



UNIVERZITET U NOVOM SADU  
FAKULTET TEHNIČKIH NAUKA  
U NOVOM SADU



---

Arhitektura i urbanizam

**Postsocijalistički grad – promena  
društvene i prostorne strukture Novog  
Sada u periodu tranzicije**

**DOKTORSKA DISERTACIJA**

Mentori: **dr Darko Reba**  
**dr Milena Krklješ**

Kandidat: **Dejana Nedučin**

Novi Sad, 2014.godine



УНИВЕРЗИТЕТ У НОВОМ САДУ □ ФАКУЛТЕТ ТЕХНИЧКИХ НАУКА  
21000 НОВИ САД, Трг Доситеја Обрадовића 6

## КЉУЧНА ДОКУМЕНТАЦИЈСКА ИНФОРМАЦИЈА

Редни број, РБР:	
Идентификациони број, ИБР:	
Тип документације, ТД:	монографска публикација
Тип записа, ТЗ:	текстуални штампани материјал
Врста рада, ВР:	докторска дисертација
Име и презиме аутора, АУ:	Дејана Недучин
Ментори, МН:	др Дарко Реба, ванредни професор; др Милена Кркљеш, доцент
Наслов рада, НР:	Постсоцијалистички град – промена друштвене и просторне структуре Новог Сада у периоду транзиције
Језик публикације, ЈП:	српски
Језик извода, ЈИ:	српски / енглески.
Земља публиковања, ЗП:	Република Србија
Уже географско подручје, УГП:	Аутономна Покрајина Војводина
Година, ГО:	2014.
Издавач, ИЗ:	ауторски репринт
Место и адреса, МА:	Факултет техничких наука, Трг Доситеја Обрадовића 6, 21000 Нови Сад
Физички опис рада, ФО: поглавља/страна/цитата/табела/слика/ графика/	12/257/526/22/79/41
Научна област, НО:	Архитектура и урбанизам
Научна дисциплина, НД:	
Предметна одредница, кључне речи, ПО:	социјалистички град, постсоцијалистички град, транзиција, трансформација друштвене и просторне структуре
УДК	
Чува се, ЧУ:	Библиотека Факултета техничких наука у Новом Саду
Важна напомена, ВН:	
Извод, ИЗ:	У дисертацији су детаљно истражени узроци, ток, динамика и последице трансформација друштвене и просторне структуре Новог Сада у периоду транзиције. Кроз мултидисциплинарни приступ анализи комплексних урбаних феномена, успостављене су корелације и дефинисане каузалне везе између сложених политичких, економских, институционалних и друштвених реформи и урбаних промена, дајући научни допринос разумевању специфичног контекста разградње социјалистичког и генезе постсоцијалистичког града у околностима кашњења транзиционих процеса. Истраживање представља основу за утврђивање теоријских, методолошких и формалних принципа и смерница за дугорочно планирање будућих интервенција у градском простору, као и теоријску и аналитичку базу за осмишљавање одређених сегмената политике урбаног развоја.
Датум прихватања теме, ДП:	14.11.2013.
Датум одбране, ДО:	
Чланови комисије, КО:	
Председник	др Радош Радивојевић, ФТН, УНС, редовни професор
Члан	др Ева Ваништа Лазаревић, АФ, УБГ, редовни професор
Члан	др Милица Коштреш, ФТН, УНС, доцент
Члан	др Весна Стојаковић, ФТН, УНС, доцент
Члан, ментор:	др Дарко Реба, ФТН, УНС, ванредни професор
Члан, ментор	др Милена Кркљеш, ФТН, УНС, доцент

Потпис ментора



## KEY WORDS DOCUMENTATION

Accession number, <b>ANO</b> :	
Identification number, <b>INO</b> :	
Document type, <b>DT</b> :	monographic publication
Type of record, <b>TR</b> :	textual printed document
Contents code, <b>CC</b> :	PhD Thesis
Author, <b>AU</b> :	Dejana Nedučin
Mentor, <b>MN</b> :	PhD Darko Reba, Assoc. Professor; PhD Milena Krklješ, Assist. Professor
Title, <b>TI</b> :	Post-socialist city - changes in social and spatial structure of Novi Sad during the transitional period
Language of text, <b>LT</b> :	Serbian
Language of abstract, <b>LA</b> :	Serbian/English
Country of publication, <b>CP</b> :	Republic of Serbia
Locality of publication, <b>LP</b> :	Autonomous Province of Vojvodina
Publication year, <b>PY</b> :	2014
Publisher, <b>PU</b> :	Author's reprint
Publication place, <b>PP</b> :	Faculty of Technical Sciences, Trg Dositeja Obradovića 6, 21000 Novi Sad
Physical description, <b>PD</b> : <small>chapters/pages/ref./tables/pictures/graphs/</small>	12/257/526/22/79/41
Scientific field, <b>SF</b> :	Architecture and Urbanism
Scientific discipline, <b>SD</b> :	
Subject, Key words, <b>S/KW</b> :	socialist city, post-socialist city, transition, spacial and social restructuring
<b>UC</b>	
Holding data, <b>HD</b> :	Library of the Faculty of Technical Sciences, Novi Sad
Note, <b>N</b> :	
Abstract, <b>AB</b> :	<p>The thesis encompasses a detailed investigation of the causes, course dynamics and outcomes of social and spatial restructuring conducted in Novi Sad during the transitional period. Through a multidisciplinary approach to the analysis of complex urban phenomena, it establishes correlations and defines causal relationships between complex political, economic, institutional and social reforms and urban changes, providing a scientific contribution to understanding mechanisms of context-specific deconstruction of socialist urban matrix and post-socialist city genesis in the circumstances of delay in transitional processes. The thesis provides an insight needed for further investigation of theoretical, methodological and formal principles and guidelines for long-term planning of future interventions in urban space, as well as a theoretical and analytical basis for developing certain segments of urban development policy.</p>
Accepted on Scientific Board on, <b>ASB</b> :	14/11/2013
Defended on, <b>DE</b> :	
Defend Board, <b>DB</b> :	President PhD Radoš Radivojević, FTN, UNS, Full Professor
	Member PhD Eva Vaništa Lazarević, AF, UBG, Full Professor
	Member: PhD Milica Kostreš, Assist. Professor
	Member PhD Vesna Stojaković, Assist. Professor
:	Member Mentor PhD Darko Reba, FTN, UNS, Assoc. Professor
	Member Mentor PhD Milena Krklješ, FTN, UNS, Assist. Professor

Mentor's sign

# SADRŽAJ

1.	UVOD .....	1
1.1	Predmet istraživanja .....	5
1.2	Obrazloženje o potrebama istraživanja i prikaz stanja u oblasti .....	6
1.3	Osnovne hipoteze istraživanja .....	8
1.4	Ciljevi istraživanja i očekivani rezultati .....	9
1.5	Metode istraživanja .....	10
1.6	Struktura rada.....	11
2.	SOCIJALISTIČKI GRAD KAO POLAZIŠTE TRANSFORMACIJA.....	13
2.1	Koncept samoupravnog socijalizma.....	17
2.2	Jugoslavenski gradovi i urbanizacija .....	20
2.3	Novi Sad tokom socijalističkog perioda .....	23
2.3.1	Urbani razvoj .....	24
2.3.2	Grad na pragu 1990-ih .....	34
3.	VIŠESLOJNE TRANSFORMACIJE POSTSOCIJALISTIČKOG GRADA .....	36
3.1	Opšti kontekst tri tranzicije u gradovima CIE .....	38
3.1.1	Prva tranzicija – politička i institucionalna transformacija .....	39
3.1.2	Druga tranzicija – ekonomsko restrukturiranje i internacionalizacija .....	41
3.1.3	Treća tranzicija – transformacija urbane strukture.....	43
3.1.4	Socio-prostorne implikacije tranzicija .....	49
3.1.5	Grad u post-tranzicionom periodu.....	51
3.2	Specifičnosti tri tranzicije u Novom Sadu .....	51
3.2.1	Opšti kontekst tranzicionih procesa u Srbiji .....	52
3.2.1.1	Tranzicija pre tranzicije .....	52
3.2.1.2	Blokirana tranzicija - tranzicija bez tranzicije .....	53
3.2.1.3	Zakasnela tranzicija .....	55
3.2.2	Prva i druga tranzicija.....	59
3.2.2.1	Opšti kontekst relevantnih institucionalnih transformacija.....	60
3.2.2.2	Lokalni kontekst ekonomskog restrukturiranja .....	63
3.2.2.3	Populacione promene .....	67
3.2.3	Treća tranzicija .....	69
4.	REFORMA STAMBENOG SEKTORA .....	76
4.1	Stambena politika tokom socijalističkog perioda.....	76
4.1.1	Specifičnosti jugoslavenskog modela .....	77
4.1.2	Kvalitet stambenog fonda i uslovi stanovanja u Jugoslaviji i odabranim zemljama CIE na kraju socijalističkog perioda – uporedna analiza .....	79
4.2	Postsocijalistička stambena politika .....	82
4.2.1	Privatizacija stambenog fonda i restitucija .....	83
4.2.2	Dinamika stambene izgradnje.....	85
4.2.3	Kvalitet stambenog fonda i uslovi stanovanja u Srbiji i odabranim zemljama CIE nakon dve decenije tranzicije – uporedna analiza.....	91
4.3	Razvoj stambenog sektora u Novom Sadu .....	97

4.3.1	Stambena izgradnja tokom socijalističkog perioda .....	97
4.3.2	Stambena izgradnja tokom tranzicionog perioda.....	99
4.3.3	Promene u kvalitetu stambenog fonda i uslovima stanovanja tokom t ranzicionog perioda .....	103
4.4	Aktuelni problemi stambenog sektora u Novom Sadu .....	108
4.4.1	Bespravna gradnja stambenih objekata.....	108
4.4.2	Tehničke karakteristike socijalističkog stambenog fonda .....	119
4.4.3	Socijalno stanovanje .....	124
5.	TRANSFORMACIJA STAMBENIH NASELJA U NOVOM SADU -REŽIM PERMANENTNE REKONSTRUKCIJE .....	127
5.1	Predtranzicioni i tranzicioni uzroci i inicijacija procesa.....	127
5.2	Tok, dinamika i akteri .....	129
5.3	Rezultati procesa – studija slučaja stambenog naselja Grbavica .....	134
5.3.1	Recikliranje zemljišta i racionalnija upotreba gradskog prostora .....	134
5.3.2	Prostorno restrukturiranje.....	137
5.3.3	Promena arhitektonskog stila.....	146
5.3.4	Promena karaktera ulica i unutarblokovskih prostora .....	148
5.3.5	Transformacija društvene strukture .....	150
5.3.6	Stavovi i mišljenja stanovnika .....	151
5.4	Pozitivne i negativne implikacije procesa .....	155
6.	RAZVOJ KOMERCIJALNE IMOVINE .....	157
6.1	Iskustvo CIE gradova .....	158
6.2	Ekonomski preduslovi razvoja - primer Novog Sada .....	162
6.3	Razvoj poslovnog prostora.....	165
6.4	Restrukturiranje maloprodajne mreže .....	167
6.4.1	Maloprodaja u periodu socijalizma.....	168
6.4.2	Tri faze transformacije u tranzicionom periodu .....	169
6.4.3	Prostorna distribucija maloprodajnih objekata .....	176
6.4.4	Kapacitet mreže hipermarketa i tržnih centara .....	177
6.4.5	Dalji razvoj maloprodajne mreže - perspektiva i problemi .....	179
7.	BRAUNFILD KAO RAZVOJNI POTENCIJAL POSTSOCIJALISTIČKOG GRADA .....	186
7.1	Problematika aktivacije braunfilda u Srbiji.....	188
7.2	Braunfild potencijal Novog Sada .....	189
7.2.1	Mapiranje lokaliteta i mogućnosti aktivacije .....	190
7.2.2	Izazovi sistemskog rešavanja regeneracije braunfilda .....	196
8.	(POST)SOCIJALNOST I POTROŠNJA .....	198
8.1	Savremena sredstva potrošnje.....	199
8.2	Prilog istraživanju razvoja potrošnje i društvenih posledica ekspanzije tržnih centara – primer Novog Sada .....	201
9.	TRANSFORMACIJA DRUŠTVENOG BRAUNFILDA OD KULTUROLOŠKOG DO POTROŠAČKOG PROSTORA – STUDIJA SLUČAJA.....	208
9.1	Kultura i urbana regeneracija u postsocijalističkim gradovima .....	209
9.2	Studija slučaja 1 - Ulica Strodolni, Ostrava, Češka .....	210
9.3	Studija slučaja 2 - Ulica Laze Telečkog, Novi Sad .....	212
9.3.1	Faze transformacije.....	213
9.3.2	Rezultati transformacije – društveni i kulturološki aspekti .....	216

10. ZAKLJUČAK.....	219
11. LITERATURA .....	231
12. POPIS TABELA, GRAFIKA I IZVORA ILUSTRACIJA .....	254
12.1 Popis tabela.....	254
12.2 Popis grafika.....	255
12.3 Popis izvora ilustracija .....	256

## 1. UVOD

U zemljama Istočnog bloka ili „iza Gvozdene zavese“ kako ih je nazivao Zapad, rušenje Berlinskog zida kao simbola fizičkog razgraničenja dva sukobljena državna uređenja, socijalističkog i kapitalističkog, označilo je početak sistemskih promena u političkim i društveno-ekonomskim relacijama ne samo na kontinentu, već i na globalnom nivou. Pad vladajućih režima u Centralnoj i Istočnoj Evropi (CIE<sup>1</sup>) predstavljao je najspektakularniji nagoveštaj završetka projekta modernizma i okarakterisan je kao „Pruitt-Igoe globalnih razmera“ (Stanilov, 2007a: 8). On je istovremeno najavio i tzv. *postsocijalističku tranziciju*, čiji su primarni ciljevi podrazumevali ostvarenje političkog pluralizma, uspostavljanje demokratskog društva i uvođenje tržišne ekonomije. Složenost reformi koje je zahtevala ilustruje tvrdnja da se socijalizam pokazao kao najduži i najteži put od kapitalizama do kapitalizama (Sachs, 1999: 90). Naznaka završetka postsocijalističkog perioda data je 2004. godine sa ulaskom Češke, Estonije, Litvanije, Letonije, Mađarske, Poljske, Slovačke i Slovenije u Evropsku uniju, čime je prekrojen nekadašnji geo-politički totalitet regiona (Musić, 2011). Rekapitulacija tranzicije koja je tada napravljena ukazivala je na zaključak da je većina bivših socijalističkih država relativno brzo i uspešno implementirala društvene, ekonomske, političke i institucionalne promene, odnosno delila je opštu tranzicionu trajektoriju, što je rezultiralo sticanjem uslova za članstvo u Evropskoj uniji, dok su one zemlje u kojima se sa njihovim pokretanjem oklevalo ili u kojima su neplanski i nesistematski sprovedene ostale na margini društveno-ekonomskog razvoja regiona. Sve prethodno navedeno učinilo je da postsocijalistički period u društvenoj evoluciji gradova CIE postane svojevrsna laboratorija za proučavanje fundamentalnih relacija između socijalističke istorije, novouspostavljenog političkog pluralizma i usvojenih principa tržišne ekonomije (Thornley, 1993), kao i njihovih distinkcija u odnosu na uspešnost reformi u svakoj od zemalja. Najveći broj istraživača fokusirao se na ispitivanje uticaja koje su određene faze tranzicije imale na razvoj postsocijalističkog društva, ali i na evaluaciju njenih direktnih i indirektnih posledica s aspekta pojave pratećih društvenih fenomena.

Ako se tranzicija definiše kao proces kompleksnih reformi koje se odnose na pet glavnih makro-problemskih nivoa (politički, ekonomski, društveni, kulturni i ekološki), onda se prostorni nivo javlja kao poseban problem uzročno-posledičnog karaktera, odnosno u okviru svakog od ovih pet krugova transformacija *prostor* se izdvaja kao uzrok i/ili kao posledica, a najčešće kao oba (Pušić, 2001: 22-23). Posmatrano na nivou gradske sredine i pod pretpostavkom da je svaki urbani proces u osnovi političko-ekonomski proces (Wu, 2003), može se reći da je tranzicija ostvarila korelaciju sa promenama ne samo u društvu, već i u prostoru gradova CIE, čiji su tok i dinamika bili uslovljeni njenim dostignutim stepenom na nacionalnom nivou. Ovo je bilo evidentno još tokom prve polovine 1990-ih

---

<sup>1</sup> Centralna i Istočna Evropa predstavlja geo-politički region koji obuhvata bivše socijalističke zemlje u ekonomskoj tranziciji: Albaniju, Bugarsku, Bosnu i Hercegovinu, Crnu Goru, Češku, Estoniju, Hrvatsku, Letoniju, Litvaniju, Mađarsku, Makedoniju, Poljsku, Rumuniju, Slovačku, Sloveniju i Srbiju. U radu su ovim terminom obuhvaćene sve pomenute zemlje osim baltičkih.

godina, kada su napuštanje principa socijalističkog državnog uređenja u zemljama opšte tranzicione trajektorije propratile i prve alteracije u nasleđenoj matrici, koje su ukazivale na vrlo radikalno odstupanje od pravca urbanog razvoja karakterističnog za socijalizam. Za razliku od ispitivanja uticaja političkih i ekonomskih faktora na napredak društvenih reformi, koji je mogao relativno brzo i jednostavno da se evaluira, radova na temu utvrđivanja uzroka i posledica prostornog restrukturiranja gradova tokom postsocijalističkog perioda bilo je drastično manje, prvenstveno iz razloga što je reč o dugoročnom procesu čiji rezultati postaju vidljivi tek nakon određenog vremena (Stanilov, 2007a). Slično kao što je bilo potrebno gotovo dve decenije da utiskivanje totalitarne ideologije komunističkih režima u fizičko tkivo izazove značajnije promene u urbanoj formi, postsocijalizam je za svoju konačnu manifestaciju u gradskom pejzažu tražio vremensku distancu koja je tek nedavno uspostavljena.

## 1.1 Predmet istraživanja

Postsocijalistički period je, s aspekta sistemskih promena, podrazumevao tranziciju od socijalističkog do kapitalističkog državnog uređenja, pri čemu je sâm proces, kako Pickvance (2005: 357) navodi, predstavljao „privremenu etiketu“ koju treba koristiti sve dok „sistem bezbedno ne dosegne neki poznat tip društva.“ Obuhvatao je izuzetno radikalne i nedovoljno kontrolisane transformacije izvedene u vrlo kratkom vremenskom intervalu, stoga je u velikom broju slučajeva rezultirao anarhijom i *ad hoc* merama koje su stvorile društveno-ekonomske probleme (Tsenkova, 2009). S aspekta urbanih promena, ovaj period je podrazumevao dekonstrukciju socijalističkog grada, konstrukta koji, prema Hirt (2013), iz današnje perspektive egzistira samo u istorijskoj konotaciji, tj. evoluciju od njega kao polazišta do kapitalističkog postfordističkog grada kao krajnjeg odredišta (Nedović-Budić *et al.*, 2006; Petrović, 2009). Iz ovog razloga je postsocijalistički grad u okviru istraživanja posmatran kao privremeni fenomen koji se adaptirao pravilima i okolnostima tranzicije čija je trajektorija vodila (ili vodi) u kapitalizam. Širi kontekst predmeta istraživanja doktorske teze se stoga odnosi na zajedničke faktore ili zakonitosti transformacije socijalističke i oblikovanja postsocijalističke urbane strukture, uslovljene implementacijom univerzalnog skupa neophodnih sistemskih reformi. Značaj njihovog ispitivanja nalazi se u činjenici da postsocijalistički grad predstavlja važan i izuzetno specifičan segment evropske urbane teksture, koji kao opšta odrednica sažima niz zajedničkih karakteristika gradskih sredina sa jedinstvenim političkim i društveno-ekonomskim nasleđem.

Isto kao što nije postojao presedan niti opšti model za transformaciju socijalističkog u kapitalističko društvo (Bryant, Mokryzcki, 1994), tako nije bilo ni paradigmatičnog obrasca za formiranje postsocijalističkog grada. Promene u urbanoj strukturi odvijale su se na različite načine, te pristup konceptualizaciji i određivanju njihove dinamike i toka i evaluaciji rezultata za svaki konkretan slučaj zahteva ispitivanje brzine implementacije i uspešnosti političkih i društveno-ekonomskih reformi na nacionalnom i lokalnom nivou. Uzimajući ovo u obzir i imajući u vidu jedinstvenost situacije u kojoj se Srbija našla, proučavanje postsocijalističkog razvojnog puta njenih gradova uslovljeno je utvrđivanjem distinkcija u mehanizmima odvijanja tranzicije u odnosu na zemlje opšte trajektorije. Uži kontekst predmeta istraživanja se stoga odnosi na korelaciju između tranzicionih procesa i urbanih promena na primeru Novog Sada.



Tranzicija se u Srbiji javila pod izuzetno specifičnim političkim i društveno-ekonomskim okolnostima i sa velikim zakašnjenjem, iako je uvođenje ekonomskih reformi čiji je cilj bio formiranje strategije razvoja tržišne privrede u SFR Jugoslaviji započelo još 1950-ih godina. Tadašnje segmentarno udaljavanje od tradicionalnog sovjetskog modela komunizma dovelo je do stvaranja tzv. *samoupravnog socijalizma* kao primera mogućeg kombinovanja elemenata dva sukobljena državna i društvena uređenja. Ovaj rani pomak ka suštinskim promenama je pružao adekvatnu osnovu za brzo i efikasno sprovođenje neophodnih sistemskih transformacija početkom 1990-ih godina. Ipak, njihovo pokretanje odloženo je zbog turbulentnog raspada federacije, građanskih ratova i konstantne političke nestabilnosti. Dalji tok im je bio dodatno otežan društveno-ekonomskim problemima koji su se tokom decenije akumulirali, što je doprinelo da tokom 2000-ih godina tranzicija na našim prostorima postane izuzetno složen proces bez pandana u okruženju. Opisivana je kao transfer „od jedne propasti do druge“ i „ekonomija razora koja pokriva ponor između potrošnje i proizvodnje“ (Vujošević *et al.*, 2010: 194), dok je Srbija posmatrana „kao deo novog *divljeg Istoka*“ (*ibid.*) ili država „predugo zakovana za potpalublje Evrope“ (Petrović-Piroćanac, 2010). Neuspeh „srpske verzije tranzicije“ postao je evidentan 2004. godine, a dodatno je naglašen ulaskom Bugarske, Rumunije (2007) i Hrvatske (2013) u Evropsku uniju. Sve ovo je dovelo do faznog pomeranja, tj. kašnjenja neophodnih sistemskih reformi koje su bile relevantne za postsocijalistički razvoj svih gradova, uključujući i Novi Sad.

Budući da su tranzicionu trajektoriju Srbije karakterisale evidentne distinkcije, proces transformacije socijalističkog i oblikovanja društvene i prostorne strukture postsocijalističkog grada u slučaju Novog Sada usvojio je veliki broj opštih zakonitosti koje je modifikovao okolnostima gotovo konstantne društveno-ekonomske krize i svih njenih direktnih i indirektnih posledica, ali je poprimio i određene specifičnosti. Drugim rečima, sistemske promene tokom *blokirane* i *zakasnele* tranzicije učinile su ga po toku, dinamici i intenzitetu drugačijim od onih koji su se odvijali u gradovima razvijenijih država regiona. U cilju komparacije procesa restrukturiranja, identifikovanje i ispitivanje njihovih konkretnih uzroka, mehanizama odvijanja i rezultata postavljeno je u kontekst fundamentalnih društveno-ekonomskih reformi kao ključnih uticajnih faktora. Ovakav induktivan pristup baziran je na multidisciplinarnoj empirijskoj analizi konkretnih urbanih fenomena čija se pojava vezuje za period markiran krahom socijalizma. Pitanja u fokusu istraživanja su na koji način i u kojoj meri su se odstupanja u tranzicionoj trajektoriji reflektovala na formiranje postsocijalističkog Novog Sada, odnosno da li su obrasci društvenog i prostornog restrukturiranja, koje su gradovi CIE usvojili nakon pada Berlinskog zida, nezavisni od varijacija u nacionalnim kontekstima tranzicionih procesa.

## 1.2 Obrazloženje o potrebama istraživanja i prikaz stanja u oblasti

Dosadašnja istraživanja na temu postsocijalističke tranzicije u Srbiji uglavnom su bila fokusirana na ispitivanja brzine implementacije i uspešnosti određenih političkih i ekonomskih reformi ili na evaluaciju njihovih posledica s aspekta društvenih promena koje su ih pratile (vidi Babović, 2009; Economist Intelligence Unit, 2009; Estrin, Uvalić, 2008; Lazić, 2000; Tomanović, 2006; Uvalić, 2007, 2010; Veselinović *et al.*, 2001; Zec, Cerović, 2008). Integrišući političke, društvene, ekonomske i istorijske uticajne faktore, ona su objasnila hronologiju tranzicionih procesa, definisala njihove faze, tok i dinamiku i ukazala na

specifičnosti tranzicionog konteksta u našoj zemlji. Samo nekolicina autora se u kontinuitetu bavila ispitivanjem korelacije između tranzicije i transformacija urbane strukture. Vujović (2005) je zaključio da su se urbane promene na našim prostorima odvijale u znaku isprepletenosti socijalističkih i neoliberalnih vrednosti i akcija, kao i da je, u poređenju sa ostatkom CIE, postsocijalistička urbanizacija u našoj zemlji zakasnela i nedovršena iz razloga što se često sučeljavaju njeni presocijalistički, socijalistički i kapitalistički elementi. Primenom sociološkog pristupa, on je u svom daljem radu objasnio niz pojava i problema vezanih za stvaranje „preduzetničkog grada“ (Vujović, 2012), nadovezujući se na rezultate ranije objavljenih ispitivanja uloge privatnog sektora u socio-prostornim transformacijama tokom postsocijalističkog perioda (Vujović, Petrović, 2006). Vujošević se, sa druge strane, fokusirao na istraživanje kauzalnih veza između političke i društveno-ekonomske tranzicije, procesa planiranja i urbanističke prakse u Srbiji (Vujošević, 2002, 2003, 2004; Vujošević, Nedović-Budić, 2006; Vujošević *et al.*, 2010, 2012).

Kao što je prethodno navedeno, postsocijalistička transformacija Beograda je privukla najveći interes istraživača. Društveni aspekti njegovog urbanog razvoja i javni interesi u planiranju i korišćenju prostora tokom kriznih 1990-ih godina bili su tema istraživanja Ksenije Petovar (2003), koja je pisala o socijalnoj nejednakosti i nedostatku socijalne pravde kao produktima stihijskog i turbulentnog prostornog restrukturiranja. Backović (2010) je ispitivala glavne činioce razgradnje socijalističkog i formiranja postsocijalističkog grada na primeru Novog Beograda. U poslednjih nekoliko godina objavljene su i dve detaljne analize socijalnih aspekata urbanog susedstva u stambenim naseljima glavnog grada u postsocijalističkim uslovima (Petrović, 2008; Todorčić, Ratkaj, 2011). Hirt (2008) je uradila empirijsko istraživanje zasnovano na uporednoj analizi fizičkih promena u tkivu Beograda i Sofije, kojim je objasnila zajedničke karakteristike postsocijalističkih urbanih transformacija, naglašavajući da rezultati ovih procesa variraju u odnosu na lokalne obrasce društvenih i kulturnih praksi. Ona je takođe konstatovala kako postsocijalistički gradovi predstavljaju primere urbanog postmodernizma, slično kao što su i socijalistički gradovi simbolizovali suštinski legat modernog urbanizma (Hirt, 2008). Komparativnu studiju izveli su i Göler i Lehmeier (2012), poredeći posledice promena u urbanoj strukturi Beograda, Bukurešta i Sofije. Sa ciljem rešavanja većine problema koji su se akumulirali tokom dve decenije haotičnog prostornog razvoja, Petrović (2009) je predložila uvođenje određenih novina u zakonski i institucionalni okvir, kao osnovnih pretpostavki za promenu aktuelne i neodržive urbane politike. Svi navedeni radovi ukazuju na opšti zaključak - Beograd se, nakon faze kontinualnog diskontinuiteta u razvoju, orijentisao ka usvajanju zapadnih modela privatizovane ekonomije, što je rezultiralo sukobljavanjem javnih i privatnih interesa u gradskom prostoru, kao i prava na njegovo korišćenje.

Rezultati navedenih istraživanja na primeru Beograda su u određenoj meri reflektovali generalno stanje u društvu i prostoru svih većih gradova Srbije u određenim fazama tranzicije, ali ono nije bilo predmet detaljnijih analiza. Da bi se utvrdili konkretni uzroci i objasnili tok, dinamika i posledice procesa postsocijalističkog društvenog i prostornog restrukturiranja Novog Sada, drugog po veličini i ekonomskom značaju grada u državi, potrebno je ispitati uticaje koje su na njega imali politički, institucionalni i društveno-ekonomski faktori reformskih mera na nacionalnom i lokalnom nivou. Uzimajući u obzir da je izmenila obrasce urbanog razvoja, kao i da je rezultirala izuzetno radikalnim intervencijama u socijalističkom tkivu, naučno objašnjenje korelacije između tranzicije i transformacija

urbane strukture dalo bi sveobuhvatan uvid u kompleksne sile koje su oblikovale njegovu današnju urbanu formu. Sa druge strane, istraživanje „nebeogradskog“ konteksta tranzicionih urbanih fenomena nesumnjivo bi doprinelo i utvrđivanju opštih zakonitosti, ali i specifičnosti u procesu formiranja postsocijalističkog grada u okolnostima kašnjenja svih neophodnih sistemskih reformi i dalo platformu za njihovo dalje proučavanje na primerima drugih većih gradova u Srbiji.

### 1.3 Osnovne hipoteze istraživanja

Na osnovu analize prethodnih saznanja u multidisciplinarnoj oblasti istraživanja tranzicionih procesa, postavljene su hipoteze o ključnim faktorima uticaja ili determinanti postsocijalističkog razvoja Novog Sada:

- usvajanje principa tržišne ekonomije, proces ekonomskog restrukturiranja, tj. deindustrijalizacija i tercijarizacija urbane ekonomije, a zatim i liberalizacija i internacionalizacija tržišta;
- reforma stambene politike koja je podrazumevala privatizaciju stambenog fonda u društvenoj svojini, redukciju društvenih fondova namenjenih finansiranju i subvencionisanju stambene izgradnje i njeno prepuštanje tržišnim uslovima, povlačenje države iz skoro svih poslova koji se tiču održavanja i dodele stanova i posledičnu liberalizaciju tržišta nekretnina;
- pojava privatnih investitora kao novih aktera;
- selektivna implementacija ili nepostojanje adekvatne zakonske regulative, fleksibilna interpretacija planske dokumentacije, kao i nedostatak razvojnih strategija u određenim oblastima.

Naučni pristup istraživanju promena u društvenoj i prostornoj strukturi Novog Sada i određenih gradova zemalja opšte tranzicione trajektorije tokom postsocijalističkog perioda zasnovan je na sledećim hipotezama:

- Postsocijalistički obrasci urbanog razvoja bili su direktna posledica radikalnih i dinamičnih promena političkog i društveno-ekonomskog sistema, usmerenih na brzo prevazilaženje evidentnog zaostatka za ekonomskim tokovima zapadnoevropskih zemalja.
- Sve promene u prostoru postsocijalističkih gradova dešavale su se naglo, brzo i haotično, a sprovedene su parcijalno i nesistematično, uz nedovoljnu kontrolu nadležnih institucija i neusaglašenost javnih i privatnih interesa, bez unapred utvrđenih ciljeva i kriterijuma za dugoročan urbani razvoj, kao i bez vremena neophodnog za evaluaciju efekata, što je rezultiralo tendencijom preovladavanja negativnih nad pozitivnim urbanim promenama.
- Uprkos opštim ciljevima tranzicionih procesa, njihova dinamika je u Srbiji bila determinisana vrlo turbulentnim raskidom sa tekovinama socijalizma i izuzetno sporom ili neadekvatno izvedenom implementacijom neophodnih reformi, te je jedinstven kontekst transfera iz socijalističkog u kapitalistički sistem imao izuzetno velikog uticaja na formiranje postsocijalističkog Novog Sada. Specifičnosti promena političkog i društveno-ekonomskog okruženja tokom blokirane i u periodu zakasnele tranzicije učinile su urbane procese po toku, dinamični i intenzitetu drugačijim od onih koje su se odvijale u gradovima razvijenijih država CIE.

- Priroda urbanog restrukturiranja u postsocijalističkim društvima delila je „zajedničku logiku“ (Sýkora, Bouzarovski, 2012: 44), odnosno razlike koje su danas primetne u društvenoj i prostornoj strukturi bivših socijalističkih gradova CIE nisu posledica odstupanja od glavnog pravca transformacije, već nacionalnog konteksta implementacije i koordinacije tranzicionih procesa i nijansi u načinima na koji su im se urbani obrasci prilagođavali.

## 1.4 Ciljevi istraživanja i očekivani rezultati

Glavni cilj istraživanja predstavlja uspostavljanje korelacija i kauzalnih veza između tranzicije kao procesa složenih političkih, ekonomskih, institucionalnih i društvenih reformi i urbanih promena, koje bi predstavljale osnovu za dalje utvrđivanje teorijskih, metodoloških i formalnih principa i smernica za dugoročno planiranje i sprovođenje budućih intervencija u gradskom prostoru, kao i za naučno zasnovanu strategiju kvalitetnijeg urbanog razvoja u uslovima zakasnele tranzicije. Naučni pristup istraživanju usmeren je ka definisanju urbanih procesa koji su oblikovali društvenu i prostornu strukturu postsocijalističkog Novog Sada i podrazumevaće njihovu analizu, sistematizaciju, valorizaciju, a zatim i komparaciju sa dosadašnjim CIE iskustvom.

Polazeći od hipoteze da su sve urbane promene u CIE tokom proteklih 25 godina bile determinisane suštinskom reformom političkog i društveno-ekonomskog sistema, ali i specifičnim nacionalnim i lokalnim uslovima preko kojih se njen uticaj reflektovao, da bi se sagledao širi i užji kontekst sila koje su formirale postsocijalistički grad, istraživanje će obuhvatiti sledeće:

- utvrđivanje uticaja socijalističkog državnog uređenja i ideologije na društveno-ekonomski i prostorni razvoj Novog Sada i gradova CIE tokom druge polovine 20. veka, kao i na stvaranje socijalističke urbane forme;
- evaluacija nasleđa sa kojim je socijalistički grad ušao u tranziciju, posebno s aspekta društvene i prostorne organizacije, a zatim i utvrđivanje uticajnih faktora socijalističke urbane strukture na predstojeće transformacije;
- ispitivanje obrazaca postsocijalističkog urbanog razvoja u zemljama opšte tranzicione trajektorije i definisanje uticaja konkretnih tranzicionih reformi na urbane promene;
- ispitivanje političkih i društveno-ekonomskih okolnosti, kao i drugih internih i eksternih faktora koji su definisali dinamiku, tok i faze tranzicije u Srbiji i utvrđivanje njenih glavnih karakteristika i anahronizama u poređenju sa procesima koji su se dešavali u drugim bivšim socijalističkim državama;
- identifikovanje i ispitivanje višestruko povezanih, međusobno uslovljenih i prepoznatljivih zajedničkih faktora ili zakonitosti transformacije socijalističkog i oblikovanja društvene i prostorne strukture postsocijalističkog grada u zemljama opšte tranzicione trajektorije;
- detektovanje urbanih procesa koji su predstavljali posrednu i neposrednu manifestaciju tranzicije na primeru Novog Sada, identifikovanje zajedničkih karakteristika koje dele sa gradovima CIE i detaljno ispitivanje njihovih mehanizama odvijanja i rezultata;
- detektovanje i detaljno ispitivanje postsocijalističkih urbanih fenomena čiji se uzroci i pojava vezuju za jedinstven tranzicioni kontekst u kojem se Srbija našla;

- utvrđivanje posrednog i neposrednog uticaja detektovanih urbanih transformacija na promenu socijalno-topografske slike i oblikovanje prostorne strukture postsocijalističkog Novog Sada, kritička analiza njihovih rezultata i evaluacija pozitivnih i negativnih efekata na urbani razvoj;
- komparativna analiza uzroka, dinamike, toka, faza i rezultata određenih urbanih procesa ili promena u urbanoj strukturi Novog Sada i gradova zemalja opšte tranzicione trajektorije;
- ispitivanje modaliteta kroz koji je kombinacija elemenata socijalističkog društvenog i prostornog nasleđa i tranzicionih procesa oblikovala postsocijalistički grad.
- utvrđivanje i komparativna analiza glavnih činioca, obrazaca urbanog razvoja i osnovnih karakteristika socijalističkog i postsocijalističkog grada;
- utvrđivanje pozitivnih i negativnih efekata postsocijalističkih urbanih transformacija.

## 1.5 Metode istraživanja

U okviru istraživanja sistematski je primenjeno nekoliko naučnih metoda, čiji izbor je bio uslovljen potrebama određenih faza u radu i usklađen sa parcijalnim ciljevima. Njihova primena omogućila je konstantnu proveru naučne zasnovanosti deduktivno razvijenih hipoteza o uzrocima, toku i dinamici procesa transformacije društvene i prostorne strukture gradova CIE i Novog Sada tokom postsocijalističkog perioda i indukcijom formulisanih pretpostavki o njihovim rezultatima.

Metoda analize i valorizacije primenjena je prilikom prikupljanja relevantnih podataka iz naučne literature, statističkih registara, zakonske regulative i planske dokumentacije, kao i tokom obrade podataka dobijenih iz materijalnih izvora sa terena. Istorijska metoda upotrebljena je u cilju ispitivanja osnovnih karakteristika socijalističkog grada u CIE, kao urbanog fenomena i polazišta transformacija, ali i utvrđivanja relacija između društveno-ekonomskog i prostornog razvoja socijalističkog Novog Sada. Metodom kauzalne analize ispitana je veza između tranzicionih reformi, urbanih promena i obrazaca urbanog razvoja tokom postsocijalističkog perioda na primeru gradova zemalja opšte tranzicione trajektorije, a zatim i na primeru Novog Sada. Za određivanje zajedničkih faktora ili zakonitosti transformacije socijalističkog i oblikovanja postsocijalističkog grada upotrebljena je komparativna metoda. Kombinovano sa metodom elementarne i funkcionalne analize, ona je takođe korišćena i za sistematizaciju i valorizaciju urbanih transformacija sprovedenih u Novom Sadu u periodu od početka 1990-ih godina do danas, kao i za objašnjenje njihovih specifičnosti u odnosu na gradove CIE. Metodom anketiranja prikupljeni su podaci o stavovima i mišljenjima stanovnika, tj. o njihovom subjektivnom doživljaju rezultata promena u društvenoj i prostornoj strukturi novosadskog stambenog naselja, čija transformacija je analizirana kroz studiju slučaja. Posredni i neposredni uticaj istraženih urbanih procesa na oblikovanje prostorne strukture postsocijalističkog Novog Sada, kao i na pravac urbanog razvoja tokom proteklih 25 godina, utvrđeni su na osnovu komparativne analize i evaluacije pozitivnih i negativnih aspekata promena koje su izazvali u gradovima CIE. Zaključci istraživanja predstavljaju sintetizovanu osnovu za utvrđivanje teorijskih, metodoloških i formalnih principa i smernica za dugoročno planiranje i sprovođenje budućih intervencija u

gradskom prostoru i naučno zasnovane strategije daljeg urbanog razvoja u uslovima nedovršene tranzicije.

## 1.6 Struktura rada

Struktura rada sledila je logiku postavljenog cilja istraživanja i polaznih hipoteza.

U prvom poglavlju definisan je predmet istraživanja, postavljene su osnovne hipoteze, predstavljeni su ciljevi i očekivani rezultati, opisane su naučne metode koje su korišćene i dato je obrazloženje o potrebama istraživanja.

U drugom poglavlju analizirane su osnovne karakteristike socijalističkog grada kao polazišta transformacija, a zatim i specifičnosti razvoja Novog Sada u periodu od kraja Drugog svetskog rata do 1990. godine.

U trećem poglavlju izvedena je kompleksna analiza višeslojnih transformacija postsocijalističkog grada s aspekta uticaja političkih, institucionalnih i društveno-ekonomskih reformi na proces urbanog restrukturiranja. Identifikovani i ispitani zajednički faktori i zakonitosti oblikovanja postsocijalističke urbane forme u zemljama opšte tranzicione trajektorije postavljeni su kao glavni okvir utvrđivanja osnovnih karakteristika, ali i specifičnosti procesa stvaranja postsocijalističkog Novog Sada u okolnostima blokirane i zakasnele tranzicije, koje su detaljno istražene u narednim poglavljima.

U četvrtom poglavlju ispitani su osnovni principi reforme stambene politike i njihov uticaj na postsocijalistički razvoj stambenog sektora u gradovima CIE i Novom Sadu. Posebno je analiziran lokalni kontekst problema koji su nastali kao posledica nedovoljne zaokruženosti reforme i izostanka implementacije ili nedostatka odgovarajuće zakonske regulative, kao što su bespravna gradnja, propadanje socijalističkog stambenog fonda i zapostavljanje razvoja socijalnog stanovanja.

U okviru petog poglavlja istražene su transformacije nedovoljno gusto naseljenih područja Novog Sada sa građevinskim fondom lošeg boniteta kroz promenu tipologije stanovanja - od jednorodničkog u višerodnično srednjih i većih gustina, odnosno kroz recikliranje zemljišta sa ciljem racionalnije upotrebe gradskog prostora, a s aspekta predtranzicionih i tranzicionih uzroka procesa, njegovog toka i dinamike. Pozitivni i negativni rezultati procesa analizirani su kroz studiju slučaja stambenog naselja Grbavica.

Šesto poglavlje usmereno je na ispitivanje direktnih i indirektnih efekata tercijarizacije urbane ekonomije na primeru gradova CIE i Novog Sada kroz istraživanje uticajnih faktora razvoja koncepta modernog poslovnog prostora u odnosu na okolnosti blokirane i zakasnele tranzicije, a zatim i procesa restrukturiranja maloprodajne mreže, kao jednog od ključnih uzroka urbanih promena na različitim nivoima.

U sedmom poglavlju analizirana je problematika neprepoznavanja nagomilanog braunfield potencijala postsocijalističkih gradova i ispitane su mogućnosti njegove aktivacije na primeru Novog Sada.

U okviru osmog i devetog poglavlja data su dva priloga daljim istraživanjima društvenih aspekata određenih postsocijalističkih urbanih fenomena na primeru Novog Sada. Prvi se odnosi na ispitivanje društvenih posledica sve dominantnije uloge koju potrošnja i konzumerizam dobijaju u formiranju gradskog pejzaža, a drugi na proučavanje

društvenih uzroka spontanih transformacija javnih prostora pod dejstvom kulturne i komercijalne industrije u postsocijalističkim okolnostima.

U desetom poglavlju su sumirani zaključci izvedeni za svaku od istraženih celina, opisane su mogućnosti primene rezultata i data je naznaka pravaca daljih istraživanja.

U jedanaestom i dvanaestom poglavlju priloženi su lista literaturnih izvora i popis tabela, grafika i izvora ilustracija.

## 2. SOCIJALISTIČKI GRAD KAO POLAZIŠTE TRANSFORMACIJA

„Oblikovanje prostora da bi se oblikovalo novo društvo bio je *posao* socijalističke države [...] Sâm prostor nije bio ništa drugo nego veliki društveni projekat čiji je cilj predstavljalo začecé nove *socijalističke individue*, nezainteresovane za ličnu korist i spremne da nesebično doprinese celom društvu.“  
Hirt (2012: 37)

Među istraživačima urbanih fenomena još uvek nije uspostavljen opšti konsenzus o tome da li postoji univerzalni model razvoja gradova modernih društava, stoga česta tema debata jeste da li je socijalističko državno uređenje dovelo do stvaranja autonomnog procesa urbanizacije (Sheppard, 2000; Bodnar, 2001). Dve teorije urbanog razvoja - ekološka i istorijska – zastupaju suštinski različite teze.

Prema ekološkoj teoriji, *opšte primenljiv model procesa urbanog razvoja* sastoji se od četiri faze u koje zemlje ulaze u različitim periodima i čije karakteristike reprodukuju, a to su: 1) *urbanizacija* - industrijalizacija koju prate migracije iz ruralnih krajeva i značajan porast broja stanovnika u velikim gradovima; 2) *suburbanizacija* – primenom novih tehnologija i modernizacijom industrijske proizvodnje opada potreba za radnom snagom i razvija se tercijarni sektor, dok stanovništvo nastavlja da naseljava gradove, ali više ne najveće, tj. počinje suburbanizacija i jačanje mreže malih i srednjih gradova; 3) *deurbanizacija* - porast broja stanovnika u nemetropolitenskim oblastima, dekoncentracija populacije i ubrzan rast tercijarnog i kvartarnog sektora; 4) *reurbanizacija* ili *nastavak deurbanizacije* (Enyedi, 1996: 102-103). Ekološki pristup naglašava imperativ industrijalizacije u procesu urbanizacije, odnosno objašnjava da ekonomski rast u industrijskom dobu traži optimalnu prostornu koncentraciju stanovništva, nezavisno od društveno-političke organizacije država ili njihovog istorijskog i kulturnog nasleđa (vidi Hawley, 1971; Van der Berg *et al.*, 1982; Kennedy, Smith, 1989). Uzimajući u obzir da je industrijalizacija u CIE kasnila u odnosu na zapadnoevropske kapitalističke države, po ovoj teoriji socijalistička urbanizacija ne predstavlja autonoman proces, već samo repliku prve faze opšteg modela. Kao njene karakteristike koje su fundamentalne i zajedničke za oba društvena sistema, Enyedi (1996: 103) navodi sledeće: migracije na relaciji selo-grad i koncentracija urbane populacije; prostorno razdvajanje zona rada i stanovanja; razvoj predgrađa velikih gradova i razvoj mreže malih i srednjih gradova. Po njegovom mišljenju, ove pojave izazvane su i regulisane različitim mehanizmima urbanizacije u kapitalističkim i socijalističkim zemljama, ali su osnovni procesi koji su do njih doveli vrlo slični ili čak identični.

Prema istorijskoj teoriji urbanog razvoja, uloga industrijalizacije je sekundarna. Iako se u vezi sa ovom tezom pobornici dve struje u okviru teorije slažu, neomarksisti tvrde da u oblikovanju procesa urbanizacije način proizvodnje igra fundamentalnu ulogu, odnosno da



gradovi treba da budu analizirani kao njegov prostorni izraz (vidi Castells, 1977; Harvey, 1988), dok neoveberijanci naglašavaju značaj političko-ekonomskog i društvenog uređenja (vidi Harloe, 1981: 185-186; Pickvance, 1986). Za razliku od naučnika koji se pridržavaju ekološkog pristupa, neomarksisti i neoveberijanci smatraju kako se urbani fenomeni najbolje mogu objasniti u odnosu na konkretne okolnosti pod kojima se grad razvijao. Takođe, oni dele mišljenje da „društva sa različitim društveno-ekonomskim uređenjem daju kvalitativno drugačije urbane uslove“ (Szelenyi, 1996: 290). Ako se urbana forma definiše kao „pasivni element društva, ogledalo koje reflektuje pređašnje i sadašnje socio-ekonomske prilike ili kao tekst na osnovu kojeg se oni mogu interpretirati“ (Dingsdale, 1999: 65), onda ona predstavlja posledicu specifičnosti društvenih, političkih, ekonomskih, institucionalnih, kulturnih i istorijskih okolnosti. Istorijska teorija stoga potvrđuje tezu da su socijalistički gradovi Centralne i Istočne Evrope u periodu od završetka Drugog svetskog rata do kraja 1980-ih godina pratili drugačiji razvojni put od kapitalističkih zapadnoevropskih u istom vremenskom okviru ili istoj fazi ekonomskog rasta.

Budući da su osnovne logike socijalističkih sistema u zemljama CIE bile vrlo slične, kao važne opšte determinante njihovog urbanog razvoja izdvajaju se političko-institucionalni i ekonomski faktori državnog uređenja (vidi French, Hamilton, 1979; Häussermann, 1996; Hegedüs, Tosics, 1992; Enyedi, 1998; Szelenyi, 1996; Tosics, 2005a). Oni koji su najviše uticali na stvaranje jedinstvene društveno-prostorne strukture grada socijalizma jesu:

- ekstenzivna industrijalizacija;
- podurbanizacija (*hipourbanizacija*);
- državno vlasništvo i monopol nad građevinskim zemljištem i komunalnom infrastrukturom;
- jaka državna kontrola nad finansijskim resursima i razvojnim fondovima gradova, kao i supervizija procesa odlučivanja o njihovom usmeravanju;
- partokratsko i centralno upravljanje stambenom politikom i njene specifične odlike (npr. nacionalizacija i konfiskacija posle Drugog svetskog rata, dekomodifikacija stanovanja tokom prvih decenija socijalizma, princip raspodele stanova, itd.).

Socijalistički grad se prvenstveno oslanjao na ekstenzivnu industrijalizaciju, te su stoga i najveće državne investicije uglavnom bile usmeravane na izgradnju i modernizaciju proizvodnih pogona. Poredeći procese industrijalizacije i urbanizacije pod uslovima socijalizma i kapitalizma, Szelenyi (1996: 295) je zaključio da su im trajektorije različite, odnosno da u zemljama Istočne Evrope „porast urbane populacije nije pratio rast industrijske proizvodnje“. Fenomen *podurbanizacije* je stoga definisao kao „prostorni izraz [...] socijalističkog ekonomskog razvoja“ (*ibid.*: 296). Nakon perioda podurbanizacije i tzv. prinudnog rasta, usledila je faza *intenzivne socijalističke urbanizacije* kao uvod u potpuno razvijeni socijalizam. Tokom nje je stopa zaposlenosti u industriji počela da opada, prioritet je dat uslugama i potrošnji, a istovremeno su povećana i ulaganja u komunalnu infrastrukturu (Murray, Szelenyi, 1984).

Iako je, u smislu koncentracije populacije i aktivnosti, korelacija između industrijalizacije i urbanog rasta dovela do analognih efekata na nivou socijalističkih i kapitalističkih makro-prostornih obrazaca, u zemljama državnog socijalizma je manje ljudi živelo u glavnim i velikim gradovima, u njima je istovremeno bilo i „manje metropolizacije“, ali je, sa druge strane, gustina naseljenosti gradova srednjih veličina bila veća (Musil, 2005: 40-42). U poređenju sa kapitalističkim gradovima u istoj fazi ekonomskog razvoja, svi socijalistički bili su kvantitativno podurbanizovani, budući da su industrijalizovani uz manji

rast urbane populacije i manju prostornu koncentraciju stanovništva, a takođe i kvalitativno podurbanizovani zbog zaostalog infrastrukturnog razvoja (Szeleny 1996: 287, 296). Bodnar (2001: 35) ističe kako je prednost koncepta podurbanizacije u odnosu na hiperurbanizaciju u socijalističkim državama Trećeg sveta u tome što je zaustavio prekomerne migracije na relaciji selo-grad i sprečio nekontrolisan rast urbane populacije koji vodi ka izrazitim društvenim nejednakostima.

Najčešće elaborirana specifičnost procesa urbanizacije u zemljama CIE je tretiranje gradskog prostora bez uzimanja njegove tržišne vrednosti u obzir (Ofer, 1976; Konrad, Szelenyi, 1977; Hegedüs, Tosics, 1992; Tsenkova, 2009). Imajući u vidu da je cena lokacije imala veliki uticaj na razvoj kapitalističkih gradova, Bertraud i Renaud (1995: 2) su objasnili posledice njenog negiranja na strukturu socijalističkih. Po tržišnoj logici, varijacije u vrednosti zemljišta donose kontinualnu urbanu dinamiku budući da se konstantno nameće pritisak pronalazjenja adekvatnih namena, odnosno optimalnog i ekonomski opravdanog načina njegovog korišćenja. Sa druge strane, u socijalističkim državama je, usled nacionalizacije i efektivne eliminacije spekulativnih tržišnih obrazaca, zemljište prestalo da predstavlja destinaciju za profitabilne investicije, preuzimajući „status društvene imovine“, čiju upotrebu određuju „nacionalni interesi“ (Hamilton, 1979b: 213). Na postojeće potrebe za stambenom izgradnjom u socijalističkim gradovima je stoga administrativno bilo jednostavnije odgovoriti teritorijalnim širenjem nego uspostavljanjem strategije revitalizacije atraktivnih lokacija sa neadekvatnim namenama. Ovakav pristup je kao rezultat dao neefikasne obrasce korišćenja zemljišta i neravnomerne gustine stanovanja. U kombinaciji sa prethodno navedenim determinantama urbanog razvoja, on je istovremeno uticao i na oblikovanje jedinstvene prostorne strukture socijalističkog grada, u okviru koje Tosics (2005: 51) identifikuje sledeće tipične celine:

- *stara gradska jezgra* u čiju se adaptaciju, rekonstrukciju i revitalizaciju nije investiralo;
- *prelazne zone oko centra* relativno male gustine naseljenosti sa objektima izgrađenim u različitim vremenskim periodima i različitim tipologija, u okviru kojih se najčešće nalaze i napušteni industrijski pogoni;
- *rubne zone* velike gustine naseljenosti sa kompleksima objekata kolektivnog stanovanja, izgrađene tokom perioda socijalizma;
- *elitne zone* jednorodničkog stanovanja u zelenom pojasu, koje su naseljavali politički funkcioneri i direktori velikih preduzeća;
- naselja u predgrađima male gustine naseljenosti, sa ilegalno izgrađenim jednorodničnim objektima i nedovoljno razvijenom komunalnom infrastrukturom, u kojima su stanovali industrijski radnici bez dozvole da se presele u grad.

Najočiglednije razlike su se ipak čitale na mikro ili intra-urbanom nivou, a što su gradovi bili manje razvijeni, to su postajale očiglednije društvene, prostorne i kulturološke posledice socijalističkog načina planiranja (Musil, 2005: 40-42). Uzimajući u obzir da su industrijske zone zauzimale čak i do trećinu njihove površine (Stanilov, 2007a, str. 10), prostorna ekonomija gradova CIE bila je direktno uslovljena proizvodno orijentisanim investicionim prioritetima, koji su za sobom povlačili ograničeno ulaganje u infrastrukturni razvoj ostalih područja (Szelenyi, 1996, Musil 2005). Dodatno, nepostojanje privatnog vlasništva nad zemljištem i ignorisanje njegove tržišne vrednosti uticalo je na neiskorišćenost gradskog prostora, što je vodilo ka egalitarnoj destrukciji razvojnih resursa gradova i njihovoj kvalitativnoj podurbanizovanosti (Čaldarović, 1989). S obzirom na to da je država favorizovala tešku industriju i zanemarivala unapređenje tercijarnog sektora,

socijalističkom gradu su nedostajali urbani programi i funkcije, njihova raznolikost i mogućnost izbora, odnosno esencija koja ga čini „urbanom sredinom“<sup>2</sup> (Szelenyi, 1996: 287). Za urbani razvoj u ovom periodu od izuzetnog značaja bio je i niz neekonomskih faktora – političkih, društvenih, vojnih, tehničkih – čija je svrha bila da demonstriraju superiornost socijalizma nad kapitalizmom (Konstinskiy, 2001: 451) ili posvećenost države društvu i postizanju društvene jednakosti (Crowley, Reid, 2002: 5), te su se u transformaciju gradske sredine utkala i ideološka značenja. Budući da građevinsko zemljište nije imalo tržišnu vrednost i da se sa njim nije postupalo ekonomično, ovaj princip se oslikao na prostornu organizaciju kroz realizaciju predimenzionisanih arhitektonskih i urbanističkih projekata, čime su gradovi i sami učestvovali u naglašavanju važnosti simboličkog značenja političkog pravca i državnog uređenja<sup>3</sup>.

Budući da je, u skladu sa aktuelnom socijalnom politikom, država bila u obavezi da svim stanovnicima obezbedi smeštaj i zaposlenje, društveni ciljevi su često imali prioritet u odnosu na logiku ostvarivanja profita. Socijalistički grad se, stoga, u poređenju sa kapitalističkim razlikovao i po višem nivou socijalne sigurnosti, manjem stepenu rezidencijalne segregacije i manjoj marginalnosti (vidi Szelenyi, 1996; Węclawowicz, 1998; Musil, 2005). Postojala je „opšta hipoteza da će napredovanjem socijalizma društvo postajati sve više homogeno [...] Verovalo se da su mnoge od postojećih nejednakosti nasleđene iz kapitalističke prošlosti i da će nestati u procesu socijalističkog razvoja [...] Ipak, u stvarnosti, kako je ekonomija sazrevala, socijalističko društvo je postajalo sve više stratifikovano“ (Enyedi, 1996: 110). Uprkos ideologiji po kojoj državno ulaganje u stambenu izgradnju, između ostalog, treba da potpomogne dalji razvoj i jačanje industrije, stambeni fond u gradovima nije bio dovoljan za smeštaj svih zaposlenih. Kako vlast nije imala dovoljno finansijskih resursa da obezbedi jednake uslove za sve, došlo je do favorizovanja određenih društvenih grupa, odnosno do tzv. regresivnog obrasca raspodele stanova (Szelenyi, 1978). Dodatno, s obzirom da je politika urbanizacije obuhvatala strogu kontrolu i restriktivan režim po pitanju migracija seoskog stanovništva<sup>4</sup>, stanovanje u gradu postalo je privilegija koja je podrazumevala i znatno bolje uslove života (Pickvance, 2005), što je učinilo ruralno-urbanu dihotomiju još izraženijom.

Nadovezujući se na temu društvene segregacije, često se postavljalo pitanje u kojoj je meri bila prisutna. Iako su French i Hamilton (1979: 16) pisali kako je ona bila gotovo neprimetna, Pickvance (2005: 355) je tvrdio da procena njenog stepena ne sme biti paušalna, odnosno da indeks segregacije treba zasebno odrediti za svaki pojedinačni slučaj. On je ipak izveo sledeće generalne zaključke: a) stepen rezidencijalne segregacije tokom državnog socijalizma, posebno 50-ih i 60-ih godina 20. veka, bio je niži nego u predsocijalističkom periodu; b) stepeni su se razlikovali u zavisnosti od društvenih grupa; c) opali su tokom 70-ih godina i d) segregacija je bila najuočljivija na nivou stambenog bloka ili

<sup>2</sup> Szelenyi (1996: 287) smatra da su mnogi veliki gradovi CIE, posebno Budimpešta, Varšava i Prag, socijalističkom transformacijom izgubili svoju pređašnju „urbanost“. Radi poređenja sa kapitalističkim, on navodi primer Istočnog i Zapadnog Berlina.

<sup>3</sup> Jedna od karakteristika urbane rekonstrukcije posle Drugog svetskog rata bila je izgradnja predimenzionisanih ceremonijalnih trgova u centralnim delovima gradova, kao ideoloških prostora kolektivnog identiteta. S obzirom na broj ovakvih primera širom CIE, „odgovor na pitanje da li prostor ima politiku je afirmativan“ (Crowley, Reid, 2002: 2).

<sup>4</sup> Za preseljenje u gradsko područje Budimpešte, Varšave ili Moskve je u periodu socijalizma bila potrebna posebna administrativna dozvola (vidi Compton, 1979: 479; Dawson, 1979: 373; Hamilton, 1979b: 220; Reiner, Wilson, 1979: 56). Migracije u pravcu gradova su podlegale restriktivnom režimu, uz pomoć kojeg je država kontrolisala urbani rast.

zgrade, što je ujedno bila opservacija koju su i French i Hamilton (1979) izneli<sup>5</sup>. Musil (2005: 40) na ovo dodaje da je uloga društveno-ekonomskog statusa u prostornoj diferencijaciji socijalističkih gradova bila mnogo manja u odnosu na kapitalističke.

Uzimajući u obzir sve navedene karakteristike procesa urbanizacije u zemljama CIE tokom četiri decenije nakon Drugog svetskog rata, može se izvesti zaključak da je forma njihovih gradova nesumnjivo produkt usklađivanja načina planiranja i upravljanja urbanim razvojem sa društveno-ekonomskim relacijama i specifičnim političko-institucionalnim faktorima socijalističkog modela državnog uređenja. Bez obzira na određena regionalna odstupanja u elementima sistema, eksperiment sa socijalizmom proizveo je jedinstven obrazac urbanizacije, koji je doveo u pitanje ranije uspostavljenu korelaciju između industrijalizacije i urbanog rasta tipičnu za zapadnoevropske države, a istovremeno je stvorio i gradove sa suštinski drugačijom društveno-prostornom strukturom od one karakteristične za kapitalističke. Iako su na razvoj socijalističkih gradova veliki uticaj imale specifičnosti nacionalnog konteksta, činjenica da je u svim zemljama bila prisutna sistemaska logika pomenutog obrasca umanjuje razlike u rezultirajućoj urbanoj formi kao polazištu za postsocijalističku transformaciju.

## 2.1 Koncept samoupravnog socijalizma

Iako nijedan model socijalističkog sistema u zemljama CIE nije bio „tipičan“ – svaki je imao jedinstvenu internu strukturu i delio je određene zajedničke karakteristike sa nekim od modela, ali ne i sa svim (Verdery, 1996: 11) - jugoslovenski je ipak bio „više drugačiji“ od ostalih (vidi Estrin, 1991; Marković, 1978; Sirc, 1979; Ramet, 1992; Zudin, 1975). S obzirom na čvrstu spregu između državnog uređenja i urbanog razvoja, i gradovi bivše Jugoslavije su tokom četrdesetogodišnjeg perioda vladavine „drugačijeg socijalizma“ poprimili određene specifičnosti koje ih neznatno razlikuju od ostalih u regionu.

Prvu karakteristiku jugoslovenskog socijalizma predstavljale su političke i istorijske okolnosti pod kojima je država nastala iz razloga što su u mnogome uticale na način na koji su ga njeni stanovnici shvatali i doživljavali. Komunistička partija je u Jugoslaviji vodila jedan od najznačajnijih pokreta otpora tokom Drugog svetskog rata. Posmatrana je kao glavni oslobodilac od okupatora i inicijator *Jugoslovenstva*, te je stoga vrlo brzo stvoren i društveni konsenzus oko njene uloge u stvaranju egalitarnog državnog socijalizma. Dok je u ostalim zemljama CIE model sovjetskog državnog komunizma, baziran na kolektivizmu i antikapitalizmu, bio nametnut, a samim tim i protumačen kao određen oblik represije, na ovim prostorima je reprodukovan na diskursu pobjede nad fašizmom. Jak uticaj Sovjetskog Saveza trajao je do Staljinovog i Titovog konflikta i izlaska komunističke partije iz Informbiroa 1948. godine, kada je postalo jasno da će se ona održati na vlasti jedino uspostavljanjem sistema koji bi bio drugačiji od tradicionalno socijalističkog.

Ovo je dovelo do ideološkog eksperimenta sa „nedržavnim socijalizmom“ (Hoffman, Neal, 1962: 107-151; Brzezinski, 1967: 58-64), kao eklektičkim modelom koji je objedinjavao

<sup>5</sup> Kao primere, Pickvance navodi Budimpeštu i Varšavu, gde su društvene grupe sa visokim obrazovanjem bile najizdvojenije, one sa srednjim obrazovanjem najmanje izdvojene, a radnička klasa više izdvojena od prethodnih, ali manje od visokoobrazovanih grupa (2005: 355).

teorijsku podlogu marksizma i pozajmljene društveno-ekonomske premise kapitalizma (Erić, 2009). Implementacijom ekonomskih reformi sa ciljem formiranja strategije razvoja tržišne privrede, a istovremeno i postepenim odbacivanjem principa sovjetskog državnog i društvenog uređenja, ali bez napuštanja jednopartijskog političkog sistema kao njegove osnovne odlike, početkom 1950-ih godina uveden je tzv. *samoupravni socijalizam*. U najkraćim crtama, on je podrazumevao sledeće odrednice iz domena ekonomske teorije (Mihaljević, 1992: 99-100):

- društvenu svojinu nad sredstvima proizvodnje, koja je uslovljena visokim nivoom razvoja proizvodnih snaga, punom zaposlenosti i integrisanjem individualnih i zajedničkih interesa putem transformacije kulture, politike, ekonomije i samog društva;
- samoupravljanje kao osnovu sistema u okviru kojeg društvo neposredno uređuje sve svoje odnose, počev od ustava, zakona, pravne regulative, pa do svih oblika zajedničkog života;
- robnu proizvodnju u uslovima jedinstva tržišta i plana, što je bio jugoslovenski teorijski doprinos razvoju socijalističkog uređenja;
- raspodelu prema rezultatima rada, tj. na osnovu društveno priznatog radnog doprinosa.

U teoriji, samoupravljanje „je predstavljalo čovekov trud da sâm kontroliše svaki segment svog života: da se istrigne, istorijski gledano, iz dominacije plemenskih poglavica, feudalaca, nepogrešivih monarha, fašističke vlasti, raznih šefova, velikih direktora i, u slučaju Jugoslavije, centralističke birokratske države“ (Zukin, 1975: 49). Ovaj koncept je za Jugoslovene značio isto što i demokratija za stanovnike liberalnih zapadnoevropskih zemalja – u društvu u kojem je radnička klasa motor prosperiteta, jedni način za uspostavljanje prave demokratije je da se radnicima prepusti upravljanje procesom proizvodnje (Jović, 2003: 148). Opisivan je kao „jedan od najfascinantnijih društvenih projekata našeg vremena [...] - pokušaj da se kreira pravo demokratsko socijalističko društvo, da se izmeni obrazac ekonomskog, političkog i kulturnog života, da se promene uvedu brzo, masovno i kroz stvaranje velike etničke i nacionalne raznolikosti“ (Marković, 1978: XII). Prema Zukin (1975: 48), samoupravljanje je predstavljalo „najpopularniju reč u zvaničnom vokabularu“, a njegova ideološka osnova je transponovana na sve društvene sfere.

Kroz udaljavanje od Sovjetskog saveza i uvođenje novog oblika socijalizma, Jugoslavija se otvorila prema zapadu, što joj je donelo jaku ekonomsku podršku kapitalističkih zemalja u predstojećim decenijama, političku nezavisnost, privilegovan položaj u komunističkom delu Evrope i hegemoniju nad Balkanom. Ona je tokom hladnog rata između dva suprotstavljena sistema i bloka – kapitalističkog i socijalističkog, tj. između Severnoatlantskog saveza i Varšavskog pakta - zauzela neutralnu poziciju i bila je jedna je od osnivača Pokreta nesvrstanih 1961. godine, prema kojem se spoljnopolitički i orijentisala.

Tokom 1950-ih godina privreda je delimično liberalizovana, društveno vlasništvo nad sredstvima proizvodnje je zamenilo komunistički koncept državnog vlasništva, a početkom 1960-ih godina decentralizovan politički sistem je i praktično primenjen prenošenjem velikog broja ingerencija na republičke nivoe. U kontekstu implementiranih reformi, Jugoslavija je smatrana za pionira komunističkog sveta (Nord, 1992: 231). Federacija je u ovoj deceniji ojačala političke i ekonomske odnose sa zapadnim zemljama i otvorila granice, što je doprinelo da njeni građani imaju mnogo veću građansku slobodu od stanovnika ostatka socijalističke Evrope, prvenstveno u smislu mobilnosti i kulturne razmene (Barnett, 2006). Uprkos ovim pozitivnim karakteristikama jugoslovenskog socijalizma, formalna i zvanična

verzija realnosti bila je drugačija od subjektivnog doživljaja građana, zbog čega je sistem i kritikovan ili su uočavane njegove anomalije (vidi Zukin, 1975). Ustavom iz 1974. godine, ekonomija je reorganizovana u skladu sa Kardeljevom teorijom udruženog rada, po kojoj su pravo na odlučivanje i ideo profita u društvenim preduzećima proporcionalni uloženom radu, čime su još veće ingerencije date radničkom samoupravljanju. I pored kontinualnih napora u sprovođenju reformi, jugoslovenska privreda je i dalje imala dosta karakteristika tradicionalnog socijalizma (Uvalić, 1992), prvenstveno s aspekta nepostojanja privatnog vlasništva nad zemljištem i sredstvima proizvodnje.

Kombinovanje elemenata socijalističke i kapitalističke privrede Jugoslaviji je donelo određene prednosti u poređenju sa zemljama regiona, kao što su, na primer, specifičan oblik ekonomske demokratije, liberalniji politički sistem i viši životni standard, ali istovremeno i probleme tipične za oba modela uređenja, koji se najbolje mogu ilustrovati promenama u glavnim makro-ekonomskim indikatorima (Uvalić, 2010: 20-21). Iako je tokom prve dve decenije socijalizma razvoj jugoslovenske privrede bio rapidan, beležeći izuzetno visoke stope rasta bruto društvenog proizvoda i industrijske proizvodnje, krajem 1960-ih godina on je usporen, a drastičan pad počeo je nakon 1979. godine<sup>6</sup>. Nakon što je tržište delimično liberalizovano, pojavio se problem rasta stope nezaposlenosti<sup>7</sup> (Woodward, 1995a: 194-208), a zatim i inflacijski pritisak, koji je za manje od 20 godina prosečnu godišnju inflaciju podigao sa 10 na 30%<sup>8</sup> (Uvalić, 2010: 21-23).

Smrt Josipa Broza 1980. godine bila je simbolični nagoveštaj predstojećeg raspada federacije. „Post-Titova era“ predstavljala je nov period u jugoslovenskoj istoriji, označen velikom ekonomskom krizom (Borneman, 2003). Ovu deceniju pratile su nestašica osnovnih životnih namirnica, prosečan godišnji rast bruto društvenog proizvoda od simboličnih 0,5%, nagomilavanje spoljnog duga, visoka stopa nezaposlenosti i hiperinflacija (Woodward, 1995a: 194-208; Uvalić, 2010: 21-23). Istovremeno, obeležili su je i društveni i politički nemiri koji su eskalirali tokom njene druge polovine usled stvaranja etničkih tenzija i rasplamsavanja nacionalizma. Dok se srpski nacionalizam ispoljavao kroz asertivno zagovaranje centralizacije vlasti i time remetio delikatnu ravnotežu između republika koju je Tito uspeo da uspostavi, hrvatski i slovenački doprineli su raspadu Jugoslavije konstantnim pritiskom u zahtevima za daljom decentralizacijom i umanjnjem značaja saveznih organa (Crnobrnja, 1994: 107). Budući da u Jugoslaviji „vertikalni rascep između običnih ljudi i vladajuće partije“ nije bio izražen koliko i u ostatku CIE, Komunistička partija je, i pored činjenice da je tokom 1980-ih izgubila veliki deo svog nekadašnjeg ugleda, uspela da opstane kao „referentna tačka i legitimna vodeća politička snaga“ sve do raspada države (Musić, 2011: 91).

<sup>6</sup> Prosečan godišnji rast bruto društvenog proizvoda sredinom 1950-ih iznosio je 6,6%, krajem decenije popeo se na čak 11,3%, a zatim je počeo da opada – prvo na 5,8% krajem 1960-ih, a posle i na 5,7% krajem 1970-ih godina (Uvalić, 2010: 22).

<sup>7</sup> Nezaposlenost je 1965. iznosila 6%, 1970. je porasla na 7,7%, 1980. na 11,9%, da bi 1990. godine dostigla 16,4% (Woodward, 1995: 194-208).

<sup>8</sup> Prosečna godišnja inflacija na državnom nivou je tokom 1960-ih iznosila 10%, tokom 1970-ih 20%, 1980. godine 30%, tokom 1980-ih dostigla trocifrenu vrednost, da bi na kraju 1989. godina bila obeležena hiperinflacijom od 1.252% (Uvalić, 2010: 21-23).

## 2.2 Jugoslovenski gradovi i urbanizacija

„Urbanizacija se prvo može razumeti kao rast urbane populacije. Ovde, naravno, šta *urbano* znači još uvek nije definisano [...] Velika naselja ne izgledaju uvek urbano. Postoje velika sela sa desetinama hiljada stanovnika i mali gradovi sa nekoliko hiljada stanovnika. Izvan ove prvenstveno kvantitativno merljive tendencije populacije da se skoncentriše u prostoru, urbanizacija takođe podrazumeva određen kvalitet društvenih odnosa ili način života.“  
Szelenyi (1996: 292)

Prva faza socijalističke urbanizacije zahvatila je većinski ruralno društvo - početkom 1950-ih godina udeo seoskog stanovništva je u Mađarskoj i Poljskoj iznosio između 65 i 70%, u Češkoj 55%, Rumuniji i Bugarskoj oko 75%, a u Jugoslaviji čak 80% (Enyedi, 1996: 109; Hamilton, 2005: 81). Bez obzira na nasleđene demografske razlike, socijalizam je predstavljao period najbržeg porasta urbane populacije u istoriji svih zemalja CIE (Musil, 2005: 36), posebno u slučaju Poljske, Bugarske i Jugoslavije (Tabela 2.1).

Tabela 2.1: udeo urbanog stanovništva u ukupnom stanovništvu u odabranim zemljama CIE (1950, 1970. i 1990. godina)

država	1950.		1970.		1990/1991.	
	ukupno (x 1.000)	(%)	ukupno (x 1.000)	(%)	ukupno (x 1.000)	(%)
Jugoslavija*	26.488	21,7	43.918	38,6	59.080	46,5
Poljska	9.517	31,0	16.956	52,3	23.317	61,3
Čehoslovačka	5.840	44,1	8.155	62,3	10.727	75,7
Mađarska	4.951	36,3	6.201	48,2	6.832	59,5
Rumunija	4.180	23,4	8.166	40,9	12.350	50,6
Bugarska	2.000	24,5	4.440	52,9	5.854	66,4

Izvor: UN (2011a, b).

Kao zajedničke karakteristike urbanizacije socijalističkih država, French i Hamilton (1979) navode sledeće: 1) ideološki uticaj Sovjetskog Saveza; 2) sprovođenje etatističkih principa; 3) negiranje tržišne vrednosti zemljišta; 3) ubrzan rast velikih gradova i 5) izgradnja stambenih naselja koju je finansirala država. Drugim rečima, proces je definisan dominantnom i odlučujućom ulogom politike u organizaciji odnosa u prostoru (Castells, 1977). Navedene osnovne odlike su se, uz neznatne varijacije, odnosile i na Jugoslaviju. Iako ona, za razliku od drugih zemalja okruženja, nije replicirala sovjetski model socijalizma, njegova ideologija se ogledala u činjenici da je glavni akter jugoslovenske urbanizacije uobličen u partijskoj državi. Gradovi su predstavljali „nosioce opštinskih i regionalnih tj. državnih funkcija [i] bili su razvojni favoriti“ (Vujović, 1997: 28).

Hamilton (1979a: 177-178) smatra da su ekonomska ekspanzija i, posledično, demografski rast većih gradova socijalističkih država predstavljali ključni deo strategije nacionalnog razvoja, koja je za cilj imala jačanje njihove uloge kao: 1) strateških čvorova industrijske proizvodnje, a ujedno i kulturnih i naučnih aktivnosti, integrišući ih u jedinstveni

društveno-ekonomski sistem i 2) glavnih regionalnih centara administracije, servisa i zaposlenja, koji bi aktivirali okolna ekonomski zaostala područja u skladu sa socijalističkim principima podjednakih razvojnih mogućnosti na interregionalnom nivou. Ovaj koncept je prvenstveno bio usmeren na umanjeње dominacije glavnih gradova, posebno u državama u kojima su oni početkom 1950-ih godina imali čak i do 10 puta više stanovnika od drugih po veličini<sup>9</sup>. U Jugoslaviji je ta razlika između Beograda i Zagreba bila drastično manja, a uzimajući u obzir da su, nasuprot zemljama tradicionalnog socijalizma, državne funkcije u federaciji bile decentralizovane, kao i da su mnoge nadležnosti spuštene na nivo šest prestonica republika, princip jačanja društveno-ekonomskog položaja gradova više se odnosio na intervencije u hijerarhiji koja je postojala okviru republičkih mreža. Tabela 2.2 daje uporedni pregled broja njihovih stanovnika, ilustrujući razlike u dinamici rasta urbanih aglomeracija tokom socijalističkog perioda.

Tabela 2.2: uporedni pregled broja stanovnika jugoslovenskih republika i njihovih najvećih gradova u periodu od 1948. do 1991. godine (u hiljadama).

republika/grad	1948.	1961.	1971.	1981.	1991.
Jugoslavija	15.772	18.549	20.523	22.425	23.528
Srbija	6.528	7.642	8.446	9.313	9.791
Beograd - grad	634	942	1.210	1.470	1.602
naselje	398	657	899	1.088	1.168
Novi Sad- opština	111	156	207	250	265
grad	75	111	154	188	215
Niš	49	145	196	231	248
Priština	20	61	105		205
Hrvatska	3.757	4.160	4.426	4.601	4.760
Zagreb	360	478	630	723	778
Osijek	58	85	109	124	130
Split	54	85	129	176	200
Makedonija	1.153	1.406	1.647	1.909	2.034
Skoplje	88	122	312	408	563
BIH	2.564	3.278	3.746	4.124	4.377
Sarajevo	114	175	278	361	416
Slovenija	1.392	1.592	1.727	1.892	1.999
Ljubljana	115	115	174	225	293
Crna Gora	377	472	529	584	615
Titograd	10	72	98	132	152

Izvor: država, republike i svi gradovi osim Beograda i Novog Sada za 1948, 1961, 1971. i 1981: Baza podataka, RZS<sup>10</sup>; za 1991: SZS (1998); Beograd i Novi Sad: RZS (2004e).

Jugoslavija je krajem 1940-ih godina imala udeo urbane populacije od 21,8% i samo četiri grada sa preko 100.000 stanovnika. Implementacijom strategije uravnoteženog regionalnog razvoja i ekstenzivnom industrijalizacijom koja je zahtevala veliki obim nove radne snage, ergo migracije iz sela u gradove, broj se do 1971. godine povećao na 15<sup>11</sup>, a

<sup>9</sup> U Budimpešti je, na primer, krajem 1949. godine živelo više od 1.5 miliona stanovnika, a u Debrecenu i Miškolcu malo preko 100.000. Bukurešt je 1948. godine brojao oko milion stanovnika, dok je Kluž imao blizu 100.000 (Hamilton, 1979a: 180).

<sup>10</sup> Dostupno na <http://webrzs.stat.gov.rs/WebSite/public/ReportView.aspx> (pristupljeno 10. septembra 2013).

<sup>11</sup> Poređenja radi, u Poljskoj se broj gradova sa više od 100.000 stanovnika u ovom periodu povećao sa 17 na čak 28, a u Rumuniji sa dva na 16. U ostalim socijalističkim zemljama se tako drastičan porast nije desio - u Čehoslovačkoj se povećao sa pet na šest, Mađarskoj sa tri na šest, a u Bugarskoj sa dva na sedam. Iako se broj



procenat urbanog stanovništva na skoro 36%. Za razliku od predratnih centralnoevropskih metropola, kao što su Prag i Budimpešta, čija populacija tokom perioda socijalizma procentualno nije drastično porasla<sup>12</sup>, Beograd ju je između 1948. i 1975. godine udvostručio. Iako je stopa njegovog ekonomskog rasta bila relativno visoka, prestonice jugoslovenskih republika i regionalni centri, posebno Sarajevo, Skoplje, Niš, Novi Sad, Split i Rijeka, razvijali su se skoro podjednako brzo. Odnos broja stanovnika Beograda kao najvećeg i prvih pet sledećih gradova po veličini je tokom prve tri decenije socijalizma bio skoro konstantan - sredinom 1950-ih iznosio je 0,55, a 1975. godine 0,53 (Hamilton, 1979a: 178) - ali znatno manji u odnosu na ostatak komunističke Evrope<sup>13</sup>.

Budući da je socijalistička revolucija podrazumevala ideju o društvenoj konverziji kroz poseban model urbanizacije i realizaciju principa egalitarizma i kolektivizma, novo društvo tražilo je nov otisak u prostoru, te su i prostorne transformacije gradova iz ovog perioda bile proizvod socijalističke ideologije. Kontinuitet u njihovom populacionom rastu pratila je i teritorijalna ekspanzija. Mnogi su dobili fizički i funkcionalno integrisane urbane anekse, kao što su Novi Beograd, Novi Zagreb i Novo Sarajevo, ili zone kolektivnog stanovanja relativno velike gustine naseljenosti na gradskim periferijama. Iako su delimično zadovoljavala konstantno prisutnu potrebu za dodatnim stambenim fondom, nova naselja, izgrađena u skladu sa principima prefabrikacije, tipizacije i unifikacije, po mišljenju urbanih sociologa nisu predstavljala „adekvatan okvir za kvalitetan svakodnevni život na lokalnom nivou“ (Seferagić, 1988: 137). S aspekta koncepta, razmere i uslova života, sva ona su delila zajedničke karakteristike i bila sačinjena od istovetnih elemenata – predimenzionisanih slobodnostojećih lamela i kula sa velikim brojem stanovnika i nedostatkom sadržaja produženog stanovanja, okruženih velikim i praznim zelenim površinama (Hamilton, 1979). S obzirom da su ova naselja bila ujedno i glavne destinacije najvećih investicija iz društvenog sektora, stara gradska jezgra su, kao tradicionalno elitni delovi sa stanovništvom srednje i više klase, skoro u potpunosti zapostavljena, čime je njihovo fizičko i društveno razgrađivanje dodatno ubrzano.

Osim što je uticala na povećanje udela urbanog stanovništva, industrijalizacija je izazvala i velike dnevne migracije iz okolnih sela - procenat radnika iz ruralnih sredina u ukupnom broju zaposlenih 1971. godine iznosio je 34%, a 1981. čak 40% (Vujović, 1997: 29). Trend propulzivnog demografskog i ekonomskog razvoja republičkih prestonica nastavio se i tokom 1970-ih godina, dok su promene u broju stanovnika ostalih gradova varirale u odnosu na njihov položaj u hijerarhiji<sup>14</sup>. U poslednjoj deceniji socijalizma, koja je bila obeležena velikom ekonomskom recesijom, Beograd je jedini zabeležio značajan populacioni rast u okviru države, dok su glavni gradovi CIE regiona uglavnom stagnirali<sup>15</sup>.

---

većih gradova u većini država udvostručio, njihova prosečna veličina i udeo urbane populacije ostali su gotovo konstantni, što opovrgava tezu da su oni ojačali svoj društveno-ekonomski položaj na nacionalnom nivou (Hamilton, 1979a: 177-178).

<sup>12</sup> Broj stanovnika Praga se u ovom periodu povećao sa 933 hiljade na 1,2 miliona, a Budimpešte sa 1,6 na 2,1 milion (Hamilton, 1979a: 180).

<sup>13</sup> Odnos broja stanovnika glavnog i sledećih pet po veličini gradova je sredinom 1970-ih godina u Poljskoj iznosio 0,47, Čehoslovačkoj 0,90, Rumuniji 1,43, a u Mađarskoj čak 2,45 (Hamilton, 1979a: 178).

<sup>14</sup> Između 1981. i 1991. godine, samo je nekolicina srednjih i većih gradova zabeležila značajan porast populacije. U okviru Srbije, najveću stopu rasta imali su Kragujevac i Čačak (Mihaljević, 1992: 176).

<sup>15</sup> Beograd i Bukurešt su među socijalističkim prestonicama procentualno zabeležili najveći rast stanovništva tokom 1970-ih i 1980-ih godina. Populacija Bukurešta je sa skoro 1,5 miliona 1970. skočila na približno 2,1 milion 1990. godine, dok je u Budimpešti u istom vremenskom okviru porasla sa blizu 2 miliona na 2,1 milion (Hamilton et al., 2005: 15-16).

Iako se, zahvaljujući industrijalizaciji i migracijama, urbana populacija u Jugoslaviji tokom perioda socijalizma gotovo utrostručila, njen udeo u ukupnom stanovništvu je tek 1991. godine prešao polovinu, te je po stepenu urbanizacije federacija i dalje bila na samom začelju liste zemalja CIE. Jugoslovenski gradovi su stoga bili kvantitativno podurbanizovani u odnosu na ostatak komunističkog kontinenta, ali istovremeno i kvalitativno, posebno s aspekta „nedovoljnog broja i neravnomernog prostornog rasporeda objekata društvenog standarda.“ (Vujović, 1997: 28). Pravac njihovog razvoja bio je ilustracija totalitarnog političkog sistema, totalitarne industrijalizacije i totalitarne urbanizacije prestonice, uzimajući u obzir da je Beograd imao najveću stopu privrednog i demografskog rasta, kao i da su u njemu bile skoncentrisane sve glavne savezne i republičke funkcije, najveći procenat proizvodnih pogona i najveći broj visokoškolskih institucija (Mihaljević, 1992: 175). Politika „dobrih uslova života u gradu“, koja je propagirana kroz brz razvoj industrije, veće mogućnosti zaposlenja, princip raspodele društvenih stanova, simbolične stanarine, niske cene komunalnih usluga i programsko obogaćivanje urbanih sredina, za posledicu je imala velike migracije sa sela, gde je životni standard objektivno bio znatno niži. Budući da je između 1948. i 1981. godine iz ruralnih u urbane sredine prešlo oko 6,5 miliona ljudi, masovno doseljavanje seoskog stanovništva koje je „sporo prihvatilo urbane obrasce ponašanja“ dovelo je do ruralizacije gradova i „formiranja različitih stilova života, potkultura, kao i masovne *novokomponovane* kulture“, što je građane udaljilo od urbaniteta (Vujović, 1997: 28-29) – „poseljačili smo stanovništvo, a grad nismo adekvatno urbanizovali“ (Mihaljević, 1992: 175). S tim u vezi, uvreženo je mišljenje da je jugoslovenske gradove tokom druge polovine 20. veka društveno i kulturološki oblikovalo ruralno stanovništvo tako što je napustilo svoja rodna mesta, izgradilo industriju i „razvilo zvaničnu ideologiju koja je evoluirala u ono što Jugosloveni poznaju kao socijalizam“, te u ovom kontekstu *period socijalizma* simbolizuje ogromnu i suštinsku promenu u načinu života (Zukin, 1975: 79). Drugim rečima, društvena i materijalna slika gradova, kao i njihova urbana fizionomija, nastale su kao rezultat socijalističkog socio-ekonomskog ambijenta. Uzimajući prethodne konstatacije u obzir, Zukin je, interpretirajući jugoslovenski socijalizam u smislu njegovog teorijskog i praktičnog značenja, objasnila kako je upravo on zaslužan za oblikovanje svakodnevice urbanog stanovništva. Po njenom mišljenju, koncept samoupravljanja je kao ideološki cilj imao mnogo manju važnost za kolektivno iskustvo i kvalitet života urbane populacije od osećaja nesigurnosti i relativne deprivacije, čiji je uticaj na kolektivnu svest bio dominantan i sveprisutan (*ibid.*: 98). Sa druge strane, sprega između percepcije prošlosti (sa asocijacijama na siromaštvo i ratna dešavanja) i sadašnjosti (koja se dešavala uz brz ekonomski rast, tranziciju od agrarne do industrijske proizvodnje i zvaničnu ideologiju pod parolom konstantnog napretka) uslovio je da građani socijalizam doživljavaju kao period blagostanja i višeg životnog standarda.

### 2.3 Novi Sad tokom socijalističkog perioda

Početak 20. veka, Novi Sad je imao oko 30.000 stanovnika (RZS, 2004f) i izrazito agrarno-trgovačke karakteristike, sa proizvodnjom koja je bila više manufakturna nego industrijska. Iako je ulaskom u sastav Kraljevine Jugoslavije 1918. godine on izgubio status pograničnog grada, izmenjeni uslovi nisu usporili njegov rast. Kao centar Dunavske banovine, pravne i samoupravne teritorijalne jedinice osnovane 1929. godine, on je, pod

uticajem sopstvene gravitacije, održao kontinuitet u svom razvoju sve do početka Drugog svetskog rata. Prilikom formiranja SFR Jugoslavije 1945. godine, proglašen je za glavni grad Autonomne Pokrajine Vojvodina u okviru Republike Srbije.

Tabela 2.3: broj stanovnika, domaćinstava i stanova za stalno stanovanje na teritoriji Novog Sada (1948 - 1991. god.).

	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.
broj stanovnika						
grad	111.358	120.686	155.685	206.821	250.138	265.464
naselje	69.431	76.752	102.469	141.375	170.020	179.626
broj domaćinstava						
grad	37.720	39.896	53.591	69.961	87.249	92.124
naselje	25.888	27.082	37.281	50.168	61.989	65.087
veličina domaćinstva						
grad	2.9	3.0	2.9	2.9	2.9	2.9
naselje	2.7	2.8	2.8	2.8	2.7	2.8
broj stanova						
grad	-	-	-	63.400	82.758	93.856
naselje	-	-	-	44.940	58.155	65.564

*Napomena:* 1) Grad Novi Sad obuhvata sledeća naselja: Novi Sad, Petrovaradin, Sremsku Kamenicu, Bukovac, Ledince, Stari Ledince, Kač, Budisavu, Kovilj, Rumenku, Kisač, Stepanovićevo, Veternik, Futog, Begeč i Čenej; 2) prosečna veličina domaćinstva izvedena je deljenjem ukupnog broja stanovnika sa ukupnim brojem domaćinstava.

*Izvor:* RZS (2004f,e).

Socijalistička revolucija je Novom Sadu donela suštinsku promenu u odnosu na političke, institucionalne, privredne, socijalne i kulturne prilike u predratnoj Jugoslaviji. Reforme koje su u državi prvo izvedene u političko-administrativnom domenu, a zatim i u oblasti privrede, odslikale su se i na njegov razvoj i zahvatile sve sfere njegovog društvenog života. S obzirom na to da su gradovi predstavljali nosioce socijalističkog prosperiteta u oblasti proizvodnje, osnovna načela industrijalizacije ubrzo su se materijalizovala i u prostornoj strukturi. Period posleratne obnove i ekspanzije industrije, kao glavnog preduslova za dalji privredni rast, označio je početak relativno brze i intenzivne urbanizacije, koja je, uz manje ili veće oscilacije, trajala sve do kraja 1980-ih (Tabela 2.3). Izgradnja, uređenje i razvoj grada tokom perioda socijalizma odvijali su se u skladu sa smernicama generalnih urbanističkih planova, u kontinuitetu donošenim na svakih 10 godina, kao i na osnovu planova detaljne razrade koji su rađeni za određena gradska područja<sup>16</sup>.

### 2.3.1 Urbani razvoj

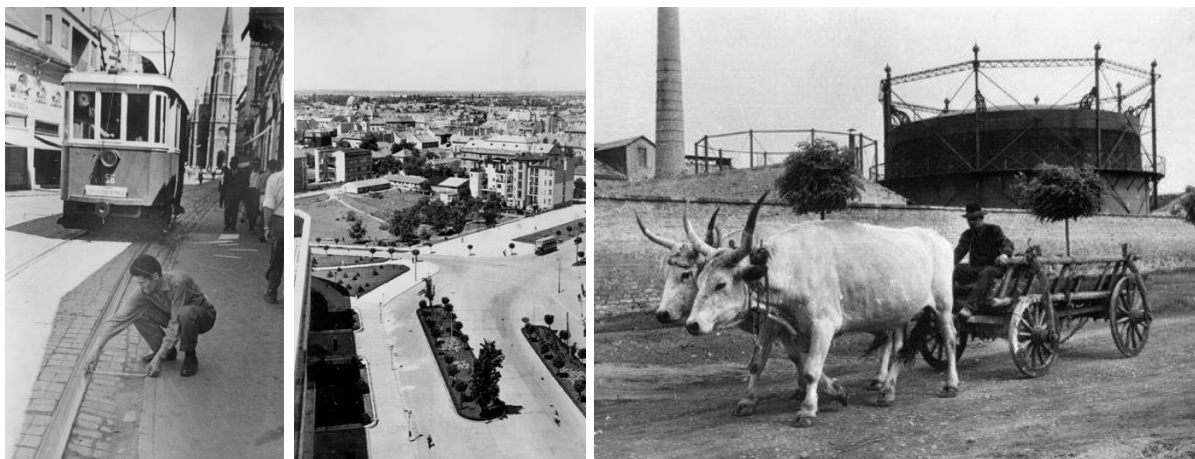
**U godinama nakon Drugog svetskog rata** Novi Sad je predstavljao svojevrsnu „kombinaciju grada i sela“<sup>17</sup>. Bio je šesti po veličini grad u novoosnovanoj SFR Jugoslaviji i drugi u Srbiji. Teritorijalno je zauzimao veliku površinu i 1948. godine imao oko 70.000 stanovnika na užem gradskom području (RZS, 2004f), što je prouzrokovalo relativno malu

<sup>16</sup> Do donošenja prvog posleratnog generalnog plana 1950. godine, izgradnja se realizovala prema smernicama *O planiranju urbanističkog razvoja Novog Sada* iz 1946. godine, formulisanim u zaključcima Konferencije predstavnika Glavnog izvršnog odbora Narodne skupštine Autonomne Pokrajine Vojvodine (Jovanović, 2011).

<sup>17</sup> *Tehnički izveštaj uz Generalni plan Novog Sada* (1950). Arhiva JP *Urbanizam* – Zavod za urbanizam, Novi Sad.

gustinu naseljenosti, koja je u proseku iznosila 20 stanovnika po hektaru. Predstavljao je tipičan primer niskog i mirnog ravničarskog grada sa začecima građanske arhitekture i složenom urbanističkom strukturom, u kojoj su se izdiferencirale sledeće celine (Pajović, 1996: 48):

- staro jezgro tradicionalno panonskog tipa, sa zgusnutom matricom, neprekidnim nizom jednospratnih i dvospratnih višeporodičnih zgrada, kao i sa trgovačkim, zanatskim i administrativnim sadržajima (Slika 2.1 i Slika 2.2);
- prelazna zona sa industrijskim postrojenjima i stambenim objektima koji su, u zavisnosti od lokacije i preovlađujućeg društvenog sloja stanovnika, izgrađeni ili preuređeni u gradske (npr. Mali Liman);
- kvalitetno kolektivno stanovanje formirano duž glavnih gradskih saobraćajnica (Železnička, Ulica Maksima Gorkog, itd.);
- grupacije objekata tipa gradske vile u blizini centra i Jodne banje;
- stambena naselja koja su, u zavisnosti od udaljenosti od centra i vremena nastanka, sačinjena od tradicionalnih kuća seoskog (Salajka i Grbavica - Slika 2.3) ili pretežno gradskog načina stanovanja (Podbara).



Slika 2.1: kraj Jevrejske ulice, danas Pozorišni trg. Slika 2.2: pogled na centar sa Banovine.  
Slika 2.3: Šumadijska ulica.

Osim malom gustom naseljenosti i nepravilnim razmeštajem površina i sadržaja na teritoriji Novog Sada, koncept urbanog razvoja iz predratnog perioda rezultirao je neracionalnim korišćenjem zemljišta i neuređenim saobraćajnim sistemom. Uslovi stanovanja su u velikom broju naselja bili loši i nehigijenski, što je predstavljalo posledicu nedostatka finansijskih resursa za adekvatno infrastrukturno opremanje teritorijalno razuđenih gradskih područja. Drugim rečima, trebalo je sprovesti radikalne urbane transformacije radi otklanjanja nedostataka u funkcionalnoj i prostornoj strukturi grada, koji su ograničavali i sputavali njegov dalji razvoj. Iz navedenih razloga je **generalnim urbanističkim planom iz 1950. godine**<sup>18</sup>, čije su preporuke balansirale između pretpostavljenih razvojnih trendova s jedne i fizičkih ograničenja sa druge strane, predviđen izuzetno racionalan pristup u tretiranju gradskog prostora. To je prvenstveno podrazumevalo sprečavanje daljeg teritorijalnog širenja i povećanje gustine naseljenosti na 400 stanovnika po hektaru kroz rekonstrukciju postojećih urbanih fragmenata, odnosno densifikaciju i stvaranje kompaktnog urbanog tkiva. Dodatno, planirano je i dislociranje industrije iz

<sup>18</sup> *Generalni urbanistički plan (1950)*. Arhiva JP Urbanizam – Zavod za urbanizam, Novi Sad.

centralnih delova grada na prostore uz obale kanala Dunav-Tisa-Dunav, kao i izmeštanje železničkog čvora sa područja Grbavice na novu lokaciju.

Iako je deceniju nakon završetka Drugog svetskog rata u Novom Sadu obeležila ekonomska stagnacija, uvođenjem mehanizacije u obradu zemlje 1955. godine počinju deagrarizacija i ekstenzivna industrijalizacija<sup>19</sup>. Razvojna politika grada se tada suočila sa neophodnošću stvaranja preduslova za brzu privrednu reformu, koja bi kao jednu od posledica imala velike migracije iz ruralnih krajeva, odnosno značajan porast broja stanovnika kojima treba obezbediti smeštaj. Izuzetno brz privredni rast i reforma stambene politike iz 1953. godine<sup>20</sup> doprineli su povećanju obima stambene izgradnje u vrlo kratkom roku. Strateški dobro pozicionirani i periferni delovi grada, koji su bili infrastrukturno opremljeni i dobro saobraćajno povezani sa starim jezgrom, a čiji su građevinski fond činile jednoporiđične kuće, postali su atraktivna lokacija za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja u režimu rekonstrukcije. Dok je u periodu od 1945. do 1955. godine u Novom Sadu izgrađeno ukupno 830 stanova, između 1957. i 1962. gradilo se u proseku 800 stanova godišnje (Pajović, 1996: 54). Uprkos relativno velikom obimu stambene produkcije u ovom periodu, u stanovima je u proseku živelo 4,2 osobe, a dva i više domaćinstava su delila čak 23% stambenog fonda (UZ NS, 1972).

Prema rezultatima popisa, na užem gradskom području je 1961. godine živelo 102.469 stanovnika (RZS, 2004a), odnosno gotovo za polovinu više nego 1948. godine. Broj industrijskih radnika je sa 10.000 sredinom 1950-ih skočio na blizu 20.000 1960. godine (Petrović, 1987: 176). S obzirom na to da su dostignut stepen urbanizacije i izuzetno brza industrijalizacija, koje nisu bile praćene neophodnim ulaganjima u komunalnu infrastrukturu, demantovali jednu od osnovnih pretpostavki generalnog plana iz 1950. godine - da se Novi Sad neće razvijati u pravcu jakog industrijskog centra, tj. da će postati srednji industrijski grad sa 12% stanovništva zaposlenog u industriji - javila se potreba za njegovom revizijom (Pajović, 1996: 53). Tek oformljen Zavod za urbanizam<sup>21</sup> je doneo nov **generalni urbanistički plan 1963. godine**<sup>22</sup>, čije su glavne smernice bile dislociranje industrije iz centralnih delova grada (uz udvostručavanje površina namenjenih privrednim aktivnostima), zatim formiranje industrijskih zona, razvijanje tercijarnih delatnosti<sup>23</sup>, sprovođenje politike intenzivne stambene izgradnje, ali i širenje grada na sremsku stranu, rešavanje problema mreže saobraćaja i konzervacija starog gradskog jezgra. Takođe, na osnovu načelne namenske podele na stanovanje, rad i rekreaciju, izvršena je i funkcionalna organizacija gradskog prostora. Projekcija je bila da će do 1990. godine Novi Sad imati 250.000 stanovnika. Zavod je takođe uspostavio jasnu urbanističku i tehničku regulaciju kroz pripremu detaljne urbanističke dokumentacije za područja obuhvaćena generalnim planom.

<sup>19</sup> Već sredinom 1950-ih godina, industrija je participirala sa blizu 50% u društvenom proizvodu Novog Sada, dok je učešće poljoprivrede iznosilo samo 12% (Pajović, 1996: 53).

<sup>20</sup> U posleratnom periodu centralno planirane ekonomije, stambena izgradnja finansirala se isključivo iz državnog budžeta, te je, stoga, i raspodela stanova bila pod neposrednom kontrolom državne administracije. Nakon što je 1953. godine implementiran koncept samoupravnog socijalizma i decentralizacije funkcija, nadležnost je spuštana na republički, a zatim i na opštinski nivo kroz osnivanje fondova budžetskog karaktera, čiji su upravni organi imali ulogu investitora.

<sup>21</sup> U skladu sa politikom decentralizacije javnih funkcija, koja se aktivno primenjivala na državnom nivou, kao i sa Zakonom o urbanističkom i regionalnom prostornom planiranju iz 1961. godine, u jugoslovenskim gradovima se osnivaju urbanistički zavodi, u čijoj nadležnosti je, između ostalog, bila i priprema planske dokumentacije. Upravljanje urbanim razvojem se prepustilo nadležnim gradskim/opštinskim institucijama (Pajović, 1996).

<sup>22</sup> *Generalni urbanistički plan Novog Sada*. Sl. list sreza Novi Sad, br. 26/63.

<sup>23</sup> Interesantan je podatak da je na teritorija grada 1967. godine postojalo samo 28 samostalnih ugostiteljskih radnji (SO NS, 1967).

Za arhitektonski i urbanistički razvoj grada tokom ovog perioda je, kako Jovanović (2011) ističe, od velikog značaja bilo i postojanje dve specijalizovane institucije, koje su bile osnovane nekoliko godina ranije - Zavod za unapređenje komunalnih službi i Zavod za izgradnju stambenih i javnih objekata. U procesu realizaciji smernica generalnog plana bitnu ulogu imale su i društveno-ekonomske i političke okolnosti, prvenstveno donošenje Ustava 1963. godine, razvoj samoupravnog sistema i početak privrednih reformi.

Generalnim planom iz 1963. godine preporučeno je da stanovanje, kao glavna gradska funkcija, zauzima 32% površine gradskog područja i bude organizovano u devet zona sa ukupno 35 stambenih zajednica, tj. osnovnih organizacionih jedinica stambene teritorije, od kojih bi u okviru svake bilo između 1.200 i 1.500 stanova. U skladu sa karakteristikama istočnoevropskog modela stambene politike (detaljnije u Poglavlju 4) stambene zajednice su bile u potpunosti sadržajno definisane, a komunalna infrastruktura potrebna za njihovo opremanje utvrđivana je na osnovu precizno definisanih kriterijuma. Za svaku su proračunati broj stanovnika i stanova, gustina stanovanja i stepen opremljenosti zajedničkim servisima. Unapred su određivani i potreban broj parking mesta, površine pod zelenilom, dečjim igralištima, sportskim terenima, itd. Za nove stambene zone ustanovljena je gustina naseljenosti od bruto 250 stanovnika po hektaru (ili 450 neto), dok je spratnost objekata ograničena na P+4 (P+7 u izuzetnim slučajevima). S ovog aspekta, detaljnost obrade generalnog plana bila je na nivou programske osnove za izradu detaljnih urbanističkih planova.



Slika 2.4: kolektivno stanovanje na Bulevaru 23. oktobra. Slika 2.5: prva etapa izgradnje Limana I i II.

Prva polovina i sredina 1960-ih obeleženi su kao period intenzivne stambene izgradnje, kojoj su doprinela dva glavna faktora – uspešno mobilisanje i usmeravanje sredstava od strane Fonda za stambenu izgradnju i primena prefabrikacija počev od 1963. godine, kojom su znatno skraćeni rokovi gradnje (UZ NS, 1972). Budući da je u centralnim gradskim područjima iskorišćen skoro sav potencijal pojedinačnih parcela, najatraktivnije lokacije za nove komplekse kolektivnog stanovanja predstavljali su prostrani i slobodni makro-lokaliteti u nastavku izgrađenog tkiva - područje uz novu železničku stanicu (Slika 2.4), Detelinara, Novo naselje uz Futoški put i Limani I, II i III (Slika 2.5) - na kojima je u periodu između 1962. i 1972. godine izgrađeno 11.000 kompletno infrastrukturno opremljenih stanova. Limani I i II su u ovom periodu dobili 2.842 stana, zona oko nove železničke stanice 4.164, Detelinara I i II 2.180, Novo naselje uz Futoški put 772, a potez uz Beogradski kej 650 (UZ NS, 1974a: 19). Gradnja objekata kolektivnog stanovanja na Limanu

III<sup>24</sup> započela je 1970. godine i u roku od dve godine je rezultirala sa 807 stanova (*ibid.*). Stambeni fond na teritoriji grada je time udvostručen u odnosu na prethodnu deceniju, dok su kvalitet i uslovi stanovanja značajno poboljšani. Sa druge strane, iako je ostvaren obim stambene produkcije bio drastično veći nego ranije, prosečna nastanjenost po stanu, koja je iznosila 4,1 osobe, još uvek se održavala ispod zadovoljavajućeg normativa, a čak 40% stambenog fonda činili su jednosobni i jednoiposobni stanovi (UZ NS, 1972). S obzirom na to da je izgradnja objekata kolektivnog stanovanja predstavljala jedan od političkih prioriteta, zbog nerazrađenog sistema finansiranja njihovih pratećih funkcija, novim stambenim kompleksima često su nedostajali adekvatni društveni sadržaji, kao i uređene slobodne površine<sup>25</sup>.

Značajno mesto u procesu oblikovanja grada, posebno s aspekta uspostavljanja koncepcije prostornog razvoja i uređenja gradskog pejzaža, usklađivanja međusobnog odnosa struktura i određivanja kriterijuma za ocenu kvaliteta arhitekture, imala su idejna rešenja, ostvorena kroz međunarodne, nacionalne i lokalne konkurse. U ovom periodu ih je, za razliku od prethodne decenije sa samo dva, raspisano ukupno 19 (UZ NS, 1974a: 20). Izdvajaju se konkursi za idejne projekte Srpskog narodnog pozorišta (1961), Muzeja revolucije (1959), nove železničke i autobuske stanice (1961), robnih kuća *Novi Sad* i *Nork* (1968), stambenog bloka sa kulama na Beogradskom keju (1969), stambenih blokova na Bulevaru 23. oktobra (1969. i 1970) i poliklinike u okviru bolničkog kompleksa (1971).

Uzimajući u obzir da je jedan od imperativa generalnog plana iz 1963. godine bilo i rešavanje saobraćajne mreže, do kraja decenije rekonstruisan je veliki broj frekventnih ulica (npr. Kisačka, Temerinska, Futoški put, itd.), 1962. godine je otvoren drumsko-železnički most preko Dunava, a do 1964. godine i mostovi preko kanala Dunav-Tisa-Dunav (UZ NS, 1974a). Ipak, najvažnija intervencija u urbanom tkivu iz ove decenije, izvedena pod uticajem velikih ambicija modernističkog urbanizma, jeste probijanje Bulevara 23. oktobra (današnji Bulevar oslobođenja) 1964. godine, koji je trebao da spoji tek izmeštenu železničku stanicu na svom severnom kraju sa fudbalskim stadionom na jugu (Slika 2.6). Projekat izgradnje ove saobraćajne arterije oslanjao se na predratni koncept urbanog razvoja, inspirisan konkursnim rešenjima za Regulacioni plan Novog Sada iz 1937. godine, a predviđeno je da ona ujedno bude i nova lokacija za ekstenzivnu izgradnju višeporodičnih objekata. Delovi grada, koji su se do tada organski nastavljali na staro jezgro, su probijanjem bulevara potpuno odsečeni i primorani na prilagođavanje svog društvenog i prostornog karaktera novoj fizičkoj strukturi. Istovremeno, u kontaktnoj zoni prešlo se sa radialne na ortogonalnu saobraćajnu šemu.

Iako je određeni broj istorijskih i kulturnih objekata u starom gradskom jezgru već bio pod zaštitom države, generalnim planom iz 1963. godine je ona proširena na celokupne ambijentalne vrednosti dela grada koji „nosi sve karakteristike njegovog nastajanja“ (UZ NS, 1972: 9). Za ovo područje izrađena su i dva detaljna urbanistička plana, koja su obuhvatala dva bloka između Zmaj Jovine ulice, Dunavske i Riblje pijace, kao osnove za konzervaciju i

<sup>24</sup> Izgradnja Limana se, prema rečima Jovanovića (2011), „otela kalupu velikih spavaonica i jednoličnosti koju je sa sobom (ali ne i po sebi) doneo sistem prefabrikovanih elemenata od prenapregnutog betona, po patentu inženjera Branka Žeželja“.

<sup>25</sup> Na Detelinari su, na primer, stambeni objekti građeni na slobodnim parcelama, a za formiranje pratećih funkcija moralo se sprovesti naknadno rušenje starih jednoporodičnih kuća i raščišćavanje terena, što je tražilo dodatna materijalna sredstva. Na Limanima je, sa druge strane, teren prvo raščišćen i infrastrukturno opremljen, a zabavišta, osnovne škole, sportski tereni i dečja igrališta građeni su paralelno sa objektima kolektivnog stanovanja (UZ NS, 1972: 13).

rekonstrukciju najstarijeg gradskog tkiva na teritoriji površine osam hektara (kasnije je proširena na 25 hektara). Mere su, između ostalog, obuhvatale i inkorporiranje poslovnog i maloprodajnog prostora. U okviru centra grada je tokom ovog perioda izgrađena nova zgrada pošte, srušena jermenska crkva i produžen Bulevar maršala Tita (današnji Bulevar Mihajla Pupina), nakon čega je jezgro rasterećeno od kolskog saobraćaja i delimično pedestrijanizovano. Podignute su i robne kuće *Novi Sad* (kasnije *Nork*, 1971), *Ugled* (1972) i *Stoteks* (kasnije *Bazar*, 1972), koje dobijaju status novih simbola socijalističke potrošnje (Slika 2.7).



Slika 2.6: probijanje Bulevara 23. oktobra. Slika 2.7: robna kuća Stoteks kao simbol socijalističke potrošnje.

I pored činjenice da je u svom začetku industrija bila locirana na tadašnjim gradskim periferijama – Malom Limanu i Podbari - usled relativno brzog urbanog razvoja, ona se našla u centralnim delovima i okružena stambenim blokovima. Njen položaj ne samo da je sprečavao širenje prema Dunavu i uticao na visok stepen zagađenja vazduha, već nije odgovarao ni novim tehničko-tehnološkim zahtevima proizvodnje, koji su tražili značajno fizičko proširenje (Dželebdžić, 1995: 21), stoga je tokom 1960-ih pokrenuto izmeštanje industrijskih pogona u novoformirane radne zone. Istovremeno se kontrolisano ostvarivalo i dislociranje centralnih funkcija ka zapadu. Grad u ovom periodu dobija i tri nova urbana repera – poslovni objekat društvenog preduzeća *Agrovojvodina* na Bulevaru oslobođenja (1966), petnaestorpatni Radnički univerzitet *Radivoj Ćirpanov* u Ulici Vojvođanskih brigada (1966) i centralu Dnevnika na Bulevaru 23. oktobra (1967).

Iako je ritam gradskog života početkom 1970-ih preuzeo nove i bogatije tokove, transformacija stanovništva u „gradsko“ donela je sa sobom „poznate posledice ubrzane urbanizacije“ (UZ NS, 1972: 50). I pored činjenice da je generalnim planom demografski rast usklađen sa brojem neophodnih funkcija i sadržaja, obim stambene produkcije nije pratio adekvatan nivo izgradnje obrazovnih, zdravstvenih i kulturnih institucija, a evidentan je bio i nedostatak društvenih sadržaja u okviru novih stambenih naselja. Zbog problema koji su u gradu počeli da se akumuliraju, prilikom pripreme za reviziju generalnog plana sprovedena je javna anketa na nivou mesnih zajednica. Njena primarna svrha je bila da istraži stavove i mišljenja građana o dotadašnjem i budućem urbanom razvoju, a sa ciljem da se naredni plan konstituiše kao svojevrsan društveni konsenzus svih korisnika gradskog prostora i svih



aktera u procesu njegovog uređenja<sup>26</sup>. Kritike i pitanja ispitanika su, zajedno sa komentarima i odgovorima nadležnih institucija, objedinjeni u okviru publikacije *Revizija Generalnog urbanističkog plana Grada Novog Sada – Rezultati javne ankete* (UZ NS, 1973). U zaključnom delu navedene su sledeće ključne smernice za dalji razvoj grada: izmeštanje industrijskih pogona iz stambenih zona; smanjenje gustine naseljenosti u određenim delovima grada; povećanje broja objekata društvenog standarda; zaštita i proširenje površina pod zelenilom; uspostavljanje dugoročne politike unapređenja stanovanja i uključivanje stanovnika u proces izrade planske dokumentacije.

Prema rezultatima popisa, Novi Sad je početkom 1970-ih prešao granicu od 140.000 stanovnika (RZS, 2004a). Tokom prethodne decenije ostvario je stopu rasta narodnog dohotka od u proseku 7,8% na godišnjem nivou. Po broju zaposlenih i dostignutom nivou narodnog dohotka u okviru SFR Jugoslavije, on se nalazio na petom mestu, iza Beograda, Zagreba, Ljubljane i Rijeke (UZ NS, 1974a). Njegov politički značaj u okviru države je dodatno ojačan donošenjem Ustava 1974. godine, po kojem je AP Vojvodina dobila bitno veći stepen autonomije, uključujući i pravo veta na republičkom nivou.

Industrija je u ukupnoj proizvodnji, ostvarenoj na teritoriji grada 1972. godine, učestvovala sa 33%, a društveni sektor u stvaranju društvenog proizvoda sa 93% (OK SKV, 1973: 59). Regionalni prostorni plan Opštine Novi Sad predvideo je da se površina namenjena proizvodnim pogonima sa 2,7% gradske teritorije, koliko je zauzimala 1971. godine, poveća na 12,4% do 2000. godine (UZ NS, 1974b). Budući da postepeno preuzima obeležja jakog industrijskog i administrativnog, ali istovremeno i trgovačkog centra regionalnog značaja, s potencijalom za stvaranje boljih životnih uslova i većih mogućnosti zaposlenja, Novi Sad **1974. dobija nov generalni urbanistički plan**<sup>27</sup>, koji je izrađen na osnovu studije *Opština Novi Sad 2000. godine – Osnovni ciljevi prostornog razvoja* i usklađen sa dugoročnim ciljevima razvoja jugoslovenskog socijalističkog društva. U toku pripreme faze, u generalni plan su inkorporirani stavovi građana o razvojnom potencijalu grada, a budući da je prethodno i njegov nacrt bio stavljen na javni uvid, planska rešenja dobila su punu saglasnost (Pajović, 1996: 67). Ona su predviđala širenje gradskog rejona prema zapadu i na sremsku stranu, povećanje kapaciteta industrijskih zona, intenzivniji razvoj tercijarnih delatnosti<sup>28</sup>, kao i očuvanje starog gradskog jezgra. Projektovana stopa populacionog rasta bila je izuzetno visoka – pretpostavljalo se da će Novi Sad do 2000. godine imati preko 400.000 stanovnika.

