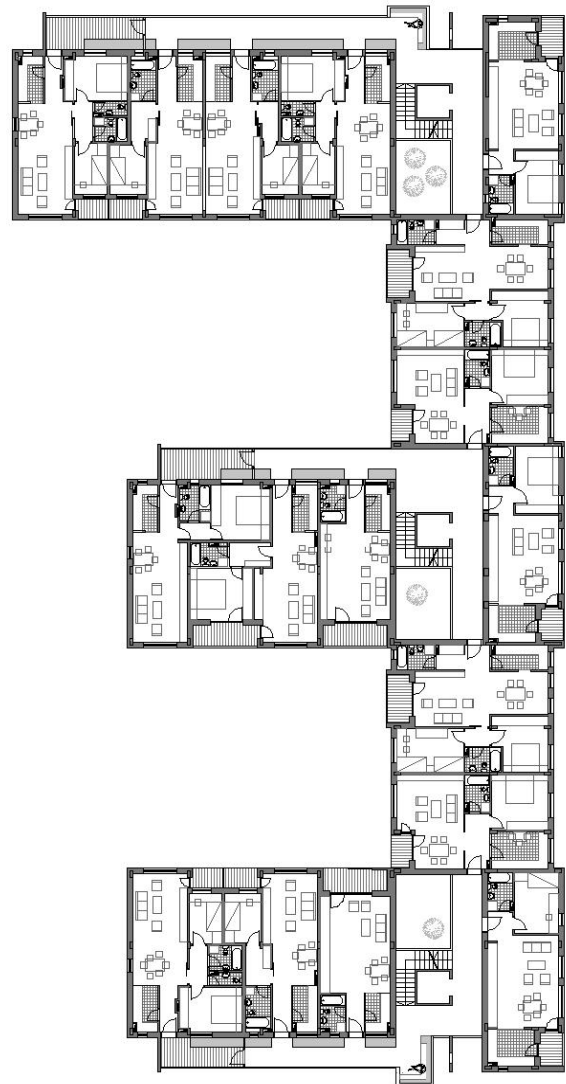


Слика 70. Карактеристичне основе породичних кућа у низу
(Извор: аутор)

Просторна организација архитектонског склопа. Куће у низу планиране су као двоетажне, са дневним боравком у приземљу и ноћном зоном на спрату (Слика 70). Вишепородични објекат, спратности П+2, састоји се из три ламеле, организоване са по 4 и 5 станова по етажи. Капацитети ових ламела крећу се у распону од 10 до 16 стамбених јединица по ламели. Премда је језгро намењено вертикалној комуникацији позиционирано у унутрашњем делу габарита, увођењем продора у виду атријума и развојем галерије једним делом стамбеног склопа, простор вертикалних комуникација добро је природно осветљен (Слика 71).



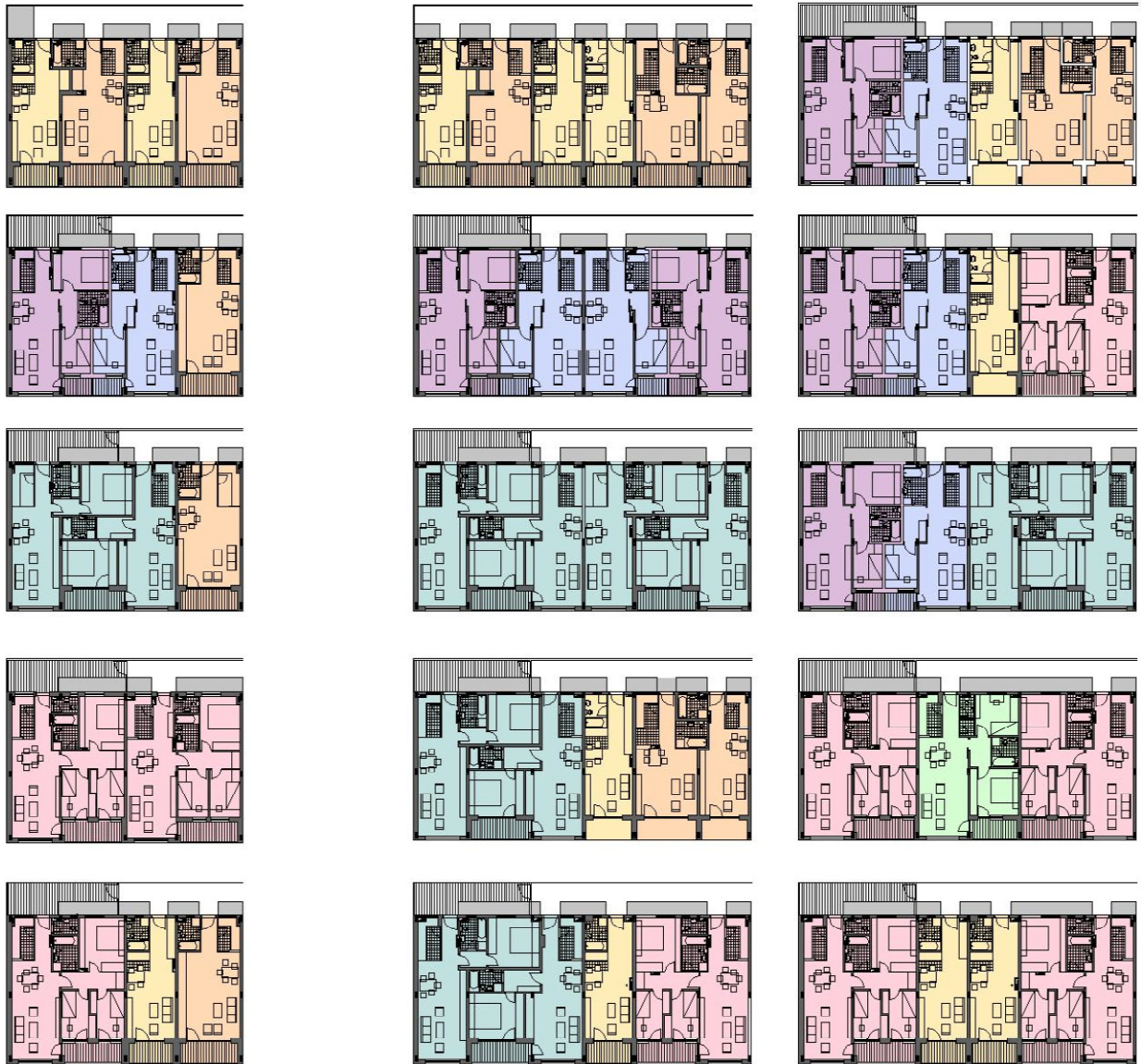
Основа приземља



Основа типског спрата

Слика 71. Карактеристичне основе вишепородичног стамбеног објекта
(Извор: аутор)

Флексибилност архитектонског склопа. Предложено решење карактерише изузетно висок ниво флексибилности архитектонског склопа. Примена конструктивног растера 370-470-370(470)cm омогућава развој најразличитијих структура станова: гарсоњере, једнособног, једноипособног, двособног, двоипособног, трособног и четворособног стана. На овај начин начин организација склопа типске етажe готово да је нелимитирана (Слика 72). По потреби, целокупни склоп могуће је развијати са становим истих структура, само са становима мањих структура, само са становима већих структура, или са њиховом комбинацијом у било ком проценту.



Слика 72. Флексибилност архитектонског склопа – могући модели организовања склопа типске етаже
(Извор: аутор)

Станови различитих структура. Према флексибилност архитектонског склопа пружа велику слободу у начину организовања простора типске етаже, предложено решење развијано је са идејом уједначене пропорционалне заступљености станова различитих структура. Према структури заступљени су станови у следећем односу: 5 гарсоњера и једнособних станова, 10 једноипсобних, 12 двособних, 8 двоипсобних, 8 трособних и 5 троипсобних стамбених јединица. Укупно 48 стамбених јединица.

Трособне стамбене јединице планирају се на нивоу приземља вишепородичног објекта, са индивидуалним приступом са коте терена и већим приватним отвореним

површинама, у форми башта. Четворособне стамбене јединице позициониране су у оквиру објекта породичног становања у низу, и такође имају значајније отворене површине. На овај начин квалитет становања већих стамбених јединица (намењене вишечланим домаћинствима) се максимално приближава квалитету које пружа породично становање.

Простори за заједничко коришћење. Мултифункционална просторија у средишњој ламели намењена је окупљању и дружењу станара. Њена површина износи 50m², односно 0.5m² по кориснику. У зависности од потреба, могуће је увођење просторија намењених окупљању станара и у преостале две ламеле, а могуће је и његово проширење, развојем кроз две етаже, на рачун стана изнад.

Поред овог простора, увођењем проширења приступних галерија, и њиховим озелењавањем, формирају се и мањи заједнички простори у оквиру објекта. За разлику од простора у приземљу који је намењен окупљању већег броја људи, ова проширења конципирана су за потребе интимнијег дружења. Како не би реметили мир и приватност околног стамбеног простора, развијају се у непосредној близини вертикалног комуникацијског језгра на адекватној удаљености од околних стамбених јединица.

