

Gradska uprava grada Beograda
Sekretarijat za urbanizam i građevinske poslove
Kraljice Marije 1
11000 Beograd

**PREDMET: Rani javni uvid povodom izrade generalnog urbanističkog plana Beograda
2041**

Ova primedba se odnosi na deo plana pod naslovom *Stanovanje*.

1. Zvanične studije o stanovanju koje su prethodile izradi GUP-a nisu uvrštene u analizu postojećeg stanja, niti u predložena rešenja.

Analiza uslova za održivi razvoj stanovanja u Republici Srbiji - Polazište za Nacionalnu stambenu strategiju objavljena 2019. godine, kao i Sektorska studija o stanovanju koju je Zavod sproveo radi izrade GUP-a i objavio na ranom javnom uvidu, pružaju analizu stambene priuštivosti, navode stambenu nepriuštivost kao problem i predlažu različita rešenja koja se tiču tržišne regulacije i novih vidova javnog i priuštivog stanovanja. Premda su ove studije prethodile izradi elaborata za rani javni uvid, uvidi ovih istraživanja i kao predložene smernice izostaju u samom elaboratu.

2. Analiza postojećeg stanja u oblasti stanovanja nedostatna je utoliko što nudi samo podatke o izgrađenoj strukturi, dok se ne pominju komplementarni socio-ekonomski podaci koji bi ukazali na priuštivost postojećeg fonda, potrebe za daljom ili dodatnom regulacijom i drugačijim prostornim rešenjima.

Postojeće stanje bavi se statistikom u vezi sa količinom izgrađenih stanova, njihovom površinom i stanovnicima u smislu prosečne veličine i starosti domaćinstva, kao i stambenim tkivom u smislu tipologije porodičnog i višeporodičnog stanovanja. Tekst pruža poređenje u odnosu na stanje sa početka važenja prethodnog Generalnog plana Beograda iz 2003. godine. Ovoj analizi, međutim, nedostaje prikaz podataka o priuštivosti stanovanja, broju stanovnika kojima je potrebna stambena podrška i beskućništvu, što su sve podaci koji predstavljaju realno stanje u oblasti stanovanja (ne samo stambene izgrađene strukture). Takođe, prikazana distribucija stanova po opštinama bila bi relevantnija kada bi uključila i socio-ekonomske karakteristike stanovnika, jer bi se u tom slučaju mogla uočiti i potencijalna prostorna nejednakost u gradu koju bi dugoročno planiranje moglo da umani. Sama sektorska studija o stanovanju koju je sproveo Urbanistički zavod potvrđuje da je potrebno "tačno definisanje procene potreba za socijalnim i subvencionisanim stanovanjem u aktuelnom trenutku", ali je to u tekstualnom delu plana izostalo.

3. Predloženi ciljevi nisu dovoljno precizirani, niti postoje prostorni parametri koji bi mogli da posluže proceni stepena i uspešnosti njihove realizacije.

3.1. Principi na kojima se zasniva formiranje posebnih ciljeva sadrže brojne nedovoljno definisane elemente. Jedan od principa za formiranje strateških ciljeva – *stambena podrška* – navodi “adekvatno lociranje zona socijalnog stanovanja i stanovanja za osetljive kategorije, subvencionisanog od strane grada i republike”. Potrebno je precizirati šta GUP predviđa kao *adekvatnu* lokaciju i koji vidovi subvencionisanog stanovanja su u pitanju. Kako bi se sprečilo da “adekvatno lociranje” bude ostavljeno različitim interpretacijama, smatramo da utvrde kriterijumi koji bi obezbedili ravnomernu raspodelu neprofitnog stanovanja. Neki od mogućih načina da se to ostvari su parametri udela neprofitnog stanovanja na određenoj teritoriji ili rezervisanje zemljišnih parcela u javnoj svojini za namenu neprofitnog stanovanja (u različitim oblicima svojine), a koje su što ravnomernije distribuirane na teritoriji grada.