Tokom druge polovine 1970-ih, stekle su se prilike za zauzimanje još neizgrađenih područja na Novom naselju (Slika 2.8) i Limanima I i II, te stoga dolazi i do zatišja u politici rekonstrukcije postojećih delova grada. Paralelno sa gradnjom objekata kolektivnog stanovanja, naselja se kompletno opremaju komunalnom infrastrukturom - vodovodom, kanalizacijom, toplovodom, ali i dobro razvijenom saobraćajnom mrežom. I pored činjenice da su u nove stambene zone uvođene prateće funkcije stanovanja u skladu sa propisanim standardima, koncepcija njihove izgradnje nije uspela da razvije ideju policentričnog grada, a

<sup>26</sup> I u Beogradu je par godina ranije javnost aktivno uključena u izradu nacrta narednog generalnog plana. Rezultati anketa i pitanja građana su, zajedno sa odgovorima autorskog tima koji je radio na pripremi plana, objavljeni 1971. godine u publikaciji *Učešće javnosti u izradi nacrta Generalnog urbanističkog plana Beograda: Beograd 2000.* (UZ GB, 1971).

<sup>27</sup> *Generalni urbanistički plan Novog Sada do 2000. godine.* Sl. list opštine Novi Sad, br. 5/74.

<sup>28</sup> Intenzivniji razvoj tercijarnih delatnosti rezultirao je time da trgovina 1976. godine dostigne učešće od čak 25% u stvaranju društvenog proizvoda, što ukazuje na činjenicu da je Novi Sad krajem 1970-ih godina imao pretežno uslužni pre nego pretežno proizvodni karakter (RO URBIS, 1982).

razdvojenost rada i stanovanja ih je pretvorila u gradske spavaonice<sup>29</sup>. Dodatno, proizvodnja stambenih naselja po principima tipizacije i prefabrikacije nije mogla da omogući stvaranje prepoznatljivih arhitektonskih akcenata, što je kao produkt dalo masu multipliciranih i bezličnih zgrada (Pušić, 2009: 239). Planiranje i projektovanje u duhu urbanističkog funkcionalizma i korbizijanskih ideja, koji su već uveliko bili ostvareni u velikom broju gradova CIE, u Novom Sadu tek tokom ovog perioda doživljava svoj zenit.

Iako je produkcija objekata kolektivnog stanovanja u prvih pet godina nakon donošenja plana zaostajala za projektovanim obimom, u sledećih pet ga je dostigla. Sa druge strane, neblagovremeno opremanje novih lokacija neophodnom komunalnom infrastrukturom, veliki broj izvora iz kojih se izgradnja finansirala, kao i sve očigledniji nedostatak materijalnih sredstava, uticali su na produženje rokova i drastično povećanje cene stambenog prostora. U skladu sa aktuelnom stambenom politikom, koja je imala prevashodno socijalni karakter, društveni stan se u ovom periodu dobijao bez ličnog učešća, ali je između 1975. i 1985. godine odnos između prosečnog ličnog dohotka i prosečne ugovorene cene stana sa 1,8 porastao na 3,0 (Pajović, 1996: 69).



Slika 2.8: prva faza izgradnje Novog naselja. Slika 2.9: početak izgradnje Srpskog narodnog pozorišta.

Tokom 10 godina nakon donošenja generalnog plana na teritoriji Novog Sada izvedeno je nekoliko kapitalnih projekata: 1977. dograđena je i proširena kompozicija upravne zgrade Elektrovojvodine; sredinom 1978. godine završeno je uređenje šetališta od Štranda do spomenika žrtvama Novosadske racije, koje se nadovezalo na postojeće između Varadinskog i Žeželjevog mosta; naredne godine otvoren je Filozofski fakultet u okviru Univerzitetskog kampusa, itd. Najveća intervencija iz ovog vremena izvedena je u tkivu starog gradskog jezgra tokom druge polovine 1970-ih, kada su, radi izgradnje objekta Srpskog narodnog pozorišta i formiranja Pozorišnog trga, srušene parna strana Jevrejske ulice i grupa malih kuća u sokaku oko Uspenske crkve i bivšeg parohijskog stana (Slika 2.9). Iako je Novi Sad, kao kolevka srpskog teatra, 1981. godine dobio novu „kuću“, ovako

<sup>29</sup> U tekstu koji je podnet za *Međunarodni konkurs za unapređenje urbane strukture Novog Beograda 1986.* godine, Lefebvre je o socijalističkim stambenim naseljima napisao sledeće (Guilbaud *et al.*, 2009: 4-8): „Konceptualni i morfološki shematizam zoniranja [...] može dovesti samo do neuspeha, i društvenog i urbanog [...] Mora se napomenuti da ovakve urbane katastrofe potiču ne od diverzije, devijacije ili loše interpretacije teorema predstavljenih u Le Korbizijevoj *Atinskoj povelji*, nego od samih teorema. Autoritarna razdvojenost [...] i neartikulisana delova ubija grad, kao što bi i svaki drugi složeni živi organizam [...] Razdvajanje i izolacija prirodno povezanih aktivnosti izaziva sklerozu svakog elementa i funkcionisanje celine [...] Rigidnost i organizaciona logika zoniranja ne dozvoljava mogućnost reakcije ili transformacije [...] Postoji opasnost da se takva situacija, ako se ne analizira i još važnije, ako se ne donese nijedna radikalna odluka, razvije u [...] neki oblik društvene entropije. Nemoguće je zakriti urbanizam čija se ideologija fundamentalno suprotstavlja samoupravljanju Grada, Prostora i Vremena“.

radikalnom zahvatu se protivio veliki broj građana, a nakon otvaranja je dodatno kritikovao i njenu arhitekturu i estetiku. Iste godine grad je dobio i Sportski i poslovni centar *Vojvodina – SPENS*, koji je podignut za potrebe Svetskog stonoteniskog prvenstva čiji je grad bio domaćin. Sa najviše nestrpljenja očekivao se početak izgradnje Mišeluka, koji je, kao nov gradski centar, trebao da ostvari važnu ulogu u ostvarivanju koncepta prostornog razvoja i integracije Novog Sada, Petrovaradina i Sremske Kamenice. Iako je generalni plan iz 1950. godine pretpostavio širenje grada na sremsku stranu, a naredni u tu svrhu i rezervisao lokaciju, konkretne pripreme za realizaciju ovog projekta predviđene su tek planom iz 1974. godine. Nešto kasnije, kada su se već javile prve indicije da će socijalističko državno uređenje ubrzo doživeti krah, sproveden je veliki opštejugoslovenski konkurs za urbanističko-programsko rešenje, pod nazivom *Mišeluk – novi socijalistički grad za 50.000 stanovnika*. Jovanović (2011) ističe kako je „čitava stručna urbanistička javnost“ Jugoslavije prisustvovala simpozijumu o izgradnji novog „grada primerenog vremenu“. Neophodna saobraćajna infrastruktura u vidu Mosta slobode je završena 1981. godine, a naredne je RO *URBIS* (ranije Zavod za urbanizam) objavio razrađen društveni koncept i detaljnu programsku osnovu za realizaciju Mišeluka kao najznačajnijeg koraka u daljem prostornom razvoju Novog Sada (URBIS, 1982)<sup>30</sup>.

Uprkos činjenici da je druga polovina 1970-ih bila obeležena relativno visokim stopama privrednog rasta - primera radi, po visini dohotka ostvarenog 1976. godine, Novi Sad je bio rangiran kao deveti u Jugoslaviji, a po ukupnom narodnom dohotku kao šesti (Petrović, 1987: 176) - one su bile ispod prosečnih vrednosti za prethodnu deceniju, a ujedno i znatno niže u odnosu na planom projektovane. Do ovoga je, između ostalog, došlo i zbog smanjenja obima proizvodnje, koje je predstavljalo jednu od direktnih posledica usmeravanja investicija na preseljenje industrijskih pogona sa postojećih lokacija u novoformirane industrijske zone. Prostorni razvoj grada se tokom prvih pet godina planskog perioda uskladio sa usporenim privrednim rastom, ali je, sa druge strane, demografski razvoj za njega bio isuviše brz. Drugim rečima, broj stanovnika je nadmašio mogućnosti gradske privrede. Ova disproporcija uslovala je stvaranje mnogobrojnih problema sa kojim se grad u narednoj deceniji suočio, kao što su neusklađenost obima produkcije objekata kolektivnog stanovanja i društvenog standarda sa porastom potreba i nedostatak materijalnih sredstava za opremanje stambenih naselja odgovarajućom infrastrukturom (UZ NS, 1978).

Tokom druge polovine 1970-ih usporava se i rast narodnog dohotka - sa u proseku 7,8% godišnje tokom 1960-ih, on u ovom periodu pada na 5,6%. Do ovoga je prvenstveno došlo zbog pojačanog uticaja narušenih odnosa u procesu društvene reprodukcije i nedovoljnog prilagođavanja privredne strukture izmenjenim društveno-ekonomskim uslovima i okolnostima. Ipak, udruženi efekti niske stope nezaposlenosti, visoke kvalifikovanosti radne snage i ne toliko drastično smanjenog obima industrijske proizvodnje doprineli su tome da na pragu osme decenije 20. veka ostvaren narodni dohodak po stanovniku na području Novog Sada bude viši za preko 50% od vojvođanskog proseka (*ibid.*). Iako je kraj 1970-ih označio ulazak cele države u period velike ekonomske krize, čije su osnovne karakteristike bile drastičan pad stope rasta dohotka i smanjena produktivnost, broj zaposlenih na hiljadu stanovnika je u Novom Sadu 1981. godine i dalje bio veći od nacionalnog proseka (čak 439), dok je njegov narodni dohodak po stanovniku u odnosu na relativnu veličinu pokazatelja, koja je na nivou države postavljena na 100, iznosio 171 (Tomić, 1990: 92). Osim što je

<sup>30</sup> Programska osnova za razvoj Mišeluka sadrži sledeće celine: *Mišeluk u funkciji razvoja Novog Sada, Društveni koncept izgradnje Mišeluka i Elementi programa* (URBIS, 1982).

spadao u ekonomski najrazvijenije jugoslovenske gradove - po određenim makro-ekonomskim pokazateljima, ispred njega su bili samo veći slovenački i hrvatski gradovi<sup>31</sup> - Novi Sad je ujedno predstavljao i najveći privredni centar u Vojvodini. Prema rezultatima popisa, 1981. godine je imao oko 170.000 stanovnika u 68.000 domaćinstava (RZS, 2004a) i bio je šesti po veličini grad u Jugoslaviji (posle Beograda, Zagreba, Skoplja, Sarajeva i Ljubljane). Prema podacima iz 1984. godine, njegova industrija je zapošljavala preko 70.000 radnika<sup>32</sup> (Petrović, 1987: 176).

Budući da je donet u periodu privredne stagnacije, **generalni urbanistički plan iz 1985. godine**<sup>33</sup> je predviđao znatno skromniji i realniji demografski, društveno-ekonomski i prostorni razvoj grada od prethodnog. Tako je, na primer, pretpostavljeno da će broj stanovnika do 2005. godine narasti na 300.000, što je bilo za trećinu manje od projekcija iz plana donetog 1974. U okviru studije *Vrednovanje alternativnog prostornog razvoja* (URBIS, 1983: 19-20), koju je Zavod za urbanizam pripremio par godina ranije, predloženi su sledeći opšti kriterijumi za evaluaciju prostornog rešenja grada: zoniranje („sem podele na zone osnovnih funkcija: stanovanje, rad i rekreaciju, podrazumevaju se i zone infrastrukture, zaštitnog zelenila, putni pojasevi i drugi infrastrukturni koridori“), disperzija objekata društvenog standarda (školstvo, zdravstvo, trgovina, ugostiteljstvo, zanatstvo, sport i rekreacija) i decentralizacija gradskih funkcija i sadržaja (sve koncentrisane gradske funkcije i sadržaje treba raspodeliti po manjim zonskim centrima i urbanim celinama). Studija je takođe dala i konkretne programske smernice za razvoj i izbor načina korišćenja prostora u tri varijante daljeg urbanog rasta, a u zavisnosti od budućih društveno-ekonomskih okolnosti koje se tada nisu mogle predvideti - *minimalni* (usporen demografski razvoj), *srednji* (usklađen rast stanovništva i proizvodnih aktivnosti) i *maksimalni* (visoka stopa rasta stanovništva). Stoga je i koncept generalnog plana zamišljen kao otvoren, fleksibilan i prilagodljiv dinamici daljeg urbanog razvoja. Njegove odrednice bile su usmerene ka sledećim ciljevima: pronalaženje mogućnosti da se na različite načine poboljša kvalitet gradskog života; ujednačeno opremanje svih delova grada infrastrukturom i objektima društvenog standarda; postizanje umerenih gustina stanovanja i racionalnog korišćenja građevinskog zemljišta; kvalitativna i kvantitativna promena u odnosu između gradskih funkcija i sadržaja; integracija komplementarnih sadržaja i radnih aktivnosti u okviru stambenih naselja i smanjenje površina industrijskih zona (Pajović, 1996: 70-71). Iz razloga sve glasnijih kritika na konto principa preporučenih Atinskom poveljom, koji su sistematski primenjivani u dotadašnjem urbanom razvoju, predloženo je da se ublaže rigidni standardi za stambenu produkciju i uređenje grada prilagodi uslovima vremena, kao i specifičnostima konkretnih gradskih područja. Budući da je utvrđeno kako detaljni urbanistički planovi nisu najpovoljniji instrument za realizaciju smernica iz generalnog, predloženo je da se pristupi izradi regulacionih planova širih prostornih celina, uz pomoć kojih bi se preispitala predložena programska rešenja i definisala osnovna pravila izgradnje i uređenja za konkretne lokacije.

<sup>31</sup> Prema podacima iz 1981. godine, veći broj zaposlenih na hiljadu stanovnika od Novog Sada imali su Celje (610), Ljubljana (585), Maribor (498), Zagreb (452) i Rijeka (473). Ovi gradovi su takođe imali i veći narodni dohodak po stanovniku u odnosu na relativnu veličinu pokazatelja od 100 na nivou države – na prvom mestu bila je Ljubljana sa 259. Beograd je u isto vreme imao 389 zaposlenih na hiljadu stanovnika i narodni dohodak od 140 *per capita* (Tomić, 1990: 92).

<sup>32</sup> Procena uključuje i dnevne migracije.

<sup>33</sup> *Generalni urbanistički plan Novog Sada do 2005. godine*. Sl. list Grada Novog Sada, br. 16/85.

U generalnom planu iz 1985. godine su, kao najaktuelniji problemi u Novom Sadu, navedeni neravnomernost i neujednačenost uslova stanovanja, posebno u smislu opremljenosti stambenih naselja komunalnom infrastrukturuom i pratećim javnim sadržajima. Konstatovano je da se tokom prethodne dve decenije grad više bavio kvantitetom nego kvalitetom stambene produkcije. Kako se 61% stambenog fonda nalazilo u objektima kolektivnog stanovanja, dok su područja individualnog stanovanja zauzimala više od 83% ukupne površine za stanovanje, kritikovane su ranijim planovima definisane namene određenih područja i konstatovana je prisutnost neracionalnosti u korišćenju prostora. Iz navedenih razloga, ali ujedno i zbog ekonomske recesije koja je uticala na umanjenje obima stambene izgradnje na nepripremljenim lokacijama, generalnim planom je predviđeno da se pristupi obimnoj rekonstrukciji infrastrukturno opremljenih delova grada. Procenjeno je da ovo predstavlja optimalan način za zadovoljenje projektovanih stambenih potreba. U skladu sa valorizacijom postojećeg stanja, procenom različitih načina transformacije i evaluacijom slobodnih kapaciteta u okviru određenih gradskih celina, koje su sve prethodile izradi planske dokumentacije, generalnim planom su definisana sledeća dva tipa rekonstrukcije gradskog tkiva (Jevtić et al., 2009: 101-102):

- u okviru delova grada u kojima je proces već započeo, on se završava na osnovu planirane regulacije;
- u područjima urbanog nasleđa, rekonstrukcija se vrši skladu sa prethodno utvrđenim uslovima, čiji je imperativ očuvanje ambijentalnih odlika, arhitektonskih detalja, ulične matrice i svih ostalih karakteristika koje podsećaju na vreme gradnje.

Uvođenjem režima rekonstrukcije i novih smernica u domenu stambene izgradnje, ovim generalnim planom su anticipirane skoro sve društvene i prostorne promene koje će se u gradu desiti tokom naredne dve decenije.

Tokom druge polovine 1980-ih, Novi Sad dobija samo nekoliko kapitalnih objekata – 1987. useljen je studentski dom uz Češki magazin, završena je zgrada Zavoda za transfuziju krvi u okviru bolničkog kompleksa, a 1989. je otvoren Dispečersko-računarski centar Elektrovojvodine. U ovom periodu izvedeni su i značajni konzervatorski radovi – renovirane su Jodna banja i Elektro-tehnička škola *Mihajlo Pupin* u Futoškoj ulici, a zatim Katolička crkva i Gimnazija *Jovan Jovanović – Zmaj* u centru grada.

Krajem 1980-ih godina ekonomska kriza se produbljuje. Novi Sad u periodu od 1986. do 1990. godine beleži negativnu stopu rasta bruto investicija u osnovna sredstva, ali istovremeno i društvenog proizvoda (Pajović, 1996: 74). Time je demantovana njegova generalnim planom pretpostavljena prosečna godišnja stopa rasta od 4,6%. Prema popisu iz 1991. godine, grad je imao 265.464 stanovnika, od čega je blizu 180.000 živelo na užem području (RZS, 2004a).

### 2.3.2 Grad na pragu 1990-ih

Tokom četiri decenije socijalističkih društvenih, političkih, institucionalnih i ekonomskih relacija u tadašnjoj Jugoslaviji, Novi Sad je uspeo da ostvari relativno brz društveni i privredni razvoj, koji se ogledao u znatno višim stopama demografskog i ukupnog privrednog rasta od prosečnih za državu, a zatim i u drastičnom povećanju obima industrijske proizvodnje, velikom smanjenju nezaposlenosti i značajnom porastu učešća

tercijarnih delatnosti u društvenom proizvodu. Sve ovo je istovremeno pratio i razvoj čitavog niza različitih funkcija od opštinskog, regionalnog i pokrajinskog značaja. Sa druge strane, uzimajući u obzir objašnjenje šta urbanizacija podrazumeva, koje je Szelenyi (1996: 292) dao, kao i činjenicu da porast urbane populacije nije pratio rast industrijske proizvodnje, Novi Sad je tranziciju dočekao kao još jedan u mnoštvu podurbanizovanih socijalističkih gradova CIE, deleći većinu njihovih prethodno opisanih karakteristika.

Za proces planiranja, izgradnje, organizacije i funkcionisanja Novog Sada u periodu između 1945. i 1990. godine može se reći da je bio vođen idejom „kontrolisanog razvoja“ – svi decenijama primenjivani standardi i normativi ustanovljeni su kao praksa koja je garantovano obezbeđivala dobar kvalitet života (Pušić, 2009: 185). Na svom putu kroz aktuelni „komunističko-socijalističko-samoupravni sistem“, čini se da urbanizam nije obraćao previše pažnje na društveno biće grada, niti je u obzir uzimao stav da je „grad prvo društvena, pa tek zatim tehnička tvorevina“ (*ibid.*: 221). Rezultirajuća socijalna geografija Novog Sada je, stoga, bila proizvod implementiranih principa socijalističkog urbanističkog planiranja i socijalističkog načina upravljanja gradom. „Eksperiment sa socijalizmom“ kao novim državnim uređenjem stvorio je „istorijski jedinstvene obrasce urbanizacije“, „prekinuo korelaciju između industrijskog i urbanog rasta“, ustanovljenu na osnovu zapadnoevropskog modela urbanog razvoja, „i kreirao gradove koji su bili različiti od njihovih kapitalističkih duplikata“, kako po karakteru urbanizacije tako i s aspekta njihovih urbanih formi (Szelenyi, 1996: 316). Drugim rečima, kao jedna od glavnih karakteristika socijalističke urbanizacije izdvaja se prenaplašen značaj planiranja, kojem je celokupno funkcionisanje grada bilo podređeno.

Uprkos činjenici da su svi gradovi CIE, uključujući i Novi Sad, tokom socijalizma prošli kroz period modernizacije, koji je imao sličnosti sa iskustvom zapadnoevropskih, tadašnji politički sistem onemogućio im je ulazak u postindustrijsku fazu razvoja, što se odrazilo na njihovu društvenu i prostornu strukturu i istovremeno doprinelo stvaranju jedinstvene i prepoznatljive socijalističke urbane forme. Bez obzira na postojanje i dejstvo određenih nacionalnih i lokalnih specifičnosti u svakoj od većih gradskih sredina, Musil (2005: 42) smatra da je u svima njima bila prisutna „sistemska logika“ socijalističkog modela urbanizacije, koji je uspeo da umanji razlike u rezultirajućim urbanim strukturama. Uzimajući u obzir sve prethodno navedeno, ideja *perioda tranzicije* u kontekstu postsocijalističke ekonomske, društvene i prostorne transformacije gradova prvenstveno je podrazumevala dekonstrukciju univerzalnog modela *socijalističkog grada*, odnosno evoluciju od njega kao polazišta do kapitalističkog i postfordističkog kao krajnjeg odredišta (Nedović-Budić *et al.*, 2006; Petrović, 2009), pri čemu se taj proces u svakoj urbanoj sredini razlikovao u zavisnosti od brzine implementacije tranzicionih reformi i stepena spremnosti društva da ih prihvati.

### 3. VIŠESLOJNE TRANSFORMACIJE POSTSOCIJALISTIČKOG GRADA

„Mnoge odlike socijalističkog grada bile su u kontradikciji sa principima koji upravljaju kapitalizmom. Ove kontradikcije između kapitalističkih pravila igre i socijalističkog urbanog okruženja dovele su do restrukturiranja postojećeg tkiva.“  
Sýkora (2009: 394)

Pad vladajućih režima u CIE 1989. godine i napuštanje socijalističkih principa državnog uređenja obeležili su početak novog perioda u savremenoj istoriji, poznatog kao *postsocijalistička tranzicija*. Njeni primarni ciljevi, koji su podrazumevali uspostavljanje tržišne ekonomije, decentralizaciju vlasti i razvijanje demokratskog društva, do danas su u većini zemalja regiona ispunjeni, dok su dinamika i rezultati tranzicionih procesa znatno varirali u zavisnosti od specifičnosti nacionalnog konteksta, tj. volje političkog režima, prilika za korišćenje ekonomskog potencijala, ostvarenog razvojnog kontinuiteta, ali i od spremnosti društva da prihvati reforme. Tranzicija se može definisati kao konstrukt rekapitalizacije boljševičkog socijalizma, transformacija industrijskog u postindustrijsko društvo ili kao transfer socijalističkog u kapitalistički sistem.

Najbliži kontakt između dva suštinski različita društvena i državna uređenja, socijalističkog i kapitalističkog, postojao je u Nemačkoj, gde su oni do kraja 1990. godine koegzistirali na rastojanju od samo jedne metro stanice kroz dva urbana koncepta kao svojim manifestacijama. Sivom, monotonom, rigidnom i siromašnom Istočnom Berlinu bio je suprotstavljen prozor u slobodan demokratski svet Zapadnog Berlina, sa modernom arhitekturom, osvetljenim i živim ulicama i bogato snabdevenim robnim kućama. Upravo je rušenje Berlinskog zida simbolizovalo početak sistemskih reformi, koje su katalizovale sve promene u urbanoj strukturi socijalističkog i oblikovale postsocijalistički grad, te se za današnji urbani pejzaž CIE može reći da je refleksija uticaja isprepletanih političkih, ekonomskih i društvenih reformi na prostornu strukturu. Postsocijalistički grad je u okviru istraživanja posmatran kao privremeni fenomen koji se adaptirao pravilima i okolnostima tranzicije, čija je trajektorija vodila (ili vodi) u kapitalizam, odnosno da predstavlja njenu društvenu i prostornu manifestaciju.

Studije korelacija između tranzicije i procesa urbanog restrukturiranja u naučnoj literaturi dugo vremena nisu bile u većoj meri zastupljene iz dva glavna razloga:

- istraživanja na temu tranzicije su uglavnom bila fokusirana na proučavanje brzine implementacije i uspešnosti određenih političkih i ekonomskih reformi, kao i na evaluaciju njihovih posledica u kontekstu društvenih promena koje su ih pratile;

- transformacija društvene i prostorne strukture grada predstavlja dugoročan proces čiji rezultati, za razliku od tranzicionih reformi, postaju vidljivi tek sa određene vremenske distance<sup>34</sup>.

Stanilov (2007a) naglašava da značaj njihovog proučavanja potiče od činjenice da su urbane promene koje se vezuju za tranzicioni period uticale na život preko 200 miliona ljudi, koliko iznosi ukupna populacija gradova bivših socijalističkih zemalja Evrope.

U naučnoj literaturi čija je tema transformacija socijalističke urbane strukture koriste se termini koji implicitno ukazujući na pretpostavke pojedinih istraživača o njenom krajnjem ishodu, kao što su, na primer, „postsocijalistički grad kao podvrsta neoliberalnog grada“ (Jadžić, 2001) ili „postkolonijalni grad“ (Lisiak, 2010). Dajući prioritet sveobuhvatnijem pristupu koji urbane promene posmatra kao odraz ukupnog političkog, ekonomskog i društveno-prostornog restrukturiranja, prilikom analize uticaja tranzicije Sýkora i Bouzarovski (2012: 45) su napravili distinkciju između tri perioda:

- kratkoročni period tokom kojeg se menjaju osnovni principi političke i ekonomske organizacije;
- srednjoročni period u kojem se ponašanje, običaji i kulturne norme ljudi prilagođavaju novim uslovima i započinju šire društvene promene;
- dugoročni period tokom kojeg se transformiše urbana struktura

Drugim rečima, „političke promene traju samo nekoliko nedelja, korenite [...] transformacije ekonomskog sistema se završe za nekoliko godina, ali promene gradske strukture će trajati mnogo godina ili decenija“ (Sýkora, 1999: 79). Upravo iz ovog razloga, a u cilju razumevanja i interpretacije višeslojnih transformacija gradova tokom protekle dve decenije, definisane su *tri postsocijalističke tranzicije*<sup>35</sup> i uspostavljena je veza između njih:

- *prva tranzicija* - postepena demokratizacija društva, cenovna liberalizacija i institucionalne transformacije, od kojih se kao najznačajnije za urbani razvoj izdvajaju privatizacija državne imovine i restitucija;
- *druga tranzicija* - ekonomsko restrukturiranje, praćeno deindustrijalizacijom, tercijarizacijom i internacionalizacijom tržišta;
- *treća tranzicija* - transformacija urbane strukture.

Uzimajući sve prethodno navedeno u obzir, u multidisciplinarnom pristupu analizi osnovnih karakteristika postsocijalističkog grada akcenat je stavljen na širi kontekst promena političkog i društveno-ekonomskog sistema (*prva* i *druga tranzicija*) i na opšte i posebne odrednice procesa urbanih transformacija (*treća tranzicija*), čije je sinergetsko dejstvo

<sup>34</sup> U dostupnoj literaturi sa ovom tematikom najzastupljenije su studije slučajeva glavnih gradova CIE – Budimpešte (Bodnar, 2001; Dingsdale, 1999; Douglas, 1998; Földi, 2006; Keresztély, Scott, 2012; Kessides, 2000; Kovács *et al.*, 2013; Noody, 2009; Sýkora, 1998; Tosics, 2005b; Węclawowicz, 1998), Praga (Maier, 1997; Pommois, 2004; Sýkora, 1993, 1998, 1999, 2002, 2006; Węclawowicz, 1998), Varšave (Kreja, 2004; Sýkora, 1998; Węclawowicz, 1998, 2005), Sofije (Göler, Lehmeier, 2012; Hirt, 2006, 2008; Hirt, Stanilov, 2007; Kessides, 2000; Valkanov, 2005), Bukurešta (Göler, Lehmeier, 2012), Ljubljane (Dimitrovska Andrews *et al.*, 2007; Jakovčič, Rebernik, 2008; Pichler-Milanović, 2005) i Zagreba (Bežovan, 2005; Blau, Rupnik, 2007; Čaldarović, Šarinić, 2008; Jakovčič, Rebernik, 2008; Slavuj *et al.*, 2009; Svirčić-Gotovac, 2010). Ostali gradovi su dugi niz godina izmicali detaljnijoj analizi zbog evidentnog razvojnog zaostatka u odnosu na prestonice koje je ekonomski i društveni značaj od samog početka stavio u žižu tranzitoloških studija. Primera radi, u Mađarskoj je 2001. godine procenjeno da i najveći regionalni centri s aspekta dostignutog stepena urbanog razvoja za Budimpeštom kasne gotovo 20 godina (Nagy G., 2001). Ove razlike su se ublažile tokom druge decenije tranzicionog perioda, te je i povećano interesovanje za istraživanje različitih aspekata uticaja tranzicionih procesa na društvenu i prostornu strukturu ostalih gradova CIE - Debrecena (Nagy E., 2001), Ostrave (Slach, Boruta, 2012), Gdanjska (Polanska, 2008), Brna (Staňková, 2008), Splita (Kessides, 2000; Stanić, 2008), itd.

<sup>35</sup> Koncept „razdvajanja tranzicija“ predložili su Sýkora i Bouzarovski (2012).



izazvalo restrukturiranje socijalističkog gradskog pejzaža. Tok, dinamika i efekti *tri tranzicije* su stoga istraženi u odnosu na trajektoriju koju su ti procesi preuzeli – *opštu* u slučaju gradova većine CIE zemalja i *specifičnu* u slučaju gradova Srbije. Budući da su dosadašnje studije povezanosti tranzicionih procesa i različitih aspekta urbanih promena bile fokusirane na Beograd (vidi Backović, 2010; ETH Studio Basel, 2012; Gligorijević, 2008; Göler, Lehmeier, 2012; Hirt, 2008; Janić, 1998; Petovar, 2010; Petrović, 2009; Simeunčević-Radulović *et al.*, 2013; Todorčić, Ratkaj, 2011; Vujović, Petrović, 2006; Vujošević, Nedović-Budić, 2006), analiza je izvedena na primeru Novog Sada, drugog po veličini grada u državi.

### 3.1 Opšti kontekst tri tranzicije u gradovima CIE

Na povezanost političkih, društvenih i ekonomskih promena i urbanih transformacija, koja se može protumačiti i kao korelacija između prve, druge i treće tranzicije, od samog početka postsocijalističkog perioda ukazuje i dostupna literatura. Knjiga koja je u ovom kontekstu među prvima podstakla diskusiju u međunarodnim naučnim krugovima je *Cities after socialism - Urban and regional change and conflict in post-socialist societies*<sup>36</sup> (Andrusz *et al.*, 1996). U njoj su komparirani glavni činioci urbanizacije za vreme i nakon pada socijalističkog režima i kroz studije slučajeva analizirane inicijalne promene u društvenoj i prostornoj strukturi gradova koje je postsocijalizam doneo. S obzirom na to da su prvih godina 21. veka njihovi rezultati postali vidljiviji, proučavanje efekata političkih i društveno-ekonomskih reformi na urbani razvoj postalo je interdisciplinarno, te je publikovano nekoliko knjiga u vidu zbornika naučnih i stručnih radova autora različitih profesija i struka, čija su teorijska i empirijska istraživanja doprinela razumevanju uticajnih sila oblikovanja postsocijalističke urbane strukture. Jedna od najcitiranijih je *The Post-Socialist City: Urban Forms and Space Transformation in Central and Eastern Europe after Socialism*<sup>37</sup> (Stanilov, 2007f), koja je uređena kao pregled glavnih posrednih i neposrednih uzroka i posledica prostornih promena u gradovima CIE. Značaj ove tematike ogledao se i u činjenici da je Univerziteti institut za napredne studije Ujedinjenih nacija 2005. godine objavio knjigu *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: Toward globalization*<sup>38</sup> (Hamilton *et al.*, 2005), u kojoj su analizirani različiti pravci razvoja većih gradova, komparirani njihovi politički i društveno-ekonomski konteksti u vreme socijalizma i uticaji internih i eksternih sila tokom postsocijalističkog perioda, a zatim identifikovane i detaljno istražene rezultirajuće inter- i intra- urbane transformacije. Kompleksnost institucionalnih, ekonomskih i društvenih promena nakon pada socijalističkih režima i njihov efekat na grad istraženi su i u zborniku radova *Urban Mosaic of Post-Socialist Europe – Space, Institutions and Policy*<sup>39</sup> (Tsenkova, Nedović-Budić, 2006), čiji su autori koristili konceptualne, narativne i kvantitativne indikatore kako bi ilustrovali postsocijalizam kao savremen urbani fenomen.

Bez obzira na određena odstupanja zemalja CIE od opšte tranzicione trajektorije, *tri tranzicije* su u njihovim gradovima imale zajedničke karakteristike. *Prva* i *druga* su bile direktna posledica gotovo deklarativnog prekida sa svim elementima socijalističkog državnog i društvenog uređenja već početkom 1990-ih, a zatim i postepenog usvajanja

<sup>36</sup> Gradovi nakon socijalizma – Urbane i regionalne promene i konflikt u post-socijalističkim društvima.

<sup>37</sup> Urbane forme i prostorne transformacije u Centralnoj i Istočnoj Evropi nakon socijalizma.

<sup>38</sup> Transformacija gradova Centralne i Istočne Evrope – Ka globalizaciji.

<sup>39</sup> Urbani mozaik postsocijalističke Evrope – Prostor, institucije i politika.

kapitalističkih postulata. S obzirom na to da je u pomenutoj literaturi potvrđeno kako svaki urbani proces u osnovi predstavlja društveno-politički i ekonomski proces (Wu, 2003), sve reforme koje su prvom i drugom tranzicijom uvedene imale su posredan ili neposredan uticaj na transformaciju urbane strukture (*treća tranzicija*), čiji se efekti čitaju u razgradnji socijalističkog i formiranju postsocijalističkog grada.

### 3.1.1 Prva tranzicija – politička i institucionalna transformacija

**Prve tranzicione mere** sprovedene su u većini zemalja CIE već početkom 1990-ih, a obuhvatale su **prelazak na višepartijski sistem, organizovanje prvih demokratskih izbora i decentralizaciju vlasti**. Novoizabrane vlade su se u domenu ekonomskih reformi fokusirale na primenu tzv. *šok-terapije*, savetovanu od strane međunarodnih stručnjaka, koja je podrazumevala redukciju direktnih državnih intervencija, privatizaciju državne imovine, instantnu liberalizaciju cena i otvaranje privrede konkurenciji, sve sa ciljem razvoja privatnog sektora i uključivanja u globalne ekonomske tokove (EBRD, 1999). Vrlo brzo se pokazalo da ona daje znatno lošije rezultate od modela postepenih promena (Vujačić, 1999), te umesto očekivanog ekonomskog uzleta dolazi do postsocijalističke recesije. U sudaru sa razvijenom privredom kapitalističkih zemalja na sada otvorenom tržištu, privreda socijalističkih gradova, sa industrijom kao svojom najvažnijom granom, susreće se sa posledicama tehnološke zaostalosti, neefikasnosti, prekomerne zaposlenosti i socijalističkog razvojnog modela, po pravilu previše optimističnog u odnosu na realne potencijale. Sve ovo imalo je efekta na ukupnu ekonomsku situaciju i u samo par godina od početka tranzicije dovelo do smanjenja bruto domaćeg proizvoda i obima proizvodnje, ali i do porasta stope nezaposlenosti i inflacije. Kao neposredna posledica negativnih privrednih trendova, u gradovima CIE drastično opada životni standard i povećava se broj siromašnih (Tsenkova, 2006). Proces tranzicije se i na drugim nivoima suočio sa brojnim preprekama, kao što su nepostojanje razvijenijih demokratskih tradicija i civilnog društva, neodgovarajući odnos između političkih lidera i novouspostavljenih institucija parlamentarne demokratije, politička fragmentacija, a zatim i sve izraženije beznađe kod građana, prouzrokovano osiromašenjem i nostalgijom za socijalističkim vremenima (Pribičević, 1993). Iz svih navedenih razloga, početak tranzicionog perioda se često naziva i „fazom Divljeg istoka“ (Stanilov, 2007d: 348).

Kao prve mere šok-terapije, postsocijalističke vlade su pokrenule **proces privatizacije državne imovine i restituciju**. Bodnar (2001) tvrdi kako oni čine okosnicu prve tranzicije, tj. predstavljaju **institucionalne transformacije koje su imale najvećeg uticaja na dalji urbani razvoj i bile glavni pokretači skoro svih urbanih promena**.

Većina zemalja CIE je proces privatizacije državnih preduzeća sprovela izuzetno brzo i efikasno već tokom prve decenije tranzicije. Primera radi, Mađarska je i pre početka postsocijalističkog perioda u ovom domenu imala relativno uređen pravni okvir - privatno vlasništvo je prepoznato zakonskom regulativom još 1988. godine (Hanson, 1992: 440). Naredne godine omogućeno je da se državne kompanije konvertuju u privatne, a 1990. oformljena je i državna agencija koja je sprečavala konflikt interesa. Do 2000. je u Mađarskoj ostalo samo oko 10% preduzeća u državnoj svojini (Kovács, 2001: 46).

Vođene imperativima privatizacije u svim privrednim granama, uključujući industriju, transport i usluge, prve postsocijalističke vlade su inicirale i **proces konverzije vlasništva**

**nad stambenim fondom** (Stanilov, 2007b), smatrajući da on predstavlja optimalan način za popunjavanje budžetskog deficita, ali ujedno i glavni preduslov za liberalizaciju tržišta nekretnina. Sa druge strane, njegova primarna svrha zapravo je bila da, kroz omogućavanje otkupa stanova po cenama znatno nižim od tržišnih, amortizuje i apsorbuje negativne društvene efekte i „šokove“ u uslovima početka tranzicije od centralno planirane ka tržišnoj ekonomiji (Struyk, 1996; Tsenkova, 2009). Privatizacija državnih stanova sprovedena je u relativno kratkom periodu u svim postsocijalističkim zemljama - prema dostupnim podacima, 1998. godine je u privatnom vlasništvu na teritoriji CIE bilo preko 90% ukupnog stambenog fonda (Tsenkova, 2000). S aspekta rezultirajućih urbanih promena, prepoznatljive pozitivne posledice ovog procesa bile su razvoj tržišta nekretnina, povećanje dostupnosti stanova i pojava mobilnosti stanovništva. Negativne su se odnosile na stvaranje „dobitnika“ i „gubitnika“ tranzicije. Primera radi, iz razloga konstantnog deficita državnih stanova koji su činili 95% stambenog fonda u centralnoj zoni Budimpešte, do 1989. godine je stambeni prostor mogao biti dodeljen samo osobama koje su tokom prethodnih pet godina imale radno mesto na teritoriji grada, te se u suburbanom području formirao veliki broj radničkih naselja (Kovács, 1998). Sa pokretanjem procesa privatizacije, u periodu od 1990. do 1994. godine je nosiocima stanarskog prava prodato 250.000 od ukupno 400.000 stanova u državnoj svojini, i to pod vrlo povoljnim uslovima (za oko 9% od njihove tadašnje tržišne vrednosti), čime je liberalizovano tržište rezidencijalnih nekretnina, te je na taj način građanima pružena mogućnost kupovine stana i izbora mesta stanovanja (*ibid.*). Istovremeno, s obzirom na to da su najbrže otkupljeni kvalitetni i centralno locirani stanovi u kojima je po pravilu živela državna nomenklatura i koji su u sledećoj iteraciji dostigli izuzetno visoke cene, proces privatizacije je posredno doveo i do prostornog raslojavanja stanovništva, baziranog na kupovnoj moći.

**Restitucija ili reprivatizacija prethodno konfiskovanih i nacionalizovanih nekretnina**, predstavljala je drugi instrument institucionalne transformacije, koji je imao uticaja na promene u urbanoj strukturi. Iako je, usled problema sa nerešenim imovinsko-pravnim odnosima, ovaj proces u određenoj meri otežao tržišnu liberalizaciju, njegov doprinos bio je od krucijalnog značaja, posebno iz razloga što su povraćene nekretnine najvećim delom bile locirane u centralnim gradskim zonama. Dinamika kojom je implementiran značajno se razlikovala od države do države. Tako se, na primer, na tržištu Praga već početkom 1990-ih pojavio izuzetno velik broj restituovanih objekata na atraktivnim lokacijama i u vlasništvu jednog lica, što je olakšalo njihovu prodaju zainteresovanim investitorima i posredno uslovlilo komercijalizaciju gradskog centra (Sýkora, Bouzarovski, 2012). U Budimpešti se, sa druge strane, restituciji pristupilo sa izvesnim zakašnjenjem, a fragmentirano vlasništvo nad prostorom unutar jedne zgrade sprečilo je brz povraćaj imovine i usporilo prethodno pomenut urbani proces (Sýkora, 2005). Drugim rečima, načini na koje je restitucija sprovedena u gradovima CIE tokom prve tranzicije imali su različite uticaje na predstojeće urbane promene.

Nekolicina stručnjaka i teoretičara je težište svojih istraživanja postavila na upravo proučavanje efekata koje su privatizacija i restitucija kao institucionalne transformacije imale na postsocijalistički urbani razvoj. Primera radi, iako je objavljena 1996. godine, knjiga *Transitions in land and housing: Bulgaria, the Czech Republic and Poland*<sup>40</sup> (Strong *et al.*, 1996), bazirana na tvrdnji da su ova dva procesa predstavljala glavne preduslove za prelazak na tržišnu ekonomiju, bila je polazište za većinu budućih studija uzročno-

<sup>40</sup> *Tranzicije u zemljišnoj i stambenoj politici: Bugarska, Češka i Poljska.*

posledičnih veza između reforme stambene politike i promena u društveno-prostornoj strukturi gradova CIE. Tsenkova i Lowe (2003) su objavile zbirku rezultata detaljnih analiza negativnih aspekata liberalizacije tržišta nekretnina na stambeni sektor. Tsenkova (2009) je dalje nastavila istraživanje na temu dugoročnih problema koji su se u postsocijalističkim gradovima javili nakon iznenadne privatizacije državnih stanova i evaluirala napredak u domenu relevantnih institucionalnih reformi. Višeslojne promene u postsocijalističkim gradovima je, kroz analizu modaliteta urbane politike tokom 20. i početkom 21. veka, ispitala i Petrović (2009), naglašavajući da je „ekspanzija tržišta nekretnina ključna dimenzija transformacije” (*ibid.*: 229), koja je za posledicu imala „zapostavljenost socijalne dimenzije urbane politike i prava na grad” (*ibid.*: 225).

### 3.1.2 Druga tranzicija – ekonomsko restrukturiranje i internacionalizacija

I pored sveprisutne društveno-ekonomske krize, rezultati prve tranzicije su stvorili neophodne preduslove za ulazak u narednu fazu, odnosno za uspostavljanje principa slobodnog tržišta, pojavu privatnih investitora i početak internacionalizacije lokalnog ekonomskog sistema (Sýkora, 1999). Druga tranzicija je donela **ekonomsko restrukturiranje, internacionalizaciju i globalizaciju lokalnih tržišta**, kao i neo-liberalne političke prakse (Buzar, 2008), a inicirali su je povoljni krediti i nepovratna pomoć koje su razvijenije zemlje pružale prvenstveno iz razloga demonstracije ekonomske prednosti kapitalističkog državnog uređenja u odnosu na višedecenijski totalitarizam.

Usled nedostatka domaćeg kapitala i nepostojanja investicionih banaka, zemlje CIE su se sredinom 1990-ih skoro euforično okrenule privlačenju stranih direktnih investicija, sa kojima su do tada iskustvo imale jedino Jugoslavija i Mađarska (Antevski, 2009). Njihova uloga u oblikovanju lokalnih ekonomija, pozicioniranju i stvaranju konkurentnosti postsocijalističkih gradova u okviru globalnog poretka bila je od ključnog značaja za dalji urbani razvoj (Hamilton, Carter, 2005). Strani investitori su takođe privatizovali i veliki broj državnih preduzeća sa osnovnim motivom kupovine tržišta i/ili atraktivnih lokacija, dok se izvozna orijentisanost novih proizvodnih kapaciteta pojavila tek u kasnijem periodu. Priliv stranog kapitala imao je velikog uticaja ne samo na ekonomski oporavak, već i na restrukturiranje gradskog prostora. Mogućnosti za ostvarivanjem velikog profita kroz ulaganja u do tada deficitarne poslovne, maloprodajne i stambene objekte na liberalizovanom tržištu nekretnina koje, za razliku od zapadnoevropskog, još uvek nije bilo zasićeno ponudom, pretvorile su najatraktivnije i slobodne gradske lokacije u velika gradilišta. „Tiraniju države“ zamenila je „tiranija“ tržišta (Häussermann, Kapphan, 2004: 26), čime otpočinje period marketizacije gradskog prostora.

Do smenjivanja perioda privrednog oporavka i recesije na teritoriji CIE dolazi ulaskom u fazu *razvijene tranzicije*, praćenu ekonomskim restrukturiranjem, a zatim i političkom konsolidacijom, jačanjem institucionalnih i pravnih okvira i menjanjem svesti građana o prednostima novog sistema. Sâm proces ekonomskog restrukturiranja podrazumevao je deindustrijalizaciju i tercijarizaciju (Kavetsky, Ostaphiychuk, 2005; Tosics, 2005b), što potvrđuje i struktura stranih direktnih investicija koje su zemlje CIE primile tokom 1990-ih - proizvodnja 41%; uslužne delatnost 43%; energetika 4%; poljoprivreda, ribarstvo, šumarstvo, rudarstvo 4% i ostalo 8% (UNCTAD, 1999: 73). Uprkos činjenici da su priliv

stranog kapitala i ulazak u postindustrijsku eru doneli modernizovanu proizvodnju koja može da odgovori izmenjenim tržišnim uslovima i savremenim zahtevima, primat u urbanoj ekonomiji je ipak preuzeo tercijarni sektor. Gradovi su se ovoj promeni prilagodili na nejednake načine – oni sa dugom tradicijom teške industrije suočili su se sa problemom nezaposlenosti i urbanim siromaštvom, dok se većina prestonica relativno brzo uklopila u globalne ekonomske tokove, prvenstveno zahvaljujući značaju koji su imale za nacionalne privrede.

Druga tranzicija je imala izuzetno velik uticaj na razvoj postsocijalističkog grada iz razloga što je izazvala i prostornu i društvenu transformaciju urbanog pejzaža. Deindustrijalizacijom je stvoren velik broj braunfield lokaliteta, često u neposrednoj blizini gradskih centra, koji se posmatrao kao komercijalni potencijal. Internacionalizacija i tercijarizacija urbane ekonomije je, kroz porast novih poslovnih aktivnosti, doprinela proširenju i komercijalizaciji gradskih centara, kao i naglom skoku cena nekretnina, a zatim decentralizaciji poslovanja na jeftinije lokacije i maloprodajnoj suburbanizaciji (Sýkora, 1999; Sýkora, 2007; Stanilov, 2007c). Društvene posledice ekonomskog restrukturiranja prvenstveno su proizašle iz stvaranja velikih razlika u zaradama. Prema Sassen (2000: 139), drastično smanjenje obima industrijske proizvodnje i povećanje učešća uslužnih delatnosti u nacionalnim i lokalnim ekonomijama generisali su dva trenda – porast broja radnih mesta za visokokvalifikovan i dobro plaćen stručni kadar i ekspanziju slabo plaćenih poslova. Diferencijacija nastala na bazi mesečnih primanja uslovlila je stvaranje društvene polarizacije i obrazovanje teritorijalnih dispariteta u geografiji nejednakosti, odnosno povratak na pre-socijalistički obrazac rezidencijalne diferencijacije kroz prostorno razdvajanje područja za stanovanje bogatijih i siromašnijih slojeva.

Kao posledica priliva stranog kapitala, internacionalizacije i tercijarizacije urbane ekonomije, tokom druge tranzicije je došlo do intenzivnijeg razvoja tržišta nekretnina. Analizirajući regionalne disparitete, Watkins i Merrill (2003) su definisali sledeće razvojne faze: 1) faza *neaktivnosti* – rizici za preduzimanje akcija od strane investitora su izuzetno veliki zbog nedostatka validnih informacija o potencijalu tržišta, nepouzdanosti dostupnih podataka o lokaciji i nejasne vlasničke strukture; 2) *oprezni počeci* - multinacionalne korporacije istražuju uslove tržišta, a zakonske barijere se postepeno otklanjaju, ukazujući određenom broju investitora da potencijalna dobit opravdava rizike<sup>41</sup>; 3) *jak rast* – okruženje se stabilizuje, rizik se smanjuje, a novoizgrađeni objekti povećavaju ponudu kvalitetnog prostora, što izaziva pad cene kvadratnog metra u zastarelim ili nepovoljno lociranim objektima; 4) *u potrazi za ravnotežom* – tržište sazreva, obim izgradnje se smanjuje, a sredstva se alociraju samo za objekte visokog arhitektonskog standarda na prestižnim lokacijama. Pozivajući se na ove faze i navodeći podatke o rangiranju tržišta nekretnina u zemljama CIE za 2004. godinu iz izveštaja kompanije *Cushman & Wakefield Healey & Baker*, jedne od najvećih globalnih agencija za promet nekretnina, po kojima je Češka bila na prvom (72%), a Rumunija na 12. mestu (46%), Ivanička i Ivanička (2007: 38-39) konstatuju da su stepeni njihove zrelosti i percepcije rizika nejednako raspodeljeni, što se ogleda i u različitim stopama priliva stranih investicija u okviru regiona. Takođe, kao rezultat restitucije i privatizacije i liberalizacije tržišta nekretnina, njihova vrednost je počela da se

<sup>41</sup> Za razliku od zapadnoevropskih gradova, gde zbog prezasićenosti tržišta do raskoraka u vrednosti i funkcije objekta u odnosu na vrednost zemljišta/lokacije dolazi samo u slučaju ekstremne zapuštenosti, tokom ove faze u postsocijalističkim gradovima „čak i sama funkcionalna konverzija objekta na centralnoj lokaciji uslovljava profit“ (Petrović 2009: 230).

određuje na osnovu ponude i potražnje, te su cene nekretnina u okviru gradskog centra i na periferiji dostizale odnos 10:1 i bile mnogo više nego u kapitalističkim gradovima (Tosics, 2005a: 61). Krajem druge decenije tranzicije došlo je do tržišne konsolidacije u zemljama CIE i ove razlike su znatno ublažene, te je većina gradova danas u trećoj ili četvrtoj fazi.

Istovremeno sa restrukturiranjem ekonomije, razvijao se i *tržišni grad* čiji je prioritet stvaranje profita. Za ovu suštinsku transformaciju zaslužne su korenite promene sistema urbanog upravljanja, tj. prelazak sa menadžerskog načina, koji je bio u službi građana i usmeren na poboljšanje kvaliteta usluga i postizanje socijalnog blagostanja, na više preduzetnički orijentisan, karakterisan izraženim preuzimanjem rizika, inovacijama i snažno okrenut privatnom sektoru i ekonomskom rastu kao glavnim strateškim opredeljenjima (OECD, 2007). Preduzetničko upravljanje se više fokusiralo na veća ulaganja u razvoj infrastrukture koja bi privukla kapitalne investicije, nego na mere socijalne zaštite, prepuštajući ulogu države u obezbeđivanju socijalne sigurnosti neprofitnom civilnom sektoru (Petrović, 2005). Klijeatilizam i *ad hoc* odluke u cilju zadovoljenja privatnih interesa uzele su primat u procesu urbanističkog planiranja i kreiranja dugoročnih strategija urbanog razvoja<sup>42</sup>, što je ostavilo i ostaviće velike posledice na društveno-prostornu strukturu CIE gradova.

### 3.1.3 Treća tranzicija – transformacija urbane strukture

Ako se u obzir uzmu različiti nivoi i aspekti uticaja političkih i društveno-ekonomskih reformi na urbane promene koje je literatura tokom protekle dve decenije zabeležila, za tranziciju se može reći da je predstavljala krucijalan faktor razvoja svih gradova CIE. Postsocijalistička urbana forma se konstantno i u kontinuitetu rekonfigurirala spram okolnosti koje je kreiralo bezbroj transformacija na različitim nivoima (Sýkora, Bouzarovski, 2012). Svi tranzicioni procesi su imali uzročno-posledični karakter i bili međusobno zavisni, a njihovo dejstvo na društveno-prostorno restrukturiranje gradskog pejzaža nasleđenog iz socijalističkog perioda, kao i na alteracije u domenu urbane ekonomije, neraskidivo je povezano i sinergetsko. Upravo se iz tog razloga urbane transformacije ne mogu sagledavati kao serija pojedinačnih „događaja“ u gradskom prostoru, od kojih svaki ima konkretno zaleđe u političkom, ekonomskom i/ili društvenom kontekstu prve i druge tranzicije, već kao skup rezultata koji je na radikalno i vrlo haotičan način razgradio socijalistički i stimulisao stvaranje postsocijalističkog grada. Imajući u vidu da postsocijalistička urbana forma predstavlja društveno-prostornu manifestaciju tranzicije, može se konstatovati da se gradski pejzaž tokom poslednjih 25 godina na različite načine adaptirao kompleksnim uslovima, diktiranim od strane tranzicionih procesa.

Iako nije predstavljalo neposrednu temu istraživanja, bitno je napomenuti da je politička (od totalitarnog do demokratskog režima) i ekonomska (od centralno planirane do tržišne privrede) tranzicija bila praćena i promenama u nacionalnom identitetu, naročito kada je u pitanju refleksija novog čitanja društva i njegove istorije u gradskom pejzažu. Nekada potiskivan nacionalizam imao je izuzetno snažan uticaj na kreiranje postsocijalističkog urbanog prostora, a manifestovao se kroz širok dijapazon poteza - od promena imena pojedinih ulica do ambicioznih planova za obnovu čitavih gradskih celina (Diener, Hagen,

<sup>42</sup> Vujošević (2004: 73) navodi da su se u procesu planiranja tokom tranzicionog perioda često najveći parcijalni interesi prezentovali kao zajednički, čime su postajali glavni legitimizacioni osnov.

2013). Početak tranzicionog perioda je u mnogim gradovima bio obeležen i uklanjanjem određenih građevina i drugih pratećih ideoloških ili simboličkih elemenata državnog socijalizma. Reinterpretacija pre-socijalističkog urbanog identiteta obuhvatala je rekonstrukciju istorijskih spomenika i zgrada, ali i proizvodnju novih istorijskih mesta. Glorifikovanje nacije kroz selektivno sećanje je u ovom smislu išlo paralelno sa aktivnim, ali takođe i selektivnim zaboravljanjem prošlosti koja je budila reminiscencije na represiju. Tek nakon što je uspostavljena njihova ravnoteža, probudila se svest da je socijalistički period ipak ostavio trag u urbanoj formi, koji je izuzetno značajan za identitet grada kao celine, stoga je konzervacija njegovog nasleđa postala posebno izazovan deo u izboru strategije urbanog razvoja i konkretnih projekata urbane revitalizacije.

U gradovima zemalja opšteg tranzicionog toka, u kojima su prva i druga tranzicija tekle gotovo simultano, odnosno u kojima nije bilo većih odstupanja u vremenu implementacije političkih i društveno-ekonomskih reformi, izdvajaju se sledeći višestruko povezani, međusobno uslovljeni i prepoznatljivi zajednički faktori (ili zakonitosti) *treće tranzicije* ili oblikovanja postsocijalističke urbane strukture:

- reforma stambene politike;
- komercijalizacija i revitalizacija gradskog centra;
- džentrifikacija gradskog centra;
- rezidencijalna suburbanizacija;
- propadanje socijalističkog stambenog fonda;
- razvoj komercijalne imovine;
- razvoj potrošnje i savremenih potrošačkih prostora;
- pojava braunfilda.

## I Reforma stambene politike

Slično svim tranzicionim promenama, čija je primarna svrha bila da eliminišu političke, društvene i ekonomske postulate socijalističkog sistema, cilj postsocijalističke reforme stambene politike predstavljalo je osmišljavanje novog i radikalno drugačijeg pristupa produkciji i distribuciji stanova (Stanilov, 2007b: 176), koji bi državu oslobodio dotadašnjih obaveza i omogućio uvođenje tržišnih mehanizama. Ona je obuhvatila sledeće sukcesivne procese:

- redukciju državnih fondova namenjenih finansiranju i subvencionisanju stambene izgradnje;
- povlačenje države iz skoro svih poslova koji se tiču održavanja i dodele stanova;
- privatizaciju državnih stanova i
- prepuštanje stambene izgradnje uslovima koje propisuje tržište.

Njeni primarni efekti odnosili su se na promenu strukture vlasništva nad stambenim fondom, čime je inicirana liberalizacija tržišta rezidencijalnih nekretnina, a zatim i na priliv domaćih i stranih investicija u stambeni sektor. Kombinovano dejstvo različitih podsticajnih mera na nacionalnom i/ili lokalnom nivou i privatnog kapitala doprinelo je tome da obim stambene izgradnje u skoro svim zemljama CIE tokom prvih godina 21. veka dostigne ili prestigne vrednosti sa početka tranzicije (detaljnije u Poglavlju 4).

Reformom je takođe razgrađen socijalistički princip „egalitarnog društva“, koje je odbacilo tržišne mehanizme prilikom izgradnje i distribucije stanova i u kojem je pravo na

stan bilo ustavom zagarantovano, što je u prvi plan postavilo materijalne mogućnosti građana kao glavne preduslove za rešavanje stambenog pitanja. Upravo iz ovog razloga su u određenom broju država tokom prve decenije tranzicije u reformisanu stambenu politiku implementirane i mere za obezbeđenje ograničene finansijske pomoći licima sa niskim primanjima i socijalno ugroženim grupama (COE, 2002). Neke od njih su i u procesu privatizacije zadržale relativno veliko učešće fonda u javnoj svojini (npr. Češka 17% i Poljska 16%). U ostalim se ono kreće između 5 i 10% (Damjanović, Gligorijević, 2010: 87-88) i znatno je niže nego u zapadnoevropskim državama, što ukazuje na urgentnu potrebu za rešavanjem problema socijalnog stanovanja.

## II Komercijalizacija gradskog centra

Usled intenzivne tercijarizacije urbane ekonomije tokom druge tranzicije, tradicionalno trgovački profilisana jezgra postsocijalističkih gradova postala su najatraktivnije lokacije za priliv domaćih i stranih investicija, što je generisalo njihovu komercijalizaciju. Jedan od direktnih uzroka ovog procesa bila je privatizacijom i restitucijom pokrenuta liberalizacija tržišta nekretnina, koja je dovelo do stvaranja tzv. *rentnog procepa* (eng. *rent gap*). Ovde se radilo o razlici između postojeće rente, određenoj na osnovu trenutne namene i intenziteta korišćenja određenog prostora i rente čija bi visina odražavala njegovu vrednost u slučaju privođenja isplativijoj nameni. Nizak nivo iskorišćenosti gradskog prostora kreirao je i „funktionalni procep“ kao oblik rentnog procepa, posebno u starim jezgrima (Sýkora, 1999). Iz razloga povećanja njihove komercijalne atraktivnosti, u svim većim gradovima CIE se već tokom 1990-ih ruše dotrajale i zapuštene zgrade, renoviraju i rekonstruišu one koje imaju komercijalni potencijal, konzerviraju istorijski spomenici, a na slobodnim ili oslobođenim prostorima se podižu moderni višespratni objekti sa luksuznim stambenim, poslovnim ili maloprodajnim prostorom za poznatog kupca ili za iznajmljivanje. U gradskim centrima se pozicioniraju i sedišta međunarodnih korporacija, filijale banaka, ekskluzivne prodavnice i hoteli poznatih svetskih lanaca, demonstrirajući prisustvo internacionalnog kapitala.

Komercijalizacija i posledična revitalizacija centralnih gradskih područja imale su različite efekte na razvoj CIE gradova. S jedne strane, one su doprinele obnavljanju zapostavljenog urbanog tkiva, njegovom obogaćivanju novim strukturama, podizanju stepena iskorišćenosti gradskog prostora sa izuzetnim tržišnim potencijalom i povećavanju turističke atraktivnosti dela grada koji je do tada često imao samo istorijsku i kulturnu vrednost. Sa druge strane, ti procesi izazvali su funkcionalnu transformaciju iz rezidencijalne u dominantno komercijalnu zonu sa visokim cenama nekretnina, što je uslovalo nove forme migracija, uključujući i suburbanizaciju, stoga su njihove posledice isprepletene i sa drugim aspektima urbanih promena. Ovde treba imati u vidu i činjenicu da je revitalizacija bila usmeravana privatnim kapitalom pre nego lokalnim razvojnim strategijama (Sýkora, Bouzarovski, 2012), što je, između ostalog, doprinelo tome da su objekti bez dovoljne komercijalne vrednosti najčešće ostajali ruinirani. Posledice komercijalizacije gradskih centara tokom postsocijalističkog perioda istražene su kroz brojne studije slučajeva (vidi Dingsdale, 1999; Sýkora, 1999; Hirt, Stanilov, 2007), čiji su zaključci ukazali na pojavu urbanih problema koji su bili karakteristični za zapadnoevropske gradove tokom 1970-ih i 1980-ih, kao što su, na primer, preopterećena saobraćajna mreža, raseljavanje stanovništva i džentrifikacija.



### III Džentifikacija gradskog centra

Poboljšanje kvaliteta života u do tada devastiranim centralnim gradskim područjima kroz revitalizaciju i rekonstrukciju postojećeg stambenog fonda i izgradnju novih objekata luksuznog stanovanja na terenu raščišćenom od trošnih i dotrajalih kuća, uslovalo je promenu u njihovoj društvenoj strukturi. Procesom rehabilitacije funkcije stanovanja, uz drastično povećanje cene stanova i rente, dobro situirana društvena elita postepeno je zamenila radničku klasu i siromašnije grupe, transformišući socijalni milje i stvarajući potrebe za novim sadržajima i kvalitetnom ponudom usluga. Širi kontekst pojma džentifikacije obuhvata upravo ovu urbanu promenu, koja kao posledicu ostavljaju raslojavanje ranije homogenog društvenog tkiva i prostornu redistribucije populacije. Njeni pojavnici oblici prepoznati su kao zajednička karakteristika postsocijalističkih transformacija gotovo svih prestonica CIE. Bez obzira na činjenicu da su u određenom broju velikih CIE gradova lokalne vlasti podsticale stambenu izgradnju u blizini već komercijalizovanih gradskih centara sa ciljem sprečavanja daljeg raseljavanja stanovnika, ovi pokušaji su zapravo imali kontra-efekat i dodatno ubrzali džentifikaciju (Stanilov, 2007b). U Pragu su, na primer, nadležne institucije podržale prenamenu parcela sa napuštenim nestambenim sadržajima u okviru centralnog gradskog područja, na kojima je kasnije izgrađeno luksuzno stanovanje (Sýkora, 1999).

Iako se džentifikacija danas posmatra kao globalni fenomen, globalna urbana strategija i jedinstven izraz neoliberalnog urbanizma (Smith, 2008), ne mogu se zanemariti njeni nacionalni ili lokalni okviri koji donose širok spektar varijeteta, posebno onih čija se pojava vezuje za specifične uslove razvoja postsocijalističkog grada (Kovács *et al.*, 2013). Smith (1996: 173) naglašava kako je ovaj proces u zemljama CIE usko vezan za privatizaciju stambenog fonda, koja je spontano „dovela do vrlo evidentnog smenjivanja klasa“ u društvenoj strukturi centralnih gradskih područja.

### IV Rezidencijana suburbanizacija

Za razliku od socijalističkog perioda koji je bio obeležen intenzivnom urbanizacijom i velikim migracijama iz ruralnih u urbane sredine, tokom postsocijalizma prihvaćen je globalni trend preseljenja iz gradova u suburbana područja. Suburbanizacija rezidencijalnih funkcija predstavlja jedan od najkontroverznijih procesa postsocijalističkih urbanih promena, koji se istovremeno opisuje kao obogaćivanje ponude na liberalizovanom tržištu nekretnina i kao jedan od primarnih uzroka društvene, ekonomske i ekološke neodrživosti gradova (Sýkora, Bouzarovski, 2012). Ona se može smatrati i vrstom decentralizacije urbane populacije, pri čemu je kvalitet života u novim, komunalno opremljenim i saobraćajno dobro povezanim naseljima, nastalim po obodu gradova, jedan od glavnih pogonskih sila migracije imućnijeg dela stanovništva. Širi kontekst efekata suburbanizacije odnosi se na rezultirajuću društveno-prostornu segregaciju, smanjenje gradske populacije i urbano rasplinjavanje. Primera radi, stanovništvo metropolitenskog područja Budimpešte je u periodu između 1990. i 2001. godine poraslo za 18%, dok je unutar gradskog područja opalo za 14,3% (Földi, 2006). Ovaj proces su delimično usporile revitalizacija i džentifikacija centralnih gradskih zona, prvenstveno kroz proširenje ponude luksuznih stanova (Couch *et al.*, 2005), ali ga je, sa druge strane, ubrzala degradacija socijalističkih stambenih naselja. Stanilov (2007b) ističe kako je dodatan faktor suburbanizacije funkcije stanovanja predstavljala želja građana CIE za imitiranjem stila života u zapadnoevropskim i američkim gradovima, koja je poticala još iz socijalističkog perioda.

## V Propadanje socijalističkog stambenog fonda

Sa problemom rapidnog propadanja socijalističkog stambenog fonda danas se susreću mnogi gradovi CIE. Dosadašnji pokušaji da se kvalitet objekata koji su građeni po principu tipizacije i prefabrikacije poboljša i da se otklone ili umanje šire društvene posledice njihove fizičke degradacije (detaljnije u Poglavlju 4) otežani su brojnim preprekama. Uz nedostatak finansijskih sredstava, jednu od glavnih predstavlja činjenica da različiti akteri procesa - gradske vlasti, relevantne institucije, privatni investitori i lokalno stanovništvo - često ne dele zajedničku viziju o neophodnim merama i akcijama koje treba sprovesti u okolnostima dominantne privatne svojine i ograničenih finansijskih mogućnosti vlasnika stanova (EAUE, 2000, 2003a). Sa druge strane, primeri pojedinih gradova CIE, kao što su Prag i Varšava, pokazuju kako se uz pomoć dobro osmišljene strategije, adekvatne koordinacije i motivacije može podići svest stanovništva o efektima poboljšanja uslova stanovanja i podstaći njihovo aktivno učešće u procesu revitalizacije.

Pored potencijalnih društveno-prostornih implikacija propadanja socijalističkog stambenog fonda, odnos potražnje i ponude stambenog prostora u gradovima CIE takođe ukazuje na urgentnu potrebu za njegovom obnovom. Iako stanovi u novogradnji važe za skuplje, dva indikatora atraktivnosti objekata građanih u periodu socijalizma ilustruju značaj koji oni imaju na lokalnim tržištima nekretnina – izuzetno veliko učešće u ukupnom stambenom fondu i relativno pristupačna cena (Sailer-Fliege, 1999).

## VI Razvoj komercijalne imovine – poslovni i maloprodajni objekti

Ekonomsku stabilizaciju CIE tokom druge polovine 1990-ih pratio je ubrzani privredni rast u zemljama zrelog kapitalizma, što je u potrazi za novim tržištima učinilo ovaj region atraktivnom destinacijom za strane investicije. Stanilov (2007c: 75) tvrdi da su se one usmerile na komercijalne nekretnine iz sledeća dva razloga:

- za razliku od zapadnoevropskih gradova koji su u ovom smislu pokazivali izvestan stepen zasićenja, privredni oporavak, intenzivna tercijarizacija i tržišna internacionalizacija u centralno- i istočnoevropskim stvorili su potražnju za poslovnim i maloprodajnim prostorom, čiji je kvalitet morao da ispuni zahteve i standarde poslovanja velikih stranih kompanija;
- ekonomsko okruženje i novouspostavljeni pro-tržišni institucionalni i pravni okvir za privlačenje stranih investicija obećavali su visoku stopu povraćaja kapitala.

Sa prilivom stranog kapitala promenjen je sistem odlučivanja o transformacijama gradskog prostora i uspostavljeni su novi ključni uticajni faktora ovog procesa. Za razliku od socijalističkog perioda, kada je alokacija građevinskog zemljišta bila podređena tadašnjim prioritetima urbanog razvoja i kada ono nije imalo tržišnu vrednost, tokom druge tranzicije su se načini i režimi njegovog korišćenja uskladili sa specifičnim potrebama privatnih investitora. Ovo je uslovalo stvaranje dva glavna tipa prostorne distribucije nestambenih sadržaja u okviru postsocijalističkih gradova (*ibid.*: 76) - centralno lociranje poslovnih i maloprodajnih objekata po ugledu na američki i zapadnoevropski *CBD* model, a zatim i njihovu decentralizaciju zbog nižih cena *grinfeld* lokacija u suburbanim zonama. Efekti ovog procesa na društveni, prostorni i ekonomski razvoj postsocijalističkih gradova su dvojaki (detaljnije u Poglavlju 6). Pozitivni se prvenstveno odnose na činjenicu da je privlačenje stranog kapitala bio uslov *sine qua non* za oporavak lokalne, ali i nacionalne privrede u uslovima tranzicije. Negativni efekti se čitaju u domenu rezultata transformacije urbane

strukture, prouzrokovani su prostornom distribucijom novih komercijalnih sadržaja i odnose se na neplansko izmeštanje funkcija stanovanja iz centralnih zona (Douglas, 1998; Sýkora, 1998), pražnjenje gradskog jezgra od tradicionalnih trgovačkih aktivnosti (Nagy E., 2001), nekontrolisano teritorijalno širenje i urbano rasplinjavanje (Stanilov, 2007c). S ovog aspekta, za suburbanizaciju komercijalnih funkcija se može reći da predstavlja jednu od najvažnijih promena u obrascu postsocijalističkog urbanog razvoja.

## VII Razvoj potrošnje i savremenih potrošačkih prostora

S obzirom na to da se postsocijalizam razvijao u širokom kontekstu neoliberalne globalizacije, zakoni tržišne ekonomije, globalna kretanja kapitala, a posebno velika zainteresovanost multinacionalnih kompanija za nova tržišta, usloveli su stvaranje savremenog potrošačkog društva i u svim zemljama CIE gotovo po istom obrascu. Bez obzira na njihovu pravovremenu ili zakasnelu implementaciju, tranzicione reforme donele su poboljšanje materijalnog standarda i povećanje kupovne moći, te su aspiracije reafirmisane srednje klase za dostizanjem zapadnoevropskog načina života vrlo brzo prevazišle ponudu malih lokalnih prodavnica. Posledično, strani kapital se usmerio na zadovoljenje ovako konstituisanih potreba kroz ekspanziju maloprodaje, što je rezultiralo internacionalizacijom lokalnih tržišta i njihovom integracijom u globalne ekonomske tokove. Ako se fenomen potrošnje okarakteriše kao prevashodno urbana pojava, onda je razložno očekivati da će on izazvati najveći broj preobražaja i promena upravo na prostoru grada. Ove promene nisu isključivo fizičke prirode, već obuhvataju čitav niz različitih transformacija na različitim nivoima, koje se dalje reflektuju na njegovo društveno biće.

Centralne zone svih CIE gradova danas odslikavaju homogenost potrošnje kroz ponudu istih komercijalnih proizvoda globalnih brendova kao i na bilo kojoj drugoj tački sveta, što neki autori nazivaju i procesom *mekdonaldizacije* (Stenning, 2004). Internacionalizacija maloprodaje je promenila i urbani identitet - opisujući inicijalne efekte ovog procesa na primeru Praga, Sýkora (1994: 1159) je istakao da su tzv. *united fashions* globalne kulture najzaslužniji za stvaranje „potrošačkog pejzaža“ savremenog postsocijalističkog grada. Sa druge strane, nedavno usvojen trend suburbanizacije tržnih centara, kao „pravih i reprezentativnih nusprodukata moderne i hiperaktivne svakodnevnice“ (Ristić, 2007: 10) i primera savremenog potrošačkog prostora, generisao je nove žižne tačke gradskog života, koje u borbi za tržišnom dominacijom unificirano kombinuju društvene aktivnosti sa kupovinom, time odvlačeći potrošače iz gradskog centra i razgrađujući njegovu tradicionalnu trgovačku funkciju (detaljnije u Poglavlju 8). Bez obzira na činjenicu da su do sada objavljena istraživanja veze između uspostavljenih obrazaca postsocijalističke potrošnje i urbanih transformacija pokazala da direktne i indirektno društvene posledice intenzivirane izgradnje tržnih centara nisu univerzalne i da ne postoji jedinstvena formula za njihovu evaluaciju (Nagy E., 2001; Kreja, 2004; Pommois, 2004; Dimitrovska Andrews *et al.*, 2007; Jakovčić, Rebernik, 2008), ona su istovremeno ukazala na sve veći značaj neokonzumerizma u procesu konstituisanja dinamike svakodnevnog života. Uzimajući sve navedeno u obzir, nivo urbanih promena koje je porast potrošnje izazvao mogao bi se komparirati sa onim koji je intenzivna industrijalizacija tokom socijalizma donela. Komparacija potrošačkih iskustava stanovnika gradova zapadne Evrope i CIE iz današnje perspektive bi ukazala na velike sličnosti - budući da je uslovljena visinom zarade, potrošnja je prerasla u obeležje društveno-ekonomskog položaja i „ključni životni cilj“ velikog dela populacije (Sýkora, Bouzarovski, 2012: 50). Za tržne centre se stoga može reći da

predstavljaju vizuelne znakove povlačenja *socijalističkih* pred *kapitalističkim* prioritetima urbanog razvoja. U tom kontekstu, bivši socijalistički gradovi više ne predstavljaju „predele proizvodnje, već predele potrošnje“ (Zukin, 1998: 828).

## VIII Pojava braunfilda

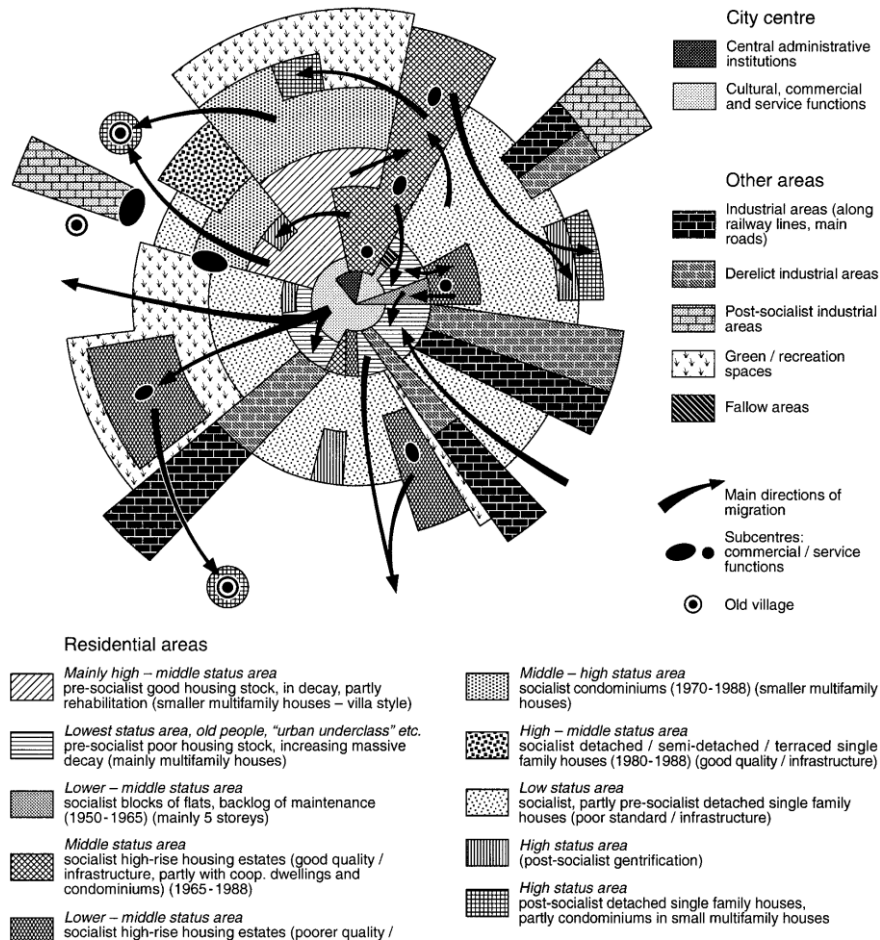
Ekonomsko restrukturiranje i tercijarizacija lokalne privrede u gradovima CIE dešavali su se simultano sa procesom deindustrijalizacije. Ruinirani proizvodni pogoni ostali su uklopljeni u urbano tkivo, stvarajući impozantan fond dobro lociranog braunfilda koji se posmatrao kao veliki komercijalni potencijal. Po ugledu na praksu razvijenijih suseda, određen broj postsocijalističkih zemalja je već početkom druge decenije tranzicije integrisao evropske modele u zakonsku i plansku regulativu i oformio lokalne i nacionalne strategije njegovog razvoja i regeneracije (Perić, 2009). Braunfild investicije koje je određen broj gradova uspeo da privuče doprinele su njihovom ekonomskom prosperitetu i promociji novog društvenog, kulturnog, komercijalnog i/ili ekološkog imidža (detaljnije u poglavlju 7). Sa druge strane, privatnim investitorima su neretko troškovi privođenja zapuštenih industrijskih objekata novoj nameni bili neisplativi, dok lokalne vlasti ili nisu bile zainteresovane ili nisu imale finansijskih sredstava za njihovu aktivaciju, te su oni, posebno u gradovima sa industrijskom tradicijom najčešće ostajali devastiran prsten oko fizički obnovljenog gradskog centra.

### 3.1.4 Socio-prostorne implikacije tranzicija

Usled kombinovanog dejstva svih prethodno navedenih urbanih procesa, pokrenuta je transformacija relativno homogene socio-prostorne strukture socijalističkog grada kroz prostornu preraspodelu stanovništva, baziranu na njihovom društvenom i ekonomskom statusu. Iz razloga vrlo naglog uvođenja komercijalnih sadržaja, u skoro svim većim gradovima na teritoriji CIE je već tokom 1990-ih došlo do izmeštanja stanovnika srednjeg društvenog staleža iz centralnih gradskih područja (Pichler-Milanović, 2001). Povećanje cena nekretnina lociranih u gradskim centrima koje je komercijalizacija izazvala, ali i pogoršavanje uslova stanovanja u predratnim objektima i socijalističkim stambenim naseljima, usmerilo je srednju klasu urbane populacije ka predgrađima (Sailer-Fliege, 1998). Pripadnici višeg staleža su se, sa druge strane, opredeljivali za luksuzne stanove na području užeg centra, kondominijume u okviru najprestižnijih naselja ili jednoporođične kuće u suburbanim zajednicama zatvorenog tipa (Sýkora, 2006). Istovremeno raste urbani marginalitet i dolazi do getoizacije.

Szelenyi (1983), Hegedüs i Tosics (1992) navode da je primena socijalističke stambene politike s jedne strane rezultirala jednoličnim stambenim fondom i vrlo ograničenim mogućnostima izbora, ali da je s druge uticala na stvaranje znatno manjeg stepena socio-prostorne stratifikacije u odnosu na kapitalistički sistem tržišne produkcije i alokacije. Društvena stratifikacija koja u vreme socijalizma nije bilo toliko očigledna kao u kapitalističkim gradovima, produbljena je tokom postsocijalističkog perioda, a takođe su se promenili i njeni prostorni obrasci. Stanilov (2007b: 188) navodi kako bi se ovaj kompleksan proces transformacije mogao generalizovati i pojednostavljeno objasniti kao „potpuno obrtanje socio-prostorne organizacije CIE gradova [...] – od opadanja društvenog statusa

udaljavanjem od centra do recipročnih odnosa u doba postsocijalizma“ (Slika 3.1). Opšteprihvaćen trend prostorne decentralizacije stanovništva je, stoga, rezultirao ujednačavanjem gustina stanovanja u okviru urbane strukture (Kessides, 2000). Kriva u obliku „kamilje grbe“, koja je odslikavala kako se u socijalističkom gradu gustina smanjivala sa povećanjem rastojanja od gradskog jezgra, postepeno se ispravljala zbog opadanja broja stanovnika u centralnim i porasta u perifernim zonama (Stanilov, 2007b: 179).



Slika 3.1: trendovi migracija i društvena segregacija u postsocijalističkom gradu.

Iz svega navedenog može se konstatovati da su rasterećivanje centralnih gradskih područja od stambenih funkcija usled komercijalizacije i povećanje gustine stanovanja u predgrađima usled suburbanizacije predstavljali dve glavne komponente socio-prostorne stratifikacije u postsocijalističkim gradovima. Drugim rečima, obrasci postsocijalističkog urbanog razvoja uticali su na stvaranje mnogo većih socio-prostornih dispariteta u okviru gradskih struktura u odnosu na one koji su nasleđeni iz socijalističkog perioda. Time se homogena struktura socijalističkog grada pod uticajem kolopleta svojevrsnih ekonomskih, društvenih i političkih interesa slomila u nebrojeno mnogo fragmenata. Postsocijalizam je na ovaj način potvrdio konstataciju koju je Dingsdale (1999) dao - urbana forma predstavlja pasivan element strukturiranja društvenih odnosa i ogledalo koje reflektuje društveno-ekonomske uslove.

### 3.1.5 Grad u post-tranzicionom periodu

Projekcije urbanog razvoja u okolnostima tranzicije, koje je Szelenyi (1996) dao još pre dve decenije, bile su zasnovane na posrednim i neposrednim uticajima liberalizovanog tržišta, ekonomskog restrukturiranja i procesa globalizacije, odnosno na približavanju obrascu kapitalističkog grada. Većina njih se još tokom 1990-ih pokazala kao tačna. Stanilov (2007a: 11-12) je ocenio da postoje sledeća četiri razvojna modela za post-tranzicioni period:

- 1) model zapadnoevropskih gradova - kontrolisana suburbanizacija, dinamične centralne gradske zone, visok kvalitet javnih servisa i detektovana, ali ne izrazita društvena stratifikacija;
- 2) severnoamerički model - visok nivo privatizacije urbanih resursa, visok stepen decentralizacije aktivnosti i izražena društvena diferencijacija na osnovu prihoda i etniciteta;
- 3) model „preurbanizacija” ili „zavisne urbanizacije“, karakterističan za zemlje Trećeg sveta - rast urbane populacije nadmašuje mogućnosti lokalne privrede da obezbedi radna mesta i usluge;
- 4) istočnoazijski model - kombinacija brzog ekonomskog rasta i komercijalizacije gradskog prostora, što za posledicu ima gusto naseljen grad sa visokim stepenom socijalne integracije.

Sredinom 2000-ih godina postsocijalistički grad je imao određene karakteristike svakog od njih, i to vitalnost centralnih gradskih područja zapadnoevropskih gradova, stepen privatizacije urbanih resursa tipičan za severnoameričke, ekonomski „bum“ karakterističan za istočnoazijske tokom 1970-ih i 1980-ih i erodiran nivo javnih usluga kao u zemljama Trećeg sveta. Ono što Stanilov nije mogao da predvidi je dejstvo svetske ekonomske krize koja je zakočila propulzivan privredni rast i usporila urbani razvoj, te se i početak post-tranzicionog perioda prolongirao. Hirt (2013) iz današnje perspektive konstatuje da gradovi CIE, čak i sa zadržanim i vrlo dominantnim socijalističkim nasleđem, mnogo više liče na zapadnoevropske nego pre pada Berlinskog zida i u dilemi je da li to znači da su postali kapitalistički ili su i dalje postsocijalistički.

## 3.2 Specifičnosti tri tranzicije u Novom Sadu

Ako se nasleđe sa kojim je Novi Sad ušao u postsocijalizam posmatra kao polazište transformacija, analiza urbanog razvoja u periodu od 1945. do 1990. godine (detaljnije u Poglavlju 2) ukazala je na opšta obeležja socijalističkog grada, ali je istovremeno pokazala i da je on, zajedno sa svim gradovima bivše Jugoslavije, na kraju 1980-ih imao znatno veći društveni, prostorni i ekonomski potencijal za brzo i efikasno prilagođavanje uslovima tranzicije od ostatka CIE. Sa druge strane, tranziciona trajektorija koju je Srbija preuzela nakon pada Berlinskog zida oduzela mu je gotovo sve stečene predispozicije, te je specifičan kontekst političkih i društveno-ekonomskih promena na nacionalnom i lokalnom nivou imao izuzetno veliki uticaj na dinamiku i tok prethodno pomenutih relevantnih procesa *tri tranzicije*.

### 3.2.1 Opšti kontekst tranzicionih procesa u Srbiji

Tranzicionu trajektoriju Srbije karakteriše šest sukcesivnih faza, izdiferenciranih na osnovu relevantnih internih i eksternih političkih i ekonomskih faktora, koje su je učinile drugačijom u odnosu na opštu (vidi Bolčić, 2003; EBRD, 1999, 2004; Uvalić, 2007, 2010; Zec, Cerović, 2008). One obuhvataju:

1. *tranziciju pre tranzicije* - implementacija elemenata tržišne ekonomije tokom perioda socijalizma;
2. *početak tranzicionih reformi* od 1989. do 1992. godine – naznake privatizacije i prvi višestranački izbori;
3. *fazu recesije* od 1992. do 1995. godine – raspad državne zajednice, građanski ratovi, ekonomske sankcije, međunarodna izolacija, hiperinflacija, izražen nacionalizam i siromaštvo;
4. *postdejtonsku fazu* ili fazu slabog napretka tranzicionih reformi od 1995. do 1999. godine – politička nestabilnost, spor oporavak privrede, postepen porast bruto domaćeg proizvoda i početak priliva stranih direktnih investicija;
5. *stagnaciju* 1999. godine – NATO bombardovanje, narušavanje međunarodnih odnosa i kolaps privrede;
6. *zakasnelu tranziciju* od 2000. godine do danas – uspostavljanje demokratske vlasti, makroekonomska stabilizacija, sprovođenje ekonomskih reformi, obnova međunarodnih odnosa, politička stabilnost, priliv stranih direktnih investicija, itd.

U cilju jednostavnije analize političkog i društveno-ekonomskog konteksta tranzicionih promena, postsocijalistički period u Srbiji je, u odnosu na kauzalne veze i korelacije između pomenutih šest faza, podeljen na sledeći način:

- *blokirana tranzicija* (Lazić, Vuletić, 2009) ili *tranzicija bez tranzicije*, koja objedinjuje sve faze iz 1990-ih godina i
- *zakasnela tranzicija* od 2000. godine do danas,

pri čemu su zasebno navedene opšte karakteristike tzv. *tranzicije pre tranzicije* tokom socijalističkog perioda, kao polazišta sistemskih transformacija.

#### 3.2.1.1 *Tranzicija pre tranzicije*

Iako je zadržala najbitnije karakteristike socijalističke privrede, u poređenju sa državama CIE Jugoslavija je 1989. godine imala niz specifičnih odlika, od kojih je određen broj bio pozitivan, a neke su ilustrovale sistemske nedostatke (Uvalić, 2007). S obzirom na to da je u federaciji u to vreme već postojala duga tradicija tržišno-orijentisanih reformi, čija će implementacija obeležiti narednu deceniju u zemljama Istočnog bloka, Uvalić (2010) tvrdi kako je upravo relativno mali broj neophodnih promena trebao biti glavni činilac olakšane političke i društveno-ekonomske tranzicije. Ovome u prilog išao je i konsenzus sociologa oko teze da je Jugoslavija tokom 1970-ih imala najnapredniji režim u komunističkoj Evropi, koji je imao karakteristike demokratske i pluralističke autoritarnosti, odnosno u okviru kojeg su institucionalizovani grupni interesi i moguća je bila neposredna demokratizacija (Lin, 1975).

Ulazak Srbije u tranziciju bio je obeležen i njenim ekonomskim položajem u okviru federacije. Osim toga što je bila teritorijalno i po broju stanovnika najveća (34,5% površine i 41,6% ukupne populacije), ona je takođe imala najveće učešće u bruto društvenom proizvodu (38%) i najviše zaposlenih (38,1%), a istovremeno je ostvarivala gotovo polovinu

poljoprivredne (48,6%) i više od trećine industrijske proizvodnje (37,8%) (Uvalić, 2010: 31). Nakon što su sprovedene reforme Ante Markovića, postala je atraktivna destinacija za ulaganja i tokom sledeće dve godine privukla preko 40% stranih direktnih investicija na nivou države (Vidas-Bubanja, 1994: 146). Po ukupnom indeksu početnih uslova tranzicije, koji je bio proračunat za sve socijalističke države sa ciljem da pokaže njihovu spremnost za prihvatanje tržišne privrede krajem 1980-ih, ispred Srbije i Crne Gore (buduće SR Jugoslavije) bile su jedino Slovenija, Hrvatska, Mađarska i Makedonija (Kekić, 1996).

Uzimajući sve pomenuto u obzir, može se zaključiti da je Srbija, zajedno sa ostalim jugoslovenskim republikama, imala relativno dobre političke i društveno-ekonomske uslove za ulazak u postsocijalističku fazu<sup>43</sup>. Rani pomak ka suštinskim i tržišno-orijentisanim reformama predstavljao je adekvatnu osnovu za iniciranje tranzicionog procesa. Sa druge strane, Uvalić (2010: 29) smatra da se Srbija na samom njegovom početku suočila sa određenim kočnicama, kao što su dvosmislena vlasnička struktura, politička nestabilnost i opšti otpor građana prema promenama. U kombinaciji sa samoupravljanjem, koncept društvenog vlasništva je podrazumevao da je sve „svačije i ničije“, što je značajno usporilo buduće privatizacije. Otpor prema promenama bio je znatno izraženiji nego u drugim socijalističkim državama iz razloga izuzetno velike podrške vladajućem režimu – činjenica da su Jugosloveni imali viši životni standard i veći stepen građanske slobode tumačena je kao dokaz njegove superiornosti.

Uprkos deceniji privredne stagnacije i političke neizvesnosti, relativni prosperitet, mobilnost građana i multikulturalni pluralizam i dalje su predstavljali glavne odlike jugoslovenskog socijalizma na kojima je ostatak CIE zavideo (Woodward, 1995b: 1). Ideološko udaljavanje od Sovjetskog Saveza i otvorenost ka zapadu bili su „glavni neformalni izvori jugoslovenskog nacionalnog ponosa, kao i legitimiteta i stabilnosti“ Titove vladavine (Vujačić, 2004: 10). Na osnovu svega navedenog, može se konstatovati da su na pragu ekonomske revolucije sve jugoslovenske republike bile spremnije za tranziciju ka tržišnoj ekonomiji od zemalja okruženja. Ipak, ono što je usledilo demantovalo je standardna očekivanja teorije političke modernizacije (vidi Lipset, 1981) i dokazalo da visok nivo privrednog razvoja, ekstenzivna industrijalizacija, brza urbanizacija i kulturna „vesternizacija“ ne moraju *a priori* da donesu demokratske rezultate. Nakon raspada federacije 1991. godine, spomenute systemske odlike nasledile su republike, koje su ih, u zavisnosti od različitih nacionalnih konteksta, očuvale, transformisale ili eliminisale (Estrin, Uvalić, 2008), što je dovelo do razilaženja u tranzicionim putanjama novoformiranih država.

### **3.2.1.2 Blokirana tranzicija - tranzicija bez tranzicije**

Prethodno je navedeno kako je, s aspekta prelaska na nov politički i društveno-ekonomski sistem, u staroj Jugoslaviji tranzicija započela još transferom sa sovjetskog centralističkog na samoupravni socijalizam, što joj je obezbedilo odličnu startnu poziciju 1989. godine. Međutim, federacija se raspala kroz turbulentne i ratom praćene procese koji su bitno usporili prihvatanje opštih reformi. Usledio je „obrnuti prijelaz unatrag, vraćanje

<sup>43</sup> Prema Mrkšiću (2000: 252), ekonomija je u Srbiji još tokom 1980-ih zapala u veliku krizu. Društveni proizvod je rastao po stopi od svega 0,8% godišnje, nezaposlenost je do kraja decenije dostigla 19%, a broj siromašnog stanovništva u gradovima se popeo na petinu. Društveno-politički i privredni sistem, zasnovan na samoupravljanju i društvenoj svojini, pokazao se ozbiljnom kočnicom daljeg razvoja, te se donošenje novog seta zakona 1989. godine, kojim su omogućeni privatizacija društvenih preduzeća, liberalizacija cena i uspostavljanje tržišnih pariteta, posmatralo kao polazna tačka postsocijalističke tranzicije.



starog sustava [...] restauracijom“ (Horvat, 2002: 51), stoga su sve promene koje karakterišu tranziciju u Srbiji dešavale sa faznim zakašnjenjem u odnosu na ostatak CIE i stvorile velike teškoće u njenom koncipiranju i realizaciji.

Razmera društveno-ekonomske krize u Srbiji tokom prve polovine 1990-ih godina, tj. u periodu kada se gotovo ceo socijalistički region, bez obzira na prisutnost recesije, odlučno okrenuo sistemskim transformacijama, ogledala se u izgubljenom kredibilitetu države, njenom isključivanju iz međunarodnih organizacija, rigoroznim ekonomskim sankcijama, suspendovanju svih trgovinskih sporazuma, razornoj hiperinflaciji<sup>44</sup>, rigidnosti i neefikasnosti sistema tržišne privrede, kao i u devalviranju institucije privatne svojine i imovinske odgovornosti (Bošnjak, 1996), što najbolje ilustruju glavni makroekonomski pokazatelji (Tabela 3.1). Gubitak izvoznih tržišta, tehnološka zaostalost i nedostatak investicionog kapitala doveli su do kolapsa tradicionalne industrije, inače nosioca privrednog razvoja u doba socijalizma, što je kao direktnu posledicu ostavilo porast stope nezaposlenosti<sup>45</sup>, drastičan pad prihoda stanovništva<sup>46</sup> i izuzetno nizak životni standard.

Tabela 3.1: osnovni makroekonomski pokazatelji SR Jugoslavije u periodu od 1989. do 2000. godine.

Godina	1989.	1990.	1991.	1992.	1993.	1994.	1995.	1996.	1997.	1998.	1999.	2000.
Realan rast BDP (%)	1,3	-7,9	-11,6	-27,9	-30,8	2,5	6,1	7,8	10,1	1,9	-19	10,7
Rast Industrijske proizvodnje (%)	1	-12	-18	-22	-37	1	3,8	7,6	9,5	4,4	-24,4	11,1
Prosečna inflacija (%)	1.269	593	121	9.273	10 <sup>13</sup>	3,3	78,6	94,3	21,3	29,5	37,1	60,4

Izvor: Uvalić (2010: 54, 79).

Ceo period je istovremeno bio praćen i intenzivnim migracijama iz ratom zahvaćenih područja, kao i konstantnim iseljavanjem stručnog kadra<sup>47</sup>. U potrazi za bolje ili uopšte plaćenim poslom, paralelno sa „odlivom mozgova“ u Srbiji dolazi i do tzv. *brain waste* procesa, tj. do promena stručnog profila ili „bežanja od struke“ u malu privredu, zanatstvo ili zonu sive ekonomije. Neznatan rast bruto domaćeg proizvoda i industrijske proizvodnje između 1995. i 1998. godine bio je kratkotrajan efekat ukidanja embarga, a događaji koji su usledili, prvenstveno ponovno uvođenje sankcija i bombardovanje 1999. godine, drastično su usporili dalji privredni oporavak.

Nasuprot uspešnim CIE primerima postepene demokratizacije, stvaranja političkog pluralizma i pravne države, kao i otvaranju ka zapadu, Srbija se tokom 1990-ih našla na

<sup>44</sup> U Srbiji je tokom 1993. godine zabeležena druga hiperinflacija po visini u dotadašnjoj globalnoj ekonomskoj istoriji (treća iz današnje perspektive – najviša je bila u Mađarskoj tokom 1945. i 1946. godine, a zatim u Zimbabveu 2008. godine) - od 50% u februaru 1992. do 313.000.000% u januaru 1994. godine, pri čemu je dnevni rast cena iznosio preko 60%, tj. oko 2% na sat (Uvalić, 2010: 56).

<sup>45</sup> Maher (1997: 97) u svom radu navodi lični doživljaj početka tranzicije jednog mađarskog radnika, koji bi se mogao transponirati i na okolnosti u kojima se Srbija nekoliko godina posle našla: „Ja sam oslobođen od četiri decenije komunističke vladavine, kao i od svog zaposlenja. Sada sam toliko slobodan da prosto ne znam šta sa tim da radim.“

<sup>46</sup> U periodu od početka 1991. do kraja 1993. godine, prosečna plata je izgubila 95% svoje vrednosti (Arandarenko, 2000).

<sup>47</sup> Ovaj problem predstavljao je temu članka u dnevnom listu *New York Times* maja 1993. godine, gde je navedeno kako je tada aktuelan slogan studenata Univerziteta u Beogradu bio „prvo diplomiraj, onda emigriraj“ (Kinzer, 1993).

kursu koji su karakterisale autoritarne i isključive nacionalističke ideologije, odbijanje usvajanja postulata demokratskog društva, neotradicionalizam, populizam, politička manipulacija, korupcija i kriminalizacija (Schierup, 1999). Opis koji je Le Bon (1995: 19) dao za socijalizam se mogao primeniti i na našu zemlju u ovom periodu – „snaga [socijalizma] leži u činjenici da ga zagovaraju umovi nesvesni realnosti, koji su u stanju smelo da obećaju sreću čovečanstvu”, a psihologija mase je takva da „ko god može da joj obezbedi iluzije, lako postaje njen gospodar”, te je njome moguće manipulirati. Prisutan tranzicioni obrazac posmatrao se kao *pseudomorfoza* (Stojanović, 1997) ili određena simulacija transformacije, čiji su „osnovni politički i ekonomski mehanizmi iz komunističkog vremena ostali netaknuti“ (Musić, 2011: 91). Sâm sistem je nazivan *demokraturom*, odnosno kombinacijom „nomenklature“ i „diktature prerusene u demokratiju“ (Stojanović, 1997: 219-223), a kasnije i *iliberalnom demokratijom* u okviru koje „nije bilo značajnije, pa čak ni najmanje promene u karakteru političke moći koja ostaje snažno autoritarna“ (Vejevoda, 2000: 224-225). Sve neophodne reforme su zaustavljene voljom pripadnika vladajućeg režima, čiji je društveni položaj iz doba socijalizma konvertovan u ekonomski kapital (Lazić, 2005), te se ova decenija, kao političko i društveno-ekonomsko stanje u našoj zemlji, može nazvati i periodom inicijalne akumulacije materijalnih sredstava od strane politički podobnih. Iz razloga nedostatka ili izostajanja adekvatne implementacije pravne regulative u slučaju privilegovanih i dozvoljavanja poslovanja u zoni sive ekonomije, došlo je do *tajkunizacije*, formiranja *lumpen* buržoazije i posledičnog stvaranja društvene diferencijacije na bazi materijalnih mogućnosti. Drastičan pad kupovne moći i životnog standarda je od srednje klase u gradovima Srbije načinio „gubitnika“ tranzicije, a siromaštvo je preraslo u „dominantno urbani fenomen“ (Pošarac, 1995: 22).

Ocenjujući objektivne parametre, makroekonomske indikatore, ali i ukupno stanje društva, može se konstatovati da je period 1990-ih doveo Srbiju u položaj zemlje potpuno izolovane od evropskog okruženja i karakterisane ruiniranom privredom, devastiranom industrijom, urušenim institucijama sistema, poremećenim društvenim odnosima i osiromašenim stanovništvom. Hadžić (2008) navodi kako je ona, umesto da postane pionir tranzicije, dospela u treću kategoriju država po uspešnosti ekonomskih reformi.

*Tranzicija bez tranzicije* nije rezultirala formiranjem ustanova postsocijalističkog društva iz razloga što implementirane mere nisu korespondirale sledećim ključnim faktorima i okolnostima: nestabilnost i neusaglašenost društvenih ciljeva; nerazvijenost institucija; nedefinisanost strateškog okvira za dugoročni društveno-ekonomski razvoj i nepostojanje konsenzusa o ciljevima reformi; slaba moć predviđanja budućih promena u uslovima socijalnih turbulencija i ekonomske nestabilnosti; nedovoljna razvijenost mehanizama za kontrolu i rešavanje konflikata između interesnih grupa. Prema Vujoševiću (2003: 32), ono što je nedostajalo bilo je „uspostavljanje i razvijanje pouzdanog vrednosnog okvira i kriterijuma na osnovu kojih je moguće izgrađivati efikasan i pravičan društveni sistem koji ima sposobnost adaptiranja na promene“.

### **3.2.1.3 Zakasnela tranzicija**

Promene društveno-političkog okruženja oktobra 2000. godine donele su prekretnicu u tranzicionoj trajektoriji Srbije. Za razliku od velikog broja zemalja u regionu, koje su ključne političke reforme sprovele još početkom 1990-ih, u Srbiji je tek tada pokrenuta protodemokratizacija. U okolnostima redefinisivanja kolektivnog identiteta i oslobađanja od

socijalističkog nasleđa, ona se može opisati kao „spor, tegoban i nesiguran proces, imajući u vidu toliko raširenu/rasprostranjenu ideologiju anti-individualizma, antiliberalizma i antidemokratizma, tj. nešto što predstavlja takoreći konstantu, odnosno tranzicioni element u političkom mentalitetu srbijanskog društva“ (Vujošević, 2004: 77). Ako se tranzicioni procesi definišu kao uspostavljanje „dugoročne saglasnosti političkog (demokratskog) pluralizma, tržišnih kriterijuma i stabilnog institucionalnog (pravnog) poretka“ (Vujošević, 2003: 31), može se oceniti da su oni u našoj zemlji započeli sa zakašnjenjem od čitave decenije u poređenju sa ostatkom CIE, te su, stoga, elementi *prve* i *druge tranzicije* vremenski isprepleteni.

Zakasnelu tranziciju karakterisale su institucionalne i zakonodavne reforme i ekonomsko restrukturiranje, a posebno otvaranje države prema prilivu stranog kapitala u pokušaju da se nadoknadi gotovo desetogodišnji zaostatak u odnosu na većinu zemalja CIE. Strategije prve demokratski izabrane vlasti su se generalno usmerile na redefinisane osnovnih poluga stvaranja povoljnog investicionog okruženja kroz postizanje ekonomske stabilnosti, oporavak industrije, liberalizaciju cena i spoljnotrgovinskog poslovanja, kao i restrukturiranje bankarskog sektora. Međutim, i ovaj period se odlikovao značajnim oscilacijama u opštim trendovima, što ilustruju glavni makroekonomski indikatori (Tabela 3.2).

Tabela 3.2: makroekonomski pokazatelji Srbije za period od 2002. do 2012. godine.

	2002.	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.
Realan rast BDP (%)	4,3	2,5	9,3	5,4	3,6	5,4	3,8	-3,5	1,0	1,6	-1,5
Industrijska proizvodnja (prethodna godina = 100)	98,5	95,7	101,9	102,6	106,8	111,3	112,9	98,6	99,8	102,3	100
Broj zaposlenih (u hiljadama)	2.067	2.040	2.050	2.069	2.021	1.991	1.990	1.857	1.775	1.739	1.723
Nezaposlenost (%)	13,3	14,6	18,5	20,8	20,9	18,1	13,6	16,1	19,2	23	23,9

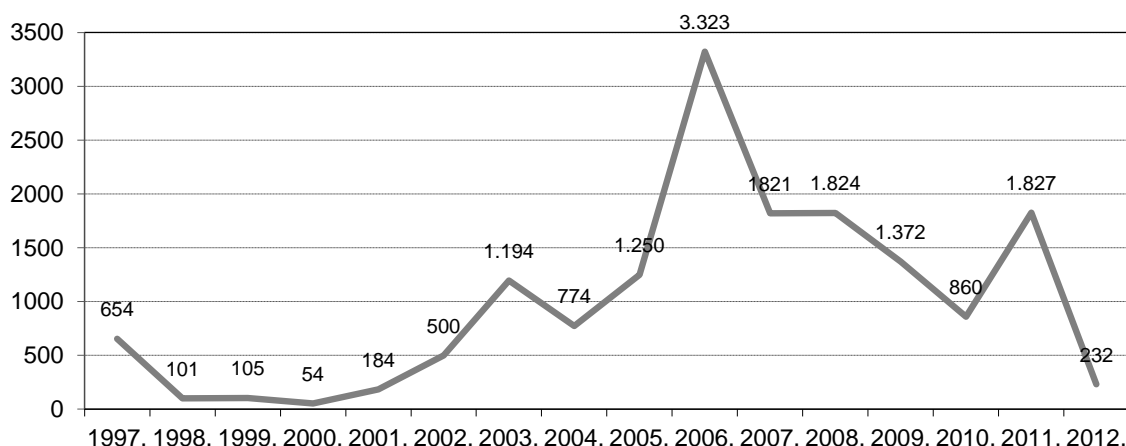
Izvor: NBS (2013: 95, 96, 112,113, 116, 118); Statistika, NBS<sup>48</sup>; Baza podataka, RZS<sup>49</sup>.

Slično kao i u ostalim postsocijalističkim državama, u Srbiji je vrlo brzo nakon političkih promena uspostavljan pro-tržišni institucionalni i pravni okvir za privlačenje stranog kapitala kao ključnog generatora privrednog prosperiteta, te se već u početnom periodu zapaža trend drastičnog porasta stranih direktnih investicija (Grafik 3.1). U 2006. godini one dostižu čak 18 puta veću vrednost u odnosu na 2001. godini, a zatim dolazi do drastičnog pada usled dejstva globalne ekonomske krize. Njihova uloga u ekonomskom razvoju ogledala se ne samo u pojačanom prilivu finansijskih sredstava, proširenju izvoznog tržišta i povećanju efikasnosti domaće privrede kroz snižavanje troškova proizvodnje (direktno) i podsticanje konkurencije (indirektno), već i u obezbeđivanju pristupa drugim resursima, kao što su *know-how* i nove tehnologije (Dašić, 2011).

<sup>48</sup> Dostupno na <http://www.nbs.rs/internet/latinica/80/index.html> (pristupljeno 10. januara 2013).

<sup>49</sup> Dostupno na <http://webrzs.stat.gov.rs/WebSite/public/ReportView.aspx> (pristupljeno 10. januara 2013).

Grafik 3.1: strane direktne investicije u Srbiji za period od 1997. do 2012. godine (u milionima evra).

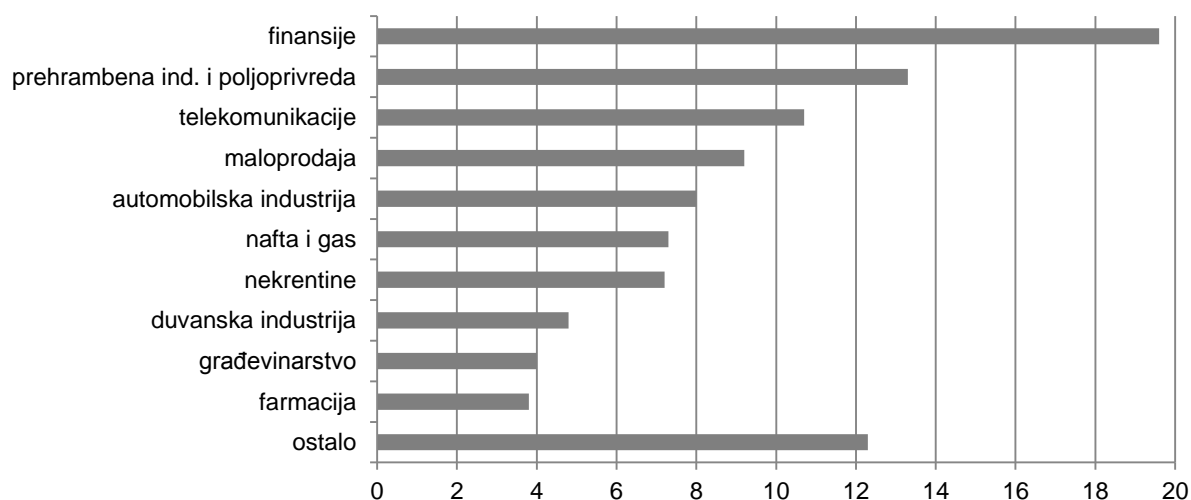


Izvor: NBS (2013: 95-96).

Sa prilivom stranih direktnih investicija u vrednosti od preko 20 milijardi dolara između 2001. i 2011. godine, Srbija je prerasla u jednu od najbolje rangiranih zemalja po visini ulaganja u okviru regiona (SIEPA, 2012). Njihova struktura (Grafik 3.2) pokazuje da je najveći deo bio usmeren na sektor usluga, posebno finansije i maloprodaju, što je neposredno doprinelo da se tokom druge decenije tranzicije nacionalna i lokalna privreda preorijentišu na tercijarne delatnosti, ali i da se internacionalizuju.

Snažan uticaj tercijarizacije ogleda se u činjenici da je u istom periodu jedino uslužni sektor zabeležio porast učešća u bruto domaćem proizvodu – sa 49 (2001) na 55% (2011). Poređenja radi, udeo industrije je opao sa 21,6 na 15,9%, a poljoprivrede sa 13,7 na 10,6%<sup>50</sup>. Relativno mali priliv stranih direktnih investicija u industriju zakočio je njen dalji razvoj, prvenstveno zbog izostanka neophodne modernizacije (Uvalić, 2010).

Grafik 3.2: struktura stranih direktnih investicija u Srbiji za period od 2000. do 2012. godine (u procentima).

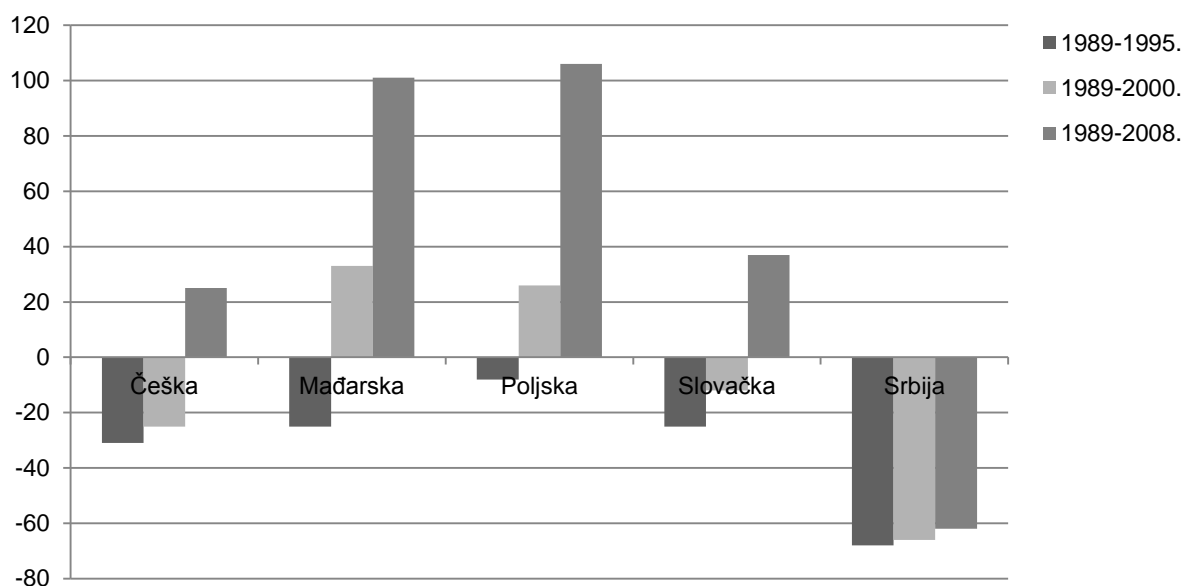


Izvor: SIEPA (2012).

<sup>50</sup> Podaci su preuzeti iz izveštaja *Bruto domaći proizvod u Republici Srbiji, u stalnim cenama 2002. godine*, Baza podataka, RZS. Dostupno na <http://webzrs.stat.gov.rs/WebSite/public/ReportView.aspx> (pristupljeno 10. januara 2013).

Može se konstatovati da je sektorsko opredeljenje stranih investitora imalo izuzetno velik uticaj na restrukturiranje nacionalne privrede. Iako su procesi ekstenzivne deindustrijalizacije i tercijarizacije bili karakteristični za sve zemlje CIE (Cornia, 2010), u Srbiji je razvoj usluga išao na račun industrije, što je, kako Uvalić (2010: 265) navodi, potvrđeno podatkom da je do 2008. obim industrijske proizvodnje smanjen za 50% u odnosu referentnu 1989. godinu (Grafik 3.3). S obzirom da je industrija predstavljala pogonsku snagu socijalističke privrede, ovo je izazvalo drastičnu promenu u strukturi radna snage i preorijentaciju na tercijarni sektor (Grafik 6.2).

Grafik 3.3: industrijska proizvodnja u Srbiji i odabranim zemljama CIE za 1995, 2000. i 2008. u odnosu na 1989. godinu (u procentima).

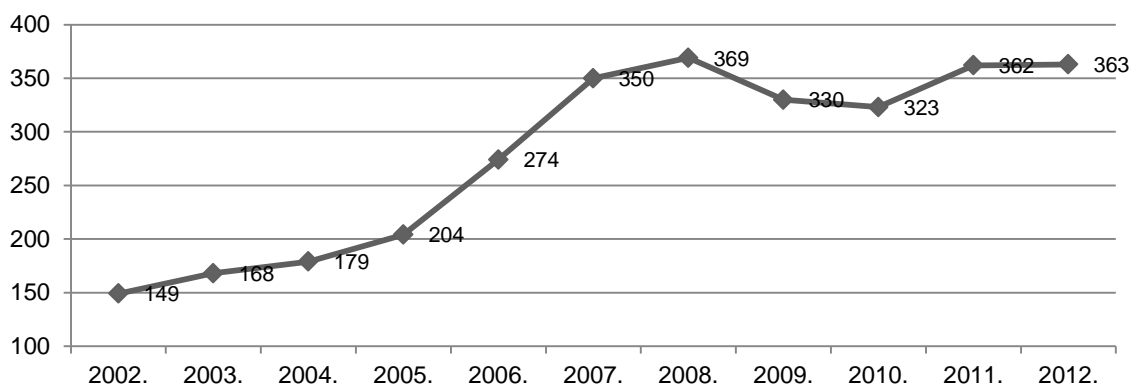


Izvor: Dimitrijević *et al.* (2013: 4).

