

IZAZOVI SOCIJALNOG STANOVANJA U SRBIJI:

Kako do održivog modela?

Vesna Mila Čolić Damjanović, doktorski kandidat

Istraživač saradnik na Univerzitetu u Beogradu,
Arhitektonski fakultet, Departman za arhitekturu

Jačanje nacionalnih kapaciteta za održivo stanovanje i urbani razvoj

9 – 10. novembar 2015. Beograd, Republika Srbija

osvrt

početkom devedesetih godina 20. veka u Srbiji je došlo do radikalnog urušavanja stambenog sektora.

prepoznatljiv model stambenog zbrinjavanja naglo je ukinut.

postojeći društveni stambeni fond je uglavnom privatizovan.

stambeno zbrinjavanje, kao jedan od najvećih političkih prioriteta socijalističke države blagostanja bivše Jugoslavije, je prepušteno surovim uslovima tržišta.

od 2000. godine novi početak za stambeno zbrinjavanje

preduslovi za urbani razvoj i održivo stanovanje

stanovanje

Od izuzetnog značaja je istraživanje demografskih kretanja uporedo sa karakteristikama stambenog sektora radi sticanja opštih, ali i specifičnih informacija o uslovima stanovanja, odnosno informacija o nekim od postojećih problema stambenog sektora.

Tendencije demografskog i prostornog razvoja Srbije su u prethodnom periodu po pravilu negativan (smanjivanje i starenje stanovništva, stihijska urbanizacija i suburbanizacija uz pojavu prostorno raspršenih neformalnih naselja i dr.),

Uspostavljanje veze između demografskih faktora i oblasti stanovanja, je ključan pre svega zbog njihove dalekosežnosti, te je važno razmotriti ključne demografske parametre u cilju postizanja urbanog razvoja i stanovanja u Srbiji.

korišćeni su podaci Republičkog zavoda za statistiku iz poslednjeg Popisa stanovništva, domaćinstava i stanova iz 2011, kao i podaci iz projekta TABULA.

Kroz analizu podataka i ocene problema, razmatrani su podaci vezani za: broj stanovnika i domaćinstava, opšte karakteristike stambenog fonda, kvalitet stambenog fonda, vlasnička struktura i ukratko tržište stanova.

porast stanovništva u propulzivnijim urbanim sredinama putem mehaničkog priliva, i pored negativne stope nataliteta, kreira nove stambene potrebe;

ukazuje na problem nedovoljnosti stanova i stambenog prostora, kao i na nespremnost javnog, ali i privatnog, sektora da se prilagodi demografskim promenama i novonastalim stambenim potrebama.

Posle mnogo puta ponovljenih migratornih talasa, koji su svoje vrhunce imali tokom dramatičnih konflikata u bivšoj Jugoslaviji, danas su to prevashodno migracije inspirisane ekonomskim motivima;

93,2% stambenog fonda Srbije služi za stalno stanovanje. Čak 19,6% stambenog fonda za stalno stanovanje je nenastaženo (zbir privremeno nenastaženih i napuštenih stanova). Ova visok procenat nenastaženih stanova bi mogao da bude poželjan u društvu koje teži većoj radnoj, pa tako i stambenoj mobilnosti građana, ali u Srbiji on ukazuje na postojanje velikog broja praznih stambenih jedinica u ruralnim zonama gde je, usled procesa depopulacije selâ, potreba za stambenim prostorom mala, pa su, u mnogo slučajeva, takvi objekti jednostavno napušteni i prepušteni zubu vremena.

U regionu Beograda, 95,6% stambenog fonda služi sa stalno stanovanje. U okviru stambenog fonda za stalno stanovanje, 83,4% je nastoženo, dok je 16,6% nenastaženo. Postotak nenastaženog fonda u gradu Beogradu je neznatno niži od rezultata na nivou Republike.

dominacija vlasništva nad stanom;

prema Popisu iz 2011. godine, udeo stanova koji su u privatnom vlasništvu iznosi 90,4% u Srbiji, a u gradu Beogradu 89,5%. Pre svega, ova činjenica ukazuje na važnost prakse „obezbeđivanja krova nad glavom“ kao bitnog prioriteta domaćinstava i pojedinaca u Srbiji i Beogradu, odnosno na izgrađene društvene obrasce koji favorizuju vlasništvo nad nekretninom, što je karakteristika siromašnijih društava.

Upozoravamo da se podatak o dominantnom vlasništvu nad stanom u Srbiji i Beogradu mora posmatrati uslovno. Naime, tako veliki procenat vlasništva nad stanom zapravo ukazuje na izrazito mali javni stambeni fond. Očigledno je da postoji velika stambena potreba, posebno u Beogradu, te da se veliki deo stanovništva suočava sa realnim poteškoćama da svoje stambene potrebe reši na tržištu.

Konstantno visoke stambene potrebe govore o velikom deficitu stambenog fonda, odnosno nedostatku socijalnih stanova.

kvalitativni manjak stanova

Očigledno je da postoji velika stambena potreba, posebno u Beogradu, te da se veliki deo stanovništva suočava sa realnim poteškoćama da svoje stambene potrebe reši na tržištu. Konstantno visoke stambene potrebe zapravo govore o velikom deficitu stambenog fonda, odnosno nedostatku socijalnih stanova. Udeo stanova u javnoj svojini na nivou Srbije iznosi 0,8%, a u Beogradu 1%, što ukazuje nespremnost javnog sektora da odgovori na novonastale stambene potrebe u kontekstu izražene nedovoljnosti stanova i stambenog prostora;

Stambeni fond Srbije, sa 423,1 stambene jedinice za stalno stanovanje na hiljadu stanovnika, se po obimu nalazi u rangu susednih i drugih bivših socijalističkih zemalja, ali ispod proseka Evropske unije (466), a značajno ispod pojedinih zapadnoevropskih zemalja. Primera radi, Španija ima 544 stambene jedinice na hiljadu stanovnika, Finska 530, Francuska 509, Danska 500, Nemačka i Austrija 490, itd.

prenaseljenost postojećih stanova;

dominacija malih stanovi sa većim brojem članova domaćinstava;

Kako broj stanova na hiljadu stanovnika spada u rang opštijih statističkih indikatora, potrebno je istaći i odnos između broja soba ili korisne površine stana i broja ukućana. Ovaj odnos govori, s jedne strane, o kvalitetu stanovanja i o pravilnosti distribucije stambenog prostora, a sa druge strane, o adaptabilnosti stambenog fonda da u budućnosti zadovolji potrebe stanovništva.

Podatak da stanovi u Beogradu svojim malim površinama ne odgovaraju realnim potrebama domaćinstava, podržan je i podacima koje govori da je čak 13% stanova u Beogradu prenaseljeno (sa više od 2 osobe po sobi). Kvalitativan manjak stanova se svakako odnosi i na one stanove koji su neuslovni za stanovanje (misli se na mračne, vlažne, nehigijenske stanove, stanove lišene osnovnih komunalnih servisa).

Ovakva poređenja svakako imaju svojih ograničenja jer ukoliko bismo primenili standard Evropske unije – po kome je za jednu osobu potrebno 25 ili više kvadratnih metara korisnog stambenog prostora – svega 35% stambenog fonda Republike Srbije bi se moglo smatrati potpuno odgovarajućim. Sa 15 do 25 m² po osobi još 32% fonda bi se moglo smatrati prihvatljivim. U toj podeli, preostala 33% stanova imaju vrlo niske standarde po kriterijumu raspoloživog životnog prostora

suštinski kvalitativni nedostaci postojećeg stambenog fonda;

iako, u odnosu na evropski proseki stambeni fond Srbije i Beograda relativno nov, on je izrazito zapušten, uz značajne probleme u održavanju, energetskim osobinama objekata, njihovoj relativno lošoj opremljenosti i kvalitetu itd.

manjak cenovno dostupnih stanova

Problem cenovne nedostupnosti stambenog prostora u Srbiji predstavlja jednu od osnovnih prepreka za razvoj sektora socijalnog stanovanja. Naime, disparitet između tržišnih cena stanova i prihoda domaćinstava, posmatrano kroz odnos godišnje neto zarade i prosečne cene stana prosečne površine, 2009. je iznosio približno 1:18 za kupovinu stana u gotovini, odnosno 1:29 za kupovinu stana na kredit. (NSSS) Opšte pravilo, u slučaju kada je ovaj disparitet veći od odnosa 1:5, jeste uvođenje subvencije ili druge finansijske mere sa ciljem da se domaćinstvima stan učini cenovno dostupnijim.

