

NEFORMALNA GRADNJA: UZROCI NASTAJANJA I TIPOLOGIJA

Boris Žerjav

PROGRAM ZA URBANI RAZVOJ
URBAN DEVELOPMENT PROGRAM 

Nelegalna gradnja:

Odnosi se na nejasna/nepotpuna prava na koršćenje zemljišta i/ili poreske prekršaje.

Neregularna gradnja:

Neusaglašena sa urbanističkim regulativama, posebno građevinskim standardima i urbanističkim planovima.

Divlja gradnja:

Zvanično ne postoji, nema je u javnim registrima.

Neformalna gradnja:

Odnosi se na aktivnosti koje izlaze van formalnih pravila i procedura, koje vlasti definišu i povrameno revidiraju.

Termin „neformalno“ podrazumeva da graditelji ovih objekata nemaju drugog izbora, i da je ovo problem vezan za urbane politike, a ne za eksterne faktore.



Neformalna gradnja nastaje kao rezultat raskoraka između realnih potreba za stanovanjem i ponude, koja se predviđa kroz stambene, zemljišne, prostorne i razvojne politike.

Neformalna gradnja se javlja kada su zakoni i planske regulative rigidni i propisuju visoke standarde gradnje i korišćenja prostora, a s druge strane kapaciteti za njihovo sprovođenje mali.

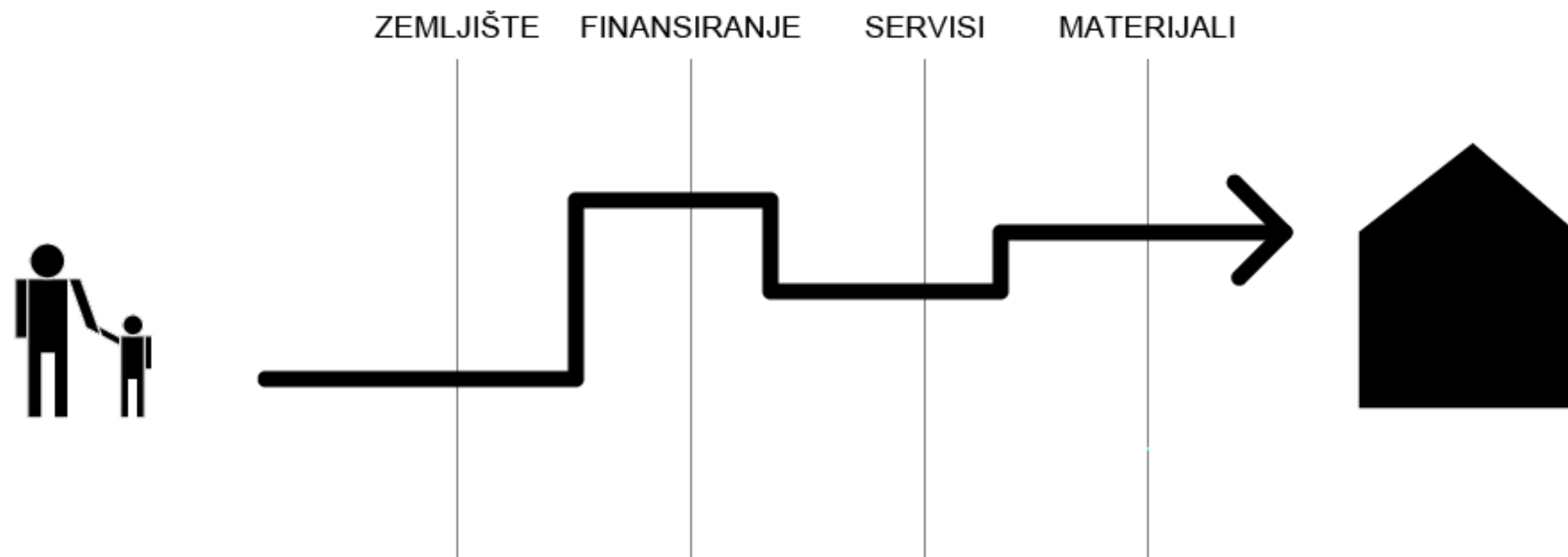


KAPACITETI NEFORMALNE GRADNJE:

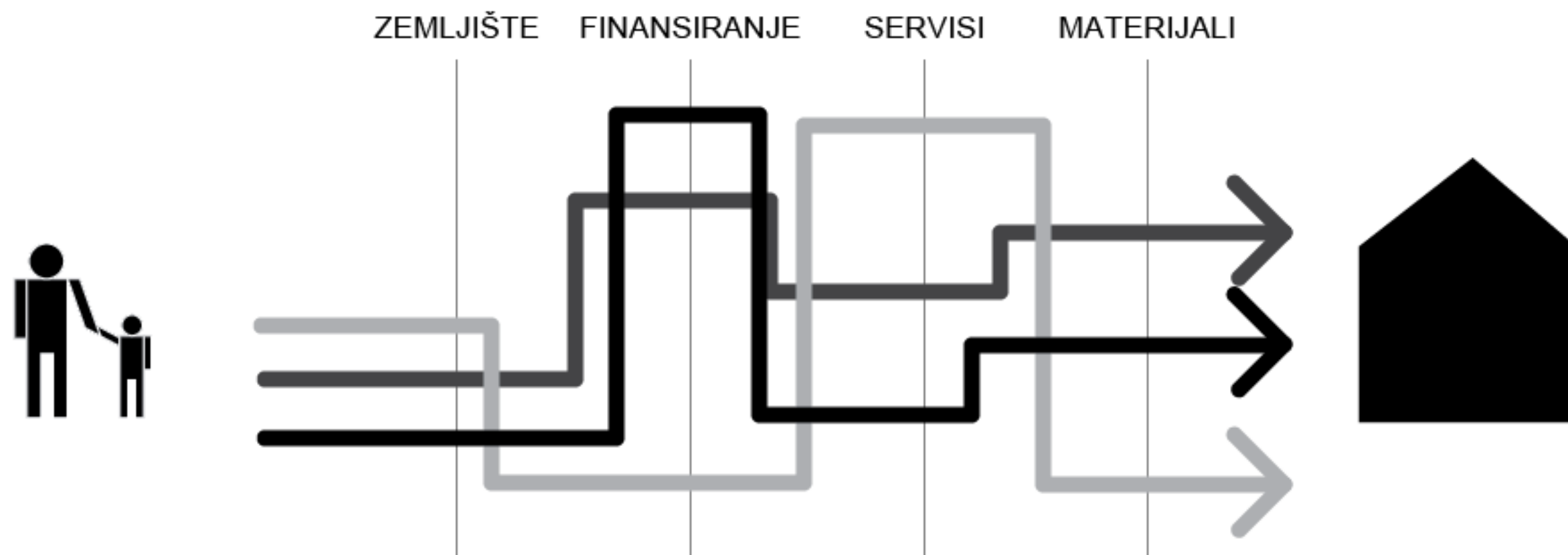
- Rapidna produkcija stanova - prema procenama, između 300 i 400 hiljada stanova od 1990. do 2003. u Srbiji (u istom periodu, samo oko 240 000 stanova je izgrađeno legalno).
- Precizno diferenciranje ponude stanova, u odnosu na stvarne potrebe.
- Povećanje opsega opcija za rešavanje stambenog pitanja za veliki broj siromašnih porodica kroz izbor modela stanovanja (vlasništvo ili zakup), finansiranja, materijala, konstrukcija, lokalcije, tipova gradnje, itd.