Stanovnici Srbije su pozitivan uticaj društveno-ekonomskih reformi osetili tek sredinom prve decenije 21. veka, kada je došlo do prvog značajnijeg povećanja materijalnog standarda i njegovog bar uslovnog približavanja nivou dostignutom u većini država CIE. Prema statističkim podacima, prosek mesečnih zarada na godišnjem nivou je tokom 2006. i 2007. godine zabeležio rast od približno 30% (Grafik 3.4). S obzirom na to da su i rezultati subjektivne evaluacije finansijskog položaja domaćinstava za 2002. i 2007. godinu pokazali da se u ovom periodu procenat građana koji svoje materijalne mogućnosti procenjuju kao „loše“ i „vrlo loše“ smanjio, a da se broj pozitivnih ocena povećao (RZS, 2008: 14), može se zaključiti da se životni standard u odnosu na početak ove decenije znatno poboljšao.

Prethodno navedeni makroekonomski indikatori takođe ilustruju i efekat globalne ekonomske krize na srpsku privredu, čiji je rast prevashodno bio zasnovan na kreditima i stranim investicijama. Već sredinom 2008. godine su se ogolili mnogobrojni akumulirani problemi implementacije tržišno orijentisanih reformi – znatno viša potrošnja od proizvodnje, rastući trgovinski deficit, velika nezaposlenost, neuspešno sprovedene privatizacije društvenih preduzeća, nedovoljna razvijenost privatnog sektora, neefikasan i glomazan javni sektor, itd. U zemlji stoga ponovo dolazi do duboke ekonomske recesije, tokom koje je do 2012. godine stopa nezaposlenosti sa 14% porasla na 25%, obim industrijske proizvodnje opao za čak 13%, dok se bruto domaći proizvod smanjio za 3% (Đukić, 2013: 81).

Grafik 3.4: mesečna neto zarada u Srbiji – godišnji prosek za period od 2002. do 2012. godine (u evrima).



*Napomena:* Kalkulacija je izvedena na osnovu podataka o prosečnim mesečnim neto zaradama na godišnjem nivou u dinarima (RZS) i prosečnim vrednostima evra (srednji kurs) po datim godinama (NBS).

*Izvor:* Baza podataka, RZS<sup>51</sup> (1998: *Prosečne zarade po zaposlenom – decembar 1998*, 2000: *Prosečne zarade po zaposlenom - decembar 2000*; 2002-2010: *Prosečne zarade po okruzima i opštinama – godišnji prosek*; 2011-2012: *Rang opština i gradova prema visini prosečne neto zarade*); Statistika, NBS<sup>52</sup> (*Kretanje deviznih kurseva – prosek perioda*).

Prema komparativnoj analizi glavnih indikatora tranzicije koju je sprovedla Evropska banka za obnovu i razvoj, Srbija je za period od 2000. do 2010. godine pokazala znatno niži stepen razvoja od ostalih zemalja CIE u pet od šest relevantnih polja (vidi EBRD, 2010). Ona je tokom ove decenije pratila put „privrednog rasta bez razvoja“, na kojem je došlo do relativno brzog, ali istovremeno i nedovoljnog ekonomskog oporavka (Vujošević *et al.*, 2012: 1708). Kako je Zec (2008: 21) konstatovao: „Mi još raspravljamo da li važi Njutnov zakon – padamo, a mislimo da letimo“. Može se zaključiti da su političke, ekonomske i društvene transformacije koje su se odigrale nakon 2000. godine Srbiju uvele u realnu tranziciju, ali sa velikim faznim zakašnjenjem i veoma lošim performansama. Iako poslednjih 15 godina karakterišu naporu u postepenoj izgradnji institucija u skladu sa evropskim normama, oni su uglavnom bili praćeni velikim poteškoćama u reformi potpuno neefikasnog polaznog sistema i velikim oscilacijama u još nestabilnom ekonomskom i društvenom okruženju.

### 3.2.2 Prva i druga tranzicija

I pored sličnosti u opštim karakteristikama tranzicionih procesa, posebno s aspekta transfera iz socijalističkog sistema u kapitalistički kao primarnog cilja, njihova dinamika je u Srbiji bila determinisana određenim specifičnostima koje su se, kako je prethodno navedeno, ogledale u raspadu države, nestabilnom političkom okruženju, ratovima, međunarodnoj izolaciji, ekonomskoj krizi, kriminalizaciji države, siromaštvu i društvenim previranjima, a zatim i u neefikasnoj implementaciji tržišnih reformi, nepostojanju adekvatne zakonske regulative, korupciji i nezavršenim institucionalnim transformacijama, tj. u vrlo turbulentnom raskidu sa socijalističkim nasleđem i sporom usvajanju elemenata demokratskog kapitalističkog društva. Sve ovo je dovelo do faznog pomeranja, tj. kašnjenja, a u određenim segmentima čak i do vremenskog preklapanja *prve* i *druge tranzicije*. Analogno analizi prve

<sup>51</sup> Dostupno na <http://webrzs.stat.gov.rs/WebSite/public/ReportView.aspx> (pristupljeno 28. januara 2013).

<sup>52</sup> Dostupno na <http://www.nbs.rs/internet/latinica/80/index.html> (pristupljeno 28. januara 2013).

tranzicije, istražene su glavne karakteristike procesa institucionalnih transformacija koje su bile ili će biti relevantne za postsocijalistički razvoj svih gradova Srbije. Opšti kontekst druge tranzicije je prikazan na primeru Novog Sada, dok su, imajući u vidu gotovo jedinstvenu logiku urbanog restrukturiranja u svim postsocijalističkim društvima, uticaji koje je ona imala ili će imati na grad posmatrani kao zajednički, tj. kao generalno vrlo slični ili identični onim u CIE. Uzimajući u obzir da odslikavaju ukupnu društveno-ekonomsku situaciju, poseban akcenat je stavljen na populacione promene tokom prethodne dve decenije.

### 3.2.2.1 Opšti kontekst relevantnih institucionalnih transformacija

Jedina institucionalna mera čija se implementacija u Srbiji preklapila sa prvom tranzicijom u gradovima CIE i koja je, uprkos direktnim i indirektnim efektima opšteg političkog i društveno-ekonomskog konteksta, imala značajan uticaja na postsocijalistički razvoj svih gradova, uključujući i Novi Sad, bila je privatizacija društvene imovine kao pandana državnoj imovini.

**Proces privatizacije društvenih preduzeća**, iako u početnoj fazi pravno regulisan, u Srbiji nije bio efikasan i efektivan kao u većini država CIE (vidi Zec *et al.*, 1994; Uvalić, 2010). Uzimajući u obzir razmere društveno-ekonomske krize, kao i činjenicu da preduzeća u datim okolnostima nisu imala interes od promene vlasničke strukture, obim privatizacije je do kraja 1990-ih bio izuzetno mali, a sve započete procedure bile su ili blokirane ili otkazane. Prvu regulativu usklađenu sa CIE modelom predstavljao je *Zakon o privatizaciji*<sup>53</sup> iz 2001. godine, koji je, uz određene izmene, aktuelan i danas. Sumirajući pravni okvir privatizacije društvenih preduzeća u Srbiji, može se konstatovati da je u periodu od 1989. do 2013. godine doneto, izmenjeno ili dopunjeno ukupno deset zakona, pri čemu proces još uvek nije okončan - u mnogim segmentima je u fazi preispitivanja i karakteriše ga veliki broj istražnih i sudskih procesa, stečajnih procedura i poništenja prethodnih ugovora. Do ovoga je došlo zbog nemogućnosti novih vlasnika da isplate ugovorenu sumu novca, sprovedu investiciona ulaganja i implementiraju adekvatan socijalni program ili usled prekida proizvodnje ili delatnosti koju su bili u obavezi da nastave, što se najčešće dešavalo u slučaju kupovine preduzeća zbog pripadajućeg zemljišta. U domenu uticaja privatizacije na postsocijalistički urbani razvoj, izdvajaju se evidentno smanjenje industrijske proizvodnje i pojava velikog broja napuštenih industrijskih lokaliteta koji se mogu posmatrati kao potencijal za braunfild investicije.

**Konverzija vlasništva nad društvenim stambenim fondom** je u Srbiji, sa druge strane, bila podjednako uspešna kao i u ostalim zemljama CIE. Započeta je još 1990. godine donošenjem odgovarajućih zakona i predstavljala je jednu od prvih, najbrže implementiranih i možda najuspešnijih sistemskih mera tranzicije (detaljnije u Poglavlju 4). Povoljni uslovi otkupa koje je država ponudila omogućili su da se već u toku prve polovine ove decenije privatizuje najveći deo društvenih stanova. Uspešnost procesa na primeru Novog Sada ogledao se u činjenici da je u gradu 1991. godine u privatnom vlasništvu bilo 47% stambenog fonda, a 2002. čak 98% (SZS, 1998; RZS, 2004d). Njegovi pozitivni efekti s aspekta budućih urbanih promena bili su zajednički za sve bivše socijalističke gradove i odnosili su se na liberalizaciju tržišta nekretnina, povećanje dostupnosti stanova, kao i pojavu mobilnost građana (lokaciju stana tokom prethodnog perioda su mogli da biraju samo oni iz političke nomenklature i malobrojni kupci). Sa druge strane, ekonomska kriza u

<sup>53</sup> Sl. glasnik RS, br. 38/01, 18/03, 45/05, 123/07, 123/07 - dr. zakon, 30/10 - dr. zakon, 93/12 i 119/12.

periodu 1990-ih i posledično drastično umanjeње obima stambene izgradnje su usporili formiranje primarnog i izazvali razvoj sekundarnog tržišta nekretnina. Privatizacija je istovremeno imala i određen broj negativnih efekata. Iako je vlast nameravala da procesom obezbedi osnovu za nov investicioni ciklus, hiperinflacija, decentralizovan sistem otkupa i konstantna prisutnost viših političkih interesa doveli su do toga da se on okonča gotovo bez mogućnosti daljeg ulaganja, tj. akumulirana materijalna sredstva se nisu vratila u stambenu potrošnju. Pored toga, privatizacijom su bili obuhvaćeni i nacionalizovani stanovi, čime je otežana njihova naknadna restitucija. Povlačeći paralelu sa iskustvima gradova CIE, može se zaključiti da je konverzija vlasništva nad društvenim stambenim fondom u Novom Sadu predstavljala pozitivan pomak u domenu reforme stambene politike, kao i da još uvek nije imala značajnijeg uticaja na prostorno raslojavanje stanovništva.

Sa ulaskom u zakasnelu tranziciju, Srbija se suočila i sa nekoliko glavnih problema u domenu implementacije institucionalnih transformacija, koji su, pored neuspešne privatizacije društvenih preduzeća, kočili priliv investicija i čije je rešavanje moralo teći simultano sa usklađivanjem planske regulative i određivanjem interventnih mera države. Oni su se prvenstveno odnosili na **neprepoznavanje privatnog vlasništva nad građevinskim zemljištem, nepotpunost zemljišnih knjiga, nepostojanje katastarskog registra za sve opštine i nedostatak zakonskog okvira za sprovođenje restitucije.**

**Građevinsko zemljište** je u Srbiji do 1991. godine tretirano kao društvena, a zatim do 2006. godine kao državna imovina<sup>54</sup>. Iz razloga njegovog „nesvojinskog karaktera“ u periodu socijalizma, ono je, zajedno sa postojećim objektima i komunalnom infrastrukturom, konstantno gubilo na cenovnoj vrednosti, što je ograničavalo prihode, opterećivalo državne budžete (u slučaju bivše Jugoslavije i budžete društvenih preduzeća) i rezultiralo velikim finansijskim gubicima u svim sektorima privrede (Janić, 2004: 50). Tsenkova (2009: 88) smatra da je upravo ovakvo nasleđe socijalističkog sistema, kombinovano sa nepostojanjem adekvatnog registra vlasničkih prava, predstavljalo jednu od najvećih prepreka za uvođenje efikasnog planiranja urbanog razvoja tokom tranzicije.

Iako je *Zakonom o planiranju i izgradnji*<sup>55</sup> iz 2003. godine „građevinsko zemljište u javnoj (državnoj) svojini“ odvojeno od „ostalog građevinskog zemljišta“ (Član 68), Savet stranih investitora (FIC, 2005: 61-62) naglasio je da su glavni problemi u domenu određivanja vlasništva ostali nepromenjeni. Individualno vlasništvo prepoznato je tek Ustavom<sup>56</sup> iz 2006. godine, koji je definisao i razgraničio privatnu, javnu i zadružnu svojinu (Članovi 86 i 87). S obzirom na to da je pravna regulativa s aspekta svojinske transformacije i dalje nedostajala, građevinsko zemljište je ostalo u isključivom vlasništvu republike. Iz razloga nepostojanja slobodnog tržišta, njegova cena se administrativno propisivala na lokalnom nivou kroz naknade koje su se određivale na osnovu lokacije, planirane namene i troškova uređenja, a koristile se za održavanje i infrastrukturno opremanje. Posle gotovo šest decenija, novim *Zakonom o planiranju i izgradnji*<sup>57</sup> iz 2009. godine ponovo je uvedeno privatno vlasništvo nad građevinskim zemljištem. Procedura je podrazumevala konverziju prava korišćenja u prava svojine, uz plaćanje takse koja

<sup>54</sup> Prvi pravni okvir u postsocijalističkom periodu donet je još 1995. godine u vidu *Zakona o građevinskom zemljištu* (Sl. glasnik RS, br. 44/95 i 16/97) i *Zakona o planiranju i uređenju prostora i naselja* (Sl. glasnik RS, br. 44/95, 23/96, 16/97 i 46/98), ali nije dao adekvatne odgovore na probleme u domenu vlasničke strukture.

<sup>55</sup> Sl. glasnik RS, br. 47/03.

<sup>56</sup> Sl. glasnik RS, br. 98/06.

<sup>57</sup> Sl. glasnik RS, br. 72/09, 81/09, 64/10 i 24/11.



predstavlja razliku između tržišne vrednosti zemljišta i troškova sticanja prava. Kao glavnu kritiku ovog dokumenta, Savet (FIC, 2012: 21-22) je naveo nerešen problem registracije prava, uslovljen praksom restriktivnog tumačenja pojedinih članova od strane zemljišnih katastarsa. Nakon donošenja podzakonskih akata koja su sadržala tehničke mane i pravne nekonzistentnosti, Ustavni sud je maja 2013. godine usvojio inicijativu za ocenu ustavnosti određenih članova ovog Zakona i obustavio njihovu primenu do donošenja konačne odluke, čime je do daljnjeg zaustavljen proces konverzije uz naknadu.

U Srbiji je tržišna upotreba građevinskog zemljišta još uvek limitirana planskom regulativom koja mu propisuje načine i uslove korišćenja, a samim tim i vrednost. Bez obzira na imobilnost ovog resursa, on se karakteriše alokativnom mobilnošću između različitih namena, što znači da se njegova vrednost menja u zavisnosti od funkcije (Danilović, 2003). Drugim rečima, cenu određuju tržišni mehanizmi, bazirani na odnosu ponude i potražnje, pri čemu je ona proporcionalna anticipiranoj profitabilnosti načina korišćenja. Ovde je bitno napomenuti i izražen interes tržišta za recikliranjem i reaktiviranjem parcela sa neadekvatnom namenom. Budući da su ovo faktori koji su u našoj zemlji regulisani planskom dokumentacijom, njena uloga u stvaranju tržišne dinamike je izuzetno velika. Kao deo teritorijalnog kapitala gradova, građevinsko zemljište danas predstavlja jedan od njihovih najvažnijih resursa sa strateškog aspekta i s aspekta politike planiranja dugoročnog urbanog razvoja, a ujedno i ključan faktor njihove konkurentnosti u privlačenju investicija.

U cilju rešavanja problema nepotpunih informacija i komplikovane procedure za **dobijanje podataka o vlasništvu nad nekretninama**, 2009. godine donet je i *Zakon o državnom premeru i katastru*<sup>58</sup>, koji je uvrstio čitav niz mera u domenu njegovog formiranja i vođenja, a istovremeno je uveo i važnu klauzulu da sve registrovane nepokretnosti moraju biti i procenjene (Član 149). Projekat formiranja jedinstvenog katastra nepokretnosti na nivou države završen je sredinom 2012. godine i predviđeno je da se podaci o obliku svojine nad zemljištem, parcelizaciji, vrsti zakupa i vrsti opterećenja (zalog, hipoteka, itd.) redovno ažuriraju. S obzirom da ova dva koraka predstavljaju osnov za pravnu sigurnost potencijalnih kupaca i investitora, uspostavljanje efikasnije zemljišne politike i unapređenje procesa planiranja, pretpostavka je da će imati pozitivan efekat na tržište nekretnina, posebno u smislu njegove konsolidacije i adekvatne regulacije.

**Proces restitucije** će, kao još jedan ključni element institucionalne transformacije, u gradovima Srbije imati bitno drugačiju dinamiku u odnosu na ostatak regiona iz razloga što je zakonska regulativa doneta sa zakašnjenjem od dve decenije, tačnije 2011. godine<sup>59</sup>. Iako se na primeru velikog broja zemalja CIE pokazalo da je restitucija usporila proces privatizacije i odvratila investitore od ulaganja zbog nejasnih vlasničkih relacija (Tosics, 2005a: 61), njen značaj, bez obzira da li su joj ciljevi bili moralni (da nadomesti „istorijsku nepravdu“) ili funkcionalni (da opravda svojinsku transformaciju državne imovine), ogledao se u potencijalu da promeni ustanovljen obrazac vlasništva i posledično izmeni društveno i prostorno nasleđe socijalističkog grada (Glock *et al.*, 2007). Budući da su u Srbiji poslovni prostori, stanovi, kuće i zemljište, koji su predmet do sada podnetih zahteva, uglavnom locirani u centralnim gradskim područjima, uticaj procesa na urbani razvoj po CIE modelu je vrlo izvestan, ali će njegovi efekti moći tek naknadno da se evaluiraju. Prema dostupnim

<sup>58</sup> Sl. glasnik RS, br. 72/09 i 18/10.

<sup>59</sup> *Zakon o vraćanju oduzete imovine i obeštećenju* (Sl. glasnik RS, br. 72/11, 108/13) donet je 2011. godine, a u konačnoj formi tek 2013.

podacima republičke Agencije za restituciju, do 7. februara 2014. godine je u Novom Sadu vraćeno samo 24.087m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta i 138 lokala i stanova<sup>60</sup>.

### 3.2.2.2 Lokalni kontekst ekonomskog restrukturiranja

Kao što je prethodno navedeno, drugu tranziciju u CIE je karakterisalo ekonomsko restrukturiranje, praćeno deindustrijalizacijom, tercijarizacijom i internacionalizacijom tržišta, koje je u slučaju Novog Sada bilo determinisano ekonomskim kretanjima na nacionalnom nivou, ali istovremeno i potencijalom lokalne privrede da se adaptira tržišnim uslovima, diktiranim od strane tranzicionih procesa. Pod pretpostavkom da je, slično zakonitostima socijalističkog perioda, privredni razvoj tokom poslednjih 25 godina grada predstavljao generalni okvir i pogonsku silu gotovo svih urbanih transformacija, privredna kretanja su imala bitan uticaj na stvaranje postsocijalističkog gradskog pejzaža.

Privredna matrica nasleđena iz perioda socijalizma je u mnogome odredila dinamiku postsocijalističkog ekonomskog restrukturiranja. Prema podacima JP *Urbanizam* (2009a: 10-14), struktura društvenog proizvoda po sektorima delatnosti je 1990. godine bila sledeća: primarni - 5,8%, sekundarni - 45,6% i tercijarni 48,6%. U ukupnom broju zaposlenih, društveni sektor je imao udeo od 91,4%, a privatni od svega 8,6%. Opština Novi Sad je 1991. godine ostvarila 17,3% dohotka Vojvodine, a u odnosu na dohodak po stanovniku na nivou republike, postavljenom kao referentnih 100%, dostigla je čak 202%. O perspektivi razvoja privrede i optimističnim prognozama govori i podatak da je 1990. godine od ukupno 1.579 hektara neto površine u industrijskim zonama bilo zauzeto 648 ha (41%), a kratkoročnim planovima predviđeno zauzeće još 205 ha (13%). Drugim rečima, Novi Sad je na početku tranzicionih perioda pripadao grupi industrijskih gradova CIE<sup>61</sup> sa atipično jakim tercijarnim sektorom, prvenstveno trgovinom, istovremeno je bio ekonomski znatno razvijeniji od republičkog i pokrajinskog proseka i stoga imao sve predispozicije za relativno brzo i efikasno restrukturiranje lokalne privrede u skladu sa zahtevima tranzicije.

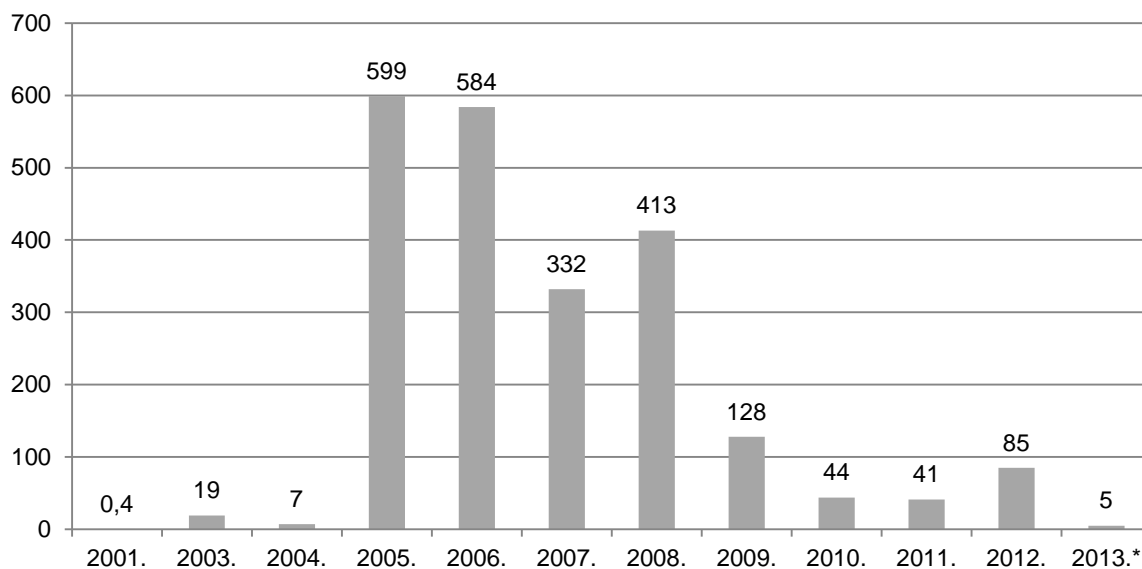
Usled dejstva prethodno opisanih specifičnih okolnosti blokirane tranzicije, privredni razvoj grada tokom 1990-ih odstupio je od projektovanog - ukupne privredne aktivnosti su u ovom periodu opale za 50% (*ibid.*). Posledično, stopa nezaposlenosti raste, deo zaposlenih se samo fiktivno zadržava u cilju očuvanja socijalnog mira, stanovništvo naglo siromaši, dok siva zona komercijalne delatnosti rapidno eskalira i postaje glavno obeležje urbane ekonomije. Tokom procesa privatizacije društvene imovine, veći deo nekada jake industrije je skoro u potpunosti prestao sa radom (npr. *Jugolat, Jugodent, Novopak* i *HINS*), manji je obim proizvodnje sveo na znatno niži nivo (npr. *Pobeda, Novkabel, Albus* i *Petar Drapšin*), dok je samo nekoliko preduzeća sprovelo restrukturiranje i relativno uspešno nastavilo poslovanje (npr. *Neoplanta, Koteksprodukt* i *Motins*). Vlasničku transformaciju je pratila i promena u sektorskoj dominaciji – u ovom periodu se osnovao veliki broj malih i srednjih privatnih preduzeća iz oblasti tercijarnih delatnosti, što nije bilo dovoljno za privredni oporavak, ali je uticalo na to da se učešće zaposlenih u društvenom sektoru do kraja decenije smanji na 20% (*ibid.*). Početak 2000-ih Novi Sad je dočekao sa ruiniranom

<sup>60</sup> Na nivou države je vraćeno 218.333m<sup>2</sup> gradskog građevinskog zemljišta i 1.863 lokala i stanova. Dostupno na <http://www.restitucija.gov.rs/vesti.php#a214> (pristupljeno 4. maja 2013).

<sup>61</sup> Proces industrijalizacije Novog Sada je u periodu socijalizma prošao kroz četiri faze: 1) posleratni zastoj (u poređenju sa razvijenijim regionima Hrvatske i Slovenije); 2) stagnacija između 1966. i 1968. godine nakon implementacije privrednih reformi; 3) brži rast industrijske proizvodnje u odnosu na prosečan tempo na nivou države; 4) naglo smanjenje proizvodnje od 1980. godine usled nestašica osnovnih sirovina (UN PMF, 1990).

industrijom, začetkom tercijarizacije i izuzetno zastupljenim poslovanjem u zoni sive ekonomije, posebno u sektoru trgovine.

Grafik 3.5: strane direktne investicije u Novom Sadu za period od 2001. do 2013. godine<sup>62</sup> (u milionima evra).



*Napomena:* podaci za 2013. godinu se odnose za period od 1. januara do 1. avgusta.

*Izvor:* Fond za podršku investicija u Vojvodini – *VIP Fond* (lična komunikacija, 5. avgust, 2012).

Do restrukturiranja privrede Novog Sada u skladu sa tržišnim principima došlo je tek nakon političke i društveno-ekonomske stabilizacije, odnosno u periodu zakasnele tranzicije. Izmenom zakonskih propisa, sprovođenjem neophodnih tranzicionih reformi i donošenjem drugih podsticajnih mera od strane države stvoreni su uslovi za brži razvoj preduzetništva, posebno u tercijarnom sektoru, a istovremeno su uspostavljeni i institucionalni i pravni okviri za privlačenje stranog kapitala i iniciranje internacionalizacije lokalnog ekonomskog sistema. Opšti pokazatelji gradske privrede nakon 2000. ukazuju na izvestan oporavak i veću efikasnost, te je u 2005. godini nivo ostvarenog dohotka po zaposlenom iznosio 123,2% u odnosu na republički prosek, postavljen na 100% (*ibid.*). Narednih nekoliko godina označio je i značajan priliv stranih direktnih investicija (Grafik 3.5), koje su, slično kao i na nacionalnom nivou, prevashodno bile orijentisane na sektor usluga, te industrijska proizvodnja beleži znatno nižu stopu rasta u poređenju sa gradovima ostalih CIE zemalja.

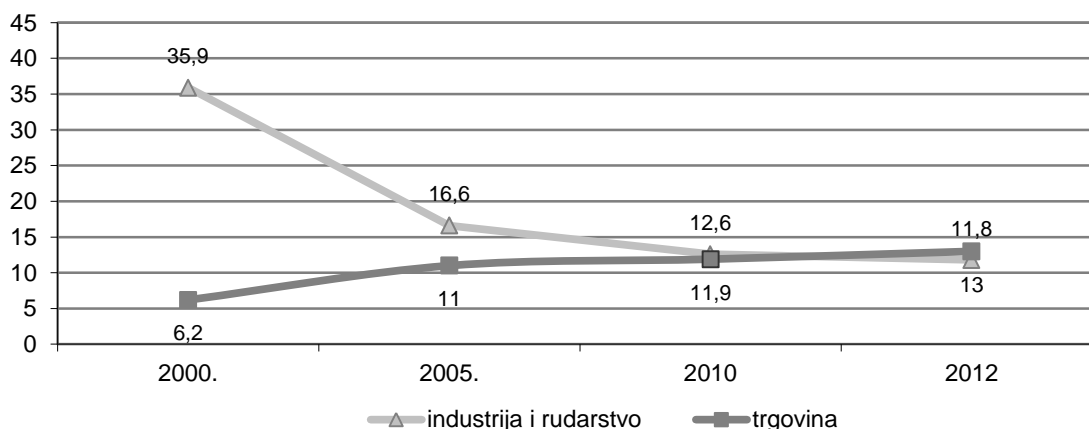
Slično kao i u ostalim gradovima CIE, sektorsko opredeljenje stranih investitora i nasleđe nerestrukturirane i nemodernizovane industrije imali su najviše uticaja na ubrzavanje procesa deindustrijalizacije i tercijarizacije, koji postaju ključne karakteristike tranzicionog perioda. Kvantitativni pokazatelji ova dva trenda su promene učešća zaposlenih u industriji i trgovini tokom druge decenije tranzicije (Grafik 3.6).

Od tercijarnih delatnosti, u Novom Sadu se nakon 2000. godine najintenzivnije razvijala trgovina. Čak i pre ulaska stranog kapitala, formiranje prvih domaćih maloprodajnih lanaca doprinelo je da se do 2005. udeo trgovine u narodnom dohotku grada poveća sa 26,6

<sup>62</sup> Prema evidenciji Fonda za podršku investicija u Vojvodini - *VIP Fond*, najveće investicije, akvizicije i privatizacije u Novom Sadu bile su sledeće: Credit Agricole, Erste Bank, NLB i OTP (2005); National Bank of Greece i Sanpaolo IMI (2006); Fondiaria SAI i Heineken (2007); Gazprom Neft (2008); East Point (2009) i BIG CEE (2012).

(2003) na čak 44% (*ibid.*). Profitabilnost bavljenja ovom privrednom granom uočena i od strane preduzetnika, te je za nju 2009. u gradu bilo registrovano 3.151 ili 41,5% od ukupno 7.591 preduzeća, dok je u delatnostima vezanim za prerađivačku industriju poslovalo samo 17,5% (KLER NS, 2011: 46). Posledično, udeo zaposlenih u oblasti trgovine u ukupnom broju se između 2000. i 2012. godine povećao sa 6,2 na 13% (Grafik 3.6).

Grafik 3.6: promene u učešću zaposlenih u industriji i trgovini u Novom Sadu za period od 2000. do 2012. godine (u procentima).



Izvor: kompleksna publikacija *Opštine u Srbiji i Opštine i regioni u Republici Srbiji* za odgovarajuće godine (RZS).

Drugom deceniji tranzicije obeležio je i vrlo intenzivan razvoj preduzetništva. Prema dostupnim podacima, 2009. godine je od ukupno 7.591 registrovanih preduzeća u Novom Sadu bilo 7.219 malih (95,1%), 293 (3,9%) srednjih i 79 (1,0%) velikih (*ibid.*). Njihova struktura po sektorima delatnosti je bila sledeća: trgovina – 41,45%, prerađivačka industrija – 17,56%, nekretnine – 16,62%, građevinarstvo – 9,17%, saobraćaj i skladištenje – 6,76%, poljoprivreda – 2,4% i ostalo – 5,98% (*ibid.*: 48). Prema pokazateljima poslovanja, najveće prihode ostvarila su preduzeća sa delatnostima *trgovina na veliko i malo i opravka motornih vozila* (34,45%) i *saobraćaj, skladištenje i veze* (14,64%), dok je prerađivačka industrija imala učešće od samo 10,94% (*ibid.*: 49), što takođe potvrđuje uticaj tercijarizacije lokalne ekonomije. Ovde je bitno napomenuti da je sa liberalizacijom i postepenim razvojem tržišta rezidencijalnih i komercijalnih nekretnina tokom ovog perioda konstantno rastao i broj agencija za njihov promet i posredovanje u kupoprodaji – samo u periodu između 2008. i 2009. godine je otvoreno 65 novih i pretežno malih preduzeća sa ovom delatnošću, a ukupno 1.262 registrovanih je ostvarivalo 4,85% prihoda od poslovanja na nivou grada (JP Urbanizam, 2009a: 12; KLER NS, 2011: 47, 49).

Tržišna privreda je, iako još nedovoljno razvijena, tokom poslednjih 15 godina uslovlila i transformaciju Novog Sada iz industrijskog u „tržišni grad“, kao i prelazak sa menadžerskog na preduzetničko upravljanje. Tako Vujović (2012: 59) smatra da se on, uz Beograd, Indiju i Apatin, postepeno približava modelu preduzetnički orijentisanih gradova („gradovi - delatnici“ ili „gradovi - društveni kondenzatori“) iz razloga što njegova vlast „sve više saraduje sa privatnim sektorom iz zemlje i inostranstva u realizaciji raznih planova i projekata vezanih za komunikacionu, saobraćajnu i komunalnu infrastrukturu, za novu ekonomiju i ostvarivanje ideje i prakse kreativnih gradova“.

Uzimajući u obzir evidentno zaostajanje *druge tranzicije* u odnosu na ostatak postsocijalističke Evrope, bitno je napomenuti i određene predispozicije koje grad ima u

kontekstu daljeg ekonomskog razvoja u skladu sa opštim tranzicionim tokovima. Pored toga što je lociran na pan-evropskom Koridoru 10 (drumski i železnički saobraćaj) i Koridoru 7 (rečni saobraćaj), značaj strateškog položaja Novog Sada čita se i u činjenici da se nalazi u tzv. *srpskoj prostornoj banani* koja obuhvata njegovo i beogradsko metropolitensko područje (6,67% teritorije, 27,1% populacije, 41,6% zaposlenih na nivou države) i u okviru koje se ostvaruje 45,6% nacionalnog prihoda (Vujošević *et al.*, 2010: 63). Ovo potvrđuje i *Prostorni plan Republike Srbije* iz 2010. godine (RAPP, 2011: 40) sledećim navodom: „ključni generator razvoja Republike Srbije je grad Beograd sa svojim kapacitetima i potencijalima, koji će da ostane fokalna tačka ekonomskog i socijalnog razvoja uz nužnu pretpostavku funkcionalnog povezivanja sa metropolitenom Novog Sada i opštinama u okruženju koje su sa njim u intenzivnoj funkcionalnoj vezi”.

Veliku prednost Novog Sada predstavlja i dislociranost industrije – dok je većina gradova CIE tranziciju dočekala sa industrijskim pogonima unutar kompaktno izgrađenog tkiva, ovde je njihovo preseljenje u nove radne zone inicirano još tokom socijalističkog perioda. Dodatno, jedan od prepoznatljivih potencijala gradske privrede, posebno u trenutku kada je potražnja za stručnim kadrom znatno veća od ponude, predstavlja i sektor informaciono-komunikacionih tehnologija, koji samo kroz Vojvođanski IT klaster<sup>63</sup> okuplja 27 firmi sa oko 1.500 zaposlenih. Ovo potvrđuje i podatak da je *Schneider Electric*, multinacionalna kompanija u oblasti upravljanja energijom, 2012. godine proglasila Novi Sad za glavni kompetitivni razvojni centar u ovom domenu („IT mora da bude srpski prioritet“, 2013). Upravo prepuštanje „novosadske IT škole“<sup>64</sup> da se sama izbori za svoju poziciju i afirmiše se gotovo bez ikakve institucionalizovane podrške, učinilo ju je prepoznatljivom ne samo na regionalnom, već i na globalnom tržištu. Kako ovaj sektor ispunjava sve predispozicije da postane ključna izvozna grana i novi brend lokalne, ali i nacionalne privrede, jedan od prioriteta Kancelarije za lokalni ekonomski razvoj Grada Novog Sada danas predstavlja upravo njegova promocija stranim investitorima<sup>65</sup>.

Bez obzira na očigledan potencijal koji grad ima u više sektora privrede, njen nedovoljan rast tokom druge polovine 2000-ih godina, prouzrokovan ekonomskom recesijom prvo na nacionalnom, a zatim i na globalnom i nivou, drastičnim smanjenjem obima stranih direktnih investicija (Grafik 3.5), nedovoljnim ulaganjem u industriju, ali prvenstveno nedostatkom adekvatne lokalne ekonomske politike, uslovio je sve niže pozicioniranje Novog Sada po visini prosečne mesečne zarade u odnosu na ostale opštine i gradove Srbije (Tabela 3.3). Uzimajući u obzir dosadašnja iskustva zemalja regiona, posebno Višegradske četvorke, može se zaključiti da su za oporavak lokalne ekonomije i povećanje njene konkurentnosti na nacionalnom i internacionalnom tržištu<sup>66</sup>, posebno s aspekta stvaranja povoljnijeg investicionog okruženja, neophodni reindustrializacija i okretanje ka novim delatnostima u tercijarnom sektoru, za koje se pokazalo da imaju razvojnu perspektivu. Na osnovu svega navedenog moguće je takođe konstatovati da se razlike u uticajima druge

<sup>63</sup> Dostupno na <http://vojvodinaictcluster.org/> (pristupljeno 6. maja 2013).

<sup>64</sup> Fakultet tehničkih nauka Univerziteta u Novom Sadu sa svojim kvalitetnim akademskim i strukovnim studijama (npr. softversko inženjerstvo i informacione tehnologije, elektroenergetski softverski inženjering i elektronika i komunikacije) predstavlja okosnicu razvoja ovog sektora.

<sup>65</sup> Kancelarija je u tu svrhu objavila promotivni materijal pod nazivom *Novi Sad – European IT centre*. Dostupno na [http://www.novisadinvest.rs/sites/default/files/dokumenti/NS\\_ITcity\\_eng.pdf](http://www.novisadinvest.rs/sites/default/files/dokumenti/NS_ITcity_eng.pdf) (pristupljeno 8. maja 2013).

<sup>66</sup> „Samo oni gradovi koji se u konkurentnom okruženju nametnu svojom privlačnom snagom imaju šansu da prerastu u motore razvoja i značajno utiču na svoja funkcionalna područja ili region. Uspešno gradovi unose stabilnost u svoje okruženje, utiču na smirivanje migracija i doprinose uravnoteženom održivom razvoju zemlje“ (RAPP, 2011: 146).

tranzicije u Novom Sadu i gradovima zemalja CIE na transformaciju urbane strukture kao *treću tranziciju* ne nalaze u odstupanju od opšteg toka ekonomskog restrukturiranja, već u dinamici implementacije neophodnih tranzicionih reformi, kao i u doslednosti njihovog sprovođenja.

Tabela 3.3: rang Novog Sada prema visini prosečne neto mesečne zarade u odnosu na druge gradove i opštine u Srbiji za period od 2004. do 2012. godine.

	2004.	2006.	2008.	2010.	2012.
prosek (din.)	17.981	26.035	38.128	39.240	47.853
prosek (evro)	228	329,6	430,3	371,9	420,8
rang Novog Sada	7	15	17	14	14
vodeća tri grada/opštine	Beočin Vračar Lazarevac	Surčin Vračar Novi Beograd	Novi Beograd Surčin Kosjerić	Novi Beograd Lazarevac Surčin	Lazarevac Lajkovac Novi Beograd

Izvor: Baza podataka, RZS<sup>67</sup>.

### 3.2.2.3 Populacione promene

Tabela 3.4 i Grafik 3.7 prikazuju promene u broju stanovnika Novog Sada (nivo grada, opštine i naselja<sup>68</sup>) za period od 1948. do 2011. godine (tj. za godine kada su rađeni popisi), koje na određen način ilustruju tok socijalističkog i postsocijalističkog urbanog razvoja. Iako se generalno može zaključiti da se populacija tokom prethodnih 70 godina u kontinuitetu povećavala, činjenica je da su generatori rasta po fazama bili različiti i zavisni od aktuelnog političkog i društveno-ekonomskog konteksta. Tako je, na primer, priraštaj stanovnika od približno 60% između 1961. i 1981. godine predstavljao direktnu posledicu ekstenzivne industrijalizacije, dok je u poslednjoj deceniji socijalizma on bio znatno manji zbog pada privrednih aktivnosti i šireg dejstva ekonomske krize. Uzroci populacionih promena u prvoj deceniji tranzicije su, sa druge strane, bili drugačije prirode.

Grad Novi Sad je u tranziciju ušao sa 265.464 stanovnika, od čega je 68% (179.626) živelo na teritoriji naselja Novi Sad (uže gradsko područje). Do prvih većih i neanticipiranih promena u njegovoj populaciji došlo je već 1991. godine, kada se on našao na osamdesetak kilometara od zone ratnih dejstava, te je vrlo brzo amortizovao prvi talas izbeglica. Ovu deceniju su takođe obeležile i migracije iz sela i manje razvijenih gradova Vojvodine. Prema dostupnim podacima (RZS, 2005c), tokom nje se u Grad doselilo ukupno 64.151 lica - 39.583 između 1991. i 1995. (29.233 iz ratom pogođenih republika i oko 8.000 iz vojvođanskih naselja) i 24.568 između 1996. i 2002. (7.915 iz ratom pogođenih republika i oko 7.000 iz vojvođanskih naselja). U istom periodu je uže gradsko područje naselilo 32.712 lica (RZS, 2004a). Po popisu iz 2002. godine, sa druge strane, Grad je imao 306.306, a uže gradsko područje 191.510 stanovnika. Neusklađenost realnog povećanja populacije i broja

<sup>67</sup> Dostupno na <http://webzrs.stat.gov.rs/WebSite/public/ReportView.aspx> (pristupljeno 14. juna 2013).

<sup>68</sup> Grad Novi Sad čine dve gradske opštine - GO Novi Sad i GO Petrovaradin. Prema Statutu Grada Novog Sada (Sl. list Grada Novog Sada, br. 43/08), GO Novi Sad obuhvata sledeća naseljena mesta: Novi Sad, Futog, Veternik, Begeč, Kisač, Rumenka, Stepanovićevo, Kač, Čenej, Budisava i Kovilj, dok se u okviru GO Petrovaradin nalaze Petrovaradin, Bukovac, Sremska Kamenica, Ledinci i Stari Ledinci.

doseljenih može se objasniti emigracijom velikog broja lica iz različitih razloga (izbegavanje mobilizacije, „bekstvo“ od siromaštva, *brain-drain* proces, itd.).

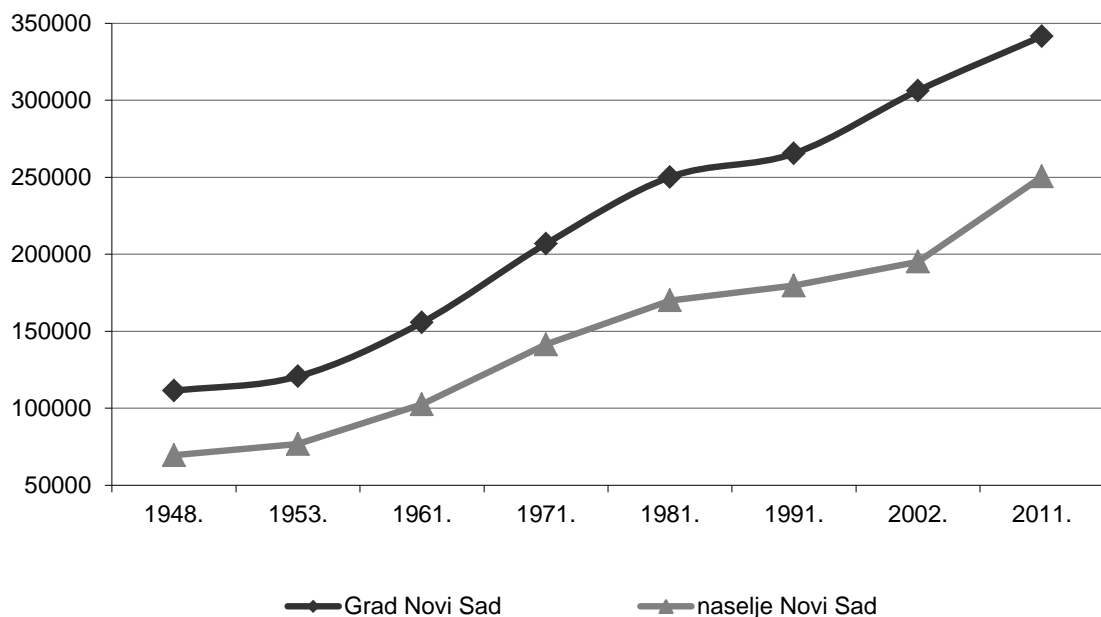
Tabela 3.4: broj stanovnika u Novom Sadu prema rezultatima popisa (1948 - 2011. godina).

	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	2011.
Grad Novi Sad	111.358	120.686	155.685	206.821	250.138	265.464	306.306	341.625
GO Novi Sad	101.585	109.752	141.289	188.087	227.920	241.262	274.043	307.760
Novi Sad	69.431	76.752	102.469	141.375	170.020	179.626	195.110	250.439
ostala naselja	32.154	33.000	38.906	46.712	57.900	61.636	78.933	57.321
GO Petrovaradin	9.773	10.934	14.396	18.734	22.218	24.202	32.263	33.865

Izvor: RZS (2004f, 2013g).

Deceniju nakon političkih promena karakterisao je dalji priliv stanovništva, sada podstaknut očekivanim privrednim razvojem, ali i prednostima života u gradu (obrazovanje, stručno usavršavanje, veća mogućnost zaposlenja, itd.). Prema zvaničnim podacima, Grad je 2011. godine imao 341.625 stanovnika, od čega je 71% (250.439) živelo u okviru užeg gradskog područja<sup>69</sup>. Jedini je u Srbiji konstantno beležio pozitivnu stopu priraštaja stanovništva u periodu između poslednja dva popisa (MRR, 2012). Kvantitativno iskazano, ukupan porast populacije Grada između 1991. i 2011. godine iznosio je 30,8% - u prvoj deceniji (1991-2002.) 15,4%, a u drugoj (2002-2011.) 11,5%.

Grafik 3.7: rast populacije Novog Sada u periodu od 1948. do 2011. godine.



Izvor: RZS (2004f, 2013g).

Na osnovu svega navedenog može se zaključiti da su populacione promene u Novom Sadu tokom postsocijalističkog perioda odslikale nacionalni i lokalni društveno-ekonomski kontekst blokirane, a zatim i zakasnele tranzicije.

<sup>69</sup> Po drugom izvoru (KLER, 2011: 42), Grad je imao 375.328, a uže gradsko područje 258.543 stanovnika.

### 3.2.3 Treća tranzicija

Slično kao što je i koncept samoupravnog socijalizma u Jugoslaviji rezultirao određenim varijacijama u univerzalnom modelu socijalističkog grada, specifičnosti sveobuhvatnih postsocijalističkih reformi političkog, ekonomskog i društvenog sistema u Srbiji učinile su urbane transformacije po toku, dinamici i intenzitetu drugačijim od onih koje su se odvijale u CIE. Odstupanje je bilo uočljivo već sa izostankom implementacije određenih mera institucionalnih transformacija tokom 1990-ih, a zatim postalo posebno izraženo tokom ekonomskog restrukturiranja nakon 2000. godine. Sa druge strane, ako je suštinska ideja perioda tranzicije u kontekstu promena u urbanoj strukturi podrazumevala evoluciju od socijalističkog do kapitalističkog grada (Nedović-Budić *et al.*, 2006; Petrović, 2009) i ako se transfer iz socijalističkog u kapitalistički sistem posmatra kao zajednički imenitelj svih urbanih procesa u poslednjih 25 godina, onda je razložno očekivati da će svi postsocijalistički gradovi na kraju imati vrlo slične ili čak identične karakteristike. Uzimajući ovo u obzir, uticaji opšteg konteksta *prve tranzicije* i lokalnog konteksta *druge tranzicije* na transformaciju urbane strukture, analiziranu na primeru Novog Sada, u odnosu na iste procese u gradovima zemalja CIE opšte tranzicione trajektorije ukazuju na sličnosti i razlike koje se mogu sumirati u sledeće:

- *prva tranzicija*

Privatizacija stambenog fonda je, kao jedna od prvih tranzicionih mera, pokrenuta gotovo istovremeno u svim zemljama, te su i njeni efekti bili gotovo isti i odnosili su se na iniciranje reforme stambenog sektora i liberalizaciju tržišta rezidencijalnih nekretnina. Uzimajući u obzir veliko kašnjenje u domenu restitucije, omogućavanja privatnog vlasništva nad građevinskim zemljištem i učešću tržišnih mehanizama u procesu planiranja namene gradskog prostora, sveobuhvatni efekti institucionalnih transformacija na razvoj tržišta nekretnina po CIE modelu, a samim tim i na prostornu strukturu Novog Sada, moći će tek naknadno da se evaluiraju.

- *druga tranzicija*

Iako je proces ekonomskog restrukturiranja, koji se reflektovao na lokalnu privredu, u Srbiji tekao znatno sporije, bio manje efikasan i dao relativno lošije rezultate nego u zemljama opšte tranzicione trajektorije, prvenstveno zbog preklapanja sa periodom globalne recesije, njegov uticaj na društveni i prostorni razvoj Novog Sada imao je ili će imati vrlo slične, ako ne i identične efekte. Drugim rečima, ako se deindustrijalizacija, tercijarizacija i internacionalizacija izdvoje kao osnovne pogonske sile postsocijalističke urbane ekonomije, razlike u dejstvu koje su one imale na gradove CIE i Novi Sad uslovljene su vremenskim okvirom implementacije sistemskih reformi i nalaze se u dinamici urbanih transformacija, a ne u njihovih rezultatima.

Iz navedenih razloga je u Novom Sadu došlo i do faznog pomeranja *treće tranzicije*.

Prethodno su identifikovani i ispitani zajednički faktori ili zakonitosti oblikovanja postsocijalističke forme gradova zemalja opšte tranzicione trajektorije. Oni su ujedno postavljeni i kao glavni okvir istraživanja osnovnih karakteristika, ali istovremeno i specifičnosti procesa stvaranja postsocijalističkog grada u okolnostima kašnjenja svih političkih i društveno-ekonomskih reformi. Dodatno su preispitani i izdvojeni i drugi urbani fenomeni čiji se uzroci i pojava vezuju za jedinstven tranzicioni kontekst u kojem se Srbija našla. Uzimajući ovo u obzir, kao dominantni i međusobno uslovljeni faktori treće tranzicije u Novom Sadu, koji su detaljno analizirani u narednim poglavljima, izdvojeni su sledeći:



- *zajednički faktori svih gradova CIE*
  - reforma stambene politike i promene u stambenom sektoru;
  - rezidencijalna suburbanizacija;
  - propadanje socijalističkog stambenog fonda;
  - problem socijalnog stanovanja;
  - razvoj kancelarijskog prostora;
  - restrukturiranje maloprodaje i uvođenje novih maloprodajnih formata;
  - potrošnja i tržišni centri kao njena sredstva;
  - pojava braunfilda;
  - komercijalizacija i revitalizacija gradskog centra;
- *specifični faktori*
  - eskalacija bespravne gradnje stambenih objekata;
  - transformacija kroz promenu stambene tipologije;
  - transformacija društvenog braunfilda od kulturološkog do potrošačkog prostora.

## **I Reforma stambene politike i promene u stambenom sektoru (Poglavlje 4)**

Bez obzira na činjenicu da su razlozi i ciljevi sprovođenja reforme stambene politike u Srbiji bili vrlo slični onim u ostalim državama CIE, specifičan društveno-ekonomski kontekst je njene rezultate učinio drugačijim. Iz ovog razloga je izvedena komparacija toka i načina privatizacije državnih/društvenih stanova, kao i efekata prepuštanja regulacije dinamike stambene izgradnje tržišnim mehanizmima. Uticaji reforme istraženi su na primeru razvoja stambenog sektora u Novom Sadu, a posebno su analizirane i promene u kvalitetu stambenog fonda i uslovima stanovanja koje je postsocijalistička produkcija izazvala. Akcenat je stavljen na probleme i urbane procese koji su nastali kao posledica nedovoljne zaokruženosti reforme i izostanka implementacije ili nedostatka odgovarajuće zakonske regulative.

## **II Eskalacija bespravne gradnje stambenih objekata i rezidencijalna suburbanizacija (Poglavlje 4)**

Iako se razvoj neformalnog stambenog sektora vezuje za tranzicioni period u gotovo svim zemljama CIE, on je bio najintenzivniji u bivšim jugoslovenskim republikama i Albaniji. Bespravna gradnja stoga predstavlja jednu od prepoznatljivih karakteristika postsocijalističkog razvoja svih gradova u Srbiji. Njeni neposredni i višestruki uzroci su analizirani s aspekta specifičnih problema u društveno-ekonomskim relacijama koje je blokirana tranzicija donela, pri čemu je posebno naglašen doprinos tolerantnog odnosa države prema ovom fenomenu.

U ekspanziji neformalne stambene produkcije u Novom Sadu tokom socijalističkog i postsocijalističkog perioda su detektovane i zasebno istražene tri faze, a zatim su povezane sa pojavom *rezidencijalne suburbanizacije*, koja se manifestovala na dva načina – *klasičnom bespravnom gradnjom* u cilju rešavanja egzistencijalnih problema i *uzurpacijskom bespravnom gradnjom* luksuznih objekata. Za razliku od gradova većine zemalja CIE, gde je formiranje zona elitnijeg stanovanja u rubnim područjima bilo legalno i pratilo je razvoj postsocijalističkog urbanog društva, u Novom Sadu su ih izgradili „dobitnici“ tranzicije, koji su

se prostorno izdvojili kroz uzurpaciju građevinskog zemljišta, odnosno putem demonstracije svoje ekonomske i političke moći.

Uzimajući u obzir odrednice nedavno donetog *Zakona o legalizaciji objekata*<sup>70</sup> i veliki broj akumuliranih negativnih posledica bespravne gradnje, koje se prvenstveno odnose na povećanje troškova funkcionisanja grada, njegovo teritorijalno širenje i poremećaj koncepta racionalnog urbanog razvoja (JP Urbanizam, 2009b), predstavljene su mere i akcije potrebne za adekvatnu kontrolu procesa legalizacije, postlegalizacijsku sanaciju i unapređenje kvaliteta stanovanja u neformalnim objektima i naseljima.

### III Propadanje socijalističkog stambenog fonda (Poglavlje 4)

Problem stambenog sektora u Novom Sadu koji zvanična statistika ne registruje predstavlja neadekvatno održavanje socijalističkog stambenog fonda, čije je učešće u ukupnom fondu izuzetno visoko (oko 60%) i koji stoga ima značajan uticaj na njegov opšti kvalitet, ali istovremeno i na standard stanovanja u gradu.

Iz razloga nedovoljnog kvaliteta konstrukcije i primenjenih građevinskih materijala, kao i zbog niske energetske efikasnosti, socijalistički stambeni fond je još krajem 1980-ih bio u stanju delimične fizičke degradacije i imao relativno loše tehničke karakteristike (Bogdanović Protić, 2009). Kao glavni uzroci njegovog rapidnog propadanja tokom postsocijalističkog perioda izdvojeni su dugogodišnje zapostavljanje obaveza održavanja, nedovoljno ulaganje i potpuno nefunkcionalan sistem upravljanja stambenim objektima, a zatim su, na osnovu dosadašnjih istraživanja na primeru gradova CIE, predstavljene direktne i indirektno posledice daljeg zanemarivanja ovog problema. Uzimajući u obzir širi kontekst društveno-prostornih implikacija konstantnog odlaganja sanacije, revitalizacije i rekonstrukcije socijalističkih stambenih objekata i naselja u gradovima regiona, kao i činjenicu da se u Novom Sadu veliki deo njih još uvek nije manifestovao iz razloga kašnjenja svih tranzicionih procesa, predložene su mere i instrumenti čijom bi implementacijom i primenom njihovu pojavu bilo moguće sprečiti.

### IV Problem socijalnog stanovanja (Poglavlje 4)

U svim gradovima Srbije, uključujući i Novi Sad, danas je primetan ogroman raskorak između potreba i mogućnosti velikog broja domaćinstava da samostalno reši svoje stambeno pitanje, koji su prouzrokovale dve decenije skoro potpunog odsustva systemske državne podrške i lošeg vođenja socijalne politike. I pored postojanja adekvatne zakonske regulative, na stvaranje problema u domenu socijalnog stanovanja tokom 1990-ih uticala su tri faktora - ukidanje „javnog“ stambenog fonda kroz masovnu i nekontrolisanu privatizaciju, nedovoljna finansijska sredstva koja bi se usmerila na socijalnu stambenu izgradnju i privilegovanje određenih društvenih grupa - dok je gašenje fondova solidarnosti rezultiralo gotovo potpunom marginalizacijom stambenog pitanja građana sa niskim prihodima. Rešavanju ove problematike se tek nedavno pristupilo kroz donošenje *Zakona o socijalnom stanovanju*<sup>71</sup> i *Nacionalne strategije socijalnog stanovanja*<sup>72</sup>, te su predstavljene njihove mere i preporuke.

<sup>70</sup> Sl. glasnik RS, br. 95/2013.

<sup>71</sup> Sl. glasnik RS, br. 72/09.

<sup>72</sup> Sl. glasnik RS, br. 13/12

## **V Transformacija kroz promenu stambene tipologije (Poglavlje 5)**

Iako su razvoj gotovo svih većih gradova u zemljama CIE tokom postsocijalističkog perioda obeležila dva prethodno pomenuta dominantna rezidencijalna trenda - džentrifikacija centralnih gradskih zona i suburbanizacija - u Novom Sadu je to predstavljala transformacija nedovoljno gusto naseljenih područja sa građevinskim fondom lošeg boniteta kroz promenu tipologije stanovanja - od jednorodničkog u višerodnično srednjih i većih gustina, odnosno kroz recikliranje zemljišta sa ciljem racionalnije upotrebe gradskog prostora. Uzimajući u obzir da je doprineo potpunoj alteraciji društvenog i prostornog karaktera određenih naselja i stoga predstavljao izuzetno važan segment stvaranja postsocijalističkog gradskog pejzaža, ovaj tip transformacije je detaljno istražen sa sledećih aspekata:

- pred-tranzicioni i tranzicioni uzroci iniciranja procesa, koji su bili definisani specifičnim socijalističkim i postsocijalističkim kontekstom i determinisani neraskidivo povezanim uticajnim faktorima društveno-ekonomskih promena, reforme stambene politike, važeće planske dokumentacije i pojave novih privatnih investitora kao novih aktera u urbanom razvoju, čije je dejstvo imalo uzročno-posledični karakter;
- tok i dinamika procesa, uslovljeni društveno-ekonomskim okvirom blokirane i zakasnele tranzicije, kao i tržišnim mehanizmima na bazi odnosa ponude i potražnje;
- pozitivni i negativni rezultati procesa, koji su analizirani kroz studiju slučaja stambenog naselja Grbavica.

## **VI Razvoj kancelarijskog prostora (Poglavlje 6)**

Razvoj koncepta modernog poslovnog prostora u Novom Sadu usko je povezan sa ulaskom stranih kompanija na lokalno tržište i istražen je u odnosu na okolnosti dva identifikovana postsocijalistička perioda – blokiranu i zakasnelu tranziciju.

## **VII Restrukturiranje maloprodaje i uvođenje novih maloprodajnih formata (Poglavlje 6)**

Iskustvo velikog broja gradova CIE pokazalo je da su restrukturiranje maloprodaje u skladu sa tržišnim principima i uvođenje novih maloprodajnih formata predstavljali glavne pokretače postsocijalističkog urbanog razvoja i uzroke urbanih promena na različitim nivoima. Dinamika ovih procesa u slučaju Novog Sada bila je uslovljena specifičnim nacionalnim i lokalnim kontekstom blokirane, a zatim i zakasnele tranzicije, u odnosu na koje su detektovane i istražene tri faze transformacije maloprodajne mreže. Njihove posledice evaluirane su s aspekta rezultirajuće prostorne distribucije maloprodajnih sadržaja i dostignutog kapaciteta hipermarketa i tržnih centara. Uzimajući u obzir pozitivne i negativne efekte izuzetno brzog razvoja maloprodajne mreže na formiranje postsocijalističkog urbanog pejzaža, perspektiva i potencijalni problemi njene dalje ekspanzije analizirani su u domenu sprega između ekonomskih, društvenih i prostornih faktora, na čiji uticaj pažnju skreću brojne studije izvedene na primeru gradova koji su u treću fazu transformacije ušli još tokom prve decenije tranzicionog perioda.

## **VIII Pojava braunfilda (Poglavlje 7)**

Uzroci pojave velikog broja napuštenih proizvodnih kompleksa u gradovima Srbije isti su kao i u ostatku CIE i odnose se na intenzivnu deindustrijalizaciju i terciarizaciju privrede, s razlikom što su značajan doprinos u ovom kontekstu dale i nedovršene ili zaustavljene

privatizacije i likvidacije velikih industrijskih preduzeća. Iz razloga zakasnele političke i društveno-ekonomske tranzicije, kao i nestabilnog i nesigurnog pravnog i ekonomskog ambijenta za investiranje, tema reaktivacije braunfield lokaliteta je u našoj zemlji aktuelizovana tek nedavno i to prvenstveno iz razloga što su oni prepoznati kao instrumenti pomoću kojih je moguće uspostaviti politiku održivog korišćenja zemljišta i sprečiti neracionalno širenje građevinskog rejona (RAPP, 2009). Dok zapadnoevropsko iskustvo pokazuje da ovaj tip graditeljskog nasleđa, kao obeležje arhitekture prošlih vremena, može da doprinese brendiranju grada, njegovo mapiranje i analiza dostupnih podataka o zastupljenosti grinfild i braunfield investicija u ukupnim investicijama potvrdili su da on u Novom Sadu nije na adekvatan način prepoznat i aktiviran. Uzimajući navedeno u obzir, prikazani su koraci koje treba preduzeti prilikom valorizovanja potencijala svakog braunfield lokaliteta, izbora buduće namene i metoda intervencije, posebno s aspekta postizanja društvenog konsenzusa i sprečavanja konflikta između javnih i privatnih interesa, a zatim i mere i akcije koje treba da prethode strategiji privlačenja investicija za njihovu aktivaciju.

## **IX Potrošnja i tržišni centri kao njena sredstva (Poglavlje 8)**

Istraživanje postsocijalističkog razvoja potrošnje u gradovima Srbije pokazalo je da ga je vrlo teško komparirati sa opštim CIE trendom iz tri razloga: 1) potrošačko iskustvo stanovnika bivše Jugoslavije bilo je mnogo manje negativno u odnosu na ostatak komunističke Evrope; 2) period blokirane tranzicije doneo je drastičan pad kupovne moći, te se pojačana želja za potrošnjom u srpskom društvu tokom 1990-ih izjednačila sa onom koja je predstavljala glavni konstrukt svakodnevnog života stanovnika CIE u uslovima komunizma; 3) do značajnijeg poboljšanja materijalnog standarda građana došlo je tek sredinom 2000-ih godina, odnosno znatno kasnije u odnosu na većinu zemalja regiona. Povećanje kupovne moći doprinelo je promeni strukture potrošnje gradskih domaćinstava, koja je analizirana na primeru Novog Sada.

Ako se fenomen potrošnja definiše kao prevashodno urbana pojava (Zukin, 1998) i ako se tržišni centri okarakterišu kao savremena „sredstva potrošnje“ (Ritzer, 2005: 50) koja reflektuju realnu potražnju za robom, onda izvedena komparacija kapaciteta njihovih mreža u gradovima Srbije i CIE može koristiti za ilustraciju stepena razvijenosti potrošačkog društva. Ona je takođe ukazala na činjenicu da koncept *modernog šopinga* u Novom Sadu još uvek nije zastupljen u meri u kojoj je u većim urbanim sredinama regiona, prvenstveno iz razloga što je prvi tržišni centar u predgrađu dobio tek krajem 2013. godine. Uzimajući u obzir da potrošnja ne predstavlja samo oblik ekonomske, već i društvene aktivnosti, posebno s aspekta „saobražavanja ritma društvenog života ritmu potrošnje“ (Ristić, 2007: 11), postavljena su i pitanja koja mogu poslužiti za dalje istraživanje potrošačkih praksi i društvenih posledica koje tržišni centri, kao ključne komponente savremenog potrošačkog iskustva, ostavljaju na grad.

## **X Transformacija društvenog braunfilda od kulturološkog do potrošačkog prostora (Poglavlje 9)**

Iz razloga isprepletanih uticaja tranzicionih procesa, u gradovima CIE su gotovo sve transformacije, uključujući i pokušaje kulturne regeneracije gradskog prostora, imale drugačiju trajektoriju od onih u zapadnoevropskim, u kojima su lokalne vlasti predstavljale inicijatore i koordinate projektata, usmeravale privatni kapital i balansirale između javnih i privatnih interesa. U postsocijalističkim je interesna ravnoteža ovog tipa vrlo često izostajala.

Relativno slaba pozicija javnog sektora ogledala se u nedostatku razvojnih strategija i usvajanju kratkoročnih *ad hoc* rešenja koja su prevashodno odgovarala tržišnim potrebama i privatnim investitorima (Sýkora, 2002), te su i inicijative za formiranjem kulturnih klastera za cilj najčešće imale povećanje cena nekretnina i potrošnje, tj. bile su posledica utilitarizma i oportunitizma (Tašan-Kok, 2006). Kao primer neadekvatno uspostavljenog balansa u interesima, koji se manifestovao kroz potiskivanje uloge kulturne i jačanja uloge komercijalne industrije u konstituisanju postsocijalističkog gradskog pejzaža, prikazan je razvoj Ulice Strodoľni u Ostravi (Češka) i detaljno su istražene dve faze socio-prostorne transformacije Ulice Laze Telečkog u Novom Sadu. Oba ova *društvena braunfilda* su prvo spontano transformisana pod uticajem kulture, a zatim su komercijalizovana, odnosno u toku samo jedne decenije su iz fokalnih kulturnih tačaka prerasla u „mesta potrošnje“ i glavne turističke destinacije. Kroz analizu je takođe potvrđeno da proces kroz koji su ulice prošle odslikava promene u doživljaju savremenog stila gradskog života tokom perioda tranzicije.

## XI Komercijalizacija i revitalizacija gradskog centra

Iako je preuzela elemente opštih tokova, komercijalizacija centra Novog Sada imala je znatno manji intenzitet u poređenju sa razvijenijim gradovima CIE i stoga neće biti detaljno istražena. Primarni razlog za ovo predstavlja veliko kašnjenje u sprovođenju restitucije. Uzimajući u obzir da je ovaj proces u Srbiji tek nedavno pokrenut, veliki broj nekretnina u starom jezgru je još uvek u vlasništvu grada (ili ima nerešenu vlasničku strukturu) i stoga se ne izdaje u skladu sa tržišnim uslovima. Procedura za dobijanje prostora na korišćenje je komplikovana, zakupnine su niže od realnih, zakupci često zaključuju poluzakonite ili *pro forma* ugovore sa trećim stranama kojima obračunavaju znatno više cene, itd. (FIC, 2013: 23), što ima višestruke posledice – doprinosi porastu poslovanja u zoni sive ekonomije, smanjuje budžetske prihode, stvara veštačku (netržišnu) selekciju ponude usluga, a istovremeno izaziva i suburbanizaciju maloprodajnih sadržaja. Jedan od prvih koraka ka uvođenju tržišnih kriterijuma u ovaj domen predstavljalo je diferenciranje nekretnina u okviru užeg i šireg centra grada na tri „ekstra zone“ (A, B i C), kojima upravlja JP *Poslovni prostor* i čije se zakupnine razlikuju<sup>73</sup>. S obzirom na navedeno, proces komercijalizacije još uvek nije izazvao sveobuhvatnu revitalizaciju starog gradskog jezgra po uzoru na CIE model, koja se tokom proteklih 10 godina svodila na popločavanje pešačke zone, rekonstrukciju nekolicine zaštićenih objekata i krećenje uličnih fasada. Iz istog razloga je izostala i njegovala funkcionalna transformacija iz rezidencijalne u dominantno komercijalnu zonu, stoga nije došlo do drastičnog skoka cena nekretnina, iseljavanja stanovništva i posledične džentrifikacije.

Kao što je prethodno konstatovano, do sada objavljene studije promena u urbanom pejzažu koje je promena političkog i društveno-ekonomskog okruženja nakon pada socijalizma u Srbiji donela, bile su fokusirane na Beograd. Detaljno proučavanje prethodno

<sup>73</sup> Ekstra zoni A pripadaju parna strana Zmaj Jovine i Dunavska ulica (lokali sa izlogom ili ulazom sa ulične strane), u ekstra zoni B su neparna strana Zmaj Jovine, ulice kralja Aleksandra i Modene, Trg slobode, Pozorišni trg i parna strana Jevrejske ulice (lokali sa izlogom ili ulazom sa ulične strane), dok ekstra zona C obuhvata sve ulice koje nisu u zonama A i B - Pionirske ulica, Bul. Mihajla Pupina do Uspenske ulice, dvorišni prostori Trga slobode i Pozorišnog trga, Katolička porta, dvorišni lokali u Dunavskoj ulici (do Beogradskog keja), Kej žrtava racije i neparna strana Jevrejske ulice (JP *Poslovni prostor*, direktna komunikacija, 20. novembar, 2013.). Razlika u ceni iznajmljivanja lokala u Zmaj Jovinoj ulici je nastala zato što je utvrđeno da najviše građana ide njenom parnom stranom.

navedenih faktora treće tranzicije na primeru Novog Sada, odnosno lokalnog konteksta tranzicionih urbanih fenomena, nesumnjivo doprinosi razumevanju opštih zakonitosti, ali i specifičnosti u procesu formiranja postsocijalističkog grada u uslovima kašnjenja svih reformi.

## 4. REFORMA STAMBENOG SEKTORA

Strategija urbanog razvoja u doba socijalizma bila je bazirana na egalitarizmu i planskoj urbanizaciji (Enyedi, 1996: 109), odnosno na implicitnoj politici ekonomičnog upravljanja ovim procesom (Ofer, 1976). Egalitaristički principi najviše su se ogledali u domenu stambene izgradnje, koja je predstavljala politički prioritet u svim zemljama CIE i stoga bila podređena jednopartijskom sistemu centralno planirane ekonomije (Tosics, 2005a: 52). Postsocijalistička reforma stambene politike ju je usmerila ka tržišnim mehanizmima regulacije i oslobodila državu od dotadašnjih obaveza. Iako je ona u Srbiji sprovedena iz istih razloga, sa istim ciljevima i na vrlo sličan način kao i ostatku CIE, usled specifičnog društveno-ekonomskog konteksta tranzicije dala je u izvesnoj meri drugačije rezultate.

Osnovne karakteristike reforme su detaljno analizirane i istraženi su uticaji koje je imala na primeru razvoja stambenog sektora u Novom Sadu. Poseban akcenat je stavljen na probleme i urbane procese koji su nastali kao posledica njene nedovoljne zaokruženosti.

### 4.1 Stambena politika tokom socijalističkog perioda

Hegedüs i Tosics (1992) su način primene principa državnog socijalizma i centralnog planiranja u CIE objasnili preko tzv. *istočnoevropskog modela stambene politike*, koji je podrazumevao da se, sa ciljem stvaranja egalitarnog društva, u komunističkoj Evropi odbace tržišni mehanizmi u izgradnji i distribuciji stanova, a pravo na stanovanje postane ustavom zagantovano. Bez obzira na činjenicu da su specifični nacionalni konteksti svake od zemalja doprineli stvaranju određenih razlika u okviru ovog modela, systemske sličnosti u načinima planiranja, rukovođenja i implementacije stambene politike su istovremeno, kako Clapham (1995) navodi, rezultirale velikim brojem zajedničkih karakteristika. Iako su sredinom 1970-ih u stambenu politiku postepeno počeli da se uvode elementi tržišnih odnosa, država je tokom celog socijalističkog perioda imala skoro potpunu kontrolu nad produkcijom objekata kolektivnog stanovanja i bila nadležna za donošenje svih relevantnih odluka, kao što su određivanje nivoa investiranja i uspostavljanje kriterijuma za raspodelu stanova.

Država je takođe bila u obavezi da svakom svom građaninu obezbedi istu kvadraturu stambenog prostora i podjednak pristup javnim servisima i sadržajima (Sillince, 1990), ali su, iz razloga sprečavanja zloupotrebe politike jednakih prava, uvedena i administrativna ograničenja usklađena sa nacionalnim standardom, čime je propisana maksimalna stambena površina po osobi i/ili broj stambenih jedinica u privatnom

vlasništvu<sup>74</sup>. Rigidnost socijalističke stambene politike je, s jedne strane, stvorila neizdiferenciran i čak jednoličan stambeni fond, ali je njena dosledna primena njenih principa, sa druge strane, rezultirala manjim nejednakostima s aspekta dostupnosti stanova u odnosu na kapitalistički sistem tržišne produkcije i alokacije (Szelenyi, 1983; Hegedüs, Tosics, 1992). Opšteprihvaćen koncept stambene izgradnje odgovarao je socijalističkoj ideologiji urbanog života, baziranoj na kolektivnom pre nego individualnom identitetu, a istovremeno i egalitarističkom pristupu po kojem se društvo doživljavalo kao masa pojedinaca sa sličnim ili gotovo istim potrebama i očekivanjima (Smith, 1996: 71). Iako je postojalo primarno načelo distribucije, stanovanje u periodu socijalizma, kako Petrović (2009: 57) ističe, nije tretirano kao socijalno pravo, „već pre kao briga partijske države o svojim podanicima, što je značilo suštinsku depolitizaciju urbanog pitanja“.

#### 4.1.1 Specifičnosti jugoslovenskog modela

Iako je jugoslovenski model stambene politike i načina funkcionisanja stambenog sektora delio određene karakteristike sa istočnoevropskim, prvenstveno u smislu poštovanja egalitarističkih principa i odbacivanja tržišnih mehanizama, za razliku od ostalih socijalističkih zemalja u Jugoslaviji finansiranje i kontrola nisu bili u nadležnosti države, već društvenog sektora, stoga su stanovi predstavljali društvenu, a ne državnu svojinu. Do ovoga je došlo zato što se stambena politika u federaciji konstantno i u kontinuitetu prilagođavala obrascima makro-ekonomskih i političkih promena, te je u okviru nje moguće detektovati određene reforme (vidi Topham, 1990; Mandić, 1992), koje su se vremenski preklapale sa fazama u razvoju samoupravljanja (vidi Estrin, Petrin, 1991). U posleratnom periodu centralno planirane ekonomije, stambena izgradnja finansirala se isključivo iz državnog budžeta, a neposredna kontrola nad raspodelom stanova bila je u rukama državne administracije. Nakon što je 1953. godine implementiran koncept samoupravnog socijalizma i decentralizacije funkcija, nadležnost je spuštена na republički, a zatim i na opštinski nivo kroz osnivanje fondova budžetskog karaktera, čiji su upravni organi imali ulogu investitora. Između 1965. i 1974. godine, ingerencije nad produkcijom objekata kolektivnog stanovanja prenete su na društvena preduzeća, koja su bila u obavezi da zadovolje stambene potrebe svojih zaposlenih. S obzirom da je donošenjem novog Ustava 1974. godine nastupila faza tzv. *ugovornog socijalizma*<sup>75</sup>, čiji je cilj bio da se model regulacije kroz samoupravljanje prenese na sve društvene sfere, sledeća reforma stambene politike bila je odgovor na kompleksne ekonomske i društveno-političke promene sprovedene na državnom nivou. Njene osnovne postavke bile su da gradnja stanova bude racionalna i u skladu sa programima udruženog rada, a da kvalitet i cena budu sporazumno utvrđeni.

Društvena preduzeća imala su relativnu autonomiju u kreiranju i sprovođenju stambene politike, kao i u konstituisanju ponude stanova na tržištu (Mandić, 1992: 236; (Tsenkova, 2009, str. 40). Reforma stambene politike iz 1974. godine institucionalizovana je kroz osnivanje tzv. *samoupravnih interesnih zajednica stanovanja* na opštinskom nivou, koje

<sup>74</sup> Individualno vlasništvo je u većini država CIE bilo ograničeno na jednu stambenu jedinicu (Tosics, 2004a: 2). U Jugoslaviji je ograničenje postavljeno na dve (Mandić, 1992: 239; (Tsenkova, 2009, str. 29) ili čak tri stambene jedinice u zavisnosti od njihove površine, dok je pravo na korišćenje društvenog fonda bilo limitirano na jedan stan (Topham, 1990: 415).

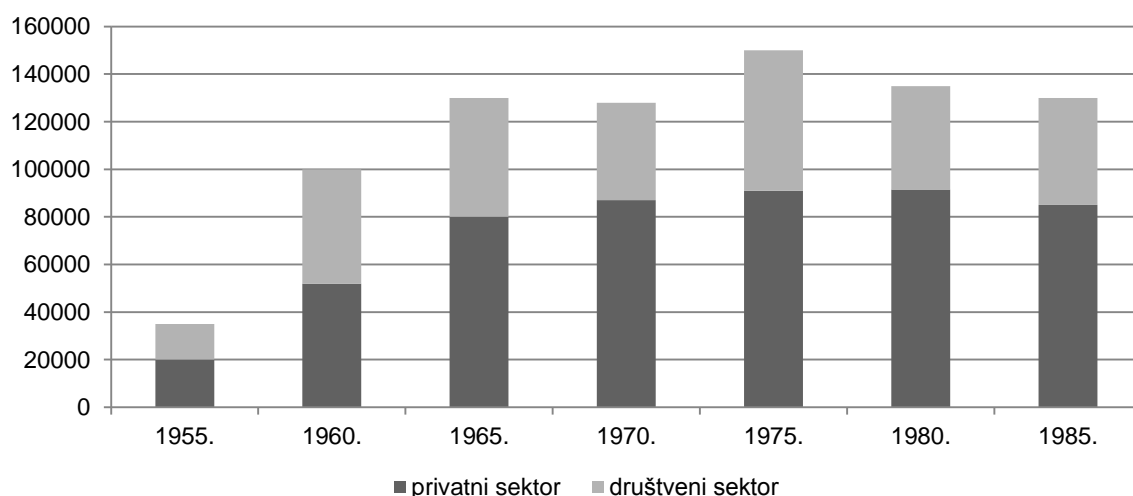
<sup>75</sup> Eng. *contractual socialism* (vidi Mencinger, 1991).



su bile zadužene za usklađivanje ponude i potražnje i u okviru kojih su predstavnici građana - korisnika i društvenih preduzeća - investitora zajedno odlučivali o lokacijama, kvalitetu, kvantitetu i cenama novogradnje (Mandić, 1992: 237). U ingerenciji preduzeća bilo je i definisanje liste uslova za dodelu društvenih stanova (Ostojić, Dedijer, 1980: VI), čiji broj je varirao od nekoliko do par desetina (Bežovan, Kirinčić, 1987, str. 153). Iako se većina ipak pridržavala određenih osnovnih kriterijuma koji su se odnosili na stepene urgentnosti rešavanja stambenog pitanja zaposlenog, društveno-ekonomski položaj njegove porodice, dužinu radnog staža i radni doprinos (Topham, 1990: 424), najveća kritika stambene politike u Jugoslaviji poticala je od činjenice da je birokratski sistem raspodele bio netransparentan, podložan korupciji i prepušten individualnoj interpretaciji propisanih uslova (Tsenkova, 2009, str. 32).

Svaka od pomenutih reformi imala je relativno slab uticaj na promenu u odnosu privatnih i društvenih investicija u stambenu izgradnju. Tržišni uslovi su u ovom segmentu uspostavljeni još 1965. godine, kada su Zakonom o privrednom poslovanju stambenim fondom u društvenoj i državnoj svojini podstaknuta ulaganja iz privatnog sektora (Pajović, 1996). Njegovo učešće u stambenoj produkciji je tokom celog perioda socijalizma bilo skoro konstantno i u proseku je iznosilo od 60 do 70% (Grafik 4.1). Krajem 1970-ih, uloga privatnih investitora postala je još dominantnija u svim zemljama CIE, uključujući i Jugoslaviju, iz nekoliko razloga – nezadovoljstvo uslovima stanovanja u standardizovanoj i unificiranoj novogradnji je naglo poraslo, popularnost naselja projektovanih po modernističkim principima se smanjila, a evidentan je bio i nedostatak finansijskih resursa koji bi nivo investiranja držali konstantnim (Hegedüs, Tosics, 1992; Turner, 1992). Iako je produkcija stambenih objekata bila subvencionisana sa u proseku od od 3 do 5% bruto domaćeg proizvoda (Hegedüs, Tosics, 1992), kvantitativan deficit stanova predstavljao je hroničan problem u svim državama CIE. Masovnu pojavu predstavljale su i ilegalna i poluilegalna gradnja, posebno na područjima gradskih periferija – prema evidenciji Stalne konferencije gradova, u periodu od 1976. do 1982. godine je na teritoriji Jugoslavije izgrađeno oko 545.000 stanova, od čega skoro 28% (ili preko 152.000) bespravno (Vujović, 1997: 29).

Grafik 4.1: produkcija stanova u Jugoslaviji po tipu investitora za period od 1955. do 1985. godine.



Izvor: kompleksna publikacija *Statistički godišnjak Jugoslavije* za odgovarajuće godine (SZS).

Analizirano s aspekta planiranja i politike korišćenja zemljišta u jugoslovenskim gradovima, stambena izgradnja finansirana iz društvenih fondova je bila privilegovana i imala je prioritet, dok su privatne investicije tolerisane samo u slučaju da nisu bile u koliziji sa postojećom strategijom urbanog razvoja ili planski definisanom namenom. Sa druge strane, u seoskim sredinama ovakvih ograničenja nije bilo. Koegzistencija dva sektora u domenu ulaganja postojala je zbog segmentirane ponude i to ne samo u pogledu ruralno-urbane distinkcije, već i u smislu produkcije različitih stambenih tipologija – objekte kolektivnog stanovanja gradio je društveni sektor, a jednoporođične privatni (Mandić, 1992: 239). S obzirom na to da je izgradnja finansirana individualnim kapitalom bila neisplativa, atomizovana i ograničena na tip stanovanja koji nije bio od društvenog interesa (*ibid.*: 240), može se zaključiti da je država tokom perioda socijalizma u kontinuitetu i ciljano sprečavala usklađivanje razvoja privatnog sektora sa principima tržišne ekonomije.

#### 4.1.2 Kvalitet stambenog fonda i uslovi stanovanja u Jugoslaviji i odabranim zemljama CIE na kraju socijalističkog perioda – uporedna analiza

Uspešnost stambene politike u Jugoslaviji u poređenju sa modelima u odabranim državama CIE može se evaluirati na osnovu dostignutog kvaliteta stambenog fonda i uslova stanovanja na kraju socijalističkog perioda. Analiza je izvedena u odnosu na tri glavna kriterijuma koje su Buckley i Tsenkova (2001) uspostavili – deficit u stambenom fondu, prosečna veličina stanova i stepen njihove infrastrukturne opremljenosti.

Tabela 4.1: prosečna površina i stepen infrastrukturne opremljenosti stanova izgrađenih 1970. i 1986. godine u odabranim zemljama CIE.

država	prosečna površina stanova (m <sup>2</sup> )		stanovi sa vodovodom (%)		stanovi sa kupatilom (%)		stanovi sa centralnim grejanjem (%)		prosečan broj članova domaćinstva	
	1970.	1986.	1970.	1986.	1970.	1986.	1970.	1986.	1970.	1986.
Poljska	42	46	/	98,6	/	96,2	/	95,0	4,2	3,5
Mađarska	47	58	70,2	99,6	74,9	99,6	38,2	75,1	3,4	2,7
Bugarska	45	59	75,7	98,8	63,0	91,4	28,8	33,1	3,8	2,8
Rumunija	34	37	/	/	/	/	/	/	3,6	2,8
Jugoslavija	/	71	61,3	94,4	59,3	89,8	23,4	33,6	/	3,4

Izvor: Sillince (1990: 15); UNECE Statistical Database<sup>76</sup>.

Kvantitativni podaci o infrastrukturnoj opremljenosti predratnog i socijalističkog stambenog fonda u državama CIE ukazivali su na velike razlike tokom celog perioda (Tabela 4.1). U poređenju sa centralnom Evropom, uslovi stanovanja u zemljama Istočne Evrope, koje su imale manji udeo urbane populacije i važile za siromašnije, bili su znatno lošiji, posebno tokom 1950-ih i 1960-ih (Sillince, 1990). Primera radi, prema statističkim analizama izvedenim za 1970. godinu, u Jugoslaviji su novoizgrađeni stanovi imali prosečnu površinu od 59,2m<sup>2</sup>, 59,3% njih imalo je kupatilo, 61,3% vodovod, a samo 23,4% centralno grejanje, što ilustruje dosta niži kvalitet stanovanja u odnosu na onaj u tadašnjoj Čehoslovačkoj ili Mađarskoj. Najveći procenat novih stambenih jedinica bio je dvosoban, a najmanji četvorosoban (Topham, 1990: 409). Prosečna površina stana po članu domaćinstva je

<sup>76</sup> Dostupno na <http://w3.unece.org/pxweb/Dialog/> (pristupljeno 4. maja 2013).

između 1951. i 1961. godine u Jugoslaviji porasla sa 8,7 na 9,9m<sup>2</sup>, a zatim i na 12,2m<sup>2</sup> do 1971. godine (Sirc, 1979: 144). U isto vreme u Sovjetskom Savezu postojala je zakonom ustanovljena minimalna površina stambenog prostora po članu domaćinstva od 9m<sup>2</sup>, koja je dostignuta tek 1980. godine sa prosekom od 9,3m<sup>2</sup> (Carr, 1982: 13-15).

Zbog sve izraženijeg deficita stanova, izgradnja objekata kolektivnog stanovanja je tokom 1970-ih postala politički imperativ u celom regionu. Obim produkcije je drastično porastao, posebno između 1975. i 1980. godine. Istovremeno se vodilo računa i o kvalitetu stambenog prostora koji se gradio. Stanovi na teritoriji Jugoslavije u ovom periodu postali su prostraniji i uglavnom su se kompletno infrastrukturno opremali. Iako su se usled intenzivirane stambene produkcije, uslovi stanovanja u našoj zemlji do 1986. godine znatno poboljšali, analizirani parametri pokazuju da su oni u određenim kategorijama još uvek bili ispod centralnoevropskog proseka (Tabela 4.1). Tako je, na primer, udeo novoizgrađenog stambenog fonda opremljenog centralnim grejanjem bio skoro tri puta manji u poređenju sa onim u Poljskoj (33,6 naspram 95%). Sa druge strane, novi stanovi su u Jugoslaviji imali najveću prosečnu površinu u regionu - 71m<sup>2</sup> naspram 37m<sup>2</sup> u Rumuniji ili 46m<sup>2</sup> u Poljskoj. Po članu domaćinstva je 1986. godine dolazilo 17,9m<sup>2</sup> stambenog prostora (Topham, 1990: 412).

Tabela 4.2: deficit stanova u odabranim zemljama CIE za 1986. godinu.

država	akumuliran deficit stanova (x 1.000)	ukupan deficit stanova (x 1.000)	ukupan stambeni fond (x 1.000)	deficit u odnosu na ukupan stambeni fond (%)	deficit u odnosu na broj stanovnika (%)
Poljska	-1.217	-2.574	10.788	23,9	6,9
Čehoslovačka	-439	-877	5.746	15,3	5,7
Mađarska	-254	-257	3.891	6,6	2,4
Bugarska	-408	-880	3.216	27,4	9,8
Rumunija	-582	-1.157	8.287	14,0	5,0
Jugoslavija*	-1.634	-1.634	6.841	23,9	7,0

\* Podaci su izvedeni na osnovu pretpostavke da deficita stanova nije bilo pre 1960. godine.

Izvor: Sillince (1990: 13).

Bez obzira na činjenicu da je izgradnja objekata kolektivnog stanovanja tokom 1970-ih intenzivirana, ona nije uspeła da reši problem nedovoljnog broja stanova, te su sve države CIE u proces tranzicije ušle sa izuzetno izraženim deficitom stambenog fonda (Tabela 4.2). Analizirano u odnosu na parametar broja stanovnika, on je najveću vrednost imao u Bugarskoj (9,8%), najmanju u Mađarskoj (2,4%), dok je u ostalim zemljama bio relativno ujednačen. U odnosu na ukupan stambeni fond, deficit od preko 20% imale su Bugarska (27,4%), Poljska (23,9%) i Jugoslavija (23,9%), a ispod 10% samo Mađarska (6,6%).

U zavisnosti od stepena urbanizacije, godišnje produkcije stanova, njihove opremljenosti i strukture vlasništva nad stambenim fondom kao nekim od indikatora, razlika u uslovima stanovanja bila je evidentna i između jugoslovenskih republika (Tabela 4.3). Tako, na primer, podaci za 1981. i 1984. godinu pokazuju kako je, u poređenju sa ostalim republikama, Slovenija imala najveći udeo stambenog fonda u društvenom vlasništvu, a takođe i najveći procenat stanova opremljenih osnovnom infrastrukturom. Prosečna stambena površina po članu domaćinstva je između 1951. i 1981. godine u Sloveniji i Hrvatskoj bila konstantno iznad, u Makedoniji, Crnoj Gori i Bosni i Hercegovini ispod, a u Srbiji u skladu sa državnim prosekom. Sa druge strane, najdrastičnija odstupanja u uslovima

stanovanja bila su primetna na nivou pokrajina. Za razliku od Vojvodine, gde je više od polovine stanova imalo kupatilo, na Kosovu je njime bila opremljena samo četvrtina fonda. Dodatno, osim što se povećala sa 13 na 23,1m<sup>2</sup>, prosečna stambena površina po članu domaćinstva u severnoj pokrajini bila je tokom datog perioda konstantno znatno veća od proseka na nivou države, a čak dvostruko u poređenju sa Kosovom.

Tabela 4.3: osnovne karakteristike stambenog fonda u jugoslovenskim republikama.

država	prosečna površina stana po osobi* (m <sup>2</sup> )	stanovi sa kupatilom** (%)	prosečna stambena površina po članu domaćinstva (m <sup>2</sup> )			
			1951.	1961.	1971.	1981.
Jugoslavija	17,9	54,2	8,7	10,0	12,2	17,9
BIH	20,5	48,4	5,8	7,1	9,0	14,6
Crna Gora	14,6	53	6,7	7,8	9,9	15,3
Hrvatska	21,6	59,9	9,8	11,1	14,1	20,5
Makedonija	16,5	51,7	6,9	7,5	10,5	16,5
Slovenija	15,3	73,3	10,5	11,5	15,7	21,6
Srbija	18,1	51,2	8,3	10,4	12,2	18,1
Vojvodina	10,6	54,4	13,0	13,4	15,7	23,1

\* Podaci za 1981. godinu.

\*\* Podaci za 1984. godinu.

Izvor: Topham (1990: 412).

Stanarina koju su građani Jugoslavije plaćali za korišćenje stambenog fonda u društvenom vlasništvu bila je među najnižim u regionu – tendenciju pada beležila je još od kraja 1960-ih, da bi 1981. godine dostigla simboličnih 3,8% ukupnih troškova domaćinstva (Sekulić, 1986: 359). Prema podacima za jun 1986. godine, u poređenju sa nacionalnim prosekom od 48 dinara po kvadratnom metru stambene površine, građani su veći komunalni trošak imali u Sloveniji (64) i Vojvodini (60), manji u Makedoniji (26), Bosni i Hercegovini (33) i na Kosovu (31), dok su u ostalim republikama izdvajanja bila relativno bliska prosečnoj vrednosti – u Crnoj Gori 48, Srbiji 50 i Hrvatskoj 52 dinara po kvadratnom metru stambenog prostora (Topham, 1990: 415).

Iako su u određenim segmentima uslovi stanovanja bili lošiji u poređenju sa ostalim državama CIE, ispitivanje kvaliteta života u Jugoslaviji iz 1987. godine je pokazalo da je čak 70% građana bilo zadovoljno veličinom i stepenom infrastrukturne opremljenosti svog stambenog prostora (Mandić, 1992: 243). Sličan rezultat dala je studija kvaliteta stanovanja, rađena na primeru Novog Beograda kao najvećeg socijalističkog naselja u okviru države, koju je 1975. godine sproveo Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje nad uzorkom od 8.200 stanovnika (vidi Čanak, 1977). Iako su ispitanici svoje stanove ocenili kao izuzetno funkcionalne i adekvatno infrastrukturno opremljene, njihovo veliko nezadovoljstvo odnosilo se na način organizacije i upotrebe slobodnog prostora u okviru stambenih blokova. Većina anketiranih građana konstatovala je nedostatak društvenih sadržaja i programa u okruženju, 84% njih smatralo je da su susedstva prenaseljena, a 56% naglasilo je da svoje slobodno vreme radije provodi u starom delu grada. Rezultati ovog istraživanja, osim što su ilustrovali greške nastale u procesu planiranja Novog Beograda, istovremeno su ukazali i na probleme sa kojima su se svakodnevno susretali stanovnici stambenih naselja koja su projektovana u skladu sa socijalističkim principima i građena u svim većim jugoslovenskim gradovima. S obzirom na to da je u ovim naseljima živeo najveći procenat urbane populacije, može se zaključiti da, pored pozitivnih subjektivnih ocena stambenih uslova, dodatan indikator

kvaliteta stanovanja u socijalističkim gradovima Jugoslavije zapravo predstavlja nedovoljan kvantitet društvenih funkcija i sadržaja u neposrednom okruženju mesta stanovanja.

## 4.2 Postsocijalistička stambena politika

Pad socijalizma izazvao je neočekivanu i radikalnu promenu u načinu funkcionisanja celokupnog ekonomskog sistema u svim državama CIE, koja se u domenu stambenog sektora manifestovala kroz značajno umanjnje ili ukidanje finansiranja i subvencionisanja izgradnje objekata kolektivnog stanovanja iz državnih/društvenih fondova. Već oslabljen intenzitet stambene produkcije je iz navedenog razloga početkom tranzicije drastično smanjen na nivou celog regiona (Grafik 4.2). Primera radi, u Bugarskoj je 1988. godine završeno 65.000 stanova, a 1992. samo nešto iznad 6.000 (Tsenkova, 1996), dok je u Srbiji obim izgradnje između 1990. i 1993. godine sa 41.000 opao na 17.204 (RZS, 1992; 1995). Na teritoriji CIE u ovom periodu nisu inicirani novi rezidencijalni projekti, a ranije otpočeti su završavani sa usporenom dinamikom. Sve navedeno za posledicu je imalo drastično smanjenje ponude stanova na tržištu i dodatno povećanje već nasleđenog deficita stambenog fonda.

Slično svim političkim, društvenim i ekonomskim promenama započetih tranzicijom, čija je primarna svrha bila da eliminišu postulate socijalističkog sistema, cilj reforme stambene politike je u zemljama CIE, bez obzira na razlike u načinima na koje je ona u njima ranije vođena, predstavljalo osmišljavanje novog i radikalno drugačijeg pristupa produkciji i distribuciji stanova (Stanilov, 2007b: 176), koji bi, između ostalog, državu oslobodio dotadašnjih obaveza. S obzirom na to da je desetogodišnja ekonomska recesija ostavila državne kase gotovo praznim (Struyk, 1996), ovo se prvenstveno odnosilo na pronalaženje optimalnog rešenja za pokrivanje budžetskog deficita, ali i za pokretnje procesa liberalizacije tržišta rezidencijalnih nekretnina, koji bi privukao investicije iz privatnog sektora. Osnovni principi postsocijalističke stambene reforme su, stoga, obuhvatali:

- redukciju državnih/društvenih fondova namenjenih finansiranju i subvencionisanju stambene izgradnje, tj. njeno prepuštanje tržišnim uslovima;
- povlačenje države iz skoro svih poslova koji se tiču održavanja i distribucije stanova;
- proces privatizacije stambenog fonda u državnom/društvenom vlasništvu;
- posledičnu deregulaciju tržišta;
- prepuštanje stambene izgradnje tržišnim uslovima i liberalizaciju tržišta nekretnina.

Prve reformske mere su u celom regionu vrlo brzo implementirane, te su, u odnosu na kraj prethodne decenije, investicije iz državnih/društvenih fondova u stambenu produkciju već početkom 1990-ih redukovane za gotovo 50%. Do 1994. godine zabeleženo je i umanjnje udela bruto domaćeg proizvoda koji se za ovu svrhu izdvajao – on je u većini država u proseku iznosio samo 1%, dok je viši bio jedino u Srbiji (oko 2%) i Makedoniji (blizu 3%) (Tsenkova, 2009: 128).

Iako je postsocijalistička reforma stambene politike u Srbiji sprovedena iz istih razloga, sa istim ciljevima i na vrlo sličan način kao i ostatku CIE, specifičan politički i društveno-ekonomski kontekst tranzicije je rezultate ovog procesa učinio drugačijim. Njegove karakteristike analizirane su s aspekta rezultata privatizacije društvenih stanova i

promena u dinamici stambene izgradnje, izazvanim neočekivanim prepuštanjem njene regulacije tržišnim mehanizmima, a efekti su zatim evaluirani u odnosu na dostignut kvalitet stambenog fonda i uslova stanovanja u odabranim zemljama regiona.

#### 4.2.1 Privatizacija stambenog fonda i restitucija

Vođene imperativima privatizacije u svim granama privrede, uključujući i stambenu izgradnju, prve postsocijalističke vlade su u gradovima CIE inicirale i proces konverzije vlasništva nad državnim (Stanilov, 2007b), smatrajući da on predstavlja optimalan način za popunjavanje budžetskog deficita, ali ujedno i glavni preduslov za liberalizaciju tržišta rezidencijalnih nekretnina. Upravo iz ovih razloga, privatizacija stambenog fonda implementirana je kao jedna od prvih institucionalnih transformacija i, kako je prethodno navedeno, predstavlja deo tzv. *prve tranzicije*. Sa druge strane, moglo bi se reći kako je njena primarna svrha zapravo bila da, kroz omogućavanje otkupa stanova po cenama znatno nižim od tržišnih, amortizuje i apsorbuje negativne društvene efekte i „šokove“ u uslovima početka tranzicije od centralno planirane ka tržišnoj ekonomiji<sup>77</sup> (Struyk, 1996; Tsenkova, 2009). Budući da je institucija državne/društvene svojine činila jednu od najvažnijih okosnica socijalističkog poretka i ideologije, proces privatizacije izavao je radikalne i sistemske promene ne samo u stambenoj, već i u celokupnoj državnoj politici (Mandić, Stanovnik, 1996), prvenstveno s aspekta drastičnog umanjenja obaveza koje je svaka od država imala prema svojim građanima tokom perioda socijalizma.

Za razliku od ostatka CIE, gde je najveći deo stambenog fonda bio u državnom vlasništvu, u Srbiji je, isto kao i u svim jugoslovenskim republikama, on predstavljao društvenu svojinu. Osnov za pokretanje procesa njegove privatizacije dao je Ustav<sup>78</sup> iz 1990. godine, kojim je ukinuta obaveza zaposlenih da izdvajaju doprinos za stambenu izgradnju i definisana ravnopravnost svih oblika svojine, što je označilo jasan prekid sa skoro četiri decenije dugom politikom finansiranja stambene produkcije iz društvenih fondova. Proces je do 1992. godine bio definisan *Zakonom o stambenim odnosima*<sup>79</sup>, koji otkup stanova nije učinio dostupnim domaćinstvima sa prosečnim primanjima zato što je njihova cena iznosila oko 30% procenjene tržišne vrednosti. Iako nijedna od nadležnih institucija ne raspolaže preciznim podacima o dinamici i obimu privatizacije sprovedene u ovom periodu, pretpostavka je da je u to vreme otkupljen najkvalitetniji deo stambenog fonda, uključujući i nacionalizovane stanove (Petrović, 2004). Osnov za omasovljavanje procesa dao je *Zakon o stanovanju*<sup>80</sup> iz 1992. godine, koji je u mnogo većoj meri vodio računa o pitanjima pravednosti procesa. On je prodaju stanova regulisao na sledeći način:

- rok *otplate* ograničen je na maksimalno 40 godina (Čl. 19);
- *otkupna cena* utvrđivala se u odnosu na prosečnu bruto mesečnu zaradu u privredi na republičkom nivou, kao i na osnovu starosti, kvaliteta i spratnosti zgrade u kojoj se stan nalazio, njegove površine i položaja u okviru zgrade (Čl. 20);

<sup>77</sup> Takođe, u svim državama CIE postojao je konsenzus da će se proces privatizacije državnih/društvenih stanova doprineti buđenju građanske svesti o obavezi održavanja zajedničkih prostora u višeporodičnim objektima i ulaganja u poboljšanje komunalne infrastrukture (Struyk, 1996).

<sup>78</sup> Sl. glasnik RS, br. 1/90.

<sup>79</sup> Sl. glasnik SRS, br. 12/90, 47/90 i 55/90; Sl. glasnik RS, br. 3/90 i 7/90.

<sup>80</sup> Sl. glasnik RS, br. 50/92, 76/92, 84/92 – ispravka, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 – ispravka, 48/94, 44/95 – dr. zakon, 49/95, 16/97, 46/98, 26/2001, 101/2005 – dr. zakon.

- *ugovorna cena* mogla je umanjiti otkupnu na konto obaveznog doprinosa za stambenu izgradnju koji je korisnik stana do tada uplaćivao (0,5% za svaku godinu radnog staža do maksimalnih 30%), ali i na osnovu naknade vlasniku eksproprisanog stana u iznosu od najviše 10% (Čl. 21).

Na osnovu pomenutih odrednica, ovaj zakon je građanima omogućio da do vlasništva nad stanom dođu za u proseku od 10.000 do 20.000 nemačkih maraka (Damjanović, Gligorijević, 2010: 21), pri čemu je ovaj iznos bio dodatno obezvređen hiperinflacijom iz 1993. i 1994. godine. Računato na osnovu prosečne ugovorne cene od 15.000 nemačkih maraka, za fond od oko 600.000 društvenih stanova, koliko ih je u Srbiji bilo na početku 1990-ih, država je dobila približno 9 milijardi maraka. Ako se u obzir uzme njihova tržišna vrednost, koja je 2002. godine procenjena na 18 milijardi evra, odnosno na nešto više od tadašnjeg bruto nacionalnog dohotka (Damjanović, Gligorijević, 2010: 22), ali i činjenica da, prema Članu 20 ovog zakona, kupci nisu bili u obavezi plaćanja poreza na promet nepokretnosti, dolazi se do zaključka da su kreatori stambene politike uskratili državni budžet za ogromnu sumu novca. Sa druge strane, odobravanjem otkupa društvenih stanova po cenama i do 70% nižim od tržišnih amortizovani su i apsorbovani negativni društveni efekti tranzicije, što je, u skladu sa prethodno navedenim, bila i jedna od primarnih svrha konverzije vlasništva nad stambenim fondom u zemljama CIE. Budući da je početak 1990-ih u našoj državi bio obeležen znatno višim stepenom političke i ekonomske nestabilnosti u odnosu na region, ovim procesom je istovremeno kupljen i socijalni mir.

Privatizacija državnih/društvenih stanova je, kao univerzalna mera reforme stambene politike, sprovedena u relativno kratkom periodu u svim postsocijalističkim zemljama kroz dva glavna mehanizma – prodajom nosiocima stanarskih prava i restitucijom imovine koja je bila eksproprisanana nakon Drugog svetskog rata<sup>81</sup>. U regionu Jugoistočne Evrope je u toku četiri godine od početka tranzicije privatizovano 31% stambenog fonda (Tsenkova, 2000), a do 2003. godine čak 2,8 miliona od ukupno 3,5 miliona stambenih jedinica, odnosno više od 80% (Hegedüs, Teller, 2003). Prema dostupnim podacima, 1998. godine je u privatnom vlasništvu na teritoriji CIE bilo preko 90% ukupnog stambenog fonda – poređenja radi, evropski prosek je u to vreme iznosio 62% (Tsenkova, 2000; Dimitrovska Andrews, 2005). Udeo stanova u privatnoj svojini bio je izuzetno visok u Rumuniji (91,7%), Sloveniji (90,3%), Hrvatskoj (87,9%), Srbiji i Crnoj Gori (87,4%), Mađarskoj (82,6%) i Slovačkoj (76,5%) (Hegedüs, Struyk, 2005; UNECE, 2006). Niže učešće privatnog vlasništva od evropskog proseka imale su Češka (56,5%), Bugarska (54,5%) i Poljska (49,1%) (*ibid.*). One su istovremeno zadržale relativno visok udeo stanova u javnoj svojini od oko 16 % od ukupnog stambenog fonda, koji je u ostalim državama iznosio između 5 i 10% (Damjanović, Gligorijević, 2010: 87). S obzirom na ovakve rezultate, za proces privatizacije se može reći da je predstavljao jednu od najradikalnijih, najefikasnijih, ali istovremeno i najbrže implementiranih sistemskih mera postsocijalističke stambene reforme. On je ujedno bio i glavni instrument liberalizacije tržišta rezidencijalnih nekretnina iz razloga što su se sa značajnim povećanjem učešća individualnog vlasništva nad stambenim fondom stvorile mogućnosti za češću prodaju, zamenu i davanje stanova pod zakup ili njihovu promenu namene u poslovnu. Iako je stambeni fond u Srbiji tokom prve decenije tranzicije gotovo u potpunosti promenio vlasničku strukturu – prema zvaničnim rezultatima popisa, 2002. godine je njegovih 98% bilo u privatnoj svojini (RZS, 2004c) – Bežovan (2004, str. 97) ističe

<sup>81</sup> Odabir i nivo korišćenja ova dva mehanizma zavisio je od specifičnih prioriteta koje je društveno-ekonomska politika svake od zemalja CIE uspostavila (Stanilov, 2007b: 177).

kako bi, za razliku od ostatka regiona, privatizacija društvenih stanova u većini bivših jugoslovenskih republika mogla okarakterisati kao dugotrajan i konfliktan proces, koji je bio efikasan, ali ne i efektivan. On je predstavljao integralni segment jedne nedovoljno dobro promišljene stambene politike, čija implementacija nije omogućila korišćenje sredstava akumuliranih od konverzije vlasništva u zakonom predviđene svrhe (*ibid.*). Primera radi, u Srbiji je *Zakon o stanovanju* propisivao da se deo prikupljenog novca mora usmeriti na dalju stambenu izgradnju, kao i da sumu dobijenu od otkupa stanova u opštinskoj, gradskoj, pokrajinskoj ili republičkoj svojini treba upotrebiti za rešavanje stambenog pitanja socijalno ugroženog stanovništva (Čl. 28). Materijalna sredstva akumulirana privatizacijom se, sa druge strane, nisu vratila u stambenu potrošnju, niti su se ispunili socijalni ciljevi kojima se proces prvobitno rukovodio.

Pored toga što od privatizacije stambenog fonda država nije imala gotovo nikakve finansijske koristi, ona je uticala na stvaranje i dva dodatna problema. Prvi se odnosio na diskriminaciju velikog broja zaposlenih u društvenom sektoru, koji nisu bili nosioci stanarskih prava, odnosno tokom socijalističkog perioda nisu dobili stan na korišćenje, a od čijih se plata izdvajalo za obavezan stambeni doprinos. Drugi problem postao je tek nedavno aktuelan i vezan je za činjenicu da su procesom bili obuhvaćeni i svi konfiskovani i nacionalizovani stanovi. Iako je u ostalim zemljama privatizacija izvedena i kroz restituciju nekretnina, Srbija je *Zakon o vraćanju oduzete imovine i obeštećenju*<sup>82</sup> donela sa zakašnjenjem od skoro dve decenije, tačnije 2011. godine, a u konačnoj formi tek 2013. godine<sup>83</sup>, kao propis iz seta zakonske regulative čije je usvajanje bilo uslovljeno kandidaturom za članstvo u Evropskoj uniji. Time je ona postala jedina država CIE koja je u konverziju svojine nad društvenim kapitalom krenula bez jasno definisane vizije o svojim predstojećim obavezama prema vlasnicima eksproprisane imovine i bez preciznog proračuna šta joj zaista pripada, a šta može da proda.

#### 4.2.2 Dinamika stambene izgradnje

Stambeno tržište na teritoriji CIE je sredinom 1990-ih postepeno počelo da se oporavlja od inicijalnih efekata procesa tranzicije, prvo u državama koje su do tada već implementirale neophodne političke i ekonomske reforme, privredno se konsolidovale i prevazišle „tranzicioni šok“ (npr. Poljska, Češka i Slovenija), a zatim sa par godina zakašnjenja i u većem delu ostatka regiona (npr. Bugarska i Rumunija). Prema Stanilovu (2007b), do povećanje obima stambene produkcije tokom druge polovine ove decenije došlo je iz sledećih razloga:

- potražnja za stanovima bila je izuzetno velika zbog deficita nasleđenog iz socijalističkog perioda<sup>84</sup>;
- jačanje finansijskih institucija i poboljšanje materijalnog standarda stanovništva uslovlilo je pojavu hipotekarnih stambenih kredita<sup>85</sup>;

<sup>82</sup> Prvi korak u procesu restitucije predstavljao *Zakon o prijavljivanju i evidentiranju oduzete imovine* (Sl. glasnik RS, br. 45/05) iz 2005. godine. Tokom naredne godine donet je *Zakon o vraćanju imovine crkvama i verskim zajednicama* (Sl. glasnik RS, br. 46/06, 119/08, 44/11).

<sup>83</sup> Sl. glasnik RS, br. 72/11, 108/13.

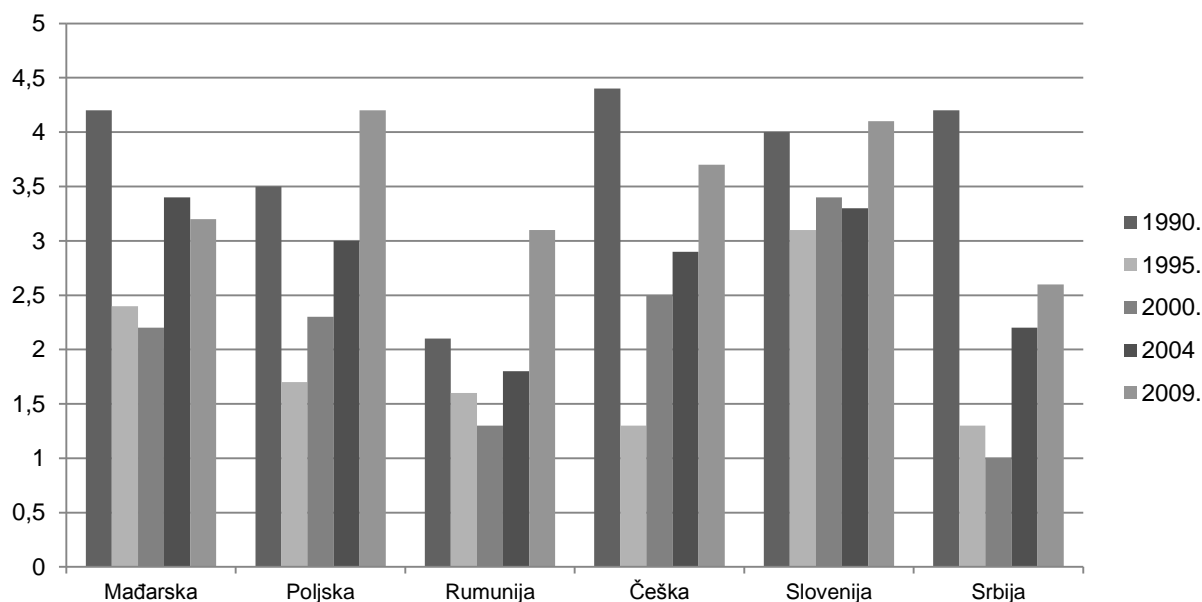
<sup>84</sup> Tokom socijalizma, prosečan period čekanja na državni stan u gradu iznosio je između 10 i 15 godina, te je često po nekoliko manjih domaćinstava delilo isti stambeni prostor (Tsenkova, 1996).



- stanovnici zapadnoevropskih zemalja počeli su da kupuju stanove u CIE gradovima sa ciljem investiranja ili zbog sveprisutnog trenda posedovanja „druge kuće u drugoj državi“<sup>86</sup> (*ibid.*, str. 175).

Sa druge strane, budući da je uticaj tranzicione krize sa početka 1990-ih još uvek bio izuzetno jak, nijedna od analiziranih zemalja ni 2000. godine nije mogla da dostigne obim produkcije ostvaren deceniju ranije (Grafik 4.2).

Grafik 4.2: broj završenih stanova na 1.000 stanovnika u odabranim zemljama CIE za period od 1990. do 2009. godine.



Izvor: za sve zemlje osim Srbije: Delft University of Technology (2010: 74); za Srbiju: kompleksna publikacija *Opštine u Republici Srbiji, Opštine u Srbiji i Opštine i regioni u Republici Srbiji za odgovarajuće godine* (RZS).

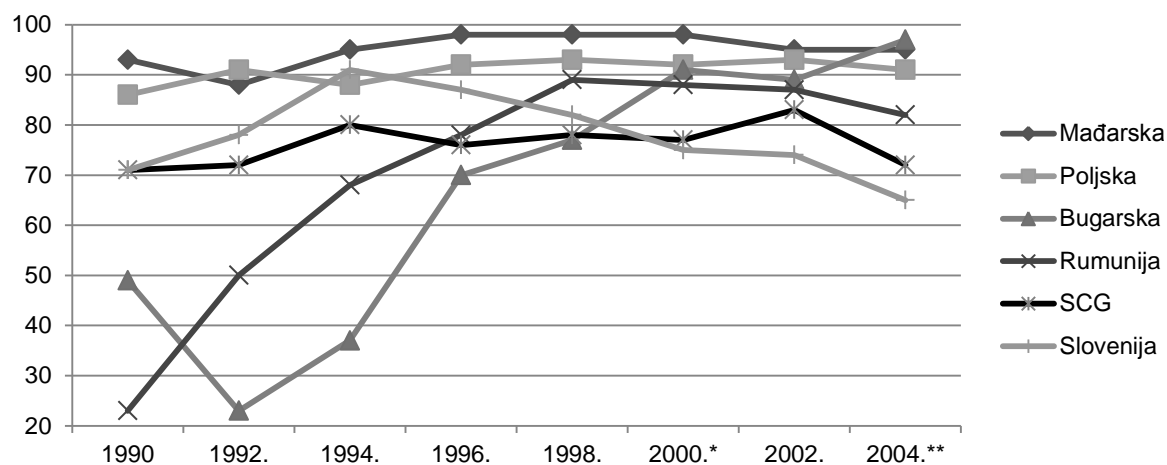
Stambena politika na teritoriji CIE je u ovom periodu funkcionisala po tzv. principu *probe i greške*<sup>87</sup>, te je, stoga, pre bila fokusirana na pronalaženje „instant“ rešenja za akumulirane probleme nego na osmišljavanje dugoročnih i strateških intervencija u domenu stambene politike (Tsenkova, 2009: 68). Nakon uspešno inicirane privatizacije stanova i drastičnog smanjenja ili ukidanja državnih subvencija, stambena izgradnja je, u skladu sa novouspostavljenim tržišnim uslovima, prepuštena privatnom sektoru, koji je bio znatno manje pogođen ekonomskom recesijom nego javni (Stanilov 2007b; Tsenkova, 2009). U istom periodu su privatizovana i velika građevinska preduzeća. Iako produkcija i dalje nije dostizala obim iz 1990. godine, učešće privatnog kapitala u njenom finansiranju održalo se gotovo konstantnim tokom cele prve decenije tranzicije u većini zemalja CIE i u proseku je iznosilo oko 80% (Grafik 4.3).