Usled nedovoljne stambene izgradnje i visokih cena, na tržištu stanova se evidentira manjak cenovno dostupnih stanova.

Stambeno tržište se dinamično razvijalo nakon 2000. godine te su cene stanova rapidno rasle, dok je usled efekata globalne ekonomske krize, tokom 2009. i 2010. godine došlo do pada potražnje. Manjak potražnje se relativno dugo nije direktno odrazio na cene stanova koje su tokom tih godina ostale na nivou od pre krize. S obzirom na dalje produbljivanje ekonomske krize, očekuje se značajan pad cena nekretnina u narednim godinama, ali i opadanje kupovne moći građana.

Posebno je teško u uslovima dugotrajne ekonomske krize, koja povećava nezaposlenost, a smanjuje kupovnu moć građana, tragati za adekvatnim modelima za namensku stambenu štednju, odnosno formulisati održivu kreditnu stambenu politiku.

Smatramo da nedovoljno bavljenje ili nerazumevanje stambenih potreba, kao realnih socijalnih i ekonomskih činilaca razvoja, dodatno produbljuje društvenu krizu i doprinosi svim njenim negativnim posledicama. Sa druge strane, izvesno je da nedostaje adekvatni model za zadovoljavanje stambenih potreba u smislu namenske štednje, odnosno kreditne stambene politike.

dominantan neformalan tržišni rentalni sektor

Iako postoji tradicionalna sklonost ka ostvarivanju vlasništva nad stanom, stanovništvo u stambenoj potrebi, usled nedovoljnih materijalnih mogućnosti, pokušava da pitanje „krova na glavom“ reši u okvirima tržišnog, rentalnog sektora. Iako rezultati popisa iz 2011. godine pokazuju da udeo stanova koji se koriste po osnovu zakupa stana na tržištu (privatni rentalni sektor) u Srbiji iznosi 1,69% , a Beogradu čini svega 2,6% nastanjenih stanova, sasvim je izvesno da je ovaj procenat znatno viši.

Naime, strategija izbegavanja poreza po osnovu izdavanja stanova u uslovima nerazvijenog sistema monitoringa i regulacije privatnog rentalnog sektora podupire pretpostavku da se i u kategoriji korišćenja stanova po osnovu srodstva i u kategoriji ostalih načina korišćenja stanova nalazi prikrivena praksa izdavanja stanova.

Tržište stanova za iznajmljivanje je vrlo slabo razvijeno, najpre kao posledica veoma visokog udela stanova u privatnom vlasništvu, ali i zbog činjenice da je veliki deo rentalnog sektora neformalan.

Neadekvatno razumevanje stambenih potreba, kao suštinski važnih socijalnih i ekonomskih činilaca društvenog razvoja, dodatno produbljuje i društvenu krizu. Kako je stambena provizija zavisila od drugih društvenih manifestacija (demografskih tendencija, ekonomske krize, stope nezaposlenosti, građevinarske aktivnosti itd.), konstatujemo da ovaj pristup od izuzetnog značaja i da zahteva temeljna i široka empirijska istraživanja.

Socijalno stanovanje u Srbiji danas?

BESKUĆNIŠTVO

dva granična slučaja stambenog zbrinjavanja

VLASNIŠTVO NAD STANOM

skala stambenog zbrinjavanja



I oblik stambene podrške

objekti namenjeni za smeštaj u slučajevima vanredne situacije; montažne, mobilne jedinice i sl; domski i kolektivni smeštaj, prihvatilišta za žrtve nasilja (sigurne kuće), privr. stanov. dece i omladine bez roditeljskog staranja; Stanovanje uz podršku; Socijalno stanovanje u zaštićenim uslovima; Socijalni stan u zakup; Stambeni dodatak; Kupovina stana po neprofitnim uslovima; Poreske olakšice; Regulisani privatni zakup; Zakup na neodređeno vreme stanova u svojini građana; Kupovina stana uz subvencije; Osiguranje stambenih kredita

II korišničke grupe

Mladi parovi, starije osobe, jednoroditeljske porodice, velika domaćinstva, mladi bez roditeljskog staranja; osobe sa invaliditetom; izbeglice i IRL, ratni vojni invalidi, porodice palih boraca i sl. Beskućnici, žrtve nasilja; Kreditno sposobni bez stana ili bez odgovarajućeg stana, i oni sa nižom kreditnom sposobnošću; Ugrožene osobe u potrebi za hitnim smeštajem;

III pružaoci usluga

Nadležna MNTR (vladini resori odbrane, unutrašnjih poslova, zdravlja, socijalne zaštite (izbeglice i interno-raseljena lica), JLS, LSA, NSO, a postoje i specijalizovane institucije: Nacionalna korporacija za osiguranje stambenih kredita (osiguranje i subvencionisanje hipotekarnih kredita), Republička agencija za stanovanje (zadužena za programiranje, prikupljanje i dodelu kredita institucijama koje realizuju neprofitne stambene programe), Građevinska direkcija Srbije (izgradnja stanova za tržište kao konkurencija privatnom sektoru), Fondacija za izgradnju stanova za naučne radnike (inženjering preduzeće MNTR nauke Jedinica za upravljanje projektima).

IV finansiranje

Iz budžeta RS, iz budžeta JLS, sredstva prikupljena povraćajem kredita, domaći i inostrani krediti (RBSE, EIB, EBRD), međunarodne donacije, ali i obejzedeživanja zemljišta za izgradnju, odnosno objekata za renoviranje, obnovu za budući smeštaj korisnika ss sl.