ZATVORENI SISTEM STAMBENE PROVIZIJE (ZVANIČNE PROCEDURE)



OTVORENI SISTEM STAMBENE PROVIZIJE (NEFORMALNA GRADNJA)



Spoljašnji uzroci



Unutrašnji uzroci



TIPOLOGIJA

- Po motivima gradnje (potrebama)
- Po nivou legalnosti
- Po akterima/graditeljima
- Po uticaju na prostorni i socio-ekonomski razvoj grada



MOTIVI

OSNOVNE POTREBE

za stanovanjem i
osnovnim servisima

OPORTUNISTIČKE POTREBE

uzurpacija javnog dobra



NIVOI LEGALNOSTI

OSNOVNE

bez građevinske dozvole, ali
poštuju neke regulacije

OPORTUNISTIČKE

sa građevinskom dozvolom,
ali ne poštuju regulacije



AKTERI/GRADITELJI

OSNOVNE

bez građevinske dozvole, ali
poštuju neke regulacije

OPORTUNISTIČKE

sa građevinskom dozvolom,
ali ne poštuju regulacije



‘obični’ ljudi

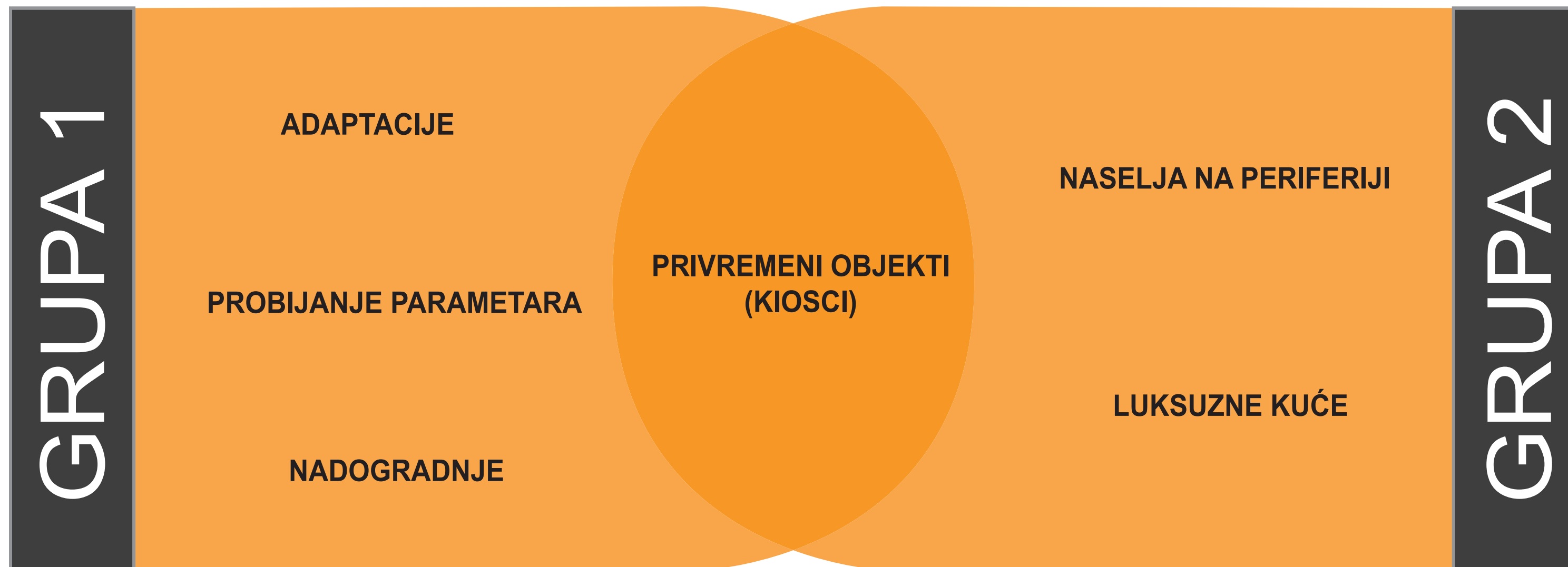
uticajni akteri



državne instance



UTICAJ NA RAZVOJ GRADA



POVEĆANJE GUSTINE I
PRITISAK NA INFRASTRUKTURU

NOVA NASELJA
KOJA BLOKIRAJU BUDUĆI
RAZVOJ GRADA



1. NASELJA NA PERIFERIJI

TIP	POTREBE / MOTIVI	GRADITELJI	PROCES	PONUDA
TIP 1: NASELJA NA PERIFERIJI -od 1960ih -i dalje rastu	- Osnovne potrebe za stanovanjem i pristupom gradskim servisima: poslovima, školama, bolnicama, itd.	- Radnici u industrijskom sektoru - Izbegla i raseljena lica (od 1990.)	- Graditelji nemaju drugog izbora nego da grade nelegalno, pošto ne mogu da probiju "barijeru" zvaničnog sistema stambene provizije. - Konverzija poljoprivrednog zemljišta ili gradnja na zemljištu zoniranom za stanovanje, ali bez građevinskih i urbanističkih dozvola.	- Stanovi u javnom vlasništvu, koje su preduzeća gradila za svoje zaposlene. - Nedostatak opremljenog zemljišta za samogradnju. - Gotovo nikakva - čitav javni stambeni fond je privatizovan, a proizvodnja javnih stanova zaustavljena zbog teške ekonomske situacije.