<sup>85</sup> U Češkoj je, na primer, pristup hipotekarnim stambenim kreditima omogućen još 1996. godine (Stanilov, 2007b). Sa druge strane, ovu pogodnost su mogli da koriste samo imućniji građani – ilustracije radi, u Pragu su domaćinstva smatrana kreditno sposobnim jedino u slučaju da im je mesečni prihod bio tri puta veći od prosečnog (Sýkora, 1999).

<sup>86</sup> Cene stanova i troškovi života u postsocijalističkim gradovima bili su znatno niži nego u zapadnoevropskim. Strance su prvo privukli gradovi u Češkoj, Mađarskoj i Poljskoj, a zatim i u Bugarskoj i Rumuniji (Knight Frank, 2004).

<sup>87</sup> Lindblom i Woodhouse (1993) ističu kako je princip *probe i greške* (eng. *trial and error*) u suprotnosti sa racionalnim pristupom kreiranju politike. On je inkrementalan po prirodi i ne podrazumeva fundamentalno nov pristup, čime se umanjuje stepen neizvesnosti ili mogućnost pravljenja greške (*ibid.*). Drugim rečima, „u duhu inkrementalizma, politika nastaje kroz kompleksan i recipročan odnos između birokratije, političara i predstavnika interesnih grupa“ (Tsenkova, 2009: 68), u ovom konkretnom slučaju – privatnih investitora.

Grafik 4.3: učešće privatnog sektora u stambenoj produkciji u odabranim zemljama CIE za period od 1990. do 2004. godine (u procentima).



\* Podaci za Bugarsku odnose se na 1999. godinu.

\*\* Podaci za Sloveniju odnose se na 2003. godinu.

Izvor: UNECE Statistical Database<sup>88</sup>; UNECE (2006).

Najveći porast u ovom periodu zabeležen je u Bugarskoj (sa 23% 1992. na 90% 2000. godine) i Rumuniji (sa 23% 1990. na 90% 1998. godine). Sa druge strane, privatne investicije nisu predstavljale novinu za bivše jugoslovenske republike – njihovo učešće u stambenoj izgradnji je i u doba socijalizma bilo relativno visoko i na godišnjem nivou se u proseku kretalo između 60 i 70% (Grafik 4.1). Ono se u periodu od 1990. do 2004. godine neznatno povećalo u Hrvatskoj, Sloveniji i Srbiji i Crnoj Gori, dok je u Makedoniji već 1998. godine novogradnja u celosti bila finansirana privatnim kapitalom. Iako precizni podaci o udelu privatnog sektora u stambenoj produkciji za kraj druge decenije tranzicije nisu dostupni, pretpostavka je da se on ni u jednoj od analiziranih zemalja nije smanjio u odnosu na 2004. godinu.

Najveće smanjenje obima stambene izgradnje tokom prve decenije tranzicije zabeleženo je u slučaju Srbije (Grafik 4.4) - sa 41.000 stanova, koliko ih je završeno 1990. godine, na 10.000 u 2000. godini, odnosno sa 4,2 na 1 stan na 1.000 stanovnika<sup>89</sup> (RZS, 1992, 2002). Poređenje sa drugim zemljama u postsocijalističkoj transformaciji pokazuju da su promene u domenu stanogradnje u našoj do 1994. godine bile istog karaktera i opsega, a da je do značajnog pogoršanja u vrednostima glavnih indikatora (udeo stambenih investicija u bruto domaćem proizvodu, broj završenih stanova na 1.000 stanovnika, godišnji porast stambenog fonda, itd.), posebno u odnosu na centralnoevropski region, došlo tokom druge polovine decenije (Petrović, 2004). U periodu između dva popisa (1991. i 2002. godine), ukupan stambeni fond u Srbiji je sa 2,55 porastao na 2,74 miliona stambenih jedinica, odnosno za samo oko osam % (RZS, 2004f).

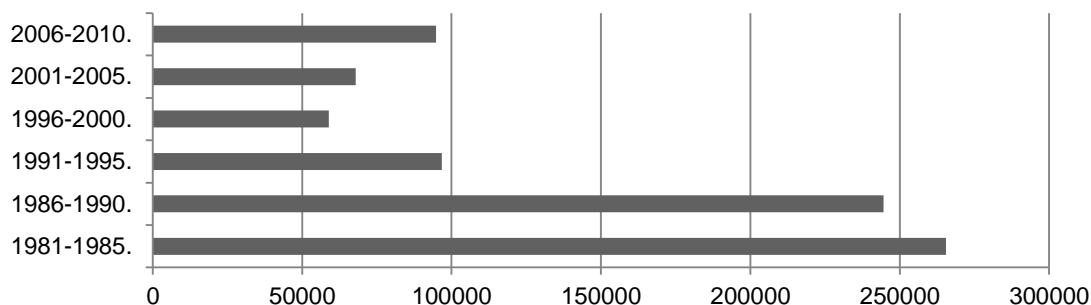
Prema evidenciji Republičkog zavoda za statistiku (2004d), smanjenje obima stambene izgradnje tokom prve decenije tranzicije dokumentovano je u svim naseljima u okviru Srbije. Ono je posebno bilo izraženo u velikim gradovima, koji su u doba socijalizma predstavljali glavne nosioce ukupnog društveno-ekonomskog razvoja i u kojima se povećanje stambenog fonda ranije usklađivalo sa potrebama stanovništva i projekcijama

<sup>88</sup> Dostupno na <http://w3.unece.org/pxweb/Dialog/> (pristupljeno 15. maja 2013).

<sup>89</sup> Poređenja radi, stambena produkcija je na teritoriji Zapadne Evrope u istom periodu samo neznatno opala - sa 6,5 na 5,8 stanova na 1.000 stanovnika (UNECE, 2006).

demografskog rasta. Podaci o ukupnom broju završenih stanova<sup>90</sup> u tri najveća grada u zemlji pokazuju da je produkcija u prvih pet godina perioda u Beogradu i Nišu opala za preko 70%, dok je Novom Sadu smanjena za trećinu<sup>91</sup> (Grafik 4.4). Kvantitativno najveća promena u obimu stambene izgradnje zabeležena je u prestonici – sa 9.084, koliko ih je završeno 1990. godine, na 2.448 stanova u 1995. Tokom druge polovine decenije, nivo produkcije u Beogradu je nastavio da se smanjuje, u Nišu je neznatno povećan, a u Novom Sadu je stagnirao<sup>92</sup>.

Grafik 4.4: broj završenih stanova u Srbiji na petogodišnjem nivou za period od 1981. do 2010. godine.



*Napomena:* Podaci se odnose na legalno izgrađene stanove.

*Izvor:* 1981 - 1990: RZS (2004d); 1991 – 2010: kompleksna publikacija *Opštine u Republici Srbije, Opštine u Srbiji i Opštine i regionu u Republici Srbiji* za odgovarajuće godine (RZS).

Negativan bilans stambene izgradnje u Srbiji zapravo je predstavljao samo jednu od nebrojeno mnogo indirektnih posledica urušavanja države i njenog društveno-ekonomskog sistema. Kako zbog političke nestabilnosti, negativnih stopa privrednog rasta, drastičnog pada životnog standarda i priliva velikog broja izbeglica iz ratom zahvaćenih područja, tako i iz razloga propadanja velikog broja društvenih preduzeća koja su tokom socijalističkog perioda predstavljala glavne investitore u stambenu izgradnju, devedesete godine prošlog veka rezultirale su ozbiljnom krizom u stambenom sektoru. Nagla eliminacija potporne uloge države u ovoj oblasti, posledična deregulacija tržišta, drastično umanjeno intenzitet stanogradnje, povećan deficit stambenog fonda, ali i sve prateće društveno-ekonomske posledice početka tranzicije, kreirali su specifične okolnosti pod kojima velik deo populacije nije bio u mogućnosti da reši svoje stambeno pitanje. Uzimajući u obzir podatak da je tokom 1990-ih za jedan kvadratni metar stana trebalo izdvojiti preko deset prosečnih plata<sup>93</sup> (JP Urbanizam, 2009b: 19), kao i činjenicu da su bankarski krediti većini građana bili nedostupni<sup>94</sup>, može se zaključiti kako je prosečnoj srpskoj porodici u ovom periodu kupovina stana bila gotovo nedostižna. Dok su skoro sve zemlje CIE do 2000. godine implementirale mere regulacije svojih stambenih tržišta, oporavile ih i uspešno konsolidovale, u Srbiji je, kako Petovar (2003) ističe, socijalistička stambena politika napuštena pre nego što je

<sup>90</sup> Bitno je napomenuti da se analizirani podaci odnose na legalno izgrađene stanove.

<sup>91</sup> Broj završenih stanova na 1.000 stanovnika se između 1990. i 1995. godine u Beogradu smanjio sa 5,2 na 1,5, u Nišu sa 4,9 na 1,5, a u Novom Sadu sa čak 8,5 na 2,4 (RZS, kompleksna publikacija *Opštine u Republici Srbije, Opštine u Srbiji i Opštine i regionu u Republici Srbiji* za odgovarajuće godine).

<sup>92</sup> U 2000. godini je na 1.000 stanovnika u Beogradu završen 1 stan, u Nišu 1,8, a u Novom Sadu 2,2 (RZS, kompleksna publikacija *Opštine u Republici Srbije, Opštine u Srbiji i Opštine i regionu u Republici Srbiji*).

<sup>93</sup> Odnos prosečne plate i cene kvadratnog metra stambene površine za zapadnoevropske zemlje u dato vreme iznosio je 1:1 (JP Urbanizam, 2009b: 19).

<sup>94</sup> Pod okolnostima potpunog kolapsa finansijskog sistema tokom 1990-ih, prosečna domaćinstva nisu imala pristup stambenim kreditima. Sa druge strane, u dato vreme državne banke su političkoj eliti odobravale kredite za kupovinu stanova pod izuzetno povoljnim uslovima, o kojima se u javnosti ništa nije znalo (Petrović, 2004).

uspostavljena nova. Posledično, naša država se na samom početku druge decenije tranzicije suočila sa sledećim problemima (Petrović, 2004; UNECE, 2006):

- odsustvo dobro osmišljene i precizno definisane stambene strategije koja bi bila usklađena sa ukupnim društveno-ekonomskim razvojem;
- neadekvatnost postojećeg zakonskog okvira, odnosno njegova nemogućnost da odgovori na brojne promene u stambenoj politici;
- smanjenje obima legalne gradnje i porast broja stanova građenih u zoni sive/illegalne ekonomije;
- opadanje kvaliteta novoizgrađenih stanova;
- odsustvo finansijskih mehanizama koji bi obezbedili kontinuitet u investiranju;
- nepostojanje stambenog fonda koji bi omogućio zbrinjavanje najugroženijih društvenih grupa;
- nepostojanje odgovarajuće regulacije u domenu održavanja i upravljanja postojećim stambenim fondom.

Iz navedenih razloga, ali prvenstveno zbog suočavanja sa institucionalnim urušavanjem stambenog sistema, proisteklim iz prakse zapostavljanja njegove „(de)regulacije“ i reaktivnog, tj. tolerantnog odnosa prema bespravnoj gradnji, proces uspostavljanja adekvatnog finansijskog i pravnog okvira razvoja stambenog sektora tokom narednog perioda se u našoj zemlji odvijao izuzetno sporo (Petrović, 2004: 151).

Za razliku od Srbije, u kojoj su tek konstatovani problemi u okviru stambenog sektora, skoro potpuno oporavljena stambena tržišta velikog broja CIE zemalja su se početkom druge decenije tranzicije okrenula privlačenju stranog kapitala kroz međunarodnu promociju. U cilju ublažavanja negativnih efekata postsocijalističke stambene reforme, posebno s aspekta sve većeg deficita stanova<sup>95</sup> i još uvek nedovoljne godišnje produkcije, organi vlasti na lokalnom, regionalnom i nacionalnom nivou su odlučili da se uključe u proces stambene izgradnje i pomognu je na različite načine. Tako je, na primer, gradska uprava u Budimpešti inicirala projekat rekonstrukcije revitalizacije centralno lociranog rezidencijalnog područja<sup>96</sup>, čija je prevashodna svrha bila privlačenje stranih investicija, ali i smanjenje uticaja trenda raseljavanja stanovništva koje su džentrifikacija i komercijalizacija starog gradskog jezgra prethodno prouzrokovala (Stanilov, 2007b). Kombinovano dejstvo implementacije različitih podsticajnih mera i pojačanog priliva stranog kapitala doprinelo je tome da obim stambene produkcije u skoro svim zemljama CIE do 2010. godine dostigne ili prestigne vrednosti sa početka tranzicije (Grafik 4.2).

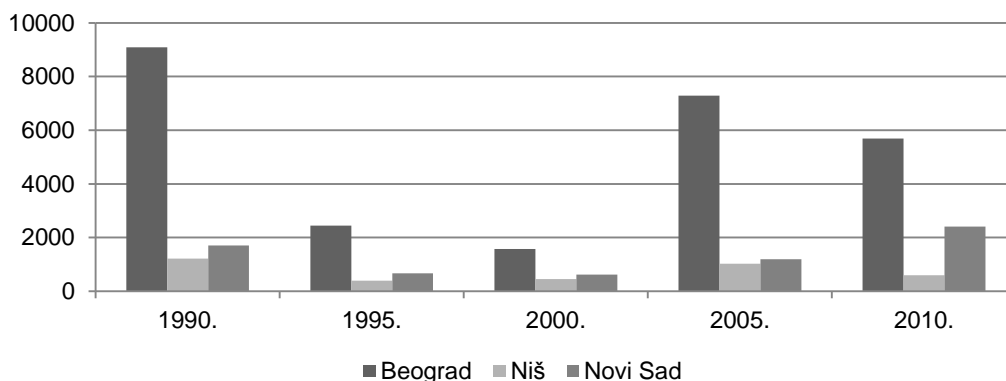
<sup>95</sup> Veličina stambenog fonda je 2002. godine u skoro svim državama CIE bila ispod prosečne vrednosti za stare članice Evropske unije, koja je u to vreme iznosila 490 stanova na 1.000 stanovnika. U Bugarskoj je na 1.000 stanovnika dolazilo 472 stana, u Hrvatskoj 420, Crnoj Gori 410, Sloveniji 393, Srbiji 394, Rumuniji 373 i Poljskoj 308 (UNECE, 2006; Tsenkova, 2009: 114). Bez obzira na činjenicu da je u periodu od 2000. do 2004. godine stambena izgradnja u većini analiziranih zemalja intenzivirana, ni u jednoj od njih ni tada nije ostvaren obim iz 1990. godine.

<sup>96</sup> Arhitektonsko-urbanistički projekat *Corvin Promenade* (dostupno na [www.corvinsetany.hu](http://www.corvinsetany.hu)) podrazumevao je formiranje novog gradskog centra kroz zamenu građevinskog fonda lošeg boniteta. Obuhvatao je izgradnju 365.000m<sup>2</sup> stambenog, poslovnog i maloprodajnog prostora, adaptaciju 46 stambenih objekata, modernizaciju postojeće komunalne infrastrukture, renoviranje osnovne škole, formiranje 20.000m<sup>2</sup> novih javnih prostora, obogaćivanje datog područja novim društvenim sadržajima, itd. Predložila ga je uprava budimpeštanske opštine Jozefvaroš, a njegova investiciona vrednost procenjena je na 500 miliona evra. Obaveze koje je opštinska vlast na sebe preuzela bile su da razradi i usvoji novu urbanističku dokumentaciju, uspostavi održivi model javno-privatnog partnerstva za implementaciju, izabere investitore na međunarodnom tenderu i u narednih 10 godina uloži 72 miliona evra u razvoj javnih sadržaja i programa u okviru datog područja. Najveći deo ovog projekta je do danas realizovan.

Početak 21. veka u Srbiji obeležili su politička i makro-ekonomska stabilizacija i postepen oporavak domaće privrede, što se pozitivno odrazilo na razvoj sektora stanogradnje i dovelo do pokušaja uspostavljanja novog institucionalnog okvira stambene politike. Poboljšana kupovna moć stanovništva, u skladu sa kojom se do 2002. godine odnos prosečne plate i cene stana smanjio na 1:5 (do 2010. godine opao je na 1:3)<sup>97</sup>, ali i omogućavanje pristupa stambenim kreditima doprineli su porastu udela građana koji je mogao da reši svoje stambene potrebe i posledičnom stvaranju povećane potražnje za već uveliko deficitaranim stanovima<sup>98</sup>. Bitno je napomenuti kako je na ovo uticaja imala i odluka republičke vlade da u određenom momentu porez na dodatu vrednost za novoizgrađene stanove smanji sa 18 na 8 % (Stanilov, 2007b).

Budući da je stambeno tržište u Srbiji, osim neadekvatne i nedovoljne regulacije, karakterisalo i odsustvo stranog kapitala, za čije privlačenje je bilo neophodno sprovesti odgovarajuće institucionalne i pravne reforme, sve navedeno je išlo su prilog domaćim privatnim investitorima, kojima je produkcija stambenih objekata ubrzo postala jedna od najprofitabilnijih privrednih delatnosti. Ovo je rezultiralo intenziviranom stambenom izgradnjom – primera radi, 2006. je na teritoriji naše države završeno 18.162 stanova, odnosno skoro 80% više nego 2000. godine (RZS, 2002, 2008). Njen obim se u naredne tri godine znatno sporije povećavao, da bi iz razloga dejstva svetske ekonomske krize između 2009. i 2010. sa 19.103 opao na 18.648 stanova (RZS, 2010b, 2011). U periodu od 2002. do 2011. godine, tj. između dva popisa, ukupan stambeni fond u Srbiji porastao je za 16% - sa 2,74 na 3,23 miliona stanova (RZS, 2004f, 2013d).

Grafik 4.5: stambena produkcija u Beogradu, Nišu i Novom Sadu tokom postsocijalističkog perioda (petogodišnji nivo).



*Napomena:* Podaci se odnose na legalno izgrađene stanove.

*Izvor:* kompleksna publikacija *Opštine u Republici Srbiji, Opštine u Srbiji i Opštine i regioni u Republici Srbiji* za odgovarajuće godine (RZS).

Analizirano na nivou tri najveća grada (Grafik 4.5), kvantitativno najveća promena u obimu izgradnje tokom prve polovine decenije primetna je na primeru Beograda – sa 1.557 (2000) na 7.292 stanova (2005), odnosno sa 1,0 na 4,3 stana na 1.000 stanovnika, dok je u

<sup>97</sup> Proračun je izveden na osnovu podataka o godišnjem proseku mesečnih neto zarada u Srbiji (Grafik 8.1), prosečnoj ceni stanova u novogradnji (Baza podataka, RZS: *Cene stanova novogradnje: 2010*; pristupljeno 10. juna 2013, dostupno na <http://webrzs.stat.gov.rs/WebSite/public/ReportView.aspx>) i prosečnim vrednostima evra (srednji kurs) za date godine (Statistika, NBS: *Kretanje deviznih kurseva – prosek perioda*; pristupljeno 6. juna 2013, dostupno na <http://www.nbs.rs/internet/latinica/80/index.html>).

<sup>98</sup> Na osnovu podataka iz popisa sprovedenog 2002. godine, procenjeno je da je preko 175.000 (6,8%) domaćinstava u Srbiji, od čega je oko 120.000 živelo u gradovima, bilo u stanju akutne potrebe za stambenim prostorom (Petrović, 2004: 169).

Nišu i Novom Sadu porast iznosio oko 50%. Iz razloga pada intenziteta produkcije na nacionalnom nivou krajem 2000-ih godina, tokom 2010. je u Beogradu izgrađeno 20% stanova manje nego sredinom decenije, u Nišu je obim opao za skoro 50%, dok je u Novom Sadu zabeležen porast od preko 100%. Prema podacima Republičkog zavoda za statistiku (2007, 2011), broj završenih stanova na 1.000 stanovnika se između 2005. i 2010. godine u Beogradu smanjio sa 4,3 na 2,5, u Nišu sa 4,3 na 2,3, a u Novom Sadu se povećao sa 3,8 na čak 7,3.

Za razliku od većine zemalja CIE, koje su do 2010. godine dostigle ili premašile obim stambene izgradnje sa početka postsocijalističkog perioda, u Srbiji je on i dalje bio skoro 60% niži nego 1990 (Grafik 4.2). Godišnja produkcija se tokom ove dve decenije u našoj državi smanjila sa 4,2 na 2,6 stanova na 1.000 stanovnika (RZS, 1992, 2011), dok se, poređenja radi, u Poljskoj povećala sa 3,5 na 4,2, a u Rumuniji sa 2,1 na 3,1. Drugim rečima, i pored činjenice da su osnovni elementi postsocijalističke stambene reforme bili zajednički za sve zemlje, ovaj proces se u Srbiji nije odvijao simultano i sa istom dinamikom kao i u ostatku regiona. Uzimajući u obzir prethodno naveden podatak o dostignutom obimu produkcije na kraju druge decenije tranzicije, ali i tri dodatna problema stambenog sektora - ilegalno građeni objekti, zanemaren domen socijalnog stanovanja i restitucija ekspropisanih stanova - čijem se sistemskom rešavanju tek nedavno pristupilo, može se zaključiti da je nov institucionalni okvir stambene politike u Srbiji, koji je već uspostavljen sa velikim zakašnjenjem u odnosu na ostatak regiona, i dalje nedovoljno razvijen.

#### **4.2.3 Kvalitet stambenog fonda i uslovi stanovanja u Srbiji i odabranim zemljama CIE nakon dve decenije tranzicije – uporedna analiza**

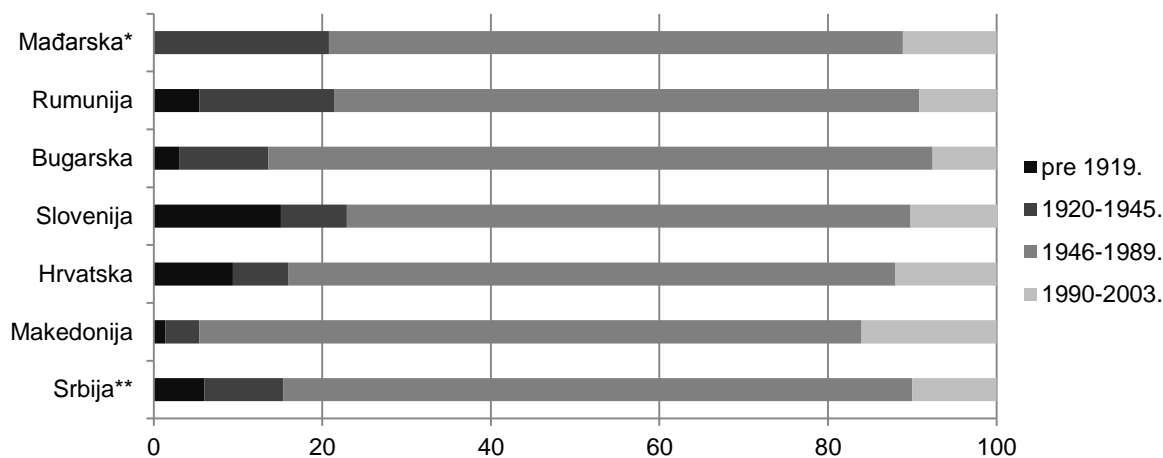
Evaluacija i komparacija kvaliteta stambenog fonda, njegove dostupnosti i uslova stanovanja u Srbiji i odabranim zemljama okruženja (Mađarska, Bugarska, Rumunija, Hrvatska, Makedonija i Slovenija<sup>99</sup>) nakon dve decenije tranzicionog perioda mogu da ilustruju uspešnost postsocijalističkih reformi stambene politike. Izvedene su na osnovu kriterijuma koji uključuju starosnu strukturu fonda, stepen njegove infrastrukturne opremljenosti i suficit/deficit u odnosu na broj domaćinstava, prosečnu veličinu stanova (novogradnja i ukupan fond), kao i korelaciju između učešća stanova po broju soba i domaćinstava po broju članova. S obzirom na to da određen broj statističkih podataka sa početka treće decenije tranzicije za Rumuniju, Makedoniju i Srbiju nisu dostupni, prilikom analize korišćeni su zvanični rezultati popisa sprovedenih 2001/2002. godine<sup>100</sup>.

U poređenju sa zapadnoevropskim, stambeni fond na teritoriji CIE je relativno nov (Stanilov, 2007b). Prema evidenciji iz 2003. godine, učešće stanova izgrađenih pre 1919. godine u bivšim socijalističkim državama iznosilo je oko 4%, a u okviru tadašnje Evropske unije 18% (Tsenkova, 2005). Najveći procenat stambenih jedinica datirao je iz doba socijalizma (čak i do 80% u Makedoniji i Bugarskoj), dok je novogradnja izvedena između 1990. i 2003. godine imala udeo od u proseku 7 do 10% (Grafik 4.6).

<sup>99</sup> Iako se ne nalazi u neposrednom okruženju, Slovenija je uvrštena u analizu iz razloga što je bila prva republika stare Jugoslavije koja je pristupila Evropskoj uniji.

<sup>100</sup> Rumunija i Makedonija nisu objavile zvanične rezultate popisa sprovedenih 2011/2012. godine, dok u Srbiji još uvek nisu dostupne sve knjige popisa iz 2011. godine.

Grafik 4.6: starosna struktura stambenog fonda u Srbiji i odabranim zemljama okruženja (u procentima).



\* Stambeni fond izgrađen pre 1919. i između 1920. i 1945. godine je objedinjen.

\*\* Poslednji period obuhvata interval od 1990. do 2001. godine.

Izvor: Bugarska, Rumunija, Hrvatska i Makedonija - Tsenkova (2005: 61); Slovenija: Delft University of Technology (2010: 54); Srbija - RZS (2004d).

Struktura stambenog fonda prema godini gradnje u Srbiji je u ovo vreme bila slična kao i u zemljama okruženja. Prema podacima iz popisa sprovedenog 2002. godine (RZS, 2004d), približno dve trećine od ukupno 2,7 miliona stambenih jedinica izgrađeno je u socijalističkom periodu, a od 1990. do 2002. godine realizovano je blizu 250.000 stanova ili oko 9%. Iako precizni podaci na osnovu kojih bi se izvela komparativna analiza sadašnje starosne strukture stanova u pomenutim državama nisu dostupni, pretpostavka je da bi, uzimajući u obzir znatno manji obim stambene izgradnje u Srbiji tokom druge decenije tranzicije u odnosu na CIE prosek, najveća odstupanja bila primetna u učešću postsocijalističkog stambenog fonda u ukupnom.

Prema Stanilovu (2007b), postsocijalistička stambena reforma doprinela je neznatnom porastu (u slučaju Rumunije – drastičnom) prosečne površine stanova u novogradnji (Tabela 4.4). U poređenju sa Mađarskom, Bugarskom i Rumunijom, u bivšim jugoslovenskim republikama su i tokom poslednje decenije socijalizma građene veće stambene jedinice (Tabela 4.1), te je taj trend zadržan i u periodu tranzicije. Ovde je bitno napomenuti da proračun prosečne površine stanova za Srbiju, izveden na osnovu podataka legalno podignutim stambenim objektima (*i.e.* za koje je izdata građevinska dozvola), pokazuje da se ona nije smanjila u odnosu na 1990. godinu, a da Jovanović Popović *et al.* (2013: 280) istovremeno navode kako su stambene jedinice, realizovane u periodu između 1990. i 2012. godine, u proseku imale 55 m<sup>2</sup>. Pretpostavlja se da je do pomenutog odstupanja u podacima došlo zbog velikog obima bespravne gradnje, kao i zbog vrlo čestog naknadnog deljenja legalno završenih stanova veće kvadrature na dva ili više manjih.

U odnosu na sredinu 1980-ih, prosečna korisna površina stana u ukupnom stambenom fondu je u većini analiziranih zemalja do 2002/2003. godine porasla, te je u Mađarskoj iznosila 77,7m<sup>2</sup>, Sloveniji 75,6m<sup>2</sup>, Hrvatskoj 74,4m<sup>2</sup>, Makedoniji 71,2m<sup>2</sup>, Srbiji 69,8m<sup>2</sup>, a u Bugarskoj 63,3m<sup>2</sup>, dok je u Rumuniji i dalje bila prilično niska – 37,4m<sup>2</sup> (RZS, 2004f; Tsenkova, 2009; Delft University of Technology, 2010). Ovo nije izazvalo značajno povećanje prosečne površine stambenog prostora po članu domaćinstva, koja je početkom druge decenije tranzicije u skoro svim državama CIE jedva prelazila 20m<sup>2</sup> i bila znatno

manja u odnosu na zapadnoevropski prosek od 36m<sup>2</sup> <sup>101</sup>. Primera radi, u Srbiji je 2002. godine samo 38% ukupnog stambenog fonda zadovoljavalo prihvaćen standard od minimalnih 25m<sup>2</sup> po osobi, u 32% stanova je raspoloživi prostor po članu domaćinstva iznosio između 15 i 25m<sup>2</sup>, dok je u preostalih 30% on bio manji od 15m<sup>2</sup> (UNECE, 2006). Struktura stanova se s ovog aspekta do kraja decenije promenila, te je 2011. godine u 16,5% stambenog fonda imalo površinu po osobi manju od 15m<sup>2</sup>, 40,8% između 15 i 30m<sup>2</sup>, 30,9 % između 30 i 60m<sup>2</sup>, a 11,8% više od 60m<sup>2</sup> (RZS, 2013e). Prosečna korisna površina stambenog prostora po osobi se tokom druge decenije tranzicije povećala i u ostalim zemljama okruženja - prema podacima iz 2008. godine, ona je u Mađarskoj iznosila 31,2m<sup>2</sup>, Sloveniji 30,9m<sup>2</sup> i Bugarskoj 25,2m<sup>2</sup>, dok je Rumunija sa 15m<sup>2</sup> po osobi i dalje imala znatno niži prosek od centralnoevropskog i istočnoevropskog (Delft University of Technology, 2010: 51).

Tabela 4.4: prosečna površina stanova u novogradnji u Srbiji i odabranim zemljama CIE za period od 1990. do 2009. godine (u m<sup>2</sup>).

država	1990.	1995.	2000.	2004.	2009.
Mađarska	50	61	60	58	89
Rumunija	40	47	73	78	70
Bugarska	54	63	65	56	88
Hrvatska	80	85	81	84	/
Makedonija	71	72	81	75	/
Srbija	74	79	78	75	70

Izvor: za sve zemlje osim Srbije – UNECE Statistical Database<sup>102</sup>, Delft University of Technology (2010: 51); za Srbiju - RZS (1992, 1997, 2002, 2006, 2010).

I pored činjenice da su tokom prve decenije tranzicije na teritoriji CIE građeni veći stanovi nego u doba socijalizma, odnos prosečne veličine domaćinstva i prosečnog broja soba po stambenoj jedinici, izveden na osnovu podataka iz 2002. godine, navodi na zaključak da je velik procenat stambenog fonda na nivou regiona i dalje bio prenanstanjen<sup>103</sup>. U svim postsocijalističkim državama je broj soba po članu domaćinstva bio znatno niži od proseka za 15 članica Evropske unije od 1,9 i kretao se od minimalnih 0,9 u Poljskoj do maksimalnih 1,4 u Češkoj<sup>104</sup> (Šućur, 2007: 34). Sa druge strane, komparacija statističkih podataka o veličini stambenog fonda i ukupnom broju domaćinstava (Tabela 4.5) pokazuje da je u svakoj od analiziranih zemalja 2002. godine postojao nezanemarljiv višak stanova, koji je, primera radi, u Bugarskoj dostizao čak 21% ukupnog fonda. Deficit nasleđen iz socijalističkog perioda (Tabela 4.2) je tokom 1990-ih nadomešten zahvaljujući smanjenju populacije i povećanju obima stambene izgradnje u drugoj polovini decenije. Zvanični rezultati popisa sprovedenih 2001/2002. godine su istovremeno pokazivali da je broj stanova

<sup>101</sup> Površina stambenog prostora po članu domaćinstva je u nekim od glavnih gradova CIE bila još manja od prosečne. Primera radi, u Sofiji je ona iznosila 14,6m<sup>2</sup>, u Bukureštu 17m<sup>2</sup>, a u Pragu 18m<sup>2</sup>. Sa druge strane, u Budimpešti je po članu domaćinstva dolazilo 21m<sup>2</sup>, a u Ljubljani 26,2m<sup>2</sup> (Eurostat Database – pristupljeno 4. maja 2013,

dostupno na [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/region\\_cities/regional\\_statistics/data/database](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/region_cities/regional_statistics/data/database)).

<sup>102</sup> Dostupno na <http://w3.unece.org/pxweb/Dialog/> (pristupljeno 4. jula 2013).

<sup>103</sup> Procena je da je u ovo vreme preko 40% domaćinstava na nivou CIE imalo više od tri člana (Tsenkova, 2009).

<sup>104</sup> U Mađarskoj i Hrvatskoj je prosečan broj soba po članu domaćinstva iznosio 1,1, u Sloveniji i Rumuniji 1,2, a u Bugarskoj 1,3. Poređenja radi, u Velikoj Britaniji i Belgiji je u dato vreme po članu domaćinstva dolazilo više od 2,5 soba (Šućur, 2007: 34).



u prestonicama i velikim gradovima analiziranih zemalja znatno manji od broja domaćinstava koji u njima živi (Tsenkova, 2009: 115), što navodi na zaključak da je suficit stambenog fonda zapravo bio distribuiran u okviru ruralnih i manjih urbanih sredina. Drugim rečima, bez obzira na postojanje relativno velike ponude stanova na nacionalnim tržištima, većina stanovnika gravitirala je ka gradovima i zadovoljavala se znatno manjim mogućnostima izbora. Usled intenzivirane stambene izgradnje tokom druge decenije tranzicije, praćenog demografskim rastom, suficit stambenog fonda se do 2011. godine u Mađarskoj i Bugarskoj samo neznatno povećao, dok se u Sloveniji, koja je zabeležila procentualno najveći porast broja domaćinstava, drastično smanjio. Udeo prenanastanjenih stambenih jedinica u većini analiziranih zemalja je u ovom periodu neznatno opao.

Tabela 4.5: korelacija između veličine stambenog fonda i domaćinstava u Srbiji i odabranim zemljama CIE za 2002. i 2011. godinu.

država	broj domaćinstava (x1.000)		prosečna veličina domaćinstva		prosečan broj soba po stanu		veličina stambenog fonda* (x1.000)		suficit stambenog fonda** (%)	
	2002.	2011.	2002.	2011.	2002.	2011.	2002.	2011.	2002.	2011.
Mađarska	3.890	4.106	2,6	2,4	2,5	2,7	4.069	4.390	4	6
Rumunija	7.320	/	2,9	/	2,4	/	8.107	/	10	/
Bugarska	2.922	3.005	2,7	2,4	2,8	2,5	3.686	3.909	21	23
Slovenija	685	813	2,8	2,5	2,8	2,6	777	844	12	4
Makedonija	564	/	3,6	/	3,0	/	697	/	19	/
Srbija	2.521	2.488	2,7	2,8	2,8	2,5	2.744	3.232	6	30

\* Prema podacima iz 2002. godine, Bugarska je od analiziranih zemalja imala najveći broj stanova na 1.000 stanovnika – čak 470. U Hrvatskoj je on iznosio 410, Mađarskoj 396, Rumuniji 380, Srbiji 370, Sloveniji 358, dok je Makedonija sa 340 stanova bila na samom začelju liste.

\*\* Proračun suficita stambenog fonda izveden je na osnovu podataka o broju domaćinstava i veličini stambenog fonda.

Izvor: Mađarska - Hungarian Central Statistical Office; Rumunija - National Institute of Statistics; Bugarska - National Statistical Institute; Slovenija - Statistični urad Republike Slovenije; Makedonija - Državni zavod za statistika; Srbija - RZS (2004d, 2004f, 2013b, 2013d, 2013f).

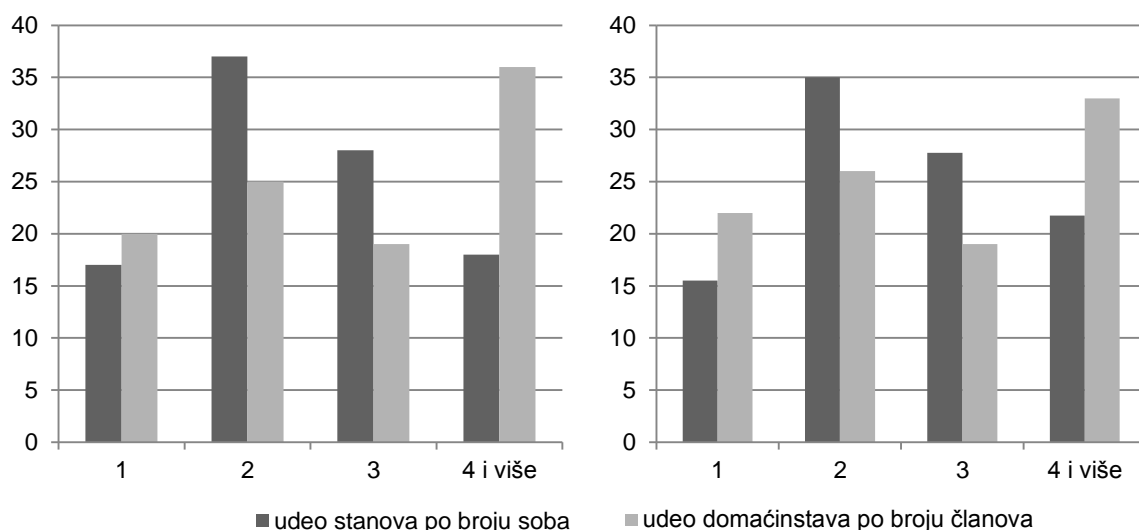
S aspekta indikatora iskorišćenosti stambenog fonda u Srbiji, merene kao broj osoba po sobi, 2002. godine je „standardnu iskorišćenost“ (jedna osoba po sobi) imalo 36% stambenih jedinica, „normalnu“ (jedna do dve osobe po sobi) 46%, dok je „prenastanjeno“ (više od dve osobe po sobi) bilo 18% od ukupnog broja stanova (UNECE, 2006). Prema statističkim podacima, suficit stanova je iste godine iznosio 6% i bio je među najnižim u regionu (Tabela 4.5). Sa druge strane, Petrović (2004: 169) ističe da prilikom izvođenja zaključaka o postojanju ili nepostojanju stambene nestašice u vidu treba imati sledeće činjenice:

- definicija stana koju koristi zvanična statistika nije dovoljno precizna iz razloga što se stanovima smatraju i posebne sobe bez kuhinje i kupatila;
- deo stambenih objekata je izgrađen od nekvalitetnih građevinskih materijala i nije infrastrukturno opremljen;
- određen broj domaćinstava živi u prostorima čija namena nije stambena;
- veliki broj stanova nastanjuju dva ili više domaćinstava.

I pored činjenice da je zvanična statistika pokazivala drugačije, Petrović konstatuje kako je 2002. godine 6,8% domaćinstava u našoj zemlji bilo u stanju akutne potrebe za stanom (*ibid.*). Budući da se obim stambene izgradnje do kraja decenije drastično povećao,

a broj domaćinstava smanjio, suficit je 2011. godine dostigao 30% ukupnog fonda i predstavljao je jedan od najvećih u regionu. Uprkos ovako drastičnom povećanju ponude stanova na tržištu, stepen iskorišćenosti stambenog fonda je tokom ovom perioda samo delimično korigovan, što potvrđuje i njegov drugi indikator, predstavljen kroz korelaciju između procentualnog udela stambenih jedinica po broju soba i domaćinstva po broju članova (Grafik 4.7).

Grafik 4.7: korelacija između veličine stanova i domaćinstava u Srbiji za 2002. i 2011. godinu (u procentima).



Izvor: RZS (2004c, 2013b, 2013f).

Analiza podataka pokazuje sledeće:

- broj jednosobnih stanova i jednočlanih domaćinstava je ostao relativno usklađen;
- distribucija dvosobnih i trosobnih stanova u odnosu na učešće dvočlanih i tročlanih domaćinstava je i dalje optimalna;
- deficit velikih stambenih jedinica se neznatno smanjio, ali stambeni fond koji bi odgovarao potrebama domaćinstava sa četiri i više članova je još uvek nedovoljne veličine.

Tabela 4.6: osnovne karakteristike stambenog fonda u Srbiji i Vojvodini 1991, 2002. i 2011. godine.

	broj stanova (x1.000)			broj stanova na 1.000 stanovnika			broj stanovnika na 1 stan			prosečna površina stana (m <sup>2</sup> )*		
	1991.	2002.	2011.	1991.	2002.	2011.	1991.	2002.	2011.	1991.	2002.	2011.
Srbija	2.556	2.744	3.232	326	347	449	3.1	2.9	2.2	66,5	69,8	71,3
Vojvodina	708	750	848	351	357	439	2.8	2.8	2.3	73,4	75,6	77,3

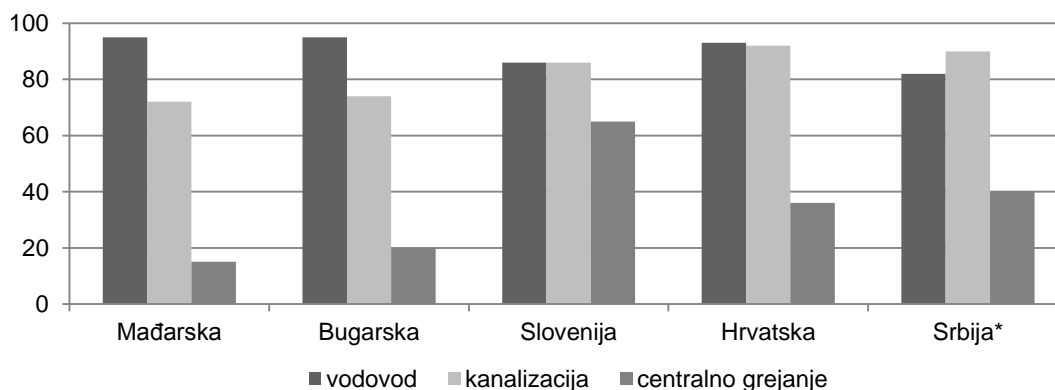
\* Kalkulacija je izvedena na osnovu podataka o broju stanovnika i stanova, površini stanova.

Izvor: SZS (1998), RZS (2004f, 2013a).

Tabela 4.6 sumarno prikazuje osnovne karakteristike stambenog fonda u Srbiji 1991, 2002. i 2011. godine. Uzimajući u obzir prethodno analiziranu dinamiku stambene izgradnje tokom poslednjih 20 godina, koja je bila uslovljena nizom specifičnih društveno-ekonomskih okolnosti, može se zaključiti da je do značajnijeg povećanja broja stanova na 1.000 stanovnika i smanjenja broja stanovnika po stanu došlo tek tokom druge decenije tranzicije. Sa druge strane, promena u prosečnoj veličini stambenih jedinica u ovom periodu je bila

neznatna, što dodatno potvrđuje su u novogradnji izvedenoj u periodu između 2002. i 2011. godine preovladavali dvosobni i dvoiposobni stanovi, čija je površina iznosila od 50 do 60m<sup>2</sup> (Jovanović Popović *et al.*, 2013).

Grafik 4.8: indikatori infrastrukturne opremljenosti stambenog fonda u Srbiji i odabranim zemljama CIE za 2011. godinu (u procentima).



\* U proračun za Srbiju u obzir su uzete stambene jedinice koje imaju septičku jamu (41 %), ali ne i one koje imaju hidrofor (11 %). Vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu nema 6 % stambenog fonda.

Izvor: Mađarska - Hungarian Central Statistical Office; Bugarska - National Statistical Institute; Slovenija - Statistični urad Republike Slovenije; Hrvatska – Državni zavod za statistiku; Srbija - RZS (2013c).

Poslednji kriterijum za evaluaciju kvaliteta stambenog fonda u Srbiji i zemljama okruženja odnosi se na stepen njegove infrastrukturne opremljenosti. I pored činjenice da su se u periodu intenzivne socijalističke stanogradnje, ali i tokom tranzicije, novi objekti odmah opremali neophodnom infrastrukturom (Tabela 4.1), ona je na kraju druge decenije tranzicije nedostajala ne tako zanemarljivom procentu stambenih jedinca<sup>105</sup> (Grafik 4.8). S obzirom da u gradovima analiziranih država oko 95% stambenog fonda ima vodovodne i kanalizacione instalacije (procenti variraju na lokalnim i regionalnim nivoima), može se zaključiti da je problem neadekvatne komunalne opreme prisutniji u ruralnim nego u urbanim sredinama. U poređenju sa okruženjem, Srbija ima najniže učešće stambenog fonda priključenog na javni, mesni ili seoski vodovod i kanalizaciju. Sa druge strane, udeo stanova sa centralnim grejanjem je u njoj znatno viši nego u Mađarskoj i Bugarskoj, ali i dosta niži nego u Sloveniji.

Iz razloga nedostatka velikog broja relevantnih podataka koji bi, između ostalog, ilustrovali i promene u poslednjih 10 godina, relativno je teško izvesti precizan zaključak o kvalitetu stambenog fonda, njegovoj dostupnosti i uslovima stanovanja u Srbiji i državama njenog okruženja nakon dve decenije tranzicionog perioda. Ipak, na osnovu analiza za koje su upotrebljeni dostupni podaci o veličini stambenog fonda u odnosu na broj domaćinstava, njegovoj iskorišćenosti i infrastrukturnoj opremljenosti, kao i o broju stanova na 1.000 stanovnika (u korelaciji sa prosečnom površinom stana)<sup>106</sup>, može se izvesti okvirna komparacija. Konstatovano je da su u Sloveniji, Hrvatskoj, Mađarskoj i Bugarskoj uslovi

<sup>105</sup> Budući da podaci o infrastrukturnoj opremljenosti stambenog fonda u Rumuniji i Makedoniji na kraju druge decenije tranzicije nisu dostupni, u obzir su uzeti postojeći iz 2002. godine. U Rumuniji je tada 55% od ukupnog broja stanova imalo kanalizaciju, 60% vodovod, a oko 25% centralno grejanje. U Makedoniji je u to vreme na vodovod bilo priključeno 60% stambenog fonda, dok je 85% imalo kanalizacione instalacije (Tsenkova, 2009: 118). I pored činjenice da je obim investicija u poboljšanje komunalne infrastrukture tokom proteklih 10 godina povećan, pretpostavlja se da je stepen opremljenosti stambenog fonda u ove dve države i danas znatno niži u poređenju sa okruženjem.

<sup>106</sup> Grafik 4.6 pokazuje da je starosna struktura stambenog fonda vrlo slična u svim analiziranim zemljama, te ona nije uzeta za kriterijum komparacije.

stanovanja generalno bolji nego u Srbiji i Makedoniji, dok su u Rumuniji najlošiji zato što ne postoji adekvatna komunalna infrastruktura i izuzetno je niska prosečna površina stana. Sa druge strane, u poređenju sa Slovenijom, Mađarskom i Rumunijom, stambeni fond u Bugarskoj, Hrvatskoj i Srbiji ima znatno veću dostupnost.

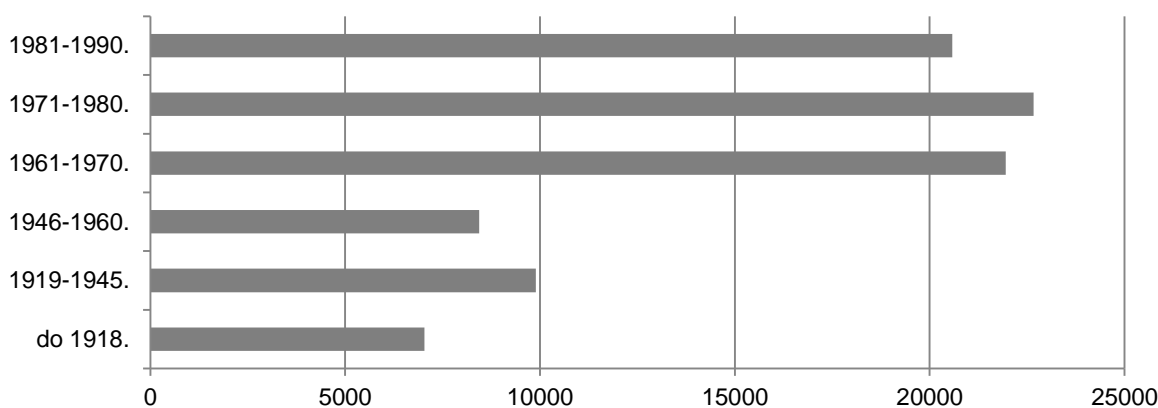
### 4.3 Razvoj stambenog sektora u Novom Sadu

Efekti postsocijalističke reforme stambene politike u Srbiji su višestruki, ali se najviše ogledaju u prepuštanju stambene izgradnje privatnom sektoru, te je i njena dinamika, koja je analizirana na primeru Novog Sada, bila uslovljena tržišnim mehanizmima regulacije, baziranim na odnosu ponude i potražnje, ali i specifičnim društveno-ekonomskim kontekstom tranzicionog procesa. Rezultati dve decenije produkcije objekata u ovakvom režimu evaluirani su s aspekta promena u kvalitetu stambenog fonda i uslovima stanovanja, a zatim su izdvojeni i problemi sa kojima se stambeni sektor u gradu danas susreće usled neadekvatno sprovedene reforme u određenim segmentima i nedovoljne implementacije ili nedostatka odgarajuće zakonske regulative.

#### 4.3.1 Stambena izgradnja tokom socijalističkog perioda<sup>107</sup>

Iako precizni podaci o veličini stambenog fonda sa kojim je Novi Sad ušao u socijalistički period nisu dostupni, poznato je da je do 1945. godine izgrađeno 15.734 jedinica, tačnije 6.564 do 1918. i 9.170 od 1919. do 1945. godine (RZS, 2004d). Prema zvaničnim izvorima, između 1946. i 1990. godine na teritoriji grada je realizovano ukupno 73.642 stana (SZS, 1998), odnosno skoro pet puta više nego pre Drugog svetskog rata.

Grafik 4.9: stambena produkcija u Novom Sadu do 1990. godine.



Izvor: SZS (1998), RZS (2004d).

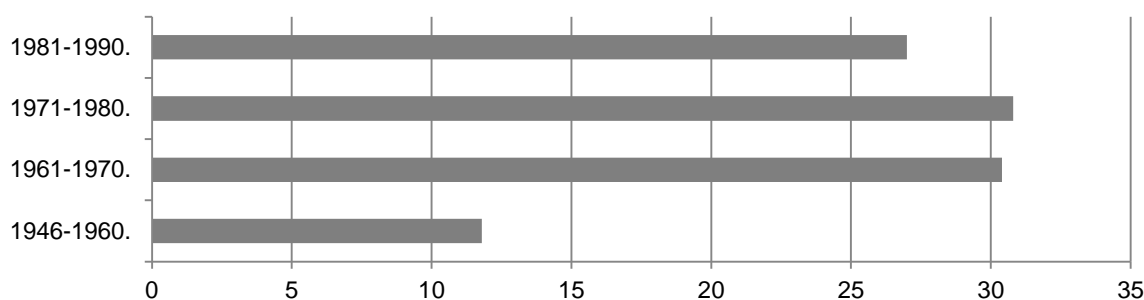
I pored činjenice da je od 1946. do 1960. godine ostvarena stambena izgradnja po obimu nadmašila period između dva rata, decenije koje se vezuju za intenzivnu socijalističku produkciju objekata kolektivnog stanovanja su tek usledile (Tabela 2.3, Grafik 4.9). Tokom

<sup>107</sup> Podaci iz zvaničnih izvora (Savezni zavod za statistiku i Republički zavod za statistiku) o obimu stambene produkcije i veličini stambenog fonda dostupni su samo za teritoriju Grada Novog Sada.

1960-ih završeno je ukupno 21.956 stanova ili za čak 260 posto više nego u prethodnih 10 godina. U naredne dve decenije obim se održao gotovo konstantnim, te je 1970-ih realizovano 22.668 stambenih jedinica, a 1980-ih 20.580.

Struktura stambenog fonda izgrađenog u Novom Sadu u periodu socijalizma pokazuje da je produktivnost bila najniža tokom 15 godina nakon završetka Drugog svetskog rata, a najveća tokom 1960-ih i 1970-ih (Grafik 4.10). Iz ove dve decenije datira 62% od ukupnog broja realizovanih stanova. U poslednjih 10 godina socijalizma obim produkcije je, usled početka društveno-ekonomske krize, neznatno opao, te ona u strukturi učestvuje sa 27%. Drugim rečima, nešto preko 88% socijalističkog stambenog fonda izgrađeno je između 1961. i 1990. godine.

Grafik 4.10: struktura socijalističkog stambenog fonda u Novom Sadu po vremenu gradnje (u procentima).



*Napomena:* 1) stambena izgradnja između 1946. i 1951. godine bila je izuzetno mala i stoga ne utiče na proračun učešća po decenijama; 2) proračun je izveden na osnovu dostupnih podataka (Grafik 4.9).

Budući da podaci o veličini stambenog fonda za 1961. godinu nisu dostupni, daljom analizom je obuhvaćen početak 1970-ih, 1980-ih i 1990. godina, tj. one za koje podaci postoje. Broj stanova u okviru šireg gradskog područja je između 1971. i 1981. godine sa 63.400 porastao na 82.758 (u okviru užeg područja sa 44.940 na 58.155), od čega je blizu 38% bilo u društvenoj svojini (SZS, 1998). Kao što je prethodno navedeno, tokom poslednje decenije socijalizma izgrađeno je preko 20.000 stambenih jedinica. S obzirom na promenu u veličini stambenog fonda između 1981. (82.758) i 1990. godine (93.856), može se konstatovati kako je u ovom periodu srušeno ili namenu u poslovnu promenilo preko 10.000 stanova. Istovremeno, na osnovu komparacije podataka o veličini stambenog fonda 1971. (63.400) i 1981. godine (82.758) s jedne strane i obimu produkcije za 1970-e godine (Grafik 4.9), koja je iznosila oko 22.000, dolazi se do zaključka da rušenja tokom ove decenije skoro da nije ni bilo.

Usled dve decenije intenzivne izgradnje objekata kolektivnog stanovanja, prosečna veličina stana se u periodu od 1961. do 1981. godine<sup>108</sup> povećala sa 44,5 (GUP, 1985) na 57,1m<sup>2</sup>. Po članu domaćinstva je iste godine dolazilo 19m<sup>2</sup> stambene površine<sup>109</sup>, što je bilo nešto više od državnog proseka, koji je, kako Topham navodi (1990: 412), u to vreme iznosio 17,9m<sup>2</sup>.

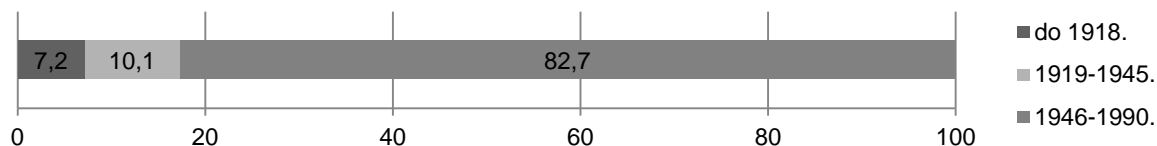
Novi Sad je početak tranzicionog perioda dočeka sa fondom od 93.856 stanova na širem gradskom području (na užem području bilo ih je 65.564), od kojih je 7,2% bilo

<sup>108</sup> Proračun prosečne veličine stana za 1981. godinu izveden deljenjem ukupne površine stanova sa ukupnim brojem stanova. Korišćeni su podaci iz Popisa 1981. godine (RZS, 2004f).

<sup>109</sup> Na osnovu podataka iz Popisa 1981. godine, prosečna veličina domaćinstva, dobijena deljenjem ukupnog broja stanovnika sa ukupnim brojem domaćinstava, iznosila je 2,9 članova (RZS, 2004f),

izgrađeno do 1918. godine, 10,1% između dva svetska rata i čak 82,7% tokom perioda socijalizma (Grafik 4.11). Prema podacima za 1991. godinu, prosečna veličina stana<sup>110</sup> iznosila je 64,8m<sup>2</sup>, a prosečna površina po članu domaćinstva<sup>111</sup> 22,3m<sup>2</sup>. Ove vrednosti su na užem gradskom području bile nešto niže - prosečna veličina stana bila je 58,6m<sup>2</sup>, dok je po članu domaćinstva dolazilo 20,9m<sup>2</sup> stambene površine<sup>112</sup>.

Grafik 4.11: starosna struktura stambenog fonda u Novom Sadu 1990. godine (u procentima).



*Napomena:* proračun je izveden na osnovu dostupnih podataka (Grafik 4.9).

#### 4.3.2 Stambena izgradnja tokom tranzicionog perioda

Kao što je prethodno navedeno, početak 1990-ih izazvao je neočekivanu i radikalnu promenu u načinu funkcionisanja stambenog sektora u Srbiji, koja se, između ostalog, manifestovala i kroz značajno umanjeње finansiranja i subvencionisanja izgradnje objekata kolektivnog stanovanja iz društvenih fondova. Kombinovano sa dejstvom društveno-ekonomske krize, ovo je za direktnu posledicu imalo usporavanje projektovane dinamike produkcije. Analizirano na nivou Vojvodine, statistički podaci (Tabela 4.7) pokazuju da je obim legalne stambene izgradnje već 1990. pao na polovinu godišnjeg proseka 1980-ih, koji je iznosio 14.500 stanova (SZS, 1998), a zatim do kraja decenije i na 20%. U odnosu na ukupnu produkciju u pokrajini, učešće novogradnje izvedene na teritoriji Grada Novog Sada se tokom druge polovine 1990-ih uz manje oscilacije konstantno povećavalo, što se može objasniti velikim prilivom i koncentrisanjem stanovništva i kapitala u vojvođansku prestonicu nakon završetka rata.

U poređenju sa poslednjom decenijom socijalističkog perioda, kada se na teritoriji grada u proseku realizovalo oko 2.000 stanova godišnje (RZS 2004d), obim izgradnje je tokom 1990-ih drastično smanjen. Iako dve publikacije Republičkog zavoda za statistiku potvrđuju ovu tezu, podaci o broju završenih stanova na petogodišnjem nivou se u njima razlikuju (Grafik 4.12). Prema zvaničnim rezultatima popisa iz 2002. godine, ukupna stambena produkcija na teritoriji Grada Novog Sada<sup>113</sup> je između 1991. i 1995. iznosila 6.797 stanova (prosečno 1.930 godišnje), dok je po evidenciji statističkih godišnjaka opština u Republici Srbiji u ovom periodu realizovano njih 2.860 (prosečno 572 godišnje).

Znatno veća odstupanja primetna su u podacima za drugu polovinu decenije. Prema popisu, u ovih pet godina završeno je 11.847 stambenih jedinica, odnosno u proseku 2.396

<sup>110</sup> Prosečna veličina stana izvedena je deljenjem ukupne površine stanova sa brojem stanova. Korišćeni su podaci iz Popisa 1991. godine (RZS, 2004f).

<sup>111</sup> Prosečna veličina domaćinstva za 1991. godinu, izvedena deljenjem ukupnog broja stanovnika sa ukupnim brojem domaćinstava, iznosila je 2,8 članova. Korišćeni su podaci iz Popisa 1991. godine (RZS, 2004f).

<sup>112</sup> Proračun prosečne veličine stana i prosečne površine po članu domaćinstva za uže gradsko područje izveden je na isti način kao i za šire područje.

<sup>113</sup> S obzirom da podaci o obimu stambene produkcije za uže gradsko područje Novog Sada nisu dostupni, analiza je rađena na nivou Grada Novog Sada.

godišnje, što čak premašuje srednju vrednost za period najintenzivnije socijalističke stanogradnje<sup>114</sup>. U statističkim godišnjacima je za isti vremenski interval naveden obim od samo 2.904 jedinca (prosečno 580 godišnje).

Tabela 4.7: legalna stambena produkcija u Novom Sadu i Vojvodini tokom prve decenije tranzicije.

	broj izgrađenih stanova u Novom Sadu		prosečna površina stana* (m <sup>2</sup> )	broj izgrađenih stanova u Vojvodini	novogradnja u Novom Sadu** (%)
	ukupno	na 1.000 stanovnika			
1990.	1.700	8,5	60,4	7.558	22,5
1991.	920	3,4	57,5	5.913	15,5
1992.	616	2,3	64,4	4.886	12,6
1993.	361	1,3	68,7	4.090	8,8
1994.	296	1,1	69,1	2.837	10,4
1995.	667	2,4	68,1	2.835	23,5
1996.	759	2,7	61,2	2.211	34,3
1997.	405	1,5	61,7	1.956	20,7
1998.	632	2,3	64,9	1.954	32,3
1999.	490	1,8	53,1	2.017	24,3
2000.	618	2,2	52,5	2.540	24,3

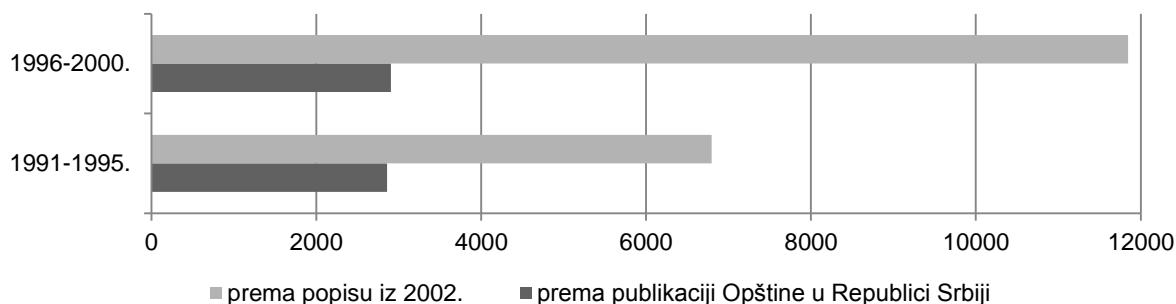
\* Proračun je izveden na osnovu podataka o broju izgrađenih stanova i njihovoj ukupnoj površini.

\*\* Proračun je izveden je na osnovu podataka o broju izgrađenih stanova u Gradu Novom Sadu i Vojvodini.

*Napomena:* podaci se odnose na Grad Novi Sad.

*Izvor:* kompleksna publikacija *Opštine u Republici Srbiji, Opštine u Srbiji i Opštine i regioni u Republici Srbiji* za odgovarajuće godine (RZS).

Grafik 4.12: stambena produkcija u Novom Sadu tokom prve decenije tranzicije (petogodišnji nivo).



*Napomena:* podaci se odnose na Grad Novi Sad.

*Izvor:* rezultati popisa - RSZ (2004d); kompleksna publikacija *Opštine u Republici Srbiji, Opštine u Srbiji i Opštine i regioni u Republici Srbiji* za odgovarajuće godine (RZS).

Budući da u objašnjenju metodologije prikupljanja podataka za statističke godišnjake *Opštine u Republici Srbiji* stoji kako su proračuni obima produkcije rađeni na osnovu *Godišnjih izveštaja o građevinskim radovima* i *Mesečnih izveštaja o građevinskim dozvolama*, oni zapravo obuhvataju samo legalnu gradnju, dok podaci iz popisa u obzir uzimaju kompletan stambeni fond koji je realizovan u datim periodima. Ova evidentna razlika u broju završenih stanova ukazuje na tri problema sa kojima se stambeni sektor u Novom Sadu susreo na kraju prve decenije tranzicije:

<sup>114</sup> Prema popisu iz 2002. godine, u prvoj polovini 1980-ih realizovano je 10.841 stanova, a tokom druge polovine 9.654 (RZS, 2004d).

- relativno velik deo finalizirane novogradnje iz različitih razloga nije odmah dobio upotrebnu dozvolu;
- određen broj višeporodičnih objekata nije završen zbog nedostatka finansijskih sredstava investitora;
- kao kombinovana posledica masovne privatizacije stanova u društvenoj svojini, od koje su profitirali samo raniji vlasnici stanarskih prava, povećanja broja stanovnika koji nisu imali materijalne mogućnosti da na legalan način reše svoje stambeno pitanje i nepostojanja adekvatnih mehanizama za razvoj socijalnog stanovanja, obim bespravne gradnje je drastično porastao.

Sa druge strane, uprkos drastično smanjenom obimu legalne produkcije u gradu, prosečna površina stanova u novogradnji se tokom većeg dela 1990-ih održala iznad minimuma od 60m<sup>2</sup> (Tabela 4.7), koji je još 1974. godine utvrđen *Prostornim planom Grada Novog Sada* (JP Urbanizam, 2009b). Na osnovu svega navedenog, može se zaključiti kako su transformacija društveno-ekonomskog sistema i ulazak u tranziciju pod okolnostima raspada države, građanskih ratova, priliva velikog broja izbeglih lica, međunarodne izolacije, sankcija, ali i neusklađene zakonske regulative, dovele do gotovo potpunog odsustva kontrole u procesu stanogradnje i gradogradnje uopšte, što je za posledicu imalo velike društveno-prostorne preturbacije na teritoriji Novog Sada, koje su se desile u samo par godina nakon završetka socijalističkog perioda.

Kao što je prethodno navedeno, politička i makro-ekonomska stabilizacija na nacionalnom nivou i postepeni oporavak domaće privrede sa početka 2000-ih godina pozitivno su se odrazili na sektor stanogradnje u celoj zemlji. Do naglog intenziviranja legalne stambene produkcije u Novom Sadu dolazi 2004. godine, kada je prvi put premašen prosečan godišnji obim za poslednju deceniju socijalističkog perioda (vidi Grafik 4.9) i kada je učešće novogradnje realizovane u gradu u ukupnoj na nivou Vojvodine prešlo 50% (Tabela 4.8), što se može objasniti iznenadnim prilivom privatnih investicija u njegov stambeni sektor. Naime, usled uspešno realizovane privatizacije nekoliko izuzetno velikih društvenih preduzeća na teritoriji pokrajine, u kojima je nezanemarljiv broj lokalnih stanovnika i bivših radnika imao akcije, ali istovremeno i zbog visokog udela poslovanja u zoni sive ekonomije, početkom druge decenije tranzicije akumulirana je velika količina individualnog kapitala koji je najvećim delom usmeren ka Novom Sadu. S obzirom na to da bankarski sektor u datom momentu još uvek nije bio dovoljno razvijen, liberalizovano tržište rezidencijalnih nekretnina postalo je glavna destinacija za privatne investicije iz razloga što je pružalo različite mogućnosti za čuvanje, obrt i povraćaj finansijskih sredstava kroz prodaju, davanje u zakup ili konvertovanje stambenog u poslovni prostor. Primera radi, statistički podaci pokazuju da je u narednom periodu izuzetno velik broj stanova u gradu kupljen radi iznajmljivanja – privremeno nastanjeni stanovi su 2002. godine činili 8%, a 2011. godine čak 21% od ukupnog fonda nastanjenih (RZS, 2004b, 2013a). Povećanje potražnje za rezidencijalnim nekretninama u Novom Sadu i posledičan porast njihove cene reaktivirali su stambenu izgradnju, te je ona vrlo brzo svrstana među najprofitabilnije privredne delatnosti na nivou pokrajine, a njen obim se do kraja decenije održao gotovo konstantnim. Iako je ovakav način koncentracije kapitala imao negativne implikacije u kontekstu dodatnog naglašavanja već primetne razlike u stepenu ekonomske razvijenosti između Novog Sada i ostalih vojvođanskih gradova, kao i u smislu stvaranja još izraženije ruralno-urbane dihotomije, činjenica da je on definisao pravac njegovog urbanog razvoja tokom druge decenije tranzicije. Intenziviranjem stambene produkcije stvoreni su uslovi za planskom



dokumentacijom preporučenu transformaciju nedovoljno gusto naseljenih gradskih područja sa nekvalitetnim stambenim fondom u nove zone višeporodičnog stanovanja (tzv. *permanentna rekonstrukcija*), a budući da je potražnja za stanovima kontinualno rasla, ona su u kratkom vremenskom roku skoro u potpunosti rekonstruisana.

Tabela 4.8: legalna stambena produkcija u Novom Sadu i Vojvodini tokom druge decenije tranzicije.

	broj izgrađenih stanova u Novom Sadu		prosečna površina stana* (m <sup>2</sup> )	broj izgrađenih stanova u Vojvodini	novogradnja u Novom Sadu** (%)
	ukupno	na 1.000 stanovnika			
2000.	618	2,2	52,5	2.540	24,3
2001.	183	0,7	69,2	1.792	10,2
2002.	859	3,1	48,4	2.605	32,9
2003.	1.135	3,7	51,4	3.168	35,8
2004.	2.262	7,4	45,7	4.108	55,1
2005.	1.189	3,8	48,5	2.755	43,1
2006.	1.897	6,0	49,1	3.793	50,2
2007.	2.401	7,5	51	4.010	60,0
2008.	2.010	6,2	54,1	4.382	45,9
2009.	2.236	6,8	60,5	5.069	44,1
2010.	2.413	7,3	59,6	5.519	43,7
2011.	2.122	6,4	57,2	4.632	45,8

\* Proračun je izveden na osnovu podataka o broju izgrađenih stanova i njihovoj ukupnoj površini.

\*\* Proračun je izveden je na osnovu podataka o broju izgrađenih stanova u Gradu Novom Sadu i Vojvodini.

*Napomena:* podaci se odnose na Grad Novi Sad.

*Izvor:* kompleksna publikacija *Opštine u Srbiji i Opštine i regioni u Republici Srbiji za odgovarajuće godine (RZS).*

U skladu sa potražnjom, definisanom kupovnom moći stanovništva i činjenicom da su se stanovi pribavljali i radi izdavanja, tokom prve polovine 2000-ih godina na tržištu se pojavio izuzetno velik broj stambenih jedinica manje površine. Do približavanja planom utvrđenoj prosečnoj površini od 60m<sup>2</sup> dolazi tek krajem perioda. S obzirom na to da je razvoj stambenog sektora u ovoj deceniji bio direktno uslovljen tržišnim potrebama, pretpostavlja se da je promenu u dotadašnjoj praksi produkcije garsonjera i jednosobnih stanova izazvao postepen rast interesovanja za stambenim jedinicama veće kvadrature.

Budući da rezultati poslednjeg popisa sa klasifikacijom stanova prema godini gradnje još uvek nisu objavljeni, komparativna analiza legalne i ukupne produkcije realizovane na teritoriji Grada Novog Sada tokom druge decenije tranzicije izvedena je na osnovu dostupnih podataka o veličini stambenog fonda u 2002. i 2011. godini. Prema njima se broj stanova za stalno stanovanje u ovih nepunih deset godina uvećao za preko 28.000, odnosno sa 114.030 porastao na 142.051 (RZS, 2004f, 2013b), dok ih je po statističkim godišnjacima opština u Srbiji u istom periodu legalno izgrađeno samo 16.402 (Tabela 4.8). Ako se u obzir uzme činjenica da je, prema evidenciji JP *Urbanizam* (2009b) o broju izdatih urbanističkih uslova, između 2000. i 2009. godine legalno završeno samo oko 1.400 jednoporodičnih kuća, može se zaključiti da odstupanja u podacima ukazuju na izuzetno velik obim bespravne gradnje, i to prvenstveno individualnog stanovanja. Poznato je da su u ovom režimu tokom prethodne dve decenije realizovana gotovo sva nova stambena područja, koja su nakon legalizacije stavljena u planske okvire.

### 4.3.3 Promene u kvalitetu stambenog fonda i uslovima stanovanja tokom tranzicionog perioda

Rezultati reforme stambene politike i postsocijalističke stambene izgradnje u Novom Sadu se mogu sagledati evaluacijom kvaliteta stambenog fonda i uslova stanovanja na početku treće decenije tranzicionog perioda i njihovim poređenjem sa stanjem iz 1991. godine. Analize su izvedene na osnovu sledećih kriterijuma: veličina, starosna i vlasnička struktura fonda, stepen njegove infrastrukturne opremljenosti i suficit/deficit u odnosu na broj domaćinstava, prosečna veličina stanova, njihova struktura prema sobnosti i korelacije između učešća stanova po broju soba i domaćinstava po broju članova. Svi statistički podaci koji su upotrebljeni u ovu svrhu predstavljaju zvanične rezultate popisa iz 1991, 2002. i 2011. godine i odnose se na uže gradsko područje, osim ako nije drugačije naznačeno.

Tabela 4.9: osnovne karakteristike stambenog fonda u Novom Sadu 1991, 2002. i 2011 godine.

	broj stanova	broj stanova na 1.000 stanovnika	broj stanovnika na 1 stan	površina stana po stanovniku (m <sup>2</sup> )	prosečna površina stana** (m <sup>2</sup> )	suficit stanova	suficit u stambenom fondu (%)
1991.	65.564	365	2,7	21,4	58,6	7.640	0,7
2002.	79.136	405	2,5	23,9	58,8	6.076	7,7
2011.	117.074	509	2,0	29,4	57,8	23.177	19,8

\* Proračun je izveden na osnovu podataka o broju stanova i njihovoj ukupnoj površini.

\*\* Proračun je izveden na osnovu podataka o broju stanova i broju domaćinstava.

*Napomena:* analizom su obuhvaćeni samo stanovi za stalno stanovanje, u koje se ubrajaju sve nastanjene i nenastanjene stambene jedinice.

*Izvor:* SZS (1998), RZS (2004a, 2004f, 2011, 2013a, 2013f).

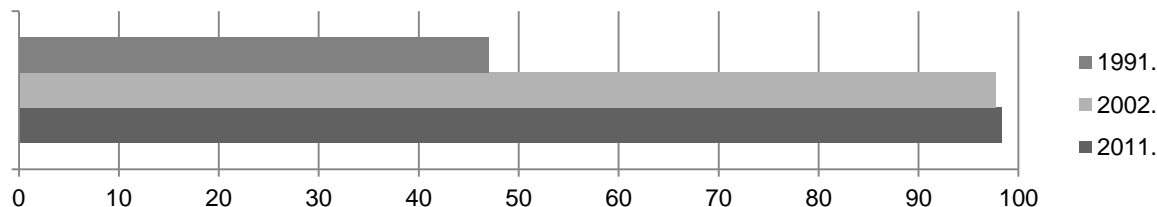
Tabela 4.9 daje popis osnovnih karakteristika stambenog fonda u Novom Sadu na početku svake od tri decenije postsocijalističkog perioda. Prema podacima iz popisa, broj stanova za stalno stanovanje se u ovih 20 godina uvećao za 51.510 stanova, od čega se 73% (37.938) na tržištu pojavilo nakon 2002. godine. Poređenja radi, obim izgradnje dostignut tokom 1970-ih i 1980-ih nije prelazio 23.000 stambenih jedinica (Grafik 4.9). Upravo zahvaljujući izuzetno intenzivnoj produkciji višeporodičnih objekata u režimu permanentne rekonstrukcije, tokom druge decenije tranzicije došlo je i do značajnog povećanja kapaciteta stambenog fonda, merenog kao broj stanova na 1.000 stanovnika, sa kojim Novi Sad danas prevazilazi mnoge glavne gradove centralno- i istočnoevropskih država<sup>115</sup>. Dok je u ovom periodu porasla i površina stambenog prostora po stanovniku (sa 21,4 na 29,4m<sup>2</sup>, odnosno za oko 40%), prosečna površina stana se nije promenila i znatno je manja od one na nacionalnom nivou (Tabela 4.6). Razlozi koji su do ovoga doveli su dvojaki. Prvi je taj što su realizovane stambene jedinice imale prosečnu površinu ispod 50m<sup>2</sup> (Tabela 4.8), a drugi se odnosi na činjenicu da je obim novogradnje u Novom Sadu tokom prethodne decenije premašio demografski rast. Prethodna konstatacija se može potvrditi poređenjem broja domaćinstava<sup>116</sup> i stanova za stalno stanovanje u analiziranim godinama. Prema dostupnim podacima, njihov odnos je 1991. i 2002. godine bio relativno ujednačen i ukazivao je na neznatan višak stanova. Značajna razlika stvorila se tokom narednog

<sup>115</sup> Poređenja radi, na 1.000 stanovnika u Budimpešti dolazi 491 stan, u Pragu 484, Varšavi 468, a u Bukureštu 404 stana (Colliers International, 2012).

<sup>116</sup> Prema rezultatima popisa, u Novom Sadu je 1991. živelo 65.087 domaćinstava, 2002. godine 73.060, a 2011. čak 93.897 (RZS, 2004f, 2013f).

perioda, što je 2011. godine rezultiralo velikim suficitom u stambenom fondu, koji iznosu blizu 20%.

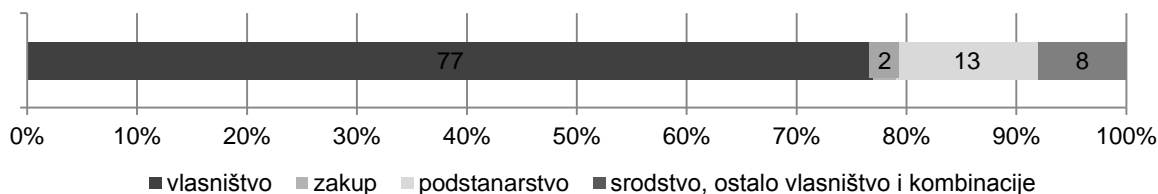
Grafik 4.13: učešće stanova u privatnoj svojini u stambenom fondu Novog Sada za 1991, 2002. i 2011. godinu (u procentima).



Izvor: SZS (1998), RZS (2004d, 2013d).

Struktura stambenog fonda prema vlasništvu i osnovu po kojem ga domaćinstva koriste predstavlja izuzetno bitan parametar za analizu i evaluaciju standarda stanovanja u Novom Sadu. Kao posledica relativno brzo sprovedene privatizacije društvenih stanova, u gradu se tokom 1990-ih udeo stanova u privatnoj svojini sa 47% (1991) povećao na 97,7% (2002), a zatim i na 98,3% do 2011. godine (Grafik 4.13). Prema rezultatima poslednjeg popisa, u preko tri četvrtine nastanjenih stambenih jedinica žive domaćinstva čiji je jedan od članova vlasnik, dok je oko 13% u podstanarstvu (Grafik 4.14).

Grafik 4.14: struktura nastanjenih stanova u Novom Sadu u odnosu na osnov po kojem ih domaćinstva koriste (2011. godina).



Izvor: RZS (2013d).

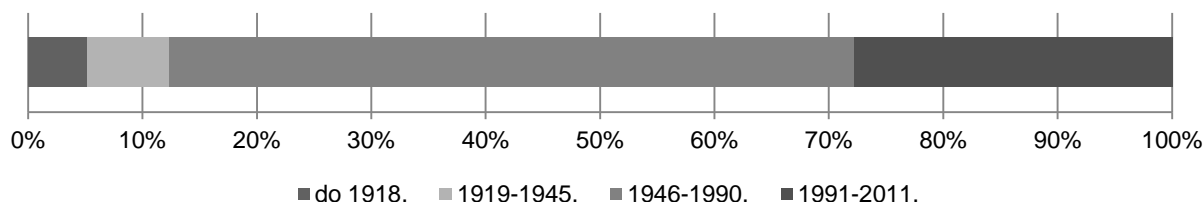
Ako se u obzir uzme i podatak o učešću privremeno nastanjenih stanova, koji je 1991. iznosio 2% od ukupnog broja stalno nastanjenih, 2002. godine 8%, a 2011. čak 21% (SZS, 1998; RZS, 2004b, 2013a), može se zaključiti da je relativno velik deo današnjeg stambenog fonda tokom druge decenije tranzicije kupljen radi iznajmljivanja, tj. da se, kako Bežovan (2005: 27) ističe, prilikom investiranja u rezidencijalne nekretnine računalo na značajno povećanje vrednosti uloženog novca. Sa druge strane, vrlo visok procenat domaćinstava (blizu 80%) u Novom Sadu koristi se stambenim prostorom koji je u njihovoj privatnoj svojini ili suvlasništvu, dok samo 2% živi u zakupljenim (socijalnim) stanovima. Ovaj udeo je drastično manji u odnosu na određene zapadnoevropske zemlje, ali samo neznatno u poređenju sa prosekom za većinu postsocijalističkih zemalja<sup>117</sup>.

Starost stambenog fonda predstavlja višestruko važan indikator njegovog kvaliteta. Uzimajući u obzir obim izgradnje koji je dostignut tokom poslednje decenije, kao i činjenicu da najveći procenat od ukupnog broja datira iz doba socijalizma – čak 60%, za stanove u

<sup>117</sup> Prema podacima sa kraja 2000-ih godina, evropske države sa najvećim udelom socijalnih stanova u ukupnom stambenom fondu su Holandija (32%) i Austrija (23%). Sa druge strane, on u Nemačkoj iznosi samo 4,6 %. U regionu CIE izdvajaju se Češka (17%) i Poljska (10%), dok većina ostalih zemalja ima učešće socijalnog stanovanja niže od 7 % - Slovenija 6%, Mađarska 3,7%, Bugarska 3,1% i Rumunija 2,3% (CECODHAS, 2011).

Novom Sadu se može reći da su relativno novi (Grafik 4.15) i slične starosne strukture kao i u ostalim urbanim sredinama CIE (Grafik 4.6).

Grafik 4.15: starosna struktura stambenog fonda u Novom Sadu 2011. godine.



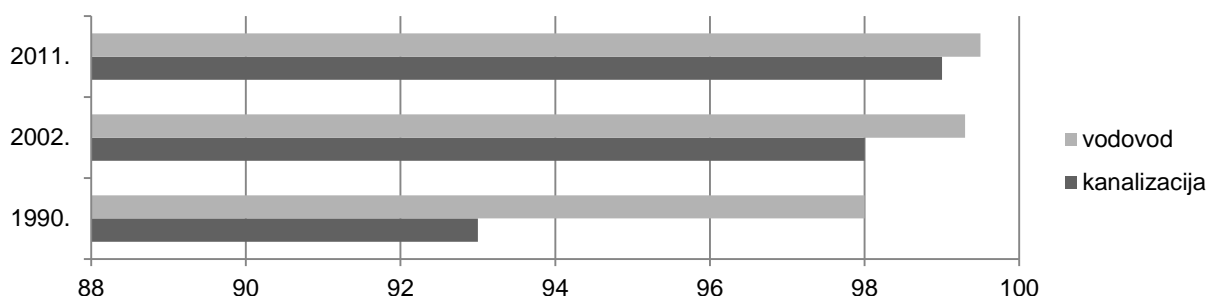
*Napomena:* S obzirom na to da Republički zavod za statistiku još uvek nije objavio knjigu popisa sa podacima o starosnoj strukturi stambenog fonda za 2011. godinu, korišćeni su rezultati prethodnih popisa i podaci o broju novoizgrađenih stanova iz kompleksne publikacije *Opštine u Srbiji*. Bitno je napomenuti da je ovom publikacijom obuhvaćena samo legalna gradnja.

*Izvor:* do 2001: RSZ (2004d); od 2002: kompleksna publikacija *Opštine u Srbiji* i *Opštine i regioni u Republici Srbiji* za odgovarajuće godine (RZS).

Stepen infrastrukturne opremljenosti stambenog fonda je još jedan indikator njegovog kvaliteta, ali ujedno i uslova stanovanja. S obzirom da je tokom socijalističkog perioda, iz kojeg ujedno datira i najveći procenat fonda, prilikom gradnje rezidencijalnih naselja postavljana nova komunalna oprema, stanovi u Novom Sadu su na početku tranzicije u ovom pogledu u potpunosti zadovoljavali standard za CIE gradove<sup>118</sup> (Grafik 4.16).

Gotovo sva stambena produkcija je u narednih 20 godina vršena u režimu permanentne rekonstrukcije, u skladu sa kojim su novi objekti priključivani na već postojeću infrastrukturu, zahvaljujući čemu danas skoro sve jedinice imaju pristup električnoj struji, javnom vodovodu i kanalizaciji<sup>119</sup>, njih 86% koristi centralno grejanje, dok je ostatak povezan sa gasovodom. Iz navedenog se može konstatovati da je, s aspekta stepena opremljenosti stambenog fonda komunalnom infrastrukturom, standard stanovanja u Novom Sadu sličan kao i u gradovima CIE i znatno viši od proseka za Srbiju (Grafik 4.8).

Grafik 4.16: infrastrukturna opremljenost stambenog fonda u Novom Sadu 1991, 2002. i 2011. godine (u procentima).



*Izvor:* SZS (1998), RZS (2004c, 2013c).

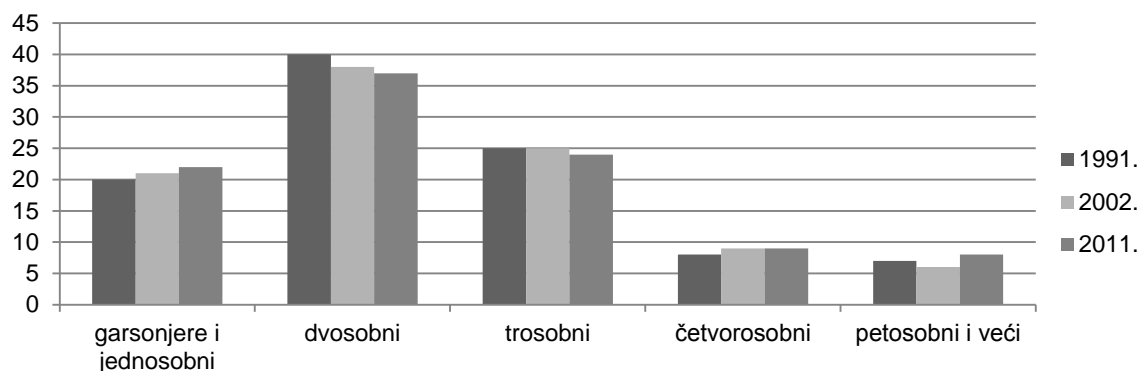
Iako su do sada izvedeni opšti indikatori kvaliteta stambenog fonda naizgled dobri iz razloga što pokazuju da je stanova više nego domaćinstava, kao i da su skoro svi relativno novi, skoro kompletno opremljeni neophodnom infrastrukturom i u vlasništvu privatnih lica,

<sup>118</sup> U gradovima država u okruženju je u proseku 95% stambenog fonda bilo priključeno na vodovod i kanalizaciju (Tsenkova, 2009).

<sup>119</sup> Oko 5% stambenog fonda koristi septičke jame, manje od 1% hidrofor, dok je ceo opremljen električnom strujom (RZS, 2013c).

oni ne prikazuju realno stanje i brojne probleme stambenog sektora u Novom Sadu, te su iz tog razloga u obzir uzeta još dva kvantitativna pokazatelja – sobnost fonda i raspodela stanova u odnosu na veličinu domaćinstava.

Grafik 4.17: struktura stanova za stalno stanovanje prema broju soba u Novom Sadu za 2002. i 2011. godinu (u procentima).



*Napomena:* 1) broj soba ne obuhvata kuhinju; 2) podaci se odnose na Opštinu Novi Sad<sup>120</sup>.

*Izvor:* SZS (1998), RZS (2004c, 2013b).

U odnosu na početak tranzicije, struktura stambenog fonda prema broju soba se do 2011. godine samo neznatno promenila (Grafik 4.17). Najveće učešće i dalje imaju garsonjere, jednosobne i dvosobne stambene jedinice, kojih je čak 60%, slede ih trosobne sa 19%, četvorosobne sa 9%, dok je najmanje petosobnih i većih – samo 8%. Ovde je bitno napomenuti da je u ranijim popisima *soba* podrazumevala svaku zasebnu prostoriju čija je površina iznosila najmanje 6m<sup>2</sup>, dok je u popisu iz 2011. godine primenjena nova definicija, usklađena sa međunarodnim preporukama, po kojoj *soba* ima površinu od najmanje 4m<sup>2</sup><sup>121</sup>. Uzimajući u obzir promenu u ukupnom broju stanova na između 1991. i 2011. godine, komparacija datih podataka potvrđuje tezu da su na teritoriji gradske opštine tokom poslednje dve decenije građene prevashodno jedinice manje kvadrature. Budući da u sobnoj strukturi stambenog fonda u Novom Sadu prevlađuju relativno mali stanovi, može se zaključiti da je ona podjednako nepovoljna kao i na nivou cele države (Grafik 4.7).

Tabela 4.10: struktura stanova za stalno stanovanje u Novom Sadu prema korisnoj površini za 1991. i 2011. godinu (u procentima).

	do 30m <sup>2</sup>	31-40m <sup>2</sup>	41-50m <sup>2</sup>	51-60m <sup>2</sup>	61-80m <sup>2</sup>	81-100m <sup>2</sup>	101-120m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup> i više
1991.	11	12	16	17	24	11	4	5
2011.	13	14	17	15	20	11	4	6

*Izvor:* SZS (1998), RZS (2013b).

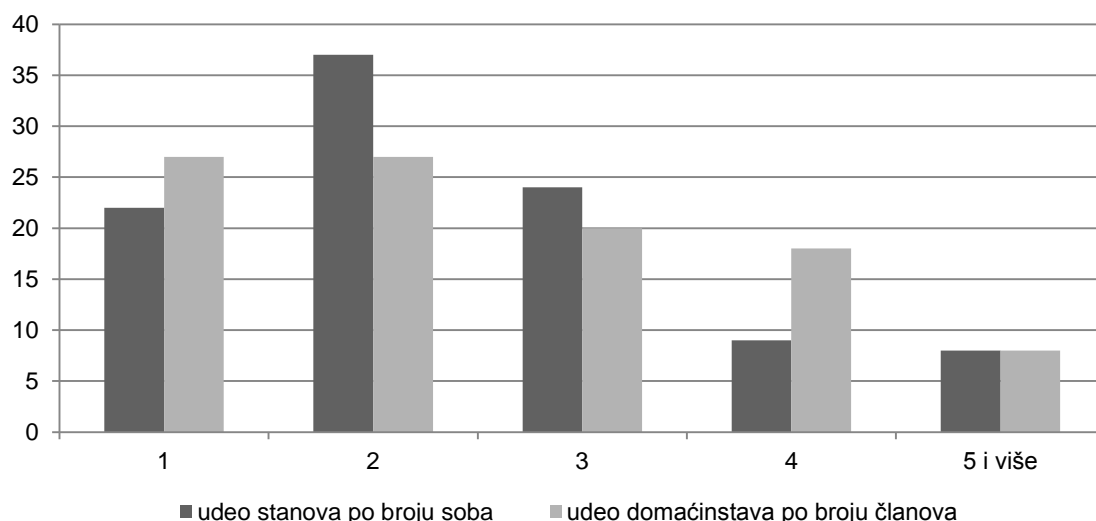
Do sličnih zaključaka se dolazi i na osnovu proračuna prosečne površine stanova za stalno stanovanje (Tabela 4.9), ali i prilikom analize njihove strukture prema korisnoj površini stambenog prostora na početku prve i treće decenije tranzicije (Tabela 4.10). Ako se u obzir

<sup>120</sup> Budući da rezultati popisa iz 2011. godine, na osnovu kojih bi se izvela struktura stanova za stalno stanovanje prema broju soba za uže gradsko područje Novog Sada, još uvek nisu objavljeni, analiza je rađena na nivou Opštine Novi Sad. Strukture stanova na nivou užeg gradskog područja i opštine su s ovog aspekta 1991 i 2002. godine bile gotovo iste (SZS, 1998), te se pretpostavlja da je i današnja razlika u učešćima stanova po broju soba u ukupnim stambenim fondovima izuzetno mala.

<sup>121</sup> Vidi poglavlje *Metodološka objašnjenja* (RZS, 2013b: 13).

uzme prethodno navedena izmena kriterijuma za definisanja prostorije kao *sobe*, konstatuje se da veći stanovi, uprkos neznatnom povećanju njihovog učešća, nemaju kvadraturu koja bi bila adekvatna njihovoj sobnosti. Ovde se takođe može postaviti i pitanje koliko bi drastična razlika u strukturi stambenog fonda 1991. i 2011. godine bila u slučaju da kriterijum za određivanje minimalne površine sobe nije promenjen.

Grafik 4.18: korelacija između veličine stanova i domaćinstava u Novom Sadu za 2011. godinu (u procentima).



*Napomena:* Podaci se odnose na broj soba bez kuhinje.

*Izvor:* RZS (2013b, 2013f).

Uprkos drastičnom intenziviranju novogradnje i posledičnog povećanja ponude stanova na tržištu, što pokazuje i trenutni suficit u iznosu od gotovo 20% (Tabela 4.9), stambeni fond u Novom Sadu i dalje nije adekvatno raspoređen, a stepen njegove iskorišćenosti je tokom dve decenije tranzicije samo delimično korigovan. Ovo potvrđuje i analiza korelacije između procentualnog udela stambenih jedinica po broju soba i domaćinstva po broju članova, koja je izvedena na osnovu podataka za 2011. godinu (Grafik 4.18), pri čemu je u obzir uzet i podatak da je učešće stanova nastanjenih sa dva i više domaćinstava na nivou grada izuzetno mali<sup>122</sup>.

Dok distribucija dvosobnih i trosobnih jedinica u odnosu na učešće dvočlanih i tročlanih domaćinstava ukazuje na stambeni višak, jednosobne su deficitarne, prvenstveno zbog toga što jedine one cenovno odgovaraju materijalnim mogućnostima najvećeg broja kupaca. Sa druge strane, iako se učešće višesobnih stanova u proteklih 20 godina neznatno povećalo, stambeni fond koji bi odgovarao potrebama domaćinstava sa četiri i više članova je još uvek nedovoljne veličine. U slučaju da se za minimalan standard uzme jedna soba po članu domaćinstva, analizirani podaci upućuju na relativnu prenaseljenost stambenog fonda u Novom Sadu. U poređenju sa Srbijom (Grafik 4.7), njegova struktura je s ovog aspekta znatno nepovoljnija.

Na osnovu svih prethodno analiziranih statističkih podataka, može se zaključiti da je stambeni fond u Novom Sadu danas osrednjeg kvaliteta, kao i da standard stanovanja ne odgovara savremenim zahtevima urbanog načina života. Pretpostavka je da su ovakvim

<sup>122</sup> U samo 1,9% od ukupnog fonda nastanjenih stanova na teritoriji Opštine Novi Sad živi više od jednog domaćinstva (RZS, 2013e).

rezultatima doprinele i dve decenije produkcije višeporodičnih objekata u režiji privatnih investitora, tokom kojih se nisu poštovali osnovni principi projektovanja, kao što su funkcionalna organizacija i adekvatno dimenzionisanje stanova, a istovremeno se više računa vodilo i o mogućnostima njihovog plasiranja na tržište nego o solidnosti gradnje. Iako popis iz 2011. godine ne pruža dovoljno informacija za izvođenje detaljne analize svih karakteristika postsocijalističkog stambenog fonda, predstavljeni podaci pokazuju da je kvalitet novoizgrađenih stanova u odnosu na 1970-e i 1980-e godine znatno opao. Dodatne probleme stambenog sektora u gradu, koje zvanična statistika nije u mogućnosti da registruje, predstavljaju nedovoljno infrastrukturno opremljena neformalna naselja i dugogodišnja nebriga, nedovoljno ulaganje i neadekvatno održavanje višeporodičnih objekata<sup>123</sup>, posebno onih realizovanih u doba socijalizma, što menja sliku o kvalitetu celokupnog stambenog fonda, a posledično i o standardu stanovanja.

#### 4.4 Aktuelni problemi stambenog sektora u Novom Sadu

Aktuelni problemi stambenog sektora u Novom Sadu prouzrokovani su neadekvatnom reformom stambene politike, ali i nedovoljnom implementacijom ili nedostatkom odgovarajuće zakonske regulative i ogledaju se u sledeća tri procesa koja su tipična za sve gradove u Srbiji:

- bespravna gradnja stambenih objekata,
- propadanje socijalističkog stambenog fonda i
- marginalizacija socijalno ugroženih građana kroz dugogodišnje zapostavljanje razvoja socijalnog stanovanja.

Svaki od njih je zasebno analiziran s aspekta uzroka i posledica, a takođe je dat i predlog mogućih načina rešavanja.

##### 4.4.1 Bespravna gradnja stambenih objekata

Nepoštovanje važećih zakona, planske regulative i drugih propisa pri izgradnji objekata obuhvaćeno je pojmom bespravne gradnje<sup>124</sup> i predstavlja dominantan urbani fenomen u svim gradovima Srbije, uključujući i Novi Sad, koji se prevashodno vezuje za postsocijalistički period. Kompleksan splet uzročno-posledično povezanih političkih, društvenih i ekonomskih faktora tranzicionog procesa uslovio je da neformalni objekti u našoj zemlji pripadaju veoma širokom dijapazonu s aspekta namene (stambeni, poslovni, industrijski, itd.), veličine (od skromnih prizemnih jednoporodičnih kuća do višespratnih urbanih vila), uslova stanovanja (od nehygijenskih stambenih jedinica do luksuzno

<sup>123</sup> Primera radi, arhitekta Ilija Mikitišin je u okviru okruglog stola *Stambena arhitektura Novog Sada*, održanog 2007. godine, na primeru konkretnog urbanog fragmenta Malog Limana analizirao stanje u kojem su se stambeni objekti tada nalazili. Zaključivši da je stepen njihove devastiranosti relativno visok, skrenuo je pažnju na činjenicu „da su intervencije u smislu sanacija ili čak nadogradnji, koje su rađene na nekim od ovih objekata, realizovane neprofesionalno i ispod zadovoljavajućeg nivoa kvaliteta“ (Zorić, 2007: 9).

<sup>124</sup> Ona je u *Zakonu o legalizaciji objekata* (Sl. glasnik RS, br. 95/13) definisana kao gradnja objekata ili delova objekata bez građevinske dozvole, odnosno bez odobrenja za izgradnju, kao i mimo propisa koji su bili aktuelni u vreme kada je izgradnja vršena (Čl. 1 i 2).

opremljenih), lokacije (od gradnje u predgrađima do nadogradnji i dogradnji u užem centru grada), ali i osnovnog cilja izgradnje (od zadovoljavanja egzistencijalnih potreba do demonstracije ekonomske nadmoći). Bespravnom gradnjom obuhvaćena su i čitava naselja – ilustrativan primer predstavlja Kaluđerica kod Beograda, za koju se procena broja stanovnika kreće od zvaničnih 26.000 (prema popisu iz 2011. godine) do realnijih 70.000, koliko pojedini istraživači pretpostavljaju da ih ima (Göler, Lehmeier, 2012: 40).

Akcent u analizi ovog fenomena je stavljen na neformalnu stambenu produkciju, čiji su negativni uticaji višestruki, pored pravne imaju i evidentnu ekonomsku, sociološku, prostornu i ekološku dimenziju i doprinose tome da grad postaje neposredan gubitnik iz više razloga. Neki od njih odnose se na sledeće:

- bespravno podignuti objekti su izvođeni van planske regulacije i često se nalaze na zemljištu koje je moglo da dobije mnogo funkcionalniju i profitabilniju namenu;
- infrastrukturno opremanje i obezbeđenje javnih servisa će njihovom potencijalnom legalizacijom biti iznuđeno, skupo i dodatno će opteretiti gradski budžet;
- u određenom broju neformalnih stambenih naselja stanovništvo čine siromašniji slojevi, uslovi stanovanja su nehigijenski ili neprimereni savremenim zahtevima, što utiče na stvaranje društveno-prostorne segregacije ili povećava epidemiološki rizik (Tsenkova, 2009);
- prihodi od poreza i taksi za nelegalne objekte drastično su manji nego da se radi o uknjiženim, čime se oštećuje gradski budžet.

Dodatno, ako se „svaka bespravno podignuta kuća [protumači kao] instrument destabilizacije prostora, naopako shvaćeni preobražaj, klica utopije, klica haosizacije koja u mikroprostoru postaje delotvorno, zakonomerno pravilo” (Cekić, Mitković, 1998: 11), može se zaključiti da su efekti bespravne gradnje u narušavanja urbane forme i prostornog identiteta grada po pravilu ireverzibilnog karaktera.

Iako je, u manjem ili većem obimu, problematika bespravne gradnje prisutna u gotovo svim gradovima zemalja CIE, ona se uglavnom vezuje za bivše jugoslovenske republike i Albaniju, koje su pronalaženje rešenja svojevremeno prepoznale kao zajednički interes. Po bečkoj *Deklaraciji o neformalnim naseljima u Jugoistočnoj Evropi*<sup>125</sup>, potpisanoj 2004. godine od strane nadležnih ministara Albanije, Makedonije, Crne Gore i Srbije, postavljen je cilj da se do 2015. godine sprovedu odgovarajuće mere sanacije zatečenog stanja, pri čemu je poseban naglasak stavljen na “neformalna naselja koja iz raznih razloga ne odgovaraju uslovima za legalno priznavanje, izgrađena mimo odgovarajuće formalne procedure koje se tiču legalnog vlasništva, prenosa vlasništva, kao i mimo propisa izgradnje i urbanističkih uslova”. Za razliku od ostalih država-potpisnica, Srbija je prvi korak u zakonodavnoj oblasti učinila tek nedavno, o čemu će kasnije biti reči.

Ako se analiziraju **posredni i neposredni uzroci bespravne gradnje u Srbiji**, može se zaključiti da je ona, iako vrlo intenzivna tokom proteklih 25 godina, ne predstavlja isključivo postsocijalistički fenomen. Pojam uzurpacije poljoprivrednog zemljišta datira još iz 1960-ih, kada su stambeni objekti nelegalno građeni na rubnim gradskim područjima, odnosno izvan zona urbanističke regulacije. Jedan od osnovnih uzroka ovog njenog pojavnog oblika predstavljala je neusklađenost ubrzane urbanizacije i dostignutog stepena

<sup>125</sup> *Vienna Declaration on Informal Settlements in South Eastern Europe*, Ministerial Conference on Informal Settlements in South Eastern Europe, Beč, 28. septembar 2004. Dostupno na [http://library.tee.gr/digital/m2267/m2267\\_demeti.pdf](http://library.tee.gr/digital/m2267/m2267_demeti.pdf) (pristupljeno 4. avgusta 2013).



društveno-ekonomskog razvoja gradova, koja je usloвила stvaranje demografskog mehaničkog pritiska i neadekvatne stambene i zemljišne politike u odnosu na rastuće potrebe i realnu ekonomsku moć stanovništva. Pored nasleđenih problema u domenu funkcionisanja stambenog sektora i spleta poremećenih političkih i društveno-ekonomskih relacija na početku tranzicije, kao neposredni i višestruki razlozi izuzetno intenzivnog razvoja i reprodukcije bespravne gradnje u gradovima Srbije tokom postsocijalističkog perioda izdvajaju se sledeći (Petovar, 2003; Milić *at al.*, 2004; UNECE, 2006; Tsenkova, 2009):

- smanjenje privrednih aktivnosti, progresija ekonomske krize, povećanje stope nezaposlenosti i osiromašenje populacije;
- migracije stanovništva iz ratom zahvaćenih područja i porast broja stanovnika koji nisu imali materijalne mogućnosti da na legalan način reše svoje stambeno pitanje;
- privatizacija društvenih stanova, izvedena i kroz diskriminaciju velikog broja zaposlenih u društvenom sektoru, koji nisu bili nosioci stanarskih prava, a od čijih se dohodaka ranije izdvajalo za obavezan stambeni doprinos;
- nedostatak preventivnih stambenih politika i strategija, posebno s aspekta nepostojanja adekvatnih mehanizama za razvoj socijalnog stanovanja;
- zastareo i nefleksibilan sistem i koncept urbanog planiranja i nedovoljna kompatibilnost važeće planske dokumentacije sa dinamičnim potrebama procesa tranzicije i delovanjem tržišne ekonomije;
- razvoj „sive ekonomije“ kao dominantnog egzistencijalnog modela;
- intenzivnije ulaganje kapitala u stambenu izgradnju usled ekonomske nesigurnosti (posebno tokom 1990-ih) i nerazvijenost sekundarnog stambenog tržišta;
- korupcija i monopol u administraciji i javnim komunalnim službama i neefikasnost pravnog sistema koji bi to sankcionisao;
- visoke cene građevinskog zemljišta i dugu i skupu proceduru ishodovanja građevinske dozvole<sup>126</sup>;
- konstantno političko tolerisanje i generisanje bespravne izgradnje kao neformalnog oblika socijalne politike;
- nepostojanje evidencije bespravno izgrađenih objekata i odlaganje razrade modela legalizacije.

Smatra se da su glavni generatori bespravne gradnje u Beogradu u početnom periodu tranzicije bila sledeća dva važeća zakonska dokumenta iz 1980-ih - *Odluka o privremenoj urbanističkoj i građevinskoj dozvoli*<sup>127</sup> i *Zakon o nadziđivanju stambenih zgrada i pretvaranju zajedničkih prostorija u stanove*<sup>128</sup> (Milić *at al.*, 2004; Petovar, 2010). Sa ciljem da se kroz adaptaciju i dogradnju omogući poboljšanje uslova stanovanja vlasnika u sopstvenom objektu i na sopstvenoj parceli, na osnovu ove regulative privremene dozvole su se, do donošenja ili realizacije urbanističkog plana, mogle izdavati za manje objekte, uz obavezu naknadne legalizacije. Privatni investitori su pomenute smernice počeli masovno da zloupotrebljavaju već tokom prve polovine 1990-ih – od privremene dozvole za adaptaciju ili dogradnju manjih aneksa, kroz sukcesivno izdavanje „odobrenja za odstupanje od odobrenog odstupanja od površine odobrene u privremenoj dozvoli“ (Petovar, 2010: 15),

<sup>126</sup> Pozivajući se na statističke podatke Evropske banke za obnovu i razvoj, Tsenkova (2012: 22) navodi da je u Srbiji procedura za dobijanje građevinske dozvole trajala oko 300 dana i koštala u proseku 18 prosečnih dohodaka *per capita*, dok je u Češkoj ona mogla da se završi za 150 dana po ceni od 20% prosečnog dohotka *per capita*.

<sup>127</sup> Doneta je 1985. i ukinuta 2003. godine.

<sup>128</sup> Sl. glasnik SRS, br. 44/84 (stavljen je van snage 1994. godine).

novoizgrađeni objekti su narastali na nekoliko stotina ili hiljada kvadratnih metara. Na ovaj način su u zemlji urušenih normi, kodeksa i zakona, vođenoj politikom postavljanja individualnih interesa ispred javnih, brojnim privatnim investitorima, koji su koristili svaku priliku za stvaranje enormnog profita, omogućene različite vrste mahinacija sa građevinskim zemljištem. Postupak legalizacije je u ovom procesu predstavljao ključni faktor, s obzirom da se njim potvrđivala usaglašenost objekta, izgrađenog na bazi privremenog odobrenja, sa planom detaljne razrade za datu lokaciju. Česta praksa bila je i da se sa legalno dobijenim dozvolama za priključenje na komunalnu infrastrukturu, ali bez prethodno ishodovane građevinske dozvole, pristupa izgradnji. Eklatantan primer za navedeno je objekat RTV *Pink* u Beogradu, koji je realizovan sa privremenom dozvolom za oko 800 m<sup>2</sup> prostora stambeno-kulturne namene. Legalizovan je nakon političkih promena 2000. godine, uprkos činjenici da nije bio usklađen ni sa jednim uslovom ili urbanističkim parametrom iz planske regulative – njegova ukupna površina je prešla 4.000 m<sup>2</sup>, prekršen je dozvoljen indeks izgrađenosti, probijena građevinska linija, a nije obezbeđen ni potreban broj parking mesta u skladu sa normativima iz važećeg regulacionog plana (Milić *et al.*, 2004; Petovar, 2009).

**Doprinos zakonske regulative** intenzivnom razvoju bespravne gradnje je izuzetno velik. Tolerantan odnos države tokom postsocijalističkog perioda, praćen konstantnim izostankom implementacije propisanih mera i odredbi iz važećih zakona, uslovio je stvaranje veoma velikog obima i raznovrsne tipologije nelegalnog građevinskog fundusa. S obzirom da dosadašnji pokušaji sprečavanja neformalne produkcije objekata i delimičnog rešavanja akumuliranih problema kroz postupak njihove legalizacije još uvek nisu dali vidljive rezultate, analiza primene zakonske regulative predstavlja osnov za razumevanje intenzivnog razvoja ovog trenda.

U nastojanju da suzbiju bespravnu gradnju, vlasti su tokom 1980-ih i 1990-ih primenjivale restriktivne mere, kao što su, na primer, zatvorske i novčane kazne za izvršioce ili rušenje objekta (Petovar, 2003), koje često nisu davale dobre rezultate zbog toga što je stambena produkcija ovog tipa bila prevashodno motivisana rešavanjem egzistencijalnih problema velikog broja domaćinstava. Pored prethodno pomenutih dokumenata, proceduru pribavljanja potrebnih dozvola u uslovima nepostojanja planske dokumentacije pokušali su da olakšaju *Zakon o posebnim uslovima za izdavanje građevinske, odnosno upotrebne dozvole za određene objekte*<sup>129</sup> (tzv. *Zakon o legalizaciji*) i *Zakon o izgradnji objekata*<sup>130</sup>, ali su se njihove odredbe u praksi vrlo često zloupotrebljavale. Iako nije pružio okvir za obustavljanje dalje bespravne gradnje, *Zakon o planiranju i izgradnji*<sup>131</sup> iz 2003. godine je prvi njenu problematiku normativno regulisao tako što je predvideo mogućnost legalizacije izgrađenog ili rekonstruisanog objekta (Čl. 60), a vlasniku za podnošenje prijave opštinskoj ili gradskoj upravi dao rok od 6 meseci (Čl. 160). Tokom naredne dve godine je za legalizaciju u Srbiji prijavljeno ukupno 376.392 objekata, od čega je procesuirano samo 3% (UNECE, 2006). Iako je u ovom dokumentu naglašeno da će odgovorno pravno lice i izvođač radova na objektu, za koji nije izdato odobrenje za izgradnju ili za koji ne postoji glavni projekat, biti kažnjeni zatvorom do godinu dana (Čl. 88), nadležni sudovi se često nisu obazirali na kvalifikaciju bespravne gradnje kao krivičnog dela, te nijedan graditelj nije bio sankcionisan. Stepenn tolerancije vlasti prema kršenju zakonskih odrednica objašnjava i podatak da je iste godine u Beogradu stupila na snagu *Odluka o privremenim pravilima i*

<sup>129</sup> Sl. glasnik RS, br. 16/97.

<sup>130</sup> Sl. glasnik RS, br. 44/95, 24/96, 16/97 i 43/01.

<sup>131</sup> Sl. glasnik RS, br. 47/2003.

uslovima za izdavanje odobrenja za izgradnju i upotrebnu dozvolu za objekte izgrađene odnosno rekonstruisane bez građevinske dozvole do 13. maja 2003. godine<sup>132</sup>, čije su odrednice relativno brzo proglašene neustavnim. Ključna pitanja procesa legalizacije, koja su i nakon donošenja nove zakonske regulative ostala otvorena, odnosila su se na nejasno uspostavljene kriterijume legalizacije, nepostojanje adekvatne tipologije bespravne izgradnje i nedefinisanost statusa građevinskog zemljišta (Milić *at al.*, 2004).

Kao nov pokušaj uvođenja bespravne gradnje u legalne tokove, u poglavlju XIII (Čl. 185-200) *Zakona o planiranju i izgradnji*<sup>133</sup> iz 2009. godine je definisan postupak legalizacije za sve objekte koji su izgrađeni do njegovog stupanja na snagu, čime je, i pored jasnih odredbi prethodnog zakona, vlasnicima ponovo produžen rok. Dodatno, čin gradnje bez potrebnih dozvola je iz krivičnog dela prekvalifikovan u privredni prestup (Čl. 203). Međutim, Članovi 185-205 su odlukom i rešenjem Ustavnog suda<sup>134</sup> iz 2013. godine poništeni, uz obrazloženje da se prekršiocu zakonskih odrednica iz 2003. godine ne mogu naknadno amnestirati. Kako novom regulativom institut legalizacije nije predviđen kao prelazno već sistemsko rešenje, zaključeno je da uspostavljeni režimi ostvarivanja prava, koji su propisani novim zakonom, idu u korist samo jednoj grupi lica, tj. bespravnim graditeljima. Takođe je naglašeno da bi eventualno sticanje određenih pogodnosti u postupku legalizacije moglo biti prihvatljivo samo ukoliko bi se odnosilo na lica za koje bi zakonodavni organ ocenio da njihova socijalna situacija to zahteva i opravdava (tzv. mere *pozitivne diskriminacije*).

*Zakon o legalizaciji objekata*<sup>135</sup>, kao prvi zaseban pravni okvir u ovoj oblasti, donet je 31. oktobra 2013. godine sa primarnim ciljem uvođenja bespravne gradnje u legalne tokove plaćanja poreza, taksu i drugih troškova. Uprkos činjenici da je veliki broj prethodno pomenutih pitanja ostao nerešen, ovim dokumentom su uređeni uslovi, postupak i način legalizacije (Čl. 1), dok je sam proces objašnjen kao naknadno izdavanje građevinske i upotrebne dozvole (Čl. 4). Iako je prethodni rok za ulazak u proceduru legalizacije bio 11. septembar 2009. godine, novim zakonom su obuhvaćeni svi objekti izgrađeni do dana njegovog stupanja na snagu, čime su amnestirana sva lica koja su prekršila odrednice ranije aktuelne zakonske regulative. Dalje, u Članu 3 definisane su kategorije objekata koji se ne mogu legalizovati i propisano je njihovo rušenje bez odlaganja (Čl. 33 i 34). Bespravni graditelji su takođe obavezani na plaćanje naknade za uređivanje građevinskog zemljišta (Čl. 28), pri čemu mogu da izaberu da li će to učiniti jednokratno ili na rate (u periodu ne dužem od 20 godina (Čl. 31), a u zavisnosti od objektivne procene njihove ekonomske moći. Može se zaključiti da je tek ovim zakonom zaokružen pravni okvir za rešavanje kompleksne problematike legalizacije bespravne gradnje, iako su u javnosti i dalje prisutne dileme o njegovoj delotvornosti. I pored činjenice da su očekivani efekti pozitivni, treba napomenuti da su donošenjem nove zakonske regulative zapravo oštećeni svi oni koji su legalno gradili iz razloga što su troškovi pribavljanja dozvola znatno veći od legalizacijskih.