	OBLIK STAMBENOG ZBRINJAVANJA	I) OBLIK STAMBENE PODRŠKE	II) KORISNIČKE GRUPE	III) PRUŽAOCI USLUGA	IV) FINANSIRANJE	PROGRAMI
BESKUĆNIŠTVO						
SOCIJALNO STANOVANJE	HITNI SMEŠTAJ	Objekti namenjeni za smeštaj u slučajevima vanredne situacije; montažne, mobilne jedinice i sl.	Ugrožene osobe u potrebi za hitnim smeštajem	Vlada RS, JLS i dr.	Iz budžeta RS, budžeta JLS, donacija	Programi namenjeni za vanredne situacije
	PRIVREMENI SMEŠTAJ	Domski i kolektivni smeštaj, prihvatilišta za žrtve nasilja (sigurne kuće), privr. stanov. dece i omladine bez roditeljskog staranja	Beskućnici, nezbrinute osobe, mladi i deca, žrtve nasilja, izbeglice i IRL, i sl.	Predlog RAS+MSZ; odluka Vlade; sprovode JLS u saradnji sa CSR, NSO (LSA i druge NSO)	Donacije, najpovoljniji krediti	Programi socijalne zaštite
	STANOVANJE UZ PODRŠKU	Stanovanje uz podršku	Za mlade bez rod. staranja Za osobe sa invaliditetom	Odluka Vlade; u okviru JLS nadležni za socijalnu zaštitu	Iz budžeta RS, donacija	Programi socijalne zaštite; SUP za mlade koji se osamostaljuju; SUP za osobe sa invaliditetom i dr.
	SOCIJALNO STANOVANJE ZA ZAKUP	Socijalno stanovanje u zaštićenim uslovima	Nezbrinute izbeglice i IRL, ratni vojni invalidi, porodice palih boraca i sl.	Predlog RAS+MSZ; odluka Vlade; sprovode JLS u saradnji sa CSR, NSO (LSA i druge NSO)	Međunarodne donacije, najpovoljniji krediti	Programi SSZU (Housing centra, Vizija i sl); Programi SS za ratne vojne invalide
		Socijalni stan u zakup	Korisničke grupe bez stana po Zakonu o SS	Predlog RAS+MUG (drugi resori); odluka Vlade; sprovode JLS, odnosno LSA i druge NSO	Donacije, povoljni krediti, budžeti JLS, doprinos JLS u zemljištu, i sl.	SIRP; programi socijalnog rentalnog stanovanja u Beogradu, i dr.
		Stambeni dodatak				
SOCIJALNO NEPROFITNO STANOVANJE	Kupovina stana po neprofitnim uslovima	Korisničke grupe bez stana, po Zakonu o SS	Predlog RAS+MSZ (drugi resori); odluka Vlade; sprovode JLS, tj. LSA i druge NSO	Povoljni krediti (CEB), iz budžeta RS i JLS	Programi socijalnog neprofitnog stanovanja, izgradnja stanova solidarnosti	
	Poreske olakšice	a) Korisničke grupe bez stana po Zakonu o SS; b) Pružaoci usluga socijalnog stanovanja	MF; predlog RAS i MNTR za stanovanje; odluka Vlade	Iz budžeta RS	a) Povraćaj PDV-a (za kupovinu prvog stana) b) Oslobođanje od PDV-a (za međunarodne donacije i kredite)	
TRŽIŠNO STANOVANJE	PRIVATNO STANOVANJE ZA ZAKUP	Regulisani privatni zakup	korisničke grupe bez stana po Zakonu o SS	Nadležnost: predlog RAS+MUG; odluka Vlada; sprovodi JLS, tj. LSA i druge NSO (od 2015.)	iz budžeta RS i JLS; za plaćanje stamb. dodataka za zakupninu u sektoru regulisanog privatnog zakupa stana)	SIRP; alternativna stambena rešenja iz Kg
	Zakup na neodređeno vreme stanova u svojini građana	Zakupci stana na neodređeno vreme (bivši zaštićeni stanari)	Vlasnici stanova opterećeni bivšim stanarskim pravom (do 29.7.1973. se moglo steći stanarsko pravo)	Nije finansirano (benif. zakupninu određuje nadležno MNTR, menja se 2 puta godišnje)	Rešavanje ovog problema formalno uređeno postojećim ZS (raseljavanje u "opštinske stanove"), ali bez realizacije u praksi	
	TRŽIŠNI ZAKUP STANA					
VLASNIŠTVO NAD STANOM (putem subvencionisanih kredita)	Kupovina stana uz subvencije	Kreditno sposobni bez stana ili bez odgovarajućeg stana; grupe od javnog interesa sa srednjim primanjima	NKOSK+ministarstvo za stanovanje i druga resorna ministarstva, RAS	Iz budžeta RS (subvencionisanje kamate i drugi uslovi kredita - grejs period, otplata i sl.)	Programi Vlade subvencionisanih kredita za kupovinu stana (sredstva za učešće kao beskamatni kredit, sa odloženim periodom vraćanja)	
	Osiguranje stambenih kredita	Kreditno sposobni bez odgovarajućeg stana, i oni sa nižom kred. sposobnošću	RAS+NKOSK+banke; za grupe od interesa, resorna minist. +RAS, po uslovima koje odobri Vlada	Iz budžeta RS (subvencionisanje premije osiguranja u potpunom iznosu i osiguranje kredita do 90%)	Osiguranje stambenih kredita preko NKOSK	

VLASNIŠTVO NAD STANOM

Socijalno stanovanje u Srbiji na primeru Grada Beograda

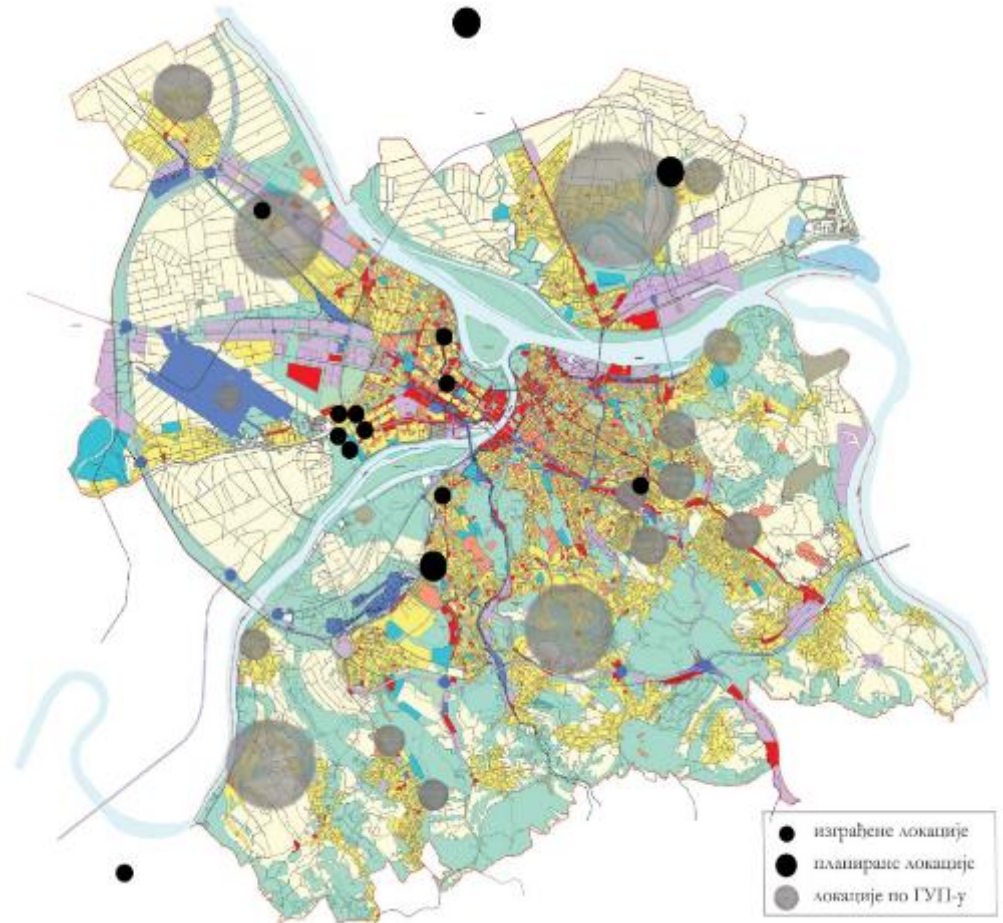
Strateški i planski okvir GUP 2021

U Generalnom planu Beograda 2021, iz 2003. godine, po prvi put se u planskom dokumentu definiše pojam socijalnog stanovanja i navode grupe korisnika, a prema modelima razvijenih evropskih zemalja. Takođe, u GUP se navode i predlažu smernice za prosečnu površinu stana po broju osoba, gde se predlaže 5–15 m²/st.

osnovni kriterijumi za određivanje lokacija za socijalno stanovanje su:
(1) zdravo i za stanovanje prihvatljivo mesto; (2) lokacija u relativnoj blizini postojećeg stanovanja; (3) relativno laka dostupnost javnom prevozu; (4) postojanje mogućnosti povezivanja na postojeću infrastrukturu; (5) postojanje osnovnih socijalnih servisa (škola, dečja ustanova, snabdevanje, zdravstvena ustanova i sl

U tom smislu, GUP prepoznaje dve vrste lokacija za socijalno stanovanje u kontekstu dve ponuđene opcije: (a) izgradnju socijalnog stanovanja **unutar stambenih lokacija koje su veće od 250 stanova, gde treba obezbediti da 5–8 % ukupno sagrađenih stanova pripadnu kategoriji socijalnih stanova. Takođe, moguće je na nivou jedne zgrade ili lamele, izvršiti mešanje socijalnog sa drugim stanovanjem;** (b) izgradnju socijalnog stanovanja na zasebnim lokacijama predviđenim GUP, te daje spisak od 58 lokacija za izgradnju socijalnog stanovanja na području gradskih opština.