1. NASELJA NA PERIFERIJI



1. NASELJA NA PERIFERIJИ



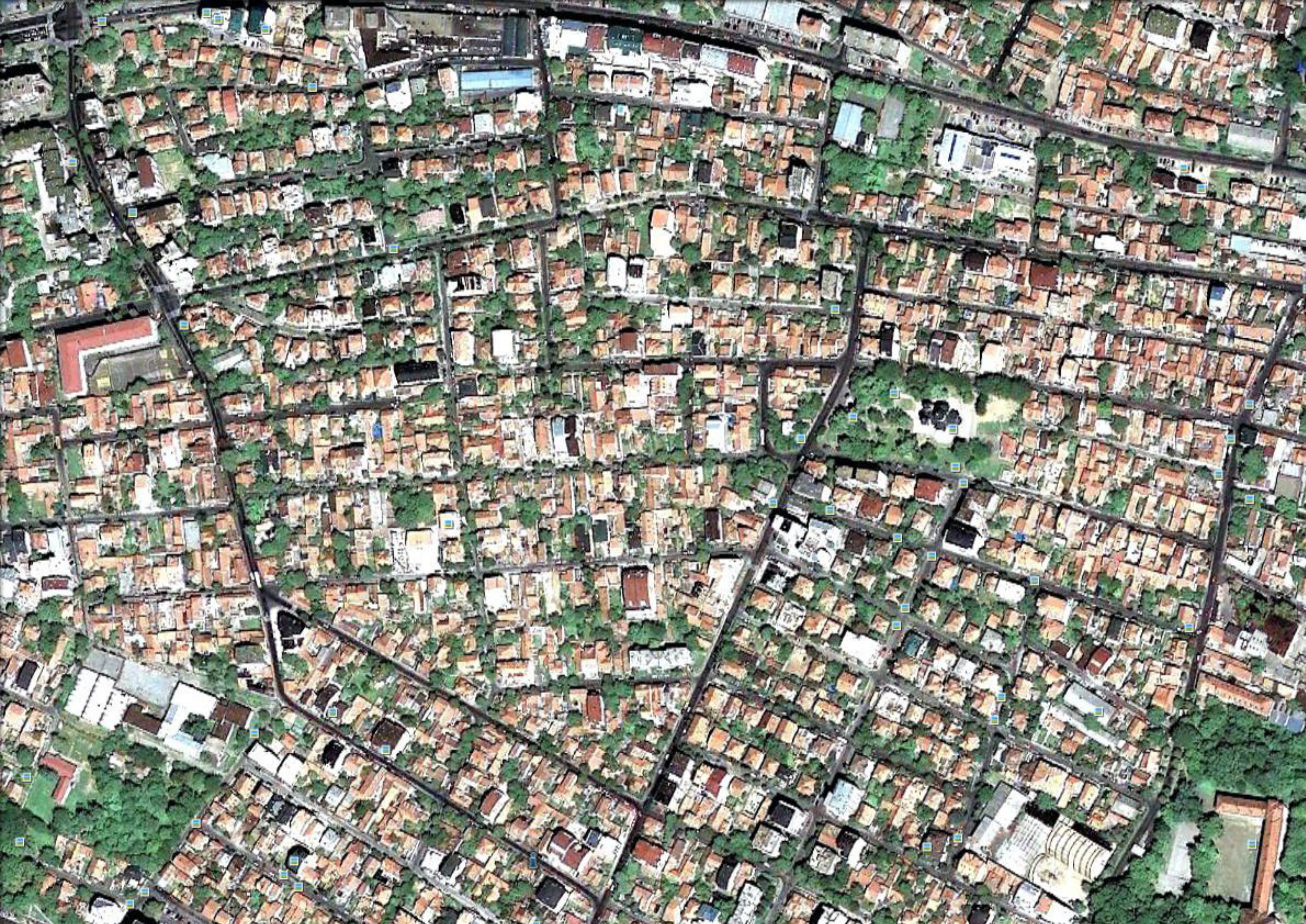
2. ADAPTACIJE I REKONSTRUKCIJE

TIP	POTREBE / MOTIVI	GRADITELJI	PROCES	PONUDA
TIP 2: ADAPTACIJE I REKONSTRUKCIJE -od 1960ih -i dalje rastu	- Dodatni prostor u postojećim kućama. - Dodatni prihodi, kroz izdavanje viška stambenog prostora, ili kroz male porodične poslove (prodavnice, zanatske radnje, itd.)	- Porodice u starim, predratnim jednoporodičnim kućama. - Pod zakup: studenti, sezonski radnici, itd.	- Nelegalne rekonstrukcije, adaptacije i ekstenzije kuća, u cilju dobijanja dodatnog prostora za izdavanje, poslovanje ili proširenje porodice.	- Rekonstrukcija: nije bila moguća pošto su ovakva naselja bila predviđena za rušenje, a zemljište rezervisano za masovnu stambenu izgradnju. - Izdavanje: sektor je bio potpuno neuređen, i nije bilo zvanične provizije privatnih stanova za izdavanje.



2. ADAPTACIJE I REKONSTRUKCIJE





3. LUKSUZNE KUĆE

TIP	POTREBE / MOTIVI	GRADITELJI	PROCES	PONUDA
TIP 3: LUKSUZNE KUĆE - od 1990. -gradnja delimično zaustavljena	- Lüksuzno individualno stanovanje - Osiguranje “keš” kapitala - Ponekad kreiranje zatvorenih, ekskluzivnih naselja	- Moćni pojedinci, bliski režimu.	- Uzurpiranje zemljišta u ekskluzivnim delovima grada, ili javnog zemljišta opremljenog infrastrukturom. - “Status” graditelja garantuje imunitet od planskih i građevinskih regulacija.	- Manjak dobro poremljenog zemljišta za gradnju ekskluzivnih individualnih kuća, pa se već postojeće zone elitnog stanovanja pugušćavaju.



