

Размена искустава СКГО и ЗОЦГ у области интеграције неформалних насеља и легализације
Мр. Миодраг Ференчак дипл. Инж. Арх. Београд, 7 октобар 2010.

Типологија неформалних насеља у Београду

Типови неформалне изградње у Београду

1. Стамбене групе стандардне

- компактне
- ниских густина

2. Стамбене групе субстандардне

- нехигијенске
- сламови

3. Стамбена надградња и адаптација заједничких просторија

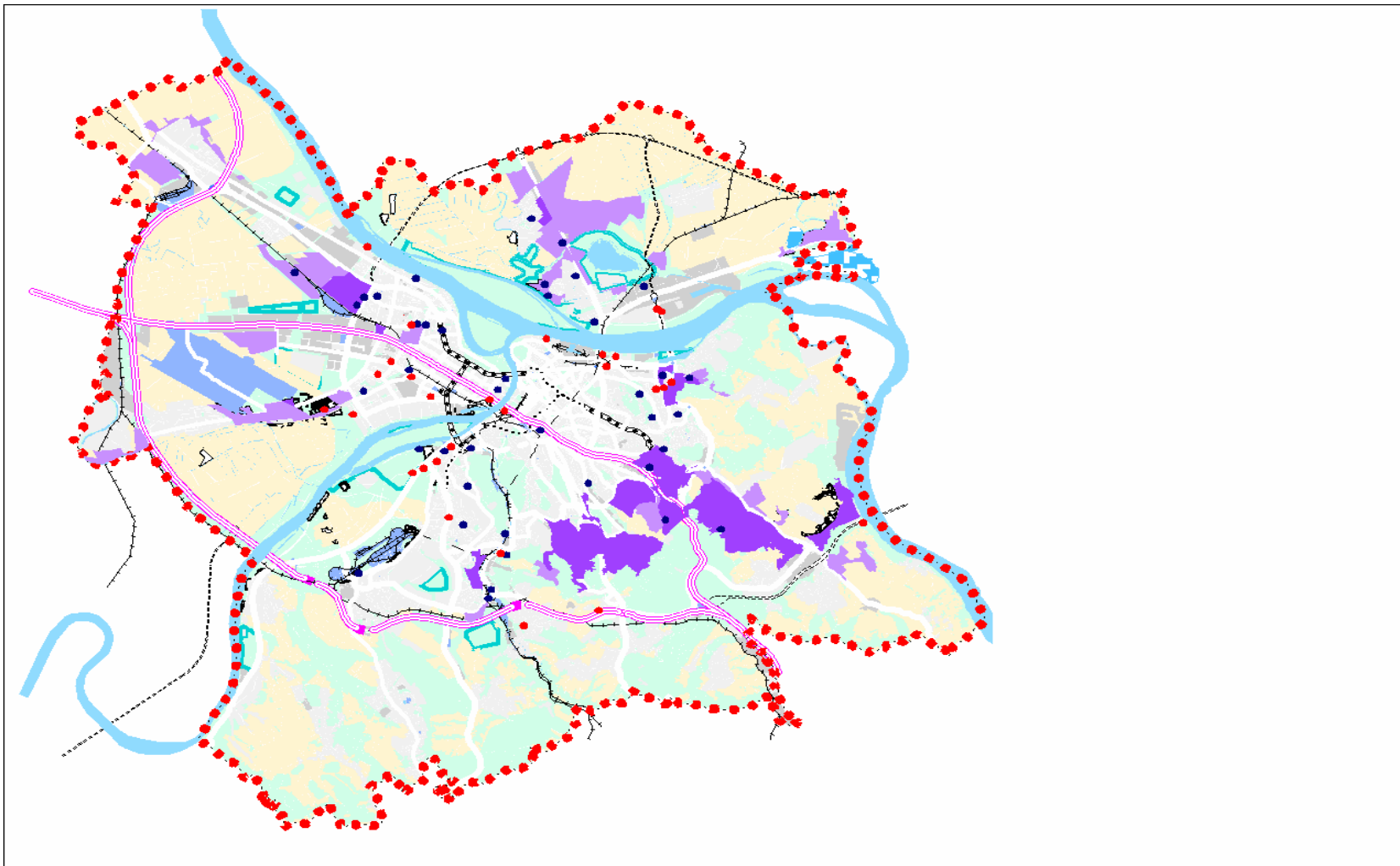
4. Простори за производњу и пословање уз путеве

5. Трговинске и услужне јединице на јавним површинама

6. Куће на рекама

- рекреационе
- клубови, ресторани

Даља подела простора према типовима у становању



- Компактне неформалне зоне: тамно љубичасто
 - Неформалне зоне ниских густина: светло љубичасто
 - Нехигијенска насеља: црне тачке
 - Сламови : црвене тачке
- Остали типови су распоређени дисперзно у овим и другим деловима града