Визуелни израз. Стамбену целину карактерише модеран архитектонски израз, сведеног обликовања и материјализације. Решењем се планира контактна фасада, неутралног колорита, уз облагање појединих делова дрвеном облогом (Слика 73 и Слика 74).



Слика 73. Изглед целине са улице

(Извор: аутор)



Слика 74. Изглед објекта са дворишне стране
(Извор: аутор)

Површина стамбене јединице. Посматрано са аспекта планираног броја корисника, постигнута је вредност од минималних 15m^2 стамбене површине по кориснику.²⁷

Структура стамбене јединице. Предложено решење развијано је на начин да се сваком од корисника обезбеди спавање у оквиру спаваће собе. Ипак, како би се обезбедили што квалитетнији услови становања, у случајевима када дође до промене у породичној структури, простору дневне собе могуће је придружити и функцију спавања.

Адапtabilност стамбене јединице. Варијабилност у коришћењу простора дневне собе у смислу придодавања функције спавања могућа је код свих станова. Према је простор дневног боравка (дневна соба, трпезирија, кухиња) планиран као отворен, увођењем већих фасадних отвора у кухињи, преко галеријског простора, омогућава се трајно или привремено издвајање простора кухиње и трпезарије од простора дневне собе. Захваљујући ширини дневне собе од минимум 360cm и површини од 16m^2 димензије ове просторије су адекватане за смештање додатних елемената намештаја.

Један део станова лоцираних у делу архитектонског склопа уз улицу, решени су са површинским резервама које омогућавају измену стамбене структуре унутар постојећег габарита. Принцип површинских резерви захтева благо увећање површина стамбених јединица (у односу на уобичајену површину станова истих структура). Овакав концепт

²⁷ Треба напоменути да се приликом пројектовања стамбених јединица руководило вредностима дефинисаних вишекритеријумским моделом за развој социјалног становања, односно вредностима дефинисаним *Правилником о условима и нормативима за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке.*

захтевао је развој плићег габарита, који омогућава директно природно осветљење простора кухиње и трпезарије. На овај начин једноипособни стан могуће је изменити до структуре трособног стана, двособни до структуре трособног, односно трособни до структуре троипособног стана (Слика 75). Оваква просторна организација веома је значајна за домаћинства која су у развоју и код којих је извесна промена породичне структуре.



Слика 75. Стамбене јединице које имају могућност промене структуре
(Извор: аутор)

Приватне отворене површине. Код свих станова развијају се приватне отворене површине. Становима у приземљу додаје се део терена, дубине 3m, чиме ови простори добијају форму приватних башти. Захваљујући увећаним димензијама, ови простори погодни су за обављање различитих врста активности. Станови на спрату поседују лође дубине 1.5m и површине 3 до 6m². Крајњим становима у оквиру галеријског склопа додају се и отворене површине које се развијају на рачун простора галерије. Ови простори користе се као отворене површине преко којих се приступа становима.

7.3.4. Анализа предложеног решења према вишекритеријумском методу за валоризацију квалитета развој социјалног становања

Квалитет предложеног решења Пилот пројекта анализиран је и примењујући вишекритеријумску методу вредновања, која је коришћења и за анализу и валоризацију квалитета изграђених објеката социјалног становања у Нишу (поглавље 6.2). Резултати ове анализе приказани су у Табели 17.

Табела 17. Резултати примене вишекритеријумске методе вредновања – социјално становање у Ул. Брагалничка, Црвени Крст

Пилот пројекат Социјално становање у Ул. Брагалничка, Црвени Крст			
критеријум	образложење	вредност	
Ниво урбаног склопа	Капацитет социјалног становања	48 стамбених јединица.	+
	Просторна организација урбаног склопа	Полу-отворен блок (форма чешља, са продорима на нивоу приземља), јужна фасада на удаљености 12-15m од суседног објекта (око 1.5 висине вишег објекта).	-/+
	Функционална разноврсност	Зступљена и функционална и структурална разноврсност.	+
	Заједничке отворене површине - интерактивни простори	Цепни парк, са простором за седење, игру деце, озелењен комбинацијом ниског, средњег и високог зеленила.	+
	Стационарни саобраћај	Отворен паркинг простор, 2 паркинг места на 3 стана.	-/+
	Амбијентална вредност	Атрактивна.	+
Ниво архитектонског склопа	Физички образац становања	Интеграција породичног и вишепородичног становања, Добро уклопљен у постојеће стамбено окружење.	+
	Просторна организација архитектонског склопа	Компактни гарабрит, 10-16 стамбених јединица по објекту, Спратност П+2, Шема 4-5 станова по етажи.	-/+
	Флексибилност архитектонског склопа	Висок степен.	+
	Заступљеност станова различитих структура	Заступљени станови свих структура, 5 гарсоњера и једнособних станова, 10 једноипсобних, 12 двособних, 8 двоипсобних, 8 трособних и 5 троипсобних стамбених јединица.	+

	Простори за заједничко коришћење	Мултифункционална просторија у средишњој ламели површине 50m ² , односно 0.5m ² по кориснику, Проширења приступних галерија која формирају мање заједничке просторе на вишим етажама.	+
	Визуелни израз	Атрактиван.	+

Ниво стамбене јединице	Површина стамбене јединице	15m ² по кориснику.	+
	Структура стамбене јединице	1 корисника по соби.	+
	Адаптабилност стамбене јединице	Висок ниво променљивости, Код свих станова присутна је могућност коришћења простора дневне собе у сврху спавања, Један део станова решен је са површинским резервама које омогућавају измену стамбене структуре унутар постојећег габарита.	+
	Приватне отворене површине	Сви станови поседују приватне отворене површине, површине 3-6m ² и дубине 1.5m, Станови у призељу имају баште дубине 3m.	+

8. ЗАКЉУЧАК

Услови становања који су у стању да задовоље комплексне потребе појединца утичу на његов правилан психосоцијални развој и позитивно друштвено деловање. Имајући ово на уму, квалитет стамбеног простора и склопа у коме се налази играју значајну улогу у социјалном развоју и напретку једног друштва. Ово се посебно односи на домен социјалног становања, који се у поменутом контексту може користити као коректив извесних негативних друштвених појава и подршка одрживом друштвеном развоју.

Нажалост, приликом развоја социјалног становања примењена стамбена решења неретко се базирају искључиво на превазилажењу проблема стамбеног дефицита, без значајнијег сагледавања потреба у погледу психо-социјалног развоја корисника. Овакав концепт социјалног становања, иако решава проблем стамбеног ситуирања социјално угрожених, иницира развој далеко сложенијих друштвених проблема – попут резиденцијалне и просторне сегрегације, друштвене искључености и сл. Последишно, долази до развоја негативне друштвене климе унутар објеката и групација овог типа становања (нарушавања безбедности, појаве анти-социјалних облика понашања и сл), а врло често и ужег и ширег стамбеног окружења. Из ових разлога савремени модели социјалног становања окренути су ка проналажењу решења која ће, поред решавања проблема стамбеног дефицита, обезбедити једнакост, унапредити социјални развој и побољшати друштвену укљученост његових корисника, те промовисати мултикултуралност и друштвену разноликост.

Хипотеза *„иновирањем архитектонско-урбанистичких модела социјалног становања, базираних на унапређењу њихових просторно-физичких карактеристика, могуће је утицати на побољшање свеопштег квалитета становања у овим објектима“*, верификована је већ у првом делу истраживања (поглавље 3 и 4), успостављањем везе између концептуалних полазишта у развоју социјалног становања и просторних чиниоца од значаја за његов квалитет. Како је генерално питање ове дисертација могућност и начин архитектонског деловања којим се може допринети унапређењу квалитета социјалног становања, успостављен је интердисциплинарни оквир за дефинисање релевантних критеријума, унутар којег су, од општег ка посебном, разматрани правци у

планирању и изградњи објеката овог типа, различите нормативне основе, као и препоруке и смернице за развој овог типа становања. На основу дефинисаних критеријума формиран је вишекритеријумски модел за развој социјалног становања. Као кључне просторне детерминанте овог модела издвајају се:

На нивоу урбаног склопа:

- Капацитет социјалног становања,
- Функционална разноврсност,
- Просторна организација урбаног склопа,
- Заједничке отворене површине,
- Стационарни саобраћај,
- Амбијентална вредност.

На нивоу архитектонског склопа:

- Физички образац становања,
- Просторна организација архитектонског склопа,
- Заступљеност стамбених јединица различитих структура,
- Флексибилност архитектонског склопа,
- Простори за заједничко коришћење,
- Визуелни израз.

На нивоу стамбене јединице:

- Површина стамбене јединице,
- Структура стамбене јединице,
- Адаптабилност стамбене јединице,
- Постојање приватних отворених површина.