Prethodna analiza ukazuje da dosledna implementacija zakona predstavlja ključni faktor u efikasnoj realizaciji namera iskazanih pravnim normama, ali i da je za obavljanje izuzetno zahtevnog i obimnog posla legalizacije neophodno jačanje kapaciteta nadležnih institucija. Uzimajući u obzir desetogodišnje iskustvo, obeleženo konstantnim

<sup>132</sup> Sl. glasnik Grada Beograda, br. 30/2003.

<sup>133</sup> Sl. glasnik RS, br. 72/2009, 81/2009 - ispravka, 64/2010.

<sup>134</sup> Sl. glasnik RS, br. 50/13 i Sl. glasnik RS, br. 54/13.

<sup>135</sup> Sl. glasnik RS, br. 95/2013.

produžavanjem rokova, ostaje otvoreno pitanje budućeg amnestiranja starih i novih bespravnih graditelja.

U Srbiji je 2005. godine registrovano 400.000 objekata koji su izgrađeni sa nepotpunom dokumentacijom ili bez urbanističkih i građevinskih dozvola, a 2010. godine čak 900.000 (Petovar, 2010). Procenjuje se da je samo u Beogradu tokom 1990-ih bespravno podignuto oko 150.000 stanova i kuća (Janić, 1998), dok je do 2012. godine neformalni fondus prešao 200.000, što predstavlja trećinu ukupnog fonda stambenih zgrada na teritoriji grada<sup>136</sup> (ETH Studio Basel, 2012). Kao što je prethodno navedeno, pretpostavlja se da je na nivou države krajem 2013. godine postojalo preko 1,3 miliona nelegalno izgrađenih objekata, kao i da je podneto 700.000 zahteva za legalizovanje. Bitno je napomenuti da navedena razlika u brojevima posredno otvara pitanje postojanja stvarne namere sveobuhvatne legalizacije.

Za određivanje mera relevantnih za rešavanje problema izuzetno velikog broja nelegalno podignutih objekata, potrebno je napraviti razliku između **dve vrste bespravne gradnje** – klasične i uzurpatorske (Milić *at al.*, 2004). *Klasična bespravna gradnja* se odvijala na sopstvenoj parceli, uz poštovanje regulacione linije i urbanističkih normi, preduzimala se radi rešavanja stambenog pitanja sopstvenog domaćinstva i nije bila namenjena prodaji. Ona je zapravo predstavljala odgovor na nemogućnost obezbeđenja adekvatnog stambenog prostora u vreme urbane krize. *Uzurpatorska gradnja* je, sa druge strane, najčešće inicirana na osnovu protivpravno izdatih ili nepotpunih dozvola, zauzima tuđe zemljište, nezakonito je priključena na komunalnu infrastrukturu, nije poštovala urbanističke norme, a prevashodni cilj joj najčešće bio brzo sticanje neprimereno visokog profita. Njenoj pojavi doprineo je i splet političko-koruptivno generisanih pritisaka, evidentnih u građevinskom sektoru tranzicionog društva koje karakterišu nerazvijene institucije i neadekvatna primena prava. Imajući u vidu različite svrhe klasične i uzurpatorske neformalne gradnje, prilikom evidentiranja objekata i obrade zahteva za legalizaciju neophodno je uzeti u obzir činjenicu da bespravni graditelji pripadaju različitim ekonomskim kategorijama i društvenim slojevima – od najsiromašnijih do onih izuzetno bogatih, moćnih i politički uticajnih.

Imajući u vidu generalne uzroke i navedenu klasifikaciju, **razvoj bespravne gradnje u Novom Sadu** može se podeliti u tri faze (Jevtić *at al.*, 2009).

*Prvu fazu* je obeležila klasična bespravna gradnja, koja je započela krajem 1950-ih, odnosno sa intenziviranjem migracija iz ruralnih krajeva i predstavljala je direktnu posledicu stambene krize, uslovljene neuravnoteženošću i stihijskim odvijanjem simultanih procesa industrijalizacije, deagrarizacije i urbanizacije. Najčešće se manifestovala kroz pretvaranje šupa i garaža u dvorišne stanove. Gradska skupština je 1966. godine na teritoriji grada registrovala oko 1.500 bespravno sagrađenih objekata, nakon čega je donela odluku o mogućim intervencijama, koje su, u zavisnosti od lokacije, podrazumevale privremeno zadržavanje, legalizaciju ili rušenje (UZ NS, 1972).

*Druga faza* vezuje se za 1970-e i 1980-e godine, kada se, kao i u drugim gradovima Jugoslavije, nelegalna stambena produkcija odvijala na dva načina – kroz izgradnju jednopodričnih kuća i vikendica. S obzirom da se tokom ove dve decenije društveni stan

<sup>136</sup> Prema generalnom planu iz 2009. godine, u Beogradu ukupno 12.653 ha ima stambenu namenu, od čega, po podacima iz 2005. godine, bespravna gradnja zauzima 42,9% ili 5.430 ha (Simeunčević–Radulović *et al.*, 2013).

dobijao na korišćenje, a da privatnog preduzetništva i rada van društvenog sektora gotovo nije ni bilo, gradnja vikendica predstavljala je praktično jedini način da se ušteđen novac uloži. Prema dostupnim podacima, tokom druge faze je na obroncima Fruške gore od 2.350 bespravno izgrađenih objekata čak 75% bilo vikendica i vinogradarskih kuća, dok je na površini od 700ha na bačkoj strani grada registrovano oko 600 neformalnih stambenih i oko 1.300 pomoćnih objekata (JP Urbanizam, 2009: 83). Nelegalna produkcija se najčešće odvijala na isparcelisanom poljoprivrednom zemljištu koje je prodavano kao građevinsko, te se može okarakterisati i kao klasična i kao uzurpatorska.

*Treća faza* predstavljala je direktnu posledicu brzog porasta urbane populacije tokom prve polovine 1990-ih, velikim delom uslovljenog intenzivnim migracijama iz ratom zahvaćenih krajeva. U okolnostima društveno-ekonomske krize, pojačane međunarodnim sankcijama, finansiranje izgradnje objekata kolektivnog stanovanja iz društvenih fondova je zaustavljeno, što je prouzrokovalo veliku potražnju za već deficitarnim stambenim prostorom. Cene stanova bile su neprimerene ekonomskim mogućnostima osiromašenih građana, posebno tek doseljenom stanovništvu koje je često svoju celokupnu pokretnu i nepokretnu imovinu ostavljalo u prvobitnom mestu stanovanja. Klasična bespravna gradnja se, stoga, nametnula kao jedini način za rešavanje njihovog stambenog problema. U narednih nekoliko godina se na sremskoj strani grada, prvenstveno na površinama planiranim za sportsko-rekreativne aktivnosti, ilegalno podiže veliki broj neadekvatno infrastrukturno opremljenih jednopodričnih objekata, a na bačkoj strani se zauzima poljoprivredno zemljište. Dok su tokom prve decenije tranzicije siromašniji društveni slojevi za rešavanje svog stambenog pitanja birali manje atraktivna rubna gradska područja, „nova elita“ je intenzivno uzurpirala građevinsko zemljište na najekskluzivnijim suburbanim lokacijama, time naglašavajući diferencijaciju između „dobitnika“ i „gubitnika“ tranzicije. Primer stambenog naselja koje je nastalo na ovaj način je Tatarsko brdo, smešteno na obroncima Fruške Gore i u neposrednoj blizini zdravstvenog kompleksa u Sremskoj Kamenici (Slika 4.1). Realizovano „kao novosadska Kaluđerica, dakle bespravno i silovito“, sa arhitektonskom artikulacijom koja se rugala svemu što je urbano, ono „odaje karakter srpskog društva u tranziciji - haotičnost, guranje, nadmetanje i smetanje“ i predstavlja sliku društvene hipokrizije (Pušić, 2009: 157-158). Luksuzne vile su, kao jedini prisutan tip, izgrađene spram želja i potreba vlasnika, odnosno bez ikakve usklađenosti sa planski definisanom spratnošću, visinom ili položajem na parceli (Kostreš, Reba, 2010), a njihova estetika varira od egzemplarnog kiča do relativno korektnih arhitektonskih rešenja. Rezultujuća forma ovog naselja predstavlja vrstu potvrde da se „voluntarizam kao odlika delovanja elita vidljivo manifestuje u prostoru“ kroz turbo-arhitekturu (Backović, 2010: 79). Imajući u vidu nedovoljnu infrastrukturnu opremljenost, nepoštovanje osnovnih pravila gradnje, relativno veliku gustinu naseljenosti, kao i evidentan nedostatak javnih površina i objekata društvenog standarda, za Tatarsko brdo se može reći da ilustruje posledice koje nastaju usled neracionalnog tretiranja gradskog prostora. Dodatan primer bespravne gradnje u kontekstu rezidencijalne suburbanizacije je i Kamenjar na obali Dunava, gde je „nova elita“, koristeći svoje političke privilegije tokom 1990-ih, uz zanemarljivu nadoknadu dobila na korišćenje građevinsko zemljište namenjeno obrazovanju vikend-zone, a zatim ga iskoristila za izgradnju luksuznih vila<sup>137</sup>. Zbog načina njegove geneze, ovo naselje je u

<sup>137</sup> Prema Pušiću (2009: 157), „sa dolaskom onih koji su uspeli da naplate sopstveno učešće u tranziciji, obala Dunava je počela da se zatvara u dvorišta vila, opstajući tako i rugajući se svakoj ranijoj ideji o obali kao opštem dobru [...] Ispostavilo se da je opštedruštveno dobro ono što je dobro za tranzicijsku elitu.“

novosadskom žargonu dobio naziv *Dolina lopova*, koji posredno odražava stav građana prema posledicama poremećenih društvenih odnosa iz perioda blokirane tranzicije.

Iz navedenog se može zaključiti da je, usled uticaja specifičnih društveno-ekonomskih faktora *tranzicije bez tranzicije*, inicirana i **rezidencijalna suburbanizacija**. Ona se manifestovala na dva načina – klasičnom bespravnom gradnjom u cilju rešavanja egzistencijalnih problema i uzurpacijskom bespravnom gradnjom luksuznih objekata. Za razliku od gradova većine zemalja CIE, gde je formiranje zona elitnijeg stanovanja u rubnim područjima bilo legalno i pratilo je razvoj postsocijalističkog urbanog društva<sup>138</sup>, u Novom Sadu su ih izgradili „dobitnici“ tranzicije, koji su se prostorno izdvojili kroz uzurpaciju građevinskog zemljišta, odnosno putem demonstracije svoje ekonomske i političke moći.



Slika 4.1: Tatarsko brdo. Slika 4.2: Mali Beograd i Veliki rit.

U „sivu zonu“ može se uvrstiti i legalna gradnja na užem gradskom području, za koju su izdate odgovarajuće dozvole, ali koja u pojedinim segmentima nije izvedena u skladu sa planskom dokumentacijom, važećim propisima i standardima ili uz poštovanje estetskih kriterijuma i osnovnih kodeksa arhitektonske i urbanističke struke. Ona je nastala kao rezultat spleta političkih i profitno-koruptivnih pritisaka i obuhvata čitav spektar građevinskih poduhvata različitih razmera – od dogradnji i nadogradnji do realizacije stambenih i poslovnih objekata površine od više stotina ili hiljada kvadratnih metara. Uzurpacija javnih i privatnih površina i nepoštovanje vertikalne regulacije, propisane spratnosti ili gabarita, kao i stepena zauzetosti i indeksa izgrađenosti parcela, samo su neke od manifestacija postsocijalističke graditeljske prakse u Novom Sadu.

**Saniranje posledica bespravne gradnje i rešavanje problema neformalnih naselja u Novom Sadu** uvršteni su kao prioriteti urbanog razvoja još u okviru izmena i dopuna generalnog plana<sup>139</sup> iz 1994. godine. Primera radi, ovim dokumentom je bespravno zasednuto zemljište na Adicama i na području Veterničke rampe pripojeno građevinskom rejonu i odobren je proces legalizacije. Tadašnje stanje na terenu predstavljeno je detaljnom studijom bespravne individualne stambene gradnje iz 1995. godine (JP Urbanizam, 1995), u kojoj je obrađeno sledećih devet lokaliteta, ukupne površine 560 hektara: Adice, Veternička rampa, Fešteraj, Dunavski salaši, Sajlovo, Tatarsko brdo i Mali Beograd – Veliki rit I, II i III (

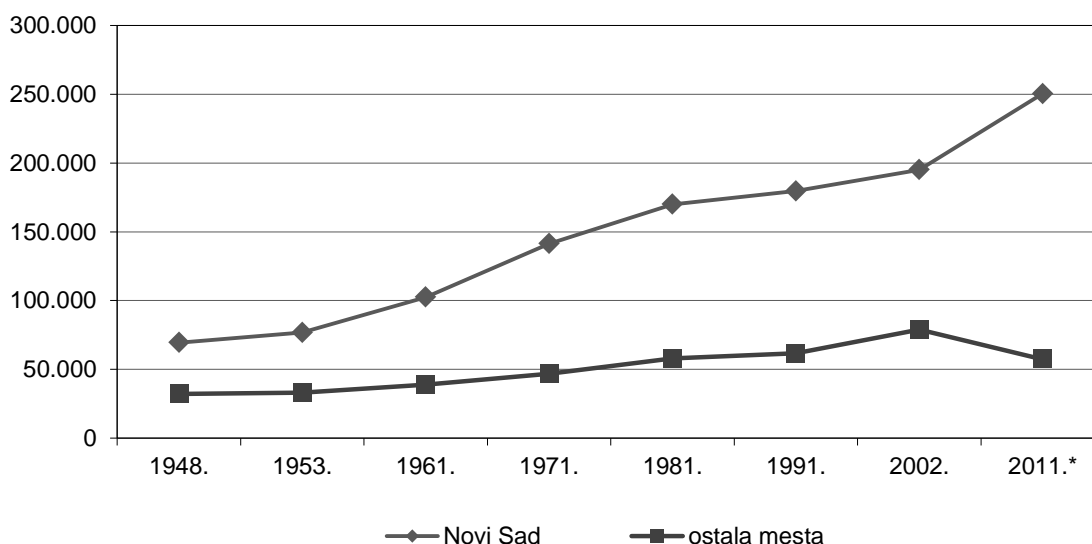
<sup>138</sup> Naselja Lipov gaj u Veterniku, sa druge strane, predstavlja prvi luksuzni rezidencijalni kompleks zatvorenog tipa (eng. *gated community*), koji je planski i legalno građen i koji stoga ukazuje na sve veću tendenciju migracija bogatijih društvenih slojeva u suburbana područja. Prostire se na površini od 5,1 hektara, sastavljen je od pet blokova sa 19 objekata (7 vila i 12 kuća u nizu - ukupno 152 stambene jedinice).

<sup>139</sup> Odluka o izmenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Novog Sada do 2005. godine. Sl. list Grada Novog Sada, br. 15/94.

Slika 4.2). Zaključeno je da je nelegalno zauzeta površina u periodu od 1990. do 1995. godine porasla za 13%, dok se gustina naseljenosti u pomenutim naseljima povećala sa 5,8 na 12,3 stanovnika po hektaru. U studiji je takođe navedeno kako su bespravnom gradnjom napadnuta sva rubna područja i skoro sve atraktivne gradske lokacije, čime su znatno smanjeni njihovi prostorni kapaciteti. U cilju podsticanja formalne i saniranja posledica neformalne stambene produkcije, gradska vlast je odlučila da kreditira troškove uređivanja zemljišta (na period od 10 godina) i legalizacije (na 5 godina) (JP Urbanizam, 1995), ali su se ove mere vrlo brzo pokazale kao finansijski neodržive. Iako je i planska dokumentacija ponudila nekoliko solucija za rešavanje aktuelnih problema, nedovoljna efikasnost represivnih mera, realnost koju su pratili gotovo nikakvi rizici od rušenja, manjak ponude komunalno opremljenih i atraktivno lociranih parcela za individualno stanovanje, kao i dugo čekanje na realizaciju donetih urbanističkih planova, i dalje su katalizovali izuzetno intenzivnu bespravnu gradnju. Širi kontekst njenih posledica ilustrirao je Jovanović (2000: 16), objašnjavajući da poslednja decenija 20. veka predstavlja „vreme grubih nasrtaja na arhitektonsku fizionomiju“ grada i celokupnu urbanu sliku – „izrazito obimna i neprofesionalno izvedena bespravna („divlja“) gradnja, kako na prilazima tako i u središtu grada, opasna je i agresivna ne samo prema slici [Novog Sada], već i identitetu njegovom“.

Ako se intenzivna bespravna gradnja u Novom Sadu poveže sa rezidencijalnom suburbanizacijom, statistički podaci mogu ilustrirati njen obim - populacione promene na nivou strukturnih jedinica grada (Grafik 4.19), pokazuju da je porast broja stanovnika užeg gradskog područja tokom 1990-ih procentualno bio znatno manji (8,6%) nego na nivou Grada (15,4%).

Grafik 4.19: trend rezidencijalne suburbanizacije u Novom Sadu (1948-2011. godina).



\* Podaci su prikazani prema novoj statističkoj metodologiji  
Izvor: RZS (2004f, 2013g).

Prvi značajniji pokušaj rešavanja ove sve evidentnije problematike predstavljalo je uključivanje režima sanacije bespravno sagrađenih zona i naselja u generalni plan iz 2000. godine<sup>140</sup>. Za njih je utvrđena obaveza donošenja planova detaljne razrade, u kojima će se „pravila regulacije i parcelacije prilagođavati zatečenom stanju, uz nastojanje da se pravila

<sup>140</sup> Generalni plan Grada Novog Sada do 2021. godine. Sl. list Grada Novog Sada, br. 24/00.

generalnog plana u najvećoj meri zadovolje”. Sa druge strane, vrlo brzo se ispostavilo da se ovi planovi donose *post festum*, tj. kada je izgrađenost na kritičnim područjima toliko velika da vrlo često onemogućava ili znatno otežava rešavanje saobraćajne mreže i infrastrukturno opremanje<sup>141</sup> u skladu sa zahtevima struke. Bez obzira na jasna upozorenja iz planske dokumentacije o mogućim posledicama, neformalna gradnja nastavljena je i nakon 2000. godine, prvenstveno zbog hroničnog neuvažavanja zakonske regulative koja bi ga sankcionisala. U situaciji kada na nivou države dugi niz godina nije sprovedena kaznena politika, praksa je pokazala da se svakom novom planskom regulativom praktično verifikovalo zatečeno stanje kroz širenje granice građevinskog reiona i promenu prvobitno planirane namena nelegalno zauzetih površina. Obim bespravne gradnje je, sa druge strane, bio znatno manji nego tokom protekle decenije – veći procentualni porast populacije užeg gradskog područja (28,3%) u odnosu na Grad (11,5%) i apsolutno smanjenje broja stanovnika ostalih naseljenih mesta GO Novi Sad u periodu od 2002. do 2011. godine (Grafik 4.19) ukazuju na pojačan intenzitet stambene izgradnje u naseljima srednjih i većih gustina stanovanja, povećan interes za životom u gradu, ali i na znatno niži nivo bespravnog zauzimanja zemljišta u rubnim zonama.

Prema podacima JP *Urbanizam* (2009b: 84-86), aproksimativan broj objekata podignutih bez validnih urbanističkih uslova i dozvola na teritoriji opštine 2009. godine iznosio je oko 50.000<sup>142</sup>. Do 2011. godine nadležnim institucijama predato je oko 37.000 zahteva za legalizaciju, od čega je rešeno 3.577 („Za legalizaciju u Novom Sadu prijavljeno 37.000 objekata“, 2011).

Uzimajući u obzir akumulirane negativne posledice bespravne gradnje u Novom Sadu, koje se prvenstveno odnose na povećanje troškova funkcionisanja grada i poremećaj koncepta racionalnog urbanog razvoja (JP *Urbanizam*, 2009b), ali i odrednice nedavno donetog *Zakona o legalizaciji objekata*<sup>143</sup>, **za potrebe adekvatne kontrole procesa legalizacije, postlegalizacijske sanacije i unapređenja kvaliteta stanovanja u neformalnim objektima i naseljima neophodno je uraditi sledeće:**

- precizno definisati kriterijume u skladu sa kojima će se doneti odluka o legalizaciji ili rušenju konkretnog objekta;
- uspostaviti tipologiju bespravne gradnje (prostorno-fizičku, lokacionu, socijalnu, ekonomsku, itd.) i napraviti razliku između klasične i uzurpatorske prilikom određivanja načine intervencije i/ili troškova legalizacije, tj. izvesti diferencijaciju na osnovu svrhe i/ili namene zbog koje je objekat podignut (tzv. *selektivna legalizacija*);
- osmisliti koncept sanacije različitih posledica bespravne gradnje na okruženje i dalji prostorni razvoj, posebno kada je reč o nelegalnoj prenameni poljoprivrednih (bačka strana), zelenih ili površina od javnog interesa (degradacija prirodnih vrednosti Fruške gore na sremskoj strani grada);
- izvesti projekciju troškova neophodnih za sanaciju, rekonstrukciju i opremanje legalizovanih naselja komunalnom infrastrukturom (ili za njeno modernizovanje i poboljšanje), pri čemu prioritet treba dati područjima sa nehigijenskim uslovima stanovanja zbog epidemiološkog rizika;

<sup>141</sup> Broj objekata u zonama visoke koncentracije bespravne gradnje je već tada prevazilazio kapacitet osnovnih infrastrukturnih instalacija - mreže vodovoda, toplovoda, kanalizacije i električne energije.

<sup>142</sup> Pretpostavka broja bespravno izgrađenih objekata izvedena je na osnovu analize stanja na terenu, aero snimaka i broja podnetih i obrađenih zahteva za legalizaciju (JP *Urbanizam*, 2009b: 85).

<sup>143</sup> Sl. glasnik RS, br. 95/2013.



- osmisлити strategiju uvođenja objekata društvenog standarda u legalizovana naselja;
- obezbediti adekvatno funkcionisanje administrativnog mehanizma kontrole dalje izgradnje u legalizovanim stambenim naseljima.

Bespravna gradnja, zastupljena u različitim oblicima i obimu, jedna je od **prepoznatljivih karakteristika razvoja svih gradova u Srbiji** tokom postsocijalističkog perioda. Ekspanzija njenog klasičnog tipa uzročno je povezana sa specifičnim tranzicionim problemima, kao što su reforma stambene politike, ekonomska oslabiljenost društva, pad životnog standarda, migracije iz ratom zahvaćenih područja, nemogućnost obezbeđenja stambenog prostora na legalan način, nerešeno pitanje socijalnog stanovanja, ali i sporost, neefikasnost i korumpiranost administracije na svim nivoima. Sa druge strane, konstantno povećanje broja bespravno podignutih objekata u režimu uzurpacije posledica je nepoštovanja zakonskih propisa sa ciljem sticanja neprimereno visokog profita, što je rezultiralo bogaćenjem dobitnika tranzicije koji za svoje građevinske poduhvate nikada nisu bili adekvatno sankcionisani.

Više od dve decenije tolerisana i nekažnjavana, bespravna gradnja je izazvala različite promene u društveno-prostornoj strukturi gradova, koje su velikim delom ireverzibilnog karaktera. Njihove negativne posledice su višestruke i prvenstveno se odnose na dugoročne efekte nelegalnog zaposedanja i uzurpacije javnog i privatnog dobra, kao „naličja pseudourbanizacije“ (Petovar, 2003: 27). Na primeru Novog Sada prikazano je da je ovaj trend između ostalog doveo i do rezidencijalne suburbanizacije<sup>144</sup> – dok su zauzimanjem poljoprivrednog zemljišta na rubnim gradskim područjima nastala nedovoljno infrastrukturno opremljena neformalna stambena naselja, koja su neusklađena sa planskom dokumentacijom i u kojima je standard stanovanja neprimeren savremenim zahtevima, na ekskluzivnim lokacijama formirane su poluilegalne ili ilegalne suburbane oaze za imućnije stanovništvo, koje su izgrađene na bazi ličnih privilegija ili na pretpostavci nedoslednog sprovođenja zakonskih sankcija. Ovim procesima ne samo da je poremećen koncept racionalnog razvoja grada, narušena urbana forma i data naznaka urbanog rasplinjavanja, već je stvorena i prostorna segregacija između „dobitnika“ i „gubitnika“ tranzicije.

Na osnovu prethodno navedenog može se zaključiti da je tradicija neformalne gradnje tokom postsocijalističkog perioda ostavila izrazite, višestruko negativne i uglavnom ireverzibilne posledice po dalji tok urbanog razvoja u postsocijalističkom Novom Sadu. Sprečavanje budućeg intenziviranja ovog trenda ne može se smatrati trenutnom akcijom čiji će rezultati biti pozitivni, već dugoročnim procesom koji zahteva profesionalan pristup, dobro osmišljenu strategiju, značajna finansijska sredstva, ali i dva nivoa mera – sanaciju zatečenog stanja i legalizaciju. Imajući u vidu da je prethodna zakonska regulativa u ovom domenu imala minimalne efekte, adekvatna implementacija tek uspostavljenog pravnog okvira, definisanog *Zakonom o legalizaciji objekata*, predstavljala bi važan instrument za rešavanje problematike bespravne gradnje.

<sup>144</sup> Ocena uticaja neformalnih suburbanih naselja Beograda na urbani razvoj velikim delom se može transponovati i na primer Novog Sada – ako zapadnoevropska predgrađa „demonstriraju želju da ostave grad iza sebe, bespravno građena naselja demonstriraju želju da ostanu što je moguće bliže gradu. Pojas bespravne gradnje oko Beograda je orijentisan ka centru grada, njegova sila je strogo centripetalna“ (ETH Studio Basel, 2012: 89).

#### 4.4.2 Tehničke karakteristike socijalističkog stambenog fonda

Sve evidentniji problem stambenog sektora u Novom Sadu predstavljaju tehničke karakteristike višeporodičnih objekata koji su izgrađeni u doba socijalizma i čije je učešće u ukupnom stambenom fondu izuzetno veliko – njegova današnja starosna struktura pokazuje da iz ovog perioda datira oko 60% stanova (Grafik 4.15). Najveći deo njih realizovan je nakon 1960-ih, kada je stambena izgradnja predstavljala politički prioritet, obim ulaganja u nju korespondirao ubrzanoj urbanizaciji, a pravo na stan bilo ustavom zagarantovano. Tehnike gradnje koje su u to vreme bile primenjivane, kao što su prefabrikacija i tipizacija, omogućavale su brzo povećavanje kapaciteta stambenog fonda kroz masovnu proizvodnju objekata kolektivnog stanovanja relativno niskog kvaliteta i predstavljale su rezultat kompromisa koji je postignut u cilju održavanja visokog obima produkcije. Slično kao i ostalim gradovima Srbije, ali i drugih CIE zemalja, slobodna područja u rubnim delovima Novog Sada su u samo par decenija prerasla u velika stambena naselja sa unificiranim višespratnim kulama i lamelama namenjenih stanovanju srednjeg društvenog sloja. Prema statističkim podacima, u našoj državi iz socijalističkog perioda datira preko 70% ukupnog stambenog fonda (Grafik 4.6). Poređenja radi, do sredine 1970-ih su na sličan način građena i brojna naselja na teritoriji Zapadne Evrope, koje su nastanjivali imigranti i domaćinstva sa nižim primanjima (Friedrichs et al., 2003), a učešće stanova lociranih u njima početkom prethodne decenije iznosilo je od tri do sedam procenata od ukupnog fonda<sup>145</sup> (Dimitrovska Andrews, 2005: 168).

Iz razloga nedovoljnog kvaliteta konstrukcije i primenjenih građevinskih materijala, kao i zbog niske energetske efikasnosti, socijalistički stambeni fond u Novom Sadu i ostalim gradovima Srbije je još krajem 1980-ih bio u stanju delimične fizičke degradacije i imao relativno loše tehničke karakteristike (Bogdanović Protić, 2009), a do njegovog rapidnog propadanja došlo je tokom naredne dve decenije. **Glavni uzroci** bili su dugogodišnje zapostavljanje obaveza održavanja i potpuno nefunkcionalan sistem upravljanja stambenim objektima. Kao prvo, svojinska transformacija društvenih stanova u Srbiji u prvo vreme nije bila praćena adekvatnim pravnim instrumentima. Iako su *Zakonom o stambenim odnosima*<sup>146</sup> iz 1990. godine ingerencije nad održavanjem i upravljanjem višeporodičnim objektima dodeljene novouspostavljenim javnim preduzećima, koja su nastala transformacijom SIZ-ova, kontinuitet u očuvanju kvaliteta privatizovanog fonda nije obezbeđen. Time je u svim gradovima Srbije, a samim tim i u Novom Sadu, na početku tranzicionog perioda uspostavljena „nova kultura stanovanja“, u skladu sa kojom niko od stanara nije bio odgovoran za održavanje zgrade (Damjanović, Gligorijević, 2010: 23). Prva regulativa u ovoj oblasti doneta je *Zakonom o održavanju stambenih zgrada* 1995. godine<sup>147</sup>, gde je upravljanje definisano kao skup odluka, aktivnosti i mera koje obezbeđuju adekvatno održavanje i korišćenje zajedničkih prostorija i objekta kao celine. U skladu sa ovim dokumentom, svaka višeporodična zgrada je dobila status pravnog lica, a njena skupština je, kao nadležno telo, odluke o izvođenju radova na tekućem i investicionom održavanju i prenameni zajedničkih delova donosila uz saglasnost stanara u čijem je vlasništvu više od polovine neto površine objekta. Iako je zakon za cilj imao uspostavljanje demokratskog

<sup>145</sup> Izgradnja ovih kompleksa je u zapadnoevropskim državama zaustavljena nakon što je proglašena slabom strategijom za zadovoljenje stambenih potreba i zamenjena je urbanom obnovom i regeneracijom (Andrews, Sendi, 2001).

<sup>146</sup> Sl. glasnik SRS, br. 12/90, 47/90 i 55/90; Sl. glasnik RS, br. 3/90 i 7/90.

<sup>147</sup> Sl. glasnik RS, br. 44/95, 46/98, 1/01 - odluka USRS, 101/05 - dr. zakon, 27/11 - odluka US, 88/2011.

upravljanja nad stambenim fondom, rezultat njegove implementacije bio je potpuno suprotan – različite mahinacije sa neadekvatnim nadogradnjama, masovnom prodajom pomoćnih prostorija (biciklana, vešernica, tavanskog prostora, itd.) i njihovom konverzijom u stambeni i poslovni prostor su zapravo bile direktna posledica toga što su se odluke o intervencijama donosile bez konsenzusa svih vlasnika. Uz nedovoljno ulaganje u njihovo održavanje, ovo je predstavljalo jedan od glavnih razloga pogoršanja tehničkih karakteristika velikog broja višeporodičnih zgrada u Novom Sadu, posebno onih u kojima su se nalazili privatizovani stanovi. Procedura se promenila tek 2011. godine, kada je pomenuta zakonska odrednica proglašena neustavnom<sup>148</sup> zbog kolizije sa zagaranovanim pravom na imovinu<sup>149</sup>. S obzirom da zajednički prostor stambenog objekta predstavlja nedeljivu svojinu, konstatovano je kako učešće u procesu odlučivanja ne može biti uslovljeno veličinom stambenog prostora, te je nadležnost prenet na skupštinu stanara, koja intervenciju može da odobri samo uz saglasnost većine članova - vlasnika stanova ili drugih posebnih delova zgrade. Za razliku od Srbije, u skoro svim zemljama CIE je još tokom 1990-ih uvedena kolektivna svojina nad imovinom u objektima višeporodičnog stanovanja<sup>150</sup>, čime su regulisana prava i obaveze vlasnika stanova prema održavanju zajedničkih prostora, kao i načini podele troškova (vidi UNECE, 2003). Primera radi, u Mađarskoj je ovaj tip vlasništva čak bio propisan i zakonom na osnovu kojeg je sprovedena privatizacija državnog stambenog fonda (Tosics, 2004b).

**Trenutno stanje** pokazuje da, usled neadekvatno uspostavljenog sistema upravljanja, nedovoljnog ulaganja u održavanje i konstantnog odlaganja kapitalnih adaptacija, sanacija i rekonstrukcija tokom poslednje dve decenije, veliki broj objekata u Novom Sadu, koji su izgrađeni tokom socijalističkog perioda, ima problem sa zapuštenim zajedničkim prostorima, zastarelim instalacijama, prokišnjanjem krovova i fasada, propadanjem termičke izolacije i energetske efikasnošću. S obzirom na njihovo vrlo visoko učešće u ukupnom stambenom fondu, sve navedeno ima značajnog uticaja na njegov opšti kvalitet, ali istovremeno i na standard stanovanja. Bitno je napomenuti da otklanjanje posledica *odloženog održavanja* u sadašnjim okolnostima iziskuje izuzetno obimna materijalna sredstva koja, u skladu sa važećim zakonom, treba da obezbede vlasnici stanova. Ovim se ne otvara samo pitanje njihovih materijalnih mogućnosti, nego i njihove volje za pokretanjem organizovane inicijative za unapređenje stambenog okruženja. Inertnost u ovom smislu prouzrokovana je činjenicom da je veliki procenat sadašnjih vlasnika stanove otkupio po niskim i netržišnim cenama tokom procesa privatizacije, ne shvatajući kako u svom posedu ima aktivu čija se vrednost može povećavati ili smanjivati i kako pojam vlasništva ne podrazumeva samo prava, već i obaveze (Tsenkova, 2009: 145).

Iako tema kvaliteta socijalističkog stambenog fonda u Novom Sadu još uvek nije aktuelizovana, **dosadašnja istraživanja u domenu utvrđivanja direktnih i indirektnih posledica** njenog dugogodišnjeg zanemarivanja na primeru gradova CIE (vidi Constantin, 2007; Dimitrovska Andrews, 2005; Egedy, 2000; Temelová et al., 2011; Tosics, 2005a; Tsenkova, 2009) ukazuju na sledeća tri problema:

- tehnički - vek trajanja objekata građenih prefabrikacijom procenjuje se na 50 godina, a budući da se u njihovo održavanje nije ulagalo, veliki deo socijalističkog stambenog fonda

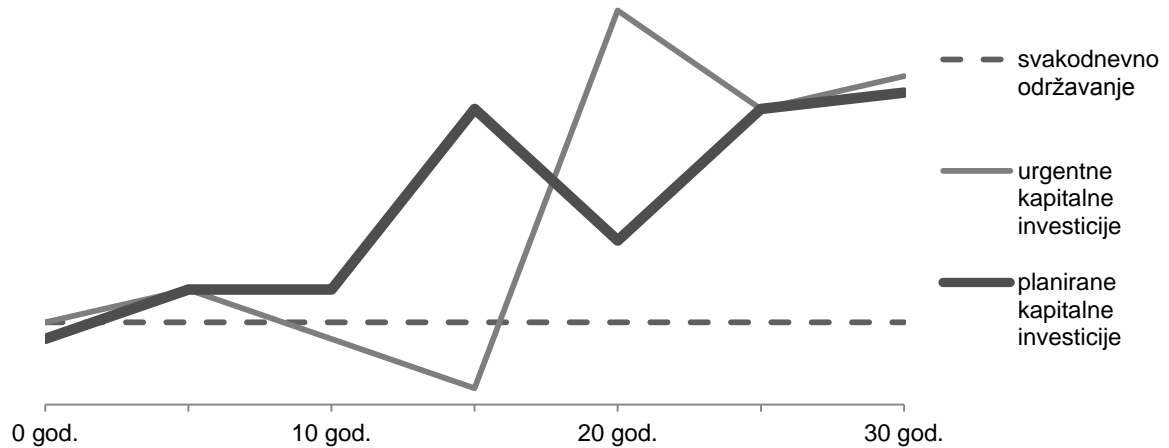
<sup>148</sup> Sl. glasnik RS, br. 27/11.

<sup>149</sup> U inicijativi za ocenu ustavnosti ove odrednice navedeno je da se raspolaganjem zajedničkom imovinom bez saglasnosti svih njenih vlasnika omogućava "oduzimanje zajedničke svojine i njeno pretvaranje u isključivu svojinu ili susvojnu trećih lica".

<sup>150</sup> Eng. *condominium ownership*.

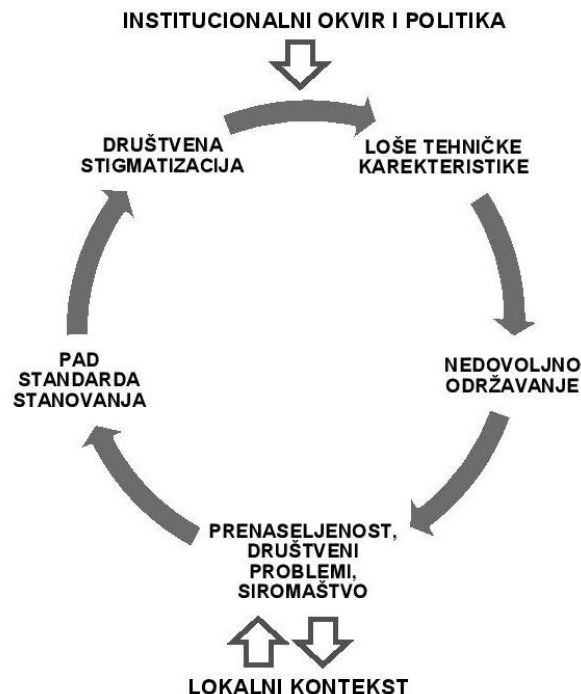
danas više ne ispunjava čak ni osnovne tehničke standarde koji bi odgovarali njegovoj starosti;

Grafik 4.20: investicije potrebne za održavanje stambenog objekta.



Izvor: adaptirano iz Tsenkova (2009: 149).

- finansijski - uzimajući u obzir da se princip alokacije materijalnih sredstava (Grafik 4.20), po kojem se obim kapitalnih ulaganja u planirane i urgentne adaptacije i sanacije objekta drastično povećava već deceniju nakon izgradnje, u slučaju socijalističkog stambenog fonda retko poštovao, preliminarnu procenu troškova njegove obnove, urađene za određen broj CIE gradova, pokazuju da su čak i za neophodne tehničke intervencije potrebne izuzetno velike investicije;

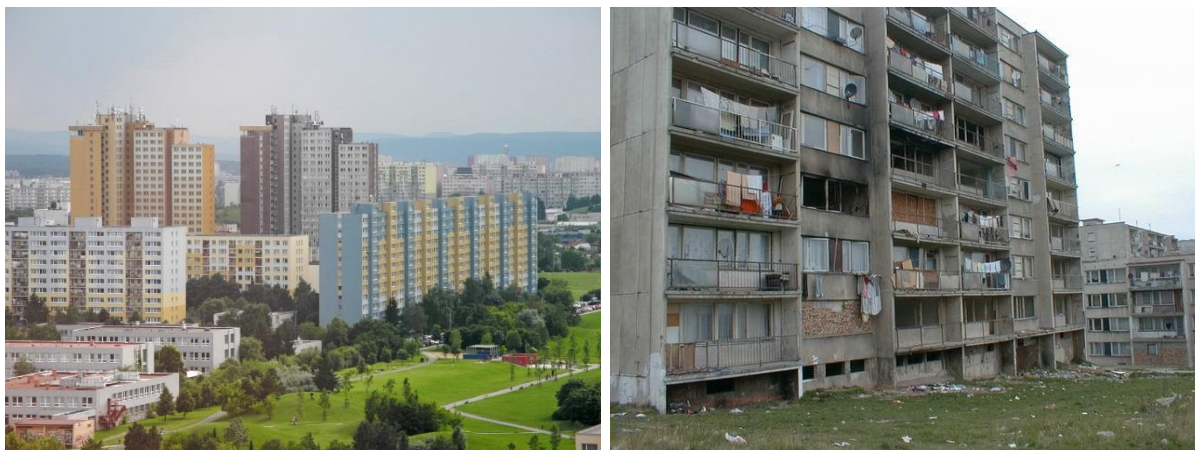


Slika 4.3: faze degradacije socijalističkog stambenog fonda.

- društveno-prostorni - u slučaju da se ne spreči dalja fizička degradacija već oštećenih objekata, postoji realan rizik od masovnog iseljavanja pripadnika srednje klase iz socijalističkih stambenih naselja, nakon čega bi njihovu većinsku populaciju predstavljala

domaćinstva sa nižim primanjima. Posledice se odnose na drastičan pad standarda stanovanja, društvenu i funkcionalnu izolaciju i ekskluziju stanovnika ovih naselja, a zatim i na rezidencijalnu diferencijaciju na nivou grada. Tsenkova (2009) je u procesu propadanja socijalističkog stambenog fonda registrovala nekoliko sukcesivnih faza (Slika 4.3) - pogoršanje tehničkih karakteristika objekata, stvaranje društvenih i ekonomskih problema, prenaseljenost, siromaštvo i loši stambeni uslovi - nakon kojih društvena i materijalna deprivacija postaje atribut celog naselja. Neke od naznačenih karakteristika su već prepoznatljive i na teritoriji Novog Sada, gde se uočava pad vrednosti nekretnina i iseljavanje stanovništva srednjeg društvenog sloja iz određenih socijalističkih stambenih zona, što predstavlja glavne indikatore početne faze ovog procesa.

Sa prethodno navedenim problemima danas se susreću mnogi gradovi CIE. Pokušaji da se kvalitet objekata kolektivnog stanovanja poboljša, ali i da se otklone ili umanje pomenuti društveni rizici, otežani su brojnim preprekama, od kojih su glavne navedene u dve studije Evropske akademije za urbano okruženje (EAUE, 2000, 2003a). One se prvenstveno odnose na nepostojanje dovoljno koordinisanih strategija daljeg razvoja socijalističkih stambenih naselja iz razloga što različiti akteri procesa – gradske vlasti, relevantne institucije, investitori i lokalno stanovništvo – često ne dele zajedničku viziju o neophodnim merama i akcijama koje treba sprovesti u okolnostima dominantne privatne svojine i ograničenih finansijskih mogućnosti vlasnika stanova. Sa druge strane, dosadašnja iskustva CIE gradova u domenu revitalizacije socijalističkog stambenog fonda pokazuju kako se uz pomoć dobro osmišljene strategije, adekvatne koordinacije i motivacije može podići svest stanovništva o efektima poboljšanja uslova stanovanja i podstaći njihovo aktivno učešće. Primer dobre prakse u ovom smislu dala je gradska vlast u Pragu još sredinom 1990-ih kroz izradu arhitektonske studije regeneracije socijalističkog naselja Jižní Město, čiji su prefabrikovani objekti imali izuzetno loše tehničke karakteristike. Projekat je prezentovan javnosti kao jedan od glavnih prioriteta daljeg urbanog razvoja, uz odluku da se za njegovo finansiranje deo sredstava obezbedi iz gradskog budžeta. Realizaciji u formi koordinisane inicijative se pristupilo krajem decenije, uz aktivno uključivanje vlasnika stanova koji su sami investirali u adaptaciju zajedničkih prostorija u svojim zgradama, a u slobodno vreme organizovano sređivali okolne javne prostore. Sve ovo doprinelo je ne samo poboljšanju boniteta stambenog fonda, već i standarda stanovanja na nivou celog naselja, čiju većinsku populaciju danas čine mladi bračni parovi. Prema nedavnom istraživanju (Temelová *et al.*, 2011), Jižní Město ima stopu nezaposlenosti od 5,1%, a 17% njegovih stanovnika je visokoobrazovano. Najveći procenat ispitanika je u sprovedenoj anketi kvalitet fizičkog okruženja ocenio sa „dobro“, a kvalitet društvenih sadržaja sa „dovoljno“ (Slika 4.4). Poređenja radi, u nerevitalizovanom praškom naselju Most Chanov, čiji su objekti iste prosečne starosti, nezaposleno je 36% stanovnika, samo 3,5% je visokoobrazovano, okruženje se percipira kao „opustošeno“, a postojeće društvene funkcije kao „siromašne“ (Slika 4.5). Bitno je napomenuti i da, pored potencijalnih društveno-prostornih implikacija propadanja socijalističkog fonda, odnos potražnje i ponude stambenog prostora u gradovima CIE takođe ukazuje na urgentnu potrebu za njegovom obnovom. Iako stanovi u novim objektima važe za skuplje zbog boljeg kvaliteta gradnje, dva indikatora atraktivnosti socijalističkih naselja ukazuju na značaj koji ona imaju na lokalnim tržištima nekretnina – izuzetno veliko učešće u ukupnom stambenom fondu i relativno pristupačna cena u poređenju sa ostalim gradskim područjima (Sailer-Fliege, 1999).



Slika 4.4: Jižní Město. Slika 4.5: Most Chanov.

Primer nemačkih gradova, sa druge strane, pokazuje da uspešnost programa rekonstrukcije i revitalizacije socijalističkih naselja, koje je vlada inicirala na teritoriji cele države vrlo brzo nakon ujedinjenja, zavisi od velikog broja različitih društveno-ekonomskih faktora, čiji se uticaj prilikom izrade svake razvojne strategije mora anticipirati. U Istočnom Berlinu, gde je preko dve trećine stanovništva živelo u prefabrikovanim objektima, 1992. godine započela je realizacija desetogodišnjeg plana za poboljšanje njihovog kvaliteta. Troškove rekonstrukcije u procenjenom iznosu od 20.000 evra po stanu podelili su vlasnici, opštinske i državne vlasti. U narednih 10 godina kompletno je renovirano preko 60% socijalističkog stambenog fonda, ali budući da je cena kvadratnog metra drastično skočila, najveći procenat stanova je ostao neuseljen (EAUE, 2003a). Po mišljenju stručnjaka, ovo je ukazivalo na sledeću grešku u pristupu lokalne samouprave programima revitalizacije i rekonstrukcije - visoko centralizovana *top-down* inicijativa nije bila praćena neophodnim studijama potreba stambenog tržišta i tržišta rada, niti kontrolisanom politikom rezidencijalne decentralizacije (Stanilov, 2007b). Lokalne vlasti u Nemačkoj su na ovaj način zapravo same inicirale suburbanizaciju, dodatno je pospešujući subvencionisanjem izgradnje objekata jednorodničkog stanovanja na gradskim periferijama (EAUE, 2003a). Budući da sličnih primera ima i u drugim zemljama regiona, postsocijalističko iskustvo CIE gradova je, s aspekta razmera društveno-prostornih posledica zapostavljanja daljeg razvoja socijalističkih naselja, potvrdilo ono što je već postalo truizam u slučaju Zapadne Evrope – degradacija urbane strukture i suburbanizacija su dva povezana procesa (Stanilov, 2007b).

Ako se u obzir uzmu analizirani proces, širi kontekst društveno-prostornih implikacija dugogodišnjeg odlaganja revitalizacije i rekonstrukcije socijalističkih stambenih naselja u CIE zemljama tokom poslednje dve decenije, kao i činjenica da se u Srbiji deo navedenih problema još uvek nije manifestovao zbog kašnjenja svih tranzicionih procesa, može se zaključiti da je **njihovu pojavu u slučaju naših gradova još uvek moguće sprečiti**. Na urgentnu potrebu za utvrđivanjem jasne nacionalne i lokalne politike u ovoj oblasti ukazuju današnji kvantitet, tehničke karakteristike i uslovi stanovanja u višeporodičnim objektima izgrađenim u Novom Sadu između 1946. i 1990. godine. Odgovor na pitanje njihove održivosti, posebno s aspekta izbora finansijski opravdane metode intervencije za svaki pojedinačni slučaj, koje se kreću od sanacije, adaptacije, revitalizacije i rekonstrukcije do rušenja, moguće je dobiti izradom SWOT analize, na čijim će se rezultatima bazirati dugoročna strategija za otklanjanje posledica nedovoljnog ulaganja i dugogodišnjeg odsustva redovnog održavanja. Dodatno, podatak da je zakonski okvir za poboljšanje kvaliteta stanovanja u višeporodičnim zgradama ostao gotovo nepromenjen još od 1995.

godine<sup>151</sup> ukazuje na neophodnost definisanja i donošenja novih propisa, koji bi u obzir uzeli ukupnu društveno-ekonomsku situaciju i kroz adekvatnu regulaciju prava i obaveza vlasnika stanova, zasnovanu na realnoj proceni njihovih materijalnih mogućnosti, obezbedili pravilno i dugoročno funkcionisanje sistema upravljanja i održavanja stambenih objekata. Brojni primeri iz zemalja CIE pokazuju da su programi obnove socijalističkog stambenog fonda uspešni jedino ako se u proces uključe svi akteri, što prvenstveno podrazumeva dovoljnu motivisanost stanara i njihovu aktivnu finansijsku participaciju, koju je u postojećim ekonomskim uslovima moguće obezbediti adekvatnim sistemskim merama, kao što su subvencionisanje, povoljno namensko kreditiranje, povraćaj ili izuzeće od poreza, itd. Donošenje adekvatne regulative i jasne strategije revitalizacije socijalističkog graditeljskog nasleđa naveden je i kao jedan od osnovnih izazova razvoja evropskog grada budućnosti (vidi EC, 2011). U slučaju da problemi, koji su nastali usled višedecenijskog neadekvatnog odražavanja i odlaganja obnove socijalističkog stambenog fonda, nedovoljne svesti lokalne vlasti o dugoročnim efektima pogoršanja njegovih tehničkih karakteristika, kao i zbog neefikasnog pravnog, institucionalnog i finansijskog okvira za upravljanje višeporodičnim objektima, ostanu zanemareni, analiza iskustava postsocijalističkih gradova ukazuje na sledeće posledice: evidentan rast finansijskih troškova uslovljen ubrzanom fizičkom degradacijom, dalji pad standarda stanovanja, smanjenje tržišne vrednosti stanova i prateće promene socijalne strukture stanovništva, uz moguću društveno-prostornu marginalizaciju domaćinstava sa nižim primanjima.

#### 4.4.3 Socijalno stanovanje

U Novom Sadu, ali i u ostalim srpskim gradovima, danas je primetan ogroman raskorak između potreba i mogućnosti velikog broja domaćinstava da samostalno reši svoje stambeno pitanje, koji su prouzrokovale dve decenije skoro potpunog odsustva systemske državne podrške. Kako je navedeno u *Nacionalnoj strategiji socijalnog stanovanja*<sup>152</sup> iz 2012. godine, ovaj način marginalizovanja i isključivanja stanovnika iz stambenog sektora negativno se odrazio ne samo na kvalitet života, već i na celokupan razvoj stanovanja. Iako je činjenica da su se, usled dejstva specifičnih društvenih i ekonomskih okolnosti, potrebe stanovnika s ovog aspekta tokom 1990-ih drastično uvećale, kako kod socijalno ugroženih, tako i među onima sa prosečnim dohotkom, neadekvatna i selektivna primena relativno dobro osmišljenog programa za razvoj socijalnog stanovanja sa početka tranzicije, koja je predstavljala direktnu posledicu nepostojanja sveobuhvatne strategije u domenu stambene politike, dodatno je doprinela umnožavanju i uslozljavanju već akumuliranih problema.

Naime, Srbija je još na početku 1990-ih imala najbolje uspostavljen i najobimniji program za razvoj socijalnog stanovanja u regionu<sup>153</sup>, koji je trebao da se finansira iz transformisanih samoupravnih interesnih zajednica stanovanja, odnosno tzv. fondova solidarne izgradnje (Tsenkova, 2009). Preduzeća i državne institucije bile su u pravnoj

<sup>151</sup> U okviru svoje godišnje publikacije *Bela knjiga - Predlozi za poboljšanje poslovnog okruženja u Srbiji*, Savet stranih investitora već nekoliko godina navodi da najveći problem u ovom domenu predstavlja zastarela i u današnjim uslovima neprimenjiva zakonska regulativa (FIC, 2009, 2012).

<sup>152</sup> Sl. glasnik RS, br. 13/12

<sup>153</sup> Paralelno sa procesom privatizacije stanova, u velikom broju zemalja CIE su tokom prve decenije tranzicije pokrenuti mehanizmi za obezbeđenje ograničene finansijske pomoći licima sa niskim primanjima i socijalno ugroženim grupama, ali je uloga države u novokreiranim politikama najčešće bila minorna (COE, 2002).

obavezi izdvajanja u visini od 1,3% bruto zarade radi obezbeđivanja smeštaja za svoje zaposlene koji nisu posedovali stan. Dodatno, Član 28 *Zakona o stanovanju*<sup>154</sup> iz 1992. godine propisao je da se novac prikupljen od otkupa stanova u vlasništvu grada, opštine, pokrajine i republike koristi za rešavanje stambenog pitanja socijalno ugroženog stanovništva. Sa druge strane, u nacionalnoj strategiji zaključeno je da su stambene jedinice, u čiju izgradnju je u narednom periodu javni sektor investirao, distribuirane bez prethodno utvrđenih kriterijuma, kao i da su kasnije privatizovane zahvaljujući pojedinim zakonskim rešenjima, zbog čega se socijalni stambeni fond tokom 1990-ih nije povećavao niti obnavljao. Drugim rečima, i pored jasno definisane pravne regulative, na stvaranje problema u domenu razvoja socijalnog stanovanja uticala su tri faktora - javni stambeni fond je nakon masovne privatizacije društvenih stanova gotovo potpuno iščezao<sup>155</sup>, ovim procesom nisu obezbeđena očekivana povratna finansijska sredstva koja bi se usmerila na socijalnu stambenu izgradnju, a primenjivane mere bile su prvenstveno usmeravane na privilegovane društvene krugove.

I pored sve prisutnijeg deficita socijalnih stanova, *Zakonom o porezu na fond zarada*<sup>156</sup> iz 2001. godine, koji je na snazi bio do 2004, promenjen je osnov za izdvajanje sredstava i uveden porez u iznosu od 0,3 do 1 posto od bruto zarada. Doprinos fondova solidarnosti je u ovo vreme bio izuzetno mali – njihov budžet je 2003. godine na republičkom nivou iznosio oko 20 miliona evra, a u većim opštinama je godišnje u proseku realizovan jedan stan na 10.000 stanovnika (UNECE, 2006). Tokom 2004. i 2005. godine fondovi su ugašeni i ukinuta je svaka obaveza izdvajanja sredstava za finansiranje izgradnje socijalnog stanovanja, što je rezultiralo potpunom marginalizacijom stambenog pitanja društvenih grupa sa niskim prihodima.

Jedan od glavnih indikatora opsega problema sa kojim se Srbija, usled loše vođene socijalne politike, krajem druge decenije suočila predstavlja podatak da se u razvijenijim evropskim zemljama učešće stanova za izdavanje u zakup kreće između 15 i 30% od ukupnog stambenog fonda<sup>157</sup> (vidi ECE, 2006). Prvi dokument koji se zaista posvetio uspostavljanju jasne regulative bio je *Zakon o socijalnom stanovanju*<sup>158</sup> iz 2009. godine. Socijalno stanovanje je u njegovom Članu 2 definisano kao „stanovanje odgovarajućeg standarda, koje se obezbeđuje uz podršku države [...] domaćinstvima koja iz socijalnih, ekonomskih i drugih razloga ne mogu da obezbede stan po tržišnim uslovima“. Zakon takođe obavezuje jedinice lokalne samouprave da donesu stambenu strategiju za lokalni nivo, planiraju alokaciju budžetskih sredstava za njeno sprovođenje i obezbede „razvoj socijalnog stanovanja putem odgovarajuće zemljišne politike i planiranja i uređenja prostora“ (Član 4). Pored budžetskog izdvajanja, njime je predviđeno još nekoliko mogućnosti finansiranja izgradnje socijalnih stanova, a posebno je naglašen značaj javno-privatnog partnerstva. On je na ovaj način dao nov pristup u rešavanju svih akumuliranih problema i istovremeno uneo niz novina u stambenu politiku, a njegova adekvatna primena omogućila bi da se socijalno stanovanje vrati u političku agendu lokalne i državne vlasti.

<sup>154</sup> Sl. glasnik RS, br. 50/92, 76/92, 84/92 – ispravka.

<sup>155</sup> Prema podacima popisa, 2002. godine je 98% ukupnog stambenog fonda na teritoriji Srbije bilo u privatnoj svojini (RZS, 2004c).

<sup>156</sup> Sl. glasnik RS, br. 27/01.

<sup>157</sup> Određene zemlje CIE su ipak zadržale relativno veliko učešće stambenog fonda u javnoj svojini (Češka 17%, a Poljska 16%), dok se u ostalim ono kretalo između 5 i 10% (Damjanović, Gligorijević, 2010: 87-88).

<sup>158</sup> Sl. glasnik RS, br. 72/09.



Kao prateći dokument ovog zakona, 2012. godine je doneta i *Nacionalna strategija socijalnog stanovanja*, koja zapravo predstavlja glavni instrument u procesu uspostavljanja održivog sistema za obezbeđivanje cenovno dostupnih stanova. Mere koje obuhvata odnose se na razvoj institucionalnog i zakonskog okvira za sprovođenje politike socijalnog stanovanja i uvođenje stabilnih izvora finansiranja stambenih programa. Jedna od dodatnih mera strategije je i afirmacija koncepta stanovanja u zakupu i nalaženje načina za subvencionisanje troškova zakupnine. Iako je ovaj dokument tek nedavno donet, adekvatnom implementacijom njegovih mera moguće je unaprediti kvalitet stanovanja građana sa najnižim primanjima, što potvrđuje i sledeći primer - u Novom Sadu je sredinom 2013. godine ponovo pokrenut program socijalne stambene izgradnje u nadležnosti Stambene agencije Grada Novog Sada<sup>159</sup>, u okviru kojeg će se u sledećih nekoliko godina realizovati ukupno 235 stanova. Planirano je da se deo ovog fonda izdaje socijalno ugroženim licima, dok je za ostatak predviđena prodaja po cenama koje odgovaraju uložnim sredstvima.

---

<sup>159</sup> Fond za solidarnu stambenu izgradnju je od 1990. do 2005. godine na teritoriji Novog Sada realizovao 1.546 stanova. U periodu od 2007. i 2009. godine je u nadležnosti Stambene agencije završeno još 168 stanova (Stambena agencija Grada Novog Sada, direktna komunikacija, 4. mart 2013).

## 5. TRANSFORMACIJA STAMBENIH NASELJA U NOVOM SADU - REŽIM PERMANENTNE REKONSTRUKCIJE

Za razliku od gotovo svih većih gradova CIE, čiji su urbani razvoj tokom postsocijalističkog perioda obeležila dva dominantna rezidencijalna trenda - džentrifikacija centralnih gradskih zona i suburbanizacija - u Novom Sadu je to predstavljala transformacija nedovoljno gusto naseljenih i izgrađenih područja kroz promenu stambene tipologije i recikliranje građevinskog zemljišta u režimu tzv. permanentne rekonstrukcije, a u cilju racionalnije upotrebe gradskog prostora, koja je izazvala hiperprodukciju objekata višeporodičnog stanovanja u režiji privatnih investitora. S obzirom na to da je bio izuzetno intenzivan i da je doprineo potpunoj alteraciji društvenog i prostornog karaktera određenih gradskih naselja, ovaj proces je detaljno istražen s aspekta predtranzicionih i tranzicionih uzroka, glavnih aktera, toka i dinamike, a njegovi rezultati su zasebno analizirani kroz studiju slučaja.

### 5.1 Predtranzicioni i tranzicioni uzroci i inicijacija procesa

Polazište za analizu transformacije kroz promenu tipologije stanovanja jeste specifičan postsocijalistički kontekst, u okviru kojeg je proces bio neposredno determinisan sledećim neraskidivo povezanim uticajnim faktorima sa uzročno-posledičnim dejstvom:

- fleksibilnom interpretacijom pojedinih odrednica iz nasleđene planske regulative, koje su bile definisane u skladu sa socijalističkim pristupima planiranju i uređenju grada i čiji je cilj predstavljalo rešavanje tada aktuelnih problema u stambenom sektoru;
- društveno-ekonomskim promenama na nacionalnom nivou, koje su direktno i indirektno uticale na reformu stambene politike i prepuštanje stanogradnje tržišnim uslovima;
- pojavom privatnih investitora kao novih aktera u urbanom razvoju;
- konstantnim prilagođavanjem smernica planske dokumentacije potrebama investitora i nedovoljnom kontrolom nad procesom stambene izgradnje.

Ako se zasebno razmatra uticaj koji je planska dokumentacija imala na produkciju višeporodičnog stanovanja tokom tranzicionog perioda, za generalni urbanistički plan iz 1985. godine<sup>160</sup> bi se moglo reći da je predstavljao primaran uzrok i preduslov za predstojeću transformaciju urbanog tkiva. On je zapravo anticipirao skoro sve promene u društvenoj i prostornoj strukturi Novog Sada u naredne dve decenije. U njemu su kao najaktuelniji problemi navedeni neravnomernost i neujednačenost uslova stanovanja, posebno u smislu opremljenosti stambenih naselja komunalnom infrastrukturom i pratećim javnim sadržajima. Takođe je konstatovano da se tokom prethodne dve decenije grad više

<sup>160</sup> *Generalni urbanistički plan Novog Sada do 2005. godine*, Sl. list Grada Novog Sada, br. 16/85.

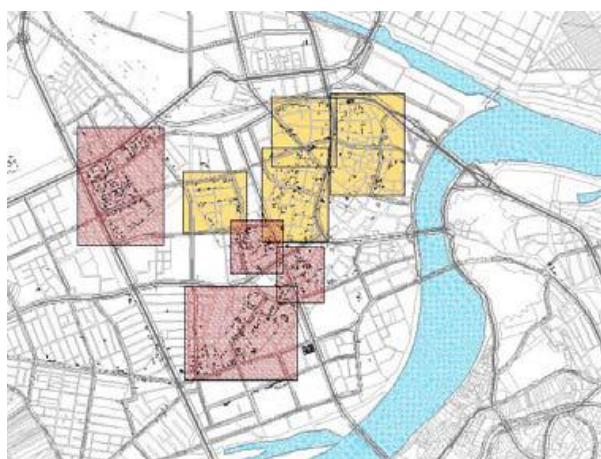
bavio kvantitetom nego kvalitetom stambene produkcije. Kako se 61% stambenog fonda nalazilo u objektima kolektivnog stanovanja, dok su zone individualnog stanovanja zauzimala više od 83% ukupne površine za stanovanje, kritikovane su ranijim planovima definisane namene određenih područja i konstatovana je prisutnost neracionalnosti u korišćenju gradskog prostora.

Da bi se efekat smernica generalnog plana, čiji je jedan od osnovnih ciljeva bio unapređenje stambenog sektora kroz racionalizaciju, u ovom kontekstu u potpunosti razumeo, neophodno je objasniti razloge zbog kojih su one inicijalno uvrštene u plansku regulativu. Za razliku od prve dve decenije socijalizma, tokom koje su višeporodičnim zgradama popunjavane nezauzete parcele u postojećim stambenim naseljima, urbani razvoj je u 1970-im bio obeležen širenjem građevinskog rejona i intenzivnom izgradnjom velikih zona kolektivnog stanovanja na slobodnim terenima i periferijama (npr. Limani i Novo naselje). Sve one su se istovremeno opremale neophodnom komunalnom infrastrukturom i objektima društvenog standarda. Usled ekonomske krize sa početka naredne decenije, čija je direktna posledica između ostalog bila i značajno umanjeње finansijskih resursa za gradnju na nepripremljenim lokacijama, novim generalnim planom predviđena je obimna rekonstrukcija infrastrukturno opremljenih delova grada kao jedini moguć način zadovoljenja projektovanih stambenih potreba. Najbitnija promena koju je, s aspekta dotadašnje arhitektonske i urbanističke prakse, ovaj dokument doneo i koja je imala krucijalan uticaj na dalji društveni i prostorni razvoj Novog Sada jeste uvođenje *permanentne rekonstrukcije* kao jednog od osnovnih režima izgradnje i primarne smernice u planiranju gradskog prostora. Permanentna rekonstrukcija je podrazumevala vrlo radikalan oblik transformacije urbanog tkiva, izveden kroz zamenu postojećeg stambenog fonda lošeg boniteta novim objektima i promenu tipologije stanovanja od jednoporodičnog u višeporodično srednjih i većih gustina, pri čemu je dodatan uslov predstavljalo i postizanje maksimalne iskorišćenosti parcele u odnosu na gabarit objekta. S obzirom da je primarna svrha režima bila da se upotrebom postojeće komunalne infrastrukture poboljšaju uslovi stanovanja, zadovolje projektovane stambene potrebe i obezbedi racionalnije korišćenje prostora<sup>161</sup>, on je smatran za jedan od glavnih prioriteta realizacije, te je ubrzo implementiran i u sve planove detaljne razrade. Iako je već tada primećeno da su gotovo sva gradska područja, u kojima se tokom prethodnih decenija intenzivno gradilo i koja su značajno povećala gustinu stanovanja, postala „dehumanizovana“, u generalnom planu je naglašeno kako ovaj vid urbane transformacije „ipak pruža mogućnost za poboljšanje ukupnog kvaliteta“ stanovanja. Na ovaj način se Novi Sad još pre inicijacije procesa društveno-ekonomske tranzicije okrenuo ka politici intenzivne densifikacije postojeće urbane matrice i stvaranju kompaktnog tkiva.

Početak 1990-ih je doneo izuzetno radikalnu i potpuno neočekivanu promenu u načinu funkcionisanja stambenog sektora, kako u celoj zemlji tako i u Novom Sadu, čije su primarne manifestacije bile drastično umanjeње finansiranja i subvencionisanja izgradnje objekata kolektivnog stanovanja iz društvenih fondova i povlačenje države iz skoro svih poslova koji se tiču održavanja i distribucije stanova. Kombinovano sa uticajem tadašnjih društveno-ekonomskih okolnosti na nacionalnom nivou, ovo je prouzrokovalo usporavanje projektovane dinamike stambene produkcije. U skladu sa osnovnim postulatima

<sup>161</sup> Da bi se prostorni razvoja grada uskladio sa demografskim projekcijama, ovim generalnim planom preporučeno je „potpunije korišćenje postojećeg područja stanovanja“ na površini od 1.200 hektara. U režimu delimične i potpune rekonstrukcije predviđalo se rušenje oko 9.700 stanova, odnosno blizu 13% od ukupnog stambenog fonda, od čega 3.400 radi postizanja „racionalnijeg korišćenja gradskog prostora“.

postsocijalističke reforme stambene politike, istovremeno je započeta i masovna privatizacija stanova u društvenom vlasništvu, što je u vrlo kratkom vremenskom intervalu dovelo do liberalizacije tržišta rezidencijalnih nekretnina, kao neophodnog preduslova za priliv privatnog kapitala. Time je stambena izgradnja izgubila socijalni karakter i postala predmet novouspostavljenih tržišnih odnosa, za šta je važeći institucionalni i pravni okvir bio potpuno nepripremljen. Velik priliv raseljenih lica iz ratom zahvaćenih krajeva, praćen nemogućnošću države da reši njihovo stambeno pitanje i nedovoljnim obimom produkcije, doveli su do toga da već do 1995. godine izuzetno intenzivnom bespravnom gradnjom stambenih objekata u Novom Sadu budu napadnuta sva rubna područja i skoro sve atraktivne gradske lokacije, čime su znatno smanjeni njihovi prostorni kapaciteti (JP Urbanizam, 1995). Takođe, često se dešavalo da se i u slučajevima legalne izgradnje pribavljena urbanistička regulativa nije poštovala. S obzirom da je dalji razvoj ovih trendova bilo potrebno sprečiti, izmene i dopune važećeg generalnog plana<sup>162</sup>, koje su na snagu stupile 1994. godine, za jedan od ciljeva su imale ubrzanje i olakšavanje realizacija stambenih objekata u zonama rekonstrukcije (Slika 5.1) - umerenog (Podbara, Salajka, Žitni trg, područje uz Ulicu Novosadskog sajma i Bulevar kralja Petra I) i većeg intenziteta (Nova Detelinara, Grbavica, područje oko Ulice Petra Drapšina, itd.).



Slika 5.1: zone višeporodične izgradnje srednjeg i većeg intenziteta u režimu rekonstrukcije.

Iako je rad na ovim izmenama bio praćen brojnim detaljnim istraživanjima i verifikacijama rezultata od strane ekspertske grupe, Pajović (1996: 77) ističe kako su društvena realnost i stanje u prostoru prouzrokovali da donošenju plana prethode iznuđene odluke, a da njegove nepovoljne posledice po racionalnost i kvalitet koncepta daljeg razvoja grada tek naknadno postanu evidentne.

## 5.2 Tok, dinamika i akteri

Generalnim planom preporučeni režim permanentne rekonstrukcije je u celosti odgovarao individualnim inicijativama novog talasa malih investitora koji nisu imali dovoljno finansijskih sredstava za realizaciju stambenih projekata većih razmera na slobodnim, nepripremljenim i infrastrukturno neopremljenim terenima. S obzirom na to da je građevinsko

<sup>162</sup> *Elaborat izmena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Novog Sada do 2005. godine*, Sl. list Grada Novog Sada, br. 15/94.

zemljište još uvek predstavljalo državnu svojinu, oni su do lokacija za izgradnju mogli doći jedino kupovinom postojećih objekata i prenošenjem prava na korišćenje pripadajućih parcela. S ovog aspekta, u prilog im je išla i činjenica da je najveći procenat stambenog fonda u zonama rekonstrukcije imao povoljnu vlasničku strukturu, odnosno bio u svojini jednog ili samo nekoliko lica. Budući da vlasnici većinom nisu imali početni kapital, ali ni ekonomske uslove za preduzimanje obimnijih građevinskih radova, oni su svoje trošne prizemne i jednospratne objekte jednoporodičnog ili mešovitog stanovanja sa pripadajućim parcelama ustupali investitorima u zamenu za prethodno dogovorenu i u to vreme izuzetno veliku novčanu nadoknadu ili odgovarajuću kvadraturu stanova u novogradnji<sup>163</sup>. Ovakav model tržišnog tretiranja privatne svojine bio je suštinski drugačiji u odnosu na socijalistički period, kada su prilikom rekonstrukcije gradskih područja (npr. u slučaju Limana I) svi postojeći stambeni objekti podlegali eksproprijaciji, što je u realnosti značilo da su vlasnici praktično bivali prinuđeni da prihvate tzv. *pravičnu naknadu od države*. Sa druge strane, ni sami investitori često nisu posedovali dovoljno materijalnih sredstava za pokrivanje troškova svih građevinskih radova. S obzirom na to da im podizanje kredita nije bilo isplativo, oni su stanove prodavali u pretplati, te je, stoga, najveći procenat novogradnje zapravo bio sufinansiran od strane budućih vlasnika. Ovde je bitno napomenuti još jednu činjenicu koja je imala velikog uticaja na rezultate procesa rekonstrukcije - u cilju prilagođavanja postojećem stanju i morfološkim uslovima, generalnim planom preporučeni urbanistički parametri za stambena područja dati su okvirno i bili su podložni korekciji. Tako je, na primer, gustina stanovanja u zonama kolektivnog stanovanja mogla da se kreće od 200 do 250 stanovnika po hektaru (za zone mešovitog od 100 do 300), stepen izgrađenosti od 15 do 25% (veći jedino u zonama permanentne rekonstrukcije), a koeficijent izgrađenosti od 0,4 do 0,8 (vrednost je mogla da bude veća u izuzetnim slučajevima). Pored pomenutih nedovoljno precizno uspostavljenih parametara, koji su dozvoljavali fleksibilnu interpretaciju, investitorima je išla u prilog i činjenica da je kompletna planska dokumentacija rađena po principu tzv. *flekling planiranja*, odnosno određivanjem jedinstvenih zona opštijih funkcija i namena bez precizno definisanja programa, pravila i uslova gradnje za svaku pojedinačnu parcelu.

Iako još uvek nedovoljno intenzivna, izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja u režimu permanentne rekonstrukcije započela je sredinom 1990-ih, to jest nakon što se stvorila kritična masa privatnih investitora kao novih aktera u urbanom razvoju, koji su vrlo retko poštovali planske i zakonske okvire. Već tada su gabariti novih zgrada bili veći od propisanih i neprimereni veličini uskih i neobjedinjenih parcela, kao i postojećoj uličnoj matrici čiji je profil odgovarao ranijoj stambenoj tipologiji. Dodatno, smernice plana koje su se odnosile na razvoj društvenih sadržaja, formiranje javnih prostora, ozelenjavanje i poboljšanje komunalne infrastrukture u zonama rekonstrukcije, nisu ostvarene iz razloga što investitori od te vrste ulaganja nisu imali direktnu materijalnu korist. Uzimajući u obzir uočljive posledice procesa, u tekstu novog generalnog plana iz 2000. godine<sup>164</sup> navedeno je kako su glavni uzroci razaranja gradske strukture sledeći: usporeno odvijanje tranzicionih procesa, neusaglašeno zakonodavstvo i „opšti diskontinuitet (u ponašanju, poštovanju propisa, [...]) poštovanju vrednosti ove sredine, posebno u graditeljskom izrazu), koji pretili da

<sup>163</sup> Vlasnici jednoporodičnih objekata sa pripadajućim parcelama su na teritoriji cele CIE profitirali od postsocijalističke stambene reforme i uspostavljanja tržišnih mehanizama. Primera radi, zbog deficita građevinskog zemljišta, oni su u gradovima određenih zemalja investitorima čak naplaćivali i tzv. *privatnu taksu na izgradnju*, koja se kretala od 30 do 50% cene objekta (Tsenkova, 2009: 79).

<sup>164</sup> *Generalni plan Grada Novog Sada do 2021. godine*. Sl. list Grada Novog Sada, br. 24/00

obezvredi decenijski napor na očuvanju postojećih i stvaranju novih vrednosti“. Takođe, konstatovano je da su u slučaju velikog broja rekonstrukcija iz 1990-ih često ostvareni „veliki kontrast po visini i arhitektonskom izrazu, te slične pojave razradom generalnog plana treba sprečavati“. I pored činjenice da je na ovaj način evidentirao nedostatke ranijeg pristupa izgradnji u zonama rekonstrukcije, nov generalni plan nije dao precizne uslove za dalji razvoj i transformaciju ovih područja, naglašavajući kako ih treba uspostaviti zasebno za svaku homogenu celinu. U njemu su znatno jasnije definisana pravila gradnje, kao što su minimalna veličina parcele, širina uličnog fronta i maksimalna spratnost višeporodičnih objekata, ali su urbanistički parametri, iako bolje klasifikovani, istovremeno znatno uvećani (Tabela 5.1), što je odgovaralo potrebama investitora i ubrzalo densifikaciju urbanog tkiva.

Tabela 5.1: pravila izgradnje objekata višeporodičnog stanovanja i urbanistički parametri prema generalnom planu iz 2000. godine i njegovim izmenama i dopunama iz 2006. godine<sup>165</sup>.

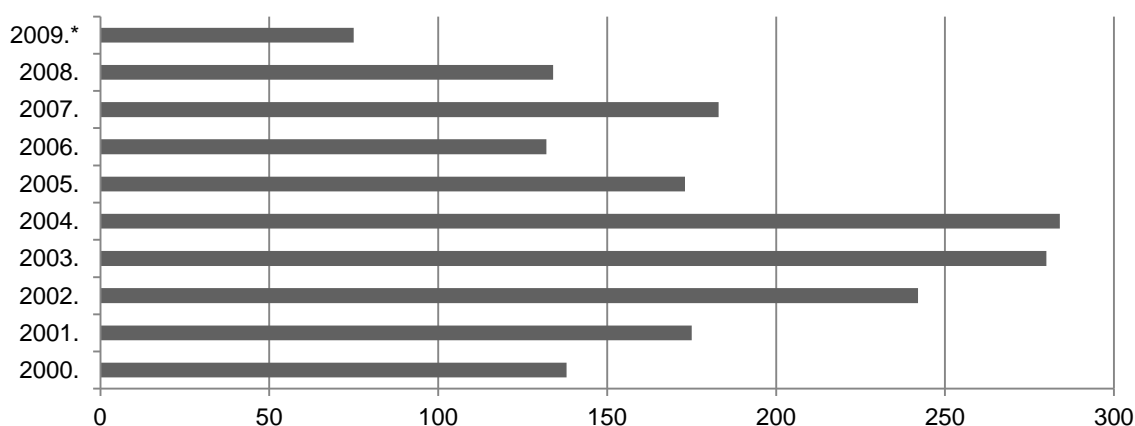
tipovi stanovanja	min. veličina parcele (m <sup>2</sup> )		širina uličnog fronta (m)		spratnost		SI		KIZ	
	2000.	2006.	min.	max.	2000.	2006.	2000.	2006.	2000.	2006.
srednjih gustina										
slobodnostojeći			20	-	P+2	P+3+Pk	40			
u prekinutom nizu	600	+/- 20%	15	15	do	do	50*		0,5 -	do
u neprekinutom nizu			-	20	P+3+Pk	P+4	75		1,6	2,0
velikih gustina										
slobodnostojeći			20	-	P+3+Pk		25			
prekinutom nizu	600	+/- 15%	15	15	do	P+6**	70		1,0 -	do
neprekinutom nizu			-	20	P+6+Pk		75	do 80	3,0	3,2

\* Za područja rekonstrukcije.

\*\* Samo u izuzetnim slučajevima.

Izvor: Generalni plan Grada Novog Sada do 2021. godine; Odluke o izmenama i dopunama Generalnog plana grada Novog Sada do 2021. godine.

Grafik 5.1: broj izdatih urbanističkih uslova za objekte višeporodičnog stanovanja u Novom Sadu za period od 2000. do 2009. godine.



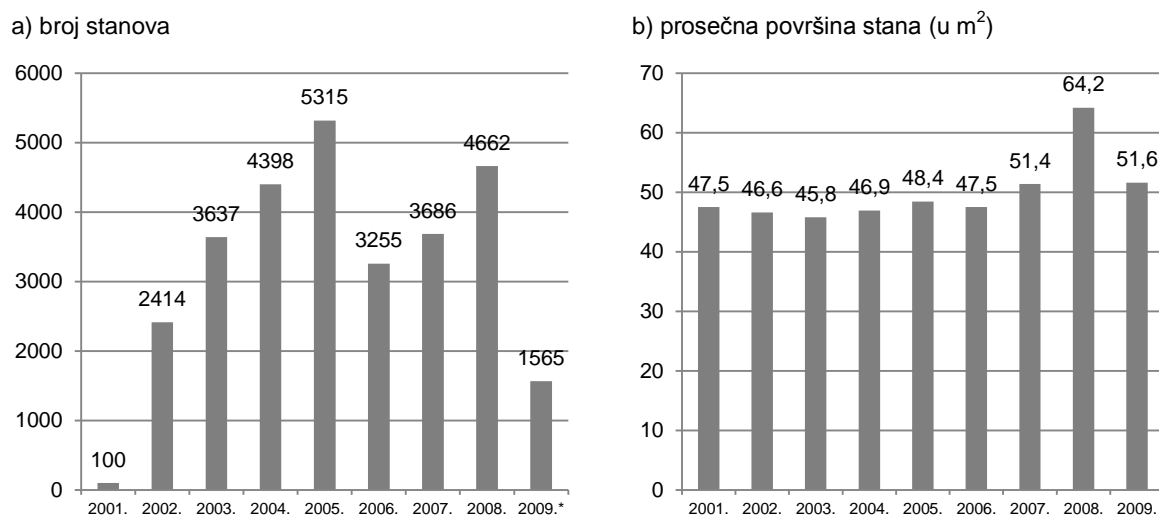
\* za period od 1. januara do 30. septembra 2009. god.

Izvor: JP Urbanizam (2009b: 57).

<sup>165</sup> U tabelu nisu uvršteni urbanistički parametri propisani generalnim planom iz 1985. godine iz razloga što su bili opšti – izgrađenost područja stanovanja od 15 do 25% (veća jedino u zonama permanentne rekonstrukcije) i koeficijent izgrađenosti od 0,4 do 0,8 (veći u izuzetnim slučajevima). Ostala pravila stambene izgradnje nisu bila precizno definisana.

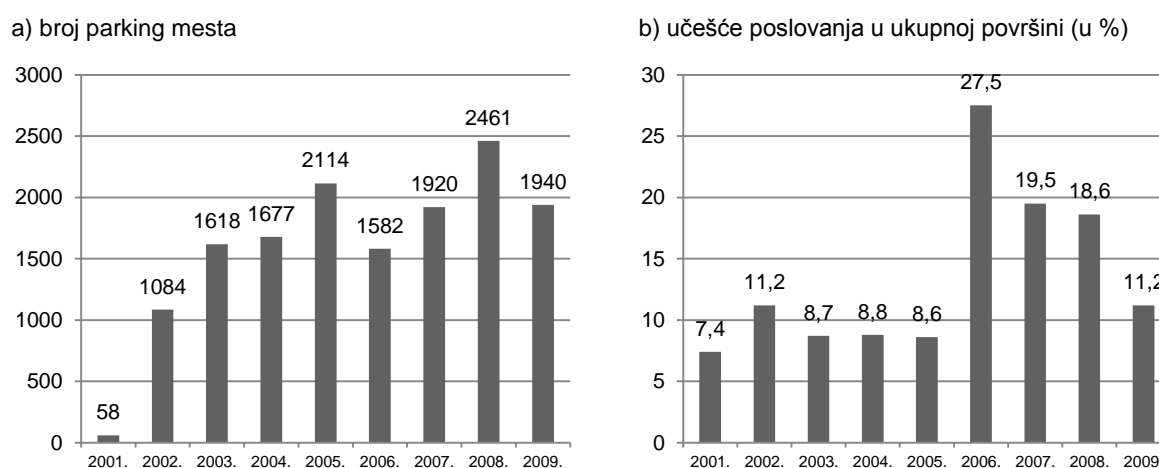
Zahvaljujući makroekonomskoj stabilizaciji na nacionalnom nivou, kao i delimičnom oporavku domaće privrede, izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja na području Novog Sada, posebno u zonama rekonstrukcije, se već početkom druge decenije tranzicije drastično intenzivirala. Iako ne pružaju precizne informacije o njenom obimu, dostupni podaci o broju izdatih urbanističkih uslova daju sliku o godišnjim oscilacijama u stepenu potražnje za stambenim prostorom (Grafik 5.1). Može se zaključiti da je on bio najveći 2003. i 2004. godine, odnosno u periodu kada je privatni kapital, akumuliran od privatizacije društvenih preduzeća na teritoriji Vojvodine, usmeren na stambenu produkciju, da bi u narednim godinama interesovanje opalo<sup>166</sup>.

Grafik 5.2: broj i prosečna površina stanova u višeporodičnim objektima koji su dobili urbanističku saglasnost u periodu od 2001. do 2009. godine.



\* Period od 1. januara do 30. septembra 2009. god.  
Izvor: JP Urbanizam (2009b: 58).

Grafik 5.3: broj parking mesta i učešće poslovanja u višeporodičnim objektima koji su dobili urbanističku saglasnost u periodu od 2001. do 2009. godine.



\* Period od 1. januara do 30. septembra 2009. god.  
Izvor: JP Urbanizam (2009b: 58).

<sup>166</sup> Ovome je, između ostalog, doprinela i implementacija *Zakona o planiranju i izgradnji* iz 2003. godine (Sl. glasnik RS, br. 47/2003), čiji očekivani ciljevi s aspekta skraćivanja rokova za dobijanje građevinskih dozvola nisu postignuti (FIC, 2005). Proces je neznatno pojednostavljen nakon što je na snagu stupio nov Zakon (Sl. glasnik RS, br. 72/2009), ali je i dalje bio dugotrajan i opterećen brojnim birokratskim procedurama (FIC, 2010).

U skladu sa potražnjom, definisanom materijalnim mogućnostima stanovništva, kao i činjenicom da su rezidencijalne nekretnine u ovom periodu imale investicionu atraktivnost i kupovale se i radi izdavanja, prosečna površina stanova u novogradnji je iznosila samo 46m<sup>2</sup> (Grafik 5.2). Dodatni problemi koji su u zonama rekonstrukcije nastali kao posledica neadekvatno definisane planske regulative su nisko učešće poslovnog prostora u višeporodičnim objektima i nedovoljan broj parking mesta spram stambene tipologije (Grafik 5.3).

Iz razloga povećanog obima izgradnje višeporodičnih objekata, u izmenama i dopunama generalnog plana, koje su na snagu stupile 2006. godine<sup>167</sup>, prethodno projektovan prostorni kapacitet i planiran broj stanovnika u zonama rekonstrukcije povećani su za od 10% (npr. Ulica Novosadskog sajma i Nova Detelinara) do 15% (Grbavica). Budući da su određene smernice do tada važeće planske regulative, u skladu sa kojima je u okviru novih stambenih objekata bilo potrebno formirati poslovni prostor, nisu u dovoljnoj meri poštovala, ova obaveza investitora je dodatno naglašena iz razloga da se izbegne pretvaranje novih područja višeporodičnog stanovanja u monofunkcionalne spavaonice. Dokument je takođe uneo promene u do tada važećim urbanističkim parametrima i pravilima gradnje za područja višeporodičnog stanovanja srednjih i velikih gustina (Tabela 5.1), kao što su odstupanja u minimalnoj veličini parcele u iznosu od 15 do 20%, porast koeficijenta njene izgrađenosti i povećanje maksimalne spratnosti objekata, čime je u narednom periodu omogućena još intenzivnija densifikacija urbanog tkiva. Kao posebna kategorija, uvedeni su uslovi za izgradnju na ugaonim parcelama, prema kojima se, u zavisnosti od njene veličine, oblika i planiranih sadržaja, dozvoljavaju korekcije opšte regulative, ali bez preciznog navođenja u kojem obimu, što je omogućilo fleksibilnu interpretaciju. Sa druge strane, izmene i dopune generalnog plana dale su adekvatnija i strožije definisana pravila za uređenje parcela u okviru zona rekonstrukcije. Ovo se posebno odnosilo na rešavanje problema mirujućeg saobraćaja, nastalog kao posledica uslova iz prethodne dokumentacije, po kojima je za svaku stambenu tipologiju po stanu planirano jedno parking mesto u okviru garaže ili na parceli. Prilikom procene potrebnih kapaciteta, u obzir je uzeto povećanje broja vozila do sredine 2000-ih godina, te je, stoga, predviđeno da se u zonama rekonstrukcije na parceli obezbedi po parking ili garažno mesto na svakih 70m<sup>2</sup> bruto površine stambenog prostora. Dodatno, izmene i dopune uvele su i obavezu ozelenjavanja parcele kao sastavni deo odobrenja za izgradnju<sup>168</sup>, prvenstveno zbog evidentirane zloupotrebe slobodnog prostora na područjima novijeg višeporodičnog stanovanja.

Iako je intenzitet produkcije višeporodičnog stanovanja tokom narednih godina opao, prvenstveno zbog drastičnog smanjenja broja raspoloživih lokacija u okviru zona rekonstrukcije, a zatim i usled dejstva svetske ekonomske krize, dopunjena planska regulativa imala je određene pozitivne efekte, posebno s aspekta povećanje učešća poslovnog prostora, kao i broja parking-mesta koje investitori planiraju da obezbede na parceli, što potvrđuje analiza podataka o stambenim objektima koji su dobili saglasnost na idejne projekte (Grafik 5.2a). Iako je 2005. godine izgrađen najveći broj stambenih jedinica, ukupni kvantitativni pokazatelji bili su najviši u 2008. godini. Podaci takođe ukazuju na postepen porast prosečne površine stana u novogradnji (Grafik 5.2b), što navodi na zaključak da je tokom poslednjih godina poraslo interesovanje za komotnijim stambenim

<sup>167</sup> Sl. list Grada Novog Sada, br. 39/06.

<sup>168</sup> Prema planskoj dokumentaciji, pod zelenilom treba da bude od 15 do 30% površine unutar blokova sa stanovanjem srednjih gustina, a od 10 do 25% kod većih gustina.



jedinicama, odnosno da je došlo do izvesne promene u strukturi potražnje na tržištu rezidencijalnih nekretnina.

### 5.3 Rezultati procesa – studija slučaja stambenog naselja Grbavica

Rezultati procesa permanentne rekonstrukcije analizirani su u odnosu na sledeće relevantne aspekte:

- recikliranje zemljišta i racionalnija upotreba gradskog prostora – aspekt planskih odrednica (na nivou zona rekonstrukcije);
- prostorno restrukturiranje;
- promena arhitektonskog stila;
- promena karaktera unutarblokovskih prostora i ulica;
- promena društvene strukture i
- percepcija stanovnika.

Analiza je prikazana kroz studiju slučaja stambenog naselja Grbavica, planskom dokumentacijom određenog kao zona rekonstrukcije većeg intenziteta (Slika 5.1), koje se nalazi u produžetku šireg gradskog centra i ograničeno je Futoškom ulicom na severu, Bulevarom oslobođenja na istoku, Bulevarom cara Lazara na jugu i Ulicom cara Dušana na zapadu. Iako su režimom permanentne rekonstrukcije bila obuhvaćena i druga gradska područja (Nova Detelinara, od Futoške do Ulice Novosadskog sajma i oko Ulice Petra Drapšina), kao i manje prostorne celine (pojedinačni blokovi ili samo njihovi obodni delovi na Podbari, u okviru Salajke, uz Ulicu Novosadskog sajma, Bulevar kralja Petra I i Žitni trg), pretpostavljeno je da su njegove posledice vrlo slične ili čak identične i stoga neće biti zasebno istražene. Bitno je napomenuti da su analizom obuhvaćene vidljive i merljive promene koje karakterišu ovaj još uvek aktuelan proces urbane transformacije, dok će sagledavanje njegovih ukupnih efekata, uključujući i sociološki aspekt kao veoma važnu determinantu u formiranju karaktera i identiteta jednog područja, biti moguće sa određene vremenske distance i uz detaljne studije slučaja.

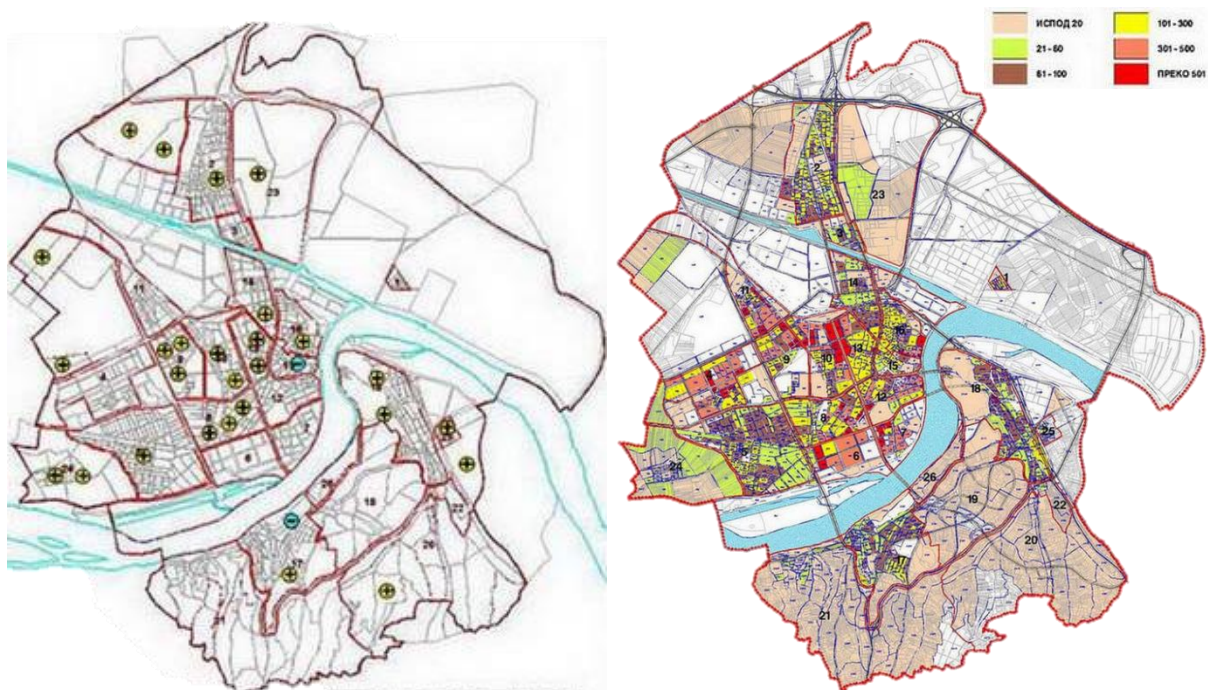
#### 5.3.1 Recikliranje zemljišta i racionalnija upotreba gradskog prostora

Tretiranje gradskog prostora bez uzimanja njegove tržišne vrednosti u obzir predstavljalo je jednu od najčešće analiziranih karakteristika brze urbanizacije u zemljama CIE tokom socijalističkog perioda (Ofer, 1976; Bertraud, Renaud, 1995; Konrad, Szelenyi, 1997; Hegedüs, Tosics, 1992; Tsenkova, 2009). Shodno tome, na stambene potrebe se u svim gradovima, uključujući i Novi Sad, odgovaralo širenjem građevinskog rejona i izgradnjom na slobodnim periferijama pre nego recikliranjem atraktivnih lokacija unutar postojećeg tkiva, što je rezultiralo visokim troškovima infrastrukturnog opremanja, neefikasnim obrascima upotrebe zemljišta i neravnomernim gustinama stanovanja. Postsocijalističkom tranzicijom je građevinsko zemljište postalo jedan od najprofitabilnijih gradskih resursa. Novouspostavljeni tržišni principi su, kroz odnos ponude i potražnje, počeli

da regulišu njegovu vrednost, čime je stvorena konstantna potreba za pronalaženjem optimalnih i ekonomski opravdanih načina korišćenja svake parcele.

Generalni plan Novog Sada iz 1985. godine, koji je bio aktuelan na početku tranzicionog perioda, ukazivao je na urgentnu potrebu za povećanjem stepena iskorišćenosti građevinskog zemljišta i postojećeg infrastrukturnog sistema, preporučujući izgradnju u režimu permanentne rekonstrukcije. Iako je datirao još iz vremena socijalističkog državnog uređenja, njegovi osnovni ciljevi su indirektno naglašavali imperativ recikliranja, tj. uvođenja tržišnih kriterijuma upotrebe građevinskog zemljišta, te se može zaključiti da je on predstavljao osnov za predstojeću transformaciju društveno-prostorne strukture naselja sa malom gustom stanovanja. S obzirom na to da je i generalni plan iz 2000. godine postavio isti prioritet, rezultati postsocijalističke izgradnje objekata višeporodičnog stanovanja su stoga evaluirani s aspekta postizanja preporučene racionalnije upotrebe gradskog prostora<sup>169</sup>.

Budući da je produkcija višeporodičnih objekata tokom dve decenije tranzicije gotovo u celosti vršena zamenom postojećeg stambenog fonda, gustina stanovanja u zonama rekonstrukcije u periodu između 1995. i 2009. godine sa od 60 do 150 stanovnika po hektaru porasla na od 300 do 400 (Slika 5.2), pri čemu u okviru određenih gradskih blokova na Grbavici, ali i na Novoj Detelinari, uz Žitni trg i Subotički bulevar, ona danas prelazi 400 st/ha (Slika 5.3).



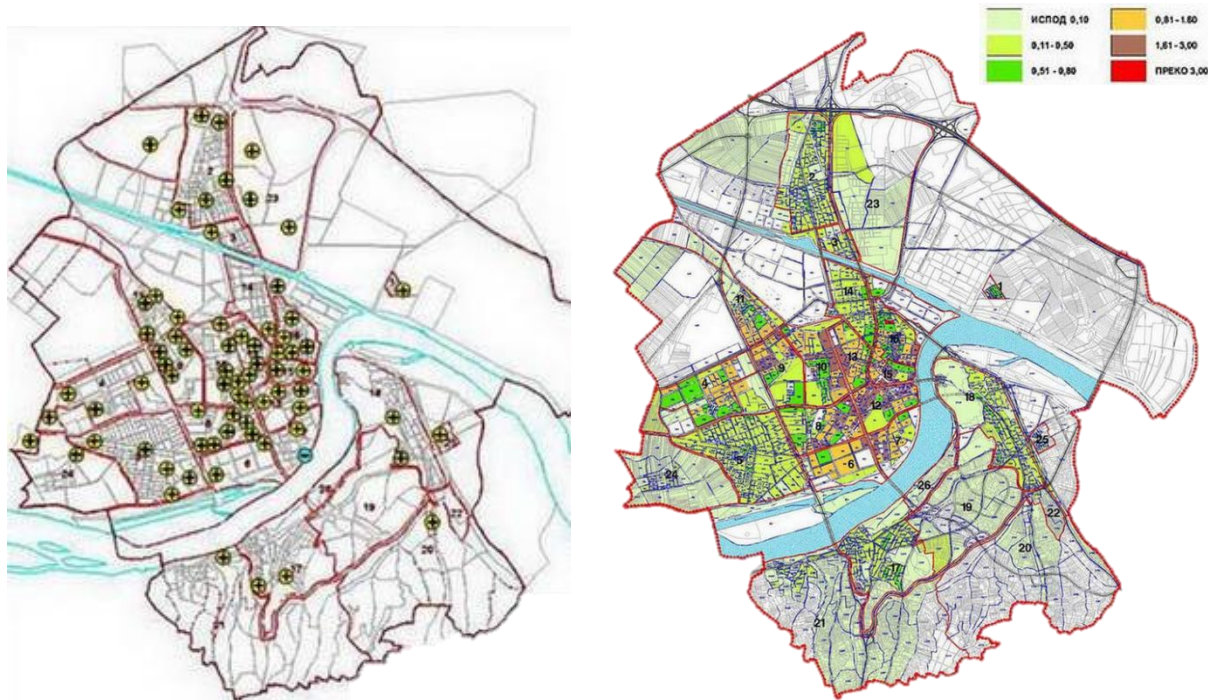
Slika 5.2: promene u gustini naseljenosti 2009/1995. Slika 5.3: gustina naseljenosti po gradskim područjima (st/ha).

Osim za delove socijalističkih stambenih naselja, ekstremne gustine od preko 500 st/ha karakteristične su i za komplekse višeporodičnih objekata, koji su se u proteklih 20 godina formirali uz najfrekventnije saobraćajnice transformisanih područja, kao što su, na primer, Ulica Braće Ribnikara (Grbavica) ili Kosovska ulica (Podbara). Budući da je

<sup>169</sup> Za analizu su korišćeni statistički podaci iz publikacije *Studija stanovanja za generalni plan Novog Sada: Dokumentaciona osnova za reviziju Generalnog urbanističkog plana Grada Novog Sada* (JP Urbanizam, 2009b).

generalnim planom iz 1985. godine za zone kolektivnog stanovanja predviđeno od 200 do 250 stanovnika po hektaru (izuzetno do 550 st/ha), navedene vrednosti se u odnosu na položaj posmatranih blokova u urbanoj matrici mogu smatrati izuzetno visokim, što se, između ostalog, odslikava i na stambene uslove u njima. Gustina stanovanja se u analiziranom periodu smanjila jedino na teritoriji užeg gradskog centra, prvenstveno zbog njegove komercijalizacije.

U poređenju sa 1995. godinom, indeks izgrađenosti se značajno povećao u svim delovima grada koji su tokom poslednje dve decenije rekonstruisani, kao i u onim gde su se, pravno ili bespravno, gradili jednopородični objekti (Slika 5.4). Na osnovu analize dostupnih podataka JP *Urbanizma* (2009b), zaključeno je da njegove današnje vrednosti za određena područja višepородičnog stanovanja velikih gustina prelaze granicu propisanu planskom dokumentacijom, koja je 2006. godine sa 3,0 povećana na 3,2. Tako, na primer, indeks izgrađenosti većih ukрупnjenih i objedinjenih parcela (površine preko 1.600m<sup>2</sup>) sa objektima spratnosti P+4+Pk na Novoj Detelinari prelazi 4, stepen zauzetosti dostiže 70%, a obezbeđen broj parking mesta pokriva od 10 do 40% potrebnog kapaciteta. Na Grbavici su u pojedinim blokovima takođe prisutne ekstremne vrednosti urbanističkih parametara. Njihove optimalne vrednosti u okviru zona rekonstrukcije, koje su usklađene sa planskom regulativom, ostvarene su na područjima sa zgradama spratnosti P+3+Pk (stepen zauzetosti parcele do 40%, indeks izgrađenosti oko 1,2 i broj parking mesta koji odgovara potrebnim kapacitetima).



Slika 5.4: promene u indeksu izgrađenosti 2009/1995. Slika 5.5: indeks izgrađenosti po gradskim područjima.

Na osnovu prethodno navedenog, može se konstatovati da su promenom stambene tipologije – od individualnog i kompleksnog u višepородično - ostvarene planske smernice, tj. povećan je obim stambene izgradnje i postignuti su znatno viši stepeni iskorišćenosti građevinskog zemljišta i postojeće komunalne infrastrukture u gradskim područjima ruralnog karaktera i male gustine stanovanja. Uzimajući u obzir otežane tranzicione okolnosti pod kojima se odvijala, prostorna transformacija ovog tipa je, teorijski analizirano, zaista

doprinela ostvarenju racionalnijeg urbanog razvoja, odnosno njegovom usklađivanju sa aktuelnim društveno-ekonomskim prilikama. Za razliku od socijalističkog modela stambene produkcije na periferijama koje je bilo potrebno prethodno kompletno opremiti, priključivanjem na postojeću komunalnu infrastrukturu optimizovani su troškovi pripreme terena i relativno je ubrzan proces izgradnje, čime je negirana ekonomska opravdanost širenja građevinskog rejona na nove, najčešće poljoprivredne površine i zaustavljeno teritorijalna ekspanzija. Vrednost zemljišta počela je da se određuje na osnovu tržišnih mehanizama, te je, stoga, lokacija postala jedan od najbitnijih faktora za utvrđivanje cene objekta koji je investitor morao da otkupi zbog prenosa prava korišćenja pripadajuće parcele. Ona je, pored kvaliteta gradnje, ujedno predstavljala i glavni kriterijuma za određivanje cene stanova, čime je tržišna ponuda proširena još jednim parametrom na osnovu kojeg su stanovnici mogli da vrše izbor u skladu sa svojim potrebama i mogućnostima.

Sa druge strane, preizgrađenost velikog broja blokova, do koje je došlo iz razloga što je jedan od osnovnih kriterijuma kojima su se privatni investitori vodili bio da se, spram prostornog potencijala često neobjedinjenih i neukrupnjenih parcela, postigne maksimalna kvadratura stambenog objekta, kao i činjenica da je način korišćenja slobodnih površina organizaciono i prostorno podređen proračunu potrebnog broja parking mesta, dovode u pitanje jedan od osnovnih ciljeva režima permanentne rekonstrukcije, definisanih generalnim planom iz 1985. godine – da se ovim načinom recikliranja građevinskog zemljišta poboljšaju stambeni uslovi. Primera radi, na Grbavici je znatno manji procenat poslovanja u linijskim centrima od planiranog, povećanje broja stanovnika nije pratilo programsko i funkcionalno obogaćivanje, izražen je nedostatak parking mesta na parcelama (prosek je 50% od potrebnog broja), planirani indeksi izgrađenosti su veoma veliki (po parcelama preko 4, a u određenim delovima zona rekonstrukcije i do 8), što sve utiče na kvalitet stanovanja.

### 5.3.2 Prostorno restrukturiranje<sup>170</sup>

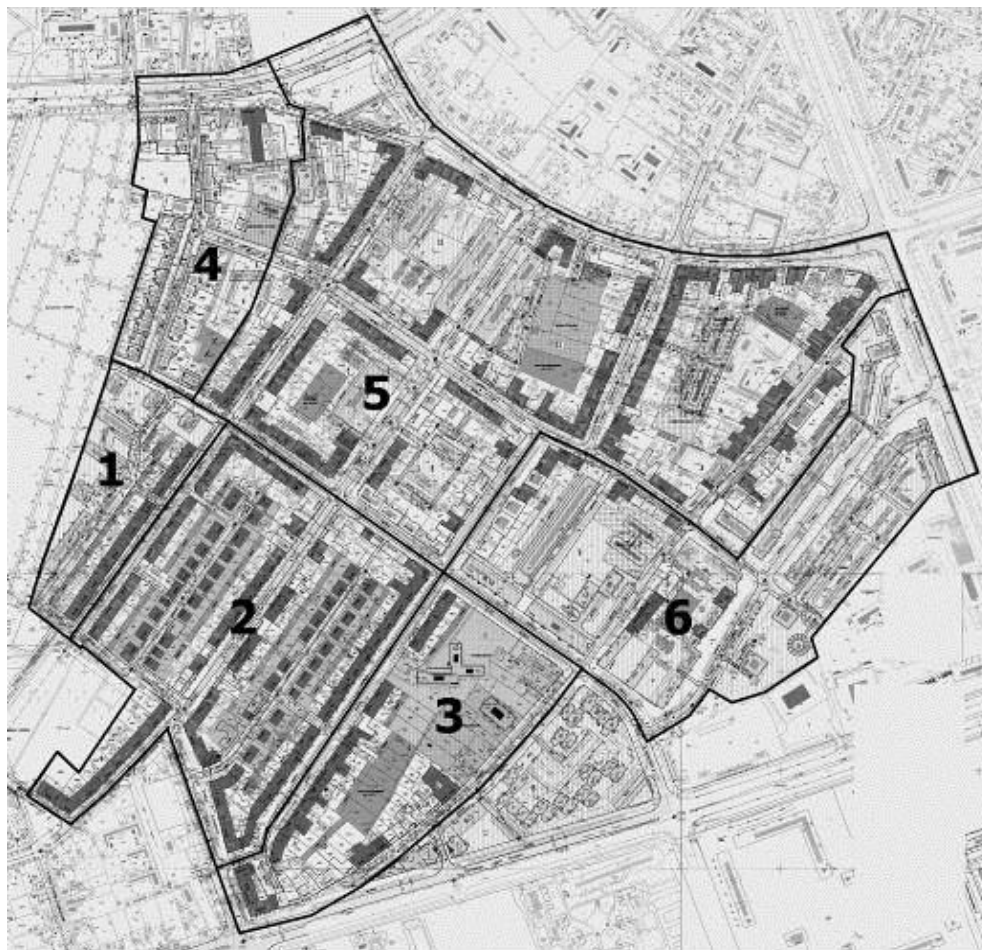
Deo Grbavice, lociran između ulica Braće Ribnikar i Futoške na severu, Bulevara oslobođenja, kompleksa Elektrovojdine i Limanske pijace na istoku, ulica Vojvođanskih brigada i Alekse Šantića na jugu i Krilove na zapadu (Slika 5.6), izabran je kao reprezentativni urbani fragment za analizu i kritičku valorizaciju rezultata intenzivne postsocijalističke produkcije objekata višeporodičnog stanovanja u režimu permanentne rekonstrukcije s aspekta transformacije prostorne strukture.

Grbavica je početkom socijalističkog perioda predstavljala strateški pozicionirano i saobraćajno dobro povezano stambeno naselje na periferiji gradskog jezgra, koje je bilo sačinjeno od usitnjenih parcela sa objektima individualnog i mešovitog stanovanja seoskog i gradskog tipa niske spratnosti (Slike 5.7, , 5.8 i 5.9).

Nakon što je generalnim planom iz 1950. godine<sup>171</sup> stambena produkcija kroz režim rekonstrukcije usmerena na infrastrukturno opremljena i nedovoljno gusto naseljena gradska područja, unutar postojećih blokova sa jednoporodičnim kućama pojavili su se i prvi modernistički objekti kompleksnog stanovanja (Slike 5.10).

<sup>170</sup> Prema Nedučin *et al.* (2009).

<sup>171</sup> *Generalni urbanistički plan Novog Sada* (1950). Arhiva JP *Urbanizam* – Zavod za urbanizam, Novi Sad.



Slika 5.6: analizirani deo Grbavice.

Grbavica je naziv dobila početkom 1960-ih, kada su uz istočnu granicu izgrađene višespratne kule i lamele po projektu urađenom za istoimeno stambeno naselje u Sarajevu (Slika 5.11). Najradikalniju intervenciju u njenom organski strukturiranom tkivu predstavljalo je probijanje nove gradske saobraćajne arterije, Bulevara 23. oktobra (danas Bulevar oslobođenja), čime je ona odsečena od starog gradskog jezgra (Slike 5.12 i 5.13).



Slike 5.7, 5.8 i 5.9: različite stambene tipologije na području posleratne Grbavice.

Stepen intervencije u prostornoj strukturi Grbavice, koji je preporučen generalnim planom iz 1974. godine<sup>172</sup>, podrazumevao je dalju remodulaciju postojećih blokova sa jednopodručnim stanovanjem, uz očuvanje nasleđene ulične matrice. Ipak, nakon što su se

<sup>172</sup> *Generalni urbanistički plan Novog Sada do 2000. godine*. Sl. list opštine Novi Sad, br. 5/74.

u Novom Sadu stekli uslovi za teritorijalno širenje na neizgrađene periferne zone (Limani i Novo naselje), obim izgradnje u režimu rekonstrukcije je u narednih 15 godina drastično smanjen, stoga je ovo gradsko područje dočekalo postsocijalistički period sa velikim transformacionim potencijalom.



Slike 5.10 i 5.11: objekti kolektivnog stanovanja po obodima i unutar postojećih blokova. Slike 5.12 i 5.13: probijanje Bulevara 23. oktobra.

U cilju analize rezultata promena u fizičkoj strukturi tokom postsocijalističkog perioda, koje su doprinele da njegovi delovi koriguju postojeći ili poprime u potpunosti nov društveno-prostorni identitet, istraženo područje Grbavice je, u zavisnosti od glavnih karakteristika blokova pre početka transformacije, podeljeno u sledeće četiri podceline: I blokovi sa heterogenim obeležjima, II jednorodnično stanovanje ruralnog tipa, III jednorodnično stanovanje gradskog tipa i IV kolektivno stanovanje nasleđeno iz socijalističkog perioda.

### **I Blokovi sa heterogenim obeležjima (područje 5)**

Pre početka postsocijalističke izgradnje objekata višeporodičnog stanovanja, blokove na području 5 je karakterisala heterogenost stambene tipologije i građene strukture, odnosno kombinacija jednorodničnog i mešovitog stanovanja u predratnim slobodnostojećim ili kućama u nizu seoskog i gradskog tipa, niske spratnosti, različitog arhitektonskog izraza i položaja na pripadajućim parcelama, kao i višespratnih traktova kolektivnog stanovanja, izgrađenih tokom socijalističkog perioda po obodu blokova ili unutar njih (Slika 5.14).



Slika 5.14: reprezentativni blokovi sa heterogenim obeležjima pre postsocijalističke transformacije.

Režim permanentne rekonstrukcije, a zatim i drastično smanjenje budžeta društvenih fondova za finansiranje stambene produkcije početkom 1990-ih nagovestili su da će Grbavica, kao dobro pozicionirano i nedovoljno gusto izgrađeno gradsko područje, uskoro postati izuzetno atraktivna lokacija za zamenu postojećeg stambenog fonda u režiji privatnih investitora. Primera radi, u detaljnom urbanističkom planu za blokove oko Ulice Miše Dimitrijević<sup>173</sup>, urađenom 1988. i usvojenom 1992. godine, navedeno je kako ovaj urbani fragment ima značajan prostorni potencijal za transformaciju iz razloga što na nemalom broju parcela preovlađuju prizemne kuće lošeg boniteta i odnosa prema parceli (Slike 5.15 i 5.16), stoga je preporučeno njihov rušenje i gradnja višeporodičnih objekata. S obzirom na vreme kada je donet, plan se oslanjao na eksproprijaciju<sup>174</sup> koja je omogućavala objedinjavanje i ukрупnjavanje parcela radi realizacije stambenih projekata većih razmera.



Slike 5.15 i 5.16: ruralni karakter ulica Braće Ribnikar i Gogoljeve.

U skladu sa novouspostavljenim tržišnim uslovima, ali i sa izmenama generalnog plana koje su na snagu stupile 1994. godine, revidirani su i važeći planovi detaljne razrade. Tako je, na primer, prethodno pomenuta planska dokumentacija 1995. godine dopunjena i

<sup>173</sup> *Detaljni urbanistički plan mešovitog stanovanja bloka „Miše Dimitrijevića“ u Novom Sadu*. Sl. list Grada Novog Sada, br. 9/92.

<sup>174</sup> U ovom segmentu promenu je unela tek revizija zakonske regulative iz 1995. godine. Naime, *Zakon o eksproprijaciji* iz 1968. godine (Sl. list SFRJ, br. 11/68) dozvoljavao je da se „zatečena nepokretnost“ ekspropriše radi stambene izgradnje, dok se novim Zakonom iz 1995. godine (Sl. glasnik RS, br. 53/95) eksproprijacija odobravala samo u slučaju podizanja „objekata od opšteg interesa“.

njom je preporučan još veći obim rušenja<sup>175</sup>. Takođe, predviđeno je da se izgradnjom u režimu permanentne rekonstrukcije postigne koeficijent iskorišćenosti od 0,86, odnosno 3,7 puta viši od postojećeg. Slične smernice dao je i regulacioni plan za blokove oko Ulice Danila Kiša iz 1998. godine<sup>176</sup>, kojim je predloženo utrostručavanje kapaciteta stambenog fonda – sa 1.350 na 4.750 stanova.

Negativni aspekti prvog talasa postsocijalističke stambene izgradnje na području Grbavice analizirani su u generalnom planu iz 2000. godine, gde je konstatovano da su rekonstrukcijama izvedenim tokom 1990-ih ostvareni veliki kontrasti po visini i arhitektonskom izrazu i da takvu praksu daljom razradom planske dokumentacije treba sprečiti. Slične zaključke dao je i nov regulacioni plan za blokove oko Ulice Danila Kiša<sup>177</sup>, usvojen na samom početku intenzivne stambene produkcije, u kojem je naglašeno da velik broj višeporodičnih objekata u režimu permanentne rekonstrukcije nije realizovan u skladu sa važećom regulativom. U skladu sa smernicama iz generalnog, ovaj regulacioni plan je uveo korekcije urbanističkih parametara i pravila gradnje<sup>178</sup> (Tabela 5.1), pri čemu je akcentovano da su one uspostavljene na način koji omogućava optimalno usklađivanje sa stanjem u prostoru.

Prostorno rešenje koje je plan dao predviđalo je zadržavanje postojećih blokova i ulične mreže, poštovanje nasleđene parcelacije, kao i gradnju kontinualnog niza višeporodičnog stanovanja spratnosti od P+2+Pk do P+6+Pk na građevinskoj liniji koja se preklapa sa regulacionom (Slika 5.17). Uprkos činjenici da su u narednom periodu gabariti novoizgrađenih objekata vrlo često izlazili iz planom utvrđenih okvira, posebno kod bočnih krila, što je dovelo do preizgrađenosti velikog broja parcela, u izmenama i dopunama ovog plana iz 2006. godine<sup>179</sup> su dodatno povećani stepen iskorišćenosti i koeficijent izgrađenosti pojedinih blokova, kao i neto gustina stanovanja na nivou celokupnog područja obuhvaćenog planom - sa 500 na 525 stanovnika po hektaru.