Изнећемо неколико величина за Београд оцењених у припреми генералног плана Београда 2003. године, изнетих у оквиру Националне Конференције о становању 2006.године

Земљиште заузето свим типовима становања укључујући неформално

	Ха	%
<i>Компактни блокови</i>	287 ,73	2 ,30
<i>Индивидуално становање</i>	1449 ,97	12 ,34
<i>Приградско становање</i>	3139 ,09	25 ,05
<i>Отворени блокови</i>	1605 ,38	12 ,81
<i>Мешовити блокови</i>	500 ,27	3 ,99
<i>Остало</i>	144 ,43	1,15
<i>Спонтано (неформално)</i>	5430 ,03	43 ,34
<i>Укупно:</i>	12653 ,03	100 ,00

Неформално становање заузима преко 43 % укупног земљишта које се 2002.године могло приписати стамбеном коришћењу.... (на територији Генералног плана Београда- од чије укупне територије ангажује свих 7%, прим. М.Ф.).

Два типа зона са недозвољеном поделом земљишта се могу међусобно издвојити по густини: компактније зоне неформалног становања; и зоне неформалног становања најнижих густина (оцене су засноване на комбиновању података пописа 2002. и аерофото снимака из исте године).

Компактније и ниске густине, урбани показатељи и величине

<i>Густине</i>	<i>компактне:</i>	<i>ниске:</i>	<i>укупно:</i>
<i>Број зона (насеља)</i>	<i>34</i>	<i>18</i>	<i>52</i>
<i>Број становника</i>	<i>91850</i>	<i>32480</i>	<i>124330</i>
<i>Број домаћинстава</i>	<i>29400</i>	<i>9550</i>	<i>38950</i>
<i>Индекс изграђености</i>	<i>0,1-0,2</i>	<i>0,001-0,1</i>	<i>0,001-0,2</i>
<i>Број зграда</i>	<i>20150</i>	<i>7950</i>	<i>28100</i>
<i>Број станова</i>	<i>32800</i>	<i>9950</i>	<i>42750</i>
<i>Нето Површина (м2)</i>	<i>2145600</i>	<i>704900</i>	<i>2850500</i>

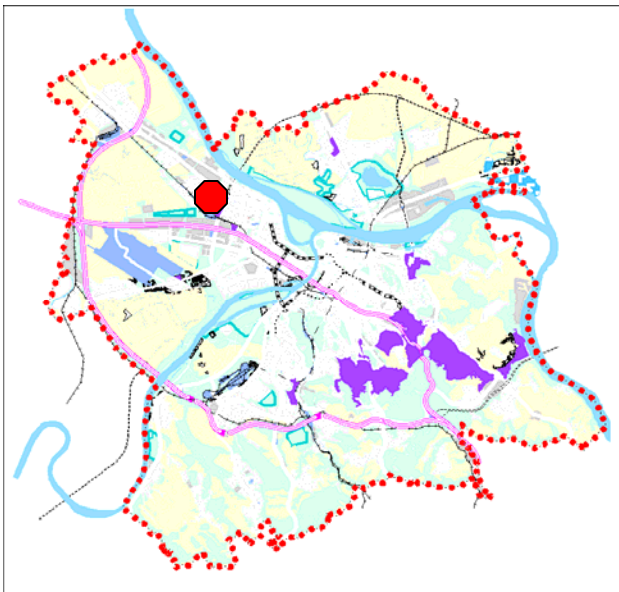
(сл 4.генер. план карта)

(према : Регулисање и унапређење неформалних насеља; мр.Миодраг Ференчак, стр19. , Национална конференција о становању, Београд, јули 2006. УН-ХАБИТАТ, програм СИРП)

Преко стодвадесет хиљада становника Београда је користило објекте и станове неформалног статуса. Учешће обе величине (становника, станова) је било око 10 %. Површина тих станова је била близу три милиона квадратних метара, или око 12%. Међутим, и ако саме њихове парцеле нису ангажовале више од 1200-1500 хектара, такође око 10%, т.ј. градски просек стамбене површине терена, оне су се простирале (са неуређеним међупросторима) на четири пута већој површини града.

Ако се замисли економично уређење-искоришћење тих површина у сличном моделу, на сличан начин, ту би живело нових 500-600 хиљада Београђана. Којих? То питање се такође упорно избегава, јер одговор носи непопуларна сазнања и обавезе.