Strateški i planski okvir GUP 2021



programi i projekti socijalnog stanovanja u Beogradu

U periodu od 1990. godine do danas, na teritoriji grada Beograda razvijeni su i realizovani različiti programi koji obuhvataju izgradnju socijalnih stanova namenjenih: a) prodaji (socijalno neprofitno stanovanje), b) izdavanju pod zakup (socijalno rentalno stanovanje). Programi su analizirani prema vrsti i veličini, njihovom uticaju na urbanu strukturu i prema kvalitetu. Nekoliko programa se ističe po svom uticaju i veličini, dok su pojedini programi manjeg obima, što nikako ne umanjuje njihov značaj.

Pregled programa i projekata u Beogradu

- A) *Izgradnja stanova solidarnosti;*
- B) *Projekat izgradnje 1.100 stanova u Beogradu;*
- C) *Projekat izgradnje 2.000 neprofitnih stanova u Beogradu;*
- D) *Izgradnja stanova za mlade naučne radnike i umetnike;*
- E) *Stanovanje pod zakup u stanovima u javnoj svojini izgrađenim putem međunarodnih humanitarnih programa i projekata;*
 - E-1) *Projekat „Socijalno stanovanje za ratne vojne invalide“;*
 - E-2) *Program „Socijalno stanovanje u zaštićenim uslovima“;*
- F) *Program „Stanovanje uz podršku“;*
 - F-1) *Program „Stanovanje uz podršku za mlade koji se osamostaljuju“;*
 - F-2) *Program „Stanovanje uz podršku za osobe sa invaliditetom“;*
- G) *Program „Privremeno stanovanje dece i omladine bez roditeljskog staranja“;*
- H) *Program za raseljavanje stanovnika;*
 - H-1) *Program za rešavanje problema nehigijenskih naselja;*
 - H-2) *Program za izgradnju stanova za raseljavanje.*

grupa I

lokacije singularnog tipa- pojedinačne lokacije

Većina ovih objekata su projekti malog kapaciteta, koji se nalaze u susedstvu sa sličnom tipologijom, dobro povezani sa javnim prevozom, sa školama, domovima zdravlja i drugim javnim objektima u blizini. Pre svega, zbog male gustine tipologije socijalnog stanovanja, pa time i male koncentracije ugroženih domaćinstava nivo socijalne inkluzije je zadovoljavajući i u slučajevima socijalno-rentalnog stanovanja i dominantnog socijalno-neprofitnog stanovanja.

Analize su pokazale da je prva grupa (I) uspešnija iz perspektive socijalne kohezije i socijalne inkluzije.

grupa II

lokacije stambenih zona - naselja

Veće stambene zone, odnosno naselja, koja mogu da sadrže i javne službe i druge sadržaje (II). Mogu se podeliti na: (II-A) zone-naselja koja su deo ili se nastavljaju na postojeću urbanu matricu; (II-B) zone-naselja satelitskog tipa.

Analize druge grupe (II), naselja-zone socijalnog stanovanja, pokazuju više protivrečnosti. Tako, u naselju Dr Ivan Ribar koegzistiraju obe vrste socijalnog stanovanja, neprofitnog i rentalnog, znatno veće gustine, dok je u naselju Kamendin homogena struktura korisnika. Naselje tipa (II-A) pripada sličnoj tipologiji kao i susedstvo, i dobro je povezano sa javnom saobraćajnom infrastrukturom, i bitnim javnim objektima. Dok (II-B) je autonomne celine socijalnog stanovanja, u oštrm kontrastu u odnosu na lokalnu urbanu matricu.

tip I-A Mali objekat ili grupacija objekata na singularnoj lokaciji
– do 60 stanova

primer: objekti u Ulici Olge Alkalaj, Španskih boraca, Veliki Mokri Lug i sl.;

tip I-B Veći objekat ili grupacija objekata na singularnoj lokaciji
– preko 60 stanova

primer: objekti u Jurija Gagarina ulici, Vojvođanskoj i Radničkoj ulici.

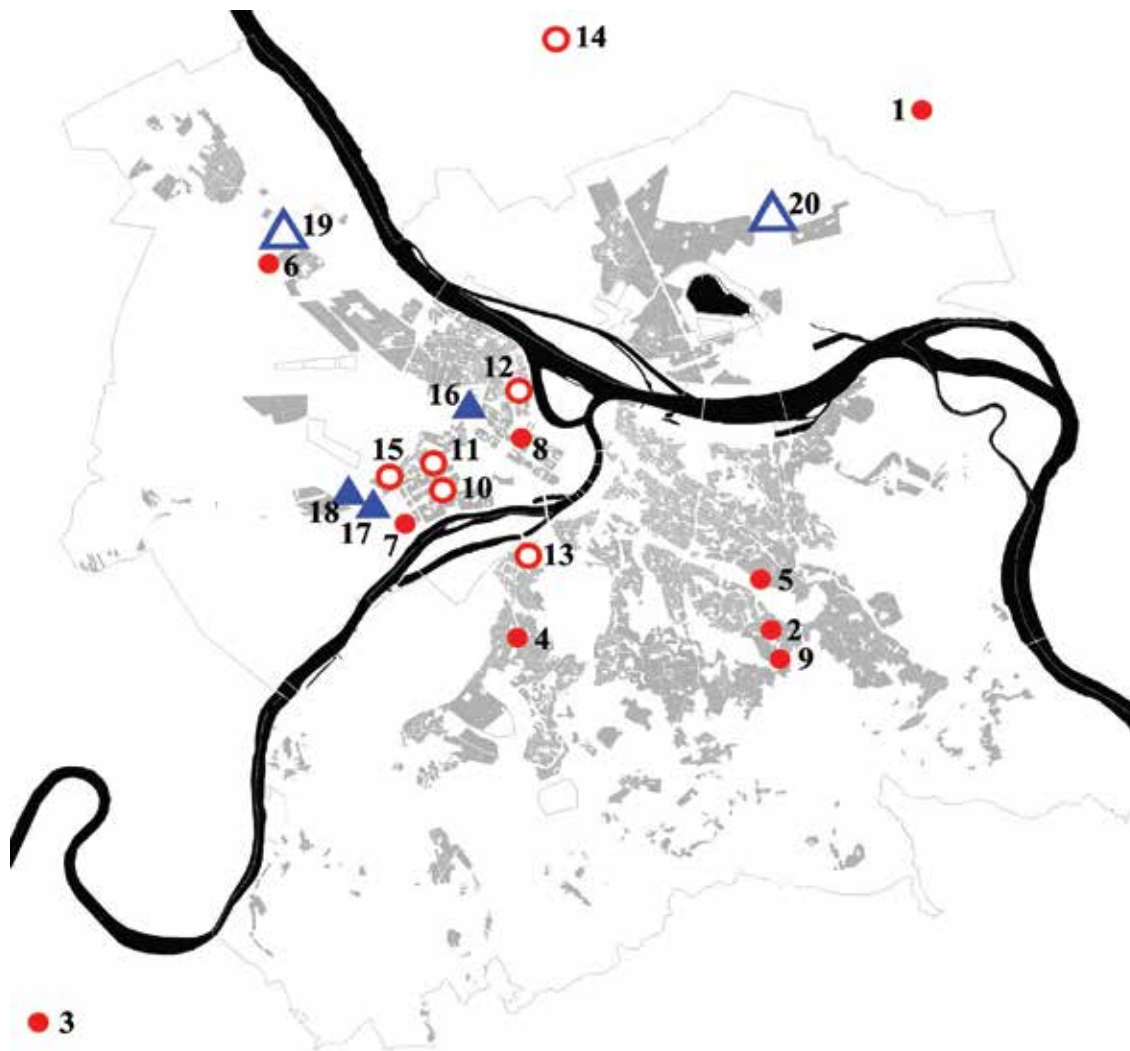
tip II-A Naselje koje nastavlja urbanu matricu
– preko 300 stanova

primer: Retenzija u Zemunu, Dušana Vukasovića ulica,
naselja Dr Ivan Ribar

tip II-B Naselje satelitskog tipa
– preko 300 stanova

primer: naselja Kamendin i Ovča

prostorna distribucija različitih tipova izvedenog socijalnog stanovanja u Beogradu