Узимајући у обзир капацитет социјалног становања, неопходно је лимитирање броја стамбених јединица планираних за ову намену. Како савремени концепти социјалног становања све чешће предност дају планирању ове намене унутар мешовитих групација, са циљем лакше интеграције корисника у окружење и амортизације евентуалних негативних ефеката социјалног становања, и у овим случајевима неопходно је лимитирање броја стамбених јединица социјалног становања.

Развој функционалне разноврсности показао се као кључан са аспекта виталности подручја социјалног становања. Како би се превазишли недостаци лимитираних економских ресурса и отежане мобилности, најбоље је развијати оне функционалне садржаје који омогућавају јавне и бесплатне активности у непосредном стамбеном окружењу и који су неутрално организовани, како би били на располагању најширем спектру корисника.

Премда је тешко хијерархијски валоризовати значај појединачних критеријума, постојање садржаја за заједничко коришћење засигурно јесте један од најважнијих елемената у развоју социјалног становања. Као медијатор у развоју социјалних интеракција, садржаји намењени заједничком коришћењу имају круцијалну улогу са аспекта друштвеног развоја корисника, и његовог ширег друштвеног деловања. Кроз унапређење социјализације корисника поспешује се њихова социјална инклузија, што позитивно утиче, не само на индивидуални развој корисника, већ и развој уже и шире друштвене заједнице. Заједнички садржаји могу бити решавани као отворени заједнички простори на нивоу парцеле или заједнички простори унутар објеката. Елементи који су кључни за развој социјалних интеракција, те самим тим и неопходни код планирања ових простора, јесу: организован простор за седење и игру деце и присуство адекватног зеленила.

Показало се да потребе у погледу паркирања могу значајно варирати у зависности од социо-економске структуре корисника и модела становања (да ли је становање у закуп или у власништву). Стога је стационарни саобраћај потребно решавати спрам конкретних захтева.

Како визуелни израз становања може сугестивно деловати на перцепцију о његовом квалитету, у амбијенталном и естетском смислу архитектонске целине социјалног становања треба да допринесу осећају достојанства корисника и њихове припадности подручју.

Како би се спречила концентрација сиромаштва и минимизирао евентуални негативни друштвени импакт изградње социјалног становања на непосредно окружење, целине ове намене треба градити по моделу мањих стамбених групација. Оне могу бити решаване као отворени или полу-отворени стамбени блокови, или мање појединачне интерполације унутар већ формиране градске матрице. Приликом пројектовања веома је важно водити рачуна о међусобној удаљености објеката како би се обезбедио адекватан

ниво проветрености, инсолације и приватности стамбеног простора. Како је вишепородично становање у односу на породично економски далеко рационалније, док је са друге стране породично прихватљивије одређеним друштвеним категоријама, када год је могуће групације ове намене треба решавати по принципу интеграције ова два типа становања.

Узимајући у обзир начин просторне организације архитектонског склопа, највећи квалитет постиже се приликом планирања мањих склопова. Отвореним и поливалентним развојем простора унутар архитектонског склопа остварује се висок ниво варијабилности у погледу начина његовог коришћења, а тиме и задовољења различитих стамбених потреба, док се са друге стране развојем адаптабилног простора унутар габарита стамбене јединице омогућава и помирење оних које остају неостварене.

Просторни минимум стана, који је у стању да задовољи различите стамбене потребе, износи 15m² по кориснику, уз развој структуре која омогућава 1 корисника по соби. Како би се стамбени простор додатно растеретио, пожељно је увођење припадајућих отворених површина, адекватно димензионисаних и организованих да приме неку од свакодневних активности корисника.

Формирани вишекритеријумски модел за развој социјалног становања представља скуп пожељних услова у циљу унапређења стандарда становања. Он је у првом реду важан алат архитектама који се баве пројектовањем социјалног становања и онима који се баве формирањем пројектног задатка за архитектонско-урбанистичку разраду локација. Премда у економском смислу увођење оваквог модела подразумева нешто већа иницијална улагања, његова примена пружа значајне друштвене бенефите. Прво, умањује се потреба за пресељењем – чиме се побољшава ефикасност у експлоатацији објекта социјалног становања. Друго, редукују се негативни друштвени аспекти социјалног становања – чиме оно постаје изванредан коректив друштвеног развоја. Последично, примена овог модела позитивно делује на одрживост социјалног становања.

Пракса социјалног становања показује да се ниво примене модела, а тиме и постигнутог квалитета, разликују од средине до средине. Док западноевропско социјално становање карактерише присуство великог броја моделом дефинисаних критеријума, домаћа искуства показују да се овај тип становања у Србији и даље развија веома

конвенционално. Емпиријским делом истраживања испитан је нивоа квалитета социјалног становања у Србији.

Анализом важеће архитектонско-урбанистичке регулативе у Србији утврђено је да ли су, и у којој мери, у домаћем моделу заступљени критеријуми релевантни за квалитет социјалног становања. Посматрано са правног аспекта, од укупно шеснаест, у регулативи изостаје дефинисање чак девет критеријума (капацитет социјалног становања, просторна организација урбаног склопа, амбијентална вредност, физички образац становања, флексибилност архитектонског склопа, заступљеност станова различитих структура, визуелни израз, адаптабилност стамбене јединице, приватне отворене површине). Са друге стране, примена одредаба које дефинишу вредност по преосталим критеријумима обезбеђује тек средњи ниво квалитета (у појединим случајевима, квалитет по одређеним критеријумима у потпуности изостаје, док је код неких он веома висок).

Анализом изграђених објеката овог типа добијен је увид у квалитет постојећег фонда социјалног становања. Како је обим социјалне станоградње крајње скроман, репрезентативни узорак обухватио је све објекте овог типа изграђене на територији Ниша. Кроз анализу просторних варијабли дефинисаних вишекритеријумским моделом, методом вредновања извршена је валоризација постигнутог нивоа квалитета социјалног становања у Нишу. На основу добијених резултата идентификоване су опште карактеристике социјалне стамбене архитектуре Ниша.

Генерално посматрано, добијене вредности показују да је квалитет социјалног становања у земљи на средњем нивоу. Овим је потврђен и први део друге хипотезе да је *пракса социјалног становања у Србији недовољно развијена, да се не базира на концепту савременог одрживог становања и да не пружа адекватне стамбене услове корисницима, неопходне за њихов здрав развој и напредак.*

Систематизацијом резултата истраживања дефинисани су општи принципи за унапређење квалитета социјалног становања у Србији, на основу којих су формиране пројектантске смерница за унапређење методологије архитектонско-урбанистичког пројектовања објеката овог типа и препоруке за корекцију важеће архитектонско-урбанистичке регулативе. Смернице су формулисане како би биле одмах примењиве за развој конкретних локација у земљи. Предлог иновирања важећег *Правилника о условима и нормативима за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у*

програмима стамбене подршке подразумева увођење 12 нових чланова или одредаба и корекцију постојећа Увођењем иновираних пројектантских методологије у локални оквир развоја социјалног становања омогућиће се унапређење квалитета социјалног становања у Србији, чиме је друга хипотеза у потпуности потврђена.

Примена пројектантских смерница и имплементација препорука за корекцију важеће регулативе, корекцијом и допуном постојећих чланова и увођењем нових, унапредиће квалитет социјалног становања у домаћим условима. Дефинисани метод вредновања применљив је као образац за евалуацију квалитета предложених идејних решења на архитектонско-урбанистичким конкурсима који се предвиђају као обавезни за локације намењене социјалном становању.

* * *

Резултати овог истраживања могу имати и знатно шири утицај. Иновирани архитектонско-урбанистички модели унапређења квалитета социјалног становања у Србији представљају валидну подлогу за даљи развој и доношење великог броја пратећих докумената у области социјалног становања (законска и подзаконска регулатива, разне стратегије и програми).

У будућим научним истраживањима дефинисани вишекритеријумски метод вредновања би се могао употребити за валоризацију неких других објеката или пројекта социјалног становања у Србији. Дефинисане критеријуме могуће је даље унапређивати. Њихово унапређење може бити засновано на теоријским и/или практичним сазнањима. Даљим рашчлањивањем и дефинисањем подкритеријума, уз увођење параметара који их прате, омогућила би се још прецизнија валоризација квалитета социјалног становања. Дефинисање подкритеријума може бити праћено и практичним искуствима. Формирањем анкетног упитника намењеног корисницима, на основу дефинисаних критеријума од значаја за квалитет социјалног становања, добиле би се прецизније вредности у погледу параметара који дефинишу сваки од критеријума појединачно.

Резултати овог истраживања пружају квалитетну подлогу за покретање нових урбанистичких и архитектонских истраживања на тему унапређења квалитета – посебно у домену урбанистичког планирања социјалног становања на макро-нивоу. Такође,

систем мониторинга и евалуације квалитета социјалног становања, током фазе експлоатације ових објеката, значајно би утицао на сагледавање реалних потреба овог типа становања.

Мултидисциплинарни карактер социјалног становања условљава потребу ширих стратешких истраживања, те резултети овог истраживања могу послужити и неким комплементарним научним дисциплина. Ово подразумева ангажовање стручњака: у сфери друштвеног развоја социјалног становања – психолога и социолога, у правно-легислативној сфери стручњаке економских и правних наука. На овај начин обезбедило би се формирање комплетније базе, као подлоге даљег развоја и унапређења квалитета социјалног становања.