Компактне зоне, Алтина



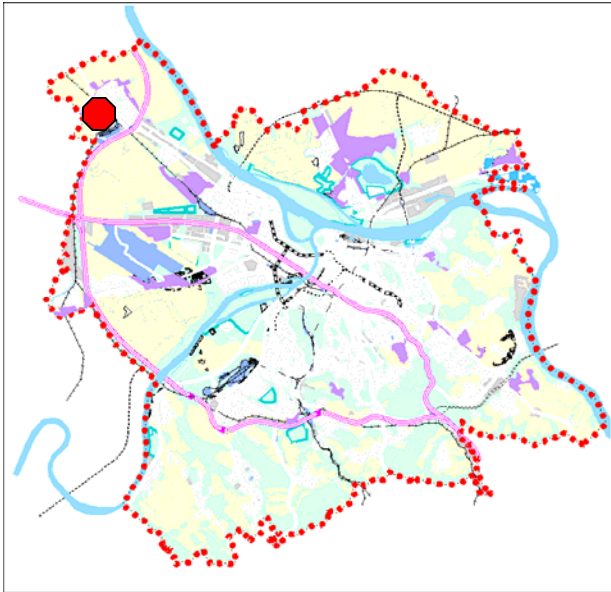
Алтина, група уз пругу



Алтина, регулисање насеља



Ниске густине: Батајница, Шангај



Шангај, велики простор између редова

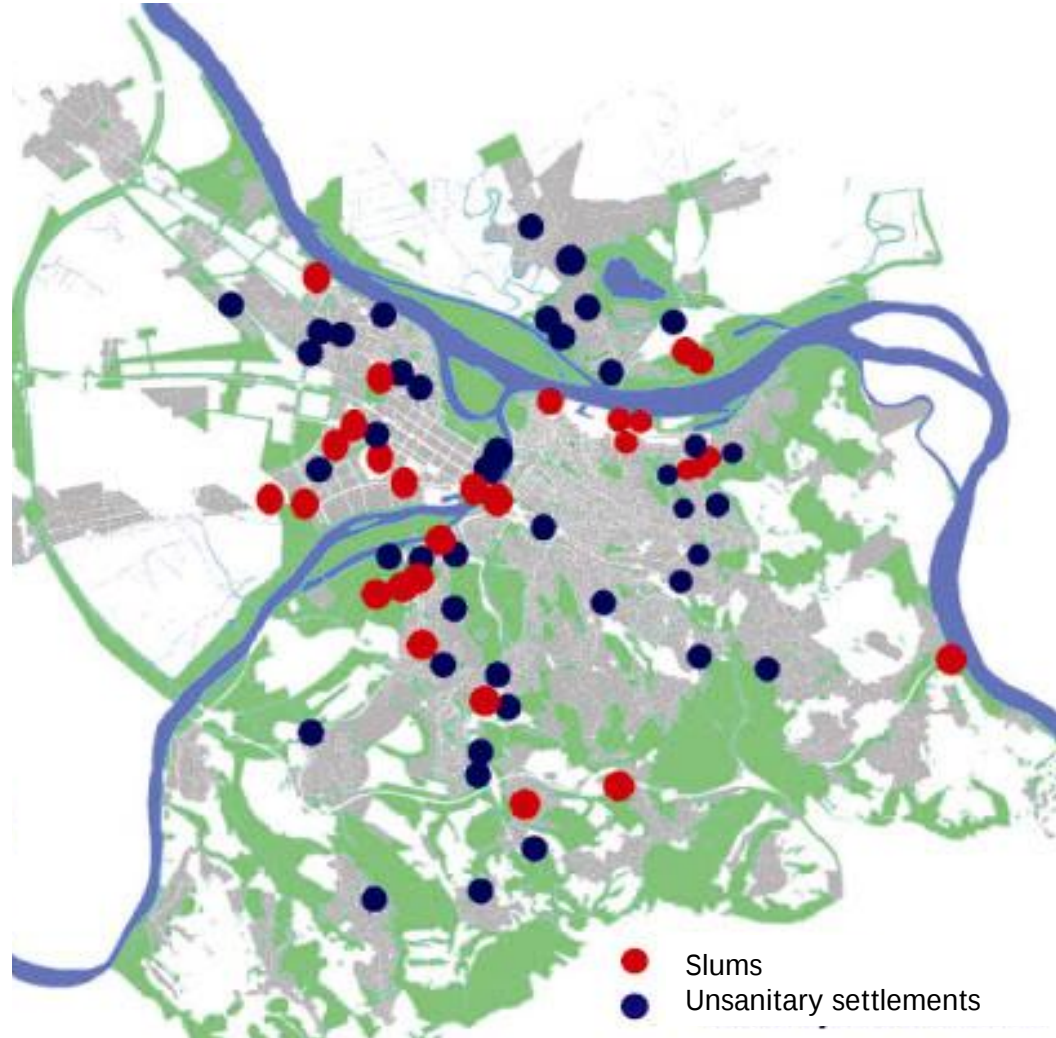


Шангај, унутар редова: струја, вода, асфалт



Субстандардне групације и урбани сламови

Око 83 групе у граду



Нехигијенских насеља
Урбаних сламова

Субстандардне групације и урбани сламови, Војни пут



Субстандардне групације и урбани сламови: слам ОТЦ, Белвил



Стамбена надградња и адаптација заједничких просторија

(Злоупотреба закона о одржавању
стамбених зграда из 1997.)

Стамбена надградња и адаптација заједничких
просторија:
има и добрих примера, а овај је од најекстремнијих



Стамбена надградња и адаптација заједничких просторија: нови кров изнад заштићених целина



Стамбена надградња и адаптација заједничких просторија: потенцијал није реализован због аверзије према организовању спровођења



Стамбена надградња и адаптација заједничких просторија: пажња према контексту? Отсуство спровођења?



Простори за производњу и пословање уз путеве

Отсуство примене бројних прописа. У Земуну и злоупотреба закона о локалној самоуправи (проглашење појаса од 50 м уз путеве за грађевинско земљиште).

Простори за производњу и пословање уз путеве: Зрењанински пут



Трговинске и услужне јединице на јавним површинама

(Злоупотреба посебне градске одлуке о постављању киоска и мањих монтажних објеката на јавним површинама из 1988.)

Трговинске и услужне јединице на јавним површинама: Земун, двориште Магистрата



Трговинске и услужне јединице на јавним површинама: Првомајска, остатак булевара као неочаршија



Трговинске и услужне јединице на јавним површинама: Првомајска, сервиси на зеленим предпросторима



Куће на рекама

(Злоупотреба бројних прописа, надлежности и имовинских права)

Куће на рекама: сплавови су најбенигнији традиционални тип, а ова обала и бастин су добро са највишим степеном законске заштите.



Куће на рекама: Сојенице су билеу нетакнутој природи.
И ово је заштићена обала у сред водоизворишта,
поверена не једном јавном предузећу



Куће на рекама: Део обале испред важног стуба моста поверен је великом јавном предузећу. Домаћински је да се то искористи, без урбанистичке гњаваже.