3. LUKSUZNE KUĆE

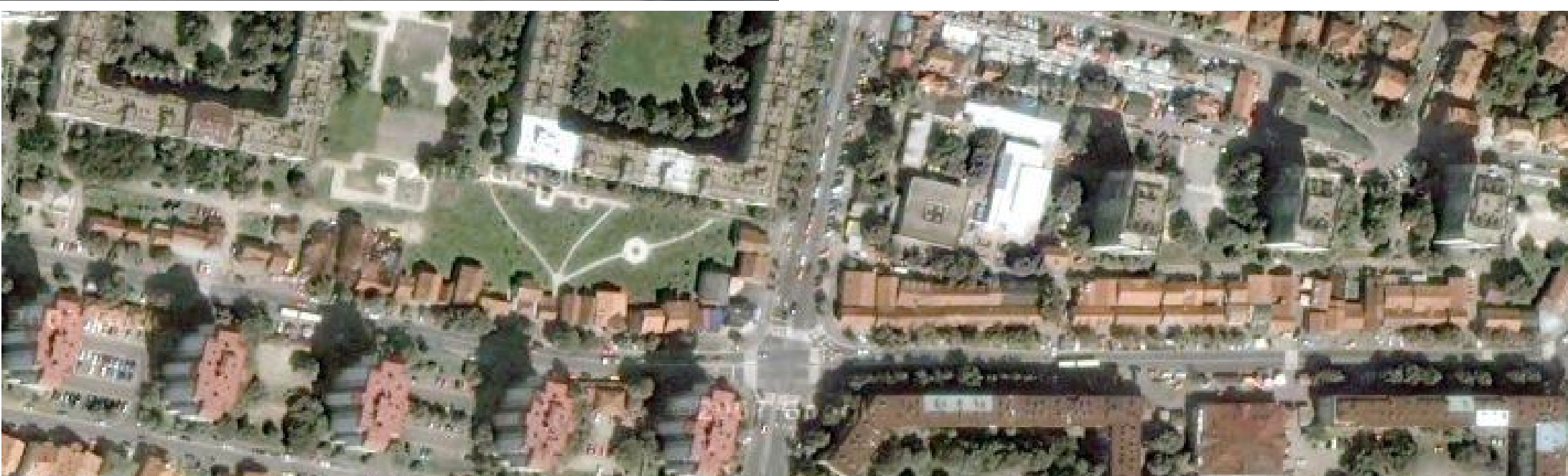


4. PRIVREMENI OBJEKTI / KIOSCI

TIP	POTREBE / MOTIVI	GRADITELJI	PROCES	PONUDA
TIP 4: PRIVREMENI OBJEKTI / KIOSCI -od 1990. -zaustavljena gradnja, delimično srušeni	- poslovni prostor	- Obični ljudi, mali privatni preduzetnici koji započinju posao, najčešće prodavnice	- Uzurpacija javnog zemljišta - trotoara, parkova, parkinga, itd. - Graditelji imaju dozvole za postavljanje mobilnih kiosaka, ali umesto toga grade čvrste objekte; dozvole se obnavljaju svakih 5 godina.	- Ograničena količina i visoka cena prostora pogodnih za male porodične poslove. - Dozvole za kiosk se mogu produžavati svakih 5 godina, jeftine su i lako se dobijaju, uz jednostavnu proceduru.