ЛИТЕРАТУРА

Albostan D. (2009), *Flexibility in multi-residential housing projects: three innovative cases from Turkey*, Master thesis, School of natural and applied sciences of Middle East Technical University

Alfirević Đ, Simonović Alfirević S. (2018), 'Socialist Apartment' in Yugoslavia: Paradigm or Tendency?, *Spatium*, 40, pp.8–17.

Abu-Ghazze T.M. (1999), Housing layout, social interaction, and the place of contact in Abu-Nuseir, Jordan, *Journal of Environmental Psychology*, 19, pp.41–73.

Bajić T. (2017), *Kriterijumi u urbanističkom planiranju i projektovanju socijalnog stanovanja u Srbiji*, doktorska teza, Arhitektonski fakultet, Univerzitet u Beogradu

Barbosa O, Tratalos J, Armsworth P, Davies R, Fuller R, Johnson P, Gaston K. (2007), Who benefits from access to green space? A case study from Sheffield, UK, *Landscape and Urban Planning*, 83, pp.187–195.

Baylon M. (1975), Beogradski stan, *Arhitektura urbanizam*, 74–77, pp.23–44.

Baylon M. (1980), *Stan u Beogradu*, *Sveska 5*, Arhitektonski fakultet, Univerzitet u Beogradu, pp.16–18.

Begović M, Matković G, Mijatović P, Paunović M. (2010), *Socijalno stanovanje u Srbiji*, Službeni glasnik

Bristol K. (1991), The Pruitt-Igoe myth. *Journal of Architectural Education*, 44(3), pp.163–171.

Hobhouse H. (1994), *Public Housing in Poplar: The Inter-war Years*, Survey of London, Volumes 43 and 44, Poplar, Blackwall and Isle of Dogs, pp. 23-37.
(<http://www.british-history.ac.uk/survey-london/vols43-4/pp23-37>, mart 2017)

Bridge G. (2002), *The neighbourhood and social networks*, CNR Paper 4. ESRC Centre for Neighbourhood Research, Bristol

Broto C. (2005), *Innovative Public Housing*, (Architectural Design), Gingko Press

Broto C, Comerma J. (2007), *Innovative Apartment Buildings*, Linksbooks, Barcelona, Spain

Broto C. (2011), *Apartment Buildings Today*, Linksbooks, Barcelona, Spain

Bramley G, Power S. (2009), Urban form and social sustainability: the role of density and housing type, *Environment and Planning B: Planning and Design*, 36, pp.30–48.

- Burton E. (2000), The potential of the compact city for promoting social equity, in *Achieving Sustainable Urban Form* (eds Williams K, Burton L, Jenks M.), Spon, London, pp.19-29.
- Beattie S. (1980), *A Revolution in London Housing: LCC housing architects and their work, 1893-1914*, Architectural Press
- Carr, Francis M, Rivlin L.G, Stone M. (1992), *Public Space*, Cambridge University Press, Cambridge
- Campbell D.E, Campbell T.A. (1988), A new look at informal communication—the role of the physical environment, *Environment and Behaviour*, 20 (2), pp.211–226.
- Cattell N, Dines N, Gesler W, Curtis S. (2008), Mingling, observing, and lingering: Everyday public spaces and their implications for well-being and social relations, *Health Place*, 14, pp.544–561.
- Chiesura A. (2004), The role of urban parks for the sustainable city. *Landscape and Urban Planning*, 68, pp.129–138.
- Cooper M, Sarkissian W. (1986), *Housing As If People Mattered*, University of California Press, Berkeley
- Coley R. L, Kuo F. E, Sullivan, W. C. (1997), Where does community grow? The social context created by nature in urban public housing, *Environment and Behavior*, 29, pp.468–494.
- Cupers K. (2014), The Social Project, *Places Journal*
- Damjanović D, Gligorijević Ž. (2010), *Socijalno stanovanje – prikaz stambenih politika Srbije i odabranih zemalja Evrope*, PALGO centar, Beograd
- Dandolo I. (2003), *Policy Issues for Social Housing in South-Eastern Europe*, Presentation at the High-Level Housing Conference, Paris, 23–24, April 2003.
- De Pooter S. (1997). *Nature and neighbors: Green spaces and social interactions in the innercity*, master thesis, University of Illinois at Urbana-Champaign
- Ebbesen E, Kjos G, Koneči V. (1976), Spatial ecology: Its effects on the choice of friends and enemies, *Journal of Experimental Social Psychology*, 12(6), pp.505-518.
- Ebner P, Herrmann E, Hollbacher R, Kuntsher M, Wietzorrek U, (2010), *Typology + Innovative Residential Architecture*, Birkhauser, Basel
- Eurostat, (2014), *Owecrowding rate by household type*, (<http://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-datasets/-/TESSI175>, mart, 2017)
- Faridan N. (2013), Effects of outdoor shared spaces on social interaction in a housing estate in Algeria, *Frontiers of Architectural Research*, 2, pp.457–467.
- Forster W. (2006), *Housing in the 20th and 21st centuries*, Prestel Verlag, Munchen, Berlin, London, New York

Förster W. (2008), *Housing in Vienna: Innovative, Social and Ecological*, Exhibition brochure – Architekturzentrum Wien, Vienna, 2008, pp.15-17.

Förster W. (2017), *80 years of social housing in Vienna*, (<https://www.wien.gv.at/english/housing/promotion/pdf/socialhous.pdf>, april 2018)

French H. (2006), *New Urban Housing*, Laurence King Publishing Ltd, London

Gehl J. (1987), *Life between buildings: using public space*, New York: Van Nostrand Reinhold Comapny

Generalni urbanistički plan Niša 2010-2025, (2010), Službeni list grada Niša

Ghekiere, L. (2007), *Le développement du logement social dans l'Union européenne. Quand l'intérêt général rencontre l'intérêt communautaire*, Dexia; Collège d'Europe.

Glaeser E, Vigdor J. (2003), Racial segregation: Promising news, in *Redefining Urban and Suburban America, Evidence from Census 2000*, (eds., Katz B, Lang R. E.), Washington, DC: Brookings Institution Press

Gleeson B, Sipe N. (2006), *Creating Child Friendly Cities: Reinstating Kids in the City*, London, Routledge

Gobster P. H. (1998), Urban parks as green walls or green magnets? Interracial relations in neighbourhood boundary parks, *Landscape and Urban Planning*, 41, pp.43–55.

Grant J. (2002), Mixed use in theory and practice; Canadian experience with implementing a planning principle, *Journal of the American Planning Association*, 68(1), pp. 71–84.

Groák S. (1992), *The Idea Of Building: Thought And Action In The Design And Production Of Buildings*, London: E&FN

Hatherley O. (2015), *Vienna's Karl Marx Hof: architecture as politics and ideology - a history of cities in 50 buildings*, Guardian (<https://www.theguardian.com/cities/2015/apr/27/vienna-karl-marx-hof-architecture-politics-ideology-history-cities-50-buildings>, februar 2017)

Healy J. D. (2003), Housing Conditions, Energy Efficiency, Affordability and Satisfaction with Housing: A Pan-European Analysis, *Housing Studies*, 18 (3), pp.409–424.

Hegedüs J. (2007), Social Housing in Transition Countries, in *Social housing in Europe* (eds. Whitehead C, Scanlon K.), London: LSE, pp.165–177.

Henning C, Lieberg M. (1996), Strong ties or weak ties? Neighbourhood networks in a new perspective, *Scandinavian Housing & Planning Research*, 13, pp.3–26.