Size		Program	Type of social housing	Location	Number of units	No on Map
Location Type	Building Type					
D) Singular Location	I-A) Small Scale/ Single Building (15-100 units)	E	Social rental	Jabučki rit**, Palilula	15**	1
		C	Social rental	Between Belo vrela Street, Palisadska Str., Komovska Str. and Bele Vode Str**, Žarkovo	24**	2
		E	Social rental	Mislođin**, Obrenovac	32**	3
		A	Non-profit	Olge Alkalaj Street, Zvezdara	34	4
		A	Non-profit	Ivana Ribara Street, New Belgrade	51	5
		B	Non-profit	Španskih boraca Street, Block 29, New Belgrade	60	6
		E	Social rental	Veliki Mokri Lug, Zvezdara	60	7
	I-B) Larger Building/ Group of Buildings (90-500 units)	B	Non-profit	Juri Gagarin Street, PFC 10, Block 61, New Belgrade	98	8
		C	Non-profit	Vojvodanska Street, PFC 5 and 29, Block 63, New Belgrade	173	9
		A	Non-profit	Klare Cetkin, K1 and K2, Retenzija, Zemun	187	10
		B	Non-profit	Radnička Street, Čukarica	216	11
		C	Social rental	PKB, Padinska skela, Kovilovo	260	12
		B	Non-profit	Dušana Vukasovića Street, PFC 14.1, 14.2, 4.1, 4.2, Block 61 and 62.	470	13
		D	Non-profit	Block 32*, New Belgrade	250 (out of 517) *	14
II) Settlement	II-A) Settlement continuing Urban Matrix (300 units and more)	B	Non-profit	Dr Ivan Ribar settlement*, Mileva Marić Ajištajn Street, New Belgrade	731	15
		B	Social rental	Dr Ivan Ribar settlement*, Mileva Marić Ajištajn Street, New Belgrade	133 (out of 399) *	16
	II-B) Satellite Type Settlement (300 units and more)	C	Social rental	Kamendin settlement*, Akrobate Aleksića Street, Dušana Madarčića Korčagina Street/Zemun polje	181 (out of 744) *	17
		C	Social rental/ non profit	Ovča settlement*	965*	18

*Under Construction; ** In planning phase.

grupa I

lokacije singularnog tipa – pojedinačne lokacije



tip I – A Mali objekat ili grupacija objekata na singularnoj lokaciji – do 60 stanova



tip I – B veći objekat ili grupacija objekata na singularnoj lokaciji – preko 60 stanova

grupa II

lokacije stambenih zona - naselja



tip II – A Naselje koje nastavlja urbanu matricu – preko 300 stanova



tip II – B Naselje satelitskog tipa – preko 300 stanova

Slučaj naselja Kamendina

Počinj u iseljenja iz Kamendina?

E. B. R. | 16. oktobar 2012, 21:03 | Komentara: 7

Grad raskida ugovore sa korisnicima socijalnih stanova koji ne izmiruju obaveze. porodica dužno skoro milion i po dinara

Препоручено Једна особа ово препоручује. Буди први међу својим пријатељима.



Поштовање станарских права или иселење из Камендина

Становници Земун-поља траже да се из Камендина иселе они који им угрожавају безбедност и здравље деце. – Ко не буде поштовао основна станарска правила и на било који начин буде угрозио безбедност у насељу, напустиће Камендин, каже Ненад Матић, секретар за социјалну заштиту



U naselju Zemun polje registrovano 69 zaraženih šuga u socijalnim u Kamendinu

D. Matković

U naselju Kamendina, Zemun polje, u poslednje vreme registrovano je 69 zaraženih šugom. Stanovnici ovog socijalnog naselja traže da se iz Kamendina isele oni koji ne izmiruju obaveze i na bilo koji način budu угрозили безбедност у насељу, каже Ненад Матић, секретар за социјалну заштиту.

(Фото Д. Јевремовић)

Podigli zabranu

U poslednje vreme u naselju Kamendina, Zemun polje, registrovano je 69 zaraženih šugom. Stanovnici ovog socijalnog naselja traže da se iz Kamendina isele oni koji ne izmiruju obaveze i na bilo koji način budu угрозили безбедност у насељу, каже Ненад Матић, секретар за социјалну заштиту.

Krivična prijava za organizatore i učesnike protesta protiv romske Sprečiti rasističko nasilje

Četiri organizatora manifestacije i učesnika rasističkih protesta protiv Romske u Zemun polju, kao i protiv organizatorica, "Acerromova" zbog krivih radnji, običajno manifestacija izlaza izvan teritorije svoje veće stanove, optužili su sudu protiv Romske. Takođe, četiri organizatora i učesnika optužili su sudu za krivično delo u slučaju rasističkog nasilja protiv Romske u Beogradu.

– Nakon objave najnovijih informacija o rasističkim radnjama u naselju Kamendina, Zemun polje, šuga rasističkog nasilja protiv Romske, organizatori i učesnici protesta protiv Romske u Beogradu, kao i protiv organizatorica, "Acerromova" zbog krivih radnji, običajno manifestacija izlaza izvan teritorije svoje veće stanove, optužili su sudu protiv Romske u Beogradu.



Olasnost u slučaju rasističkog nasilja protiv Romske u Beogradu.

– Nakon objave najnovijih informacija o rasističkim radnjama u naselju Kamendina, Zemun polje, šuga rasističkog nasilja protiv Romske, organizatori i učesnici protesta protiv Romske u Beogradu, kao i protiv organizatorica, "Acerromova" zbog krivih radnji, običajno manifestacija izlaza izvan teritorije svoje veće stanove, optužili su sudu protiv Romske u Beogradu.

nacionalnosti u Zemun polju nad Romima

- Stanovnici Zemun polja romske nacionalnosti su uplašeni za bezbednost
- Rasizam u Srbiji još uvek nije u potpunosti iskorenjen

U slučaju rasističkog nasilja protiv Romske u Beogradu, kao i protiv organizatorica, "Acerromova" zbog krivih radnji, običajno manifestacija izlaza izvan teritorije svoje veće stanove, optužili su sudu protiv Romske u Beogradu.

Petrušićeva: Organi hitno da reaguju

– Nakon objave najnovijih informacija o rasističkim radnjama u naselju Kamendina, Zemun polje, šuga rasističkog nasilja protiv Romske, organizatori i učesnici protesta protiv Romske u Beogradu, kao i protiv organizatorica, "Acerromova" zbog krivih radnji, običajno manifestacija izlaza izvan teritorije svoje veće stanove, optužili su sudu protiv Romske u Beogradu.