4. PRIVREMENI OBJEKTI / KIOSCI



4. PRIVREMENI OBJEKTI / KIOSCI



4. PRIVREMENI OBJEKTI / KIOSCI

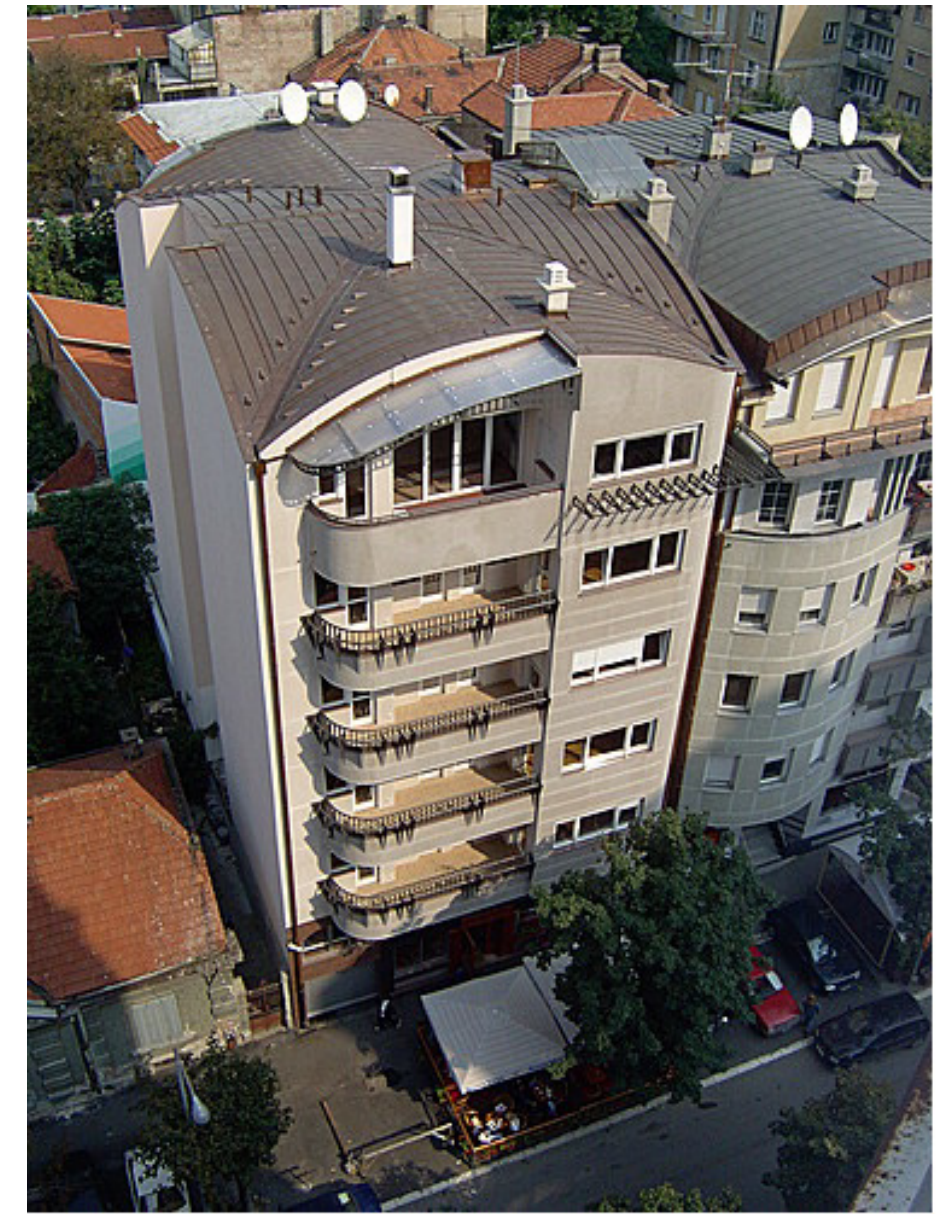


5. PROBIJANJE PARAMETARA

TIP	POTREBE / MOTIVI	GRADITELJI	PROCES	PONUDA
TIP 5: PROBIJANJE PARAMETARA -od 1990. -i dalje raste	- Poslovni i stambeni prostor u centralnim delovima grada - Maksimiziranje profita	- Privatne građevinske firme (diveloperi), uticajne i moćne.	- Prekoračenje limita visine, ukupne površine objekta, gabarita zgrade, stepena zauzetosti parcele, itd. i maksimiziranje profita. - Legalizovanje "viška" kroz korupciju ili pregovaranje sa lokalnim vlastima i plaćanje dodatnih taksi.	- Veoma skupo gradsko građevinsko zemljište, i manjak neizgrađenih i opremljenih parcela. - Striktne i rigidne regulacije, spore i skupe procedure.