Hobbs M. (2010), *Visual Representations of Working-Class Berlin, 1924–1930*, PhD thesis, University of Glasgow, Department of History of Art

Howard E. (1989), *To-morrow: A Pacefull Path to real Reform*, London: Swan Sonnenschein

- Howard E. (1902), *Garden City of To-morrow*. Swan Sonnenschein & Co., Ltd.
- HP, (2017), *Golden Lane/Barbican Estates*
(http://www.housingprototypes.org/project?File_No=GB008, april 2018)
- Huang S. (2006), A study in outdoor interactional spaces in high-rise housing, *Landscape and Urban Planning*, 78, pp.193–204.
- Ilić D. (1983), *Stan i porodica*, Gradina
- Ilić D. (1991), *Projektovanje stambenih zgrada 1 – organizacija stana*, Univerzitet u Nišu
- Jacobs J. (1961), *The Death and Life of Great American Cities*, Vintage Books
- Jovanović G. (2007), *Istraživanje uzajamnog odnosa organizacije stana i organizacije sklopa tipskog sprata stambenih zgrada*, doktorska disertacija, Univerzitet u Nišu, Građevinsko-arhitektonski fakultet
- Jovanović G. (2007), Flexible organization of floor composition and flexible organization of dwelling space as a response to contemporary market demands, *Facta Universitatis Series: Architecture and Civil Engineering*, 5(1), pp.33–47.
- Jovanović G, Keković A. (2008), Fleksibilna organizacija sklopa sprata i prostora stana kod zgrada dubokog trakta, *Zbornik radova Drugog internacionalnog naučnog skupa "Građevinarstvo-nauka i praksa"* Žabljak 03-07. mart 2008.godine, Univerzitet Crne Gore – Građevinski fakultet, Knjiga 1, pp.579–585.
- Jovanović G. Stoiljković B, Stanimirović M. (2010), Fleksibilnost na nivou sklopa sprata stambenih zgrada. *Zbornik radova Prve konferencije Sinergija arhitekture i građevinarstva SINARG, Nauka+praksa, 13/10*, Građevinsko-arhitektonski fakultet Univerziteta u Nišu, pp.33–36.
- Jovanović M. (2004), Urbanistički koncepti razvoja gradova: komparativna analiza, *Industrija*, 3/2004
- Kadijević A. (2007), O socrealizmu u beogradskoj arhitekturi i njegovim oprečnim tumačenjima, *Nasleđe*, IX, pp.76–88.
- Kázmierczak A. (2013), The contribution of local parks to neighbourhood social ties. *Landscape and Urban Planning*, 109, pp.31–44.
- Knežević G. (1984), *Višestambene zgrade*, Tehnička knjiga, Zagreb
- Krellenberg K, Welz J, Reyes-Päcke S. (2014), Urban green areas and their potential for social interaction: A case study of a socio-economically mixed neighbourhood in Santiago de Chile, *Habitat International*, 44, pp.11–21.
- Kowaltowski D, Granja D.A. (2011), The concept of desired values as a stimulus for change in social housing Brazil, *Habitat International*, 35, pp.435–446.
- Kubet V, Carić O, Hiel K. (2010), Fleksibilnost stambene jedinice u odnosu na grupisanje instalacija, *Zbornik radova Građevinsko- arhitektonskog fakulteta u Nišu*, 25, pp.143–150.

- Kuo F. E, Bacaicoa M, Sullivan W. C. (1998), Transforming inner-city landscapes. Trees, sense of safety, and preference, *Environment and Behaviour*, 30, pp.28–59.
- Kweon B.-S, Sullivan W.C, Wiley A.R. (1998), Green common spaces and the social integration of inner-city older adults, *Environment and Behaviour*. 30(6), pp.832–858.
- Lawrence R. J. (2002), *Putting the Immediate Environment on the Health-Housing Agenda*. In WHO, Proceedings of the International Convention Casa e Salute, Forli, pp. 60–69.
- Lee K, Kim K, Lee S. (2010), Study on building plan for enhancing the social health of public apartments, *Building and Environment*, 45, pp.1551.
- Levitt D, Levitt B. (2010), *The housing design handbook*, Routledge, Taylor & Francis Group
- Lojanica M. (1975), *Stan se koristi i menja*, Stanovanje 1, Institut za arhitekturu i urbanizam SRS, Beograd, pp.41–70.
- Lojanica V. Ristić J, Međo V. (2012), Multi-family housing architecture in Belgrade: Models and development, *International Scientific Journal Architecture and Engineering*, 1, pp.1–9.
- Low S, Taplin D, Scheld S. (2005), *Rethinking urban parks: Public space and cultural diversity*, University of Texas Press
- Lujanen M. (2003), *The Role of Social Housing in Housing Policies*. UNECE/CECODHAS Workshop on Social Housing (<http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/prgm/hmm/social%20housing/soc.hou.proceedings2003.pdf>, decemabr 2014)
- Mäkinen K. Tyrväinen L. (2008), Teenage experiences in public green spaces in suburban Helsinki, *Urban Forestry & Urban Greening*, 7, pp.277–289.
- Maksimović B. (1930), *Racionalizam modernih stanova za minimum egzistencije*, BON, 9-10, pp.486-490.
- Manoochehri J. (2009), *Social policy and housing: reflections of social values*. Development Planning Unit University College London
- Manoochehri J. (2012), *The Politics of Social Housing in Britain*, Peter Lang AG
- MDWP (2013), *Municipal Housing in Liverpool before 1914: the 'first council houses in Europe* (<https://municipaldreams.wordpress.com/2013/10/08/liverpool-first-council-houses-in-europe/> february 2017)
- Milašinović Marić D. (2011), Razvojni tokovi u srpskoj arhitekturi od 1945. do 1961. godine, *Arhitektura i urbanizam*, 33, pp.3–15.
- Milašinović Marić D. (2017), Poletne pedesete, *Arhitektura i urbanizam*, 45, pp.81– 83.
- Milić V. (2006), *Urbanistički aspekti socijalnog stanovanja*, Arhitektonki fakultet, Univerzitet u Beogradu

Milenković B. (1988), *Uvod u arhitektonsku analizu*, Građevinska knjiga, Beograd

Mitković P, Cekić N. (1995), Uloga i značaj zelenila u prostornom i urbanističkom planiranju kod zaštite od saobraćajne buke, *Zbornik radova 15. jugoslovenske i 3. međunarodne konferencije: „Buka i vibracije u životnoj i radnoj sredini“*; Niš, 11-13.10.1995. godine, Fakultet zaštite na radu, Univerzitet u Nišu, pp.59–63.

Mitković P, Vasilevska Lj. (1998), *Problemski okvir prostornog i urbanističkog planiranja i projektovanja spratnih zgrada namenjenih tržištu*, Stanovi i zgrade za tržište, Prosveta, Niš

Mojović Đ, Čarnojević V, Stanković Ž, (2009), *Lokalna stambena politika – Osnovne informacije I mogućnost razvoja javne intervencije u oblasti stanovanja u gradovima Srbije*, Program za urbani razvoj, Beograd

Montgomery J. (1998), Making a city: urbanity, vitality and urban design, *Journal of Urban Design*, 3 (1), pp.93–116.

Myers D, Gearin, E. (2001), Current preferences and future demand for denser residential environments, *Housing Policy Debate*, 12(4), pp.633–659.

Nacionalna strategija socijalnog stanovanja, (2012), Službeni glasnik RS, 13/2012

Newman O. (1972), *Defensible space; crime prevention through urban design*, The Macmillan Company, New York

Newman O. (1996), *Creating Defensible Space*, Institute for Community Design Analysis, U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research

Nyden P, Maly M, Lukehart J. (1997), The emergence of stable racially and ethnically diverse urban communities: A case study of nine US cities, *Housing Policy Debate* 8 (2), pp.491–533.

Peters K, Elands B, Buijs, A. (2010), Social interactions in urban parks: Stimulating social cohesion?, *Urban Forestry and Urban Greening*, 9, pp.93–100.

Petovar K. (2003), *Naši gradovi između države i građanina: Urbana sociologija*, Geografski fakultet, Univerzitet u Beogradu

Petković Grozdanović N, Stoilković B, Jovanović G, Mitković P, Keković A. (2017), The spatial comfort of social housing units in the post-socialist period in Serbia in relation to the applicable architectural norms, *Cities*, 62, pp.88–95.

Petrović M. (2004), *Sociologija stanovanja – Stambena politika, izazovi i mogućnosti*, Institut za sociološka istraživanja, Filozofski fakultet, Univerzitet u Beogradu

Petrović B, Rašković I. (2017), Modifikacija autentičnosti – socijalna održivost, konsekvencija budućeg stanovanja u *Budućnost stanovanja, aspekti održivosti budućeg stanovanja u Srbiji* (eds. Petrović B, Rašković I.), Arhitektonski fakultet, Univerzitet u Beogradu

PHUS, (2004), *Public Housing in the United States 1933-1949*, United States department of Interior, National Park Service

Pravilnik o uslovima i normativima za planiranje i projektovanje stambenih zgrada i stanova u programima stambene podrške, (2017), Službeni glasnik RS, 76/2017

Pravilnik o uslovima i normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova, (2015), Službeni glasnik RS, 82/2015

PR (2004), *Parking Requirements Guide For Affordable Housing Developers*, Southern California Association of Non-Profit Housing

PS (2016), *Parking Standards for Multi-Family Residential Development Projects*

Pušić Lj. (1997), *Grad, društvo, prostor*, Zavod za udžbenike i nastavna sredstva Beograd

Rabeneck A, Sheppard D, Town P. (1974), Housing: Flexibility/Adaptability? *Architectural Design*, 44, pp.76–90.

Ramirez L. (eds.), (2008), *SIRP book: the settlement and integration of refugees programme in Serbia, 2005-2008*, Belgrade: UN-HABITAT

Reeves P. (2005), *Introduction to social housing*, Elsevir

Rotival M. (1935), *Les Grands Ensembles*. L'Architecture d'Aujourd'hui, 1(6), pp.56–57.

Sherwood R. (2001), *Modern housing prototypes*, Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts

Schneider T, Till J. (2005), Flexible housing: opportunities and limits, *Architectural Research Quarterly*, 9(02), pp.157–166.