– Nakon objave najnovijih informacija o rasističkim radnjama u naselju Kamendina, Zemun polje, šuga rasističkog nasilja protiv Romske, organizatori i učesnici protesta protiv Romske u Beogradu, kao i protiv organizatorica, "Acerromova" zbog krivih radnji, običajno manifestacija izlaza izvan teritorije svoje veće stanove, optužili su sudu protiv Romske u Beogradu.

Beograd: Korisnici socijalnih stanova duguju 22 miliona dinara

B. Ca. | 14. jul 2013, 22:00 | Komentara: 8

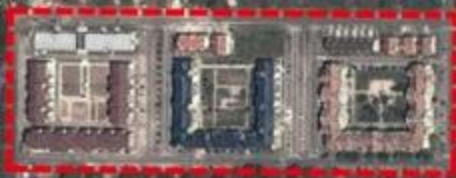
Grad pokreće sudske procese zbog nemarnosti stanara. Prema Infostanu dug je 10 miliona dinara, a za utrošenu električnu energiju duguju još 12 miliona dinara

Препоручено Буди први међу пријатељима ко препоручује ово.

parazitom „šugavcem“ stanovima







КАМЕНДИН 1

1.6

1.5

1.4

2.5 - ПП1

2.5 - ПП2



КАМЕНДИН 2

2.13

2.14

Arhitektski primer svoje grupe koja pripada „satelitskim“ naseljima (II-B), značajno je udaljeno od javnih sadržaja, usluga i saobraćajne infrastrukture, pa time može se reći da se javlja zabrinutost vezana za socijalnu inkluziju. Iz tog razloga, ova kruta prostorna distribucija stvara socijalne i etničke sukobe, atmosferu „geto“, kao i probleme socijalne segregacije.

Pored određene stigme u percepciji „socijalnog stanovanja“ u celini, u naselju Kamendin se takođe javljaju negativne finansijske posledice, koje ozbiljno i direktno utiču na cene nekretnina u celom susedstvu. Na taj način negativne osobine preovlađuju, kao što su socijalna i fizička segregacija, visoka koncentracija siromaštva i nezaposlenosti, nedostatak socijalnih ustanova, neefikasno upravljanje i održavanje, itd.

Ova pitanja je važno razumeti i razmotriti posebno u budućim projektima za socijalno stanovanje, kao što je planirani projekat za naselje u Ovči, koji pripada istoj tipološkoj grupi, ali i za naselje u Padinskoj skeli, Kovilovo. Kapacitet budućeg naselja u Ovči, koje se nalazi van prigradske zone severne beogradske strane, prvobitno je ambiciozno planiran sa 1.400 stambenih jedinica, što u poređenju sa prethodnom recentnom produkcijom, predstavlja gotovo tri četvrtine celokupnog izgrađenog socijalnog stanovanja u Beogradu, ali potom smanjen na 965 jedinica koje se treba da se izgrade, u skladu sa arhitektonskim, tehničkim i društvenim infrastrukturnim projektima. Specifičnost projekta za naselje Ovča se, između ostalog, ogleda u primeni principa energetske efikasnosti, smanjenja operativnih troškova, posevećenosti iznalaženja načina za finansiranje projekta, i racionalnosti u arhitektonsko-urbanističkom smislu.

Međutim, zajedničko za Kamendin i Ovču je stvaranje visoke koncentracije socijalnog stanovanja u već osiromašenom polu-ruralnim područjima na periferiji Beograda, gde nedostaje osnovna infrastruktura, usluge i radna mesta, treba preispitati u pogledu svih aspekata održivosti. Podjednaka zabrinutost može se ukazati i za budući razvoj socijalnog stanovanja u Padinskoj skeli, Kovilovo

S tim u vezi, analiza prakse planiranja u Beogradu otvara važno pitanje, a koje se tiče izbora lokacija za socijalno stanovanje. Pa tako u praksi, možemo da uočimo da se lokacije za socijalno stanovanje koje su određene GUP-om iz 1972, 1985, 2003, 2009, biraju u odnosu na samo nekoliko kriterijuma, a to su: dostupnost zemljišta, u smislu raspoloživosti, i državnog vlasništva, odnosno gradskog. Nažalost, kao posledica toga, većina lokacija za socijalno stanovanje se planira na periferiji grada. U slučajevima, kada se planira u okviru već izgrađene urbane matrice, ali gde je zastupljena mala gustina stanovanja (jednoporodične kuće i sl), dugoročno se pokazuje kao neodrživo, zbog sve većih zahteva za razvojem lokacija i društvenom boljitkom.

Socijalno stanovanje u naselju Kamendin, se pokazalo kao izuzetno problematično, zbog brojnih problema, koja obuhvataju i konceptualno promišljanje za celokupan projekat, a tiče se uportebe zemljišta i gustine, kompleksnih procedura, projektovanja i izgradnje, komplikovane vlasničkih odnosa nad zemljištem, izmene i dopune bilo koji od gradskih parametara. Podizanje svesti o administrativnim ograničenjima i blagovremenim procedurama za planiranje i projektovanje važnih javnih pogodnosti postali su značajni za uspešne javne stambene projekte u Beogradu.

Evidentno odsustvo održivosti u ovom analiziranom projektu socijalnog stanovanja, i delimična sličnost sa budućim projektom za Ovču, upozorava na neophodnost preuzimanja racionalnog i metodološki određenog unapređenja modela, pre svega uvođenjem opštih kriterijuma i specifičnih pokazatelja, sa ciljem pružanja pomoći u procesu donošenja odluka javnim provajderima, kao jednim pružaocima usluga socijalnog stanovanja u zemlji, kako na centralnom, tako i lokalnom nivou.

Dosadašnja iskustva pokazuju da bez posezanja za mehanizmima socijalnog miksa povećava rizik od moguće getoizacije beogradskih naselja socijalnog stanovanja, posebno za romsku populaciju, i da postoji realna opasnost da ova naselja budu marginalizovana od strane spoljnog okruženja, ovde se pre svega misli na lokalnu zajednicu, što vodi u socijalne tenzije i još izraženiju pauperizaciju Roma. Pored osnaživanja postojećih predrasuda, takav scenario neizbežno dovodi do zanemarivanja i sve većeg propadanja naselja. Takođe, vidljiv je nedostatak odgovarajućih mogućnosti za zapošljavanje/stvaranje prihoda, što je od izuzetnog značaja za porodice koje žive u naselju bez posla, jer na taj način mogu da zadovolje svoje elementarne životne i stambene potrebe, uključujući i mogućnost plaćanja zakupnine, komunalija i pokrivanja onih troškova održavanja objekta koji su na strani korisnika.

Opšti kriterijumi i specifični pokazatelji i vrednovanje

Opšti kriterijumi i specifični pokazatelji održivosti, treba da doprinesu boljoj, efikasnijoj, transparentnijoj i odgovornijoj proceni realizovanih programa i projekata socijalnog stanovanja. Tabela koja sledi sadrži kriterijume i specifične pokazatelje za vrednovanje elemenata socijalne, ekonomske i ekološke održivosti socijalnog stanovanja.

Radi jednostavnijeg tumačenja postavljenih indikatora, za tri aspekta održivosti formirane su odvojeni skupovi kriterijuma i specifičnih pokazatelja – obeleženi slovima „A“, „B“ i „V“. U sve tri podceline postoji 32 kriterijuma i ukupno 66 pokazatelja, koji nemaju svi isti stepen obaveznosti niti očekivanja, te ih ne treba posmatrati kao jednako vredne. Takođe, neki od ovde ponuđenih kriterijuma, u ovom trenutku, ne mogu biti transponovani u naš sistem socijalnog stanovanja, ali predstavljaju preporučeni put kojim strateški i zakonski okvir, po našem tumačenju, treba da se kreće u budućnosti. Ipak, velika većina kriterijuma nije u direktnoj vezi sa obavezujućim propisima, već u sebi ima sve elemente dobrovoljnosti, dobre prakse izvedene iz realnih iskustava, socijalne (građanske) kao i ekološke osvešćenosti i dr.