Легализовати? Рушити ? Зидати? Наплатити? Потребан је проучен дугорочни системски поступак главних актера у појавним облицима и типовима неформалне изградње према специфичностима



Уместо закључка подсећање

Бечка Декларација

- (Ministerial Conference on Informal Settlements in South Eastern Europe, Vienna Declaration on..., Vienna 28 th September-01 st October 2004. Vienna) .
- Уместо опсежнијег коментара, изнећемо, као сврсисходније, у слободном преводу, само први и други члан Декларације који су најопштији циљ и описна дефиниција :.
- *Сврха ове Декларације је заједничка сагласност о акцијама које (а) ће регулисати (легализовати) и унапредити неформална насеља на одржив начин и (б) спречити будућа неправна насеља.*
- *Неформална насеља су људска насеља која због различитих разлога не достижу зантеее за легално признање (а која су изграђена без поштовања формалних поступака легалног власништва, преноса власништва, као и грађевинских и урбанистичко-планских обавеза), постоје у својим земљама и ометају њихов економски развој. Мада постоје значајне регионалне разлике у појави, ова насеља углавном карактерише неформално или несигурно поседовање земљишта, неодговарајући приступ основним сервисима, социјалној и техничкој инфраструктури, као и финансирању становања.*

Бечка Декларација: кључне речи и поступци

- С обзиром на изванредну балансираност и прецизност у коришћењу кључних речи и израза у Бечкој декларацији, за коју се може установити да одговара и нашим појавама, а такође и потребама, основна терминологија и њено рангирање се може користити успешније него раније:
- **Неформална насеља** треба : **регулисати** (уз то легализовати), **унапредити** (на одржив начин), **спречити** (prevent) **будућа** бесправна насеља, **решити неформално поседовање земљишта** (наше ванкњижно власништво?), **решити неодговарајујући приступ основним сервисима** (социјалној и техничкој инфраструктури) **и финансирању становања**.

Шта је прво што треба унапредити у поступку санације неформалних облика и група изградње?

Прихватити, најзад, да се просторно повезани феномени и групе не могу решити као стотине хиљада независних појединачних предмета

без посебних инструмента (план санације или легализације суседске групе) и института (локална канцеларија или стручни представници) за унапређење, регуларизацију и легализацију неформалних целина у граду