Silkin L. (1936), *Working-Class Housing on the Continent and the Application of Continental Ideas to the Housing Problem in the County of London*, London County Council

Sullivan W, Kuo F, De Pooter S. (2004). Vital neighborhood spaces, *Environment and Behavior*, 36(5), pp.678-700.

Skjaeveland O, Garling T. (1997), Effects of interactional space on neighbouring, *Journal of Environmental Psychology*, 17, pp.181–198.

Smith T, Nelischer M, Perkins N. (1997), Quality of an urban community: a framework for understanding the relationship between quality and physical form, *Landscape and Urban Planning*, 39, pp.229 – 241.

Southworth M, Ben-Joseph E. (2003), *Streets and the Shaping of Towns and Cities*, Washington, DC: Island Press

Stoiljković B, Kondić S, Sazdanović M. (2011), Apartment open areas as individualization factor in multi-family housing, *Conference Proceedings International Conference*

„*Innovation as a function of engineering development*“, Niš, Srbija, 25-26.11.2011, Univerzitet u Nišu - Građevinsko-arhitektonski fakultet, pp.345–350.

Stoiljković B. (2015), *Primena koncepta individualizacije u stambenoj arhitekturi u kontekstu unapređenja višeporodičnog stanovanja*, doktorska disertacija, Građevinsko-arhitektonski fakultet, Univerzitet u Nišu

Stoiljković B, Petković Grozdanović N. (2015), Tretman otvorenih površina stana primenom koncepta individualizacije, *Zbornik radova XIII međunarodne konferencije INDIS 2015*, Novi Sad, Srbija, Fakultet tehničkih nauka, Univerzitet u Novom Sadu, pp.337–344.

Stambena strategija grada Niša, (2007), JP Gradska stambena agencija, Niš

Program socijalnog stanovanja na teritoriji grada Niša, (2009), Službeni list grada Niša

Strategija socijalnog stanovanja, (2012), Službeni glasnik RS, 13/2012

Talen E. (2008), *Design for diversity - Exploring socially mixed neighborhoods*, Architectural Press, Elsevier

Tosics I. (1998), European Integration and the East-Central European ‘Outsiders’. in *European Integration and Housing Policy* (eds. Kleinman M, Matznetter W. and Stephens M.), London and New York: Routledge

Tunstall R. (2011), *Social Housing and Social Exclusion on 2000-2011*, Centre for Analysis of Social Exclusion, London School of Economics

UN, (2006), *Uputstva o socijalnom stanovanju-Principi i primeri*, Ujedinjene Nacije, Ekonomska komisija za Evropu, Ženeva

UN, (2012), *Sustainable Housing for Sustainable Cities, A policy framework for developing cities*, UN-HABITAT

UNECE, (2006), *Guidelines on Social Housing. Principles and Examples*, New York and Geneva, United Nations

Unger D.G, Wandersman A. (1985), The importance of neighbors: the social, cognitive, and affective components of neighboring, *American Journal Communal Psychology*, 13, pp.139–169.

Unwin R.,(1909), *Town planning in practice; an introduction to the art of designing cities and suburbs*, London [etc. T. F. Unwin

Uredba o standardima i normativima za planiranje, projektovanje i gradjenje i uslovima za korišćenje i održavanje stanova za socijalno stanovanje (2013), Službeni glasnik RS, 26/2013

Uslovi I tehnički normative za projektovanje stambenih zgrada i stanova (1983), Službeni list Beograda, 32/IV

- UWE, (2017), *The History of Council Housing*. Faculty of Environment and Technology, University of West England
(https://fet.uwe.ac.uk/conweb/house_ages/council_housing/section3.htm, februar 1017)
- Van Doesburg T. (1927), *The famous Werkbund exhibition on "the dwelling"*, Het Bouwbedrijf
- Vuksanović Macura Z, Galassi B. (2008), Competition of architectural project ideas for social housing in *SIRP BOOK: The settlement and integration of refugees programme in Serbia* (eds. Ramirez L.), Belgrade:UN-HABITAT, pp.14-39.
- Vuksanović Macura Z. (2011), *Vizija socijalnog stanovanja u Beogradu (1919-1941)*, Zadužbina Andrejević, Beograd
- Vuksanović Macura Z. (2011a), Socijalni stanovi beograda u prvoj polovini XX veka, *Nasleđe*, XII, pp.65–89.
- Wong J. F. (2010), Factors affecting open building implementation in high density mass housing design in Hong Kong, *Habitat International*, 34, pp.174–182.
- Wood E. E. (1919), *The Housing of the Unskilled Wage Earners*, New York, Macmillan Co
- Yiftachel O, Hedgcock D. (1993), Urban social sustainability: the planning of an Australian city, *Cities*, 10, pp.139–157.
- Zakon o socijalnom stanovanju, (2009), Službeni glasnik RS, 72/2009
- Zakon o stambenim odnosima, (1990), Službeni glasnik RS, 12/1990
- Zakon o stanovanju, (1992), Službeni glasnik RS, 50/1992
- Zakon o stanovanju i održavanju zgrada, (2016), Službeni glasnik RS, 104/2016
- Živković M. (2017), *Definisanje i primena metode vrednovanja fleksibilnosti prostorne organizacije stana u višeporodičnim stambenim objektima*, doktorska disertacija, Univerzitet u Nišu – Građevinsko-arhitektonski fakultet
- Živković M, Jovanović G. (2012), A method of evaluating the degree of housing unit flexibility in multi-family housing, *Facta Univeritatis. Series: Architecture and Civil Engineering*, 10(1), pp.17–32.
- Čaldarović O. (1985), *Urbana sociologija*, Globus – Zagreb
- Čanak M. (1974), *Ljudske potrebe i stambene funkcije*, Informativni bilten, Centar za stanovanje IMS, 15, Beograd
- Čanak M. (2002), Standardi minimalnog kvaliteta u stambenoj izgradnji, *ARD review*, 27/2002
- Čanak M. (2014), *Svi moji stanovi*, Orion Art

Čolić Damjanović V. M. (2015), *Unapređenje modela socijalnog stanovanja u Beogradu u okviru novih paradigmi planiranja i projektovanja*, doktorska disertacija, Arhitektonski fakultet, Univerzitet u Beogradu

ПОПИСИ И ИЗВОРИ ИЛУСТРАЦИЈА

- Слика 1. St. Martin's Cottages (1869), Ливерпул, Велика Британија
Извор: <https://municipaldreams.wordpress.com/2013/10/08/liverpool-first-council-houses-in-europe/>, преузето фебруара 2018
- Слика 2. Flower Estate (1919), Шефилд, Велика Британија
Извор: <https://municipaldreams.wordpress.com/2013/07/30/the-flower-estate-sheffield/>, преузето марта 2018
- Слика 3. Hufeisensiedlung / Bruno Taut (1933), Берлин, Немачка
Извор: <https://en.wikiarquitectura.com/building/social-housing-hufeisensiedlung/>, преузето фебруара 2018
- Слика 4. Weissenhof – куће у низу / Jacobus J. P. Oud (1926), Штутгарт, Немачка
Извор: https://www.archweb.it/dwg/arch_arredi_famosi/Oud/Oud_weissenhof_house_drawings.jpg, преузето априла 2018
- Слика 5. Weissenhof – вишепородично становање / M. van der Rohe (1926), Штутгарт
Извор: <http://afewthoughts.co.uk>, преузето фебруара 2018
- Слика 6. Karl-Marx-Hof / Karl Ehn (1930), Беч, Аустрија
Извор: <http://housingplus.wikidot.com/karl-marx-hof>, преузето марта 2017
- Слика 7. Интернационализација праксе социјалног становања
Извор: <https://municipaldreams.wordpress.com>, преузето априла 2017
- Слика 8. Модел послератног социјалног становања
Извор: <https://municipaldreams.wordpress.com>, преузето априла 2017
- Слика 9. Unite d'Habitation / Le Corbusier (1952), Марсеј, Француска
Извор: <https://www.dezeen.com/2014/09/15/le-corbusier-unite-d-habitation-cite-radieuse-marseille-brutalist-architecture/>, преузето марта 2019
- Слика 10. Park Hill Estate / Jack Lynn & Ivor Smith (1960), Шефилд, Велика Британија
Извор: <http://www.archdaily.com/174968/park-hill-hawkins-brown-with-studio-egret-west>, преузето априла 2018
- Слика 11. Alexandra Road / Neave Brown (1978), Лондон, Велика Британија.
Изглед и организација комплекса
Извор: <https://en.wikiarquitectura.com/building/alexandra-road-state/#>, преузето априла 2018
- Слика 12. Alexandra Road / Neave Brown (1978), Лондон. Велика Британија.
Објекат вишепородичног становања

Извор: <https://en.wikiarquitectura.com/building/alexandra-road-state/#>, преузето априла 2018