Dalja izgradnja ovde ponuđenog sistema vrednovanja treba da doprinese razvoju društvene svesti o stvarnim potrebama građana, uključenosti mnogih aktera u ovu *par excellence* multidisciplinarnu aktivnost, te je u tom smislu, vrlo izvesno da će one sredine koje svoje prakse u planiranju i projektovanju socijalnog stanovanja podvrgnu kritičkom vrednovanju (korisnikâ, stručne javnosti i brojnih javnih aktera) imati mnogo snažniji kapacitet za uspešnu realizaciju ove važne javne politike.

Vrednost pokazatelja izražava se pojednostavljenim bodovima, ovde prikazanim simbolima: „●“, „●●“ i „●●●“, pri čemu prvi simbol predstavlja manjak kapaciteta, nedostatak svojstva ili nedovoljan kvalitet, što znači da je neophodno unapređenje i/ili promena prakse, odnosno da je posmatrani aspekt posebno zanemaren ili marginalizovan prilikom planiranja, projektovanja ili realizacije. Drugi simbol predstavlja srednji kapacitet, prisustvo svojstva ali i njegovu nepotpunu razvijenost, što znači da postoji prostor za unapređenje i inovacije. Poslednji simbol predstavlja visok kapacitet, postojanje svojstva i dovoljan kvalitet, što u ovako reduciranom bodovnom sistemu nikako ne znači da nema mesta za poboljšanja. Ipak, radi se o primeru čiji vrednovani elementi mogu da posluže kao uzor drugim, budućim programima i projektima socijalnog stanovanja.

Ukupan rezultat, nastao zbrajanjem svih bodova u sve tri oblasti, predstavlja numeričku vrednost kapaciteta određenog projekta da odgovori na tri aspekta održivosti.

Budući da međusobno poređenje ovde odabranih projekata nije bio naš primarni cilj, ovde nismo davali sumarne rezultate budući da je rudimentarni (trostepeni) način bodovanja tek ilustracija onoga što bi moglo da se razvije u mehanizam evaluacije i unapređenja sistema socijalnog stanovanja. Ovde je od primarne važnosti posmatranje pojedinačnih projekata po pojedinačnom pokazatelju, odnosno razmatranje primenjivosti pokazatelja na određenoj lokaciji, kao i preispitivanje kvaliteta planiranja i projektovanja. Ukoliko bi se, ipak, pristupilo poređenju projekata socijalnog stanovanja, ono bi, po našem mišljenju, najviše smisla imalo ukoliko bi kvantifikacija bila urađena samo po jednom od tri navedena aspekta održivosti, što je interesantno za donosioce odluka koji žele da uporedno mere realizaciju naselja/objekata socijalnog stanovanja na različitim lokacijama (tzv. *benchmarking*).

Naravno, moguće je dobiti indeks socijalne, ekonomske i ekološke održivosti određenog naselja/objekta socijalnog stanovanja, i to na sledeći način: deljenjem postignutog broja bodova ukupnim mogućim brojem bodova i množenjem postignutog rezultata sa 100. Potom bi se množenjem dobijenog procentualnog iznosa sa 0,05 dobila vrednost od 1 do 5. Na ovaj način, tri projekta iz naredne tabele bi, zaokruživanjem vrednosti, dobila ocenu 3, a poslednji ocenu 2. Za izračunavanje indeksa uspešnosti određenog naselja ili objekta socijalnog stanovanja imalo bi dovoljno razloga tek ukoliko bi se sistem bodovanja do kraja razvio, primenio na veći broj izvedenih projekata, i ukoliko bi se primenio sistem ponderisanja kako bi se istakli oni kriterijumi koji su od posebne važnosti u odnosu na one koji imaju „manju težinu“. Veoma je važno naglasiti da ovde ustanovljena lista kriterijuma i pokazatelja vezanih za socijalno stanovanje, pre svega, treba da posluži donosiocima odluka kao vodič i uputstvo za unapređenje kvaliteta ove javne politike, ali i projektantima i drugim akterima u oblasti socijalnog stanovanja od kojih se očekuje da ponude odgovore po ovoj listi pokazatelja.

socijalna održivost – kriterijumi i indikatori

A SOCIJALNA ODRŽIVOST		
	Opšti kriterijum	Specifični pokazatelji (ispunjenost / karakteristika)
A1.	Lokacija (prostorni položaj stanovanja)	Udaljenost lokacije socijalnog stanovanja u odnosu na centar naselja
		Udaljenost lokacije u odnosu na druga naselja
		Udaljenost javnog prevoza i usluga, i glavnih gradskih saobraćajnica
		Udaljenost radnih mesta i mogućnosti za zapošljavanje
		Udaljenost obrazovnih i zdravstvenih ustanova
A2.	Stambena raznovrsnost	Različitost i raznovrsnost stambenih tipologija
		Raznovrsnost u gustini stanovanja u naselju ili susedstvu
		Različiti udeli stanova različitih struktura i vrednosti
		Različiti nivoi zakupnine (u slučaju rentalnog socijalnog stanovanja)
A3.	Kvalitet arhitektonskog rešenja u funkciji socijalne uključenosti	Uticao arhitektonskog oblikovanja na osećaj sigurnosti unutar stambenih naselja
		Uticao arhitektonskog oblikovanja na uvećanje stepena identifikacije stanara sa stambenim okruženjem (smanjenje vandalizma)
A4.	Socijalna raznovrsnost (socijalni miks)	Raznovrsnost po obrazovnim i ekonomskim karakteristikama korisnika (uključujući raznovrsnost dohodovnih grupa domaćinstava)
		Raznovrsnost po tipu domaćinstva (samci, mladi bračni parovi, porodice sa decom itd.)
		Raznovrsnost po osnovu korišćenja

socijalna održivost – kriterijumi i indikatori

A SOCIJALNA ODRŽIVOST		
	Opšti kriterijum	Specifični pokazatelji (ispunjenost / karakteristika)
A5.	Dostupnost usluga stanarima	Postojanje raznovrsnih dodatnih usluga koje su ponuđene stanovnicima
		Broj korisnika usluga
		Učestalost korišćenja dostupnih usluga
A6.	Prostorna pristupačnost	Prostorna pristupačnost za sve društvene grupe (uključujući decu, stare i osobe sa invaliditetom)
A7.	Bezbednost zajednice i prevencija kriminala	Izbor lokacije sa stanovišta bezbednosti i zaštite lokalnog stanovništva
		Urbanistička i arhitektonska rešenja, kao i intervencije u javnom prostoru, koje preventivno pozitivno utiču na nivo bezbednosti u stambenoj zoni
A8.	Participativnost u razvoju naselja	Uključenost lokalne zajednice u razvoj naselja socijalnog stanovanja
		Nivo zadovoljstva stambenim uslovima, bezbednošću, održavanjem i sl. (na osnovu ankete korisnika)

ekonomska održivost – kriterijumi i indikatori

B EKONOMSKA ODRŽIVOST		
	Opšti kriterijum	Specifični pokazatelji (ispunjenost / karakteristika)
B1.	Vrednost lokacije	Cena zemljišta (isplativost investicije)
		Održivost svojinskih odnosa u vezi sa zemljištem (vlasništvo, zakup)
		Administrativni i tržišni uslovi koji važe u lokalu (zemljišna politika)
B2.	Održivost finansiranja	Mogućnosti finansiranja programa socijalnog stanovanja sredstvima grada i/ili Republike, ali i uz podsticaje iz programa EU
B3.	Troškovi tokom životnog ciklusa zgrade ili naselja	Troškovi investicije
		Troškovi korišćenja i održavanja (na godišnjem nivou)
		Troškovi popravki i zamena (na teret korisnika)
		Praćenje stambenih uslova, nakon useljenja (utvrđivanje fizičkih uslova u zgradi)
B4.	Konkurentnost između aktera socijalne stambene provizije	Novi oblici i mehanizmi konkurencije, posebno uvođenje pojedinih elemenata tržišta u socijalno stanovanje (uvođenje privatnih stambenih aktera u oblast socijalne stambene provizije)
		Tržišna valorizacija gradskih resursa kao motivator za participaciju različitih aktera u programima i projektima socijalnog stanovanja