Postsocijalistička produkcija višeporodičnih objekata u režimu permanentne rekonstrukcije, koji je podrazumevao povećanje gustine stanovanja, stepena iskorišćenosti i koeficijenta izgrađenosti, izazvala je potpunu transformaciju nekadašnje fizičke strukture ovog područja. Uzimajući u obzir da su postojeće parcele, čija je veličina odgovarala ranijoj tipologiji stanovanja, vrlo retko objedinjavane i ukрупnjavane, kao i činjenicu da je investitorima prioritet bio da prilikom izgradnje višeporodičnih objekata maksimalno iskoriste njihove prostorne kapacitete<sup>180</sup>, rezultirajuću fizičku strukturu prevashodno karakterišu neujednačenost gabarita koji često ne odgovaraju propisanim, preizgrađenost i podređivanje nezauzetih površina parcela obezbeđivanju planom definisanog broja parking mesta (Slika 5.18).

<sup>175</sup> Odluka o izmenama i dopunama Odluke o detaljnom urbanističkom planu mešovitog stanovanja bloka „Miše Dimitrijevića“ u Novom Sadu. Sl. list Grada Novog Sada, br. 12/95.

<sup>176</sup> Regulacioni plan „Danila Kiša“ u Novom Sadu. Sl. list Grada Novog Sada, br. 22/98.

<sup>177</sup> Regulacioni plan blokova oko Ulice Danila Kiša u Novom Sadu. Sl. list Grada Novog Sada, br. 9/03.

<sup>178</sup> Primera radi, u skladu sa smernicama generalnog plana, minimalna veličina parcele je sa 500 m<sup>2</sup> povećana na 600 m<sup>2</sup>, uvedena je minimalna širina uličnog fronta, kao i znatno strožiji kriterijumi za rešavanje mirujućeg saobraćaja na parcelama.

<sup>179</sup> Plan detaljne regulacije blokova oko Ulice Danila Kiša u Novom Sadu. Sl. list Grada Novog Sada, br. 3/06.

<sup>180</sup> Primera radi, Regulacioni plan blokova oko Ulice Danila Kiša u Novom Sadu u odeljku Pravila parcelacije navodi da je investitor u obavezi da objedini dve ili više katastarskih parcela u slučaju da postojeća „svojim oblikom, površinom i širinom uličnog fronta ne zadovoljava kriterijume i uslove izgradnje“, kao i kada se „nalazi u središtu bloka, odnosno kada nema ulični front“.





Slika 5.17: postsocijalistička transformacija - planom preporučena obodna blokovska izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja u režimu permanentne rekonstrukcije.



Slika 5.18: fragment nakon transformacije.

Dalje, planovima regulisana gradnja kontinualnih nizova višespratnih objekata na regulacionim linijama nasleđene ulične matrice doprinela je formiranju ulica koje su često vizuelno sužene, preopterećene erkerima na fasadama (Slika 5.19) i čija profilacija u velikom broju slučajeva ne zadovoljava potrebe mirujućeg i pešačkog saobraćaja (Slika 5.20).



Slika 5.19: erkeri u Gogoljevoj ulici. Slika 5.20: problem pešačkog saobraćaja u Ulici Lasla Gala. Slika 5.21: jukstapozicija starog i novog tkiva.

## II Jednoporodično stanovanje ruralnog tipa (područje 2 i deo područja 3)

Stanovanje na području 2 i delu područja 3, ograničenim ulicama Doža Đerđa, Puškinovom, Alekse Šantića i Krilovom, razvilo se uz tri linearna poteza i bilo je karakteristično za periferne delove grada (npr. Salajku i Podbaru) – prizemne jednoporodične kuće tradicionalno ruralnog tipa na pripadajućim parcelama, postavljene uz granicu prema jednom od suseda (Slika 5.22 i Slika 5.23).



Slika 5.22: jednoporodično stanovanje ruralnog tipa pre postsocijalističke transformacije.

Detaljni urbanistički plan za blokove oko Ulice Miše Dimitrijevića iz 1992. godine preporučio je transformaciju ovog područja kroz rušenje postojećeg stambenog fonda i obodnu izgradnju višespratnih objekata višeporodičnog stanovanja. On je takođe predvideo preparcelaciju i prosecanje slepih ulica u unutrašnjosti blokova, koje bi bile oivičene jednoporodičnim kućama u nizu, spratnosti P+1+Pk. Njihov položaj na parceli je regulacionim planom za Ulicu Danila Kiša iz 2003. godine promenjen u „slobodnostojeći“. U ovom dokumentu je takođe precizno definisana spratnost novoprojektovanih višeporodičnih objekata po ulicama i blokovima, koja se kretala od P+2+Pk do P+6+Pk.



Slika 5.23: Ulica Alekse Šantića nakon izgradnje prvih objekata kolektivnog stanovanja. Slika 5.24: visinska regulacija u Puškinovoj ulici. Slika 5.25: nasleđe stare tipologije.

U narednom periodu stambena produkcija u režimu permanentne rekonstrukcije se samo delimično vršila u skladu sa kriterijumima utvrđenim važećom planskom regulativom. Već 2006. godine primećeno da je na određenim parcelama, za koje je preporučeno individualno stanovanje, izgrađeno višeporodično<sup>181</sup>. Takođe, analiza trenutnog stanja ukazuje da visinska regulacija određenog broja novih višeporodičnih objekata ne odgovara planiranoj. Primera radi, dokumentacija iz 2003. godine je uvela maksimalnu spratnost za konkretne ulice i blokove, koja je za Puškinovu postavljena na P+4+Pk i koja se u određenom broju primera nije poštovala (Slika 5.24).

<sup>181</sup> Objekti koji su planirani kao jednoporodični, a realizovani kao višeporodični, prihvaćeni su *Planom detaljne regulacije blokova oko Ulice Danila Kiša u Novom Sadu* iz 2006. godine.

Dalje, komparacija planski definisanih i ostvarenih gabarita ukazuje da su pojedini višeporodični objekti, izgrađeni po obodu blokova, dobili znatno šira i duža bočna krila, kao i da deo slobodnostojećih jednoporodičnih kuća uz novoprojektovane ulice unutar blokova nije realizovan u skladu sa regulativom. U poređenju sa područjem 5, na području 2 je tkivo znatno gušće izgrađeno nego što je planirano, veći su stepeni iskorišćenosti blokova i manje je slobodnog prostora na parcelama (Slika 5.26 i Slika 5.27). Sporadično zadržani potezi individualnog stanovanja, koji još uvek nisu zahvaćeni režimom permanentne rekonstrukcije (Slika 5.25), dodatno naglašavaju ruralno-urbanu dihotomiju i polarizovanost između starog i novog.



Slika 5.26: planom preporučena obodna blokovska izgradnja. Slika 5.27: fragment nakon transformacije.

### III Jednoporodično stanovanje gradskog tipa (područje 4)

Područje 4 je pre postsocijalističkog perioda karakterisalo gradsko individualno stanovanje u slobodnostojećim ili dvojnim kućama na manjim parcelama. Iako su građene u različitim periodima i stilovima, različitih su visina, gabarita i položaja na parceli, one formiraju jedinstvenu ambijentalnu celinu visokog fizičkog i vizuelnog kvaliteta. Ovo područje se definisalo kao jedini fragment Grbavice koji tokom poslednjih 25 godina nije transformisan, niti je promenio svoj inicijalni društveno-prostorni karakter. „Varijacije starosti i stanja [objekata], uključujući i dobar deo onih starijih” čine da on danas predstavlja ilustrativan primer onog što Jacobs (1993: 196) zove generisanjem “bujne raznolikosti” koja poseduje svojevrsan koherentan identitet.



Slike 5.28 i 5.29: Ulica Antona Čehova - nekada i danas.

U Ulici Antona Čehova nalazi se i stara streljana *Eđšeg*, izgrađena 1890. godine, koja je više od pola veka bila potpuno devastirana. S obzirom na to da je predstavljala izuzetno vredan, ali zaboravljen objekat kulturno-istorijskog nasleđa grada, tokom 2011. godine se pristupilo građevinsko-arhitektonskim i konzervatorskim radovima na rekonstrukciji, čime joj je vraćen autentičan izgled (Slike 5.30,, 5.31 i i 5.32).



Slike 5.30, 5.31 i 5.32: Eđšeg – prvobitan izgled, stanje 2009. godine i nakon rekonstrukcije.

#### IV Kolektivno stanovanje iz socijalističkog perioda (delovi područja 1, 5 i 6)

Izbor lokacija za gradnju objekata kolektivnog stanovanja u režimu rekonstrukcije tokom 1960-ih godina vršen je na osnovu mogućnosti za priključenjem na postojeću komunalnu infrastrukturu, te su, stoga, oni na teritoriji Grbavice pozicionirani na slobodnim površinama, po obodu (područje 1 i 6) ili unutar postojećih blokova (područje 5), tj. na ekspropisanim dvorišnim delovima postojećih parcela sa individualnim kućama (Slika 5.33). U *Detaljnem urbanističkom planu mešovitog stanovanja bloka „Miše Dimitrijevića“ u Novom Sadu* iz 1992. godine navedeno je da su ove dve dominantne stambene tipologije, jednorodnično i kolektivno stanovanje, „oblikovno i funkcionalno neusaglašene“ i da „način na koji je izvršena interpolacija otežava ili onemogućava dalju rekonstrukciju“ područja. Takođe, konstatovano je kako je ovim rešenjem, čiji je cilj bio instantno zadovoljenje stambenih potreba, onemogućen prostorni razvoj u skladu sa principom obodne blokovske izgradnje višeporodičnih objekata veće spratnosti.

Iako je tokom 1990-ih i 2000-ih godina deo socijalističkog stambenog fonda na Grbavici saniran i adaptiran, on je takođe i nadograđen sa po jednom ili dve etaže. U velikom broju intervencija ovog tipa se nisu poštovali osnovni principi Moderne, kao što je, na primer, zadržavanje ravnog krova. Usled povećanja stepena iskorišćenosti i koeficijenta

izgrađenosti okolnih parcela, interpolirani objekti zatvoreni su nizovima višeporodičnog stanovanja (Slika 5.34), a oni koji su izgrađeni po obodu zadržanih blokova jedini su ostali okruženi zelenilom, prvenstveno iz razloga vrlo ograničenih mogućnosti eksploatacije prostornog potencijala njihovih parcela. I pored stilski neuklopljenih nadogradnji, grupne strukture i danas poseduju izvestan „modernistički duh“ i socijalistički identitet u sklopu svog mikro-područja, dok sporadično izgrađene slobodnostojeće kule i lamele unutar blokova predstavljaju svojevrsna „ostrva“ u urbanom tkivu još od momenta svog nastanka.



Slika 5.33: područje oko Ulice Miše Dimitrijevića nakon rekonstrukcije iz 1960-ih godina. Slika 5.34: modernistički objekat unutar bloka višeporodičnog stanovanja.

### 5.3.3 Promena arhitektonskog stila

Za razliku od ostalih zemalja CIE, u kojima je do promene došlo tek sa početkom tranzicionog procesa, arhitektonska praksa je u gradovima bivše Jugoslavije već tokom 1980-ih nagovestila prekid sa strogim modernističkim postulatima projektovanja stambenih objekata (Slike 5.35). Po rečima jednog beogradskog urbaniste, jugoslovenske arhitekta su još krajem 1970-ih „skinule Le Korbizjeovu sliku sa svojih zidova“, a budući da su bile informisane o globalnim trendovima, vrlo brzo je postignut profesionalni konsenzus oko činjenice da socijalistička stambena naselja sa predimenzionisanim unificiranim kulama i lamelama, okruženim velikim i praznim javnim prostorima, imaju negativne psihološke efekte po stanovništvo (Hirt, 2008: 801). Razmera stambenih objekata je promenjena, spratnost snižena, gustina stanovanja smanjena, obim prefabrikacije je značajno opao, fasadna opeka je zamenila beton, deo objekata dobio je kose krovove, a slobodni prostori su koncipirani tako da imaju polujavni karakter. Tokom poslednje decenije socijalizma, u Novom Sadu su po ovim principima izgrađeni Novo naselje i delovi Limana I i II (Slika i 5.36).

Započeta promena arhitektonskog izraza nastavljena je sa postsocijalizmom. Po Pušiću (2009: 66), pokušaj da se grad iskupi za zaboravljanje istorije tokom socijalističkog perioda realizovan je arhitektonsko-urbanističkim eufemizmom za povratak tradicionalnim obrascima gradnje na nov način, koji je podrazumevao usvajanje elemenata postmodernizma, gde *post* predstavlja „ključnu reč za bespomoćnost koja se zaplela u modernost“ (Beck, 2001: 17). Budući da je u hiperprodukciji novogradnje na Grbavici participirao velik broj privatnih investitora, izvođača radova i arhitekata, spektar stilskih varijacija upotrebljenih u stambenoj arhitekturi bio je izuzetno širok. Određen broj objekata, posebno onih građenih krajem 1990-ih i početkom 2000-ih, karakterisale su doslovna reprodukcija, imitacija ili pogrešna interpretacija tradicionalnih obrazaca, kao i masovna

proizvodnja istorijskih artefakata. Većina njih danas predstavlja osrednja i nekreativna ostvarenja savremene arhitektonske prakse, često obogaćena suvišnim, stilski nespojivim i kontradiktornim elementima i ukrasima ( Slika 5.37).



Slike 5.35 i 5.36: modernističke lamele i arhitektura 1980-ih na Limanu II. Slika 5.37: novogradnja na Grbavici.

Iako je još u generalnom planu grada iz 2000. godine naglašeno da se „rekonstrukcijama iz najnovijeg doba često postiže veliki kontrast po visini i arhitektonskom izrazu, te slične pojave razradom generalnog plana treba sprečavati“<sup>182</sup>, ove smernice su se retko poštovale. Rezultat je bila „ad hoc“ ili „slučajna arhitektura“, koja je u vizuelnoj koliziji sa socijalističkim formalizmom i multiplikacijom (Hirt, 2008: 802). Posmatrajući njene efekte s aspekta stvorenog gradskog pejzaža, primetan je veliki kontrast između čistoće forme monohromatskog socijalističkog stambenog fonda i veselog haosa raznobojnih uličnih frontova novogradnje, obogaćenog čitavim spektrom dekorativnih elemenata diskutabilnih stilskih karakteristika, što je dovelo do gubitka vizuelne prepoznatljivosti struktura. S jedne strane, ovo je izazvano kombinovanim dejstvom dugo željenog raskida sa striktnim normativima uniformnosti i tipizacije kojima je stambena izgradnja ranije podlegala i nedovoljnog poštovanja pravila oblikovanja i osnovnih principa projektovanja<sup>183</sup>. Na Grbavici je takođe primetan i nedostatak urbanih repera, odnosno arhitekture koja bi mogla doprineti formiranju jedinstvenog identiteta područja.

Arhitektura rekonstruisanih stambenih područja u Novom Sadu najbliža je onom što je definisano pridevom *turbo* (Jovanović Weiss, 2006) - postsocijalistički *mainstream* u nacionalizaciji kolektivnog identiteta putem arhitekture, koji je generisan kao posledica kompleksnog odnosa između politike, pronalaženja izgubljenog identiteta i stvaranja razlika između „dobitnika“ i „gubitnika“ tranzicije, interpretiranog kroz specifične istorijske i savremene strategije. U svojoj potrazi za tradicijom, arhitektura je odbacila modernizam, a zatim inkorporirala i ukombinovala brojne stilove različitih karakteristika, rezultirajući postmodernom estetikom koja je „intenzivirala kolaž prošlosti i sadašnjosti, lokalnog i globalnog, standardnog i posebnog, pravog i virtuelnog“ (Sýkora, Bourzarovski, 2012: 50). Čini se da je ona samo nusproizvod postizanja „jednog kvadrata više“ i posledica stilskih i estetskih afiniteta privatnih investitora, čime su uloga i uticaj arhitekata marginalizovani (Nedučin *et al.*, 2009: 74).

<sup>182</sup> *Generalni plan Grada Novog Sada do 2021. godine*, Sl. list Grada Novog Sada, br. 24/00.

<sup>183</sup> Zaključci tribine „Stambena izgradnja u Novom Sadu“, održane maja 2007. godine u organizaciji Društva arhitekata Novog Sada, ukazuju da će prisutan trend izgradnje višeporodičnih objekata (veličina neprimerena postojećoj urbanoj matrici, uski frontovi, minijturna dvorišta, nepoštovanje osnovnih principa projektovanja – funkcionalnost, organizacija, dimenzionisanje i nivo opremljenosti stambenih jedinica, itd.) ostaviti dalekosežne posledice na razvoj grada: „Takve zgrade ostaju gradu u narednih 100 godina, a mi jedino možemo da ih farbamo u druge boje“. Estetika ovih objekata degradira dugu tradiciju novosadske arhitekture, grad i nadležne službe su nezainteresovane za uspostavljanje adekvatne regulacije, a često izostaje i lična odgovornost graditelja („Grade skandalozno ružne zgrade“, 2007).

### 5.3.4 Promena karaktera ulica i unutarblokovskih prostora<sup>184</sup>

Jedna od karakteristika socijalističkog Novog Sada bila je nepostojanje definisane građevinske parcele u zonama kolektivnog stanovanja – „ne zna se dokle seže parcela na kojoj stoji zgrada, a gde počinje javni prostor“, odnosno da li javne površine pripadaju pojedinačnim zgradama ili celom bloku, ko i pod kojim uslovima ima pravo da ih koristi i čija je obaveza da ih održava (Petovar, 2003: 44). S obzirom da je većina pomenutih pitanja još uvek aktuelna, javni prostori oko postojećeg socijalističkog stambenog fonda se i dalje često doživljavaju kao *svačiji i ničiji*, iz čega proizilazi nezainteresovanost lokalnog stanovništva za njihovo stanje i potpuna proizvoljnost u njihovom korišćenju. Analizirano na primeru Grbavice, modernističke stambene kule i lamele su u *Regulacioni plan blokova oko Ulice Danila Kiša u Novom Sadu* iz 2003. godine uvrštene kao „višeporodično stanovanje u okviru površina za zajedničko korišćenje“, a zatim u njegovim izmenama i dopunama iz 2006. godine kao „višeporodično stanovanje u okviru zajedničke blokovske površine“ – obe definicije su aludirale na *kolektivno vlasništvo* nad okolnim prostorom. Za ove zajedničke površine je tek drugim dokumentom planirano ozelenjavanje, formiranje pešačkih prilaza, parkinga i sportskih terena i postavljanje dečjih igrališta. Budući da je postsocijalistička transformacija dočekana bez precizno utvrđenih obaveza i planski definisanih normativa za njihovo uređenje i održavanje, one su, bez obzira na očuvanje javnog karaktera, i dalje bile tretirane kao i tokom socijalističkog perioda, što im je otežalo integraciju u svakodnevni život područja i doprinelo tome da se danas više doživljavaju kao *ničije* nego *svačije*.

Sa uvrštavanjem režima permanentne rekonstrukcije u plansku dokumentaciju, uređenje nezauzetih površina građevinskih parcela postalo je obaveza investitora, a održavanje, iako nije bilo pravno regulisano, prepušteno je vlasnicima stanova. Ovaj nov tretman je, u kombinaciji sa konceptom stvaranja zatvorene blokovske strukture, uslovio da se parcela definiše kao jasno ograničen prateći deo stambenog objekta, ali je istovremeno izazvao i promenu *vlasništva* nad prostorom u zonama kolektivnog stanovanja. Zatvoreni blokovi su se u socijalističkom pristupu urbanističkom planiranju i projektovanju pojavili tokom 1980-ih, prilikom proširenja Novog naselja radi izgradnje stambenog kompleksa za Šahovsku olimpijadu. S obzirom na tada još uvek aktuelno društveno vlasništvo nad građevinskim zemljištem, njihova jedinstvena unutrašnjost je, *de facto*, predstavljala zajednički polu-javan prostor koji pripada svim stanarima. Sa druge strane, obodnom izgradnjom višeporodičnih zgrada na području Grbavice tokom postsocijalističkog perioda, uz zadržavanje postojeće parcelacije i značajno povećanje gabarita i spratnosti, u unutrašnjosti postojećih blokova formirani su novi i usitnjeni prostori drugačijeg karaktera i namene. Iako je regulacionim planom iz 2003. godine za slobodne površine oko objekata „višeporodičnog stanovanja na sopstvenim parcelama“ preporučeno ozelenjavanje, njihovo uređenje je istovremeno bilo uslovljeno pravilnikom<sup>185</sup>, prema kojem „parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici višeporodičnog stambenog objekta svih vrsta izgradnje [...] po pravilu obezbeđuju na građevinskoj parceli, izvan površine javnog puta i to jedno parking ili garažno mesto na jedan stan“<sup>186</sup>. Budući da je u velikom broju slučajeva parcela bila manja

<sup>184</sup> Prema Nedučin *et al.* (2011c).

<sup>185</sup> *Pravilnik o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje opštinska, odnosno gradska uprava, Sl. glasnik RS, br. 75/03.*

<sup>186</sup> U regulacionom planu iz 2003. godine navedeno je da je za objekte spratnosti od P+4+Pk do P+6+Pk izgradnja garaže u podrumu ili suterenu obavezna iz razloga što se za svaki stan mora obezbediti po jedno

od propisanog minimuma, uređenje slobodnih površina je, organizaciono i funkcionalno, postalo podređeno rešavanju problema mirujućeg saobraćaja, predstavljajući direktnu posledicu jedinog mogućeg načina ispunjenja propisanih uslova (Slike 5.38 i 5.39). U zavisnosti od ograničenja pristupa o kojem odlučuju stanari, ovi najčešće monofunkcionalni prostori danas imaju polu-privatan karakter, dok uređenih i sadržajnih javnih ili polu-javnih unutarblokovskih površina gotovo i da nema, prvenstveno iz razloga što je, u skladu sa preduzetničkom logikom, ulaganje u njihov razvoj bilo neprofitabilno, tj. teško naplativo po kvadratnom metru.



Slike 5.38 i 5.39: unutarblokovski prostori na Grbavici i Novoj Detelinari. Slika 5.40: ulice Grbavice.

Ovim se otvara nekoliko glavnih pitanja - da li su planom određeni urbanistički parametri, prvenstveno koeficijenti izgrađenosti i stepeni zauzetosti za zone višeporodičnog stanovanja srednjih i većih gustina, bili adekvatni veličini određenih parcela, da li je u takvim uslovima bilo realno odgovoriti na prateće zahteve o uređenju slobodnog prostora parcele i rešavanju mirujućeg saobraćaja i ako nije, kako se to odrazilo na kvalitet stanovanja. Sa druge strane, na malobrojnim lokacijama gde su prostorni kapaciteti dozvolili primetno je da stanari dvorišne delove kroz organizovane akcije počinju da oplemenjuju, uvode prateće sadržaje i koriste za društvene aktivnosti, doživljavajući ih kao svoje. Ovo ukazuje na postepeno buđenje svesti o pripadnosti, stvaranju dobrosusedskih odnosa, kolektivnom dejstvu i participaciji u zajedničkim aktivnostima, kao osnovnim odrednicama razvijenosti domena socijalnog kapitala lokalne zajednice, ali istovremeno i o značaju socijalizacije na nivou susedstva za svakodnevni društveni život datog gradskog područja.

Za razliku od progresivističkog urbanizma koji je, kroz gotovo nasumično postavljanje slobodnostojećih kula i lamela kolektivnog stanovanja, negirao tradicionalni koncept ulice, čija je uloga, budući da predstavlja društveni okvir gradskog života, pre ekspresivna nego instrumentalna (Gutman, 1978), u procesu oživljavanja tradicije tokom tranzicionog perioda, izgradnja višeporodičnih objekata u Novom Sadu se vršila uz regulacione linije, po ugledu na zatvorene blokove Malog Limana, što se moglo okarakterisati kao svojevrsan pokušaj da se urbanizmu vrati zaboravljena kreativnost, a ulici raniji značaj. Sa druge strane, kombinovanje ovog koncepta sa planovima preporučenim zadržavanjem postojeće ulične matrice i njenih profila nije doprinelo doživljavanju ulica kao javnih prostora. Većinom ovičene objektima velike spratnosti i sa gotovo u kontinuitetu izbačenim erkerima, stoga vizuelno i fizički sužene, one su postale, isto kao i površine unutar blokova, podređene automobilu, koji je učinio „od krtije – predmet, od parkinga – opsesiju, [a] od saobraćaja – prvenstveni cilj i rušitelja svakog socijalnog i urbanog života“ (Lefebvre, 1974: 27).

---

parking mesto, dok je u njegovim izmenama i dopunama iz 2006 .godine ovo pravilo uvedeno za sve objekte, bez obzira na spratnost.



Svakodnevni neformalni kontakti među stanovnicima, čiji je uticaj od velikog značaja za stvaranje lokalnog identiteta, na ovom području se odvijaju na uskim trotoarima (Slika 5.40). Usled nedostatka prostora i sadržaja namenjenih društvenoj koheziji, tako generisane bezlične ulice proizvode „anonimne ljude“ (Jacobs, 1993: 73), te samim tim i nivo susedstva, kao jedan od osnovnih vidova socijalizacije u okviru grada, gubi na značaju (Park, 2005) i rezultira otuđenjem.

### 5.3.5 Transformacija društvene strukture

Promene u strukturi stanovništva transformisanih stambenih područja Novog Sada su višeslojne i predstavljaju rezultat kombinovanog uticaja nasleđa i postsocijalističkih društveno-prostornih transformacija. U periodu između dva svetska rata, Grbavica je imala ruralan karakter, a njena populacija bila je poljoprivrednog profila i pretežno mađarske nacionalnosti (Arsenjev *et al.*, 2009). Usled ubrzane urbanizacije, ekstenzivne industrijalizacije i reforme stambene politike, u drugoj polovini 1950-ih i početkom 1960-ih na ovom području počinje izgradnja objekata kolektivnog stanovanja u režimu generalnim planom preporučene rekonstrukcije<sup>187</sup>, u koje su se uselili industrijski radnici. S obzirom da je usledio period stagnacije u gradnji, kohabitacija dva entiteta, ruralnog i radničkog stanovništva, održala se do kraja socijalističkog perioda.

Pored zamene tipologije stanovanja kao direktnog uzroka, struktura postsocijalističkog stambenog fonda imala je izuzetno velik uticaj na promenu društvene slike Grbavice. Vrlo limitirana ekonomska moć građana definisala je i usmerila potražnju, što se odrazilo na prosečnu površinu novoizgrađenih stanova (Grafik 5.2). Sa povećanjem učešća cenovno relativno dostupnih garsonjera, jednosobnih i jednoiposobnih jedinica (Grafik 4.17), ponuda je proširena i stekli su se uslovi za rešavanje stambenog pitanja malih domaćinstava. Takođe je bitno napomenuti i da je relativno velik deo novoizgrađenog stambenog fonda tokom druge decenije tranzicije kupljen radi iznajmljivanja. Sa druge strane, na atraktivnost Grbavice kao područja u procesu transformacije uticalo je i stvaranje mogućnosti izbora mesta stanovanja, koje su stambena reforma, raskid sa konceptom dodeljivanja društvenog stana na korišćenje i liberalizacija tržišta nekretnina obezbedili. Novogradnja je važila za kvalitetniju u poređenju sa socijalističkim principom prefabrikacije i tipizacije, a stanovi u njoj su se mogli kupiti u pretplati, što je prouzrokovalo gotovo masovno preseljenje građana čiji je materijalni standard to dozvoljavao. Istovremeno, nekada većinsko ruralno stanovništvo je, u zavisnosti od dogovora postignutog sa investitorom, u zamenu za svoje objekte sa pripadajućom parcelom dobijalo novčanu nadoknadu ili nov stambeni prostor. Raniji vlasnici koji su odlučili da ostanu na Grbavici danas čine manjinsku populaciju.

Činjenica je da je zamenom stambene tipologije u režimu rekonstrukcije transformisana fizička struktura i drastično povećana gustina stanovanja, što je doprinelo alteraciji identiteta celog naselja. Budući da njega ne sačinjavaju samo zgrade, već i ljudi, kao i da društvene relacije takođe kontrolišu proces urbane transformacije (Pušić, 2004),

<sup>187</sup> *Generalnim urbanističkim planom* iz 1950. godine (Arhiva JP *Urbanizam* – Zavod za urbanizam) predviđen izuzetno racionalan pristup u tretiranju gradskog prostora. To je prvenstveno podrazumevalo sprečavanje daljeg teritorijalnog širenja i povećanje gustine naseljenosti kroz rekonstrukciju postojećih urbanih fragmenata, odnosno densifikaciju i stvaranje kompaktnog urbanog tkiva.

naglom promenom društvene slike zajednice, nasleđenom iz socijalističkog perioda, nestala je nekadašnja ruralno-urbana dihotomija područja. Naseljavanjem novih stanovnika različitih profila izgradili su se novi obrasci života, nove kulturne i društvene prakse, a samim tim i nov socio-prostorni identitet.

### 5.3.6 Stavovi i mišljenja stanovnika

Analize rezultata postsocijalističke transformacije društveno-prostorne strukture Grbavice ukazala je na određene pozitivne i negativne posledice procesa permanentne rekonstrukcije. U cilju ispitivanja njihovog subjektivnog doživljaja, među stanovnicima je sprovedena anketa koja je dala uvid u percepciju o kvalitetu života u ovom stambenom naselju. Kriterijumi za formulisanje upitnika bili su zasnovani na konceptu evaluacije kvaliteta mesta<sup>188</sup> i odnosili su se na sledeće:

- karakteristike naselja koje se prepoznaju kao prednosti i kao nedostaci u odnosu na druge delove grada (urbanističko rešenje, koncept oblikovanja, razmeštaj funkcija, distribucija sadržaja, nivo opremljenosti, upotrebna vrednost i kvalitet javnih prostora, itd.);
- osećaj sigurnosti i bezbednosti;
- razvijenost određenih domena socijalnog kapitala na nivou susedstva (doživljaj susedstva, osećaj pripadnosti zajednici, nivo participacije u zajedničkim aktivnostima, itd.);
- vrednovanje mesta stanovanja kao „roba“ u značenju životnog stila;
- individualne pretpostavke o kvalitetu života u drugim delovima grada;
- generalno zadovoljstvo kvalitetom života na Grbavici.

Anketa je sprovedena u periodu decembar 2013 – februar 2014. godine i obuhvatala je 10 pitanja otvorenog tipa u kombinaciji sa ponuđenim odgovorima i/ili mogućnošću višestrukog izbora. Anketirano je ukupno 185 osoba (1,04% populacije Grbavice<sup>189</sup>) koje žive u višeporodičnim objektima građenim između 1950. i 2010. godine. Poređenje odgovora prema različitim kategorijama izvršeno je pomoću  $\chi^2$  (Hi kvadrat) testa. Uzorak ispitanika prema starosti bio je sledeći: do 25 godina – 11%, od 26 do 40 godina – 34%; od 41 do 50 godina – 16%; od 51 do 65 godina – 19%; preko 65 godina – 20%<sup>190</sup>. Oko polovine je zaposleno (47,6%), trećinu čine penzioneri (29,7%), dok su svi mlađi od 25 godina studenti. Preko 90% ispitanika živi u domaćinstvu koje je vlasnik stana.

Na Grbavici duže od 25 godina živi 34% ispitanika koji su ili vlasnici stanova objektima građenim u doba socijalizma ili su sa privatnim investitorima postigli dogovor o zameni svojih jednoporodičnih kuća sa pripadajućom parcelom za stambeni prostor odgovarajuće kvadrature u novim višeporodičnim zgradama. U periodu od 2000. godine do

<sup>188</sup> Florida (2002: 231-232) definiše „kvalitet mesta“ kao kontrast tradicionalnom konceptu shvatanja „kvaliteta života“ i pod njim podrazumeva skup karakteristika koje definišu određeni gradski prostor. On je određen sa „tri dimenzije“: *šta se tamo nalazi* (kombinacija elemenata građene sredine i okruženja), *koga tamo ima* (društveni odnosi) i *šta se dešava* (raznolikost aktivnosti i sadržaja koje određeno gradsko područje pruža).

<sup>189</sup> Prema evidenciji JP *Informatika*, Grbavica danas ima 17.832 stanovnika (JP *Informatika*, lična komunikacija, 5. mart, 2013).

<sup>190</sup> Iako nije relevantno za ovo istraživanje, uzorak ispitanika prema stepenu obrazovanja (stručnoj spremi) bio je sledeći: osnovna – 2,2%; srednja – 34,6%; viša – 9,2%; visoka – 40%; bez odgovora – 14%.

danas doselila se polovina ispitanika, a tokom 1990-ih 12%, odnosno ukupno 62% tokom proteklih 25 godina. Najveći procenat njih pripada starosnoj grupi od 26 do 50 godina, što potvrđuje hipotezu da je Grbavica bila izuzetno atraktivan deo grada za naseljavanje mlađe populacije tokom postsocijalističkog perioda. Kao glavne razloge izbora ovog stambenog naselja za preseljenje ispitanici su naveli kupovinu stana u novogradnji po povoljnoj ceni (oko 60%) i lokaciju (12%).

Lokacija je ujedno prepoznata i kao najveći kvalitet Grbavice – na pitanje<sup>191</sup> šta bi izdvojili kao glavne prednosti stanovanja u ovom naselju u odnosu na ostale delove grada, čak 81% ispitanika je navelo blizinu centra grada i pešačku razdaljinu do važnih gradskih repera<sup>192</sup>. Nekolicina je izdvojila širok spektar komercijalnih sadržaja. Vrlo mali broj njih smatra da na Grbavici ima više zelenih površina (4%), da je mirnija i bezbednija (8%) ili da je karakterišu „lepi stambeni objekti“ (1%). Ispitanici su istovremeno bili i izuzetno kritični prema problemima koji su prethodno evidentirani kao posledice vrlo intenzivne gradnje višeporodičnih objekata u režimu permanentne rekonstrukcije. Izuzetno velik broj njih se slaže oko teze da na Grbavici ne postoji dovoljno zelenih i javnih površina<sup>193</sup> (69% i 52%, respektivno), da mirujući saobraćaj prevazilazi postojeće kapacitete (59%), da su ulice isuviše uske<sup>194</sup> i bučne (38%), kao i da je evidentan nedostatak biciklističkih staza (52%). Kao dodatne saobraćajne probleme izdvojili su udaljenost gradskog prevoza<sup>195</sup>, nedostatak signalizacije i česte gužve<sup>196</sup> (9%). Takođe su naveli da su nezadovoljni kvalitetom gradnje objekata i obimom ulaganja u obnovu komunalne infrastrukture (5%), dok određen broj njih smatra da je Grbavica izgrađena potpuno neplanski, da je prenaseljena i „ružna“<sup>197</sup> (6%).

Po pitanju bezbednosti i doživljaja sigurnosti, mišljenja ispitanika su podeljena. Njih 55% doživljava Grbavicu kao bezbedan deo grada. Sa druge strane, 42% smatra suprotno, a svoj stav prevashodno zasniva na posrednom ili ličnom neprijatnim iskustvom ili na informacijama iz novina. Oni kao probleme navode česte krađe i razbojništva, prisustvo navijačkih grupa<sup>198</sup> i narkomaniju<sup>199</sup>. Njihova rasprostranjenost uslovlila je i ocenu da ovo naselje nije pogodno za socijalizaciju dece.

Stepen društvenih interakcija i manifestacije osećaja „zajedništva“ na nivou susedstva ocenjeni su na osnovu određenih domena socijalnog kapitala koje su Forrest i Kearns (2001: 2129) predložili<sup>200</sup> i koji se odnose na „pripadanje“ (osećaj povezanosti sa susedima), participaciju (učesće u društvenim aktivnostima) i asocijativne aktivnosti (postojanje formalnih i neformalnih grupa kroz koje se razvijaju individualni i kolektivni

<sup>191</sup> Pitanje je bilo otvorenog tipa.

<sup>192</sup> „Deo grada iz kojeg je lako i brzo moguće doći do većih trgovinskih objekata, blizina Univerzitetskog centra, SPENS-a, studentskog restorana, šetališta, Limanskog i Futoškog parka, blizina centra grada. Dobra povezanost sa Telepom i Novim Naseljem, izlaženje na veće bulevare...“ (41-50).

<sup>193</sup> „Nema obezbeđenih dečijih igrališta“ (26-40).

<sup>194</sup> „Rekonstrukcijom su napravili tunel od Puškinove - šest spratova je mnogo za usku ulicu“ (penzioner).

<sup>195</sup> „Tako blizu, a tako daleko“ (41-50).

<sup>196</sup> „Mislim da ima veliki potencijal nastajanja haosa - ulice su preuske, previše je vozila, stalno je intenzivna cirkulacija u saobraćaju, a i cirkulacija ljudi generalno...“ (51-65).

<sup>197</sup> „Loša arhitektura zgrada i previsoke zgrade za ovo naselje; trka za profitom“ (student).

<sup>198</sup> „Gomila ludih i brzih klinaca – navijača“ (student).

<sup>199</sup> „Droga na ulicama i u školskim dvorištima“ (41-50).

<sup>200</sup> Forrest i Kearns (2001) dali su listu domena socijalnog kapitala koje moderna urbana susedstva, kao samoorganizovane i održive zajednice, treba da ispune.

interesi)<sup>201</sup>. Iako je samo 12% navelo da susedstvo doživljava kao zajednicu u okviru koje se ostvaruju bliski prijateljski odnosi, iskazi 45% ispitanika ukazuju na njihovu želju i potrebu da učestvuju u povremenim socijalnim interakcijama, što se može smatrati „slabom vezom“ kao tipom socijalnog kapitala. S druge strane, izuzetno je visok procenat (čak 42 %) onih koji vrlo slabo ili uopšte ne poznaju svoje susede. Poređenjem odgovora prema različitim kategorijama dolazi se do zaključka da je stepen socijalizacije povezan sa dužinom stanovanja na Grbavici – gotovo 80% ispitanika koji na Grbavici žive manje od pet godina se ne druže sa susedima, dok se u ostalim kategorijama taj procenat kreće između 20 i 30<sup>202</sup>. Činjenica da je Grbavica pretrpela obimnu rekonstrukciju kroz zamenu i građevinskog i populacionog fonda može da objasni ovu korelaciju. I pored relativno visoke ocene susedstva kao zajednice kod dela ispitanika, nivo njihove participacije u zajedničkim aktivnostima se pokazao kao izuzetno nizak. Samo 32% ispitanika je sa susedima učestvovalo u organizovanju ili sprovođenju „obaveznih akcija“ čišćenja zgrade i dvorišta, krećenja ulaza ili uklanjanja snega. Ovo predstavlja direktnu posledicu dugogodišnjeg zapostavljanja obaveza održavanja i potpuno nefunkcionalnog sistema upravljanja stambenim objektima, ali istovremeno ukazuje i na prepreke koje proističu iz inercije socijalističkih vrednosti i ponašanja<sup>203</sup> i na vrlo nisku uključenost građana u inicijative za poboljšanje uslova života na nivou susedstva. Izuzetno mali procenat ispitanika je inicirao ili uzeo učešće u nestandardnim i volonterskim akcijama, kao što su ozelenjavanje površina oko zgrade (5%), organizovanje proslava, doček novih suseda, odlazak na izlet (2%) ili pomoć komšijama (fizička ili humanitarna - 1%), što takođe ukazuje na nizak stepen razvijenosti socijalnog kapitala s aspekta participacije i asocijativnih aktivnosti.

Uprkos svim negativnim karakteristikama Grbavice koje su ispitanici prethodno naveli, na pitanje da li bi se, ukoliko bi postojala mogućnost, preselili u neki drugi deo grada, čak 58% njih je odgovorilo negativno. Oni koji bi promenili mesto stanovanja prvenstveno bi odabrali Limane<sup>204</sup> (oko 40% - zbog mira, većeg broja zelenih površina, dobre infrastrukture i bolje regulisanog saobraćaja) ili uži centar (oko 20% - zbog lokacije i „žive atmosfere“), a u znatno nižem procentu Telep<sup>205</sup> i Novo naselje<sup>206</sup>. Poređenje odgovora prema različitim kategorijama pokazalo je da bi se u najvećem procentu preselili ispitanici starosti između 26 i 40 godina - njih čak 62%. Sa druge strane, stariji od 65 godina su u znatno manjoj meri spremni na promene i nerado bi menjali stečene navike, te je samo 11% iz ove grupe izrazilo želju za preseljenjem<sup>207</sup>. Ako se u obzir uzme kriterijum dužine stanovanja, rezultati

<sup>201</sup> Prilikom donošenja zaključaka, posebno je u obzir uzeta činjenica da je percepcija stanovništva o kvalitetu mesta uglavnom vođena individualnim doživljajem susedstva na tri nivoa - kao zajednice, kao konteksta i kao robe (vidi Forrest, Kearns, 2001), a zatim i teza da postoji čitav spektar značenja koje susedstvo ima za različite društvene grupe (Petrović, 2008).

<sup>202</sup> „Pretpostavljam da je u pitanju struktura stanova u novogradnji - stanovi od 30-40m<sup>2</sup> koji se iznajmljuju, dakle podrazumeva se da u njima ljudi ne stanuju duže vreme, ni da se vezuju za komšiluk i okruženje, te cela Grbavica podseća na mešavinu studentskog grada i stadiona.“ (26-40).

<sup>203</sup> Petrović (2008) je do sličnih zaključaka došla prilikom istraživanja socijalnog aspekta urbanog susedstva na primeru Novog Beograda.

<sup>204</sup> Razlozi koje su ispitanici naveli su sledeći: „Limani su skladnija naselja, nisu toliko zagušena vozilima, manja je gužva u saobraćaju, prostor je generalno bolje iskorišćen (postoji deo sa zgradama, deo odvojen za parking koji je najčešće na nivou više od jedne zgrade), mislim da je mimiji deo grada u odnosu na Grbavicu...“ (student); „bolja uređenost trotoara, biciklističkih staza, zelenih površina, manja gustina naseljenosti“ (26-40); „manja je buke, više zelenila, ima parking mesta“ (penzionerka); „najbolji je za stanovanje“ (student); „zbog blizine vrtića/škole i drugih sadržaja i urbanističkog rešenja samog naselja“ (26-40); „zbog zelenih površina i odvojenosti zgrada“ (41-50).

<sup>205</sup> „Telep zbog niske gradnje“ (41-50).

<sup>206</sup> „Novo naselje je primereno čoveku“ (41-50).

<sup>207</sup> „Pre 20-30 godina sam imao priliku da se preselim na Liman. To nikad više ne bih učinio“ (penzioner).

pokazuju da bi se ispitanici koji su se doselili u toku i nakon transformacije pre opredelili za selidbu (53%) nego oni koji na Grbavici žive duže od 15 godina (31%). Ovo pokazuje da su se građani ipak relativno uspešno adaptirali na potpunu alteraciju društveno-prostornog karaktera, kao i da se stanovnici koji su se doselili iz stambenih naselja građenih u periodu socijalizma znatno teže prilagođavaju novim uslovima i novom konceptu stanovanja.

Zaključno pitanje ankete odnosilo se na generalno zadovoljstvo kvalitetom života na Grbavici. I pored svih navedenih problema sa kojima se svakodnevno susreću, 71% ispitanika je izjavilo da je kvalitetom zadovoljno. U odnosu na starosne grupe, najviše pozitivnih ocena dali su najmlađi<sup>208</sup> (do 25 godina – 90%), a zatim najstariji<sup>209</sup> (preko 65 godina – 83%). S obzirom na to da prvu grupu čine studenti koji su kao glavnu prednost naselja naveli lokaciju, pretpostavka je da je blizina Univerziteta imala najvećeg uticaja na njihov stav. Sa druge strane, veliki procenat penzionera na Grbavici živi duže od 25 godina, navike su im ustaljene i među komšijama su stekli bliske prijatelje, te se može zaključiti da su se gotovo u potpunosti prilagodili novom okruženju, kao i da se u njemu danas osećaju prijatno. U grupama od 41 do 50 i od 51 do 65 godina starosti pozitivnu ocenu je dalo 75% ispitanika, dok su najmanje zadovoljni u grupi od 26 do 40 godina starosti (59%), prvenstveno iz razloga što većina ima malu decu i kao glavne nedostatke naselja navode nedovoljan broj dečjih igrališta i javnih površina. Ovoj starosnoj grupi pripada i najveći procenat ispitanika koji na Grbavici živi između 5 i 15 godina. Pozitivnu ocenu u ostalim grupama po dužini stanovanja dalo je između 74 i 79% anketiranih građana. Interesantno je da se 22% ispitanika koji su se izjasnili kao generalno nezadovoljni ipak ne bi odlučilo za život u nekom drugom delu grada, kao i da bi se 28% zadovoljnih preselilo. Takođe, zanimljivo je i opažanje da 91% ispitanika koji su dali pozitivnu ocenu ima bliske prijateljske odnose sa susedima i često se sa njima druži, što još jednom potvrđuje značaj socijalnog kapitala na nivou susedstva.

Iako su gotovo svi ispitanici svesni prednosti stanovanja u drugim delovima grada i istovremeno izuzetno kritični prema nedostacima svog naselja, posebno s aspekta osećaja bezbednosti, prethodno razmatrani nalazi ukazuju na činjenicu da se život na Grbavici ipak subjektivno ocenjuje kao kvalitetan. S obzirom na to da je najveći broj njih kao ključnu i možda jedinu prednost naveo lokaciju („geografski centar grada“), pretpostavka je da je ovakav stav proistekao iz vrednovanje mesta stanovanja kao „robe“ u značenju životnog stila. Nemali broj ispitanika je u neformalnom razgovoru naveo da imati stan u ovom naselju predstavlja određenu vrstu statusnog simbola<sup>210</sup>, ali i dobro uloženi kapital iz razloga što važi za „skuplji deo grada“ koji „održava cenu nekretnina“<sup>211</sup>. Ovo pokazuje veliku spremnost na odricanje od Floridine „tri dimenzije“ kvaliteta mesta zarad ispunjenja određenih kriterijuma koje stanovnici doživljavaju kao prioritetnije, što se može protumačiti i kao nedovoljno saznanje o tome šta sve urbano okruženje može da pruži ili šta kultura stanovanja podrazumeva. Slični zaključci se mogu izvesti i prilikom evaluacije pomenutih domena socijalnog kapitala. Imajući u vidu sve izraženiji proces individualizacije i socijalne atomizacije, anketa potvrđuje tezu koju je Petrović dala (2008: 56) - susedstvo kao

<sup>208</sup> „Grbavica, poput New York-a, živi 24 sata“ (student).

<sup>209</sup> „Grbavica je centar sveta...“ (penzionerka); „najbolji deo Novog Sada...“ (penzioner).

<sup>210</sup> „Živeti na Grbavici je deo trenda ako si mlađi. Svi moji prijatelji su se preselili ovde“ (26-40).

<sup>211</sup> „Grbavica drži cenu nekretnina u odnosu na druga naselja. Lakše ću prodati stan nego da sam na Novoj Detelinari ili na Novom naselju“ (51-65).

teritorijalna zajednica i složena mreža socijalnih odnosa<sup>212</sup> danas sve više gubi na značaju, bilo s aspekta „jakih“ ili „slabih“ veza<sup>213</sup> (vidi Granovetter, 1973). Sa druge strane, potencijal za njihovo jačanje se ogleda u činjenici da kod određenog broja ispitanika relativno mala socijalna distanca koju susedstvo pruža ipak izaziva osećaj pripadnosti i poverenja na nivou zajednice. S obzirom na to da kvalitet ovog naselja odgovara kriterijumima koje su stanovnici sami uspostavili, dodatna pretpostavka je da na Grbavici neće doći do značajnije promene stavova stanovnika, prvenstveno zbog usporenosti urbanih procesa koji mogu podstaći socijalnu filtraciju prostora u smislu iseljavanja pripadnika srednjeg sloja. Drugim rečima, njihove rezidencijalne preference koje uslovljavaju pokretljivost su još uvek nepromenjene.

#### 5.4 Pozitivne i negativne implikacije procesa

Postsocijalistička izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja u Novom Sadu najvećim delom je realizovana u okviru zona rekonstrukcije i vršena u skladu sa uslovima definisanim važećim generalnim planovima i planovima detaljne razrade (JP Urbanizam, 2009b). Do povećanja njenog obima i intenziteta, koji su nadmašili i najproduktivnije godine socijalizma, došlo je tokom druge decenije tranzicionog perioda, prvenstveno zahvaljujući makro-ekonomskoj stabilizaciji, povećanoj investicionoj atraktivnosti rezidencijalnih nekretnina i posledičnom pojačanom prilivu novostečenog privatnog kapitala u sektor stanogradnje. Ako se u obzir uzme dejstvo tada aktuelnih i relativno nepovoljnih društveno-ekonomskih okolnosti, analiza efekata režima permanentne rekonstrukcije bi ukazala na pozitivne rezultate iz razloga što su korist od ovog vida urbane transformacije imali svi učesnici procesa – on je vlasnicima postojećih objekata omogućio da na jednostavan način dođu do finansijskih sredstava ili znatno kvalitetnijeg stambenog prostora, investitorima da brzo i povoljno steknu pravo korišćenja nad kompletno infrastrukturno opremljenim lokacijama za gradnju, a građanima da kroz pretplatu, tj. po cenama znatno nižim od tržišnih, kupe nov stan. Budući da je akumulacijom prihoda od naknada za korišćenje građevinskog zemljišta stvorena kritična masa finansijskih sredstava raspoloživih za dalja kapitalna ulaganja, od urbane transformacije izvedene na ovaj način profitirao je i sâm grad. Gradska vlast je tokom druge decenije tranzicije investirala u poboljšanje i proširenje postojeće saobraćajne mreže, osavremenjavanje komunalne infrastrukture, izgradnju novih ili proširenje postojećih kapaciteta objekata od javnog značaja, kao i u delimičnu revitalizaciju starog jezgra grada. Moglo bi se čak zaključiti kako je, u odnosu na specifični tranzicioni kontekst u kojem se Srbija nalazila, permanentna rekonstrukcija predstavljala jedini mogući način za povećanje obima stambene izgradnje, zadovoljenje aktuelne potražnje i iniciranje razvoja tržišta nekretnina. S ovog aspekta, tip urbane transformacije, koji je podrazumevao zamenu nekvalitetnog građevinskog fonda novim objektima višeporodičnog stanovanja srednjih i velikih gustina, je na primeru Novog Sada imao pozitivne implikacije. Teorijski gledano, permanentna rekonstrukcija takođe je predstavljala smislen način postepene promene gradske morfologije i arhitektonski i urbanistički

<sup>212</sup> Forrest i Kearns (2001: 2130) ističu da susedski zasnovane „interakcije imaju važnu uogu u svakodnevnim rutinama koje čine temelje socijalne kohezije; kroz njih se učimo toleranciji, kooperaciji i stičemo osećaj socijalnog poretka i pripadanja“.

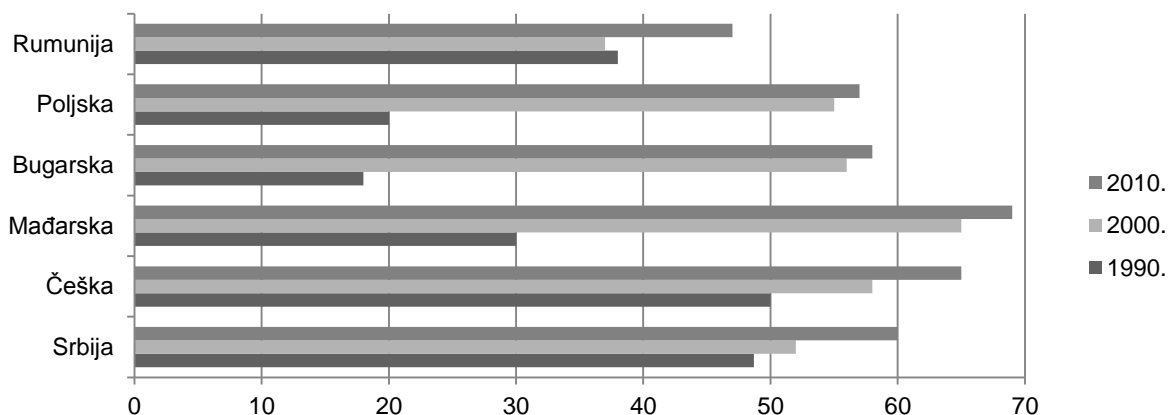
<sup>213</sup> „S obzirom na to da su obrasci života eksponenti određenih kulturnih i društvenih praksi stanovništva, promene u njima utiču na stečene vrednosti zajednice“ (Pušić, 2004: 5).

artikulisane proizvodnje novih blokova, „novih ulica, novih zidnih platna, novih ambijenata i novih kvaliteta urbane sredine“ (Pušić, 2009: 177). Sa druge strane, intenziviranjem nedovoljno kontrolisane produkcije novogradnje u ovom režimu započela je transformacija fizičke strukture i društveno-prostornog karaktera pojedinih delova ili celih zona rekonstrukcije. Iz navedenog može se zaključiti da sve vrste promena koje se dešavaju u građenoj sredini prvenstveno zavise od toga ko investira u izgradnju stambenog fonda, odnosno da ekonomske pre nego druge sile imaju najveći uticaj na rezultate transformacije.

## 6. RAZVOJ KOMERCIJALNE IMOVINE

Komercijalna imovina, u koju se ubraja poslovni i maloprodajni prostor, smatra se jednim od glavnih indikatora privrednog razvoja na nacionalnom, regionalnom i gradskom nivou iz razloga što predstavlja neophodan fizički okvir za različite uslužne aktivnosti koje savremeni deindustrijalizovani postsocijalistički grad treba da sadrži (Backović, 2010: 112). Uzimajući ovo u obzir, proces tercijarizacije se može definisati kao ključni preduslov za intenzivan razvoj tržišne ekonomije u okolnostima tranzicije, koji su države CIE stekle nakon usklađivanja sa tokom globalnog ekonomskog restrukturiranja, odnosno ulaskom u postindustrijsku fazu. Ukidanje državnog monopola nad proizvodnjom i distribucijom usluga i robe, kao i smanjenje obima industrijske i poljoprivredne proizvodnje, podsticajno su delovali na poslovanje uslužnog sektora, što je doprinelo povećanju njegovog udela u bruto domaćem proizvodu. Ovo je istovremeno izazvalo i promenu u strukturi radne snage, te je u većini zemalja učešće sektora usluga tokom prve decenije tranzicije poraslo za polovinu, u nekim dostižući i do dve trećine od ukupnog broja zaposlenih (Grafik 6.1). Stanilov (2007c) navodi kako se privreda bivših socijalističkih zemalja oporavila upravo zahvaljujući preusmeravanju urbanog stanovništva na tercijarne delatnosti.

Grafik 6.1: učešće zaposlenih u tercijarnom sektoru u Srbiji i odabranim zemljama CIE za 1990, 2000. i 2010. godinu (u procentima)<sup>214</sup>.



*Napomena:* 1) podaci za Srbiju odnose se na 1991, 2001. i 2011. godinu; 2) u slučaju Srbije treba imati u vidu drastičan porast stope nezaposlenosti tokom druge decenije tranzicije.

*Izvor:* za sve zemlje osim Srbije - CIA World Factbook<sup>215</sup>; za Srbiju: Baza podataka, RZS<sup>216</sup> (1991: *Popis 1991 – Radnici po opštini rada prema delatnostima*; 2001. i 2011: *Broj zaposlenih po sektorima i oblastima KD2010*).

<sup>214</sup> Podaci za ostale bivše jugoslovenske republike u okviru ovog izvora dostupni su samo za određene godine: Slovenija – 70% (procena za 2012), Hrvatska – 69% (2012), Makedonija – 57% (2012), Crna Gora – 73% (procena za 2011) i Bosna i Hercegovina – 47% (2008).

<sup>215</sup> Dostupno na <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook> (pristupljeno 14. aprila 2013).

<sup>216</sup> Dostupno na <http://webrzs.stat.gov.rs/WebSite/public/ReportView.aspx> (pristupljeno 20. aprila 2013).



Spora, ali evidentna ekonomska stabilizacija CIE tekla je paralelno sa ubrzanim privrednim rastom u zemljama zrelog kapitalizma, što je, u potrazi za novim tržištima, učinilo ovaj region atraktivnom destinacijom za kapitalna ulaganja. Najveći deo investicija usmeren je ka tržištu nekretnina komercijalnih namena iz dva glavna razloga (*ibid.*: 75). Kao prvo, dok su zapadnoevropski gradovi u ovom smislu pokazivali izvestan stepen zasićenja, privredni oporavak i intenziviran razvoj uslužnog sektora u centralno- i istočnoevropskim stvorili su povećanu potražnju za poslovnim i maloprodajnim prostorom, čiji postojeći fond po kvalitetu nije odgovarao zahtevima i standardima poslovanja velikih stranih kompanija koje su ulazile na tržište. Kao drugo, politička i ekonomska stabilizacija i novouspostavljeni pro-tržišni institucionalni i pravni okvir za privlačenje stranih investicija u većini zemalja obećavali su visoku stopu povraćaja kapitala uloženog u komercijalne nekretnine. U početnoj fazi, ovo se prvenstveno odnosilo na Mađarsku, Poljsku i Češku, koje su do tada već uveliko završile proces privatizacije državne imovine i ostvarile značajan napredak u rešavanju pitanja imovinsko-pravnih odnosa i strukture vlasništva nad građevinskim zemljištem. Primera radi, u periodu od 1998. do 2005. godine, one su dobile preko 90% ukupnih stranih investicija u nekretnine na teritoriji CIE (CBRE, 2005). Nakon što je na ovim tržištima došlo do određenog zasićenja, strani kapital se preorijentisao na nova - Slovačku, Rusiju i države koje su nastale raspadom Sovjetskog Saveza, zatim na Bugarsku, Rumuniju i deo bivših jugoslovenskih republika, a nešto kasnije i na Srbiju (Stanilov, 2007c). Dodatan katalizator za priliv stranog kapitala na početku druge decenije tranzicije predstavljalo je već izvesno proširenje Evropske unije, odnosno stvaranje jedinstvenog pan-evropskog investicionog prostora. Sve ovo je doprinelo da tržište komercijalnih nekretnina, posebno kancelarijskog i maloprodajnog prostora, postane jedan od najviše internacionalizovanih sektora urbane ekonomije<sup>217</sup> (Sýkora, 1998), glavni pokretač postsocijalističkog urbanog razvoja i uzrok urbanih transformacija na različitim nivoima. Tok, dinamika i efekti razvoja modernog kancelarijskog prostora i restrukturiranja maloprodajne mreže tokom tranzicionog perioda biće analizirani u odnosu na iskustvo gradova CIE, a zatim istraženi i na primeru Novog Sada.

## 6.1 Iskustvo CIE gradova

Dok je u drugoj polovini 1990-ih godina najveći procenat transakcija na tržištu nekretnina u prestonicama i većim gradovima CIE ostvaren od zakupa ili kupovine građevinskog zemljišta za izgradnju poslovnih objekata sa kancelarijskim prostorom klasa A i B za izdavanje ili prodaju, narednu deceniju obeležila su kapitalna ulaganja u razvoj maloprodajnih formata velikog kapaciteta (Stanilov, 2007c). Garb i Dybicz (2006: 233) ističu kako je jedan od glavnih razloga zbog kog su strani investitori izabrali sektor maloprodaje za destinaciju svog kapitala taj što su se najveći internacionalni trgovinski lanci tokom 1990-ih godina na zapadnoevropskom tržištu susreli sa problemom zasićenja, pojačanom konkurencijom i pojavom stroge planske regulative sa ciljem sprečavanja dalje produkcije hipermarketa i tržnih centara. Dodatan razlog predstavljalo je povećanje kupovne moći

<sup>217</sup> Vrednost gradskog prostora kao profitabilnog resursa su među prvima procenile upravo strane agencije za promet nekretnina. Tako je, na primer, CBRE, jedna od najvećih na globalnom nivou, svoju kancelariju u Budimpešti otvorila još 1994. godine. Poređenja radi, u Beogradu je počela sa radom tek 2007. godine ([www.cbre.hu](http://www.cbre.hu); [www.cbre.rs](http://www.cbre.rs)).

stanovnika CIE, koje je tada već izvesan ulazak određenog broja zemalja u Evropsku uniju garantovao, ali istovremeno i njihova pojačana želja za potrošnjom, budući da je ona tokom perioda socijalizma bila sputavana ograničavanjem asortimana i količine dostupnih proizvoda (*ibid.*). Uz ostale manifestacije potrošačkog društva, mogućnost izbora robe i mesta kupovine predstavljala je jedan od najuočljivijih indikatora usvajanja postulata kapitalističke ekonomije. Sa intenzivnom izgradnjom velikih hipermarketa u vlasništvu velikih internacionalnih trgovinskih lanaca na teritoriji CIE prvo su se susrele zemlje Višegradske četvorke. Primera radi, širom Poljske ih je u periodu od 1999. do 2005. godišnje otvarano između 30 i 40<sup>218</sup> (PMR, 2005). Sa druge strane, tržišni centri su skoro isključivo građeni u glavnim gradovima sve do sredine druge decenije tranzicije, kada su se, zbog zasićenja lokalnih tržišta, strani investitori preorijentisali na gradske sredine sa populacijom većom od 100 hiljada (Stanilov, 2007: 92). Pozitivne i negativne efekte ovog trenda Nagy E. (2001) je analizirala na primeru Debrecena, regionalnog maloprodajnog centra istočne Mađarske. Pored ekonomskog podsticaja, ona je u svojoj studiji istražila društvene implikacije promena koje je izgradnja hipermarketa i tržišnih centara izazvala, posebno s aspekta uticaja na svakodnevne navike potrošača, zaključujući da su posledice pojave novih „hramova konzumerizma“ skoro identične u svim gradovima, bez obzira na njihovu veličinu.

Uz drastično povećanje cena građevinskog zemljišta, jedan od najznačajnijih efekata razvoja tržišta komercijalnih nekretnina u gradovima CIE predstavljala je i promena tipa aktera koji upravljaju transformacijom gradskog prostora, odnosno uspostavljanje novih ključnih uticajnih faktora ovog procesa. Za razliku od perioda centralnog planiranja, kada građevinsko zemljište nije imalo tržišnu vrednost, a njegova alokacija bila podređena izgradnji stambenih objekata i industrijskih pogona, tokom tranzicije se njegov način i režim korišćenja usklađuju sa specifičnim potrebama investitora. Do ovoga je došlo iz razloga što je privlačenje stranog kapitala preraslo u jedan od imperativa postsocijalističkog urbanog razvoja. Dodavanje novih „ekstenzivnih i homogenih elemenata postojećoj strukturi“, izmene ranije utvrđenih namena građevinskog zemljišta i funkcionalne transformacija čitavih gradskih područja dešavali su se u skoro svim gradovima CIE, a njihov obim zavisio je od prioriteta nacionalne politike u svakoj od zemalja, različitih pristupa urbanističkom planiranju, kao i od aktuelnih propisa na lokalnom nivou (Nagy E., 2002: 342).

Prilagođavanje zahtevima investitora na tek uspostavljenom neo-liberalnom tržištu uslovalo je stvaranje dva glavna tipa prostorne distribucije nestambenih programa u okviru postsocijalističkih gradova, koji su, kako Stanilov (2007c: 76). navodi, za manje od dvadeset godina drastično izmenili njihovu prostornu strukturu. Prvi se odnosi na centralno lociranje poslovnih i maloprodajnih objekata po ugledu na *CBD*<sup>219</sup> model u američkim i zapadnoevropskim gradovima. S obzirom na to da su strane investitore istovremeno privlačile i znatno jeftinije i veće grinfild lokacije u predgrađima, drugi oblik prostorne distribucije predstavlja decentralizacija komercijalnih funkcija (Szelenyi, 1996; Sýkora, 1999). Suburbane zone, koje su prethodnom periodu bile rezervisane isključivo za izgradnju stambenih naselja i proizvodnih pogona, na početku druge decenije tranzicije postaju atraktivne za realizaciju klastera moderno opremljenog kancelarijskog prostora, hipermarketa i velikih tržišnih centara (Petrović, 2009: 230). Budući da su ovakve lokacijske

<sup>218</sup> Udeo poslovanja hipermarketa u većim poljskih gradovima je do kraja prve decenije tranzicije premašio 30% ukupnog obima maloprodaje na nacionalnom nivou. U Velikoj Britaniji je u isto vreme iznosio malo više od 10% (PMR, 2005).

<sup>219</sup> Burgess (1929: 114) je *CBD* (*central business district*) definisao kao centralnu od pet koncentričnih zona od kojih se sastoje američki gradovi i kao „sedište komercijalnog, društvenog i političkog života“.

preferencije investitora uticale na raskid sa socijalističkom tradicijom koncentrisanja nestambenih sadržaja u gradskim centrima (Keivani *et al.*, 2001; Pichler-Milanović, 2005; Dimitrovska Andrews *et al.*, 2007), suburbanizacija komercijalnih funkcija predstavlja jednu od najvažnijih promena u obrascu postsocijalističkog urbanog razvoja.

Efekti stvaranja tržišta komercijalnih nekretnina na društveni, prostorni i ekonomski razvoj gradova tokom tranzicionog perioda su dvojaki. Opšti domen pozitivnih aspekata prevashodno se odnosi na činjenicu da je privlačenje stranog kapitala bio neophodan uslov za stimulaciju oporavka lokalne, ali i nacionalne privrede u uslovima tranzicije. Dalje, u cilju povećanja konkurentnosti postsocijalističkih gradova u daljoj borbi za strane investicije, ponuda kancelarijskog i maloprodajnog prostora je kvalitativno i kvantitativno usklađena sa standardima i zahtevima savremenog poslovanja velikih internacionalnih kompanija. Negativni efekti se, sa druge strane, čitaju u domenu transformacije urbane strukture, a prouzrokovani su prostornom distribucijom novih komercijalnih sadržaja. Pokušaj njihovog centralnog lociranja po *CBD* modelu za posledice je imalo neplansko izmeštanje funkcija stanovanja (Douglas, 1998; Sýkora, 1998) i pražnjenje gradskog jezgra od tradicionalnih trgovačkih aktivnosti (Nagy E., 2001). Hoyt (1939) je tvrdio kako do ovih procesa dolazi zbog toga što se paralelno sa urbanim rastom povećava potražnja za centralnim lokacijama, čime se njihove cene podižu do suma koje jedino profitabilne poslovne delatnosti mogu da priušte (vidi Murphy, 2002). Dalje, bez obzira na činjenicu da je trend komercijalne suburbanizacije imao određene pozitivne implikacije, posebno iz razloga što je stanovnicima monofunkcionalnih socijalističkih stambenih naselja u predgrađima olakšao pristup različitim programima i sadržajima, on je istovremeno generisao i čitav spektar urbanih problema, koji se u literaturi vezuju za nekontrolisano teritorijalno širenje i urbano rasplinjavanje. Po Stanilovu (2007c: 79-80), ishodi ovih procesa obuhvataju sledeće: povećan intenzitet kolskog saobraćaja zbog izgradnje objekata na područjima izvan mreže javnog prevoza; posledičan porast indeksa zagađenja vazduha i nivoa buke; otežanu dostupnost novih radnih mesta i komercijalnih sadržaja za stanovnike bez automobila; povećanje cena građevinskog zemljišta u perifernim zonama i rast javnih troškova neophodnih za infrastrukturno opremanje grinfild lokacija.

S obzirom da je intenzivna suburbanizacija objekata komercijalnih namena, prvenstveno maloprodajnih, u mnogim zapadnoevropskim gradovima dovela do funkcionalne razgradnje starog gradskog jezgra, organi vlasti na različitim nivoima su svojevremeno počeli sa usvajanjem pravnih instrumenata za regulisanje njihove dalje izgradnje (Baar, 2002). Ilustracije radi, nakon što je ekspanzija suburbanih tržnih centara i hipermarketa u Velikoj Britaniji izazvala pražnjenje gradskih centara, u pitanje je dovedena vitalnost koju je maloprodaja ovog tipa trebala da unese u urbano okruženje, te je vlada tokom 1980-ih godina zaustavila njen dalji razvoj (Miles, Miles, 2004: 39). Budući da su u gradovima CIE primetne vrlo slične ili čak identične posledice, poučan primer na nivou regiona dala je lokalna vlast u Ljubljani, koja je, u cilju zaštite interesa i poslovanja malih trgovaca, privremeno obustavila izdavanje saglasnosti za izgradnju tržnih centara. Obustava je trajala sve dok se nije završila izrada izmena i dopuna prostornog plana grada, kojim su za gradnju maloprodajnih objekata velikog formata predložene nove lokacije (NICEF, 2008: 188).

Primer Ljubljane je eklatantan i s aspekta aktiviranja braunfild potencijala u komercijalne svrhe, čije su posledice dvojake (Pichler-Milanović, 2005; Dimitrovska Andrews

*et al.*, 2007; Jakovčić, Rebernik, 2008). Početkom 1990-ih godina, gradska vlast je ušla u proces recikliranja građevinskog zemljišta kroz uvođenje komercijalnih funkcija u napuštena carinska skladišta u suburbanoj zoni. Razvojna strategija grada je pred kraj decenije revidirana i odlučeno je da se transformacijom postojećih kapaciteta i dopunjavanjem novim komercijalnim i društvenim sadržajima (supermarketi, prodavnice nameštaja, bioskop, rekreativni centar, zabavište, itd.) ovo područje promoviše pod nazivom *BTC City*. Sa preko 250.000 m<sup>2</sup> prodajnog prostora i 12 miliona posetilaca na godišnjem nivou, on danas predstavlja najveći trgovački i poslovni centar metropolitenskog regiona, a ujedno i jedini koji ima razvijene društvene funkcije. Mnoge od njegovih karakteristika kvalifikuju ga za primer uspešnog urbanog restrukturiranja - postignut je adekvatan odnos međusobno komplementarnih programa, stvoren je atraktivan prostor za nove komercijalne aktivnosti, stambena zona je proširena na područja u blizini, itd. Sa druge strane, suburbanizacija maloprodaje je u Ljubljani izazvala gašenje lokalnih trgovina u gradskom centru. Budući da je u njemu ostalo samo 18% od ukupnog fonda maloprodajnog prostora na teritoriji grada, dok se 45% nalazi u okviru tržnih centara na periferijama, *BTC City* predstavlja prototip *rubnog grada*, koji umanjuje značaj i vitalnost gradskog jezgra, kao i njegovu sposobnost da privuče nove komercijalne sadržaje.

U kontekstu negativnih aspekata ubrzanog razvoja tržišta komercijalnih nekretnina, postsocijalistički gradovi su se susreli sa dva dodatna problema. Prvi se tiče činjenice da se proces izrade i donošenja planske regulative na lokalnom nivou vrlo često sprovodio uz nedovoljnu ili bez participacije stručne javnosti ili građana (Baar, 2002). Time je uticaj realnih potreba stanovnika za novim sadržajima na određenim lokacijama ili njihovih generalnih stavova o obrascu urbanog razvoja koji gradska vlast propagira marginalizovan. Drugi problem predstavlja ustaljena praksa nadležnih organa da se izađe u susret skoro svim zahtevima stranih investitora bez ikakvih primedbi i podrži ili omogući realizacija velikih projekata, bez obzira na njihovu neusklađenost sa važećom planskom dokumentacijom (Stanilov, 2007c: 93). Ovo ukazuje na visok stepen korupcije među službenicima koji su nelegalno menjali uslove ili izdavali dozvole za izgradnju mimo aktuelnih propisa<sup>220</sup>.

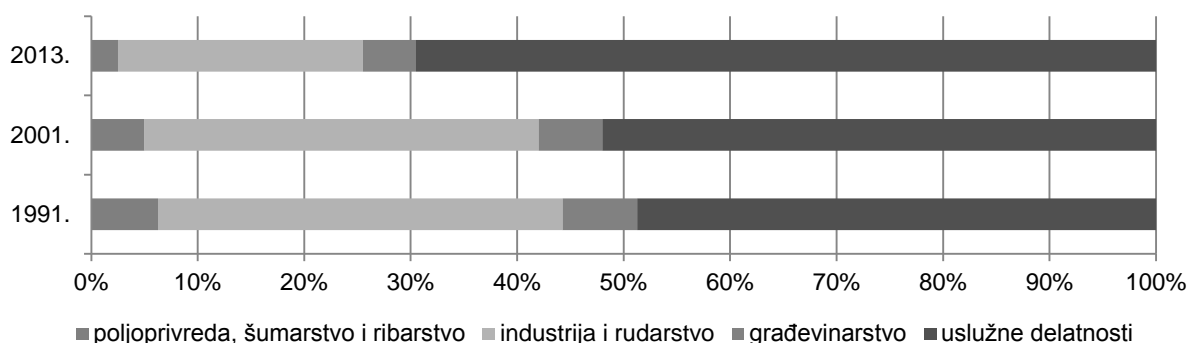
S jedne strane, drastično povećanje investicija u komercijalnu imovinu CIE gradova tokom perioda tranzicije, koje je imalo pozitivan uticaj na urbanu ekonomiju, može se okarakterisati kao odgovor na rastuće i novouspostavljene potrebe postsocijalističkog društva i njegove težnje da usvoji zapadnoevropski stil života. Sa druge strane, iako u određenim zemljama regiona već postoje primeri preciznog definisanja regulative za dalju gradnju poslovnih i maloprodajnih objekata, posebno onih velikog formata, postavlja se pitanje da li se dovoljna pažnja istovremeno posvetila i pronalaženju optimalnih rešenja za uspešno pripajanje ranije izgrađenih kapaciteta urbanom tkivu. Stoga, osim usaglašavanja projekcija daljeg rasta tržišta komercijalnih nekretnina sa strategijom urbanog razvoja, predstojeći izazov za gradske vlasti i urbaniste predstavljaće i osmišljavanje adekvatnih načina za otklanjanje svih gore navedenih posledica koje je dosadašnja ekspanzija ostavila na društvenu i prostornu strukturu gradova.

<sup>220</sup> Primera radi, od ukupno 18 tržnih centara otvorenih tokom 1990-ih godina na teritoriji Varšave, četiri je izgrađeno na lokacijama koje su planskom dokumentacijom bile namenjene drugim sadržajima (EAUE, 2003a).

## 6.2 Ekonomski preduslovi razvoja - primer Novog Sada<sup>221</sup>

Uzimajući u obzir da je proces ubrzane tercijarizacije doprineo oporavku privrede CIE tokom druge polovine 1990-ih, kao i činjenicu da je predstavljao ključni preduslovu za priliv stranih investicija i razvoj tržišta komercijalnih nekretnina, na osnovu poređenja statističkih podataka o strukturi radne snage u Srbiji (Grafik 6.2) i regionu (Grafik 6.1) na samom početku tranzicionog perioda može se zaključiti da je naša država u ovom smislu imala izuzetno velik inicijalni potencijal. Procentualno učešće zaposlenih u tercijarnom sektoru je u njoj 1991. godine bilo drastično veće nego u posmatranim zemljama. Analizirano na primeru Novog Sada, upravo je sektor usluga imao najveće učešće u društvenom proizvodu za 1990. godinu (48,6%), u okviru kojeg je samo u trgovini ostvarena gotovo četvrtina. Pratio ga je sekundarni sa 45,6%. Vlasnička struktura društvenog proizvoda za istu godinu ukazuje na izuzetno visok udeo društvene svojine (89%), odnosno na dominaciju velikih društvenih preduzeća u kojima je radilo čak 92% od ukupnog broja zaposlenih na teritoriji grada. Na osnovu navedenih podataka može se zaključiti da je Novi Sad na pragu tranzicije predstavljao pretežno industrijski grad sa izuzetno dobro razvijenim tercijarnim sektorom, posebno trgovačkom delatnošću, koji je bio u većinskom vlasništvu društvenih preduzeća. Njegov privredni potencijal bio je izuzetno velik – pored relativno visoke stope zaposlenosti kao jednog od ključnih indikatora<sup>222</sup>, bitno je napomenuti da je nivo narodnog dohotka po stanovniku za 1991. godinu iznosio 143% pokrajinskog i čak 202% republičkog proseka.

Grafik 6.2: struktura radne snage u Srbiji po sektorima delatnosti za 1991, 2001. i 2013. godinu.



*Napomena:* Kalkulacija je izvršena na osnovu podataka o broju zaposlenih po sektorima delatnosti. Za 2013. godinu uzeti su podaci iz marta.

*Izvor:* Baza podataka, RZS<sup>223</sup> (1991: *Popis 1991 – Radnici po opštini rada prema delatnostima*; 2001. i mart 2013: *Broj zaposlenih u pravnim licima, po sektorima i oblastima KD2010*).

Proces restrukturiranja privrede u Srbiji započet je pod dejstvom vrlo specifičnih političkih i društveno-ekonomskih okolnosti. Hiperinflacija, međunarodna izolacija, embargo, drastično smanjenje obima industrijske proizvodnje, pad društvenog proizvoda i visoka stopa nezaposlenosti, kako na nivou države tako i u gradu, samo su neki od razloga zbog kojih je tranzicija od centralno planirane do tržišne ekonomije u ovom periodu bila izuzetno spora i neefikasna. Dodatno, konstantna politička nestabilnost i nedostatak institucionalnih i pravnih

<sup>221</sup> Za analizu su upotrebljeni statistički podaci iz *Strategije privrednog razvoja Grada Novog Sada* (Sl. list Grada Novog Sada, br. 49/09), osim ako nije drugačije naznačeno.

<sup>222</sup> Na 1.000 stanovnika je u Novom Sadu 1991. godine dolazilo 470 zaposlenih, dok je prosek za Srbiju iznosio 289, a za Vojvodinu 307 (SPR NS, 2009).

<sup>223</sup> Dostupno na <http://webrzs.stat.gov.rs/WebSite/public/ReportView.aspx> (pristupljeno 10. septembra 2013).

reformi<sup>224</sup> bili su glavni uzroci izostanka priliva stranog kapitala, koji se na primeru zemalja regiona pokazao kao neophodan preduslov ekonomskog oporavka. Sve ovo doprinelo je da tokom 1990-ih obim privrednih aktivnosti u Novom Sadu opadne za 50%, a narodni dohodak 1999. dostigne samo 45% vrednosti sa početka perioda. Jedine pozitivne implikacije prve decenije tranzicije bile su primetne u promeni strukture gradske privrede, u kojoj je učešće tercijarnog sektora poraslo, a sekundarnog opalo, kao i u intenziviranom razvoju preduzetništva, usled kog je udeo zaposlenih u privatnim preduzećima 1999. godine dostigao čak 80%.

Do restrukturiranja privrede u skladu sa tržišnim principima došlo je tek nakon političke i društveno-ekonomske stabilizacije, odnosno u periodu zakasnele tranzicije. Izmenom zakonskih propisa, sprovođenjem neophodnih tranzicionih reformi i donošenjem drugih podsticajnih mera od strane države stvoreni su uslovi za brži razvoj preduzetništva, što je za rezultat imalo porast broja malih i srednjih preduzeća, prvenstveno u tercijarnom sektoru (JP Urbanizam, 2009a). Istovremeno, uspostavljen je i pro-tržišni institucionalni i pravni okvir za privlačenje stranog kapitala kao ključnog generatora privrednog prosperiteta. Sa prilivom stranih direktnih investicija u vrednosti od preko 20 milijardi dolara u periodu između 2001. i 2011. godine, Srbija je prerasla u jednu od najbolje rangiranih po visini ulaganja u okviru regiona (SIEPA, 2012). Struktura ovih investicija (Grafik 3.2) pokazuje da je relativno velik deo usmeren na sektor usluga, posebno finansije i maloprodaju, što je neposredno doprinelo da se tokom poslednjih deset godina stanovništvo masovno preorijentiše na tercijarne delatnosti<sup>225</sup> (Grafik 6.2). Pozitivan uticaj tercijarizacije na nacionalnu privredu ogleda se u činjenici da je u istom periodu jedino uslužni sektor zabeležio porast učešća u bruto domaćem proizvodu – sa 49 (2001) na 55% (2011)<sup>226</sup>, od čega samo trgovina na veliko i malo sa 6,3 na 11%. Poređenja radi, udeo industrije je opao sa 21,6 na 15,9%, a poljoprivrede sa 13,7 na 10,6%.

Analizirano na primeru Novog Sada, od tercijarnih delatnosti tokom druge decenije tranzicije najintenzivnije se razvijala trgovina. Čak i pre ulaska stranog kapitala, formiranje prvih domaćih maloprodajnih lanaca doprinelo je da se do 2005. godine udeo trgovine u narodnom dohotku grada poveća sa 26,6 (2003) na čak 44%, kao i da se nivo ostvarenog dohotka po stanovniku sa 95,3 (2000) popne na 123,2% republičkog proseka. U periodu od 2005. do kraja 2012. godine, Novi Sad je primio 2,2 milijarde evra stranih direktnih investicija (Grafik 3.5), od čega se najveći procenat usmerio na finansijski sektor (ulazak novih banaka ili akvizicija i privatizacija postojećih) i trgovinu, odnosno prvenstveno na maloprodaju (ulazak velikih internacionalnih maloprodajnih lanaca). Profitabilnost bavljenja ovom privrednom granom uočena i od strane preduzetnika, te je za nju 2009. godine u gradu bilo registrovano 3.151 ili 41,5% od ukupno 7.591 preduzeća, dok je u delatnostima vezanim za prerađivačku industriju poslovalo samo 17,5% (KLER NS, 2011: 46). Posledično, udeo

<sup>224</sup> Reforme koje je neophodno sprovesti u cilju tranzicije od centralno planirane do tržišno orijentisane ekonomije Šýkora (1994: 1154) je klasifikovao u sledeće tri međusobno zavisne transformacije: 1) povlačenje države iz distribucije i alokacije resursa/robe, 2) liberalizacija tržišta i 3) privatizacija imovine u državnom i društvenom vlasništvu.

<sup>225</sup> Iako struktura radne snage pokazuje značajno povećanje udela zaposlenih u tercijarnom sektoru, ovde je bitno napomenuti da se, prema podacima Republičkog zavoda za statistiku (Baza podataka), njihov broj od 2001. do marta 2013. godine održao gotovo konstantnim. Broj zaposlenih u industrijskom sektoru u istom periodu opao je za 52%, a u poljoprivrednom za 42%, što je uticalo da se ukupan broj zaposlenih na nivou države sa 1.755.222 smanji na 1.345.830.

<sup>226</sup> Baza podataka, RZS: *Bruto domaći proizvod u Republici Srbiji, u stalnim cenama 2002. godine*. Dostupno na <http://webzrs.stat.gov.rs/WebSite/public/ReportView.aspx> (pristupljeno 20. maja 2013).

zaposlenih u oblasti trgovine u ukupnom broju se između 2000. i 2012. godine povećao sa 6,2 na 13% (Grafik 3.6).

Tržišni mehanizmi bazirani na ponudi i potražnji su tokom druge decenije doprineli intenzivnijoj produkciji poslovnog prostora i posledičnom značajnom povećanju njegovog učešća u ukupnom izgrađenom - ponudu je, pored poslovnih objekata, proširila i pojava lokala u novoizgrađenim višeporodičnim stambenim objektima<sup>227</sup>, a potražnju je stvarao ubrzan razvoj preduzetništva. Primera radi, prema podacima JP *Poslovni prostor*<sup>228</sup>, početkom 1990-ih najveći procenat komercijalnih nekretnina na teritoriji grada bio je u opštinskom vlasništvu. Preko 200.000 m<sup>2</sup> poslovnog prostora sa kojim je grad raspolagao uključivalo je postojeće robne kuće, kao i ranije eksproprisane industrijske pogone (*Danubius, Albus, Litnos, Petar Drapšin*, itd.), koji su se mogli dati u zakup do privođenja nameni<sup>229</sup>. Usled povećanog obima izgradnje stambeno-poslovnih i poslovnih objekata, finansirane prevashodno privatnim kapitalom, lokalno tržište je do kraja druge decenije tranzicije akumuliralo čak 3,1 miliona kvadratnih metara poslovnog prostora. Prema važećoj planskoj dokumentaciji, predviđeno da se njegova površina u narednom periodu utrostruči (Vrbaški, 2010). Uzimajući u obzir da je veliki broj lokala u okviru određenih stambenih naselja, prvenstveno socijalističkih (npr. Limani i Novo naselje), već sada bez zakupaca zbog koncentrisanja sadržaja uz frekventne gradske saobraćajnice, može se postaviti pitanje finansijske održivosti ovako drastičnog povećanja kapaciteta poslovnog prostora.

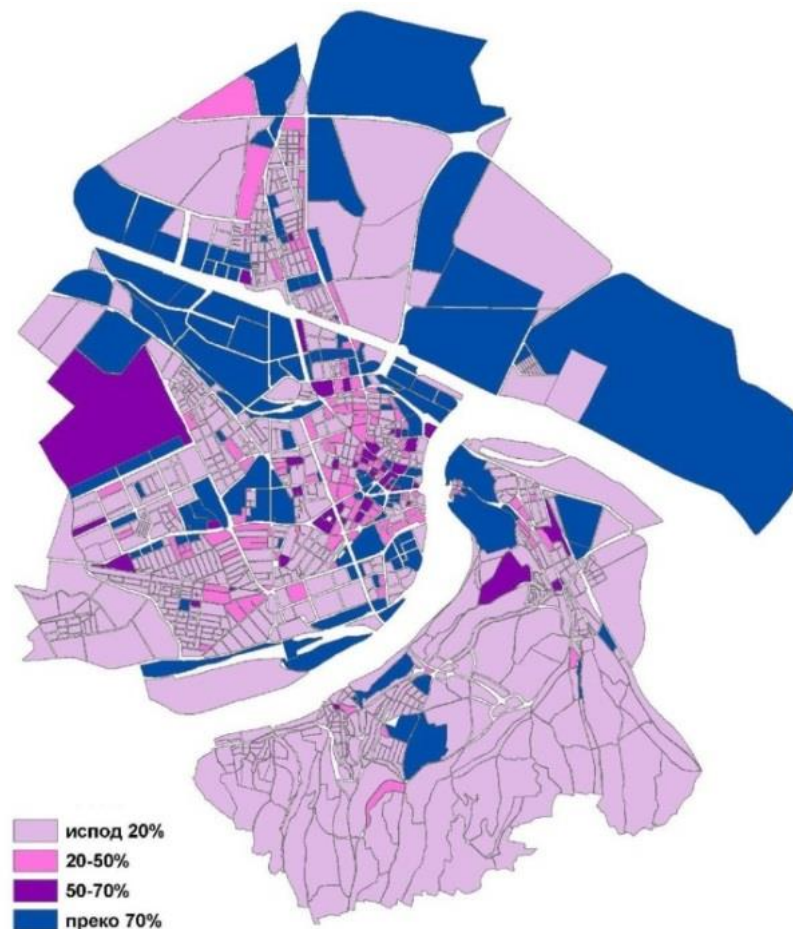
Budući da podaci na osnovu kojih bi se danas izvela detaljna analiza učešća komercijalnog u ukupnom izgrađenom prostoru na konkretnim gradskim područjima nisu dostupni, u obzir su uzeti postojeći za 2009. godinu (Slika 6.1), predstavljeni u okviru *Studije privrednog razvoja* (JP Urbanizam, 2009a: 59-60). Prema ovom dokumentu, u poslovanju na teritoriji grada najzastupljenije su tercijarne delatnosti - trgovina (prodavnice mešovite robe i opreme za kuću), uslužno zanatstvo (obučari, krojači, frizerski i kozmetički saloni) i ugostiteljstvo (kafići i restorani). Kategorizacija gradskih područja izvršena je na sledeći način: udeo komercijalnog je ispod 20%, od 20 do 50%, od 50 do 70% i preko 70% ukupnog izgrađenog prostora. Podaci pokazuju da poslovni sadržaji učestvuju sa manje od 20% u većini stambenih naselja, dok im je koncentracija, osim na ulaznim pravcima (zanatstvo i trgovina) i u radnim zonama (industrija), najveća na teritoriji centra grada. Ovde je bitno napomenuti kako se izgradnjom maloprodajnih objekata velikog formata u periodu od 2009. do 2013. godine, odnosno nakon što je studija urađena, kapacitet prostora poslovne namene u suburbanim područjima povećao. S obzirom na to da je razvoj preduzetništva u oblasti trgovine na malo tokom druge decenije tranzicije imao veliki uticaj na oporavak gradske privrede, korisno bi bilo odrediti i učešće maloprodajnog u ukupnom izgrađenom

<sup>227</sup> Prema planskim uslovima za permanentnu rekonstrukciju stambenih zona, investitori su bili u obavezi da formiraju poslovni prostor u prizemljima višeporodičnih zgrada u novogradnji. Primera radi, on je trebao da zauzima približno 20% neto površine projektovanog objekta, kako je navedeno u *Regulacionom planu područja između ulica Janka Veselinovića, nove ulice u produžetku Janka Veselinovića, Stevana Mokranjca, Hadži Ruvimove i Veselina Masleše u Novom Sadu* (Sl. list Grada Novog Sada, br. 11/99), ali i u njegovim izmenama i dopunama (Sl. list Grada Novog Sada, br. 19/04).

<sup>228</sup> Najveći deo poslovnog prostora tokom perioda socijalizma bio je u opštinskoj svojini. Zbog velikih problema koje je neorganizovana naplata zakupnine od korisnika, prevashodno iz društvenog sektora, stvarala, grad 1991. godine osniva JP *Poslovni prostor*, koji preuzima obaveze održavanje upravljanje nad poslovnim prostorom u vlasništvu opštine, odnosno grada.

<sup>229</sup> Prema podacima JP *Poslovni prostor*, ovo preduzeće i danas upravlja sa preko 200.000m<sup>2</sup> poslovnog prostora u oko 1.900 lokala i objekata, na koje, prema Zakonu o javnoj svojini (Sl. glasnik RS, br. 72/2011 i 88/2013), grad može da ostvari pravo uknjiženja vlasništva (JP Poslovni prostor, lična komunikacija, 20. avgust, 2013).

prostoru u okviru zona stanovanja. Ovakva analiza bi, između ostalog, pokazala i koliki je potencijal konkretnih gradskih područja za razvijanje novih kapaciteta i sadržaja.



Slika 6.1: učešće poslovnog prostora u ukupnom izgrađenom prostoru Novog Sada.

Na osnovu svega navedenog, može se zaključiti da je Novi Sad tokom druge decenije tranzicije postepeno počeo da gubi obeležje industrijskog grada, a sve više dobijao karakter trgovinskog centra. Sa druge strane, privredni oporavak, porast obima preduzetništva u tercijarnom sektoru i ulazak stranih kompanija na lokalno tržište stvorili su povećanu potražnju za prostorom koji bi kvalitativno i kvantitativno odgovarao standardima i zahtevima savremenog poslovanja, što je označilo početak razvoja tržišta nekretnina komercijalne namene, ali i njegovu internacionalizaciju. U prilog ovome ide podatak da se u sektor nekretnina tokom protekle decenije na nivou države slilo 7,2% stranih investicija (Grafik 3.2).

### 6.3 Razvoj poslovnog prostora

Razvoj koncepta modernog poslovnog prostora u Novom Sadu, slično kao i u Beogradu, može da se posmatra u odnosu na dva identifikovana perioda postsocijalističke tranzicije u Srbiji – pre i posle 2000. godine (Backović, 2010: 112). Tokom 1990-ih, ulaganja u objekte poslovne namene gotovo da nije bilo. Izuzetak je predstavljala investicija od 100 miliona dolara u izgradnju monumentalne upravne zgrade Naftne industrije Srbije (ranije



SOUR *Naftagas*), bruto površine 55.000m<sup>2</sup> i sa 36.000m<sup>2</sup> kancelarijskog prostora (Stančić, 2005: 558). Iako je obim poslovanja Naftagasa, regionalnog naftnog giganta i jednog od najjačih i najbogatijih društvenih preduzeća u zemlji, tokom zlatnog doba jugoslovenske privrede činio odluku o podizanju njegove reprezentativne „kuće“ validnom, postavljalo se pitanje da li je ona, s aspekta društveno-ekonomskih okolnosti koje su obeležile deceniju, bila opravdana. Uzimajući u obzir vreme kada je građena, ona je za Novi Sad predstavljala mnogo više od novog postmodernističkog poslovnog objekta<sup>230</sup>. Upravo se iz ovog razloga može reći da objekat ima čitav spektar različitih funkcija koje treba čitati slojevito, kao i da kolektivno sećanje građana Novog Sada na period 1990-ih vrlo često apstrahuje mnogobrojna značenja njegove arhitekture (vidi Nedučin *et al.*, 2011b).

U drugoj deceniji postsocijalističke tranzicije u Srbiji počinje intenzivnija izgradnja moderno opremljenih poslovnih objekata, koji odgovaraju zahtevima i standardima velikih međunarodnih kompanija. Procena je da je ponuda u poslednjih deset godina proširena sa preko 250.000 m<sup>2</sup> kancelarijskog prostora klase A, od čega je najveći procenat lociran u Beogradu (SIEPA, 2013). Iako precizni podaci o trenutnom kapacitetu novosadskog tržišta nisu dostupni, bitno je napomenuti da je on u ovom periodu značajno povećan zahvaljujući objektima koje su domaće i strane kompanije i banke izgradile za potrebe svog poslovanja<sup>231</sup>. Tako je, na primer, *Metals banka* 2007. godine otvorila svoju upravnu zgradu površine od oko 7.000 m<sup>2</sup> u Stražilovskoj ulici, izgrađenu po konkursnom rešenju arhitekata Darka i Milenije Marušić<sup>232</sup>. Iste godine je, po projektu biroa *M+*, završen i poslovni objekat holandske kompanije *Levi 9* na Trifkovićevom trgu, ukupne bruto površine od 2.700 m<sup>2</sup> (ukupna neto korisna površina iznosi blizu 2.100 m<sup>2</sup>) i sa lokalima za izdavanje na prizemnoj etaži<sup>233</sup>. S obzirom da predstavljaju simbole savremene arhitekture, ove dve poslovne su ujedno i lokalni primeri kako „objekti kao dobri brendovi“ mogu biti „dobre investicije“ (Polić, 2007a; 2007b), koje pomažu stvaranju pozitivnog imidža kompanija.

Za razliku od Beograda<sup>234</sup>, planski građeni poslovnih ili stambeno-poslovnih objekata sa kancelarijskim prostorom klase A za izdavanje ili na prodaju u Novom Sadu ima relativno malo. Izuzetak je stambeno-poslovni kompleks *Park City* na Limanu III, investicione vrednosti od 45 miliona evra, čiju je izgradnju po projektu biroa *M+* 2008. godine započela holandska kompanija *Vondel Capital* (2010. godine objekte je preuzela domaća kompanija *Aleksandar gradnja*). Po podacima *Colliers International*, kompleks ima ukupnu površinu od 47.000m<sup>2</sup>, od čega je 12.000m<sup>2</sup> maloprodajnog i 6.000m<sup>2</sup> modernog kancelarijskog

<sup>230</sup> Posmatrajući upravnu zgradu s aspekta namere sa kojom je podignuta i poruka koje je trebalo da prenese, njena arhitektura se može shvatiti i kao vizuelna metafora – budući da je služila kao instrument pomoću kog se deklarišu politički i ekonomski uticaj i moć, primarna namena ovog objekta postala je spomenička. Sa druge strane, iako je ona dugo godina predstavljala sinonim za prethodni režim i period njegove vladavine, čini se da je do kraja druge decenije tranzicije njena pređašnja percepcija u kolektivnoj memoriji apstrahovana, te je počela da se doživljava prvenstveno kroz svoju arhitekturu. Promenom vlasništva nad objektom 2008. godine postepeno blede nasleđena značenja koja su ga karakterisala i zamenjuju se simbolima proisteklim iz korporativnog kapitalizma (Nedučin *et al.*, 2011b).

<sup>231</sup> Upravo je od bankarskog sektora (Credit Agricole, Erste Bank, NLB, OTP i National Bank of Greece) i poticao najveći procenat stranih direktnih investicija koje je Novi Sad tokom 2005. i 2006. godine dobio (Grafik 3.5).

<sup>232</sup> Projekat je predstavljao prvonagrađeno rešenje na republičkom, anonimnom i otvorenom Konkursu za izradu idejnog arhitektonskog rešenja objekta *Metals banke*, koji je još 1998. godine raspisalo Društvo arhitekata Novog Sada (Polić, 2007b). Arhitekta su za njega 2008. godine dobile nagradu *Ranko Radović* u kategoriji *Realizovano arhitektonsko delo*.

<sup>233</sup> Projektni biro *M+* je iste godine za ovaj objekat dobio nagradu *Ranko Radović* u kategoriji *Realizovano arhitektonsko delo*.

<sup>234</sup> Procena je da je Beograd početkom 2013. godine raspolagao sa 326.000m<sup>2</sup> kancelarijskog prostora klase A i 284.000m<sup>2</sup> klase B (SIEPA, 2013).

prostora<sup>235</sup>. Deo planiranih stambeno-poslovnih lamela je preprojektovan u upravni objekat i centar informacione tehnologije kompanije *Telvent DMS*, površine 12.500m<sup>2</sup>, koji su otvoreni 2012. godine i u koje je međunarodna kompanija *Schneider Electric* investirala oko 100 miliona evra<sup>236</sup>.

Uzimajući u obzir da je do intenzivnije izgradnje poslovnih objekata u Srbiji došlo tokom druge decenije tranzicije prvenstveno zahvaljujući prilivu stranog kapitala i dolasku stranih kompanija (SIEPA, 2013), broj poslovnica koje su tokom poslednjih desetak godina u Beogradu otvorile međunarodne agencije za promet nekretnina (npr. *GTC*, *CA Immo*, *BOP Immo* and *AFI Group*, *Colliers International*, *John Lang LaSalle* i *CBRE*) ukazuje na činjenicu da je profitabilnost bavljenja ovom delatnošću velika, ali i da se interesovanje stranih investitora za nekretninama komercijalne namene održava gotovo konstantnim. Sa druge strane, poslovni prostor koji ove agencije u svojoj ponudi imaju je skoro isključivo lociran na teritoriji Beograda, što navodi na konstataciju da je on najatraktivnija destinacija za ulazak stranih kompanija ili njihovo poslovanje na srpskom tržištu. Imajući u vidu tržišne mehanizme, manjak kvalitetno opremljenog kancelarijskog prostora u Novom Sadu je, stoga, suštinski pokazatelj nedostatka potražnje, prvenstveno od strane velikih stranih kompanija. S aspekta povećanja svoje atraktivnosti u ovom smislu, potencijal koji grad ima leži u razvoju IT sektora. U prilog ovome ide i činjenica da su tokom poslednjih šest godina upravo dve firme iz softverske industrije, *Telvent DMS* i *Levi 9*, izgradile savremene poslovne objekte za svoje potrebe. Kako ovaj sektor ima potencijal da postane ključna izvozna grana i novi prepoznatljivi brend novosadske, ali i srpske privrede, Kancelarija za lokalni ekonomski razvoj Grada Novog Sada je, u cilju privlačenja stranih investicija, objavila publikaciju *Novi Sad – European IT centre*<sup>237</sup>. U okviru nje predstavljena je grinfild lokaciju površine 6 hektara, sastavljena od 70 parcela<sup>238</sup>, koja je Planom detaljne regulacije radne zone *Sever III*<sup>239</sup> namenjena industriji i proizvodnom zanatstvu i na kojoj bi se mogao razviti IT centar od regionalnog značaja.

## 6.4 Restrukturiranje maloprodajne mreže

U poređenju sa gradovima ostalih zemalja CIE, Novi Sad je u tranzicioni period ušao sa znatno razvijenijom maloprodajnom mrežom. Njeno tržišnim principima vođeno restrukturiranje bilo je uslovljeno specifičnim nacionalnim i lokalnim kontekstom društveno-ekonomske tranzicije, u odnosu na koji su detektovane i istražene tri faze transformacije, a zatim su njihove posledice evaluirane s aspekta rezultirajuće prostorne distribucije maloprodajnih sadržaja (decentralizacija i suburbanizacija) i dostignutog kapaciteta hipermarketa i tržnih centara. Uzimajući u obzir pozitivne i negativne efekte izuzetno brzog razvoja maloprodajne mreže na proces formiranja postsocijalističkog urbanog pejzaža, perspektiva i potencijalni problemi njene dalje ekspanzije analizirani su u domenu sprega

<sup>235</sup> Dostupno <http://www.colliers.rs/en/real-estate/?rld=212> (pristupljeno 20. oktobra 2013).

<sup>236</sup> DMS, lična komunikacija, 25. septembar, 2013.

<sup>237</sup> Dostupno na [http://www.novisadinvest.rs/sites/default/files/dokumenti/NS\\_ITcity\\_eng.pdf](http://www.novisadinvest.rs/sites/default/files/dokumenti/NS_ITcity_eng.pdf) (pristupljeno 18. oktobra 2013).

<sup>238</sup> Dostupno na [http://www.zigns.rs/k\\_p/pp-15.htm](http://www.zigns.rs/k_p/pp-15.htm) (pristupljeno 20. oktobra 2013).

<sup>239</sup> Sl. list Grada Novog Sada, br. 24/2006.

između ekonomskih, društvenih i prostornih faktora, na čiji uticaj pažnju skreću iskustva gradova koji su restrukturiranje započeli gotovo deceniju ranije.

#### 6.4.1 Maloprodaja u periodu socijalizma

Opšte karakteristike modela prostorne distribucije maloprodajne mreže tokom perioda socijalizma bile su skoro univerzalne u svim gradovima zemalja CIE, uključujući i jugoslovenske. Zbog nepostojanja tržišnih mehanizama na osnovu kojih bi se odredila vrednost građevinskog zemljišta, kao i zbog relativno niskog prioriteta koji su ulaganja u sektor trgovine imala u četrdesetogodišnjoj političkoj ideologiji, maloprodajni objekti su, kako Bertaud (2006) ističe, generalno bili „strukturno podalocirani“ sve do početka tranzicije. Procena njihovih kapaciteta i odabir lokacije za gradnju vršili su se u skladu sa precizno definisanim planskim normativima o projektovanim prostornim potrebama određenog broja stanovnika (*ibid.*: 94), kao i na bazi uspostavljene hijerarhije po kojoj su prehrambene prodavnice smeštane u središta stambenih zona, a velike robne kuće sa širim asortimanom proizvoda u gradske centre<sup>240</sup> (Garb, Dybicz, 2006). Sa druge strane, budući da su stanovnici Jugoslavije imali znatno viši materijalni standard od ostatka socijalističke Evrope, potrošnja i potražnja su, posledično, bile veće (Backović, 2010), što je učinilo robu dostupnijom i ponudu raznovrsnijom, ali istovremeno doprinelo i stvaranju znatno bolje razvijene maloprodajne mreže u jugoslovenskim gradovima.

Sve prethodno navedeno definisalo je tok i ključne elemente faze razvoja maloprodajne mreže u Novom Sadu tokom socijalističkog perioda<sup>241</sup>. Pedesetih godina prošlog veka, odnosno u inicijalnoj fazi, reaktivirani su predratni trgovački prostori i otvorene manje i veće prodavnice u kojima roba široke potrošnje nije bila izdiferencirana. Početkom naredne decenije u maloprodaju se uvode samoposluge ABC u vidu tipskih objekata koje je arhitekta M. Krstonošić, autor inicijalnog projekta, gradió u saradnji sa Lj. Kneževićem i M. Marinkovićem. Za razliku od dotadašnjih lokalnih prodavnica gde su kupci bili posluživani „preko pulta“, u samoposlugama su oni po prvi put imali direktan kontakt sa robom, te je, stoga, ovaj nov funkcionalni koncept prodaje predstavljao značajan pomak u sociološkom pogledu – pružajući mogućnost izbora u okviru jedinstvenog prostora, on je olakšao snabdevanje i najavio predstojeću borbu za potrošače i poziciju na tržištu (Mitrović, 2007), što je označilo početak postepenog usvajanja elemenata savremenog potrošačkog društva.

Drugu fazu obeležila je izgradnja socijalističkih robnih kuća u centru grada. Iako je *Uzor* (arh. Milena i Sibir Đorđević) Novi Sad dobio još 1953. godine, ovaj model počeo je intenzivno da se razvija tek od sredine 1960-ih, odnosno nakon što je, kako Mitrović (2007: 14) ističe, društvo „konačno i nevoljno, usled krutog socijalističkog diskursa, priznalo potrebu i pojavu potrošnje kao „osnovnog generatora razvoja zajednice i zadovoljavanja potreba stanovništva“. U centru Novog Sada izgrađene su robne kuće *Novi Sad* (kasnije *Nork*, arh. Milan Matović, 1971), *Ugled* (arh. A. Šrek, 1972) i *Stoteks* (kasnije *Bazar*, arh. M. Mihelič, 1972), koje su dobile status novih simbola socijalističkog šopinga, ali i važnih

<sup>240</sup> „Svaki relativno velik grad imao je bar jednu robnu kuću (u centru)... što je veći grad, veće su, bolje snabdevene i prestižnije (njegove) robne kuće“ (Kok, 2007: 111).

<sup>241</sup> O vremenu izgradnje i autorima objekata korišteni su podaci koje su dali Stančić (2005), Mitrović (2007) i Jovanović (2011).

urbanih repera<sup>242</sup>. Preuzimajući organizaciju po *department store* modelu, ove robne kuće su bile strukturirane po oblastima i odeljenjima sa raznovrsnim asortimanom robe široke potrošnje, smeštenim u okviru nepregrađenog i fleksibilnog prostora. U isto vreme je u staro gradsko tkivo Grčkoškolske ulice uspešno interpoliran *Šipad* (arh. D. Ivković, 1971). Prvi objekat najbliži zapadnom tipu tržnog centra sa lokalima za iznajmljivanje predstavljao je Sportski i poslovni centar „Vojvodina“ - *SPENS* (arh. Ž. Janković i B. Bulić), koji je izgrađen za potrebe Svetskog stonoteniskog prvenstva i otvoren 1981. godine.

Skoro deceniju pre mađarskog eksperimenta sa formiranjem zonskih šoping centara u Budimpešti krajem 1970-ih (Kok, 2007: 111), Novi Sad je ušao u fazu decentralizacije trgovačkog prostora izgradnjom nekoliko robnih kuća van centra grada - *Kokra* (arh. A. Dragomanović, 1966) i *Lesnina* (arh. B. Reba, 1976) na Bulevaru oslobođenja i *Mladost* (arh. M. Milidragović, 1982) na Novom naselju<sup>243</sup>. S aspekta uvođenja adekvatnog broja prodavnica u sva gradska naselja, Laškov (1990: 279) navodi kako je razvoj maloprodajne mreže tokom perioda socijalizma pratio stambenu produkciju i teritorijalno širenje grada. Sa druge strane, podaci koje daje za 1986. godinu - od ukupno 813 trgovina na malo, 41% locirano je u centru grada, 15% na Detenelinari, a 7% na Limanu<sup>244</sup> - istovremeno ukazuju na disproporciju između broja objekata i veličine ovih gradskih područja, kao i na izraženu centralizaciju maloprodajnih sadržaja.

#### 6.4.2 Tri faze transformacije u tranzicionom periodu

Proces tranzicije od centralno planirane do tržišno orijentisane ekonomije obuhvatao je mnogobrojne kompleksne promene i reforme, koje je Sýkora (1994: 1154) klasifikovao u sledeće tri neophodne i međusobno zavisne *transformacije*: 1) deregulacija u distribuciji i alokaciji resursa/robe, 2) liberalizacija tržišta i 3) privatizacija imovine u državnom i društvenom vlasništvu. Svaka od njih je, kako Kok (2007: 112) ističe, obezbedila neophodne instrumente za restrukturiranje maloprodajne mreže nasleđene iz socijalističkog perioda i njen dalji razvoj u gradovima CIE. Rezultirajuće fundamentalne promene u načinu i modalitetima funkcionisanja maloprodajne mreže za posledicu su imale značajne alteracije u prostornoj strukturi postsocijalističkih gradova.

Srbija je, sa druge strane, u implementaciji i institucionalizaciji navedenih imperativa ekonomske tranzicije kasnila za većinom zemalja u okruženju zbog ograničavajućih društveno-ekonomskih okolnosti tokom većeg dela 1990-ih godina. Posledično, transformacija socijalističke maloprodajne mreže u njenim gradovima, iako u većini segmenata preuzima elemente opštih tokova, u uslovima skoro desetogodišnjeg zaostatka poprimio je i određene specifičnosti. Analizirano na primeru Novog Sada, a pod pretpostavkom da su opšte karakteristike procesa u ostalim gradovima na teritoriji Srbije bile vrlo slične ili čak identične, u razvoju maloprodajne mreže tokom tranzicionog perioda identifikovane su sledeće tri faze:

<sup>242</sup> Njihova arhitektura može se okarakterisati kao „regionalni modernizam [...] u kojem se uočavaju određeni autorski eksperimenti“ (Mitrović, 2007: 15).

<sup>243</sup> Robne kuće *Lesnina* i *Mladost* su istovremeno donele značajne novine i u oblikovnom smislu iz razloga što su označile povratak opeci kao tradicionalnom graditeljskom materijalu ovih prostora (Mitrović, 2007).

<sup>244</sup> Nešto povoljniju prostornu distribuciju u to vreme imale su zanatske radnje, kojih je u Novom Sadu 1987. godine bilo ukupno 986, od čega 310 u centru grada, 119 na Detelinari i 130 na Limanu (Jovanović, 1994: 63).

- I *faza spontane transformacije* - pojava ulične trgovine, rast sive ekonomije i postepen razvoj privatnog preduzetništva;
- II *faza postepene regulacije tržišta* - otvaranje lokalnih prodavnica i malih tržišnih centara sa lokalima za izdavanje i postepeno objedinjavanjem maloprodajnih kapaciteta;
- III *faza ekspanzija mreže* - veći priliv domaćeg i ulazak stranog kapitala, izgradnja prve generacije hipermarketa i tržišnih centara zapadnog tipa, pojava globalnih brendova i ukрупnjavanje maloprodajnih kapaciteta.

Bez obzira na činjenicu da se fenomen relativno razvijenog konzumerizma u gradovima Srbije vezuje i za prethodni period, bitno je napomenuti i ulogu novog opšteg trenda postsocijalizma - rastuće potrošnje, iz razloga što je razvoj maloprodaje, posebno tokom treće faze, uspostavio njene fizičke aspekte kao jednu od najočiglednijih posledica tekućih urbanih promena. Nedovoljno zadovoljene potrebe građana su stoga predstavljale skrivenu pokretačku snagu tranzicije, a njihovo prepoznavanje i priznavanje postali su simboli društvene transformacije.

## I Spontana transformacija

U uslovima prethodno analiziranih direktnih i indirektnih posledica društveno-ekonomske krize sa početka 1990-ih, prvenstveno drastičnog pada kupovne moći stanovništva<sup>245</sup> i ograničene dostupnosti osnovnih životnih namirnica<sup>246</sup>, siromaštvo u Srbiji prerasta u „dominantno urbani fenomen“ (Pošarac, 1995: 22). Primera radi, podaci o strukturi potrošnje stanovnika Vojvodine za 1990. i 1993. godinu, koji daju približnu sliku o tadašnjim finansijskim mogućnostima građana Novog Sada, pokazuju da je u ovom periodu procenat novčanih sredstava izdvojenih za kupovinu prehrambenih proizvoda gotovo udvostručen, dok je za nabavku robe široke potrošnje drastično redukovano (Tabela 6.1).

Tabela 6.1: struktura potrošnje građana Vojvodine - prosek upotrebljenih sredstava po članu domaćinstva za periode od 1990. do 1993. i od 1999. do 2001. godine (u procentima).

	1990.	I kvartal 1993.	II kvartal 1993.	III kvartal 1999.	I kvartal 2000.	I kvartal 2001.
hrana	31,7	41,9	74,0	42,0	45,2	41,2
piće	3,4	3,9	1,6	3,3	3,9	3,5
odeća i obuća	8,0	4,8	2,1	5,1	3,7	5,7
pokućstvo	4,0	1,0	0,7	1,2	1,2	1,2
higijena i zdravlje	3,0	5,8	1,8	5,5	4,5	6,4
obrazovanje, kultura i razonoda	4,3	1,2	0,5	2,6	0,9	1,7

*Napomena:* U obzir su uzeti samo podaci o sredstvima koja su upotrebljena za kupovinu robe, obrazovanje i svakodnevne aktivnosti.

*Izvor:* 1990. i 1993: Vujović (1997: 67); 1999, 2000. i 2001: Baza podataka, RZS<sup>247</sup> (*Statistika lične potrošnje: Anкета o potrošnji domaćinstva*).

Nakon uvođenja međunarodnih sankcije maja 1992. godine, vlada je usvojila paket vanrednih mera sa ciljem sprečavanja daljeg pada životnog standarda stanovništva, uključujući zamrzavanje plata, cena komunalnih usluga, kao i preko polovine svih dostupnih

<sup>245</sup> Uprkos činjenici da je Svetska banka prethodne godine minimum egzistencije postavila na jedan dolar dnevno po članu domaćinstva, Ratković (1993) navodi da je on u Srbiji juna 1993. godine iznosio 0,8 nemačkih maraka.

<sup>246</sup> Vlada je početkom 1992. godine uvela restrikcije u prodaju osnovnih životnih namirnica, prvenstveno brašna, šećera i ulja.

<sup>247</sup> Dostupno na <http://webrzs.stat.gov.rs/WebSite/public/ReportView.aspx> (pristupljeno 10. oktobra 2013).

proizvoda. Uvalić (2010: 57-58) ističe kako su ove mere samo dodatno doprinele daljoj nestašici skoro svih vrsta robe, poput one koja je karakterisala skoro sve ostale zemlje CIE tokom socijalizma, što je do kraja 1993. godine rezultiralo gotovo potpuno praznim prodavnicama (Slike 6.2 i 6.3).



Slike 6.2 i 6.3: redovi za hleb u Varšavi 1970-ih i u Beogradu početkom 1990-ih godina.