- Слика 13. Alexandra Road / Neave Brown (1978), Лондон.
Објекти породичног становања
Извор: <https://en.wikiarquitectura.com/building/alexandra-road-state/#>, преузето априла 2018
- Слика 14. Alt Erlaa / Harry Glücks (1973-85), Беч, Аустрија
Извор: <https://spfaust.wordpress.com/2012/08/26/alt-erlaa-architecture-that-serves-a-social-purpose-social-housing-that-looks-feels-like-luxury-housing/>, преузето априла 2017
- Слика 15. Модел интерполације мањих појединачних локација социјалног становања у оквиру развијених стамбених подручја
- а) Passage des Patriarches / Vous Êtes Ici Architectes (2014), Париз, Француска
Извор: <https://www.archdaily.com/493368/social-housing-vous-etes-ici-architectes> преузето маја 2018
 - б) Louis Blanc / ECDM (2013), Париз, Француска
Извор: <https://www.archiscene.net/residential/housing-45-rue-louis-blanc-ecdm/>, преузето маја 2018
- Слика 16. Принцип микса код већих стамбених групација социјалног становања
- а) Chemin Masséna / Comte & Vollenweider (2015), Париз, Француска
Извор: <https://www.archdaily.com/608604/housing-in-paris-hamonic-masson-and-associes-comte-vollenweider>, преузето маја 2018
 - б) 8 House / BIG – Bjarke Ingels Group (2010), Копенхаген, Данска
Извор: <https://www.archdaily.com/83307/8-house-big>, преузето маја 2018
 - в) Tabard Square / Rolfe Judd (2007), Лондон, Велика Британија
Извор: <https://www.rolfe-judd.co.uk/architecture/projects/tabard-square/>, преузето маја 2018
- Слика 17. Визуелни идентитет као елемент у развоју савременог социјалног становања
- а) Mieres / Zigzag Arquitectura (2010), Шпанија
Извор: <https://www.architectural-review.com/today/social-housing-by-zigzag-arquitectura-mieres-asturias-spain/8613140.article>, преузето маја 2018
 - б) Parla / Arquitectnica (2012), Шпанија
Извор: <https://www.archdaily.com/208192/120-social-housing-in-parla-arquitectnica>, преузето маја 2018
 - в) Izola / OFIS arhitekti (2006), Словенија
Извор: <https://www.archilovers.com/projects/62452/honeycomb-apartments.html>, преузето маја 2018
- Слика 18. WoZoCo / MVRDV (1997), Амстердам, Холандија
Извор: <https://www.mvrdv.nl/projects/170/wozoco>, преузето марта 2019
- Слика 19. The Whale / De Architekten Cie (2000), Амстердам, Холандија
Извор: <https://livinspace.net/projects/architecture/whale-distinctive-housing-project-amsterdam-de-architekten-cie/>, преузето марта 2019

- Слика 20. Brunswick Centre / Patrick Hodgkinson (1960), Levitt Bernstein (2006), Лондон
Извор: <https://www.levittbernstein.co.uk/project-stories/brunswick-centre/>, преузето априла 2018
- Слика 21. Formosa 1140 / Lorcan O’Herlihy Architects (2008), Лос Анђелес, САД
Извор: <https://www.dezeen.com/2009/03/03/formosa-1140-by-lorcan-o%E2%80%99herlihy-architects/>, преузето априла 2019
- Слика 22. Broadway housing / Kevin Daly Architects (2012), Лос Анђелес, САД
Извор: <https://www.archdaily.com/503233/broadway-housing-kevin-daly-architects>, преузето априла 2018
- Слика 23. South Kilburn / Alison Brook (2017), Лондон, Велика Британија
Извор: <http://www.alisonbrooksarchitects.com/project/bronte-fielding/>, преузето јуна 2018
- Слика 24. Mieres / Zigzag (2010), Мирес, Шпанија
Извор: <https://www.archdaily.com/393277/vivazz-mieres-social-housing-zigzag-arquitectura>, преузето маја 2018
- Слика 25. ‘M’ Building / Stéphane Maupin & Nicolas Hugon (2012), Париз, Француска
Извор: <https://www.dezeen.com/2012/03/06/m-building-by-stephane-maupin/>, преузето јуна 2018
- Слика 25. Alexandra road / Neave Brown (1978), Лондон, Велика Британија
Извор: <http://modernarchitecturelondon.com/buildings/alexandra-road.php>, преузето маја 2018
- Слика 27. St-Agatha-Berchem / Buro II & Archi+I (2012), Белгија
Извор: <https://www.archdaily.com/280158/st-agatha-berchem-sustainable-social-housing-buro-ii-archii>, преузето јула 2018
- Слика 28. Donnybrook quarter / Peter Barber (2006) Лондон, Велика Британија
Извор: https://www.tankonyvtar.hu/en/tartalom/tamop412A/2011-0055_low_rise_high_density/ch09.html, преузето јула 2018
- Слика 29. Savonnerie Heymans / MDW Architecture (2012), Брисел, Белгија
Извор: <https://www.archdaily.com/220116/savonnerie-heyman-mdw-architecture>, преузето априла 2017
- Слика 30. Стамбени објект у блоку 32 / MITarh, Београд, Србија
Извор: http://www.mitarh.rs/index.php?p=project&project_id=46, преузето априла 2017
- Слика 31. Via Verde / Dattner & Grimshaw Architects (2012), Њујорк, САД
Извор: <https://www.archdaily.com/468660/via-verde-dattner-architects-grimshaw-architects>, преузето априла 2018
- Слика 32. Варијабилност архитектонског склопа – могућност вишенаменског коришћења.

Конкурсно решење др Иван Рибар / Марушић Д, Марушић М, (2011),
Београд, Србија
Извор: <http://stanovanje.yolasite.com/katalog-stanova.php>, преузето априла 2017

- Слика 33. Варијабилност архитектонског склопа – могућност доградње
Carabanchel / Dosmasuno arquitectos (2007), Мадрид, Шпанија
Извор: https://www.archdaily.com/4750/carabanchel-housing-dosmasuno-arquitectos?ad_medium=galler, преузето маја 2016
- Слика 34. 60 Richmond Housing Cooperative / Teeple Architects (2010), Торонто, Канада
Извор: <https://www.archdaily.com/85762/60-richmond-housing-cooperative-teeple-architects>, преузето априла 2016
- Слика 35. Via Verde / Dattner & Grimshaw (2012), Њујорк, САД
Извор: <https://www.archdaily.com/468660/via-verde-dattner-architects-grimshaw-architects>, преузето априла 2018
- Слика 36. Atherton Gardens / McCabe Architects, Bird de la Coeur (2013), Мелбурн
Аустралија
Извор: <https://architectureau.com/articles/dulux-colour-awards-2013/>, преузето
априла 2019
- Слика 37. Mirador / MVRDV (2005), Мадрид, Шпанија
Извор: <https://www.mvrdv.nl/projects/135/mirador>, преузето априла 2017
- Слика 38. City Lofts / Delugan-Meissl (2004), Беч, Аустрија
Извор: [http://www.oris.hr/hr/casopis/clanak/\[66\]presjek-kao-montaza-atrakcija,898.html](http://www.oris.hr/hr/casopis/clanak/[66]presjek-kao-montaza-atrakcija,898.html), преузето априла 2019
- Слика 39. White Clouds / POGGI & MORE (2016), Saintes, Француска
Извор: <https://www.arch2o.com/white-clouds-poggi-architecture/>, преузето
априла 2019
- Слика 40. Izola/ OFIS arhitekti (2006), Изола, Словенија
Извор: <https://www.archdaily.com/3245/izola-social-housing-ofis-arhitekti>,
преузето априла 2016
- Слика 41. Пример адаптабилног стамбеног простора
Извор: аутор, Wong J. F. (2010), *Factors affecting open building implementation in high density mass housing design in Hong Kong*, Habitat International, 34, pp. 174–182.
- Слика 42. Модел планирања приватних отворених површина мањем проценту станова:
а) Granville New Homes / Levitt (2004), Лондон, Велика Британија
Извор: <https://www.slideshare.net/BeamOrangery/1caroline-fraser-bf-l-advisorcabe-presentation>, преузето маја 2018
б) Aigues-Mortes / Thomas Landemaine (2015), Француска
Извор: <https://www.archdaily.com/771854/social-housing-in-aigues-mortes-thomas-landemaine-architectes>