ekonomska održivost – kriterijumi i indikatori

B	EKONOMSKA ODRŽIVOST	
	Opšti kriterijum	Specifični pokazatelji (ispunjenost / karakteristika)
B5.	Cenovna pristupačnost	Stambeno opterećenje koje mogu da podnesu domaćinstva sa nižim ili srednjim prihodima
B6.	Nivo naplate zakupnine	Održivost rešenja opštih uslova zakupa
		Stepen naplate zakupnina i troškova održavanja
B7.	Troškovi javnih servisa	Stepen infrastrukturne opremljenosti lokacije i nivo kapaciteta javnih servisa
		Uštede u komunalnim servisima u odnosu na standardnu izgradnju
B8.	Ekonomska aktivnost	Mogućnosti za zapošljavanje i raznovrsnost poslova (udaljenost 2 – 3 km)
		Dinamizam u razvojnim aktivnostima zajednice (učešće u poboljšavanju socio-ekonomske dobrobiti naselja)

ekološka održivost – kriterijumi i indikatori

V	EKOLOŠKA ODRŽIVOST	
	Opšti kriterijum	Specifični pokazatelji (ispunjenost / karakteristika)
V1.	Razrađenost mehanizama za odabir lokacije prema elementima ekološke održivosti	Izbor lokacije prema elementima ekološke održivosti i ekoloških standarda (prirodni uslovi, kvalitet vode, vazduha, zemljišta, vegetacija; ekološki komfor itd.) Aktiviranje braunfield lokacija
V2.	Ekološke mere za unapređenje lokacije	Koraci preduzeti pre gradnje, nakon analize uticaja na životnu sredinu (ekološka sanacija, kontrola erozije i sedimentacije, upravljanje površinskim vodama i dr.)
V3.	Raznovrsnost namena zemljišta	Zoniranje i miks namena u korišćenju gradskog zemljišta
V4.	<i>Integralno projektovanje</i>	Postizanje sinergije disciplina i tehnologija u projektnom timu promoviše veći efekat ili korist po nižoj ceni
V5.	Ekološko projektovanje	Ekološka optimizacija u pozicioniranju i orijentaciji naselja/zgrade prema parametrima osunčanosti terena/objekta Dobra termička izolacija spoljnih zidova i krovova i energetski efikasni prozori u cilju minimizovanja toplotnih dobitaka i gubitaka Principi niskoenergetskih ili pasivnih objekata kao metod borbe protiv energetskog siromaštva

ekološka održivost – kriterijumi i indikatori

V	EKOLOŠKA ODRŽIVOST	
	Opšti kriterijum	Specifični pokazatelji (ispunjenost / karakteristika)
V6.	Ekološka gradnja	<p>Gradnja uz smanjenu potrošnju energije, primenu ekoloških materijala i dr.</p> <p>Korišćenje energije za zagrevanje iz obnovljivih izvora: solarne energije, energije vetra, geo-termalne energije, toplih termalnih izvora, energije iz otpada i dr.</p> <p>Socijalno stanovanje kao model za ekološku gradnju u stambenom sektoru</p> <p>Sistemi za upravljanje atmosferskim vodama od prečišćavanja i korišćenja do ekološki prihvatljive drenaže</p> <p>Održivo upravljanje otpadom se odnosi na obnovu, reciklažu i ponovno korišćenje resursa, kao i minimizaciju otpada</p>
V7.	Praćenje potrošnje energije za grejanje	Prosečna godišnja potrošnja energije za grejanje izražena u kWh/m ²
V8.	Eksperimentalni elementi u soc. stambenim programima	<p>Uvođenje eksperimentalnih ekoloških elemenata u socijalne stambene programe</p> <p>Nakon praćenja efekata, primena eksperimentalnih ekoloških elemenata i u drugim stambenim projektima</p>
V9.	Niskoenergetski standardi u objektima socijalne infrastrukture	Izgradnja objekata socijalne infrastrukture (škola, vrtića, zdravstvenih i ustanova socijalne zaštite, i drugih) po niskoenergetskim standardima

ekološka održivost – kriterijumi i indikatori

V	EKOLOŠKA ODRŽIVOST	
	Opšti kriterijum	Specifični pokazatelji (ispunjenost / karakteristika)
V10.	Uređenost otvorenih prostora i zelenih površina	Javni otvoreni i zeleni prostori kao vredni resursi (unapređenje kvaliteta života, životnog ambijenta, socijalne kohezije...)
		Parkovska površina po kvadratnom kilometru određene gradske zone
		Upotreba lokalnih biljnih vrsta, zimzelenog i listopadnog drveća, sa ciljem zasenčenja, kontrole vetra, smanjenja erozije i buke
V11.	Održivost u transportu	Javni prevoz: udaljenost stanovanja od autobuske stanice, učestalost autobuskih stanica
		Prostorne razmere pogodne za pešačenje ili vožnju biciklom
		Veze za pešake i bicikliste ka tranzitnim i drugim saobraćajnim putanjama koje umanjuju potrebu za automobilskim prevozom
V12.	Unapređenje energ. karakteristika objekata	Kriterijum unapređenja energetske svojstava objekata se odnosi na postojeći fond rentalnog socijalnog stanovanja
V13.	Podizanje svesti javnosti i stimulisanje medijske pažnje	Naselje socijalnog stanovanja kao „informativni pult“ ili „izlog“ za predstavljanje inovacija u stanovanju koje široku primenu mogu naći u široj stambenoj proviziji (često uz transponovanje novih standarda u nacionalne propise)
V14.	Ekološka bezbednost	Odabir lokacije za socijalno stanovanje uz obezbeđivanje što višeg kvaliteta bezbednosti
		Zaštita lokacije od potencijalnih izvora zagađenja

primer vrednovanja

A	SOCIJALNA ODRŽIVOST		GRUPA I		GRUPA II	
			TIP I-A	TIP I-B	TIP II-A	TIP II-B
	Opšti kriterijum	Specifični pokazatelji (ispunjenost / karakteristika)	Studija slučaja 1 Veliki Mokri Lug	Studija slučaja 2 PFC 10	Studija slučaja 3 Dr Ivana Ribara	Studija slučaja 4 Kamendin 1.6
A1.	Lokacija (prostorni položaj stanovanja)	Udaljenost lokacije socijalnog stanovanja u odnosu na centar naselja	••	•••	••	•
		Udaljenost lokacije u odnosu na druga naselja	•••	•••	•••	•
		Udaljenost javnog prevoza i usluga, i glavnih gradskih saobraćajnica	••	•••	••	•
		Udaljenost radnih mesta i mogućnosti za zapošljavanje	••	••	••	•
		Udaljenost obrazovnih i zdravstvenih ustanova	••	••	••	•

Kako do održivog socijalnog stanovanje u Srbiji?

socijalna održivost

organizaciona
održivost



ekonomska
održivost

ekološka održivost

Aspekt održivosti

Izvor: Clare Wilson, Barry Smith and Peter Dunn,
A Guide to Developing a Sustainability Strategy and Action Plan (Surrey: Sustainable Homes Ltd, 2007), 9.

Hvala na pažnji

—

vesnamila@arh.bg.ac.rs

Jačanje nacionalnih kapaciteta za održivo stanovanje i urbani razvoj

9 – 10. novembar 2015. Beograd, Republika Srbija