Određen broj trgovaca priliku za profit video je u upravo u sveprisutnoj oskudici, svakodnevno donoseći robu iz pograničnih gradova zemalja koje su se brže oporavljale od tranzicione recesije i prodajući je „na ulici“ - u kioscima, na haubama automobila, pijacama ili improvizovanim tezgama postavljenim uz frekventne saobraćajnice i glavne pešačke pravce. Ovim novim vidom preduzetničke aktivnosti započeta je prva faza transformacije maloprodajne mreže u Novom Sadu, a istovremeno dat i svojevrsan doprinos razvoju sive ekonomije. Bertaud (2006) tvrdi kako je razvoj *ulične trgovine* bio direktno podstaknut sistematičnom prostornom podalokacijom maloprodajnih objekata u socijalističkim gradovima. Iako je preduzetnički fenomen, baziran na ostvarivanju profita na nestašicama i cenovnim razlikama između susednih zemalja, bio prisutan širom CIE u prvim godinama tranzicije (Andrusz, 1996) i predstavljao jedinu ekonomsku strategiju preživljavanja za veliki broj stanovnika (Sailer-Fliege, 1999), on je u gradovima Srbije opstao mnogo duže. Ulična trgovina je marginalizovana tek tokom druge decenije postsocijalističke transformacije (Backović, 2010: 121), kada su je pojava i razvoj maloprodajnih lanaca učinili nekonkurentnom.

Iako hronološki i konceptualno pripada prvoj, postepen razvoj preduzetništva i deregulacija u distribuciji robe najavili su drugu fazu transformacije maloprodajne mreže u Novom Sadu. Inicirali su je sitni trgovci, koji su, umesto pijačnih tezgi, u zakup uzeli deo raspoloživih prodavnica ili slobodnih lokala u prizemljima stambenih objekata i orijentisali se na legalnu prodaju deficitarne ili isplativije robe. Zajedno sa drastičnim porastom poslovanja u zoni sive ekonomije, ovo je doprinelo umanjenju uticaja do tada vrlo jakog društvenog sektora u domenu maloprodaje, što ilustruje sledeća komparacija statističkih podataka sa kraja socijalizma i na početku tranzicije. Na teritoriji grada je 1986. godine promet ostvarivalo ukupno 643 prodavnica u društvenom vlasništvu<sup>248</sup>, 1991. godine čak 1.023, odnosno za skoro 60 % više, da bi njihov broj do naredne godine opao na 944<sup>249</sup> (Laškov, Romulić, 1994: 91). S obzirom da je gotovo polovina ovog društvenog fonda bila locirana u centru, a

<sup>248</sup> U privatnom vlasništvu je na teritoriji grada 1986. godine bilo 44 prodavnice, odnosno samo 5% od ukupnog broja u oba sektora (Laškov, 1990: 284).

<sup>249</sup> U strukturi maloprodaje u društvenom sektoru je 1992. godine najzastupljeniji bio klasičan tip prehrambene prodavnice (60%). Pratili su ga kiosci (26%) i samoposluge (10%), a ostatak su činile robne kuće (Laškov, Romelić, 1994: 92). Autori navode kako podaci o strukturi maloprodajnih objekata u privatnom vlasništvu nisu dostupni, ali pretpostavljaju da i u njoj prevlađuju prehrambene prodavnice.

najveći deo ostatka na Detelinari i Novom naselju (*ibid.*: 90), privatnici su svoje prodavnice, osim u pasažima u okviru starog gradskog jezgra, otvarali i u stambenim četvrtima u kojima su one ranije bile u deficitu. Na ovaj način ostvarena je ravnomernija disperzija trgovačkih sadržaja na nivou grada, te se može zaključiti da priliv privatnih investicija imao pozitivne implikacije. Do intenzivnijeg razvoja preduzetništva u sektoru trgovine na malo tokom druge faze transformacije došlo je u periodu od 1996. do 1999. godine, kada su posledice društveno-ekonomske krize delimično ublažene, a prosečna primanja neznatno povećana, odnosno kada je struktura potrošnje počela da se približava odnosima ostvarenim 1990. godine (Tabela 6.1).

## II Postepena regulacija tržišta

U pokušaju da se nadomesti izostanak priliva stranog kapitala i značajnijih domaćih ulaganja u sektor maloprodaje, narednu fazu u transformaciji mreže obeležilo je objedinjavanje maloprodajnih kapaciteta. Nakon duge pauze od podizanja *Apolo centra* (1992) uz Trg slobode, kao preteče ovog koncepta, lokalni preduzetnici (ali i gradska vlast) su iskoristili potencijal gradskog centra i namenski oslobođenim lokacijama unutar starog gradskog tkiva izgradili *Lupus* i *Pariski magazin*<sup>250</sup>, dva mala tržna centra sa lokalima za izdavanje. TC *Planeta*, treći iz ove faze, smešten je uz Futošku pijacu iz razloga što je ona u kriznom periodu 1990-ih predstavljala glavnu destinaciju za kupovinu robe koje na legalnom tržištu nije bilo. Prodajni prostor u ovim objektima u zakup su uzimali uglavnom sitni trgovci nemarkirane i jeftine odeće, obuće i kozmetike dobavljene iz Turske i Bugarske, čije se poslovanje i dalje pretežno obavljalo u zoni sive ekonomije.

Ponuda maloprodajnog prostora se do polovine druge decenije tranzicije proširila i kao rezultat privatizacije društvenih preduzeća. U njihovom posedu nalazile su se nekretnine na centralnim gradskim lokacijama (Petrović, 2009: 278), koje su novi vlasnici iskoristili za svoje poslovanje, prodavali ili davali u zakup ekskluzivnim distributerima poznatih svetskih brendova. Maloprodajna mreža istovremeno jača i u stambenim naseljima građenim u periodu socijalizma, ali i u okviru gradskih područja u procesu transformacije. S obzirom da su, prema planskim uslovima za permanentnu rekonstrukciju postojećih zona stanovanja, investitori bili u obavezi da formiraju lokale u prizemlju projektovanih objekata, Nova Detelinara i Grbavica dodatno su sadržajno obogaćene brojnim malim prodavnicama robe široke potrošnje i specijalizovanim trgovinama, ali istovremeno i raznim zanatskim radionicama, pekarama, frizerskim i kozmetičkim salonima, kafićima i drugim tipovima usluga. Analizirano na nivou grada, razvoj trgovačkih delatnosti tokom druge polovine 1990-ih, a posebno nakon 2000. godine, doprineo je da 2006. godine 32,51% od ukupno 13.941 preduzetničkih radnji bude registrovano za trgovinu na malo i veliko, što po *Studiji privrednog razvoja* Novog Sada (2009: 14-15) predstavlja veliki porast u odnosu na prethodnu deceniju.

Do sredine druge decenije tranzicije dolazi do postepene makro-ekonomske konsolidacije i oporavka nacionalne, ali i lokalne privrede, što je direktan uticaja imalo na poboljšanje materijalnog standarda stanovništva i dovelo do porasta kupovne moći i potrošnje kao osnovnih generatora razvoja maloprodaje. Ovim su ispunjeni svi neophodni

<sup>250</sup> TC *Pariski magazin* je izgrađen na mestu objekta čijim je poslovnim prostorom raspolagao grad preko JP *Poslovni prostor*. U zamenu za ustupljeno, on je dobio istu kvadraturu lokala u prizemlju novog tržnog centra.

preduslovi za profitabilnost daljeg ulaganja u trgovinske objekte i iniciranje treće faze transformacije mreže.

### III Ekspanzija maloprodajne mreže

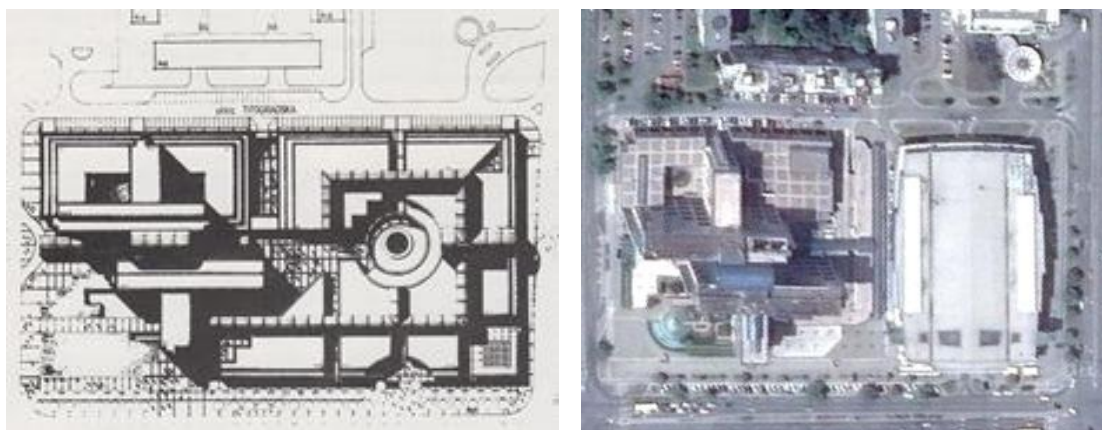
Za razliku od druge faze, tokom koje je došlo do objedinjavanja usitnjenih kapaciteta u okviru gradskog tkiva, u trećoj se oni ukрупnjavaju u velike formate koji se grade u predgrađima. Glavni faktori koji su doprineli suburbanizaciji maloprodaje u Novom Sadu su zajednički za sve postsocijalističke gradove, a odnose se na nepostojanje adekvatnih slobodnih lokacija u okviru izgrađenog tkiva ili se, u slučaju da ih ima, vezuju za nerešeno pitanje vlasništva nad građevinskim zemljištem, njegovu izuzetno visoku cenu ili prostorna ograničenja (Kulke, 1997; (Bertaud, 2006); Garb, Dybicz, 2006; Stanilov, 2007c; Jakovčić, Rebernik, 2008). Drugim rečima, osnovni razlozi zbog kojih se investitori opredeljuju za parcele u predgrađima su niži zakup, lakši pristup i mogućnost proširenja kapaciteta. Posle preseljenja industrijskih pogona iz gusto naseljenog tkiva tokom socijalističkog perioda, suburbanizacija maloprodaje predstavljala je najznačajniju promenu u prostornoj strukturi Novog Sada. Iako je koncept smeštanja velikih trgovinskih formata van stambenih zona najavila izgradnja supermarketa *021* kod Novosadske mlekare (decembar 2002) i *Alba* na Futoškom putu (decembar 2003) u vlasništvu lokalne kompanije *Univerexport*, suburbanizacija je započela sa dve vredne grinfild investicije domaćih maloprodajnih lanaca u hipermarkete. *Delta Holding* otvara *Tempo* površine 12.000m<sup>2</sup> u blizini radne zone *Sever III* decembra 2006. godine, a *Rodić M* otvara *Rodu* površine 25.000m<sup>2</sup> uz auto-put. Sa druge strane, do dislociranja tržnih centara iz centralnih gradskih zona je došlo nešto kasnije. Za razliku od Beograda, gde sredinom decenije počinje gradnja 74 miliona evra vrednog šoping mola *Delta City* u bloku 67 na Novom Beogradu, površine od 85.000 m<sup>2</sup>, u Novom Sadu domaći investitori otkupljuju *Stoteks* i *Nork*, dve zaboravljene socijalističke robne kuće u centru grada, pristupaju njihovoj adaptaciji i rekonstrukciji i pretvaraju ih u moderne tržne centre sa lokalima za izdavanje. *Delta holding* februara 2006. godine otvara *Baazar* (11.000m<sup>2</sup>), a u septembru naredne godine *Aleksandar gradnja* završava *New Nork* (4.000m<sup>2</sup>).

Bez obzira na činjenicu da su ulaganja ovog tipa inicirala promenu u strukturi maloprodajne mreže, posebno s aspekta decentralizacije hipermarketa, navedena iskustva gradova širom CIE ukazivala su da je za njen dalji razvoj i ekspanziju neophodna internacionalizacija. Isto kao i u ostalim segmentima tranzicije, Srbija je i u ovom procesu kasnila više od 10 godina. Glavni preduslovi za priliv stranog kapitala stekli su se posle 2000. godine, odnosno tek nakon političke i ekonomske stabilizacije i implementacije neophodnih institucionalnih i zakonodavnih reformi kojima je stvorena povoljna investiciona klima. Primera radi, internacionalizacija maloprodaje u Sloveniji krenula je ulaskom austrijskog hipermarketa *Spar* 1991. godine (Jakovčić, Rebernik, 2008), dok je u Srbiji započela tek 2002. godine, otvaranjem *Mercator centra* na Novom Beogradu u vlasništvu istoimenog slovenačkog trgovinskog lanca<sup>251</sup> (Backović, 2010). Pet godina kasnije, on je realizovao i prvu stranu investiciju u maloprodajno tržište Novog Sada. Novosadski *Mercator* izgrađen je na parceli koja je ranije bila planirana za poslovno-komercijalni centar uz upravni

<sup>251</sup> *Mercator* i *Holding Rodić MB* povezali su se 2006. godine, što im je omogućilo da postanu drugi najveći maloprodajni lanac na srpskom tržištu. Prvi je domaća kompanija *Delta M*, odnosno današnji belgijski *Delhaize*, u čijem sastavu su *CIE Market*, *Pekabeta*, *Maxi* i *Tempo* trgovine (Backović, 2010, str. 123).



kompleks Naftne industrije Srbije<sup>252</sup> i koja tokom 1990-ih nije privedena nameni, te je na licitaciji u organizaciji Zavoda za izgradnju grada ona sredinom 2003. godine pripala *Mercator grupi*. Umesto planom predviđenog *otvorenog gradskog centra* sa jasno definisanim urbanističkim elementima (trg, pešačka ulica, arkada, itd.), čija je uloga bila da se nadoveže na javne prostore upravne zgrade naftne kompanije i sa njima ostvari funkcionalni dijalog (Slika 6.4), Novi Sad je avgusta 2007. godine dobio prvi moderan tržni centar, odnosno objekat sličnog programa, organizacije i funkcija, ali zatvoren i nezavisan od okruženja ( Slika 6.5). Sa druge strane, značaj koji je ova strana investicija imala za grad ogleda se i u činjenici da su svečanom otvaranju *Mercator-a*, pored velikog broja građana, prisustvovali i predstavnici gradskih, pokrajinskih i republičkih vlasti, ali i diplomatskog kora.



Slika 6.4: predloženi koncept poslovno-komercijalnog centra prema konkursnom rešenju bloka. Slika 6.5: *Mercator* centar.

Do intenzivnije internacionalizacije mreže u Novom Sadu došlo je u sledećih nekoliko godina. Na lokalno tržište ubrzo su ušli hrvatska *Idea* i slovenački *Tuš*<sup>253</sup>. Iako ekspanzija specijalizovanih trgovina velikog formata nije bila predmet detaljne analize, bitno je napomenuti da je daljoj suburbanizaciji maloprodaje doprineo dolazak slovenačkog *Merkura* (tehnički proizvodi i oprema za kuću), francusko-bugarskog *Bricolage-a* (po principu „uradi sam“) i danskog *JYSK-a* (oprema za kuću). Sa druge strane, vrlo je izvesno da će najveći uticaj na dalji razvoj koncepta koncentrisanja trgovinskih sadržaja van stambenih zona imati 50 milona evra vredna grinfild investicija izraelske kompanije *BIG CEE* u izgradnju tržnog centra u blizini Novosadske mlekarne. Njegova realizacija tekla je u dve faze – prva je završena oktobra 2012. godine, a druga krajem 2013. godine. Sa preko 34.000m<sup>2</sup> neto površine prostora za izdavanje, on će predstavljati najveći tržni centar na teritoriji Vojvodine, te je pretpostavka da će se u njegovoj blizini razviti novi maloprodajni sadržaji velikog formata.

<sup>252</sup> Ova parcela bila je predmet *Detaljnog urbanističkog plana poslovno-komercijalnog centra na Limanu III*, stavljenog na javni uvid početkom 1995. godine. U skladu sa usvojenim rešenjem konkursa iz 1985. godine, planom je predložen arhitektonsko-urbanistički koncept poslovno-tržnog centra, baziran na organizaciji komercijalnih, poslovnih i javnih sadržaja po obodu objekta, uz natkrivene pešačke komunikacije i oko centralnog kružnog trga (Kaczenberger, 1995). Sve smernice za izgradnju definisane su u cilju formiranja novog gradskog centra isprepletenih društvenih sadržaja. One su, takođe, na određen način opravdale poziciju i orijentaciju otvorenih javnih prostora NIS-ove zgrade i njenog aneksa sa pozorištem, koji bi se funkcionalno i programski nadovezali na planiranu mrežu pešačkih komunikacija (Nedućin *et al.*, 2011b). Zbog povećanja rentabilnosti postojećeg upravnog objekta, kao i radi obogaćivanja spektra njegovih funkcija, nakon usvajanja detaljnog urbanističkog plana radi se izmena glavnog projekta i uz granicu građevinske parcele prema budućem poslovno-tržnom centru dodaje se pešačka arkada sa lokalima za izdavanje.

<sup>253</sup> Maloprodajni lanac *Tuš* je 2011. godine otkupila hrvatska *Idea*.

Ono što je dodatno karakteristično za treću fazu transformacije jeste ekspanzija tzv. *kineskih prodavnica* koje drže migranti iz Kine<sup>254</sup>. Ovi kapaciteti prisutni su širom grada, a specifični su po tome što u ponudi imaju izuzetno širok asortiman robe - od garderobe i obuće, preko kozmetike i dečjih igračaka, do opreme za kuću - čija je cena znatno niža od tržišnih. U prilog konkurentnosti ovog maloprodajnog tipa ide i činjenica da su u poslednjih nekoliko godina mnoga stambena naselja dobila svoje „lokalne” kineske trgovine. Istovremeno su se otvarali i kineski tržni centri - *Erker* na Bulevaru oslobođenja, *La Sorella* (adaptiran *New Nork*) u centru, itd. Do njihovog intenzivnog razvoja ne bi došlo bez povećane potražnje, što govori o suženim materijalnim mogućnostima određenog broja stanovnika, ali istovremeno i o veličini ove ciljne grupe.

Tabela 6.2: struktura mreže hipermarketa i tržnih centara u Novom Sadu (2013. godina).

objekat	investitor	poreklo kapitala	tip investicije	bruto površina (m <sup>2</sup> )	tip lokacije
<b>tržni centri</b>					
Bazaar	Delta Holding	Srbija	adaptacija/rekonstrukcija	11.000	1
Mercator centar	Mercator S	Slovenija, Srbija	grinfild	37.500	2
New Nork (La Sorella)	Aleksandar gradnja	Srbija	adaptacija /rekonstrukcija	3.000	1
BIG	BIG CEE	Izrael	grinfild	40.000	3
				<b>91.500</b>	
<b>hipermarketi</b>					
Tempo/Delhaize	Delta Holding	Srbija	grinfild	10.000	3
-					
Univerexport					
<i>Prvi</i>			grinfild	4.000	3
<i>021</i>	Univerexport	Srbija	grinfild	>1.500	3
Alba			grinfild	>1.500	3
Roda Megamarket	Rodić MB	Srbija	grinfild	25.000	3
				<b>&gt;42.000</b>	
<b>specijalizovane trgovine</b>					
Bricolage	Doverie Brico	Francuska, Bugarska	grinfild	2.200	3
Merkur	Merkur	Slovenija	grinfild	9.600	2
				<b>11.800</b>	

*Napomena:* U obzir nisu uzeti manji tržni centri u okviru stambenih naselja i velike prodavnice nameštaja.

*Izvor:* Zavod za izgradnju grada (direktna komunikacija, 8. oktobar 2013); PR službe kompanija (direktna komunikacija).

Struktura mreže maloprodajnih objekata velikog formata (tržni centri, hipermarketi i specijalizovane trgovine sa površinom preko 1.500m<sup>2</sup>) u Novom Sadu za 2013. godinu izvedena je na osnovu dostupnih podataka o poreklu kapitala, tipu investicije i prostornom kapacitetu (Tabela 6.2). Na osnovu nje se može zaključiti da su treću fazu transformacije

<sup>254</sup> Kineski državljani počeli su da pristižu 1997. godine, nakon što je liberalizovan vizni režim. On je pooštren 2000. godine zbog skoro nekontrolisanog priliva imigranata. Preciznih podataka o njihovom broju nema, a procene variraju od 15.000 do 100.000. Delatnosti kojima se pretežno bave su uslužne i trgovačke, te je jedan deo imigranata boravišne dozvole dobio upravo na osnovu preduzetničkih aktivnosti (Milutinović, 2005).

maloprodaje obeležile prevashodno domaće investicije koje su najvećim delom realizovane kroz izgradnju novih kapaciteta na grinfild lokacijama.

### 6.4.3 Prostorna distribucija maloprodajnih objekata

Analizom prostorne distribucije maloprodajnih objekata na kraju treće faze transformacije, na teritoriji Novog Sada identifikovana su tri glavna tipa lokacija:

- 1) staro gradsko jezgro;
- 2) duž glavnih gradskih saobraćajnih arterija (Bulevar oslobođenja, Jevrejska, itd.) i uz velike raskrsnice ili frekventne saobraćajnice koje razdvajaju susedne stambene zone ili se nalaze u okviru njih (npr. Bulevar Jovana Dučića između Novog naselja i Satelita, Ulica Narodnog fronta i koja spaja Limane III i IV, itd.);
- 3) na ulaznim pravcima i u suburbanim područjima.

U zavisnosti od veličine maloprodajnih objekata, zastupljenost tipova lokacije je sledeća:

- sa povećanim kapacitetom, *manji formati* (male i srednje prodavnice) su se zadržali na svim lokacijama nasleđenim iz perioda socijalizma i dodatno proširili na nedavno transformisana stambena područja (tip 1 i 2);
- *srednji formati* (velike prodavnice, supermarketi) nalaze se na lokacijama tipa 2, prvenstveno iz razloga što su, u skladu sa potrebama tržišta, tokom druge decenije tranzicije decentralizovane socijalističke robne kuće (npr. *Mladost* na Novom naselju, *Kokra* na Bulevaru oslobođenja, itd.) transformisane u supermarkete, a dodatno i zbog toga što su investitori za gradnju maloprodajnih objekata ovog formata pretežno birali parcele uz frekventne saobraćajnice u stambenim zonama (npr. *Idea Super* na Limanu III);
- *od velikih formata* (Tabela 6.2), tržni centri su zastupljeni na sva tri tipa lokacija (*Bazaar* i *Nork* – tip 1, *Mercator* – tip 2, *BIG* – tip 3), dok su se hipermarketi i specijalizovane trgovine skoro isključivo razvijali na ulaznim pravcima i u suburbanim zonama (tip 3).

Iz navedenog se može zaključiti da je uvođenje tržišnih mehanizama, baziranih na odnosu ponude i potražnje, s jedne strane doprinelo značajnom porastu trgovačkih aktivnosti u odnosu na socijalistički period, a da je sa druge dovelo do proširivanja spektra maloprodajnih formata i uspostavljanja novih destinacija za kupovinu. Ovo se prvenstveno odnosi na suburbanizaciju hipermarketa, specijalizovanih trgovina i tržnih centara, kao jedne od osnovnih odlika postsocijalističkog urbanog razvoja, a zatim i na decentralizaciju kroz pojavu velikog broja lokalnih prodavnica i supermarketi u okviru stambenih zona. Bitno je napomenuti da su u poslednjih nekoliko godina domaći i strani maloprodajni lanci razgranali svoje mreže i obogatili ih prodavnicama manjeg formata. Tako je, na primer, po podacima iz avgusta 2013. godine *Idea*<sup>255</sup> na teritoriji grada, pored tri *Idea Super* objekta tipa supermarketa, imala i 10 malih prodavnica, dok je u okviru mreže *Univerexporta*<sup>256</sup>, uz tri hipermarketa (površina preko 1.500 m<sup>2</sup>) i pet supermarketi (površina od 301 do 1.500m<sup>2</sup>), bilo i 11 maloprodajnih prostora površine manje od 300m<sup>2</sup>.

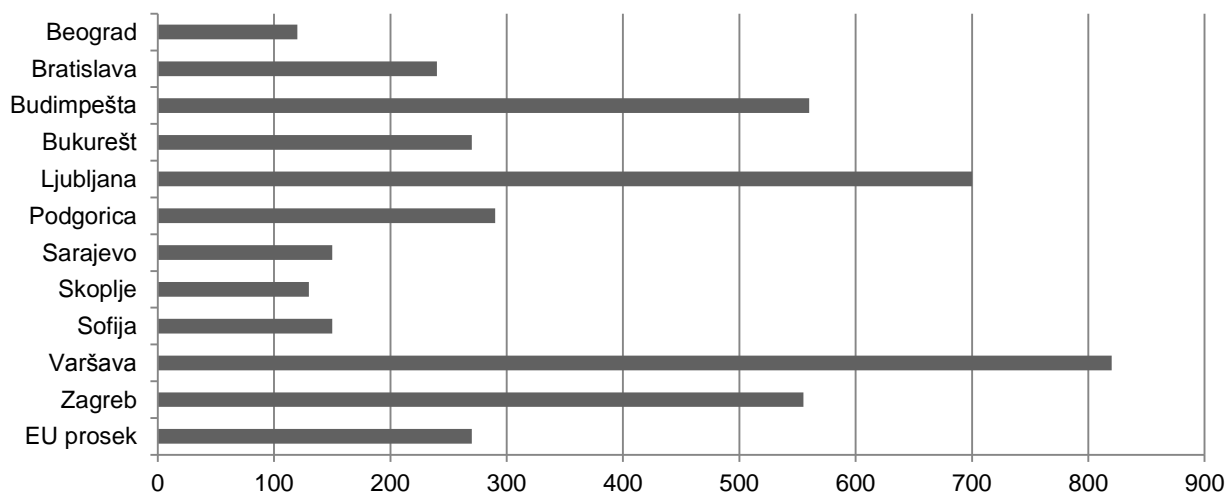
<sup>255</sup> Podaci su preuzeti sa sajta kompanije. Dostupno na <http://www.idea.rs/Popis-prodavnica.html> (pristupljeno 10. avgusta 2013).

<sup>256</sup> Univerexport, lična komunikacija, 6. avgust, 2013.

#### 6.4.4 Kapacitet mreže hipermarketa i tržnih centara

Uzimajući u obzir da su dosadašnja istraživanja rezultata modernizacije i restrukturiranja maloprodajne mreže tokom perioda tranzicije ilustrovana kroz dostignut kapacitet tržnih centara u glavnim gradovima zemalja CIE (Pommois, 2004; Garb, Dybicz, 2006; Stanilov, 2007c; Dimitrovska Andrews *et al.* 2007; Jakovčić, Rebernik, 2008; Stanić, 2011), s ovog aspekta prvo je analizirana današnja pozicija Beograda u odnosu na region, a kao relevantan parametar uzeta je bruto površina prostora za izdavanje - GLA<sup>257</sup> na 1.000 stanovnika (Grafik 6.3). Iako vrednosti za Budimpeštu, Varšavu, Ljubljanu i Zagreb u poređenju sa prosekom za Evropsku uniju ukazuju na određen stepen zasićenje lokalnih tržišta i u tom kontekstu nisu merodavne, sa samo 120 m<sup>2</sup> na 1.000 stanovnika Beograd spada u grupu glavnih gradova sa izuzetno malom ponudom maloprodajnog prostora zapadnoevropskog standarda.

Grafik 6.3: uporedni prikaz kapaciteta tržnih centara u odabranim glavnim gradovima CIE za 2011. godinu (GLA u m<sup>2</sup> na 1.000 stanovnika).



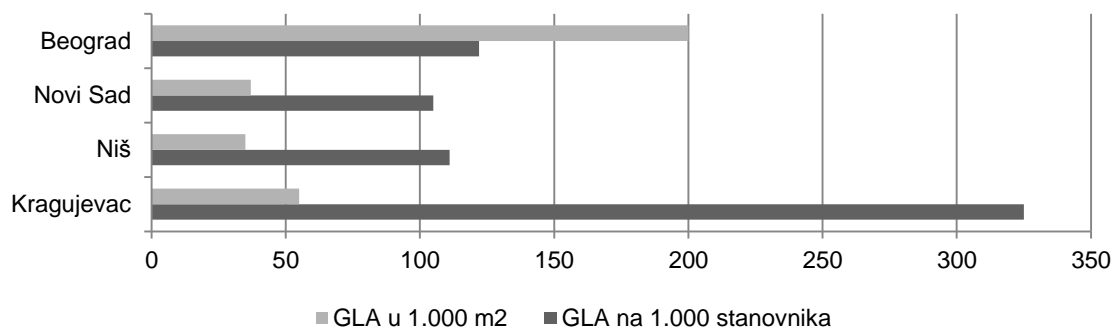
Izvor: Coreside/Savills, Serbia<sup>258</sup>

Slična analiza urađena je i na primeru gradova Srbije (Grafik 6.4). Ona pokazuje da je ponuda prostora za izdavanje u okviru tržnih centara u Novom Sadu i Nišu krajem 2012. godine bila gotovo četiri puta manja nego u Beogradu. Sa druge strane, njihov kapacitet u odnosu na prethodno pomenut relevantan parametar imao je samo neznatno nižu vrednost – Niš sa 111m<sup>2</sup> i Novi Sad sa 105m<sup>2</sup> na 1.000 stanovnika ne zaostaju mnogo za prestonicom. Kako je reč o dva grada sličnog broja stanovnika, zaključuje se da su njihove mreže podjednako razvijene. Velika razlika evidentna je u poređenju sa kapacitetom znatno manjeg Kragujevca (325m<sup>2</sup> na 1.000 stanovnika), u kojem je marta 2012. godine završen TC *Kragujevac Plaza* bruto građevinske površine od 65.000m<sup>2</sup>. Iako predstavljeni podaci ukazuju na činjenicu da je ponuda kvalitetnog maloprodajnog prostora spram broja stanovnika u Novom Sadu podjednako mala kao i u Beogradu, bitno je napomenuti da će se u kalkulaciji za 2013. godinu pojaviti i dodatnih 24.000m<sup>2</sup> bruto površine prostora za izdavanje druge faze novoizgrađenog TC *BIG*, čime će se parametar približiti prosečnim vrednostima za analizirane glavne gradove razvijenih zemalja CIE.

<sup>257</sup> Eng. *gross leasable area*.

<sup>258</sup> Lična komunikacija, 18. avgust, 2013.

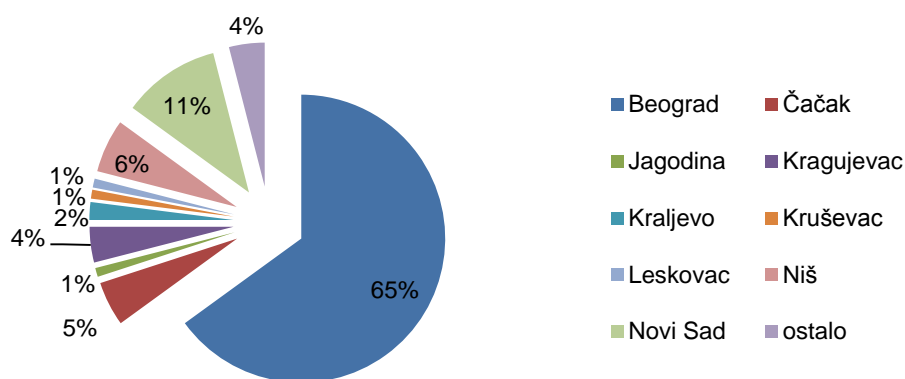
Grafik 6.4: uporedni prikaz kapaciteta tržnih centara u odabranim gradovima Srbije na kraju 2012. godine.



Izvor: Coreside/Savills, Serbia<sup>259</sup>.

Dalje povećanje kapaciteta tržnih centara u gradovima Srbije biće, između ostalog, uslovljeno i odsustvom kvalitetnog maloprodajnog prostora na centralnim lokacijama, koji bi po veličini i nivou opremljenosti odgovarali zahtevima uspostavljenim od strane velikih lanaca transnacionalnih kompanija. S obzirom da ovo predstavlja glavni razlog zbog kog većina njih kao početne tačke za ulazak na srpsko tržište bira lokale u *Ušću* i *Delta City*-ju, dva najveća šoping mola u zemlji (JL LaSalle, 2013), pretpostavka je da će jedna od glavnih smernica za dalji razvoj mreže tržnih centara u Novom Sadu biti upravo usklađivanje ponude prostora sa zapadnim standardima i privlačenje stranih brendova koji još uvek nemaju otvorene prodavnice na teritoriji grada.

Grafik 6.5: kapacitet *warehouse*<sup>260</sup> maloprodaje u gradovima Srbije na kraju 2011. godine (bruto razvijena građevinska površina u m<sup>2</sup>).



Izvor: Coreside/Savills Serbia<sup>261</sup>.

Analiza prostornog kapaciteta prefabrikovanih maloprodajnih objekata velikog formata, koja je urađena na osnovu dostupnih podataka sa kraja 2011. godine, pokazuje da Beograd procentualno ima najveće učešće na srpskom tržištu – čak 65% (Grafik 6.5). Slede ga Novi Sad sa 11 i Niš sa 6%. Za razliku od mreže tržnih centara, koje su u pomenutim gradovima podjednako razvijene, ponuda ovog tipa maloprodajnog prostora u Novom Sadu, iako kvantitativno skoro šest puta manja nego u Beogradu, mnogo je bolja nego u Nišu. U

<sup>259</sup> Lična komunikacija, 18. avgust, 2013.

<sup>260</sup> Eng. *warehouse retail* - pretežno hipermarketi i specijalizovane prodavnice.

<sup>261</sup> Lična komunikacija, 18. avgust, 2013.

prilog ovome ide zaključak jedne od analiza potencijala srpskog tržišta iz *Strategije razvoja trgovine Republike Srbije*<sup>262</sup>, gde je navedeno da su Novosađani, pored stanovnika Novog Beograda, najzadovoljniji ponudom svih kategorija proizvoda i stepenom koncentracije maloprodajnih objekata u svom gradu (SRTS, 2009).

Analizirano iz današnje perspektive, može se konstatovati da je mreža tržnih centara i hipermarketa u Srbiji još uvek u razvojnoj fazi. Iako je u periodu od 2001. do 2012. godine izgrađeno preko pola miliona kvadratnih metara moderno opremljenog kancelarijskog i maloprodajnog prostora, od čega je najveći deo finansiran stranim kapitalom, Srbija s aspekta njegovog optimalnog kvantiteta i dalje zaostaje za većinom zemalja regiona (SIEPA, 2013). Dodatan problem predstavlja i činjenica da je najveći deo kapitalnih investicija skoro isključivo bio skoncentrisan na Beograd, Novi Sad i Kragujevac, dok u drugim gradovima gotovo da ih nije ni bilo. Ilustracije radi, tržnih centara zapadnoevropskog standarda u zemlji ima ukupno četiri, od čega tri u Beogradu i jedan u Kragujevcu (*ibid.*). Pretpostavka je da će se s oporavkom nacionalne ekonomije i napretkom pregovora o pristupanju Evropskoj uniji mreža u Srbiji otvoriti za nova ulaganja, posebno u smislu povećanja kapaciteta postojećeg ili izgradnje potrebnog fonda moderno opremljenog maloprodajnog prostora u najvećim gradovima. Sa druge strane, gradovi srednje veličine, posebno oni koji kao investicioni potencijal imaju povoljan geografski položaj (pogranična zona, blizina auto-puta, itd.), mogu se orijentisati na privlačenje stranih lanaca maloprodajnih parkova i outleta<sup>263</sup>, čiji je ulazak na lokalno tržište, primera radi, podsticajno delovao na privredu Indije<sup>264</sup>.

#### 6.4.5 Dalji razvoj maloprodajne mreže - perspektiva i problemi

Prethodno navedene karakteristika prve dve faze transformacije, ali i rezultati dosadašnjih efekata još uvek aktuelne treće faze, predstavljeni kroz analizu prostorne distribucije maloprodajnih objekata, strukture mreže velikih formata i njenog kapaciteta, ukazuju na kompleksnost potencijalnih problema sa kojima se dalji razvoj maloprodajnog sektora u Novom Sadu ubrzo može sresti. Oni će biti istraženi s aspekta sprega između ekonomskih, društvenih i prostornih faktora, na čiji uticaj pažnju skreću iskustvo velikog broja gradova razvijenijih zemalja CIE, koji su u proces restrukturiranja maloprodaje u skladu sa tržišnim principima ušli skoro deceniju ranije.

Dostupni statistički podaci pokazuju da je maloprodaja velikog formata u CIE već sredinom druge decenije tranzicije bila u većinskom vlasništvu stranih kompanija, čiji su godišnji prihodi na globalnom nivou često premašivali domaći bruto proizvod zemalja u kojima posluju<sup>265</sup> (Garb, Dybicz, 2006: 234). Nasuprot ovome, vlasnička struktura izvedena

<sup>262</sup> Sl. glasnik RS, br. 15/09.

<sup>263</sup> *Poseidon Group* i *Yu Kapital* su investirale u izgradnju prvog maloprodajnog parka u Šapcu, površine 10.000m<sup>2</sup>, koji je otvoren početkom 2014. godine. Dostupno na [www.sabac-capitol-park.rs](http://www.sabac-capitol-park.rs) (pristupljeno 15. avgusta 2013).

<sup>264</sup> Kompanija *BlackOak Developments* je 2012. godine otvorila tržni centar *Fashion Park Outlet Center Indija*, čija površina iznosi oko 15.000m<sup>2</sup>. On predstavlja samo prvu fazu budućeg maloprodajnog kompleksa za koji je rezervisano 60 hektara građevinskog zemljišta i koji treba da sadrži hotel, hipermarket, salon nameštaja, prodavnicu kućnih aparate i poslovne objekte sa moderno opremljenim kancelarijskim prostorom. Dostupno na [www.fashionparkoutlet.rs](http://www.fashionparkoutlet.rs) (pristupljeno 15. avgusta 2013).

<sup>265</sup> Garb i Dybicz (2006) navode da su, po visini prihoda u sektoru maloprodaje, u Češkoj 2004. godine prvih 10 rangiranih kompanija predstavljali zapadnoevropski trgovinski lanci. Prihodi *Carrefour*-a u iznosu od 52 milijarde

na primeru Novog Sada (Tabela 6.2) pokazuje da u Srbiji učešće domaćih kompanija nije zanemarljivo, prvenstveno iz razloga što na njenom tržištu još uvek nisu prisutni određeni multinacionalni trgovinski lanci (npr. *Auchan*, *Carrefour*, *Tesco* i *Spar*), koji već dugi niz godina imaju svoje mreže razvijene na teritorijama skoro svih većih gradova zemalja u okruženju<sup>266</sup>. Primera radi, nemački *Lidl*, jedan od 10 najvećih na svetu, je u Novom Sadu tek sredinom 2012. godine otkupio parcelu za gradnju svog prvog hipermarketa. U prilog tvrdnji da maloprodajni sektor u Srbiji nije internacionalizovan u obimu u kojem je u drugim zemljama CIE ide i izveštaj o stanju na tržištu komercijalnih nekretnina u Beogradu iz januara 2013. godine, koji je pripremila jedna od najvećih svetskih kompanija za promet nekretnina. U njemu se konstatuje kako je konkurencija na srpskom tržištu još uvek vrlo slaba zbog dominantnog uticaja trgovinskih lanaca otvorenih pre početka svetske ekonomske krize<sup>267</sup> (JL LaSalle, 2013: 15), što u velikoj meri sprečava dalji ulazak stranog kapitala. U Beogradu je ovo uočljivo na primeru mreže tržnih centara<sup>268</sup>. Dugogodišnju dominaciju domaćih kompanija koja se graniči sa monopolskim položajem je, kao jednu od glavnih prepreka za veći priliv stranih investicija u maloprodaju, navela i Petrović (2009: 278) nekoliko godina ranije. Dodatne probleme dugo vremena stvarali su i nedovoljna definisanost standarda potrebnih za razvoj sektora trgovine na nacionalnom nivou, netransparentnost tržišta, nepostojanje detaljne baze podataka o vrstama maloprodajnih formata, ali i nedostatak pravne regulative u domenu određivanja načina za operativno funkcionisanje tržnih centara (NICEF, 2008: 229-230). Drugim rečima, za Srbiju su bili karakteristični izostanak i kašnjenje tržišnih reformi neophodnih za stvaranje povoljne investicione klime, koje je, bez obzira na zajedničke probleme nasleđene iz socijalističkog perioda, većina CIE zemalja implementirala tokom prve decenije tranzicije.

I pored činjenice da bi dalja internacionalizacija maloprodaje mogla rezultirati drastičnim smanjenjem profita domaćih kompanija, što se desilo u Češkoj tokom pre decenije tranzicije (Anić, 1999), značaj stranog kapitala ne ogleda se samo u stvaranju veće konkurencije na tržištu, čiji bi efekat s aspekta povećanja ponude i snižavanja cena robe najbolje osetili potrošači, već i u otvaranju novih radnih mesta i povećanju obima privrednih aktivnosti. Ove prednosti počeli su da prepoznaju i organi vlasti na različitim nivoima. Tako je, na primer, 2009. godine doneta *Strategija razvoja trgovine Republike Srbije*<sup>269</sup> sa ciljem rešavanja akumuliranih problema, a istovremeno i zbog činjenice da se sektor trgovine nalazi pred značajnim restrukturiranjem i repozicioniranjem kao preduslovima za uspostavljanje konkurentnog tržišta, čije bi funkcionisanje bilo usklađeno sa ukupnim društveno-ekonomskim razvojem. Ovaj dokument, osim što daje odgovore na već dugo prisutna pitanja i dileme u domenu nacionalne trgovinske politike, takođe naglašava kako se jedan od najsloženijih zadataka procesa pristupanja Evropskoj uniji odnosi na izgradnju

---

dolara na globalnom nivou su za 2000. godinu bili skoro jednaki češkom bruto domaćem proizvodu (56,4 milijarde dolara), a veći od mađarskog (48,4 milijardi), rumunskog (33,7 milijardi) i slovačkog (19,3 milijardi).

<sup>266</sup> U suburbanom području Segedina već duže vreme posluju hipermarketi *Tesco*, *Cora* (otkupio ju je *Auchan* 2012. godine), *Lidl*, *Spar*, kao i nekoliko maloprodajnih objekata po principu „uradi sam“ - *Baumax*, *OBI* i *Praktiker*.

<sup>267</sup> Pretpostavlja se da će pozitivan efekat na tržište imati akvizicija supermarketa *Maxi* i *Tempo* od strane belgijske kompanije *Delhaize* (JL LaSalle, 2013: 15).

<sup>268</sup> Pozivajući se na *Strategiju razvoja trgovine Grada Beograda* (NICEF, 2008), u kojoj je procenjeno da kompanija *Delta* na srpskom tržištu nema monopolski položaj, Petrović (2009: 278) navodi kako u dokumentu stoji da je njen udeo u ukupnom broju maloprodajnih objekata lociranih na teritoriji Beograda skoro 33%, a u udeo u ukupnom prometu na nivou grada preko 34%. Ona iznosi i rezultate anketa, sprovedenih za potrebe izrade strategije – iako je svaki treći ispitanik kupovinu najradije obavljao u *Delta City*-ju, čak dve trećine njih bi podržalo ulazak strane konkurencije u maloprodajni sektor.

<sup>269</sup> Sl. glasnik RS, br. 15/09.

moderne tržišne strukture, čiji će se značaj ogledati u daljem privrednom razvoju i uključivanju zemlje u evropske tokove (NICEF, 2008). S aspekta povećavanja konkurentnosti gradova kao destinacija za strana ulaganja, dobar primer na lokalnom nivou dala je Skupština grada Novog Sada. Ona je, zbog povećanja broja i raznovrsnosti lokacija za izgradnju tržnih centara, 2009. godine usvojila dokument na osnovu kojeg je u lokalnu ponudu uvršten i kompleks nekadašnje fabrike mineralnog đubriva *Agrohem* u radnoj zoni *Sever III*. Iako je on, prema planu detaljne regulacije iz 2006. godine<sup>270</sup> bio rezervisan za razvijanje robno-transportnog centra, njegova namena je u okviru izmena i dopuna<sup>271</sup> promenjena, odnosno predviđeno je da se, nakon uklanjanja postojećih objekata, na ovom području izgradi tržni centar sa ugostiteljskim i zabavnim sadržajima. Velika američka kompanija *Ocean Atlantic* je za ovu lokaciju u medijima najavljivala objekat prodajne površine od 39.000m<sup>2</sup>, u koji bi investirala 80 miliona evra i koji bi, po završetku, zapošljavao preko 1.500 ljudi (KLER, 2010: 79)<sup>272</sup>. Na institucionalnom nivou, privlačenje stranog kapitala predstavlja jedan od osnovnih ciljeva Agencije za strana ulaganja i promociju izvoza Republike Srbije - *SIEPA* i Fonda za podršku investicija u Vojvodini - *VIP Fond*. One već dugi niz godina na velikim međunarodnim sajmovima nekretnina i investicija (*MIPIM* u Kanu, *Expo Real* u Minhenu i *CEPIF* u Varšavi) nude grinfield i braunfield lokacije za izgradnju objekata komercijalne namene. Tako je, na primer, u saradnji sa novosadskim Zavodom za izgradnju grada, Fond za podršku investicija u Vojvodini - *VIP Fond* u svoju ponudu nedavno uvrstio parcelu u blizini Novosadskog sajma, na kojoj je planirana izgradnja poslovno-komercijalnog centra površine od 30.000m<sup>2</sup>, ali takođe i postojeći armirano-betonski skelet nedovršenog šoping mola uz hipermarket *Roda* na priključenju za auto-put. Njegova ukupna građevinska površina iznosi 83.000m<sup>2</sup>, a osim trgovačkih, projektom su predviđeni i različiti poslovni, uslužni i zabavni sadržaji<sup>273</sup>.

Uzimajući u obzir da su se završetkom druge faze TC *BIG* kapaciteti kvalitetnog i moderno opremljenog maloprodajnog prostora značajno povećali, realno je postaviti pitanje realizacije prethodno navedenih tržnih centara s aspekta njihove finansijske održivosti i komercijalne isplativosti - samo poslednji predstavlja objekat po veličini i koncepciji sličan beogradskom *Delta City*-ju. Činjenica koja ukazuje na potencijalne probleme je, osim veličine populacije, i visina prosečne plate kao jedne osnovnih determinanti kupovne moći stanovništva. Primera radi, prema evidenciji *Republičkog zavoda za statistiku*, Opština Novi Sad je, sa prosečnom mesečnom neto zaradom od 45.675 RSD u prvom kvartalu 2013. godine, bila rangirana kao dvadeseta u Srbiji, znatno iza velikih beogradskih opština Stari grad (na prvom mestu sa 64.972 RSD) i Novi Beograd (na šestom mestu sa 56.389 RSD), što za srpske uslove predstavlja veliku razliku<sup>274</sup>. Sa druge strane, iako je materijalni standard stanovnika u Srbiji, a samim tim i u Novom Sadu, dosta niži u odnosu na zemlje regiona koje su članice Evropske unije<sup>275</sup>, postoji mogućnost da će veliki investitori, slično

<sup>270</sup> Plan detaljne regulacije radne zone Sever III u Novom Sadu, Sl. list Grada Novog Sada, br. 7/06.

<sup>271</sup> Izmene i dopune plana detaljne regulacije radne zone Sever III u Novom Sadu, Sl. list Grada Novog Sada, br. 8/09 i 39/11.

<sup>272</sup> Njegova izgradnja do danas nije počela.

<sup>273</sup> Dostupno na [www.vip.org.rs](http://www.vip.org.rs) (pristupljeno 5. avgusta 2013).

<sup>274</sup> Podaci su dobijeni iz izveštaja *Rang opština i gradova prema visini prosečne neto zarade* (Baza podataka, RZS, dostupno na <http://webzrs.stat.gov.rs/WebSite/public/ReportView.aspx>, pristupljeno 20. maja 2013.). Budući da on ne uključuju poslovanje u svojoj zoni, postoji velika verovatnoća da je razlika u zaradama između navedenih opština još veća.

<sup>275</sup> Primera radi, u julu 2012. godine je prosečna neto mesečna zarada u Sloveniji iznosila 993 evra (Statistični urad Republike Slovenije; dostupno na [http://www.stat.si/eng/novica\\_prikazi.aspx?id=5944](http://www.stat.si/eng/novica_prikazi.aspx?id=5944), pristupljeno 4.



kao i u periodu ekstenzivnog razvoja maloprodajne mreže u drugim bivšim socijalističkim državama (Garb, Dybicz, 2006: 234), i dalje biti spremni da apsorbiraju finansijske gubitke u poslovanja radi pozicioniranja i zauzimanja najatraktivnijih lokacija na još nedovoljno razvijenom tržištu. Ovo je primetno na primeru Beograda, čiji tržišni centri i hipermarketi imaju manji kapacitet od zagrebačkih ili ljubljanskih (Grafik 6.3), ali istovremeno za njima ne zaostaju u pogledu formata, sadržaja, nivoa opremljenosti i prisutnosti svetskih brendova.

Pod pretpostavkom da osnovni kriterijum za određivanje uspešnosti poslovanja svakog maloprodajnog objekta predstavlja broj posetilaca, problem sa kojim se Novi Sad već suočava je prisutnost tzv. *umirućih* ili *mrtvih tržišnih centara*<sup>276</sup>, koje karakteriše veliki udeo nezakupljenog prostora i izuzetno slaba poseta. Glavni uzrok je njihova nekonkurentnost. Naime, u savremenoj borbi za poziciju na tržištu, za trgovačke objekte važe ista pravila kao i za robu - pored kvaliteta, ključni su reklama i aktuelnost (Backović, 2010). Ovo ukazuje na značaj dobro osmišljenih marketinških kampanja, ali istovremeno i na činjenicu da će svaki nov tržišni centar (ili hipermarket) privući potrošače upravo iz razloga što je „poslednji otvoren“. Da bi opstali na lokalnom tržištu, postojeći kapaciteti se ovakvim uslovima moraju adaptirati kroz nalaženje optimalnih načina za zadržavanje potrošača, kao što su proširivanje ponude robe, sadržajno obogaćivanje, uvođenje inovacija ili promena ciljne grupe. U slučaju Novog Sada, nakon otvaranja TC *Mercator*, novim tržišnim okolnostima relativno brzo i uspešno se prilagodilo *Bazaar*, koji je zadržao ekskluzivitet ranije prisutnih brendova (između ostalog zahvaljujući i posetiocima popularnog fitnes centra na poslednjem spratu), dok je *New Nork* problem drastičnog opadanja posete rešio tek 2013. godine, transformisanjem u kineski tržišni centar *La Sorella*. Sa druge strane, *Apolo centar*, *Lupus* i *Pariski magazin*, iako locirani uz glavne pešačke pravce u okviru starog gradskog jezgra kao tradicionalne šoping destinacije, već dugi niz godina se suočavaju sa problemima karakterističnim za mrtve tržišne centre, i to iz dva glavna razloga. Kao prvo, njihov prodajni prostor po kvalitetu i kapacitetu ne odgovara standardima velikih transnacionalnih kompanija. Kao drugo, ponuda nebrendirane i pristupačne robe u postojećim lokalima nije u dovoljnoj meri komercijalna i konkurentna, budući da je lokalno tržište već zasićeno kineskim prodavnicama sa znatno jeftinijim i većim asortimanom. Dodatno, izgradnja ova tri tržišna centra je svojevremeno naišla na velike kritike stručne javnosti i građana, prvenstveno zbog njihove arhitekture, koja je po mišljenju mnogih narušila ambijentalnu celinu gradskog centra<sup>277</sup>. Ovo je i pre otvaranja novih maloprodajnih objekata uslovalo izuzetno nisku posetu. Sa druge strane, primeri starijih tržišnih centara iz Beograda koji i danas posluju (*Čumićevo sokače*, *City Passage*, *Piramida*, itd.), pokazuju kako „njihov vek neće biti toliko kratak jer ne postoji takva konkurencija niti brzina zasićenja postojećom ponudom“ kao u razvijenijim potrošačkim društvima (Backović, 2010: 127). Stoga, pretpostavka je da će gore navedeni novosadski kapaciteta ipak opstati na lokalnom

avgusta 2013), a u Hrvatskoj 729 evra (Državni zavod za statistiku, Hrvatska; dostupno na <http://www.dzs.hr/>, pristupljeno 4. avgusta 2013).

<sup>276</sup> Eng. *dead, dying* ili *vanishing shopping mall*.

<sup>277</sup> *Apolo centar*, zajedno sa objektom Poštanske štedionice i novoizgrađenim „kućerinama“ u Kosovskoj ulici i Trgu republike, Jovanović (2011) naziva „umišljenom palatom i kaćipernom arhitektonskom damom koja igra samo jedno leto“. U kratkom intervjuu koji je uradila za dnevne novine *Blic* („Grade skandalozno ružne zgrade“, 2007), Stančić ističe da je tržišni centar *Lupus* predimenzionisan u osnovi i visini, kao i da predstavlja primer „degradacije starog jezgra Novog Sada“. *Pariski magazin* interpoliran je u tkivo iz doba secesije i neoklasicizma. Iako prati obrise i visinsku regulaciju susednih zgrada, njegova arhitektura po mišljenju intervjuisanih Novosađana narušava ambijentalnu celinu ovog dela grada („Crni biseri Novog Sada“, 2010). Anketa koju su sprovedli studenti turizmologije Prirodno-matematičkog fakulteta Univerziteta u Novom Sadu dala je slične rezultate. Preko 60% ispitanika ovaj objekat je okarakterisalo kao „loš“ ili „vrlo loš“ (Garača, 2005: 132).

tržištu, bez obzira na njihovu relativno nisku finansijsku održivost. Ovde je bitno ukazati na još jedan potencijalan problem. Budući da će, po završetku druge faze, TC *BIG* nadmašiti *Mercator* u pogledu površine, veličine lokala, broja različitih brendova i ponude pratećih sadržaja, postavlja se pitanje sledećeg nivoa adaptacije postojećih maloprodajnih objekata ovog tipa budućim tržišnim uslovima.

Prilikom analize posledica ulaska domaćih i stranih maloprodajnih lanaca na lokalno tržište tokom treće faze transformacije, posebno s aspekta povećanja tržišne konkurencije i suburbanizacije objekata velikog formata, neophodno je spomenuti i njegove negativne efekte. Dosadašnja iskustva gradova bivših socijalističkih zemalja Evrope ukazuju na dva glavna - smanjenje tradicionalnih trgovačkih aktivnosti u gradskom centru i gašenje lokalnih prodavnica u stambenim zonama, čiji asortiman ponude robe i cene postaju nekonkurentni (Pichler-Milanović, 2005; Dimitrovska Andrews *et al.*, 2007; Kok, 2007; Stanilov, 2007c). U dokumentu *Strategija i politika razvoja trgovine Republike Srbije*<sup>278</sup> navedeno je kako će se sa ovim problemima uskoro suočiti i gradovi Srbije<sup>279</sup>. S obzirom da je suburbanizacija maloprodaje u Novom Sadu započela po istom modelu i iz istih razloga kao i u gradovima razvijenijih zemalja CIE, ali sa više od decenije zakašnjenja, za evaluaciju njenih konkretnih posledica je još uvek dosta rano. U prilog ovome ide i podatak o vrlo visokom učešću poslovnog prostora u ukupnom izgrađenom na području starog gradsko jezgra (Slika 6.1), koji pokazuje da do značajnog smanjenja maloprodajnih kapaciteta do sada nije došlo. Iako je, za razliku od velikog broja gradova u regionu, Novi Sad u proces tranzicije ušao sa relativno decentralizovanom mrežom maloprodajnih objekata velikog formata<sup>280</sup>, pretpostavka je da će smeštanje tržnog centra *BIG* u suburbano područje izazvati promenu u navikama potrošača, preorijentisati ih na novu šoping destinaciju i time izmeniti tradicionalno dominantnu trgovačku funkciju gradskog centra u mnogo većoj meri nego što je to svojevremeno prouzrokovalo otvaranje *Mercator centra*. Ako se na ovo doda i potencijalni uticaj intenzivirane izgradnje hipermarketa i supermarketa na umanjeње poslovanja malih trgovina, može se zaključiti da je jedan od primarnih zadataka gradske vlasti da, uz pomoć dobro osmišljene i dugoročne strategije razvoja maloprodaje, reguliše ekspanziju mreže objekata velikog formata, zaštiti lokalne preduzetnike i spreči pražnjenje centra od trgovačkih aktivnosti. Ovde je bitno napomenuti još jedan problem sa kojim će se grad vrlo izvesno sresti. Sa stupanjem na snagu *Zakona o vraćanju oduzete imovine i obeštećenju*<sup>281</sup>, počinje da se postavlja pitanje realizacije zahteva za povraćaj nacionalizovane nepokretne imovine, odnosno pronalaženja mogućih načina na koji će bivši vlasnici biti obeštećeni. S obzirom na to da najveći procenat od ukupno 240.000m<sup>2</sup> poslovnog prostora kojim grad raspolaže čine upravo maloprodajni objekti locirani u okviru starog gradskog jezgra<sup>282</sup>, pretpostavka je da će nerešeni imovinsko-pravni odnosi umanjiti njihovu atraktivnost do uspostavljanja mehanizama denacionalizacije.

Bilo da je reč o gašenju lokalnih prodavnica, smanjenju obima trgovačkih aktivnosti u okviru starog gradskog jezgra ili „odumiranju“ tržnih centara, svaka rasprava o direktnim i

<sup>278</sup> Sl. glasnik RS, br. 15/09.

<sup>279</sup> U dokumentu je naznačeno da se negativne implikacije širenja mreže supermarketa i hipermarketa u vlasništvu velikih trgovinskih lanaca delimično mogu kompenzovati prestrojavanjem manjih prehrambenih radnji na prodaju drugih proizvoda.

<sup>280</sup> Prva decentralizacija maloprodaje je izvedena tokom perioda socijalizma kroz izgradnju robnih kuća i unutar stambenih zona, što nije narušilo tradicionalnu trgovačku funkciju starog gradskog jezgra.

<sup>281</sup> Tzv. *Zakon o restituciji* stupio je na snagu 2011. godine (Sl. glasnik RS, br. 72/11).

<sup>282</sup> JP *Poslovni prostor*, lična komunikacija 15. septembar, 2013).

indirektnim, ali istovremeno i očekivanim posledicama širenja mreže velikih trgovinskih lanaca ili suburbanizacije maloprodaje u postsocijalističkim uslovima ukazuje na značaj *izbora lokacije*. Ustaljeni način planiranja sadržaja na nivou grada podrazumeva predviđanje namene za svaku građevinsku parcelu – proces koji bi se, pozivajući se na primere koje je u ovom smislu (Bertaud, 2006: 104) naveo, nazvao „dizajniranjem“ namene pre nego prepuštanjem tržišnim zahtevima da je oblikuju<sup>283</sup>. Naime, planerska praksa nasleđena iz doba socijalizma oslanja se na numeričke pokazatelje, na osnovu kojih se unapred precizno definiše potreba za zauzimanjem prostora i realizacijom određenih gradskih funkcija. Održivost ovog koncepta je diskutabilna iz razloga što je u uslovima postojanja tržišnih mehanizama baziranih na ponudi i potražnji, u kojima, za razliku od socijalističkog perioda, gradski prostor predstavlja vrednu „robu“, gotovo nemoguće anticipirati buduće aspiracije, potrebe i ponašanje potrošača i preduzetnika na nivou grada kao celine. Budući da pre ulaska na određeno tržište ili u slučaju širenja svoje mreže investitori izrađuju studije izvodljivosti i operativne održivosti projektovanih kapaciteta, njih treba uključiti u proces planiranja namene za određenu lokaciju i *vice versa*, prilikom definisanja lokacija za određene namene. Na predstavnicima gradske uprave je da se sa njihovim predlozima slože, ospore ih ili pregovaraju o prihvatljivim alternativama. Ilustracije radi, jedan od primera dobre prakse u ovom smislu jeste saradnja stranog investitora i nadležnih novosadskih institucija oko prenamene fabričkog kompleksa *Agrohema* iz robno-transportnog u tržišni centar. Dodatno, u cilju izbegavanja promena namene građevinskog zemljišta, koje neće naići na odobravanje javnosti (kao, na primer, u slučaju Luke Beograd), u procesu odlučivanja aktivno učešće moraju imati i sami građani iz razloga što njihova mišljenja, potrebe i zahtevi predstavljaju relevantan parametar za određivanje pozitivnih i negativnih efekata svake intervencije u gradskom prostoru.

S aspekta izbora lokacija za velike formate maloprodajnih objekata, novi trend u industriji trgovine predstavlja aktiviranje braunfield potencijala. Prenamenom starih proizvodnih pogona smeštenih unutar gradskog tkiva u tržišne centre reciklira se građevinsko zemljište, a primeri dobre prakse iz razvijenih evropskih zemalja pokazuju da se povezivanjem maloprodaje sa centralno lociranim gradskim sadržajima kulturnog, rekreacionog, turističkog ili zabavnog karaktera ojačava međusektorska aktivnost (NICEF, 2008: 233-234). Gradska uprava stoga ima obavezu da osmisli uspešnu strategiju za revitalizaciju zaboravljenih kapaciteta, bilo da se radi o industrijskim ili maloprodajnim objektima, što predstavlja mnogo teži zadatak od obezbeđivanja grinfield lokacija za izgradnju novih šoping molova (Petrović, 2009: 281). U kontekstu mogućih lokacija ovog tipa, Novi Sad može da ponudi staru ranžirnu stanicu na Futoškom putu i brodogradilište uz Dunavac (Đilas, Gačević, 2008). S obzirom na nedovoljno iskustvo nadležnih gradskih organa u domenu branfield revitalizacije, jedan od načina da se uradi neophodna studija izvodljivosti za ova dva kompleksa jeste povezivanje sa međunarodnim asocijacijama čija je delatnost razvoj industrije tržišnih centara<sup>284</sup>. Detaljna analiza i evaluacija potencijala i raspoloživog

<sup>283</sup> Bertaud (2006: 104) kao „loš primer“ u ovom kontekstu navodi generalni plan Sankt Peterburga iz 1998. godine, u kojem su gradski urbanisti odredili konkretne parcele za izgradnju hotela sa 2, 3 i 4 zvezdice. Po njegovom mišljenju, rukovodioci hotela su ti koji treba da definišu broj potrebnih objekata, ali i da utvrde koja lokacija je najpovoljnija za koju kategoriju. On dodaje da „mikro-menadžment upotrebe zemljišta nikada nije uspešan iz razloga što urbanisti nemaju dovoljno informacija o operativnoj održivosti i potražnji“ za određenim tipom poslovanja, bilo da je reč o hotelima, frizerskim salonima ili maloprodajnim delatnostima.

<sup>284</sup> Tako, na primer, *Međunarodni savet šoping centara (The International Council of Shopping Centers - ICSC)* danas broji preko 72.000 članova u 80 zemalja i predstavlja najuticajniju organizaciju iz ove oblasti na globalnom nivou koja, između ostalog, nudi i usluge edukacije o načinima finansiranja, menadžmentu, marketingu i svim ostalim aspektima razvoja i funkcionisanja tržišnih centara ([www.icsc.org](http://www.icsc.org)).

braunfilda bi trebala da se uradi i na nivou grada iz razloga što bi pokazala različite mogućnosti aktivacije njihovih kapaciteta u smislu utvrđivanja finansijski održivih sadržaja (trgovačkih, kulturnih, rekreativnih, turističkih, zabavnih i dr.), ali i njihovu konkurentnost u odnosu na tržište grinfild lokacija.

Razlog zbog kojeg su se tokom treće faze i pojavili svi prethodno navedeni problemi nalazi se u činjenica da je uloga gradskih vlasti u procesu transformacije maloprodajne mreže bila relativno beznačajna i da se obično svodila na „servisnu funkciju obezbeđivanja pogodnih uslova na lokacijama“ koje su investitori birali spram potreba svog poslovanja (Zeković, 2008: 62). Većina ovih problema, kao i svi oni koji će usled dalje ekspanzije i internacionalizacije potencijalno javiti, ukazuju na značaj i neophodnost donošenja dugoročne strategije razvoja maloprodaje na nivou grada. Smernice za njenu izradu bi se, s aspekta analiziranog sprega između ekonomskih, društvenih i prostornih faktora, mogle sumirati u nekoliko tačaka:

- Iako vlasnička struktura maloprodaje velikog formata u Novom Sadu pokazuje da je učešće stranih kompanija mnogo manje nego u gradovima razvijenijih zemalja CIE, istraživanje treće faze transformacije dokazuje da je proces internacionalizacije počeo da preuzima elemente opštih tokova. Upravo iz tog razloga moguće je na primeru konkretnih slučajeva analizirati efekte ulaska stranih trgovinskih lanaca na lokalno tržište, posebno s aspekta povećanja tržišne konkurencije i pojave suburbanizacije. Iskustva gradova čije su maloprodajne mreže internacionalizovane skoro deceniju ranije ukazala bi na moguće načine implementacije preventivnih mera, pomoć kojih bi se negativne posledice otklonile ili ublažile. Ovo se prvenstveno odnosi na regulisanje dalje ekspanzije maloprodajnih kapaciteta velikog formata sa ciljem zaštite poslovanja lokalnih trgovaca i sprečavanja razgradnje tradicionalne trgovačke funkcije gradskog centra.
- Prilikom procene budućeg položaja starog gradskog jezgra u okviru mreže lokacija koje su velikim transnacionalnim kompanijama (brendovima) atraktivne za razvoj njihovih maloprodajnih kapaciteta, u obzir se mora uzeti i dinamika predstojeće realizacije zahteva za povraćaj nacionalizovane i nepokretne imovine.
- Potrebno je ispitati mogućnosti aktivacije kapaciteta tzv. mrtvih tržišnih centara koje je donela treća faza transformacije maloprodajne mreže, da li kroz pronalaženje adekvatnog načina za zadržavanje potrošača ili promenom namene. Budući da će u pogledu prostornog kapaciteta i ponude brendova TC *B/G* nadmašiti *Mercator*, treba istražiti i mogućnosti sledeće faze adaptacije ostalih tržišnih centara predstojećim tržišnim uslovima.
- Uzimajući u obzir da investitori pre ulaska na tržište (ili u slučaju širenja svoje mreže) izrađuju studije izvodljivosti i operativne održivosti, njih treba aktivno uključiti u proces planiranja namene za određenu lokaciju, kao i prilikom ocene podobnosti konkretne građevinske parcele za izgradnju maloprodajnih objekata velikog formata. Aktivno učešće u donošenju odluka moraju imati i sami građani iz razloga što njihove mogućnosti, navike, potrebe i zahtevi predstavljaju relevantan kriterijum za određivanje potrebnih maloprodajnih kapaciteta i njihovo lociranje.
- S aspekta markiranja mogućih lokacija za dalji razvoj maloprodaje, potrebno je izvesti komparativnu analizu pojedinačnih branfild potencijala na nivou grada.

## 7. BRAUNFILD KAO RAZVOJNI POTENCIJAL POSTSOCIJALISTIČKOG GRADA

Pojam *braunfilda* (eng. *brownfield*) se u svojoj izvornoj definiciji odnosio isključivo na devastirane industrijske lokalitete. Danas on ima znatno širi opseg i obuhvata sve napuštene, zapuštene i nedovoljno iskorišćene objekte i površine sa vidljivim uticajima prethodne namene i najčešće locirane u urbanim područjima, koji mogu imati ekološko opterećenje i za čije je privođenje novoj nameni potrebno obezbediti određena materijalna sredstva (CABERNET<sup>285</sup>, 2006: 10). *Braunfild investicija* stoga podrazumeva kupovinu ili iznajmljivanje braunfild lokaliteta i ulaganje kapitala u njegovu aktivaciju (Vanheusden, 2007).

Trend regeneracije braunfilda započeo je 1980-ih, kao posledica deindustrijalizacije razvijenih zemalja, prvenstveno SAD, Engleske, Francuske i Nemačke. Tokom naredne decenije, ova tema je postala jedna od centralnih tačaka najznačajnijih međunarodnih dokumenata<sup>286</sup>. U američkim i zapadnoevropskim gradovima je do sada uspešno realizovan velik broj inovativnih projekata iz ove kategorije, a njihovo višedecenijsko iskustvo pokazalo je da za rešavanje problema nagomilanog braunfilda potrebno angažovati sve zainteresovane strane i ciljne grupe. Primera radi, radna grupa evropskog projekta CLARINET<sup>287</sup> (2002) je u svom izveštaju ukazala na značaj osmišljavanja specifičnog pristupa regeneraciji svakog pojedinačnog lokaliteta, uz uključenje lokalnih vlasti, investitora, vlasnika, stručnih konsultanata, pripadnika društvene zajednice, finansijskog sektora, itd.

Za razliku od zapadnoevropskih gradova, u centralno- i istočnoevropskim se opšti trend deindustrijalizacije pojavio tek sa tranzicijom, ali je njegov efekat bio vrlo sličan - stvaranje novog ekonomskog okruženja i tercijarizacija privrede usloveli su devastaciju velikih industrijskih kompleksa. Ruinirani proizvodni pogoni ostali su uklopljeni u gradsko tkivo, stvarajući impozantan i dobro lociran braunfild potencijal. Bitno je napomenuti da neki od ovih lokaliteta predstavljaju deo industrijskog nasleđa socijalizma i karakterišu se svojim istorijskim i arhitektonskim vrednostima. Pored braunfilda u užem smislu definicije, tranzicija je postsocijalistički gradski pejzaž obogatila i brojnim vojnim kompleksima, kao i zapuštenim ili napuštenim trgovačkim, skladišnim i infrastrukturnim objektima, koji se svi mogu posmatrati kao neiskorištena komercijalna imovina gradova CIE.

Zemlje CIE su se sa problemom velikog broja braunfild lokacija, odnosno sa njihovim negativnim uticajem na šire okruženje, ne samo u ekonomskom, već i u estetskom,

<sup>285</sup> CABERNET - Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network

<sup>286</sup> Neki od njih su *Agenda 21* (United Nations Conference on Environment and Development, 1992), *Lisbon Strategy* (EU Commission, 2000) i *Aarhus Convention* (UN/ECE Convention on Access of Information, Public Participation in Decision-Making and Access to Justice in Environmental Matters, 1998).

<sup>287</sup> CLARINET - Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies.

psihološkom i društvenom smislu, suočile već krajem 1990-ih. Sledeći primere razvijenijih suseda, većina njih je već početkom druge decenije tranzicije integrisala evropske modele u zakonsku i plansku regulativu i oformila lokalne i nacionalne strategije razvoja i regeneracije braunfilda (Perić, 2009). Investicije koje je u ovom segmentu određen broj gradova tokom narednog perioda uspeo da privuče izazvale su drastične promene u urbanoj strukturi, ali istovremeno doprinele njihovom ekonomskom prosperitetu i promociji novog društvenog, kulturnog, komercijalnog i/ili ekološkog imidža. Sa druge strane, u urbanim sredinama sa dugom industrijskom tradicijom<sup>288</sup>, u kojima do ove vrste ulaganja nije došlo, braunfild lokacije su postale svojevrsan teret urbanom razvoju iz razloga što je njihovo prisustvo često razaralo gradsko tkivo (Pešić, Marković, 2012). Privatnim investitorima su troškovi privođenja zapuštenih industrijskih objekata novoj nameni bili neretko neisplativi, dok lokalne vlasti ili nisu bile zainteresovane ili nisu imale finansijskih sredstava za njihovu aktivaciju. S obzirom da su intervencije u gradskom prostoru bile usmeravane privatnim kapitalom pre nego lokalnim razvojnim strategijama (Sýkora, Bouzarovski, 2012), braunfild potencijal bez dovoljne komercijalne vrednosti najčešće je ostajao kao devastiran prsten oko fizički obnovljenog i revitalizovanog centra grada.



Slike 7.1 i 7.2: reaktiviran potencijal industrijskog kompleksa *Vanjkovka* u Brnu, Češka.

Aktivacija napuštenih i zapuštenih lokaliteta može se smatrati i vrstom procesa urbane reciklaže, kao strategije revitalizacije postojećeg građevinskog fonda, čime braunfild prestaje da bude samo pasivni nosioc gradskih potencijala (Gligorijević, 2008), već se vraća u urbano tkivo i obogaćuje ga. Primer dobre prakse s ovog aspekta predstavlja projekat obnove devastiranog industrijskog kompleksa *Vanjkovka* u Brnu, Češka, kao ranijeg simbola inovativnosti i tehnološkog razvoja, koji datira iz 1864. godine i pripada kategoriji spomenika industrijske arhitekture (Staňková, 2008). Tokom perioda deindustrijalizacije, napuštena fabrička postrojenja sa parcelom površine 2 hektara našla su se na frekventnom saobraćajnom pravcu između glavne autobuske i železničke stanice, ali grad nije bio u mogućnosti da sâm investira u njihovu revitalizaciju. Organizovana i koordinisana građanska inicijativa, podržana od strane lokalne vlasti, je 1999. godine pokrenula proces rešavanja imovinsko-pravnih problema sa vlasnikom (državnim preduzećem u stečaju), a zatim aktivno učestvovala u nalaženju privatnog investitora za izgradnju novog tržnog centra. Uslov koji je investitoru postavljen bio je da zadrži prepoznatljive arhitektonske elemente kompleksa i obezbedi prostor za kulturne i društvene sadržaje. Revitalizacije je završena 2005. godine i

<sup>288</sup> Primera radi, Češka kao jedna od industrijski najrazvijenijih zemalja tokom socijalističkog perioda danas ima oko 10.000 braunfild lokacija, od kojih je preko 2.000 na pojedinačnim parcelama površine preko 2 hektara (Garb, Jackson, 2010: 263). Tu su ubrojana i napuštena industrijska i neindustrijska postrojenja, vojni i poljoprivredni objekti, stambene zgrade, objekti državnih institucija i društvenih ustanova, itd.

danas predstavlja primer koji najbolje ilustruje značaj društvene akcije u ostvarivanju kompromisa između očuvanja nasleđa, potrebe za novim komercijalnim, društvenim i kulturnim sadržajima i ekonomskog interesa prilikom aktivacije braunfild potencijala (Slike 7.1 i 7.2).

Regeneracija braunfilda usko je povezana i sa konceptom održivog razvoja grada, polazeći od tri glavne komponente (Ferber, Tomerius, 2003):

- ekonomske, zasnovane na privlačenju investicija i privrednom razvoju;
- ekološke, koja podrazumeva saniranje kontaminiranih područja<sup>289</sup>;
- društvene, koja putem sinergije između novih sadržaja, povećanja mogućnosti zapošljavanja i proširenja spektra društvenih i kulturnih aktivnosti, jača osećaj društvene pripadnosti i društvenog identiteta građana.

Analiza iskustava evropskih gradova pokazala je da je centralno lociran i tržišno atraktivan braunfild najinteresantniji privatnim investitorima. Ona je takođe ukazala na činjenicu da je potrebno uložiti dodatne napore za aktivaciju manje profitabilnih lokaliteta, posebno onih čija bi namena bila od društvenog, a ne od ekonomskog značaja, pri čemu do realizacije ovih projekata obično dolazi kroz javno-privatna partnerstva ili javno investiranje. Dosadašnja praksa potvrdila je i da vraćanje određenog lokaliteta u ekonomski ciklus nije jedini, pa čak ni opredeljujući kontekst izbora načina regeneracije i investiranja iz razloga što proces zahteva detaljno istraživanje efekata na šire društveno i prostorno okruženje. U ovom smislu urbanističko planiranje predstavlja nezaobilazan i izuzetno efikasan instrument u vođenju politike braunfild aktivacije, koja je po pravilu usmerena na privlačenje stranog kapitala, stoga upravo ono održava integralan pristup predviđanju namene i sadržaja.

## 7.1 Problematika aktivacije braunfilda u Srbiji

Braunfild lokacije su u Srbiji definisane kao izgrađeno zemljište koje je ranije korišćeno i koje je, usled ekonomskih ili drugih razloga, fizički ili imovinski napušteno (RAPP, 2009). Njihovom problematikom su se do sada bavile dve sveobuhvatne studije - *Oživljavanje braunfilda u Srbiji: Priručnik za donosiocce odluka i profesionalce* (Danilović et al., 2008) i *Reaktiviranje braunfilda u Srbiji: Sistematski pristup ili ad hoc rešenja?* (SKGO, 2011) - koje su obuhvatile sve relevantne elemente ove oblasti. One su glavne razloge za kašnjenje u aktivaciji braunfild potencijala u odnosu na CIE grupisale u sledeće kategorije:

- zakasnela politička, ekonomska i društvena tranzicija, a posebno nestabilni i nesigurni pravni i ekonomski ambijent za investiranje;
- nedostatak politike urbane revitalizacije i kulturnih politika, a posebno entuzijazma gradske uprave prilikom osmišljavanja razvojnih strategija;
- nedostatak pravnih i administrativnih mehanizama za privođenje postojećih braunfild struktura čak i privremenoj nameni, posebno na lokacijama koje je, u skladu sa važećom planskom regulativom, moguće koristiti;
- postoji opravdan strah od zloupotrebe i uništavanja istorijskih ambijenata ili arhitektonskih vrednosti ili neadekvatnog korišćenja važnih gradskih lokacija.

<sup>289</sup> Posebnu ulogu prilikom izbora konkretnih projekata ima upravo ekološka komponenta, imajući u vidu da je zaštita zemljišta jedan od prioriteta urbanog razvoja u okviru Evropske unije.

Kao aktulne probleme, one navode sledeće:

- ozbiljnost problema braunfilda obrnuto je proporcionalna preduzetim aktivnostima na njegovom rešavanju;
- prethodno date preporuke su samo delimično primenjene;
- nisu usvojeni odgovarajući propisi koji bi omogućili vraćanje braunfild nekretnina lokalnim samoupravama;
- nije izrađen jedinstveni inventar ili katastar braunfild lokacija;
- u javnosti nije dovoljno promovisana ideja o potrebi za revitalizacijom braunfilda.

Za razliku od većine zemalja CIE, koje su problematiku nagomilanog braunfilda krenule da rešavaju još krajem prve decenije tranzicije, kod nas je tema njegove aktivacije planski aktuelizovana tek nedavno. Tako je, na primer, u *Strategiji prostornog razvoja Republike Srbije* naglašen prioritet „zaustavljanja i stroge kontrole neracionalnog širenja građevinskih područja i veće angažovanje braunfild lokacija“ (*ibid.*: 45), pri čemu se one prepoznaju kao instrument pomoću kojeg se može uspostaviti politika održivog korišćenja zemljišta (*ibid.*: 90), ali i mehanizam za očuvanje lokalnog identiteta (*ibid.*: 119). Dalje, u *Zakonu o Prostornom planu Republike Srbije od 2010. do 2020. godine*<sup>290</sup> kao glavni strateški prioriteti predloženi su formiranje katastra braunfild lokacija i uspostavljanje nacionalne institucije, zadužene isključivo za braunfild regeneraciju. Imajući u vidu fazno kašnjenje gotovo svih tranzicionih procesa u našim gradovima, nesumnjivo je da je i u domenu braunfild investicija potrebno težiti većoj dinamici i donošenju adekvatnih strategija aktivacije, koje će nadoknaditi zaostatak u odnosu na ostale postsocijalističke zemlje i dugoročno dati merljive rezultate. Upravo je revitalizacija, rehabilitacija ili recikliranje napuštenog ili nedovoljno iskorištenog građevinskog zemljišta na profitnoj osnovi jedna od ključnih poluga urbane obnove (Stojkov, 2007). Pristupi evaluaciji potencijala braunfild lokacija, određivanju stepena intervencije, izboru metodologije pripreme projekata i odlučivanju o prirodi investiranja sadrže brojne zajedničke elemente, stoga je njihova analiza značajno polazište za osmišljavanje strategije aktivacije.

## 7.2 Braunfild potencijal Novog Sada

Prethodno navedeni problemi aktivacije karakteristični su za sve urbane sredine Srbije, uključujući i Novi Sad, gde braunfild graditeljsko nasleđe koje, kao obeležje arhitekture prošlih vremena, može da doprinese brendiranju grada nije na pravi način prepoznato i iskorišćeno. Ilustracija za ovu tvrdnju predstavlja veliki broj napuštenih i zapuštenih industrijskih i vojnih kompleksa, posebno onih koji se nalaze u najatraktivnijim delovima grada i koji narušavaju njihovu estetiku, blokiraju komunikacione linije i usporavaju fizičku obnovu i dalji razvoj. Iako su u *Strategiji privrednog razvoja grada Novog Sada*<sup>291</sup> iz 2009. godine mogućnosti za braunfild investicije kroz povraćaj vojne imovine i privatizaciju društvenih preduzeća prepoznate kao razvojna prilika grada, neki od lokaliteta već obrađeni kroz zvanična dokumenta, a pojedini projekti reaktivacije urađeni, evidentni pomaci još uvek nedostaju. Ova problematika vidljiva je i u zvaničnoj privrednoj statistici. Primera radi, na osnovu analize podataka gradske Kancelarije za lokalni razvoj za period od 2003. do 2008.

<sup>290</sup> Sl. glasnik RS, br. 88/10.

<sup>291</sup> Sl. list Grada Novog Sada, br. 49/2009.



godine (KLER, 2010: 78-79), može se konstatovati da su u Novom Sadu od ukupno 29 ostvarenih investicija u privatnom sektoru samo 10% kategorisano kao braunfild, dok je 34% u grinfild kategoriji. Osnovna procena obima uloženi sredstava na osnovu bar delimično iskazanih pokazatelja (podaci o četiri grinfild i jednoj braunfild investiciji nisu dostupni) je da braunfild investicije učestvuju sa oko 2% u ukupnim iz ove dve grupe, a u slučaju ako se ukupan obim grinfild investicija umanjuje za iznos iskazanih nenovčanih ulaganja, udeo braunfilda u direktnim novčanim ulaganjima bio bi 19%. Njegovo učešće u ukupnom iznosu svih kategorija privatnih investicija ostvarenih na teritoriji grada u datom periodu čini svega 0,2%. Ovaj podatak potvrđuje neophodnost razvoja kompleksnog i strateški definisanog pristupa problemu aktivacije braunfild potencijala, zasnovanog na ekonomskim projekcijama i društvenom konsenzusu o njegovoj budućoj nameni.

### 7.2.1 Mapiranje lokaliteta i mogućnosti aktivacije

Detaljna evaluacija braunfild lokacija po obimu podataka i metodologiji ne bi bila primerena postavljenom konceptu ovog rada, koji će se zadržati na njihovom mapiranju. Imajući u vidu položaj u okviru gradskog tkiva, moguće ostvarivanje sinergije sa okruženjem i ulogu u formiranju urbanog pejzaža, najznačajniji braunfild potencijal grada predstavljaju sledeći lokaliteti (bitno je napomenuti da ekonomska održivost njihove aktivacije kao ključan faktor ocene potencijala nije uzet u obzir):

- fabrički kompleks *Petar Drapšin*,
- Češki magacin,
- fabrički kompleks *Agrohema*,
- ranžirna stanica i
- vojni objekti.

#### I Fabrički kompleks Petar Drapšin

Bivša fabrike vijaka i žičane robe *Petar Drapšin* (Slika 7.3) poznata je pod nazivom Kineska četvrt, nalazi se na atraktivnoj lokaciji priobalnog područja šire centralne gradske zone i u gradskom je vlasništvu. Predstavlja kompleks objekata koji su izgrađeni tokom 1930-ih i u decenijama nakon Drugog svetskog rata. Nakon što je sredinom 1970-ih fabrika preseljena u tada novoformiranu industrijsku zonu, njeni proizvodni pogoni i skladišta su korišćeni kao zanatske radionice, što navodi na zaključak da se ne radi o tipičnoj braunfild lokaciji, nastaloj postsocijalističkom deindustrijalizacijom. Jedna od ideja o revitalizaciji nedavno je bila da se na ovom mestu izgradi Muzej savremene umetnosti Vojvodine. Konkurs za idejno arhitektonsko-urbanističko rešenje raspisan je 2007. godine, sa idejom da se očuva nekoliko industrijskih zgrada koje bi bile rekonstruisane u skladu sa potrebama objekta ovog tipa, ali se od realizacije projekta ubrzo odustalo.

Inicijativu za aktivaciju ovog lokaliteta imalo je uspešno domaće preduzeće *Manual Co.*, izraslo na tradiciji obrade kože. Ideja je bila da se proizvodni pogoni i skladišta iskoriste za muzej starih i zaboravljenih umetnosti i zanata, sa pratećim radionicama, međunarodnom školom za obuku i ugostiteljskim sadržajima, time čineći jednu kompleksnu urbanu celinu koja bi evocirala uspomenu na duh i tradiciju srednjeevropskog Novog Sada (Polić, 2012). S obzirom da do dogovora o razmeni građevinskog zemljišta između kompanije i gradske

vlasti nije došlo (zemljište na početku Somborskog bulevara, na kojem su locirani poslovni objekti kompanije, za odgovarajuću površinu Kineske četvrti), iznajmljeno je samo oko 3.000 m<sup>2</sup> prostora, koji danas predstavlja depo za kolekciju od oko 150.000 artefakata industrijske arheologije u okviru *M. F. A. M. - Manual Forgotten Arts Museum* (Slika 7.4). Još dva magacina u okviru kompleksa su nedavno aktivirana ustupanjem na korišćenje novosadskom Studentskom kulturnom centru – *SKCNS* (tzv. *Fabrika*) i davanjem u zakup noćnom klubu *Quarter*, čime je lokalitet postao jedna od fokalnih tačaka kulturnog i društvenog života mladih.



Slika 7.3: Kineska četvrt. Slika 7.4: enterijer M. F. A. M.

Kineska četvrt svrstana je u treću kategoriju industrijskog nasleđa Srbije, ali još uvek ne uživa pravnu zaštitu. S obzirom na braunfeld potencijal ovog kompleksa, ali i značaj koji aktivacija može da ima za urbani razvoj, aktuelna planska regulativa<sup>292</sup> zahteva njegovu potpunu rekonstrukciju, uslovljenu sprovođenjem urbanističko-arhitektonskog konkursa. Prilikom osmišljavanja strategije i projekta aktivacije, treba imati u vidu i širu prostornu i sadržajnu percepciju lokaliteta, kao i komunikacione linije prema drugim celinama različitih namena, koje se nalaze u okruženju. Ovde se izdvajaju sledeće: rekonstruisan Dunavski kej na koji se Kineska četvrt naslanja; kompleks studentskih domova, koji je pešačkim koridorom povezan sa univerzitetskim kampusom; gradska plaža *Štrand*; ICT centar, koji se spontano formirao koncentracijom najperspektivnijih firmi u ovoj oblasti u okviru stambeno-poslovnog objekta *Park City* i lokalitet Mornarice, nasleđenog vojnog kompleksa za koji je planirana prenamena u stambeno-poslovnu zonu. Uklapajući ga u širi prostorno-sadržajni kontekst i imajući u vidu da ga građani danas prepoznaju kao novo *treće mesto*<sup>293</sup>, ovaj braunfeld lokalitet ima opštegradski značaj, ali i potencijal da preraste u repernu tačku kulturnog i društvenog života cele zajednice. S tog aspekta, *Fabrika* i *M. F. A. M.*, kao inicijatori funkcionalne transformacije, treba da ostanu njegovo trajno obeležje, uklopljeno u novu ponudu sadržaja. Preporuke za aktivaciju ovog braunfeld potencijala se, stoga, odnose na sledeće:

- 1) prostorni kontekst: poštovanje nasleđene arhitekture i dopunjavanje komplementarnim strukturama; integracija kompleksa u postojeću urbanu matricu i njegovo uklapanje u novi vizuelni identitet priobalja; formiranje komunikacionih linija između lokaliteta i okruženja;

<sup>292</sup> *Plan detaljne regulacije prostora između Štranda i Mornarice u Novom Sadu*. Sl. list Grada Novog Sada, br. 16/07.

<sup>293</sup> Termin *treće mesta* prvi je upotrebio urbani sociolog R. Oldenburg (1989), opisujući ih kao fokalne tačke života jedne zajednice – neutralni prostori kreativnih društvenih interakcija, kao što su kafei, barovi, galerije, frizerski saloni, parkovi, društveni centri, itd.

- 2) kulturni i društveni kontekst: očuvanje postojećih kulturnih i društvenih sadržaja i uvođenje klastera novih, ali komplementarnih; stvaranje razvojnih mogućnosti i društveno i kulturno održive forme u okviru već formiranog nukleusa; uključenje lokalne zajednice u kreiranje gradskog centra i njegovih novih servisa; otvaranje novih radnih mesta.

## II Češki magacin

Objekat tzv. Češkog magacina (Slika 7.5), lociran na rubnom i priobalnom području Limana III, izgrađen je 1921. godine u okviru tadašnje industrijske zone i služio je za skladištenje uvezene tekstilne robe i poljoprivrednih proizvoda koje su češki trgovci izvozili iz Vojvodine. U periodu socijalizma koristio se kao skladište trgovinskog preduzeća *Agrovovodina*, a zatim je oko 2000. godine transformisan u noćni klub *NS Time* (Slika 7.6). Danas je u njemu smešten književni fond Biblioteke Matice srpske. Po svojim arhitektonskim i konstruktivnim karakteristikama<sup>294</sup>, objekat predstavlja prepoznatljiv trag vremena nastanka, a prema rečima bivšeg gradonačelnika, označen je kao polazna od 15 istorijskih tačaka koje povezuju istoriju grada duž Dunavskog keja („Novosadski kej zablistao novim sjajem“, 2012). Prema podacima Pokrajinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture, on pripada kategoriji značajnih spomenika kulture u Vojvodini<sup>295</sup> i nalazi se pod rednim brojem 1.601 u Centralnom registru spomenika kulture Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture<sup>296</sup>.



Slika 7.5: Češki magacin. Slika 7.6: enterijer kluba *NS Time*.

Braunfeld potencijal Češkog magacina prepoznat je u važećem *Planu detaljne regulacije prostora između Štranda i Mornarice u Novom Sadu*<sup>297</sup>, koji je propisao intervenciju kroz rekonstrukciju, uz zadržavanje postojećih gabarita, sadašnjeg izgleda (visinske kote, nagib krovnih ravni, raspored i veličina otvora, plastika na fasadi, itd.), postojeće visine venaca i slemena i dr. Preporučene namene podrazumevaju oblast nauke, obrazovanja i kulture, kombinovano sa ugostiteljskim, komercijalnim ili poslovnim sadržajima. Mogućnosti za aktivaciju ovog objekta u punom kapacitetu su vrlo široke, s obzirom da se nalazi u neposrednoj blizini novog kulturnog centra *Fabrika*, studentskih

<sup>294</sup> Visoke i plitke arkade na podužnim fasadama, drveni trem okrenut ka Dunavu, segmentno konstruisani ulazi sa masivnim drvenim kliznim vratima, prostrani enterijer sa dva reda vitkih čeličnih stubova, nezaklonjena drvena krovna konstrukcija, itd.

<sup>295</sup> Dostupno na <http://www.pzzzsk.rs/znacajna-nepokretna-kulturna-dobra-u-vojvodini.html> (pristupljeno 4. oktobra 2013).

<sup>296</sup> Dostupno na [http://www.heritage.gov.rs/cirilica/nepokretna\\_kulturna\\_dobra.php](http://www.heritage.gov.rs/cirilica/nepokretna_kulturna_dobra.php) (pristupljeno 4. oktobra 2013).

<sup>297</sup> Sl. list Grada Novog Sada, br. 16/07.

domova i buduće stambeno-poslovno zone na mestu današnje Mornarice, što istovremeno uslovljava i pažljivi odabir sadržaja koji bi se nadovezali na širi kontekst revitalizacije čitave priobalne zone i regeneracije Kineske četvrti.

### III **Agrohem i napušteni fabrički kompleksi u radnim zonama**

Danas devastiran fabrički kompleks *Agrohema* (tzv. *Azotare*), jednog od najvećih proizvođača mineralnih đubriva u bivšoj Jugoslaviji, lociran je u okviru radne zone *Sever III* i predstavlja izuzetan primer socijalističkog industrijskog nasleđa (Slika 7.7). Iako je njegov braunfild potencijal prepoznat planom detaljne regulacije iz 2006. godine<sup>298</sup>, koji je preporučio izmeštanje proizvodnih kapaciteta iz ekoloških razloga i integraciju postojećih objekata u rešenje robno-transportnog centra, u okviru dopuna planske dokumentacije<sup>299</sup> iz 2009. i 2011. godine, namena zemljišta je promenjena, odnosno predviđeno je da se, nakon uklanjanja kompleksa, na ovom području izgradi tržni centar. Velika američka kompanija *Ocean Atlantic* je za ovu lokaciju u medijima najavljivala investiciju od 80 miliona evra i objekat prodajne površine od 39.000m<sup>2</sup> (KLER, 2010: 79), ali se od realizacije projekta odustalo i kompleks je i danas napušten (Slike 7.8 i 7.9).

Primer ovog fabričkog kompleksa predstavlja svojevrsnu ilustraciju tretmana nasleđene industrijske arhitekture od strane zaštitarskih službi – u slučaju da je „kompleks blagovremeno evidentiran, valorizovan i stavljen pod prethodnu zaštitu, planom detaljne regulacije ne bi bilo moguće predvideti rušenje objekata“ – ali i neusaglašenosti potreba različitih aktera (Tufegdžić, 2011: 237), koja je karakteristična za postsocijalistički urbani razvoj. Iako je ovim potezom gradska vlast povećala broj i raznovrsnost lokacija za maloprodajne kapacitete, ona je istovremeno dala prioritet privatnom nad javnim interesom.



Slika 7.7: početak gradnje Agrohemu. Slike 7.8 i 7.9: devastirani i napušteni objekti fabričkog kompleksa.

Pored *Agrohema*, u okviru radnih zona postoje i drugi braunfild lokaliteti, koji su već mapirani za moguće braunfild investicije u postojećoj dokumentaciji na gradskom nivou ili se nalaze u ponudi nekretnina Fonda za podršku investicija u Vojvodini – *VIP Fond*<sup>300</sup>. S tim u vezi, otvara se pitanje ukupne revitalizacije radnih zona, u smislu bolje iskorišćenosti njihovog prostornog potencijala i sprečavanja nepotrebnog širenja, koje je prouzrokovano konceptom razvoja industrije tokom socijalističkog perioda i odsustvom tržišnih kriterijuma u procesu neracionalne alokacije građevinskog zemljišta. Kao dodatni problem prilikom aktivacije ovog tipa braunfilda javlja se i činjenica da je veliki broj preduzeća – trenutnih

<sup>298</sup> Plan detaljne regulacije radne zone Sever III u Novom Sadu. Sl. list Grada Novog Sada, br. 7/06.

<sup>299</sup> Izmene i dopune plana detaljne regulacije radne zone Sever III u Novom Sadu. Sl. list Grada Novog Sada, br. 8/09 i 39/11.

<sup>300</sup> Dostupno na [www.vip.org.rs](http://www.vip.org.rs).

vlasnika još uvek u restrukturiranju ili u proceduri vlasničke transformacije, koje karakteriše smanjena zaposlenost i redukovano korišćenje proizvodnih kapaciteta.

#### IV Ranžirna stanica

Kompleks ranžirne stanice prostire se na površini od oko 10ha bruto na obodu Novog naselja, obuhvata ložionicu, depo radionica za lokomotive sa 22 šinske trase, upravne zgrade i ostatak ranijeg radničkog naselja i danas predstavlja jedan od najznačajnijih gradskih braunfeld potencijala. Trenutno se koriste objekti za kontrolu i remont lokomotiva i vagona, laboratorija i deo kancelarijskog prostora, dok su ostali kapaciteti već više od decenije van funkcije (Slike 7.10 i i 7.11).

Prema Planu detaljne regulacije stare ranžirne stanice u Novom Sadu<sup>301</sup>, osnovu koncepta aktivacije ovog braunfeld lokaliteta čini namenska podela prostora na dve celine - severozapadna za sadržaje iz oblasti koje po definiciji pripadaju opštegradskim centrima (trgovina, turizam, ugostiteljstvo, kultura, nauka, lokalna uprava, poslovno-administrativne delatnosti i dr.) i južna za sadržaje kulture (muzej, multimedijalni centar, centar umetnosti sa ateljeima, radionicama, izložbenim i scenskim prostorima) i parkovski uređenu površinu. Takođe je predviđeno da objekat ložionice, izgrađen 1911. godine, preraste u centralni arhitektonski motiv kompleksa. Prema informacijama dobijenim iz Zavoda za zaštitu spomenika kulture Grada Novog Sada<sup>302</sup>, u toku je priprema dokumentacije za uvrštavanje ranžirne stanice među spomenike kulture, čime bi njeno industrijsko nasleđe bilo sačuvano kao specifična istorijska celina.

Alokacijom različitih kulturnih manifestacija unutar kompleksa, kao što su, na primer, predstave Srpskog narodnog pozorišta, projekat *Orijent Ekspres*, izložbe i multimedijalne instalacije, potvrđena je hipoteza o potencijalima koji se kriju u objektima industrijskog nasleđa i mogućnostima odvijanja različitih kulturnih aktivnosti u ovom specifičnom ambijentu (Babić *at al.*, 2012). Može se zaključiti da bi celokupna regeneracija ove braunfeld lokacije, koja bi bila izvedena u skladu sa planskim smernicama, programski i sadržajno obogatila socijalističko stambeno naselje sa više desetina hiljada stanovnika, na čijem se rubu nalazi, a istovremeno i obezbedila gradu novu multifunkcionalnu žičnu tačku kulturnog, društvenog, ali i potrošački orijentisanog života.



Slike 7.10 i 7.11: kompleks ranžirne stanice.

<sup>301</sup> Sl. list Grada Novog Sada, br. 52/2009.

<sup>302</sup> Zavod za zaštitu spomenika kulture Grada Novog Sada, direktna komunikacija, 20. novembar , 2013.

## V Vojni objekti

Vojne nekretnine pripadaju široj grupi braunfeld lokacija. Često imaju velike ukupne površine i prisutne su u svim gradovima Srbije. I pored već pokrenute inicijative za aktiviranje njihovog potencijala, u kojoj su učestvovala brojne institucije, kao što su, na primer, Ministarstvo odbrane, Ministarstvo energetike, razvoja i zaštite životne sredine, Građevinska direkcija Srbije, Republičke direkcija za imovinu i Stalna konferencija gradova i opština, proces je još uvek na samom početku realizacije, prvenstveno zbog nepostojanja dogovora o finansijskim sredstvima alociranim za ovu svrhu, ali i usled kašnjenja u reformi sistema odbrane.

Po izvodu iz spiskova otuđenih vojnih nepokretnosti, na teritoriji Srbije nalazi se ukupno 447 kompleksa, razvrstanih u deset kategorija (Rančić, 2008). Na osnovu zaključka republičke vlade iz 2006. godine, ova imovina je prvo ponuđena opštinama - od ukupno 79 opština, njih 59 izrazilo je nameru da učestvuje u komercijalizaciji vojnog braunfilda, prepoznajući ga kao veliki potencijal u procesu lokalnog ekonomskog razvoja. Međutim, relativno skromni prihodi lokalnih samouprava, koje bi na sebe morale da preuzmu troškove otkupa i komunalnog opremanja lokacija, utiču na brzinu realizacije projekata aktivacije. Ovde je bitno napomenuti da su mnoge od zemalja CIE vojnu imovinu na raspolaganje opštinskim vlastima stavile bez ikakve nadoknade (*ibid.*).

Vojska Srbije trenutno raspolaže sa nekoliko atraktivno lociranih braunfeld potencijala u Novom Sadu, velikih po površini i dispergovanih po urbanoj matrici, čiji kapaciteti su van funkcije ili se izuzetno slabo koriste. Čine ih sledeći objekti: kasarne u ulicama Vojvode Bojovića, Josipa Runjanina i Futoškoj, zatim Jugovićevo i Majeвица pored Detelinare (sa pripadajućim aerodromom), kompleks kasarni i pratećih objekata na Trandžamentu u Petrovaradinu i kompleks Mornarice na Limanu. Iako su svi oni predmet moguće razmene sa lokalnom vlasti, gradu još uvek nije pripala nijedna nekretnina iz ovog korpusa. Po dogovoru postignutom 2011. godine, planirano je da grad prvo preuzme lokalitete Jugovićevo, Trandžament, kao i kapacitete Mornarice<sup>303</sup>, za koje je predviđena prenamena u stambeno-poslovni centar.

S obzirom da su izuzetno dobro pozicionirani u okviru urbanog tkiva, adekvatno osmišljena strategija aktivacije ovog braunfeld potencijala mogla bi značajno da doprinese funkcionalnom i sadržajnom obogaćivanju gradskog pejzaža, a istovremeno i da podstakne projekte urbane obnove na bazi prepoznavanja kvaliteta postojećih kapaciteta. Imajući u vidu broj vojnih braunfeld lokacija, može se zaključiti da njihova regeneracija treba da pripada grupi razvojnih prioriteta, ali isto tako da je za preduzimanje prvih koraka neophodna koordinirana akcije više nadležnih republičkih institucija i lokalnih vlasti.

<sup>303</sup> Kompleks Mornarice uz obalu Dunavca takođe ima velik braunfeld potencijal. Za njegovo aktiviranje su, prema dokumentacionoj osnovi za reviziju generalnog plana (JP Urbanizam, 2009b), predložene dve varijante. U obe je prostor južno od produžetka Bulevara despota Stefana namenjen sportskim, poslovnim, ugostiteljskim, komercijalnim i kulturnim sadržajima. Prostor severno od bulevara je u prvoj varijanti objedinjen i takođe rezervisan za ugostiteljske, komercijalne i poslovne sadržaje, uz veće učešće zelenih površina, dok se drugom varijantom predlaže njegova podela na nekoliko blokova sa stambeno-poslovnim objektima. Sa druge strane, važeći generalni (Sl. list Grada Novog Sada, br. 39/2006) i prostorni plan grada (Sl. list Grada Novog Sada, br. 11/2012) kao namenu priobalja navode turističko-sportsko-rekreativne sadržaje.

## 7.2.2 Izazovi sistemskog rešavanja regeneracije braunfilda

Uzimajući u obzir razloge nedostatka braunfild investicija u Srbiji, prikazane u okviru prethodno pomenutih studija (Danilović *et al.*, 2008; SKGO, 2011), može se zaključiti da valorizovanje, a zatim i aktivacija braunfild potencijala u Novom Sadu podrazumeva sledeće elemente:

- donošenje novih zakona koji će opštinama i gradovima, kao nosiocima javnog interesa, dati puna ovlašćenja, odgovornost i obavezu u procesima regeneracije braunfilda;
- uspostavljanje balansa između ekonomskog interesa investitora i sadašnjeg vlasnika i buduće namene braunfilda, procenjene u širem kontekstu društvenog interesa, ali i ekoloških zahteva, čime bi se umanjile eventualne negativne posledice;
- zaseban pristup regeneracije svakog lokaliteta, koji uključuje i širi kontekst uticaja na okruženje, imajući u vidu mogućnosti sinergije, koegzistencije ili eventualnih negativnih efekata;
- dodatni državni podsticaj braunfild investicijama u obliku odgovarajuće poreske politike koja bi obezbedila povoljnosti u odnosu na grinfild investicije;
- sveobuhvatni registar potencijalnih braunfild lokaliteta, koji treba da obuhvati tehničke i druge podatke, planske ciljeve, eventualna ograničenja za određeno područje, kao i zakonsku i plansku regulativu relevantnu za opredeljenje investitora;
- podsticaj javno-privatnom partnerstvu, koje je u dosadašnjoj praksi bilo zapostavljeno, posebno imajući u vidu učešće u ostvarenom profitu, kao i prednosti ostvarivanja šireg društvenog interesa prilikom regeneracije braunfilda;
- javno investiranje u određene manje atraktivne lokalitete, pri čemu novostvorena vrednost može bitno da utiče na dalje privlačenje investicija.

Na osnovu prethodno navedenog, može se konstatovati da Novi Sad tek ulazi u fazu prepoznavanja svog braunfild potencijala i privlačenja investicija za njegovu aktivaciju. Da bi se i ovaj segment tranzicionih procesa uspešno realizovao, neophodno je preduzeti sledeće korake:

- uključiti problematiku braunfilda u strateške i akcione planove lokalnog razvoja, kao i u urbanistička i prostorno-planska dokumenta;
- mapirati i inventarisati braunfild lokacija na teritoriji grada;
- uključiti stručnu i širu javnost u proces donošenja odluka o budućim namenama;
- napraviti izbor prioriteta za aktiviranje, uz alokaciju potrebnih finansijskih sredstava iz lokalnog budžeta;
- diversifikovati izvore finansiranja, posebno s aspekta izdavanja municipalnih obveznica i davanja podrške javno-privatnim partnerstvima (SKGO, 2011).

Kašnjenje u ovim procesima je nesumnjivo mana lokalne razvojne strategije. Na pomenute korake se nadovezuju i odluke koje treba doneti prilikom evaluacije potencijala svakog pojedinačnog braunfild lokaliteta, kao što su one o budućoj nameni i metodama intervencije (rekonstrukcija, revitalizacija, rušenje devastiranih objekata, očuvanje pojedinih prethodnih obeležja lokaliteta u sklopu nove forme, itd.). One moraju biti zasnovane na projekciji ekonomskih i društvenih prioriteta, ali i na balansu svih karakteristika i obeležja samog lokaliteta i njegovog posrednog i neposrednog okruženja. U ovom smislu se kašnjenje može sagledati i kao prednost, iz razloga što daje mogućnost da se ne ponove ili bar delimično isprave već evidentirane mane nedovoljno dobro promišljenih građevinskih poduhvata ili urbanih transformacija, koje su u Novom Sadu obeležile postsocijalistički

period. Potrebe različitih aktera u procesu aktivacije braunfilda se često razilaze, stoga je dijalog, uz učešće stručnjaka različitog profila i predstavnika civilnog društva, osnovna pretpostavka uspostavljanja neophodne ravnoteže između javnih i privatnih interesa.



## 8. (POST)SOCIJALNOST I POTROŠNJA

Inauguracija i institucionalizacija potrošačke kulture započela je sa pojavom prvih robnih kuća u kapitalističkim društvima, odnosno sa ustanovljenjem „sveprisutne dostupnosti standardizovane robe“ kao bitnog preduslova njene celovitosti, dok su tokom prve polovine 20. veka utvrđene i osnovne „kulturološke teme“ potrošnje, posebno one koje se tiču „težnje običnih ljudi da ulažu bogatstvo u razvoj sopstvenog stila“ (Čejni, 2003: 27). Da bi se razumeo proces strukturiranja potrošačkog društva, nedovoljno bi bilo istražiti samo fenomen potrošnje iz razloga što ona predstavlja *individualnu aktivnost*. Potrošačko delovanje se mora posmatrati kao „proces unutar kojeg su faze stvaranja motiva, dobijanja informacija koje prethode zarađivanju, te diskursi koji pripremaju odluku za kupovinu, društveno važniji nego sami akti kupovine“ (Tomić-Koludrović, Leburic, 2002: 28). Potrošnja stoga ne predstavlja samo oblik ekonomske, već i društvene aktivnosti.

Potrošnja kao društveni i kulturni fenomen nema samo funkciju distinkcije (Bourdieu, 1984), nego i katalizatora različitih komunikativnih i kulturnih delovanja i značenja. Drugim rečima, ona se ne javlja „niotkuda“ i nije izazvana samo spoljnim stimulansima, već ima znatno širi kontekst. Potrošačka kultura zapravo označava pojave koje podrazumevaju opštu reorganizaciju *simboličke produkcije* u društvu i koje se reflektuje na svakodnevna iskustva i prakse, doprinoseći kvalitativnim promenama u domenu društvenih odnosa i rekonceptualizaciji odnosa između sfera kulture, politike, ekonomije i društva u celini (Featherstone, 2001). Njenim razvojem se težište društvene i kulturne reprodukcije prenelo sa proizvodnje na potrošnju, te su članovi društva sve više počinjali da se identifikuju kroz potrošačke kulturne modele i životne stilove. Ako se u obzir uzme sve prisutnija dominacija „potrošačke orijentacije“ i „potrošačkog sindroma“, onda se potrošačko društvo može definisati kao ono koje svoje članove tretira prvenstveno kao potrošače - to je društvo koje „sudi o svojim članovima uglavnom po njihovim kapacitetima i postupanjem u vezi sa potrošnjom“ (Bauman, 2009: 102), odnosno društvo u kojem potrošačka logika razgraničava društvene odnose. Njegove specifičnosti se, stoga, ne nalaze u masovnoj proizvodnji komercijalne robe i porastu kupovne moći (vidi Bodrijar, 1991; Lipovecki, 1992), već u „čitavom nizu aspekata koji daleko prevazilaze ekonomske okvire i parametre“ (Erdei, 2008: 53). Fenomeni potrošačke logike i konzumerizma su dugo godina usko vezivani za kapitalizam, ali su zahvaljujući globalizacijskim procesima tokom protekle dve decenije postali dominantni kulturni obrasci i u postsocijalističkim društvima.

Iako je neosporno da je za zvaničnu ideologiju četrdesetogodišnje vladavine komunizma imperativ predstavljala industrijska proizvodnja i da su običaji radničke klase, kao njenog glavnog konstrukta, izgrađeni na osporavanju buržoaskog načina života u kojem je konzumerizam igrao ključnu ulogu, potrošnja se ne može smatrati potpuno novom pojavom u postsocijalističkim društvima. Kreja (2004: 4) ističe kako je, u uslovima politizacije života pojedinaca tokom perioda komunizma, upravo je ona bila jedan od glavnih instrumenata samoidentifikacije i samopozicioniranja, a ujedno i svojevrsan oblik ličnog

otpora<sup>304</sup>. Po njenom mišljenju, konstantno poređenje sa „zapadnim standardom”, zasnovano na informacijama iz masovnih medija, ukazivalo je na velike disparitete u ponudi robe, što je stvorilo frustraciju kod potrošača u socijalističkim zemljama i rezultiralo velikim jazom između njihovih želja i realne dostupnosti robnog asortimana. U tom kontekstu može se reći da je preludijum za rušenje Berlinskog zida predstavljalo „sporo približavanje konzumerizmu u Istočnom bloku od ere Hruščova nadalje“ - on je doprineo padu komunističkih režima onog momenta kada sistem više nije mogao da odgovori očekivanjima koje je sâm sebi postavio (Miles, 2007: 150).

Činjenica je da su u vreme kada je u bivšim socijalističkim državama započinjao proces političke i društveno-ekonomske tranzicije zapadna društva već uveliko prolazila kroz fazu tzv. *postmodernog konzumerizma*<sup>305</sup> (Nagy E., 2001: 340), na čije stvaranje su uticali mehanizmi tržišne logike zrelog kapitalizma i koja je uspostavila nove potrebe sa ciljem povećanja profitabilnosti poslovanja (Harvey, 1990). Sa druge strane, uprkos različitim uticajnim faktorima, komparacija potrošačkih iskustava stanovnika Zapadne Evrope i CIE iz današnje perspektive ukazala bi na velike sličnosti. Tranzicione reforme donele su značajno poboljšanje materijalnog standarda i povećanje kupovne moći, te su aspiracije reafirmisane srednje klase za dostizanjem zapadnoevropskog načina života vrlo brzo prevazišle ponudu malih lokalnih dobavljača. Posledično, strani kapital se usmerio na zadovoljenje ovako konstituisanih potreba, te su tokom poslednjih petnaest godina tržišni centri, kao „pravi i reprezentativni nusprodukti moderne i hiperaktivne svakodnevice“ (Ristić, 2007: 10) i primeri savremenog potrošačkog prostora, počeli da dominiraju središtima i predgrađima postsocijalističkih gradova. Uzimajući ovo u obzir, postavlja se pitanje koje posledice je njihova intenzivirana izgradnja imala na postsocijalistički urbani život, odnosno koja je društvena cena *šopinga* kao savremenog načina kanalisanja potrošnje.

## 8.1 Savremena sredstva potrošnje

Iako tržišni centri kao savremena „sredstva potrošnje“<sup>306</sup> (Ritzer, 2005) predstavljaju relativno novu pojavu na teritoriji CIE, njihova globalna proizvodnja započela je još 1956. godine, izgradnjom prvog zatvorenog šoping mola u Sautdeju u predgrađu Minepolisa (Minnesota, SAD). Arhitekta V. Gruen je svoj projekat društveno utemeljio na ideji da ovaj prostor stanovnicima naglo naraslog i raspršenog suburbanog područja kompenzuje nepostojeći centar grada. Njegov koncept je vrlo brzo transformisan u skladu sa načelima ostvarivanja profita, te su tržišni centri tokom daljeg razvoja više doprineli afirmaciji moderne kulture kupovine nego socijalnoj integraciji koju su imali za primarnu svrhu (Ritzer, 1999: 35). Betsky (2000) zaključuje kako su oni konstituisali novu verziju gradske ulice kao prostora koji je u potpunosti podređen prohtevima savremenog potrošača i zaštićen od svih

<sup>304</sup> Citirajući reči svog prijatelja iz Rumunije, Verdery (u Humphrey, 2002: 53-54) je napisala: „Nabavka robe široke potrošnje [...] dodeljivala je građanima [...] identitet koji je pojedinca udaljavao od socijalizma. Sticanje predmeta postalo je način konstituisanja individualizma [usmerenog] protiv režima koji je prezirao“.

<sup>305</sup> Miles i Miles (2004: 31) ističu kako je potrošnja oduvek predstavljala ključni faktor u evoluciji grada, ali je ona „tek nedavno zaista počela da *određuje* gradski život [...] tek nedavno su gradovi shvatili značaj [...] svoje promocije kao centara potrošnje“. Drugim rečima, urbani razvoj se preorijentisao na potrošnju tek onda kada se ona oslobodila kao sredstvo proizvodnje.

<sup>306</sup> Ritzer (2005: 50) razlikuje sredstva potrošnje od proizvoda koji se konzumiraju – tržišni centar je u tom kontekstu *sredstvo potrošnje*, a roba koja se u njemu prodaje služi za *konzumiranje*.

problema i neizvesnosti svakodnevnog života. Po ugledu na primere iz razvijenijih zemalja, a u cilju podsticanja masovnog, ali i unificiranog potrošačkog iskustva, ovi objekti su u postsocijalističkim gradovima svoje sadržaje adaptirali savremenim načinima provođenja slobodnog vremena, kombinujući kupovinu sa ranije odvojenim zabavnim i društvenim aktivnostima i objedinjavajući ih u nov oblik potrošnje<sup>307</sup>. Iako tržni centri danas zaslužuju epitet mesta socijalizacije, bitno je napomenuti da „njihova magija“ (Goss, 1993), zasnovana na kreiranju nove stvarnosti i hiper-realnog prostora obeleženog pseudo-događajima (Baudrillard, 2003: 126), doprinosi stvaranju kontradikcije u doživljaju stvarnog i imaginarnog, pravog i lažnog (Ritzer, 2005: 113). Tržni centri su „dizajnirani da proizvedu osećaje, psihološke efekte i mentalna stanja“ (Kowinski, 2002: 404), što sve društvene odnose koji se u njima odvijaju čini simuliranim, izmanipulisanim i kontrolisanim. Taj socijalni život zapravo se dešava u prostoru čija svrha nije društvena već potrošačka, te se može reći da je jedna od njegovih primarnih uloga da svakodnevicu grada unificira, homogenizuje i disciplinuje sa ciljem povećanja potrošnje.