- в) Sperrgasse, (2004), Беч, Аустрија
Извор: <http://archplanbaltimore.blogspot.com/2013/10/affordable-housing-anything-vienna.html>, преузето априла 2019
- Слика 43. Hollainhof / Neutelings, Riedijk (1998), Гент, Белгија
Извор: <http://architectura.be/nl/projecten/20263/hollainhof>, преузето марта 2016
- Слика 44. Општински станови у Раденичкој улици / Начић Ј. (1911), Београд
Извор: http://beogradskonasledje.rs/kd/zavod/stari_grad/kompleks_radnickih_stanova.html, преузето априла 2019
- Слика 45. Станови Железнице у Моравској улици / Schmidinger F. K. (1927), Београд
Извор: beogradskonasledje.rs/wp-content/uploads/2012/06/04-zlata-vuksanovic-macura.pdf, преузето априла 2018
- Слика 46. Стамбени павиљони у улици Зорана Ђинђића, Крагујевац
Извор: *Милашиновић Марић, 2011 Развојни токови у српској архитејтури од 1945. до 1961. године, Архитектура и урбанизам 33,3-15.*
- Слика 47. Каталог типских пројеката – преглед основа станова
Извор: *Baylon, 1975 Београдски стан, Архитектура урбанизам, 74–77.*
- Слика 48. Јулино брдо / Лојаница М, Цагић П, Јовановић Б. (1967), Београд
Извор: http://architectuul.com/architecture/view_image/residential-complex-julino-brdo/14787, преузето марта 2018
- Слика 49. Пример примењиваних стамбених шема у периоду 1955-1972.
- Слика 50. Блок 23/ Стјепановић А, Караџић Б, Јанковић Б. (1972), Београд
Извор: <http://gioranoangelo.blogspot.com/2012/04/2012-3.html>, преузето априла 2018
- Слика 51. Објекти социјалног становања изграђени у оквиру СИРП програма
Извор: *Ramirez L. (eds.), (2008), SIRP book: the settlement and integration of refugees programme in Serbia, 2005-2008, Belgrade: UN-HABITAT*
- Слика 52. Објекти из програма Социјално становање у заштићеним условима
Извор: <https://www.housingcenter.org.rs/index.php/socijalno-stanovanje-u-zasticenim-uslovima>, преузето априла 2017
- Слика 53. Објекти социјалног становања
- а) Блок 61, Нови Београд / Шишмановић, Милановић, (2009), Београд, Србија
Извор: <http://www.re-a-c-t.org/projects/gp1pfc10.php>,
 - б) др Иван Рибар / Петровић, Компленић (2012), Београд, Србија
Извор: <http://www.dab.rs/izlozbe-radova/item/272-naselje-ivana-ribara-nagradjeni-radovi>, преузето априла 2018
- Слика 54. Локације анализираних целина социјалног становања
Извор: аутор

- Слика 55. Ситуациони приказ – случај у Ул.Палих бораца, Пантелеј
Извор: *Google Maps*,
- Слика 56. Уређење партера – случај у Ул. Палих бораца, Пантелеј
Извор: *аутор*
- Слика 57. Карактеристичне основе – случај у Ул. Палих бораца, Пантелеј
Извор: *према пројектној документацији цртеж израдио аутор дисертације*
- Слика 58. Изглед објекта – случај у Ул. Палих бораца, Пантелеј
Извор: *аутор*
- Слика 59. Ситуациони приказ – случај Ул.Чедомира Крстића, Паси Пољана
Извор: *Google Maps*,
- Слика 60. Детаљи уређења партера – случај Ул.Чедомира Крстића, Паси Пољана
Извор: *аутор*
- Слика 61. Карактеристичне основе – случај у Ул.Чедомира Крстића, Паси Пољана
Извор: *према пројектној документацији цртеж израдио аутор дисертације*
- Слика 62. Изглед објекта– случај у Ул.Чедомира Крстића, Паси Пољана
Извор: *аутор*
- Слика 63. Ситуациони приказ – случај у Ул. Мајаковског, Дуваниште
Извор: *Google Maps*,
- Слика 64. Детаљи уређења партера– случај у Ул. Мајаковског, Дуваниште
Извор: *аутор*
- Слика 65. Карактеристичне основе – случај у Ул.Мајаковског, Дуваниште
Извор: *према пројектној документацији цртеже израдио аутор дисертације*
- Слика 66. Изглед објекта– случај у Ул. Мајаковског, Дуваниште
Извор: *аутор*
- Слика 67. Положај предметне локације
Извор: <https://www.google.rs/maps>
- Слика 68. Модел Пилот пројекта социјалног становања у Брегалничкој улици
Извор: *аутор*
- Слика 69. Ситуациони приказ подручја пилот пројекта
Извор: *аутор*
- Слика 70. Карактеристичне основе породичних кућа у низу
Извор: *аутор*
- Слика 71. Карактеристичне основе вишепородичног стамбеног објекта

Извор: *аутор*

Слика 72. Флексибилност архитектонског склопа
– могући модели организовања склопа типске етаже

Извор: *аутор*

Слика 73. Стамбене јединице које имају могућност промене структуре

Извор: *аутор*

БИОГРАФИЈА АУТОРА

Наташа Петковић Гроздановић рођена је 21.08.1983. године у Нишу, где је завршила основну школу и природно-математички смер гимназије „Бора Станковић“. Године 2002. уписала је Грађевинско-архитектонски факултет Универзитета у Нишу, архитектонски одсек. Током студија била је добитник већег броја стипендија, између осталог и Фонда за младе таленте Министарства просвете, науке и технолошког развоја. Звање дипломирани инжењер архитектуре стекла је 2009.године. Докторске студије на Грађевинско-архитектонском факултету у Нишу уписала је 2009.године.

Почев од школске 2008/209. године ангажована је у извођењу наставе на Грађевинско-архитектонском факултету у Нишу као сарадник и стипендиста Министарства просвете, науке и технолошког развоја. Од 1.3.2018. године ради на Грађевинско-архитектонском факултету у Нишу на Катедри Зграде за становање у звању асистента.

Аутор је и коаутор око 40 радова објављених у научним часописима или научним конференцијама. Истраживањем социјалног становања започиње да се бави 2013.године. Од тада је објавила више од 20 радова из ове области, између осталог и један рад у часопису са импакт фактором, водећем у области тематике истраживања.

Члан је организационог одбора Међународне изложбе савременог становања HOUSING 2017 и 2019. У периоду 2005.-2018. учествовала је као сарадник, коаутор или аутор у изради великог броја стручних радова, архитектонских и урбанистичких пројеката. Учесник је већег броја стручних изложби и конкурса. Члан је Друштва архитеката Ниша и Инжењерске коморе Србије, као одговорни пројектант архитектонских пројеката, уређења слободних простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације (лиценца бр. 300 М552 13).

ИЗЈАВА О АУТОРСТВУ

Изјављујем да је докторска дисертација, под насловом:

ИНОВИРАНИ АРХИТЕКТОНСКО-УРБАНИСТИЧКИ МОДЕЛИ ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ КВАЛИТЕТА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ

која је одбрањена на Грађевинско-архитектонском факултету Универзитета у Нишу:

- резултат сопственог истраживачког рада;
- да ову дисертацију, ни у целини, нити у деловима, нисам пријављивао/ла на другим факултетима, нити универзитетима;
- да нисам повредио/ла ауторска права, нити злоупотребио/ла интелектуалну својину других лица.

Дозвољавам да се објаве моји лични подаци, који су у вези са ауторством и добијањем академског звања доктора наука, као што су име и презиме, година и место рођења и датум одбране рада, и то у каталогу Библиотеке, Дигиталном репозиторијуму Универзитета у Нишу, као и у публикацијама Универзитета у Нишу.

У Нишу, 21. 01. 2020.

Потпис аутора дисертације:



Наташа И. Петковић Гроздановић

**ИЗЈАВА О ИСТОВЕТНОСТИ ЕЛЕКТРОНСКОГ И ШТАМПАНОГ ОБЛИКА
ДОКТОРСКЕ ДИСЕРТАЦИЈЕ**

Наслов дисертације:

**ИНОВИРАНИ АРХИТЕКТОНСКО-УРБАНИСТИЧКИ МОДЕЛИ ЗА
УНАПРЕЂЕЊЕ КВАЛИТЕТА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ**

Изјављујем да је електронски облик моје докторске дисертације, коју сам предао/ла за уношење у **Дигитални репозиторијум Универзитета у Нишу**, истоветан штампаном облику.

У Нишу, 21.01.2020.

Потпис аутора дисертације:



Наташа И. Петковић Гроздановић

ИЗЈАВА О КОРИШЋЕЊУ

Овлашћујем Универзитетску библиотеку „Никола Тесла“ да у Дигитални репозиторијум Универзитета у Нишу унесе моју докторску дисертацију, под насловом:

ИНОВИРАНИ АРХИТЕКТОНСКО-УРБАНИСТИЧКИ МОДЕЛИ ЗА УНАПРЕЂЕЊЕ КВАЛИТЕТА СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА У СРБИЈИ

Дисертацију са свим прилозима предао/ла сам у електронском облику, погодном за трајно архивирање.

Моју докторску дисертацију, унету у Дигитални репозиторијум Универзитета у Нишу, могу користити сви који поштују одредбе садржане у одабраном типу лиценце Креативне заједнице (Creative Commons), за коју сам се одлучио/ла.

1. Ауторство (CC BY)

2. Ауторство – некомерцијално (CC BY-NC)

3. Ауторство – некомерцијално – без прераде (CC BY-NC-ND)

4. Ауторство – некомерцијално – делити под истим условима (CC BY-NC-SA)

5. Ауторство – без прераде (CC BY-ND)

6. Ауторство – делити под истим условима (CC BY-SA)

У Нишу, 21.01.2020.

Потпис аутора дисертације:



Наташа И. Петковић Гроздановић