5. PROBIJANJE PARAMETARA



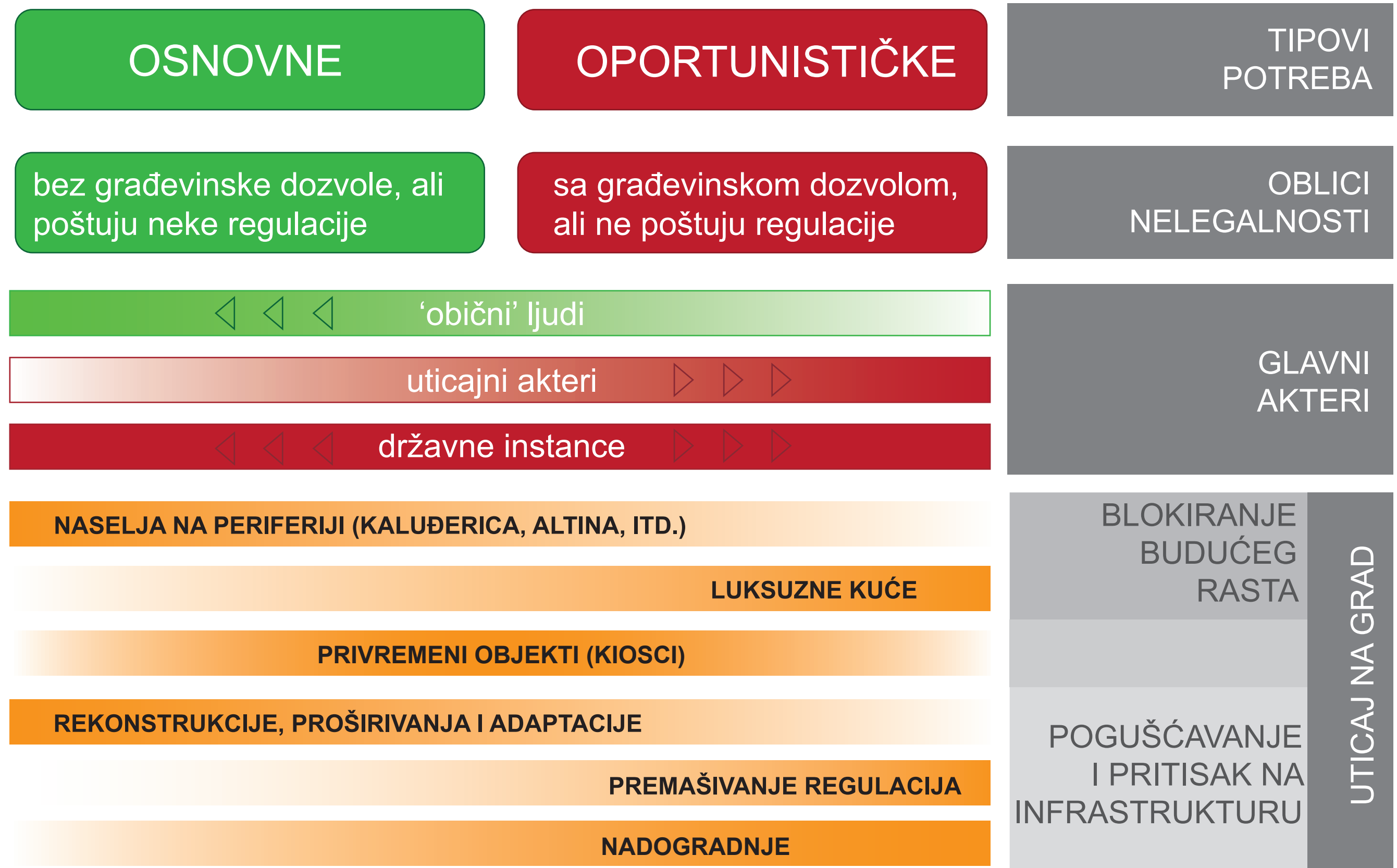
6. NADOGRADNJE

TIP	POTREBE / MOTIVI	GRADITELJI	PROCES	PONUDA
TIP 6: NADOGRADNJE -od 1995. -i dalje rastu	- Stanovanje u centralnim delovima grada, blizu servisa i usluga. - Osiguranje "keš" kapitala. - Obezbeđivanje sredstava za održavanje stambenih zgrada (za vlasnike stanova u stambenim zgradama).	- Porodice iz srednje klase - Diveloperi, ponekad i bogati pojedinci	- Pregovaranje sa vlasnicima stanova u višeporodičnim zgradama, na taj način dolaženje do prostora koji može biti rekonstruisan i nadograđen uz značajno manje investiranje nego što je kupovina stana na tržištu. - Gradnja više prostora nego što je dozvoljeno.	- Država više ne proizvodi stanove. - Veoma visoke cene stanova u centralnim delovima grada. - Manjak servisa van centra grada, pa ovi delovi nisu atraktivni za porodice iz srednje klase.



6. NADOGRADNJE





PROGRAM ZA URBANI RAZVOJ URBAN DEVELOPMENT PROGRAM



Program za urbani razvoj • Urban Development Program

Baba Višnjina 44 • 11000 Beograd • Serbia

Fax/Tel: +381 (0)11 245 10 93

Tel: +381 (0)11 241 80 21

E-mail: office@pur.rs

Web site: <http://www.pur.rs>