Takođe, treći princip - *transformacija* - takođe koristi termin “adekvatno” kao kriterijum za odabir celina koje će biti izmenjen, ali se dalje ne precizira šta ta adekvatnost podrazumeva. Uz to, nije dalje elaborirano ni šta se pod samom transformacijom zapravo podrazumeva.

Konačno, u poslednjem principu navedeno je da se radi o “izmeni urbanističkih parametara”, premda nikako nije jasno na koje se parametre to donosi. U daljem tekstu se takođe još nekoliko puta ponovo navodi redefinisane parametara, za svaku gradsku zonu, ali nije objašnjeno iz kojih razloga i sa kojim ciljem. Potrebno je precizirati na šta se odnosi.

3.2 Strateški cilj br. 2 koji podrazumeva omogućavanje izgradnje stanovanja po nižim cenama ne pojašnjava šta “niže cene” podrazumevaju. Bez obzira što navodi neke od ciljnih grupa, neophodno je i kroz analizu potreba ciljnih grupa, ali i mehanizme kroz koje se “omogućavaju” različita stambenih rešenja, razraditi ovaj cilj tako da je njegova operacionalizacija moguća kroz planove nižeg reda i druge dokumente.

4. Koncepti urbanog razvoja koji se pominju u realizaciji ciljeva u oblasti stanovanja, mogu negativno da utiču na priuštivost stanovanja i prostornu jednakost, te je potrebno preispitati ih i/ili predvideti jasne mehanizme kako bi se takve negativne posledice sprečile.

4.1 Stanovanje po nižim cenama se predviđa kroz *urbanu regeneraciju*, koja često može izazvati porast cene stanovanja na teritoriji regeneracije i u njenom okruženju.

Urbana regeneracija u dosadašnjoj praksi u velikim gradovima širom Evrope najčešće ima negativan efekat na pristupačnost stanovanja, zbog toga što povećava razmensku vrednost prostora na datoj lokaciji. To za uzvrat čini i stambeni prostor manje priuštivim za sve one čiji se dom nalazi na lokaciji. Stoga smatramo da je, ukoliko se planira

urbana regeneracija, neophodno definisati dodatne smernice (koje se mogu odnositi i na lokalne intervencije u tržište stambenog prostora), koje će osigurati da u našem slučaju transformacija ne doprinosi daljem socijalnom raslojavanju.

4.2 Stanovanje po nižim cenama se predviđa samo za srednju i perifernu zonu, što bi dovelo do intenziviranja prostorne nejednakosti.

Strateški cilj br. 2 koji se odnosi za izgradnju stanova po nižim cenama i predviđa izgradnju u srednjoj i perifernoj zoni. Kako bi se izbegla segregacija i prostorna nejednakost na teritoriji grada, stanovanje po nižim cenama bi trebalo da bude ravnomerno raspoređeno u svim zonama, uključujući i centralnu. Ovaj princip potvrđuje i Studija socijalnog stanovanja obuhvaćena dokumentacijom za RJU, koja navodi socijalnu inkluziju kao jedan od glavnih operativnih ciljeva: "Pri planiranju socijalnog stanovanja, izbegavati izolovane, najudaljenije lokacije i kombinovati ovaj sa drugim oblicima dostupnog stanovanja (i u ličnom vlasništvu) namenjenih širem spektru socijalnih kategorija korisnika, u okruženjima što heterogenijeg socijalnog miljea."

4.3 Implicirana suburbanizacija periferne zone takođe može imati negativne posledice po prostornu jednakost.

Za perifernu zonu predlogom plana predviđa se individualno stanovanje na velikim parcelama. Suburbanizacija sprovedena nakon 2. svetskog rata u zemljama Zapada, pre svega u SAD-u je u prostornom, ekološkom i socijalnom smislu rezultirala mnogim problemima. Naime, velike razdaljine podrazumevaju intenziviranje automobilskeg transporta i onemogućavaju alternativne vidove mobilnosti, što je u suprotnosti sa ciljevima koji su dati u delu GUP-a koji se bavi saobraćajem, kao i Planom održive urbane mobilnosti. Takođe, ovakva tipologija podrazumeva i nisku gustinu naseljenosti. odnosno nedovoljno iskorišćenje zemljišta i proširenje građevinskog zemljišta na račun poljoprivrednog ili šumskog, što bi negativno uticalo na biodiverzitet i visoke temperature uzrokovane klimatskim promenama. Uz to, ovakav vid urbanog razvoja povećava troškove infrastrukturnog opremanja. Premda se u tekstu plana spominje „pristupačnost“ ovakve tipologije, nije precizirano na koji vid pristupačnosti se odnosi (saobraćajnu, pešačku, socijalnu, pristupačnost osobama sa invaliditetom, itd.). Postoji mogućnost da bi ovakvo planiranje doprinelo prostornoj nejednakosti, stvarajući ostrva za bogate ili izmeštajući socioekonomski ugrožene stanovnike na periferiju.

5. Predlažemo da se sledeće mere unapređenja priuštivosti stanovanja razmotre i integrišu u predlog plana:

5.1 Predloženu diverzifikaciju tipologije proširiti tako da se odnosi i na diverzifikaciju svojine i namene.

Jedan od osnovnih principa navedenih u GUP-u odnosi se na diverzifikaciju tipologije stanovanja ("porodično i višeporodično"). Kako bi se ovim strateškim planom dugoročno omogućila izgradnja priuštivog stanovanja, smatramo da je diverzifikaciju potrebno proširiti tako da se odnosi i na modele profitno/neprofitno stanovanje, kao i

privatno/javno stanovnje, uz konkretno definisanje ovih odnosa. Na taj način, povećava se mogućnost obezbeđivanja planom adekvatne količina priuštivih stanova.

Uz to, u Analizi uslova za održivi razvoj stanovanja u Republici Srbiji - Polazište za Nacionalnu stambenu strategiju navodi se da je cenovna priuštivost u Srbiji procenjena na svega 10%, te da je zbog toga potrebno uvećati stambeni fond u javnoj svojini (str. 91). Stoga je neophodno da javno stanovanje ima nedvosmislena i pravedna planska rešenja.

5.2 Primeniti ravnomernu distribuciju priuštivog stanovanja u svim gradskim zonama.

Kako bi se izbegle negativne posledice u vidu prostorno-socijalne segregacije i svi problemi koji dolaze sa njom, izuzetno je važno da priuštivi vidovi stanovanja kao što su javno i neprofitno stanovanje budu ravnomerno raspoređeni. To podrazumeva definisanje jasnih parametara za odabir lokacija koje su rezervisane isključivo za ovakve vidove stanovanja i obezbeđivanje potrebne infrastrukture.

5.3 Uvesti subvencije za izgradnju neprofitnih stanova kroz zemljišnu politiku.

Ciljevi i preporuke GUP-a predlažu subvencionisanje i mehanizme podrške investitorima i bankarskom sektoru pri kupovini građevinskog zemljišta. Potrebno je ustanoviti mehanizme podrške neprofitnom stambenom sektoru kao subvencionisanje pribavljanja građevinskog zemljišta, minimalno u meri u kojoj je to pruženo i investitorima i bankama.

5.4 Zadržati i unaprediti pravilo za planiranje određenog udela socijalnog stanovanja u investicionoj stanogradnji.

Ovo pravilo postoji u GP (2003) kao i GUP (2016), a u sektorskoj studiji o stanovanju je takođe navedeno kao pravilo koje je potrebno zadržati. Pored zadržavanja, potrebno je unaprediti i način implementacije.

Ime i prezime
Adresa stanovanja