Ako se u obzir uzme dostignut nivo razvoja tržnih centara u CIE gradovima (vidi Grafik 6.3), moglo bi se zaključiti da je, bez obzira na veliko zakašnjenje u odnosu na ostatak Evrope, potrošačko iskustvo u postsocijalističkim društvima danas vrlo slično onom „zapadnog tipa“. Transnacionalni maloprodajni lanci su homogenizovali ponudu na oba tržišta i učinili dostupnom svu onu robu koje na teritoriji CIE u periodu socijalizma nije bilo. *Sloboda izbora* vođena individualnim preferencijama potrošača zamenila je socijalističku propagandu *kolektivizma* i *kolektivne volje* (Czepczyński, 2008). Novouspostavljeni modeli potrošnje su istovremeno izazvali i stvaranje društvene stratifikacije bazirane na materijalnim mogućnostima. S obzirom na to da je uslovljena visinom zarade, potrošnja je prerasla u obeležje društveno-ekonomskog položaja i „ključni životni cilj“ velikog dela populacije (Sýkora, Bouzarovski, 2012: 50). Upravo s ovog aspekta bi se mogle analizirati i percepcija tržnih centara kao društveno inkluzivnih ili ekskluzivnih prostora - onog momenta kada je potrošnja konstituisala svakodnevicu u postsocijalističkom društvu, stvorila se segregacija između društvenih grupa za koje koncept modernog šopinga *jeste* ili *nije* okosnica socijalizacije. Drugim rečima, nakon što je kupovina postala rekreativna aktivnost i savremen vid druženja, zabave i provođenja slobodnog vremena, tržni centri su prerasli u simbole reafirmacije srednje i više klase i njihovih aspiracija za dostizanjem zapadnoevropskog stila života. Ovako koncipirani potrošački prostori privlače strukture određenih društvenih i ekonomskih obeležja, istovremeno isključujući druge. Rezultirajuća socijalna jednoličnost i uniformnost sasvim je suprotna društveno inkluzivnoj funkciji gradske ulice koju tržni centar pokušava da imitira (Stanić, 2011).

Kao dodatno obeležje ekonomskog položaja i društvenog statusa u gradovima CIE, Nagy E. (2001) u ovom kontekstu navodi i odabir mesta kupovine iz razloga što je usko povezan sa mobilnošću. Ona čak tvrdi da, za razliku od kapitalističkog, u postsocijalističkom urbanom društvu do podele u ovom smislu ne dolazi zbog razlika u ponašanju ili individualnim preferencijama potrošača, već zbog mogućnosti ili nemogućnosti da se koriste kapaciteti određenih maloprodajnih objekata. Primera radi, kada su maloprodajni objekti velikog formata locirani u suburbanim zonama, oni su dostupniji građanima koji poseduju automobile, dok manje mobilne grupe, koje su ujedno i one sa nižim primanjima, često imaju otežan pristup. Iako su tržni centri u predgrađima i nastali sa ciljem da opslužuju

<sup>307</sup> Goss (1993) navodi kako Amerikanci, posle boravka kod kuće, u školi ili na poslu, najviše vremena provedu u tržnim centrima.

prevashodno „automobilsku kulturu“ (Miles, Miles: 2004: 38), što je uticalo na uspostavljanje klasnih diferencijacija baziranih na mobilnosti, njihovo stvaranje izazvalo je još jedan širi nivo društvenih implikacija - oni „podrivaju sve urbano“ iz razloga što imaju negativan efekat na razvoj gradskog centra tako što ga prazne od trgovačkih sadržaja, umanjuju mu vitalnost i značaj i negiraju njegovu tradicionalnu funkciju središta društvenog života.

Miles i Miles tvrde kako ne bi bilo previše smelo zaključiti da je koncept šopinga imao dubok uticaj na gradski život i u mnogim aspektima služio da ga „osveži“ (*ibid.*). Uzimajući u obzir društvene posledice intenzivnog razvoja tržišnih centara, oni takođe dodaju kako je „podjednako ispravno reći da je vitalnost koju je maloprodaja ubrizgala u urbano okruženje naglo nestala“ i konstatuju da tržišni centri, kao „nestvarno okruženje, ni potpuno javno ni potpuno privatno po prirodi, [predstavljaju] još jednu ilustraciju načina na koji potrošnja predstavlja izazov za tradicionalne koncepte [društvenog] prostora i mesta“ (*ibid.*). Stoga bi interesantno bilo analizirati uticaj ekspanzije ovog tipa maloprodajnih objekata u postsocijalističkim gradovima na stvaranje potpuno novih načina upotrebe javnog prostora, posebno iz razloga što je on u doba komunizma predstavljao ideološko mesto kolektivnog identiteta (Crowley, Reid, 2002).

Iako su do sada objavljena istraživanja veze između novouspostavljenih obrazaca potrošnje i urbanih transformacija, izvedena na primerima Varšave, Praga, Zagreba, Ljubljane ili Debrecena<sup>308</sup>, pokazala da direktne i indirektno društvene posledice intenzivirane izgradnje tržišnih centara nisu univerzalne i da ne postoji jedinstvena formula za njihovu evaluaciju, ona su, sa druge strane, ukazala na sve veći značaj neo-konuzmerizma u procesu konstituisanja svakodnevnog života u postsocijalističkim (ili post-tranzicionim) gradovima. S tog aspekta, nivo izazvanih promena u njihovoj društveno-prostornoj strukturi mogao bi se komparirati sa onim koji je intenzivna industrijalizacija tokom perioda socijalizma donela. Za tržišne centre se stoga može reći da predstavljaju vizuelne znakove povlačenja *proizvodnih* pred *potrošačkim sadržajima* (Stanić, 2011: 3), odnosno *socijalističkih* pred *kapitalističkim prioritetima* urbanog razvoja.

## 8.2 Prilog istraživanju razvoja potrošnje i društvenih posledica ekspanzije tržišnih centara – primer Novog Sada<sup>309</sup>

Razvoj potrošnje u srpskom društvu tokom tranzicionog perioda je vrlo teško komparirati sa opštim postsocijalističkim trendom iz dva glavna razloga. S jedne strane, potrošačko iskustvo stanovnika Jugoslavije bilo je mnogo manje negativno u odnosu na ostatak komunističke Evrope. Njihov materijalni standard bio je znatno viši, a kupovna moć veća, što je učinilo robu dostupnijom i ponudu raznovrsnijom (Backović, 2010). Ovo navodi na konstataciju da je, spram socijalističkih uslova, jugoslovensko društvo karakterisao

<sup>308</sup> Nagy E. (2001) je analizirala nove stavove prema potrošnji na primeru Debrecena, a Stanić (2008; 2001) na primeru Splita. Pommois (2004) je napravio poređenje potrošačkog iskustva stanovnika Praga i zapadnoevropskih gradova, Jakovčić i Rebernik (2008) su izveli komparativnu analizu razvoja tržišnih centara u Ljubljani i Zagrebu, Dimitrovska Andrews *et al.* (2007) su se bavili uticajem njihove suburbanizacije kroz studiju slučaja Ljubljane, Kreja (2004) je s ovog aspekta istraživala promene u prostornim obrascima potrošnje u postsocijalističkoj Varšavi, dok su Garb i Dybicz (2006) i Stanilov (2007c) naveli generalne posledice ekspanzije stranih maloprodajnih lanaca u glavnim gradovima zemalja CEE.

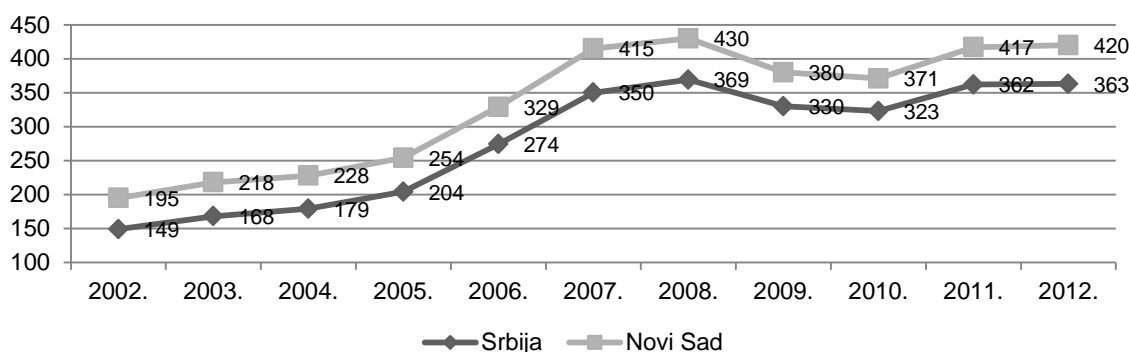
<sup>309</sup> Korišćeno istraživanje Nedučin *et al.* (2014).

fenomen relativno razvijenog konzumerizma. Sa druge strane, početak tranzicije u okolnostima velike društveno-ekonomske krize doneo je niz neočekivanih egzistencijalnih problema koji su drastično izmenili strukturu potrošnje srpskih domaćinstava (Tabela 6.1). Vujović (1997: 55) navodi da je tokom 1993. godine, naročito u njenoj drugoj polovini, kupovna moć toliko opala da je većina stanovnika Srbije delimično ili u potpunosti prestala da zadovoljava „mnoge ranije uobičajene potrebe“<sup>310</sup>. Čak 94% njegovih ispitanika zaključilo je kako im se životni standard u odnosu na prethodnu godinu znatno pogoršao. Nizak društveni proizvod i sužene materijalne mogućnosti stvorile su prilike u okviru kojih su stanovnici mogli sebi priuštiti samo kupovinu osnovnih životnih namirnica i plaćanje dela komunalnih troškova. U ovom kontekstu interesantan je i podatak da u periodu između 1989. i 1991. godine jedino industrija „alkoholnih pića i duvanska industrija beleže rast proizvodnje, što se sasvim uklapa u sliku krize koja razara Jugoslaviju i njene federalne jedinice“ (Pošarac *et al.*, 1992: 17). Može se čak konstatovati da se pojačana želja za potrošnjom u srpskom društvu tokom prve decenije tranzicije izjednačila sa onom koja je predstavljala glavni konstrukt svakodnevnog života stanovnika CIE u uslovima komunizma. Primera radi, ako bi se s ovog aspekta sledeća opservacija koju je Verdery (u Humphrey, 2002: 53-54) dala:

„(Komunistički) režimi su sami, paradoksalno, održavali naglasak na potrošnji [...] Organizovana nestašica učinila je nabavku nečega - bilo čega - velikim trijumfom. Socijalizam [...] je budio želju i održavao je u životu *oduzimanjem* [...] Tokom socijalizma, ta želja je slobodno lebdela u beskrajnoj potrazi za robom“, na koju su ljudi smatrali da imaju pravo“.

stavila u kontekst političkih i društveno-ekonomskih okolnosti sa početka devedesetih godina prošlog veka, ona bi ilustrovala isti nivo *nemogućnosti* koji je izazivao istu količinu frustracije. Do značajnijeg poboljšanja materijalnog standarda stanovnika Srbije i njegovog bar uslovnog približavanja nivou koji je dostignut u većini CIE država dolazi tek sredinom druge decenije tranzicije, odnosno nakon političke i makro-ekonomske stabilizacije i oporavka nacionalne privrede. Prosek mesečnih zarada na godišnjem nivou, kako u Srbiji tako i u Novom Sadu, je tek tokom 2006. i 2007. godine zabeležio rast od približno 30% (Grafik 8.1).

Grafik 8.1: prosečna mesečna neto zarada u Novom Sadu i Srbiji – godišnji prosek za period od 2002. do 2012. godine (u evrima).



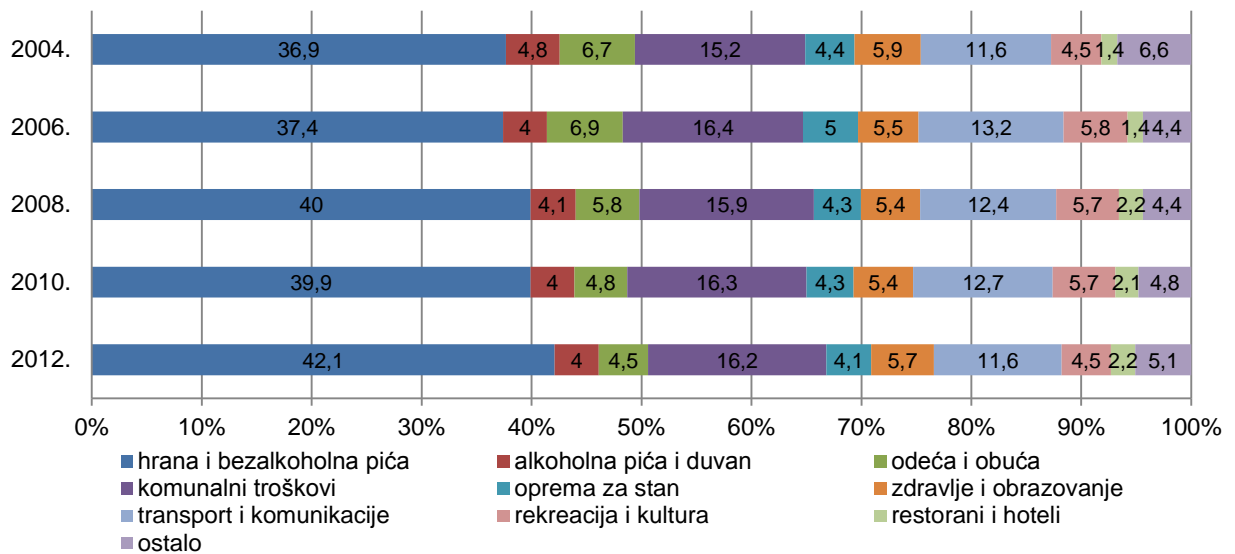
*Napomena:* Kalkulacija je izvedena na osnovu podataka o prosečnim mesečnim neto zaradama na godišnjem nivou u dinarima (RZS) i prosečnim vrednostima evra (srednji kurs) po datim godinama (NBS). *Izvor:* Baza podataka, RZS (*Prosečne zarade po zaposlenom, Prosečne zarade po okruzima i opštinama – godišnji prosek*); Statistika, NBS<sup>311</sup> (*Kretanje deviznih kurseva – prosek perioda*).

<sup>310</sup> Između polovine i dve trećine anketiranih građana „prestalo je da troši novac na dnevne novine [...] časopise, bioskope, pozorišta, koncerte i izlaske u kafanu“ (Vujović, 1997: 55).

<sup>311</sup> Dostupno na <http://www.nbs.rs/internet/latinica/80/index.html> (pristupljeno 6. avgusta 2013).

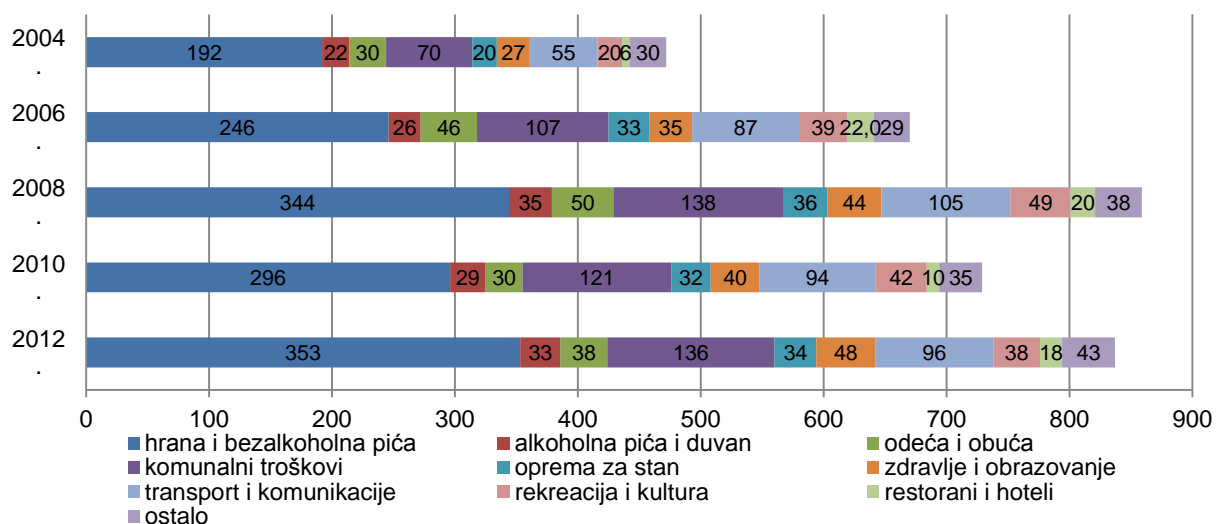
Ako se na osnovu podataka o prosečnim platama u gradu i strukturi potrošnje domaćinstva u gradskim naseljima (Grafik 8.2) izvede analiza materijalnih sredstava koje su stanovnici Novog Sada alocirali za kupovinu robe široke potrošnje i svakodnevne aktivnosti tokom druge polovine ove decenije (Grafik 8.3), dolazi se do zaključka da su se ona značajno uvećala u odnosu na prethodnu. Istovremeno, rezultati subjektivne evaluacije finansijskog položaja domaćinstava u Srbiji za 2002. i 2007. godinu pokazuju da su građani postepeno počinjali da osećaju pozitivne efekte društveno-ekonomskih reformi (Grafik 8.4).

Grafik 8.2: struktura potrošnje domaćinstva u gradskim naseljima Srbije za period od 2004. do 2012. godine.



Izvor: Baza podataka, RZS<sup>312</sup> (Lična potrošnja domaćinstava – mesečni prosek).

Grafik 8.3: struktura potrošnje domaćinstava u Novom Sadu za period od 2004. do 2012. godine (u evrima).



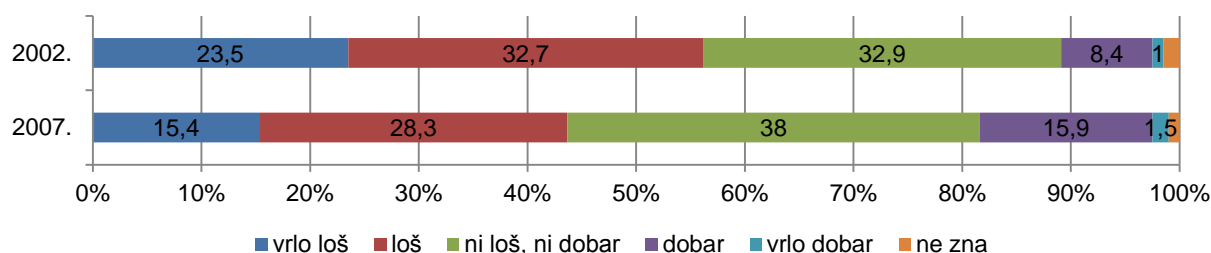
Napomena: Pretpostavljeno je da u domaćinstvu dva člana primaju platu.

Izvor: Kalkulacija je izvedena na osnovu podataka o prosečnoj neto zaradi u Novom Sadu na godišnjem nivou (Grafik 8.2) i strukturi potrošnje domaćinstava u gradskim naseljima Srbije (Grafik 8.3).

<sup>312</sup> Dostupno na <http://webrzs.stat.gov.rs/WebSite/public/ReportView.aspx> (pristupljeno 10. avgusta 2013).

S obzirom na to da se u ovom periodu procenat stanovnika koji svoje materijalne mogućnosti procenjuju kao „loše“ i „vrlo loše“ smanjio, a da se broj pozitivnih ocena povećao, može se zaključiti da se životni standard u odnosu na početak decenije znatno poboljšao. Rezultirajuće povećanje kupovne moći doprinelo je porastu potrošnje, koji ne samo da je bio osnovni generator njenog daljeg razvoja, već je ujedno predstavljao i očekivanu reakciju na sve zanemarene potrebe, čije je ispunjenje tokom prve decenije tranzicije bilo podređeno prioritetima rešavanja egzistencijalnih problema. Sve navedeno stvorilo je neophodne preduslove za profitabilnost ulaganja u maloprodajne objekte velikog formata, posebno tržne centre, i iniciralo prethodno analiziranu treću fazu transformacije maloprodajne mreže.

Grafik 8.4: subjektivna evaluacija finansijskog položaja domaćinstva u Srbiji za 2002. i 2007. godinu.



*Napomena:* Subjektivno siromaštvo bilo je veće od objektivnog u obe godine. Tako je, na primer, 2007. dvostruko više stanovnika bilo subjektivno siromašno u odnosu na objektivnu procenu, što ukazuje da je rast životnog standarda viši nego što rezultati prikazuju.

*Izvor:* RZS (2008: 14).

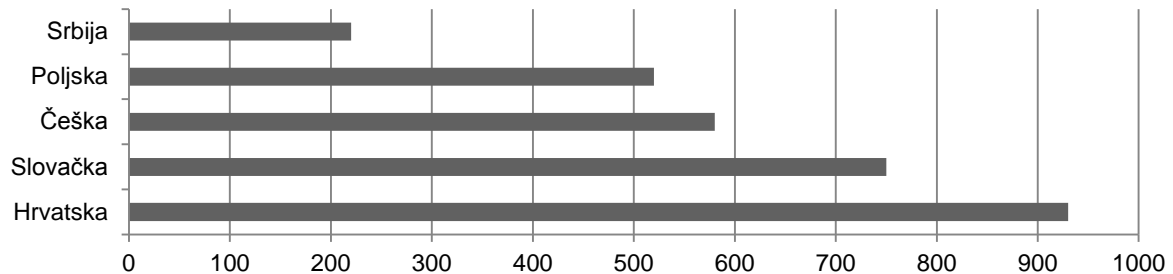
Kao što je prikazano u Poglavlju 6, komparativna analiza današnjih kapaciteta tržnih centara u Beogradu i odabranim glavnim gradovima CIE (Grafik 6.3), koja je zatim izvedena i na primeru većih gradova u našoj zemlji (Grafik 6.4), pokazala je da srpsko tržište karakterišu vrednosti znatno niže od prosečnih za region. Iako se na osnovu ovoga može zaključiti kako je, u poređenju sa većinom zemalja, koncept modernog šopinga u Srbiji tek u ranoj razvojnoj fazi, činjenica je da su nedavno otvoreni tržni centri, kao savremena sredstva potrošnje, već privukli kritičnu masu potrošača, o čemu, između ostalog, svedoče i brojni medijski izveštaji o hiljadama ljudi koji su prisustvovali njihovom otvaranju, ali i podaci o velikom broju posetilaca na mesečnom i godišnjem nivou<sup>313</sup>.

Dalji razvoj ovog maloprodajnog formata usko je vezan za intenzivniji priliv stranog kapitala, čiji glavni preduslov, osim povoljne investicione klime, jeste i postepeno približavanje kupovne moći i obima potrošnje centralnoevropskom proseku. S obzirom da podaci o strukturi potrošnje domaćinstava u gradovima Srbije iz 2012. godinu pokazuju da se 42,1% prihoda troši na kupovinu hrane i pića, a samo oko 4,5% na odeću i obuću (Grafik 8.2), izdvajanja za ovu svrhu po stanovniku su znatno niža nego u većini država regiona (Grafik 8.5). Iz navedenog se može zaključiti kako, spram današnjih okolnosti, ekspanzija mreže tržnih centara u srpskim gradovima i dalja popularizacija *šopinga*, koji je definisao razvoj postsocijalističkog potrošačkog društva još deceniju ranije, više nije uslovljena

<sup>313</sup> Kompanije *MPC Properties* saopštila je da je u prvih mesec dana rada TC *Ušće* u Beogradu imao 1,2 miliona posetilaca. Dostupno na <http://www.mondo.rs/a135636/Info/Ekonomija/TC-Uisce-Za-mesec-dana-milion-posetilaca.html> (pristupljeno 8. oktobra 2013).

spremnosti da se prihvate zapadni obrasci potrošnje<sup>314</sup>, već prvenstveno kupovnom moći i materijalnim mogućnostima stanovnika.

Grafik 8.5: prosečna potrošnja na odeću i obuću u odabranim državama CIE za 2011. godinu (u evrima).



*Napomena:* Kalkulacija prosečne potrošnje stanovnika Srbije urađena je na osnovu podataka o prosečnoj neto zaradi na godišnjem nivou i strukturi potrošnje domaćinstava.

*Izvor:* za sve zemlje osim Srbije - Coreside/Savills, Serbia<sup>315</sup>; za Srbiju - Baza podataka, RZS<sup>316</sup> (*Lična potrošnja domaćinstava – mesečni proseki i Rang opština i gradova prema visini prosečne neto zarade*).

Činjenica je da prepoznavanje i priznavanje potrošnje u uslovima tranzicije ne predstavlja samo sekundarnu manifestaciju širih ekonomskih procesa i okosnicu prostornog razvoja postsocijalističkih gradova, već i skriveni simbol njihove društvene transformacije. U ovom kontekstu se može postaviti i pitanje daljeg uticaja, pod srpskim okolnostima zakasnelog konzumerizma, na društvenu sliku Novog Sada. Bitno je napomenuti da je, u odnosu na širi postsocijalistički okvir, u njemu koncept šopinga, kao savremenog oblika kulture kupovine i svojevrsne rekreativne aktivnosti, još uvek u ranoj razvojnoj fazi iz razloga što je grad prvi tržišni centar u predgrađu, koji po kapacitetu, raznovrsnosti sadržaja i nivou opremljenosti u određenoj meri može da parira zapadnoevropskom standardu, dobio tek krajem 2013. godine. Drugim rečima, ukoliko bi se veličina Novog Sada merila trenutno prisutnim oblicima zastupljenosti konzumerizma, a potrošačko iskustvo ocenjivalo na osnovu ponude koju grad kao „najveći dućan“ ima, zaključak bi bio vrlo sličan onom koji je Pušić (2009: 109-110) još pre nekoliko godina dao:

„Nema onog ko u Novom Sadu nije osetio potrebu da iz nekog vrlo jednostavnog poriva potrošača otisne put Beograda [...] Taj potrošač će se odmah zapitati kako i zašto takva mesta (koja treba da posluže da potrošač zadovolji sva svoja nesavršena čula homo consumerisa) ne postoje i u Novom Sadu [...] Odgovor je u tome što grad još uvek nije dovoljno porastao. U mnogim slučajevima kojima se ilustruje konzumeristička priroda društva nužno se ispostavlja zakon velikih brojeva. Nije dovoljno da u određenom gradu postoji oformljen vrh stratifikacijske piramide, već je potrebno da postoji dovoljno široka osnova i gusto ispunjen središnji deo [...] Čini se da bi Novi Sad mogao biti na tom putu (da dostigne određenu veličinu kada počinje da se samoodržava i samoobnavlja), samo što se plašimo da će njegova populaciona veličina uveliko nadmašiti kvalitet njegovih urbanotvornih sadržaja. Već sad je jasno da njegova fizička forma znatno nadilazi njegov duhovni format.“

<sup>314</sup> Kreja (2004) smatra da objašnjenje uzroka ekspanzije sektora maloprodaje u periodu tranzicije treba bazirati na pretpostavci želje i spremnosti postsocijalističkog društva da prihvati zapadne obrasce potrošnje.

<sup>315</sup> Lična komunikacija, 18. avgust, 2013.

<sup>316</sup> Dostupno na <http://webrzs.stat.gov.rs/WebSite/public/ReportView.aspx> (pristupljeno 10. oktobra 2013).



Uzimajući u obzir ovako konstituisanu vezu između nivoa zastupljenosti konzumerizma, potrošačkog iskustva i trenutne ponude robe/maloprodajnih sadržaja, pretpostavka je da će tržišni centar *BIG* zadovoljiti sve one potrebe koje do sada grad nije mogao da ispuni i posledično izazvati promenu u navikama građana, posebno s aspekta „saobražavanja ritma društvenog života ritmu potrošnje“ (Ristić, 2007: 11). Sa druge strane, ako je ovde isključivo reč o potrebama socijalno homogene potrošačke populacije, čije materijalne mogućnosti dopuštaju njihovo ostvarivanje, postavlja se pitanje širih društvenih posledica koje će ovako usko definisanje ciljne grupe ostaviti na grad.

U prethodnom delu naznačeni su različiti aspekti sa kojih se društvene posledice razvoja tržišnih centara kao savremenih potrošačkih prostora mogu u postsocijalističkim okolnostima interpretirati. Za njihovu analizu na primeru Novog Sada biće potrebno istražiti značaj koji će savremena sredstva potrošnje imati za svakodnevni život potrošača nakon određenog vremena rada TC *BIG*. Do sada objavljene studije slučajeva (Nagy E., 2001; Kreja, 2003; Jakovčić, Rebernik, 2008; Stanić, 2008; 2011) pokazale su da je za izvođenje ovog tipa analize neophodno precizno odrediti strukturu i profil posetilaca u odnosu na čitav niz relevantnih parametara. Opšti parametri odnose se na pol, starost, stepen obrazovanja i visinu prihoda, dok specifični obuhvataju primarnu svrhu poseta (kupovina, druženje, zabava ili dokolica) i njihovu učestalost i vreme (svakodnevno, jednom ili više puta nedeljno, radnim danom ili vikendom, u jutarnjim ili večernjim satima, itd.), dužinu boravka, društvo sa kojim se dolazi (sam/sama, sa porodicom, prijateljima, itd.), kriterijume na bazi kojih se vrši izbor mesta kupovine (asortiman robe, cene, sniženja, promocije, prateći društveni sadržaji, lokacija – blizina doma ili posla, olakšan pristup automobilima, besplatan parking, itd.), individualnu ocenu udobnosti kupovine (bezbednost, zadovoljstvo uslugom, uticaj dizajna enterijera, itd.) i dr. Ukrštanjem svih ovih podataka dobile bi se informacije o navikama, preferencijama, zahtevima, očekivanjima, ali i o načinima provođenja slobodnog vremena različitih grupa posetilaca tržišnih centara u Novom Sadu. One bi se mogle upotrebiti za detaljnu analizu društvenih posledica koje ovi objekti, kao ključne komponente savremenog potrošačkog iskustva, ostavljaju na grad. Važna pitanja koja u ovom kontekstu treba postaviti su sledeća:

- da li potrošnja služi kao osnov za samoidentifikaciju pojedinaca ili identifikaciju i (re)afirmaciju određenih društvenih grupa;
- da li ona doprinosi društvenoj integraciji ili dovodi do alijenacije i stratifikacije na bazi materijalnih mogućnosti;
- da li veća ponuda robe, viši standard usluga i niže cene mogu doprineti demokratizaciji kupovine;
- koje su dalje tendencije razvoja kulture šopinga i kakav je karakter potrošačkih vrednosti koje se uspostavljaju;
- da li profil posetilaca u odnosu na njihov ekonomski položaj i društveni status odlikava socijalnu jednoličnost i uniformnost, odnosno da li upućuje na ekskluziju siromašnijih grupa;
- kakva je percepcija tržišnih centara, tj. da li se oni doživljavaju kao javni ili privatni prostor i koji je stepen njihove inkluzivnosti/ekskluzivnosti;
- da li će koncept savremenog šopinga prerasti u okosnicu socijalizacije;

- da li je uloga gradskog centra kao tradicionalnog središta trgovačkih aktivnosti i društvenog života marginalizovana<sup>317</sup>.

Analizirano iz današnje perspektive, još uvek je nedovoljno jasno u kom pravcu i na koji način će se potrošačko iskustvo, ali i potrošačka svest građana Novog Sada dalje razvijati. S jedne strane, realno je očekivati da će otvaranje novog tržnog centra doprineti stvaranju veće konkurentnosti na lokalnom tržištu. Proširivanjem i povećanjem ponude snižavaju se cene, što potencijalno može da rezultira popularizacijom šopinga, bar s aspekta usklađivanja kupovne moći određenih društvenih grupa i dostupnosti robe. Sa druge strane, ako odgovori na gore postavljena pitanja ukažu na uspostavljanje socijalno homogene potrošačke populacije, potrebno je preispitati da li koncept savremenog šopinga donosi nov oblik urbane vitalnosti i osvežava gradski život ili ga razgrađuje.

---

<sup>317</sup> S obzirom na to da je TC *BIG* nadmašio *Mercator* u pogledu površine, veličine lokala, broja različitih brendova i ponude pratećih sadržaja, ovde se može postaviti i pitanje na koji način se postojeći maloprodajni kapaciteti mogu adaptirati novim tržišnim uslovima.

## 9. TRANSFORMACIJA DRUŠTVENOG BRAUNFILDA OD KULTUROLOŠKOG DO POTROŠAČKOG PROSTORA – STUDIJA SLUČAJA

Porast značaja stvaranja ekonomski održivog kulturnog pejzaža u gradovima razvijenih zemalja, koji bi doprineo jačanju njihovog imidža kao atraktivnih turističkih destinacija, utiče na društvenu i funkcionalnu organizaciju javnih prostora. Posebno u slučaju kada su locirani u starim gradskim jezgrima i prepoznati po istorijskom, arhitektonskom, urbanističkom ili kulturnom nasleđu, oni imaju veliki potencijal za proizvodnju novih kulturnih aktivnosti i transformisanje u nov kulturni prostor grada. Polazeći od činjenice da ulica kao javni prostor predstavlja jedan od najdinamičnijih fragmenata svakodnevice jednog grada, reminiscencije koje se ne mogu zanemariti su one na zbivanja i događaje sa njenih trotoara – „ukoliko gradske ulice izgledaju interesantno, i grad izgleda interesantno, ako one izgledaju dosadno, i grad izgleda dosadno“ (Jacobs, 1993: 39). Akumulirana sećanja o gradu se često koriste kao glavni činioci u stvaranju njegovog novog imidža koji ga može inaugurisati kao proizvod (Šešić-Dragičević, 2007), te u oštroj borbi na globalnom tržištu mnoge gradske vlasti u prvi plan stavljaju kvalitet javnih prostora kao mesta odigravanja dinamičnih društvenih aktivnosti i scenografije urbanog života. Upravo iz ovih razloga određene ulice čine izuzetno atraktivan društveni braunfield čiji se potencijal može efikasno iskoristiti u redefinisanoj identitetu savremenog grada, a ujedno predstavljati i okosnicu strategija kulturne regeneracije. Njihov značaj se s ovog aspekta ogleda i u činjenici da su stanovnici savremenih gradova u stalnoj potrazi za dinamičnom, fluidnom i interaktivnom kulturom sa elementima lokalnog konteksta, koja se ne nalazi u kulturnim institucijama, već u mnoštvu pojedinačnih sadržaja, grupisanih duž ulica (Florida, 2002: 183), najčešće onih čije se glavne karakteristike opisuju dugogodišnjom tradicijom.

Uz adekvatan razvojni plan, uvođenjem komercijalnih sadržaja čija je uloga da kulturu zaista približi korisnicima kroz nova iskustva urbanog stila života, kao i poštovanjem lokalnog konteksta, ulica se pretvara u jedinstveno *treće mesto* koje neguje društvene potrebe i navike lokalnog stanovništva i rezultira kulturnim uokviravanjem. Na taj način se stvara nov tip savremenog javnog prostora koji u izvesnoj meri odražava jedan od ciljeva svake strategije brendiranja grada – da se promoviše kao interesantna destinacija za kulturni turizam, što omogućava i gradovima koji nisu primarno turistički orijentisani da kreiraju razvojne strategije, zasnovane na postojećem lokalnom kulturnom potencijalu (Đukić Dojčinović, 2005). Sa ekonomske tačke gledišta, proces predstavlja pojavu kulture u ponudi turističkog tržišta sa proizvodom koji ima i kulturnu i ekonomsku vrednost (*ibid.*). Projekti kulturne regeneracije ovog tipa najčešće su inicirale i koordinisale lokalne vlasti, ali imajući u vidu ograničenja u izdvajanju iz lokalnih budžeta, njihova realizacija je ipak zavisila od privatnih investicija. Drugim rečima, dok gradovi sagledavaju svoje ulice kao efikasne instrumente urbanog brendiranja, tržišno orijentisana ekonomija njihovoj transformaciji

pristupa sa ciljem ostvarenja profita. Uloga lokalnih vlasti je, stoga, da uz pomoć dobro osmišljene strategije napravi balans između javnih i privatnih interesa.

Usled isprepletanih uticaja tranzicionih procesa, u CIE su gotovo sve intervencije u gradskom prostoru, te i pokušaji kulturne regeneracije, imale drugačiju trajektoriju<sup>318</sup>, stoga je i pomenuti interesna ravnoteža vrlo često izostajala. Kao primer neadekvatno uspostavljenog balansa u ulogama kulturne i komercijalne industrije u konstituisanju pejzaža postsocijalističkog grada biće dat kratak prikaz razvoja Ulice Strodolni u Ostravi, Češka, a zatim i detaljna analiza dve faze socio-prostorne transformacije Ulice Laze Telečkog u Novom Sadu. Ilustrujući promene u percepciji savremenog stila gradskog života tokom perioda tranzicije, obe ulice su prvo transformisane u društveni braunfild spontanim jačanjem značaja kulture, a potom su komercijalizovane, što je doprinelo tome da u toku samo jedne decenije iz fokalnih kulturnih tačaka prerastu u „mesta potrošnje“ i glavne turističke destinacije.

## 9.1 Kultura i urbana regeneracija u postsocijalističkim gradovima

Trend regeneracije gradskog prostora kroz različite projekte kulturne obnove započeo je 1970-ih kao posledica deindustrijalizacije, komercijalne i rezidencijalne suburbanizacije i stvaranja sve veće tržišne kompeticije između gradova razvijenih zemalja (Garcia, 2004), a posebno je bio izražen nakon 1985. godine, kada je uspostavljena institucija Evropske prestonice kulture. Kultura je u tom kontekstu shvaćena kao kombinacija tradicionalnog i savremenijeg značenja, obuhvatajući kako materijalne aspekte (građevine, javne prostore, urbano okruženje, itd.), tako i one nematerijalne, poput „vrednosti, ponašanja, verovanja i životnog stila gradskog stanovništva“ (UN-HABITAT, 2004: 4). Pored toga, potrebno je napomenuti da je u savremenom rečniku ona „postala apstrakcija za svaku ekonomsku aktivnost koja ne stvara proizvode kao što su čelik, kola ili kompjuteri [...] S obzirom da je kultura sistem za proizvodnju simbola, svaki pokušaj da se ljudi ubede da kupe proizvod postaje kulturna industrija“ (Zukin, 1995: 12). Sa ciljem kreiranja „kulturnog prostora kroz povezivanje turizma, potrošnje i životnog stila“ (*ibid.*: 83), posebna mesta interesa ovih praksi postali su braunfild lokaliteti i napušteni javni prostori, na lokalnom nivou prepoznati po svom zaboravljenom istorijskom značaju ili tradiciji.

U mnogim zapadnoevropskim zemljama koje su realizovale projekte ovog tipa može se zapaziti da je promocija grada kao kulturnog centra usko povezana sa podrškom lokalnom ekonomskom razvoju (Miles, Miles, 2004). Uvođenje kulturnih sadržaja u postojeću urbanu matricu oslanjalo se na dobro osmišljen razvojni plan i finansiralo se iz javnih sredstava sa ciljem privlačenja privatnih investicija, čija je uloga bila da katalizuju regeneraciju. U tom smislu, kultura se može razumeti i kao vrsta instrumenta u različitim poslovnim strategijama lokalnih vlasti, gde se „kulturne prakse sagledavaju prvenstveno i neposredno sa aspekta otvaranja komercijalnih mogućnosti“ (McRobbie, 2002: 98). Slično kao što prodavnice suvenira u muzejima pokrivaju deo njihovih operativnih troškova (Zukin, 1995), kulturom vođena revitalizacija gradskog prostora često je praćena otvaranjem

<sup>318</sup> Ovo se ne odnosi na gradove CIE koji su proglašeni za Evropske prestonice kulture - Prag i Krakov (2000), Sibirj (2007), Pečuj (2010), Maribor (2012) i Košice (2013) - kao ni na one koji su bili ili su kandidati (Ostrava, Plovdiv, Varna, Vroclav, Plzen, itd.).

specijalizovanih potrošačkih mesta koja, dugoročno posmatrano, mogu da doprinesu finansijskoj održivosti ovakvih projekata. Ovim načinom integrisanja kulture u potrošnju se, kako Jackson (1999) navodi, proizvodi mozaik tržišnih niša, kao i nove forme lokalnih kultura. Glavna poprišta tih procesa su veći gradovi koji, kroz mrežu „konstitutivnih odnosa između [društvenih] klasa, kulture i prostora“ (Knox, 1991: 182), nude društveno-kulturnu raznovrsnost i širok dijapazon potrošne robe za zadovoljavanje posebnih i svakodnevnih potreba (Nagy E., 2001).

Prethodno navedeni aspekti transformacije kroz kulturu prvenstveno se odnose na gradove razvijenijih zemalja. U postsocijalističkim je značaj javnih interesa bio znatno manji. Relativno slaba pozicija javnog sektora ogledala se u nedostatku razvojnih strategija i usvajanju kratkoročnih *ad hoc* rešenja koja odgovaraju tržišnim potrebama (Sýkora, 2002), te je i kulturna regeneracija uglavnom za cilj imala povećanje cena nekretnina, a zatim i povećanje potrošnje. S ovog aspekta, inicijative za formiranjem kulturnog klastera više su bile posledica utilitarizma, odnosno tzv. oportunistički vođenog planiranja (Tašan-Kok, 2006), nego nepostojanja adekvatne strategije na nivou grada (Slach, Boruta, 2012). Iako je ova situacija u poslednjih nekoliko godina počela da se menja, kulturna regeneracija gradskog prostora još uvek nije postala neizostavan deo urbanog razvoja u postsocijalističkim društvima (*ibid.*).

U postsocijalističkim gradovima su, sa druge strane, česti primeri spontane, neplanske i neformalne funkcionalne i prostorne manifestacije kulturnih aktivnosti, koje dovode do regeneracije delova grada, prvenstveno javnih prostora sa zaboravljenim estetskim vrednostima. Za razliku od industrijskog braunfilda, oni se u ovom kontekstu mogu posmatrati kao društveni braunfild, čija je obnova inicirana kulturom. S obzirom na to da su privatni investitori predstavljali glavne aktere u razvoju gradova CIE tokom perioda tranzicije, oni su u ovim prostorima vrlo brzo prepoznali komercijalni potencijal i priliku za stvaranje profita, te je proces bio praćen ciljanom komercijalizacijom i popularizacijom, transformišući kulturni u potrošački pejzaž.

## 9.2 Studija slučaja 1 - Ulica Strodoľni, Ostrava, Češka

Ostrava je po broju stanovnika slična Novom Sadu i pripada grupi deindustrijalizovanih CIE gradova sa kompleksnom tranzicijom u postindustrijsko društvo (Lash, Urry, 1994). Tokom 2009. je podnela kandidaturu za Evropsku prestonicu kulture 2015. godine sa nekoliko već otpočetih i par planiranih projekata regeneracije industrijskih braunfild lokaliteta u blizini gradskog jezgra (vidi Slach, Boruta, 2012), a u cilju njegovog brendiranja kao destinacije kulturnog turizma. Sa druge strane, turistička atrakcija po kojoj je Ostrava danas poznata predstavlja Strodoľni ulica, čija je spontana transformacija bila prvo vođena kulturnom, a zatim komercijalnom industrijom.

Ulica je formirana u 19. veku, tokom spontanog naseljavanja centralnog dela grada različitim društvenim i etničkim grupama. Iako je bila poznata po koncentraciji prostitucije, ona je istovremeno nudila brojne kulturne i zabavne sadržaje. Njena progresivna fizička degradacija i getoizacija nastupila je nakon Drugog svetskog rata. Sredinom 1960-ih na gradskom nivou je doneta odluka da se celo područje sruši, ali uzimajući u obzir nedostatak

finansijskih resursa za ovaj poduhvat, on nije realizovan. Pad socijalizma dočekala je pod imenom „Bronks Ostrave“ (Kubíček, 2000).

Razvoj ulice od 1989. godine karakterišu tri faze (Slach, Boruta, 2012):

- *Prvu fazu* obeležilo je osnivanje kluba *Crni pauk* 1994. godine, koji je ubrzo postao centar alternativne kulture i mesto okupljanja intelektualne gradske elite. Otvaranjem još nekoliko barova sličnog karaktera započela je spontana socio-prostorna transformacija ulice. Organizovan je festival akcione umetnosti, jedan od prvih takvog tipa u Češkoj, a novi muzički klub *Boomerang* prerastao je u okosnicu lokalne rok scene. Već u ovoj fazi otpočelo je i renoviranje oronulih zgrada u privatnom vlasništvu. Ulica je postala prepoznatljiva kulturološka tačka noćnog života grada.
- *Druga faza* (2000 - 2004. godina) predstavljala je period komercijalizacije, tokom kojeg je došlo do ekspanzije barova, pabova, klubova i restorana (ukupno 60 naspram 9 koliko ih je bilo 1999. godine). Turistički značaj ulice je vrlo brzo porastao, što je izazvalo nagli skoka cena nekretnina, zatvaranje nedovoljno profitabilnih lokala i ukidanje rezidencijalne funkcije.
- *Treća faza* se ogledala u završetku rekonstrukcije komunalne infrastrukture, koju je finansirao grad. Zbog nedovoljne materijalne podrške lokalnih vlasti, počeli su da nestaju raznoliki kulturni sadržaji i aktivnosti koji su ulicu izvorno karakterisali. U njenoj blizini otvoreni su brojni hoteli, restorani i poslovni prostori, čime se neznatno povećala poseta tokom dana. Danas je poznata kao „ulica koja nikada ne spava“ i 2011. godine je proglašena za „najviše *trendy* mesto“ noćnog života u Češkoj (Slike 9.1 i 9.2).



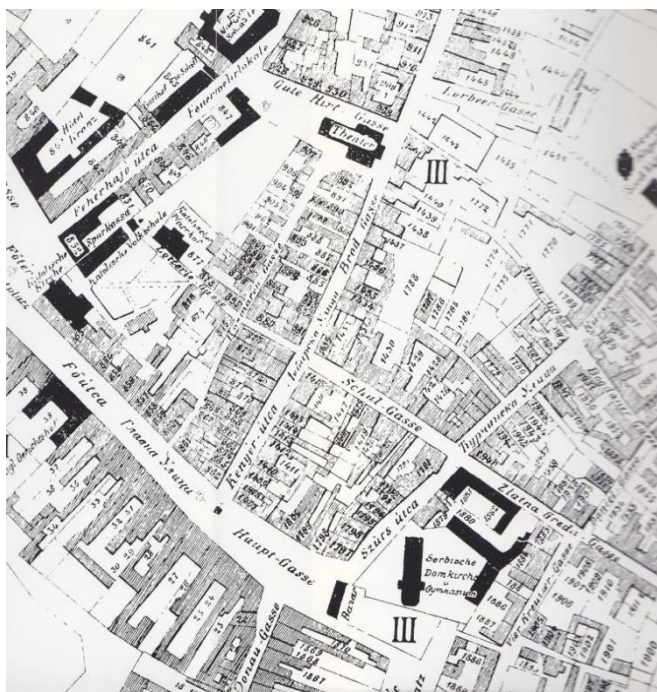
Slike 9.1 i 9.2: dnevni i noćni život Ulice Stodolni.

Iako je nastala kao centralno mesto alternativne kulture, rezultati druge i treće faze govore o „uspešnom okončanju funkcionalne unifikacije područja“ i transformaciji u prevashodno potrošačku ili turističku ulicu (*ibid.*: 105), koja je svojim novim karakterom neosporno doprinela brendiranju grada. Ovaj razvojni put predstavljao je direktnu posledicu nedostatka adekvatne regulative i *laissez-faire* politike lokalne vlasti, tipične za postsocijalistički period, koja je sve odluke prepuštala tržišnim silama. Može se zaključiti da se, usled nedovoljno održavanog balansa između uloga kulturne i zabavne industrije, Ulica Stodolni danas ne doživljava kao kulturološko stecište obogaćeno zabavnim sadržajima, već kao prvenstveno komercijalizovan i privatizovan javni prostor, skoro u potpunosti podređen stvaranju profita. Za održavanje ove ravnoteže je neophodno izraditi adekvatnu razvojnu strategiju kulturnog brendiranja na nivou grada, ali i obezbediti materijalnu podršku

u podsticanju kulturnih događanja i održavanju njihovog kontinuiteta, što predstavlja izazov za veliki broj postsocijalističkih gradova.

### 9.3 Studija slučaja 2 - Ulica Laze Telečkog, Novi Sad

Ulica Laze Telečkog je prostorno definisana još u prvoj polovini 18. veka kao komunikaciona linija između dva centralna javna prostora u okviru gradskog jezgra – Zmaj Jovine ulice i Trifkovićevo trga (Slika 9.3). Predstavljala je deo stambene zone i bila poznata kao *Rozmaren Gasse* (Milanković-Jović, 1993). Tokom druge polovine 19. veka, u delu prema Trifkovićevom trgu izgrađen je niz prizemnih kuća, čije su fasade ilustrovala u to vreme aktuelne stilske trendove u lokalnoj arhitekturi - istoricizam, klasicizam, čak i secesiju. S obzirom da nisu bile blagovremeno konzervirane, zbog učestalih renoviranja i adaptacija tokom 20. veka mnoge od njih nisu očuvale elemente originalnih stilova.



Slika 9.3: *Rozmaren Gasse* na mapi grada iz 1884. godine.

Prva promena karaktera ulice desila se sa izgradnjom monumentalne palate Vatikan 1931. godine, sa lokalima u prizemlju i stambenim jedinicama na spratovima. Uprkos svojoj lokaciji i uvedenim komercijalnim sadržajima, ona se nalazila na marginama društvenog života grada sve do početka 21. veka (Slike 9.4 i 9.5). Slično kao i u slučaju Ulice Strodojni, njena transformacija je prvo bila spontano vođena kulturom, a zatim dejstvom tržišnih sila.



Slike 9.4 i 9.5: ugao Ulice Laze Telečkog i Trifkovićevo trga – 1970-ih i danas.

### 9.3.1 Faze transformacije

**Širi kontekst uticajnih faktora iniciranja procesa transformacije** Ulice Laze Telečkog odnosi se na prethodno analizirane okolnosti raspada države i rezultirajuće društveno-ekonomske krize tokom prve decenije tranzicije, koje su, između ostalog, za posledicu imale određene društvene i kulturološke fenomene i implikacije. Ovo se prvenstveno odnosilo na pojavu *turbo-folk* generacije, oblikovane novim muzičkim podžanrom koji je „kombinovao neo-folk [...] sa imidžom luksuznog potrošačkog života, [...] ritmovima preuzetim od zapadne komercijalne *dance* muzike i stilom prezentacije pozajmljenim sa MTV-ja” (Gordy, 1999: 133). Sa ciljem da skrene pažnju sa aktualnih političkih, društvenih i ekonomskih problema, ova muzika je promovisala sistem vrednosti „nove srpske elite” - „režimski političari, ratni profiteri i kriminalni *bosovi* preobraćeni u *biznismene* i glamurozne *turbo-folk* zvezde” uspeli su u uspostavljanju „kulta kriminala i nasilja, [...] nacional-šovinizma i provincijalizma”, kao i u zapostavljanju „morala, obrazovanja, legaliteta i ostalih civilnih vrednosti” (Kronja, 2004: 103), čime su učinili *turbo-folk* dominantnim kulturnim obrascem. *Nouvelle vague* i sve što je podrazumevao, uključujući fiktivni glamur i luksuz u vreme najvećeg siromaštva, ubrzo su prerasli u dominantan model životnog stila srpskih tinejdžera i prepoznatljiv simbol 1990-ih. Ono što se suprotstavilo novom masovnom trendu bila je *rock ‘n’ roll* kultura. Kulturološki i komercijalno izuzetno uspešan tokom 1980-ih na teritoriji bivše Jugoslaviji, ovaj muzički žanr je gotovo u potpunosti marginalizovan u deceniji koja je sledila – „zarađivao je manje, imao je manje publike”, ali je stajao kao „najjača odbrana urbane i internacionalne kulture od nacionalističke dominacije *seoskog urbaniteta* [...] i za vreme rata služio kao antidot izolaciji nametnutoj mladima Srbije” (Gordy, 1999: 115).

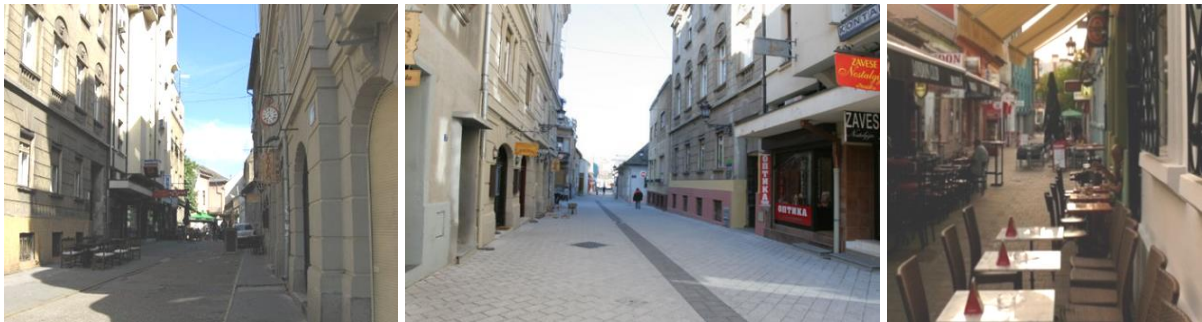
Na početku 2000-ih godina, odnosno nakon decenije potpune izolacije, mlađa generacija stanovnika Novog Sada bila je željna pronalaženja svojih vizija i interpretacija urbanosti, zasnovanih na *turbo-folk* ili *rock ‘n’ roll* kulturi. Oba trenda su imala značajan uticaj na prostorni razvoj najužeg centra grada. Pojedine društvene grupe, koje su izrasle iz *turbo-folka* i koje su novac priznavale za jedini statusni simbol, okupirale su novootvorene kafiće u Ulicu Modene – prvoj *ulici za izlaske* u postsocijalističkom periodu. Ako bi se posmatrali kroz njihovo učešće u prostornoj artikulaciji, *turbo-folk* kultura i njeni predstavnici su u ovom periodu najbolje ilustrovali „kulturnu i kvazi-urbanu atmosferu”, odnosno „vrstu srpskog nazoviurbaniteta” (Pušić, 2009: 133). Sa druge strane, budući da je Novi Sad predstavljao jedan od centara jugoslovenske rok scene tokom 1980-ih godina, odbijanje ovog novouspostavljenog vrednosnog sistema od strane dela populacije početkom 2000-ih generisalo je potrebu za stvaranjem drugačijeg kulturnog miljea i kulturnog sastajališta. Locirana u blizini svih glavnih urbanih repera i još uvek neotkrivena, Ulica Laze Telečkog je spontano izabrana kao nov kulturni ambijent grada. Nezavisno od niske cene iznajmljivanja lokala, razlog za ovakav izbor može se naći u činjenici da su galerija alternativne umetnosti i lokalno poznat alternativni bar u njoj postojali još tokom 1990-ih.

Tokom **prve faze transformacije**, Ulica Laze Telečkog je postala prepoznatljiv javni prostor koji je mogao da podrži sve uvećane potrebe specifičnih društvenih grupa u potrazi za mestom okupljanja drugačijeg senzibiliteta. Budući da se u sledećih nekoliko godina otvorilo samo par novih alternativnih barova, njen izgled i senzibilitet su se veoma malo promenili - još uvek je predstavljala interno, intimno i samo lokalno poznato *treće mesto* mladih, koji su večernjim satima diskutovali o svakodnevnim problemima, politici, umetnosti,



itd. (Slike 9.6). Njena socijalna diversifikacija bila je ograničena, ne zbog nedostatka finansijskih sredstava posetilaca lokala, već zbog činjenice da je samo *bivanje u ulici* predstavljalo znak otpora prema turbo-folk generaciji i njenom načinu života. Ljudi koji su u ovom prostoru provodili svoju svakodnevnicu bili su u potrazi za zaboravljenim i zanemarenim kulturnim vrednostima i postepeno ga transformisali u izložbeni ambijent i bazu za ponovni razvoj avangarde u Novom Sadu.

Umetnost koja se u prvoj fazi izlagala u ulici može se okarakterisati nizom različitih formi javnog izraza kao reakcija na novu srpsku popularnu kulturu - grafiti, murali, instalacije, predavanja, čak i protesti, svi opisani zajedničkim terminom *cultural jamming* (Cresswell, 1998: 266). Koncerti pank i rok grupa, različiti performansi i izložbe alternativnih umetnika dešavali su se u ili ispred pabova svake nedelje. Uzimajući u obzir da su korisnici ovog javnog prostora ujedno predstavljali i ciljnu grupu međunarodnog muzičkog festivala *EXIT*, organizatori su vrlo brzo prepoznali njegov potencijal, stoga je on postao stecište gotovo svih pred- i postfestivalskih događaja i aktivnosti već tokom 2003. godine.



Slike 9.6, 9.7 i 9.8: Ulica Laze Telečkog tokom prve faze transformacije, nakon pedestrijanizacije i po završetku druge faze.

I pored kontinualnog rasta popularnosti ulice, lokalna vlast još uvek u njoj nije prepoznavala potencijal za kulturno brendiranje starog gradskog jezgra. Pedestrijanizovana je tek na zahtev stanovnika, u vreme kada je Zmaj Jovina ponovo popločavana (Slika 9.7).

**Druga faza transformacije** događala se gotovo istovremeno sa procesom društvene „kulturizacije” Srbije i ono što je „in“ i „out“ pretvorilo ju je u tranzicionu zonu. Nakon raskida sa mržnjom prema svemu što potiče sa zapada, dominacija turbo-folka počela je polako da nestaje i ubrzo je zamenjena novim kulturnim vrednostima, promovisanim od strane zapadnih medija.

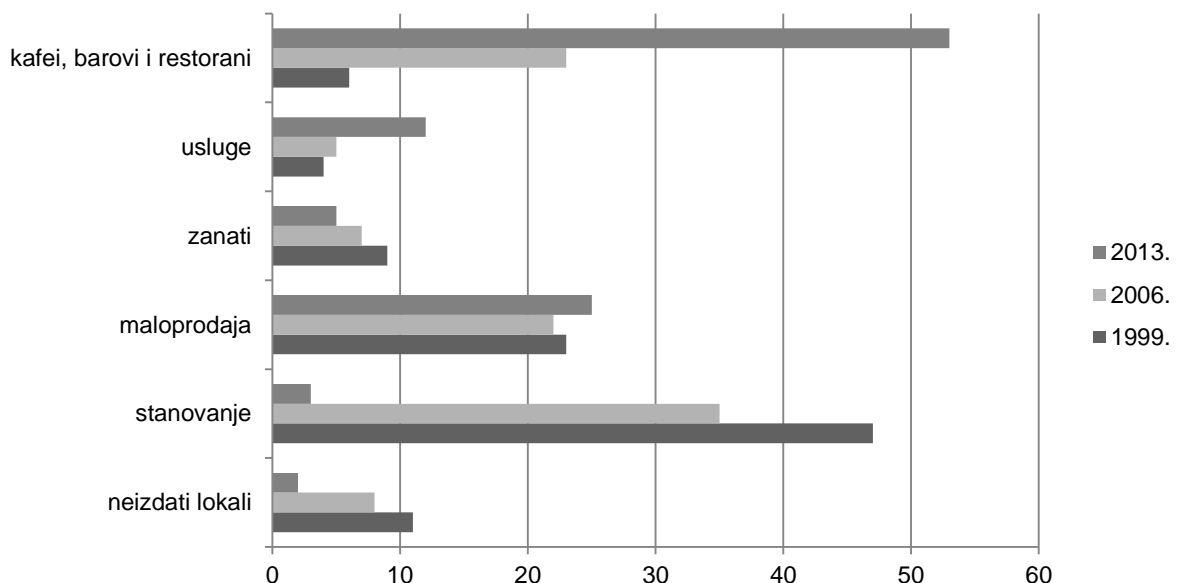
Zbog činjenice da je većina ranije popularnih i trend-seterskih mesta u gradu bila u potpunosti istražena do 2006. godine, intrigantna reputacija neprimećene *boemske ulice* postala je interesantna privatnom sektoru, što je uslovalo postepeno adaptiranje njene strukture komercijalnim potrebama. U cilju privlačenja različitih društvenih grupa, otvarano je sve više kafea, barova i restorana, pri čemu je svaki od njih dizajniran da odgovara drugom ukusu i afinitetu. Prepoznatljiv imidž ulice, zasnovan na kombinaciji elemenata britanskog paba i lokalne tradicije, u nedogled je kopiran kako bi se naizgled zaštitila njegova dotadašnja autentičnost, tj. promovisala različitost od ostalih mesta za izlazak u gradu, te i *Lazina* postaje nezaobilazan deo naziva svakog novog lokala. Drugim rečima, atipičnost ulice lansirana je kao zaštitni znak brenda sa namerom da bude masovno konzumiran. Kako je „biti alternativan“ značilo „biti in“, kultura koja je prepoznala njen potencijal i inicirala njegovu transformaciju u društveni braunfield komercijalizovala se do te mere da je sve

ponuđeno moglo da se proda kao kulturni proizvod. Ulica je postala centralna tačka gotovo svih društvenih aktivnosti grada i destinacija za svakoga, bez obzira na individualne interese, afinitete ili senzibilitet.

S obzirom na konstantnu prisutnost potrebe za obogaćivanjem komercijalne ponude novim sadržajima, kao što su butici i restorani brze hrane, prostor ulice počeo je da se vrednuje po kvadraturi koja može da se iznajmi, što je dovelo do gotovo potpune promene odnosa stambenih i komercijalnih funkcija (Grafik 9.1). Cene zakupa i usluga počele su da rastu u odnosu na prvu fazu transformacije, čime se povećavala i vrednost nekretnina.

Priliv privatnih investicija i novih potrošača/konzumenta uticao je na promenu nekadašnjeg karaktera i formiranje nove reputacije ulice (i 9.8), a korisnike koji su svojevremeno prepoznali njen društveni braunfild je pojačano mešanje različitih društvenih i kulturnih miljea sve očiglednije odbijalo. Ono što je ranije bila alternativna scena, transformisalo se u fuziju sa jakim primesama popularne kulture. Iz ovih razloga se vremenom i sama ulica socijalno i prostorno raslojila bazirano na generacijskom jazu i različitim afinitetima, te su u delu prema Trifkovićevom trgu počeli da prevlađuju sadržaji za nove i uglavnom mlađe konzumente, za koje je bivanje u ovom prostoru deo aktuelnog trenda, dok se starija populacija povukla u deo prema Zmaj Jovinoj ulici, od kojeg je transformacija zapravo i započela.

Grafik 9.1: namena prizemlja u Ulici Laze Telečkog 1999, 2006. i 2013. godine (u procentima).



Kako se potreba za ponovnim otporom prema *mainstream*-u obnovila, staro jezgro grada je ušlo u novi ciklus društveno-prostornih promena, a razlozi koji su inicirali prvu fazu transformacije Ulice Laze Telečkog počeli su da oblikuju javne prostore u neposrednoj blizini. Evidentno je da nju danas karakteriše raznovrsna ponuda komercijalnih i zabavnih, tj. potrošačko orijentisanih sadržaja, koji čine okosnicu doživljaja dinamičnog društvenog života mladih. Može se zaključiti kako je ona potpuno neplanirano dobila izuzetan značaj u brendiranju Novog Sada kao atraktivne turističke destinacije za zabavu. Sa druge strane, nastala kao reakcija na medijski promovisane potkulture 1990-ih, ova ulica se na kraju procesa i sama utopila u njih.

### 9.3.2 Rezultati transformacije – društveni i kulturološki aspekti

Prvu fazu transformacije Ulice Laze Telečkog karakterisala je spontanost. Iako nije rezultirala fizičkom obnovom, niti značajnijim prilivom investicija, njeno glavno obeležje bilo je stvaranje društvenog braunfilda. Druga faza transformacije je bila neplanska, tržišno orijentisana i vođena profitnom logikom, ali je istovremeno imala vrlo jasan cilj – komercijalizaciju i potrošnju prostora, koje su počivale na njegovoj već stečenoj i prepoznatljivoj reputaciji i karakteru.

Budući da transformacija svakog javnog prostora može proizvesti i pozitivne i negativne efekte, ona mora biti zasnovana na dugoročnoj strategiji sa jasno definisanim ciljevima i pretpostavkama o mogućim posledicama koje svaka intervencija u identitetu određenog mesta može da izazove. Ako se model druge faze transformacije Ulice Laze Telečkog evaluira sa aspekta iskorišćenja njenog potencijala da indukuje revitalizaciju, reinvestiranje, kao i da podigne vrednost nekretnina, rezultati se mogu oceniti kao pozitivni. Međutim, ako se u obzir uzmu dugoročni efekti, postavlja se pitanje ko je od ovog procesa više profitirao – da li građani ili privatni sektor.

Priliv privatnih investicija je nesumnjivo doprineo poboljšanju fizičke strukture i infrastrukture ulice, ali prisutnost isključivo zabavnih sadržaja u novoj ponudi, oslonjenih na ranije prisutne kulturne obrasce, dao joj je karakter komercijalnog, odnosno potrošački orijentisanog javnog prostora. Može se zaključiti da je uslužni sektor imao najveći uticaj na razvoj njenog današnjeg identiteta. Njegova pozicija na potrošačkoj mapi grada je tokom prethodne decenije bila dodatno ojačana rastom materijalnog standarda i kupovne moći dela stanovništva, što je rezultiralo ograničenjem društvene pristupačnosti ove ulice. Komercijalizovani javni prostori marginalizuju građane sa nižim primanjima, te njihova inkluzivnost ne predstavlja pravo, već privilegiju (Banerjee, 2007). Drugim rečima, kako je potrošnja prerasla u okosnicu društvene adhezije u Ulici Laze Telečkog, segregacija bazirana na materijalnim mogućnostima podelila je korisnike na one koji mogu sebi da priušte potpuno konzumiranje sadržaja i one koji njom mogu samo da se prošetaju.

Tokom prethodne decenije privatni sektor je, kao novi ekonomski akter, prerastao u glavnog, ako ne i jedinog učesnika u procesu odlučivanja o intervencijama u gradskom prostoru i usmeravanju investicija. Imajući u vidu da lokalne vlasti, sem davanja odobrenja za određene zahvate, nisu imale gotovo nikakvog uticaja na transformaciju Ulice Laze Telečkog, postavlja se pitanje njihove uloge u oblikovanju budućnosti gradova u tranzicionim društvima, odnosno „da li se političke odluke o razvoju grada donose u korist privatnih interesa“ (Čaldarović, Šarinić, 2008: 375). U tim okolnostima privatni investitori su u mogućnosti da „polažu pravo na grad“, što često dovodi do promene karaktera javnih prostora, a zatim i „društvene morfologije grada“ (Sassen, 2002: 169). Ovo kao posledicu može da ima „svojevrsnu krizu [javnih prostora], prouzrokovanu njihovom komercijalizacijom“ (Maciocco, 2008: 15) i formiranje kvazi-javnih, komercijalnih i društveno ekskluzivnih prostora. U slučaju Ulice Laze Telečkog, upravo je podređivanje svakog slobodnog kvadratnog metra barskom stolu uslovalo i postepen nestanak osećaja *javnosti*. Nastanak *virtuelnog javnog prostora* (Lees, 2003), kao osobenog oksimorona korisničke percepcije, predstavlja skoro tipičan rezultat procesa koji je Zukin (1995: xiv) označila kao „domestikacija kapučinom“.

Iako je tokom proteklih 20 godina Ulica Laze Telečkog transformisana od zaboravljenog javnog prostora u društveni braunfild, a potom i u komercijalizovani prostor „za izlaske“, specifičnost njenog postsocijalističkog razvoja s jedne strane jasno odslikava promene u društvenim potrebama, a sa druge percepciju urbanog načina života u tranzicionoj Srbiji. Kako su preovlađujući muzički afiniteti predstavljali refleksiju sistema vrednosti i verovanja pojedinaca u periodu 1990-ih, karakter ulice tokom prve faze transformacije, tj. u vremenu kada je usvojila kulturne obrasce, bio je uslovljen afinitetima onog dela populacije koji je odbacio konzumiranje turbo-folk trenda. Kultura na čije se elemente ulični život tada oslanjao obeležila je postepeno oživljavanje avangardne scene iz 1980-ih i nije bila popularna niti komercijalna.

Analiza uzroka daljeg porasta popularnosti ove ulice ukazuje da je njen razvoj tokom druge faze transformacije bio uslovljen potrebama mlađe urbane populacije. Kako su televizija i komercijalna muzika „ključni faktori u obezbeđivanju obrazaca za kulturne aktivnosti mladih i okidači njihovih praksi“ (Crouch, 1998: 167), sva razmatranja popularne kulture u postsocijalističkoj Srbiji se mogu fokusirati na aspekt uticaja aktuelne muzičke scene koja je izrazito komercijalno determinisana i široko promovisane u masovnim medijima (Grujić, 2009). Ono što je medijska kultura na našim prostorima tokom protekle decenije nudila jeste smeša tranzicione atmosfere i nejasnog sistema vrednosti, koja je obuhvatala nacionalističko i populističko nasleđe 1990-ih, kao i duh potrošačkog društva, kapitalističke ekonomije, zabave i kulturne globalizacije (Kronja, 2010), što je nesumnjivo uticalo na razvoj novog modela popularne kulture. Upravo je njegovo prihvatanje oblikovalo današnji karakter Ulice Laze Telečkog.

I pored činjenice da se u Srbiji kultura postepeno brani od turbo-folk nasleđa, ono je i dalje snažno prisutno u različitim formama, dok *rock 'n' roll* paradigma Ulice Laze Telečkog sa početka 2000-tih još uvek predstavlja „manjinsku urbanu kulturu“ iz razloga što uslovi u kojima je nastajala nisu reprodukovani (Gordy, 2005: 17). Može se zaključiti da je popularna kultura čiji se elementi danas sreću u ovom javnom prostoru kombinacija zapadnih uticaja i zaostavštine 1990-tih. Bilo da je definisana kao „kultura koju stvaraju ljudi i koja im nije nametnuta“ (Fiske, 1989, p. 25) ili kao parazit na visokoj kulturi koji služi kao komoditet masovne potrošnje (Macdonald, 2006), popularna kultura trenutno predstavlja integralni deo savremenog urbanog života koji je, u traganju za prostornom dimenzijom, okupirao ulicu Laze Telečkog, pretvarajući je u žižnu tačku njenog konzumiranja i potrošnje.

Prva faza transformacija ranije zapostavljene Ulice Laze Telečkog u jedno od centralnih mesta kulturnog života grada može se opisati kao spontani proces razvoja društvenog braunfilda, iniciran i ostvaren kroz aktivnosti samih građana u težnji da se načini raskid sa društvenim i kulturnim nasleđem 1990-ih. Budući da je tranziciona ekonomija bila uslovljena odlukama privatnih investitora, oni su često predstavljali pionire u markiranju komercijalnog potencijala gradskog prostora u čiju revitalizaciju javni sektor nije mogao da uloži, što se odrazilo na drugu fazu transformacije, tokom koje je razvoj ulice bio strogo profitno determinisan. Proces je bio vođen nastojanjem da se obezbede ekonomski interesi, stoga je rezultirao stvaranjem veze između „kulturnog prostora i ostvarene dobiti“ (Miles, Miles, 2004: 53) umesto između kulture i društva.

Za razliku od procesa kulturne regeneracije javnih prostora u zapadnoevropskim gradovima, koji su vođeni dobro osmišljenim strategijama i koordinisani od strane lokalnih vlasti, primeri ulica Strodozni i Laze Telečkog pokazuju da su oni u postsocijalističkim

gradovima uglavnom spontani, često neplanski i skoro u potpunosti prepušteni interesima privatnog sektora. Potpuno odsustvo planiranja je s ovog aspekta kontraproduktivno, posebno ako je rezultat stvaranje „novih mesta“ čija je jedina namena da podstakne potrošnju (Gospodini, 2006). Otvoreno je pitanje da li javni prostori koji su prošli pomenuti ciklus i potisnuli ranije prisutne kulturne modele i dalje mogu da se tumače i doživljavaju kao nosioci kulture. Imajući u vidu da su obe faze transformacije Ulice Laze Telečkog odraz obrasca društvenog razvoja u tranzicionoj Srbiji, može se zaključiti da je prilagođavanje novih sadržaja popularnoj percepciji savremenog urbanog stila života bio logičan i očekivan. Sa druge strane, primer iz Ostrave moguće je preslikati na novosadski – bez precizno utvrđene strategije i unapred definisanih ciljeva, modifikacija spontano nastalog kulturološkog karaktera i identiteta društvenog braunfilda kroz komercijalizaciju suštinski vodi ka formiranju potrošački determinisanog, privatizovanog i samo prividno „lokalnog obojenog“ javnog prostora, koji ima istovetnu „aromu“ nezavisno od toga gde je lociran.

## 10. ZAKLJUČAK

„Građena sredina se može interpretirati kao artefakt društva, pređašnjeg i sadašnjeg, koje ga je stvorilo i nastanilo, ali ne postoji jedinstven pristup objašnjenju veze između političkih, ekonomskih i društvenih procesa i građene sredine gradova.“

Dingsdale (1999: 64)

Obrasci društvenog i prostornog restrukturiranja socijalističkih gradova CIE, koji su uspostavljeni u relativno kratkom vremenskom intervalu obeleženom paradigmatičnim i gotovo revolucionarnim sistemskim promenama, imaće velikog uticaja na njihovu post-tranzicionu razvojnu putanju. Period tranzicije je u ovom radu stoga posmatran kao laboratorija za istraživanje korelacija i kauzalnih veza između političkih, ekonomskih, institucionalnih i društvenih reformi i različitih nivoa urbanih promena, čiji rezultati daju znatno više od opisa zajedničkih elemenata i uticajnih faktora razgradnje nasleđene socijalističke matrice i geneze „urbane slike“ postsocijalizma, pružajući teorijsku i analitičku bazu za realno postavljene politike i strategije daljeg urbanog razvoja i korekcije u metodologiji planiranja urbanih transformacija.

Iako su svi gradovi CIE tokom perioda socijalizma prošli kroz proces modernizacije koji je imao izvesna kapitalistička obeležja, tada aktuelno društveno i državno uređenje onemogućilo im je ulazak u postindustrijsku razvojnu fazu, što je doprinelo stvaranju jedinstvene i prepoznatljive socijalističke urbane forme. Polazeći od ove konstatacije, osnovna postavka perioda tranzicije u kontekstu urbanih transformacija podrazumevala je dekonstrukciju univerzalnog modela socijalističkog industrijskog grada, odnosno njegovu evoluciju do deindustrijalizovanog kapitalističkog grada (Nedović-Budić *et al.*, 2006; Petrović, 2009). Uzimajući u obzir tvrdnju da je socijalizam bio „najduži (i najteži) put od kapitalizma do kapitalizma“ (Sachs, 1999: 90), za socijalistički grad bi se moglo reći da je predstavljao najkompleksniju pauzu u razvoju kapitalističkog grada. Upravo je rušenje Berlinskog zida simbolizovalo njen prekid i početak sistemskih reformi koje su katalizovale sve promene u socijalističkoj urbanoj strukturi, a zatim oblikovale postsocijalističku.

Istraživanje je potvrdilo da se nasleđen urbani pejzaž transformisao spram novih političkih i društveno-ekonomskih okolnosti, stoga je postsocijalistički grad definisan kao društvena i prostorna manifestacija kompleksnih tranzicionih procesa. Polazeći od rezultata istraživanja, Tabela 10.1 daje uporedni pregled glavnih činioca urbanog razvoja i osnovnih karakteristika socijalističkog i postsocijalističkog grada, kao direktnih i indirektnih rezultata implementacije ideoloških principa dva suštinski različita državna i društvena uređenja.

Tabela 10.1: uporedni pregled glavnih činioca urbanog razvoja i osnovnih karakteristika socijalističkog i postsocijalističkog grada.

SOCIJALISTIČKI GRAD	POSTSOCIJALISTIČKI GRAD
<i>ideologija</i>	
<p>dominacija jednopartijskog političkog sistema</p> <p>kolektivizam i kolektivna volja - društvo kao masa pojedinaca sa sličnim ili istim potrebama i očekivanjima</p> <p>egalitarno društvo i princip jednakih mogućnosti i jednakih prava</p> <p>centralno planirana ekonomija</p> <p>izražen antikapitalizam i zatvorenost prema Zapadu</p> <p>ideja ekonomske samoodrživosti i zatvorenog tržišta</p> <p>ekonomija bazirana na proizvodnji</p> <p>industrija kao pogonska snaga i okosnica urbanog razvoja</p> <p>prioritet državne/društvene svojine</p>	<p>politički pluralizam, višepartijski sistem i demokratija</p> <p>individualizam i sloboda izbora - društvo kao skup pojedinaca sa individualnim preferencijama</p> <p>raslojeno društvo i mogućnosti uslovljene socijalnim i ekonomskim položajem</p> <p>tržišna ekonomija</p> <p>postepeno usvajanje kapitalističkih postulata i otvaranje prema Zapadu</p> <p>priliv stranog kapitala, liberalizacija, internacionalizacija i globalizacija tržišta</p> <p>ekonomija bazirana na potrošnji</p> <p>tercijarni sektor kao okosnica urbanog razvoja</p> <p>prioritet privatne svojine</p>
<i>ideološke manifestacije</i>	
<p>odbacivanje tržišnih mehanizama u izgradnji stanova i finansiranje iz državnih/društvenih fondova</p> <p>nadležnost države u distribuciji stanova i državno/društveno vlasništvo nad stambenim fondom</p> <p>politika jednakih prava pri dodeli stanova (garantovano pravo na stan)</p> <p>simbolične stanarine i niske cene komunalnih usluga</p> <p>intenzivna industrijalizacija</p> <p>potpuna kontrola države nad sredstvima proizvodnje, uslugama i distribucijom robe</p> <p>privredni rast baziran na aktivnostima velikih državnih/društvenih preduzeća i veoma limitirana uloga privatnog sektora</p> <p>državno/društveno vlasništvo nad građevinskim zemljištem</p>	<p>stambena izgradnja vođena tržišnim zahtevima i finansirana privatnim kapitalom</p> <p>liberalizacija tržišta rezidencijalnih nekretnina i individualno vlasništvo nad stambenim fondom</p> <p>stan kao roba i simbol društveno-ekonomskog statusa</p> <p>veći troškovi stanovanja i tržišno određivanje cena komunalnih usluga</p> <p>intenzivna deindustrijalizacija</p> <p>privatizacija državnih/društvenih preduzeća i uvođenje principa slobodnog tržišta</p> <p>privredni rast uslovljen prilivom stranih investicija, sve veća uloga malih i srednjih preduzeća i dominacija privatnog sektora</p> <p>sve veće učešće privatnog vlasništva nad građevinskim zemljištem</p>
<i>uticaji na gradski prostor</i>	
<p>politika „boljeg života u gradu“ i ruralno-urbane migracije</p> <p>veliki industrijski pogoni na atraktivnim i centralnim gradskim lokacijama</p> <p>masovna izgradnja nedovoljno kvalitetnih,</p>	<p>sve intenzivnije migracije grad – suburbana područja</p> <p>industrija dislocirana u suburbane zone područja i pojava braunfield potencijala</p> <p>pojava luksuznih rezidencijalnih enklava u</p>

<p>tipiziranih objekata/naselja kolektivnog stanovanja sa relativno lošom komunalnom infrastrukturom</p> <p>unificiran, standardizovan i jednoličan i monoton stambeni fond</p> <p>deficit stanova kao posledica nedovoljnog obima stambene izgradnje</p> <p>nedovoljna ulaganja u održavanje kvaliteta stambenog fonda</p> <p>nemogućnost izbora mesta stanovanja - manji stepen socio-prostorne stratifikacije nego u kapitalističkim gradovima</p> <p>opadanje društveno-ekonomskog statusa udaljavanjem od gradskog centra (gustina stanovanja se smanjuje povećanjem rastojanja od centra)</p> <p>gradski centar: nasleđena kulturno-istorijska vrednost, zapušten građevinski fond, trgovačka i rezidencijalna funkcija</p> <p>centralizovana maloprodaja i relativno mali broj maloprodajnih objekata velikog formata</p> <p>mala kupovna moć stanovništva, vrlo ograničena ponuda i mogućnost izbora robe</p> <p>potrošnja kao luksuz</p> <p>gradski centar kao okosnica društvenog života</p> <p>obilje nedovoljno održavanog, nefunkcionalnog i komercijalno neupotrebljivog javnog prostora</p>	<p>gradskim centrima i sve intenzivnija gradnja jednopodričnih objekata u suburbanim zonama</p> <p>diversifikacija stambenog fonda spram ekonomskih mogućnosti stanovnika</p> <p>suficit stanova kao posledica ograničenih materijalnih mogućnosti građana</p> <p>zapostavljanje i propadanje socijalističkog stambenog fonda</p> <p>izbor mesta stanovanja uslovljen ekonomskom moći - stvaranje socio-prostorne stratifikacije</p> <p>obrtnanje socio-prostorne strukture i ujednačavanje gustina stanovanja (opadanje broja stanovnika u centralnim i porast u perifernim zonama)</p> <p>komercijalizacija i revitalizacija, povećanje turističke atraktivnosti, iseljavanje stanovništva i džentifikacija</p> <p>decentralizovana maloprodaja i pojava suburbanizovanih hipermarketa i tržnih centara</p> <p>povećanje kupovne moći, dostupnija roba, povećana i homogenizovana ponude (po ugledu na zapadna tržišta)</p> <p>potrošnja kao društvena aktivnost</p> <p>tržni centri kao centralna mesta socijalizacije</p> <p>privatizovan i komercijalizovan javni prostor i smanjenje njegovog udela u ukupnom gradskom prostoru</p>
--	---

Identifikovani i detaljno istraženi zajednički faktori i zakonitosti transformacije socijalističkog i oblikovanja društvene i prostorne strukture postsocijalističkog grada odnose se na sve zemlje opšteg tranzicionog toka. Većina opisanih urbanih procesa se odigrala i na teritoriji Zapadne Evrope tokom druge polovine 20. veka, ali postepeno, strateški i planski, uz konstantno prisustvo mogućnosti korekcije rešenja koja su se u praksi pokazala kao neodrživa ili neadekvatna. Gradovi CIE za takav pristup nisu imali vremena iz razloga radikalnih i šok-terapijom sprovedenih političkih, društveno-ekonomskih i institucionalnih reformi, usmerenih na brzo prevazilaženje evidentnog zaostatka za zapadnoevropskim razvojnim tokovima. Obrasci urbanog razvoja su im se prilagodili, te su se promene u prostoru dešavale naglo, haotično i nesistematično, bez usaglašavanja javnih i privatnih interesa, kao i bez vremena neophodnog za evaluaciju dugoročnih efekata. U istraživanju je povezanost političke, institucionalne, društveno-ekonomske i urbane transformacije kroz *tri tranzicije* postavljena kao jedinstven konceptualni okvir, unutar kojeg su ispitani i interpretirani uticajni faktori i uzročno-posledične korelacije između tranzicionih reformi i određenih urbanih procesa. U multidisciplinarnom pristupu utvrđivanju osnovnih karakteristika postsocijalističkog grada akcenat je stavljen na širi kontekst promena političkog i društveno-ekonomskog sistema (*prva i druga tranzicija*) i na opšte i posebne



odrednice transformacije njegove društvene i prostorne strukture (*treća tranzicija*), čije je sinergetsko dejstvo razgradilo socijalističko nasleđe. Polazeći od zaključaka izvedenih u pojedinim segmentima istraživanja, Tabela 10.2 daje sažet uporedni pregled glavnih pozitivnih i negativnih efekata urbanih transformacija koje su izvedene tokom postsocijalističkog perioda.

Tabela 10.2: uporedni pregled pozitivnih i negativnih efekata postsocijalističkih urbanih transformacija.

POZITIVNI EFEKTI	NEGATIVNI EFEKTI
<b>osnovni principi tranzicionih reformi (<i>prva i druga tranzicija</i>)</b>	
povratak na koncept privatnog vlasništva nad imovinom	nedovoljno regulisan proces privatizacije državne/društvene imovine
liberalizacija tržišta nekretnina	nedostatak institucionalne koordinacije
strategije privlačenja stranog kapitala, intenzivan razvoj preduzetništva i pojava privatnih investitora	podređivanje urbanističkog planiranja i dugoročnih strategija urbanog razvoja individualnim interesima
ekonomsko restrukturiranje i tercijarni sektor kao okosnica urbanog razvoja	neusmeravana deindustrijalizacija i propadanje industrije
reforma pravnog i institucionalnog okvira u skladu sa zahtevima Evropske unije	selektivna implementacija zakonske regulative
<b>urbani obrasci i uticaj na urbano okruženje (<i>treća tranzicija</i>)</b>	
raskid sa monocentričnim modelom	haotični obrasci razvoja
decentralizacija funkcija i sadržaja	suburbano širenje/rasplinjavanje
komercijalizacija praćena postepenom i sveobuhvatnom revitalizacijom gradskog centra	skok cena nekretnina, depopulacija i izmeštanje poslovanja na jeftinije lokacije
aktivacija braunfield lokaliteta od strane privatnog sektora	zapostavljanje braunfielda sa nedovoljnim komercijalnim potencijalom
vrlo intenzivna stambena izgradnja vođena tržišnim zahtevima, poboljšanje kvaliteta gradnje i uslova stanovanja u novim objektima	suficit stanova kao posledica ograničenih materijalnih mogućnosti građana, propadanje socijalističkog stambenog fonda i porast nelegalne gradnje
drastično povećanje privatnog vlasništva nad stambenim fondom	zapostavljanje institucije socijalnog stanovanja
diversifikacija stambenog fonda, mogućnost izbora lokacije stanovanja i povećana mobilnost stanovništva	društveno-prostorna polarizacija spram ekonomskih mogućnosti koje određuju izbor lokacije
poboljšanje uslova stanovanja u centralno lociranim stambenim naseljima	pad standarda stanovanja u socijalističkim stambenim naseljima
ujednačavanje gustine stanovanja i intenzivniji razvoj suburbanih područja	getoizacija, formiranje luksuznih enklava i cena suburbanizacije
pojava konkurencije u domenu komunalnih usluga	nedovoljno finansiranje i umanjenje ponude javnih servisa

restrukturiranje maloprodaje u skladu sa tržišnim principima, pojava zapadnog modela tržišnih centara	suburbanizacija maloprodaje i pojava „mrtvih“ tržišnih centara, pražnjenje centra od trgovačkih sadržaja
povećanje kupovne moći, homogenizacija ponude, veća dostupnost robe i rast potrošnje	potrošnja kao okosnica svakodnevnog života i tržišni centri kao centralna mesta socijalizacije

Istraživanje je potvrdilo da su novouspostavljeni obrasci urbanog razvoja u zemljama opšteg tranzicionog toka bili direktna posledica reformisanja političkog i društveno-ekonomskog sistema, te se *treća tranzicija* može posmatrati kao ishod *prve i druge*, ali i da je njihov sveobuhvatan uticaj dvojak, sa izraženom tendencijom preovladavanja negativnih nad pozitivnim urbanim promenama. Iako gradovi CIE, čak i uz zadržano i vrlo dominantno socijalističko nasleđe, danas dele mnogo više karakteristika zapadnoevropskih nego pre pada Berlinskog zida, otvoreno je pitanje sledećeg nivoa transformacije njihove društvene i prostorne strukture i faktora od kojih će on u post-tranzicionom periodu biti zavisian.

Navedene opšte pozitivne i negativne karakteristike urbanih transformacija postavljene su i kao glavni okvir istraživanja zakonitosti i specifičnosti razgradnje socijalističkog i formiranja postsocijalističkog Novog Sada u okolnostima kašnjenja gotovo svih reformi na tranzicionoj trajektoriji koju je Srbija počev od 1989. godine preuzela.

Komparacija ideologija i društveno-ekonomskih konteksta socijalističkog državnog uređenja u zemljama CIE pokazala je da se jugoslovenski socijalizam (tzv. *samoupravni socijalizam*) mogao okarakterisati kao atipičan iz razloga što je uveo društvenu svojinu i samoupravljanje kao osnove sistema u okviru kojeg društvo neposredno uređuje sve odnose. Iako su ovi principi direktno i indirektno rezultirali određenim varijacijama u univerzalnom modelu socijalističkog grada (npr. moderniji pristup urbanističkom planiranju, pokušaj decentralizacije maloprodaje, izmeštanje industrijskih pogona iz gradskog tkiva, viši stepen integracije individualnih i kolektivnih interesa, viši životni standard, veća kupovna moć stanovnika, itd.), *jugoslovenski grad* je ipak delio najveći broj njegovih opštih karakteristika (Tabela 10.1). Sa druge strane, ako se nasleđe sa kojim je Novi Sad, kao jedan od reprezentativnih primera, ušao u tranziciju posmatra kao polazište transformacija, analiza urbanog razvoja tokom perioda socijalizma pokazala je da je na kraju 1980-ih godina on imao znatno veći društveni, prostorni i ekonomski potencijal od gradova ostalih država CIE, a time i predispozicije za brže i efikasnije adaptiranje uslovima predstojećih sistemskih promena. Ipak, većina njih je već početkom 1990-ih anulirana izborom tranzicione trajektorije. Uprkos opštim ciljevima tranzicionih procesa, njihova dinamika je u Srbiji bila determinisana vrlo turbulentnim raskidom sa tekovinama socijalizma, konstantnim prisustvom ekonomske krize i izuzetno sporim usvajanjem elemenata demokratskog društva, te je jedinstven kontekst transfera iz socijalističkog u kapitalistički sistem imao značajnog uticaja na formiranje postsocijalističkog Novog Sada. Specifičnosti promena političkog i društveno-ekonomskog okruženja tokom *blokirane*, a zatim i u periodu *zakasnele* tranzicije učinile su transformacije njegove društvene i prostorne strukture po toku, dinamici i intenzitetu drugačijim od onih koje su se odvijale u gradovima CIE. Istraživanje posrednih i neposrednih uzroka i načina manifestacije ovih odstupanja ukazalo je da u Novom Sadu još uvek postoji balans između pozitivnih i negativnih efekata urbanih promena, odnosno da se, usled desetogodišnjeg kašnjenja u implementaciji većine osnovnih principa *prve i druge tranzicije*, svi negativni nisu ispoljili.

Efekti reformskih mera prve tranzicije u Novom Sadu, koje su sprovedene tokom 1990-ih godina, bili su slični kao i u ostalim gradovima CIE. Povratak na koncept individualnog vlasništva kroz privatizaciju društvenog stambenog fonda uslovio je liberalizaciju tržišta nekretnina, ali istovremeno stvorio i određene probleme u stambenom sektoru, kao što su, na primer, diskriminacija zaposlenih koji nisu dobili stan na korišćenje, gotovo potpuna marginalizacija stambenog pitanja socijalno ugroženih građana i nepostojanje mehanizama za razvoj socijalnog stanovanja. Dalje, reforma stambene politike omogućila je ulazak privatnog kapitala u stambenu izgradnju, povećala joj obim i prilagodila je tržišnim zahtevima, čime je pokriven deficit nasleđen iz socijalističkog perioda, proširena ponuda i diversifikovana struktura stanova. Sa druge strane, neadekvatnost njenih preventivnih mera i nedostatak osmišljenih strategija, kombinovano sa redukcijom društvenih fondova namenjenih finansiranju stambene produkcije, nedovoljnom svesti o direktnim i indirektnim posledicama društveno-ekonomske krize aktuelne tokom 1990-ih godina i nedoslednim sprovođenjem zakonskih sankcija, rezultirali su eskalacijom klasične i uzurpacijske bespravne gradnje. Ovaj fenomen usko je povezan i sa pojavom rezidencijalne suburbanizacije koja, za razliku od gradova CIE, u Novom Sadu nije pratila logiku stvaranja postsocijalističkog urbanog društva. Neformalnom gradnjom i naznakama urbanog rasplinjavanja ne samo da je poremećen koncept racionalnog razvoja grada, već je istovremeno stvorena i prostorna segregacija između „dobitnika“ i „gubitnika“ tranzicije. Rezultati istraživanja pokazali su kako, usled dugogodišnjeg zapostavljanja održavanja i potpuno nefunkcionalnog sistema upravljanja stambenim objektima, sve evidentniji problem stambenog sektora u Novom Sadu predstavlja propadanje socijalističkog stambenog fonda, kao posledice. Analiza sprovedena na primeru gradova CIE ukazala je na nekoliko nivoa društveno-prostornih implikacija njegovog daljeg zanemarivanja. Masovno iseljavanje pripadnika srednje klase iz socijalističkih naselja učinilo bi domaćinstva sa nižim primanjima većinskom populacijom, što bi dovelo do drastičnog pada standarda stanovanja, društvene i funkcionalne izolacije i ekskluzije, a zatim i izražene rezidencijalne diferencijacije na nivou grada. Iako su neki od glavnih indikatora početne faze ovog procesa već prisutni i u Novom Sadu, gde se u određenim stambenim zonama uočava pad vrednosti nekretnina i tendencija iseljavanja srednjeg sloja, činjenica da je gradnja objekata kolektivnog stanovanja tokom socijalističkog perioda bila kvalitetnija nego u drugim gradovima CIE ukazuje da su navedene posledice još uvek u domenu potencijalnih i da se uz adekvatne preventivne mere njihova manifestacija može sprečiti.

Za razliku od zemalja Višegradske četvorke, sistemske reforme *druge tranzicije* su u Srbiji otpočele tek nakon političke stabilizacije 2000. godine. S obzirom da nisu bile bazirane na dugoročnoj strategiji, već na težnji da se u najkraćem vremenskom roku nadoknadi gotovo desetogodišnji razvojni zaostatak, karakterisalo ih je favorizovanje interesa privatnih investitora koji su posmatrani kao ključni faktori ekonomskog oporavka. Oni su se ujedno postavili i kao glavni akteri u gotovo svim segmentima urbanog razvoja. Posledično, *ad hoc* odluke u cilju zadovoljenja njihovih želja i legitimisanje privatnih interesa kao javnih uzeli su primat i u procesu urbanističkog planiranja, te je ono izgubilo društveni fokus i okrenulo se *kvazi*-neoliberalnim vrednostima, što je ostavilo (i ostaviće) velike posledice na prostornu strukturu Novog Sada. I pored jasno definisane zvanične strategije urbanog razvoja i njene razrade kroz plansku dokumentaciju, okolnosti suštinski poremećenih društveno-ekonomskih odnosa tokom 1990-ih godina uslovile su marginalizaciju urbanističke politike i u narednoj deceniji. Sve navedeno manifestovalo se kroz specifičnosti *treće tranzicije* i haotične obrasce postsocijalističkog urbanog razvoja, uslovljene izostankom koordinacije

uloga četiri podjednako relevantne grupe njegovih aktera: 1) političkih aktera koji treba da uspostave ravnotežu između javnih i privatnih interesa; 2) ekonomskih aktera, tj. privatnih investitora koji su u potrazi za odgovarajućim gradskim resursima kao destinacijama za svoj kapital; 3) urbanista odgovornih za uspostavljanje planske regulative koja će odgovarati interesima ostalih grupa; 4) građana koji treba da imaju svest o svom „pravu na grad“ (Bassand *et al.*, 2001). Usled snažne interesne povezanosti političkih i ekonomskih aktera sa institucijama nadležnim za regulaciju i kontrolu nad gradogradnjom, ali i iz razloga inertnosti, nezainteresovanosti i gotovo nepostojeće participacije građana, razvoj Novog Sada postao je zavisan od novouspostavljenih odnosa koji su bili bazirani na klijentizmu i evidentnoj dominaciji profitno orijentisanih intervencija u gradskom tkivu.

Ilustrativan primer za prethodnu tvrdnju dat je kroz istraživanje dinamike, toka i rezultata urbanih transformacija koje su podrazumevale zamenu stambenog fonda u režimu permanentne rekonstrukcije. Ono je potvrdilo da su privatni investitori na inkrementalan način rekonfigurisali gradski pejzaž kroz hiperprodukciju objekata višeporodičnog stanovanja u generalnim planom definisanim zonama. Pozitivne implikacije ovog režima odnosile su se na racionalniju upotrebu gradskog prostora, recikliranje atraktivno lociranog i nedovoljno iskorišćenog građevinskog zemljišta, pokrivanje deficita u stambenom fondu, kao i na obogaćivanje liberalizovanog tržišta velikim brojem stanova različitih struktura i relativno pristupačnih cena. Moglo bi se čak zaključiti kako je, u odnosu na specifični tranzicioni kontekst u kojem se Srbija nalazila, permanentna rekonstrukcija predstavljala jedino moguće rešenje za povećanje obima stambene izgradnje, zadovoljenje aktuelne potražnje i dalji razvoj tržišta nekretnina. Teorijski analizirano, ona je takođe bila i smislen način za postepenu promenu gradske morfologije i artikulisanu proizvodnju nove arhitekture i novog urbanizma. Sa druge strane, iz razloga vrlo doslednog pridržavanja principa „investitorskog urbanizma“, baziranog na podređivanju svakog kvadratnog metra slobodnog prostora stvaranju profita, sprovedena je nedovoljno kontrolisana transformacija stambenog, a zatim i populacionog fonda, što je rezultiralo izuzetno naglom promenom društvene i prostorne strukture pojedinih delova ili celih zona rekonstrukcije. Paradoksalno, anketa o percepciji ishoda procesa, sprovedena među stanovnicima Grbavice, stambenog naselja koje se nalazi u geometrijskom centru grada, pokazala je da je većina njih spremna na odricanje od Floridine (2002: 231-232) „tri dimenzije“ kvaliteta mesta zarad ispunjenja određenih kriterijuma koje doživljavaju kao prioritetne, prvenstveno lokaciju i stan kao „robu“ u značenju životnog stila, što je protumačeno kao nedovoljno saznanje o tome šta sve urbano okruženje i susedstvo mogu/treba da pruže ili šta kultura stanovanja podrazumeva.

U radu je poseban akcenat dat i uspostavljanju korelacija između *druge tranzicije* i određenih promena u urbanoj strukturi, baziranih na analizi konkretnih primera iz CIE. Iako je proces ekonomskog restrukturiranja u Srbiji generalno tekao znatno sporije, bio manje efikasan i dao relativno lošije rezultate nego u zemljama opšte tranzicione trajektorije, istraživanje je pokazalo da je podređivanje društvenog i prostornog razvoja Novog Sada novouspostavljenim privrednim obrascima već imalo i imaće vrlo slične, ako ne i identične efekte kao i u njihovim većim gradovima. Deindustrijalizacijom je stvoren atraktivno lociran braunfield potencijal koji još uvek nije zainteresovao privatne investitore ili lokalne vlasti. Tercijarizacija i porast preduzetništva su, kroz intenziviranje postojećih i pojavu novih poslovnih aktivnosti, kao i kroz transformaciju maloprodajne mreže, sadržajno obogatili nekada monofunkcionalna stambena naselja, doprineli proširenju i postupnoj komercijalizaciji gradskog centra, a zatim i skoku cena komercijalnih nekretnina, što je

rezultiralo decentralizacijom poslovanja na jeftinije grinfild lokacije i suburbanizaciji maloprodaje. Potvrđeno je da proces komercijalizacije starog jezgra još uvek nije dostigao stepen koji bi katalizovao sveobuhvatnu revitalizaciju po uzoru na CIE model, te je iz tog razloga izostala njegova funkcionalna transformacija iz rezidencijalne u dominantno poslovnu zonu, kao i posledično iseljavanje stanovništva. Postsocijalističko restrukturiranje maloprodaje u skladu sa tržišnim principima je ujedno predstavljalo i jednu od suštinskih manifestacija tercijarizacije urbane ekonomije, ali i porasta kupovne moći stanovništva. S obzirom da je u Novom Sadu ono izvedeno sa desetogodišnjim zakašnjenjem u odnosu na region, istraživanje je pokazalo da se problemi vezani za spreg između ekonomskih, društvenih i prostornih aspekata posledica dalje ekspanzije maloprodajne mreže i njene veće internacionalizacije, na čiji uticaj pažnju skreću iskustva velikog broja gradova razvijenijih zemalja CIE, mogu javiti jedino u slučaju nedovoljne kontrole nadležnih institucija i lokalnih vlasti ili izostanka adekvatne razvojne strategije.

U radu su takođe data i dva priloga daljim istraživanjima društvenih aspekata određenih postsocijalističkih fenomena na primeru Novog Sada. Prvi se odnosi na društvene posledice sve dominantnije uloge koju potrošnja i konzumerizam dobijaju u formiranju gradskog pejzaža, te je tranzicija u tom kontekstu definisana i kao period povlačenja proizvodnih pred potrošačkim sadržajima ili socijalističkih pred kapitalističkim prioritetima urbanog razvoja. Uprkos evidentnoj razlici u kupovnoj moći, komparacija potrošačkih iskustava stanovnika gradova CIE i Novog Sada ukazala je i na određene sličnosti - budući da je uslovljena visinom zarade, potrošnja je prerasla u glavno obeležje njihovog društveno-ekonomskog položaja. Ona je time postala simbolička rekreativna aktivnost i način provođenja slobodnog vremena određenog dela populacije, stoga su tržišni centri, kao njena savremena „sredstva“ (Ritzer, 2005: 50), generisali nova ključna mesta socijalizacije i konstituisanja rituala svakodnevnog života, koja u ovom domenu imaju potencijal da razgrade tradicionalnu funkciju gradskog centra. Drugi prilog odnosi se na proučavanje društvenih uzroka spontanih transformacija javnih prostora pod dejstvom kulturne i komercijalne industrije u postsocijalističkim okolnostima. Studija slučaja izvedena na primeru Ulice Laze Telečkog, koja je u toku samo jedne decenije iz društvenog braufilda i fokalne tačke alternativne kulture prerasla u prostor potrošnje i glavnu turističku destinaciju u gradu, ilustrovala je način na koje su se promene u doživljaju savremenog stila gradskog života u Srbiji tokom perioda tranzicije manifestovale u prostoru.

Svaka od analiziranih postsocijalističkih intervencija u prostoru Novog Sada je na svojstven način doprinela omekšavanju rigidne urbane forme nasleđene iz socijalizma i postepenoj zameni vrlo izražene discipline i uniformnosti kaleidoskopskim pejzažem. Njihov kombinovani efekat ogledao se u suštinskim transformacijama - od monocentričnog do policentričnog, od kompaktnijeg do dispergovanog, od industrijskog do potrošačkog, ali i od socijalno homogenog do naznake raslojenog grada, kao svojevrsne refleksije ideologije novog državnog uređenja i novouspostavljenih društveno-ekonomskih odnosa. Iako je liberalizovano tržište ukinulo principe egalitarizma i kolektivizma i diversifikovalo individualne izbore stanovnika s aspekta tipa i lokacije stanovanja, načina provođenja slobodnog vremena i potrošačkih praksi, svi oni su postali zavisni od ekonomske moći. U ovom kontekstu efekat druge tranzicije se ogledao u činjenici da je ona kroz deindustrijalizaciju i tercijarizaciju nacionalne i lokalne ekonomije generisala dva trenda - porast broja radnih mesta za visokokvalifikovan i dobro plaćen stručni kadar i ekspanziju slabo plaćenih poslova (Sassen, 2000), koji su se zbog kašnjenja sistemskih reformi u Srbiji javili tek nedavno.

Uzimajući u obzir da je analiza iskustava zemalja opšte tranzicione trajektorije pokazala da su se ovi trendovi posredno i neposredno odrazili na urbanu strukturu, izvesno je da će i u Novom Sadu diferencijacija na bazi materijalnog statusa usloviti stvaranje znatno izraženije društvene polarizacije, obrazovanje teritorijalnih dispariteta u geografiji nejednakosti, kao i povratak na pre-socijalistički obrazac rezidencijalne diferencijacije kroz prostorno razdvajanje područja za stanovanje bogatijih i siromašnijih slojeva. Time će on vremenom usvojiti gotovo sve sada već osnovne karakteristike postsocijalističkog grada. Sa druge strane, najveće sličnosti sa njim deli s aspekta selektivne vitalnosti koju je postsocijalizam selektivno ubrizgao u urbano tkivo iz razloga što su pažnju privatnih investitora privukle gradske celine u kojima su ulaganja garantovala profit (npr. uži i širi centar, određene grinfild lokacije u socijalističkim stambenim naseljima, suburbana područja, zone rekonstrukcije srednjeg i većeg intenziteta, itd.), dok su ostale bile gotovo u potpunosti zapostavljene. S obzirom da sve vrste promena koje se dešavaju u građenoj sredini prvenstveno zavise od toga ko investira u gradski prostor (Smith, 2008), može se reći da su ekonomske sile postsocijalizma zamenile političku ideologiju socijalizma i da danas imaju najveći uticaj na ishode urbanih transformacija. U tom kontekstu bi se glavni pravac urbanog restrukturiranja tokom tranzicionog perioda mogao definisati kao transfer ne samo imovine i resursa, već i mogućnosti i izbora iz javnog u privatni domen, koji je rezultirao neravnomernim urbanim razvojem.

Korelacije i kauzalne veze koje su u radu uspostavljene između složenih političkih, ekonomskih, institucionalnih i društvenih reformi i različitih nivoa urbanih promena ukazale su na zajedničke uzroke, elemente i ishode transformacija društvene i prostorne strukture gradova CIE, ali i na određena odstupanja u slučaju Novog Sada, proizašla iz jedinstvenosti tranzicione putanje na kojoj se Srbija našla. Uzimajući u obzir da je prelaz iz socijalističkog u kapitalistički sistem posmatran kao zajednički imenitelj svih urbanih procesa, istraživanje je pokazalo da će on na kraju perioda imati sve pobrojane karakteristike postsocijalističkog grada. Drugim rečima, ako se tranzicija predstavi kao osnovna pogonska sila urbanog razvoja tokom proteklih 25 godina, razlike u dejstvu koje je ona imala na teritoriji CIE uslovljene su vremenskim okvirom implementacije sistemskih reformi i nalaze se u toku i dinamici urbanih transformacija, a ne u njihovim rezultatima. Postsocijalistički Novi Sad stoga predstavlja još uvek aktuelan privremeni fenomen koji će nastaviti da se adaptira pravilima i okolnostima nezavršenih tranzicionih procesa, čija trajektorija iz sadašnje perspektive sa sigurnošću vodi u kapitalizam. Istraživanjem je stoga potvrđena teza da je priroda urbanog restrukturiranja u postsocijalističkim društvima delila „zajedničku logiku“, koju su Sýkora i Bouzarovski dali (2012: 44), odnosno da razlike koje su danas primetne u društvenoj i prostornoj strukturi gradova CIE nisu posledica odstupanja od puta ka kapitalističkom gradu kao krajnjem odredištu, već nijansi u načinima i nacionalnim kontekstima implementacije i koordinacije tri tranzicije.

Rezultati istraživanja daju svojevrsan „presek“ dosadašnjih direktnih i indirektnih društvenih i prostornih manifestacija blokirane i zakasnele tranzicije i objašnjavaju specifičan kontekst geneze postsocijalističkog grada. Oni ujedno predstavljaju i teorijsku i analitičku bazu za osmišljavanje određenih segmenata strateške politike urbanog razvoja, usmerenih na otklanjanje i/ili sprečavanje prepoznatih negativnih urbanih implikacija tranzicionih procesa, te se njihov aplikativan aspekt i neposredna primena odnose na sledeće korake:

- evaluacija sveobuhvatnih efekata prve tranzicije na promene u urbanoj strukturi i njihova komparacija sa iskustvima gradove CIE, koje će moći tek naknadno da se izvedu zbog

kašnjenja u sprovođenju procesa restitucije, omogućavanju privatnog vlasništva nad građevinskim zemljištem i uvođenju tržišnih mehanizama u proces planiranja namene gradskog prostora (koji ne bi bio ekskluzivno vođen individualnim interesima);

- ispitivanje načina za sanaciju, a zatim i rešavanje problema u stambenom sektoru, koji su nastali kao posledica neadekvatne reforme stambene politike, ali i nedovoljne implementacije postojeće ili nedostatka odgovarajuće zakonske regulative, a posebno:
  - izrada strategije za poboljšanje kvaliteta stanovanja u postojećem stambenom fondu;
  - ispitivanje mogućnosti uspostavljanja finansijski održivog sistema razvoja socijalnog stanovanja koji bi bio institucionalno i zakonski regulisan;
  - evidentiranje svih bespravno izgrađenih objekata, detaljna analiza i evaluacija direktnih i indirektnih posledica formiranja neformalnih naselja po koncept racionalnog urbanog razvoja i dalja razrada predloženih mehanizama kontrole procesa legalizacije i postlegalizacijske sanacije;
  - evidentiranje i detaljna analiza tehničkih karakteristika socijalističkog stambenog fonda, uspostavljanje kriterijuma za izbor finansijski opravdane metode intervencije za svaki pojedinačni slučaj i osmišljavanje finansijski održivih projekata revitalizacije i rekonstrukcije koji bi podrazumevali participaciju svih aktera;
  - ispitivanje mogućnosti uspostavljanja efikasnog pravnog, institucionalnog i finansijskog okvira za dugoročno funkcionisanje sistema upravljanja i održavanja objekata višeporodičnog stanovanja, koji bi regulisao prava i obaveze vlasnika stanova uzimajući obzir ukupnu društveno-ekonomsku situaciju;
- ispitivanje mišljenja stanovnika o ishodima procesa urbanih transformacija izvedenih u režimu permanentne rekonstrukcije i njihove percepcije „tri dimenzije“ kvaliteta mesta u naseljima bliže gradskoj periferiji, ali slične stambene tipologije, planimetrije blokova i gustine stanovanja kao na Grbavici, u slučaju kojih bi aspekt lokacije bio izuzet kao prioritetan kriterijum ocene;
- analiza sveobuhvatnih efekata i rezultata režima permanentne rekonstrukcije, uključujući i sociološki aspekt kao veoma važnu determinantu u formiranju karaktera i identiteta jednog područja, koju će biti moguće izvesti sa određene vremenske distance i uz detaljne studije slučaja (istraživanjem su bile obuhvaćene vidljive i merljive promene ovog još uvek aktuelnog procesa);
- mapiranje i inventarisiranje braunfilda i osmišljavanje adekvatnog pristupa aktivaciji svakog lokaliteta uz participaciju svih aktera, koji bi uključivao finansijsku održivost kao krucijalan faktor ocene potencijala, ali i širi kontekst uticaja na okruženje imajući u vidu mogućnosti sinergije ili eventualnih negativnih efekata;
- razrada predloženih smernica za izradu dugoročne strategije razvoja maloprodaje na nivou grada, koje su formulisane na osnovu istraženog sprega između ekonomskih, društvenih i prostornih uticajnih faktora i bazirane na analizi problema nastalih usled nedovoljno koordinisane transformacije maloprodajne mreže, kao i onih koje može da izazove njena dalja ekspanzija i internacionalizacija;
- ispitivanje društvenih posledica sve dominantnije uloge koju potrošnja i konzumerizam imaju u konstituisanju urbane svakodnevice (posebno s aspekta marginalizacije gradskog centra kao tradicionalnog središta društvenog života);

- ispitivanje mogućnosti koegzistencije kulturne i komercijalne industrije u gradskom prostoru kroz uspostavljanje ravnoteže u njihovim ulogama, posebno imajući u vidu kandidaturu Novog Sada za Evropsku prestonicu kulture.

Uzimajući u obzir sve prethodno navedeno, rezultati doktorske disertacije ukazuju na sledeća tri aspekta budućih istraživanja:

- 1) Istražene korelacije i kauzalne veze između procesa tranzicije i različitih nivoa urbanih promena na primeru Novog Sada su, kroz poređenje sa dosadašnjim CIE iskustvom, pokazale da on ima predispozicije za usvajanje svih osnovnih karakteristika postsocijalističkog grada. Iako će obrasci prostorne organizacije, koji su brzo i stihijski uspostavljeni u vrlo kratkom vremenskom roku, nesumnjivo usmeriti njegov dalji razvoj, kašnjenje u implementaciji tranzicionih reformi ukazuje da se, uz adekvatne strategije i preventivne mere, anticipirani negativni urbani procesi još uvek mogu sprečiti. Upravo iz ovog razloga potrebno je ispitati mogućnosti koncipiranja holističkog pristupa i interdisciplinarnog modela kontinualne, kontrolisane i ne samo *pro forma* saradnje prilikom utvrđivanja teorijskih, metodoloških i formalnih principa i smernica za planiranje i sprovođenje budućih intervencija u gradskom prostoru. Od esencijalnog značaja u ovom domenu je i preispitivanje mogućih modaliteta interesne usaglašenosti i sinergije između svih grupa aktera urbanog razvoja, kao i načina za uspostavljanje autonomije u donošenju odluka, tj. kako Petrović (2009: 302) ističe, za dostizanje nezavisnosti i imuniteta delanja u odnosu na moćne političke aktere i/ili predstavnike krupnog kapitala. Dosadašnja praksa je pokazala kako su lokalne vlasti, planerske institucije i privatni sektor izuzetno dobro koordinisani. Sa druge strane, u radu su takođe potvrđena mišljenja i drugih istraživača da se transformacija grada ili određenog gradskog područja ne može uspešno planirati niti sprovesti bez aktivnog ili pasivnog učešća lokalnog stanovništva (Vaništa Lazarević, Đukić, 2006) iz razloga što je jedino na taj način moguće objektivno evaluirati potencijalne posledice promena društvene i prostorne strukture. Pozitivni rezultati građanske participacije uslovljeni su velikim brojem faktora (vidi Vujošević, 2004) i određenim heurističkim pravilima koja, između ostalog, podrazumevaju da učesnici moraju biti adekvatno informisani i dovoljno kompetentni, tj. raspolagati znanjima i sposobnostima za upotrebu informacija. Kako su inertnost i nezainteresovanost javnosti za intervencije u gradskom tkivu već dugi niz godina simptomatične pojave koje ukazuju i na stanje građanskog društva u Srbiji, potrebno je osmisлити i pokrenuti interaktivne civilne programe sa ciljem edukacije stanovnika o njihovom „pravu na grad“, ali i o mogućnostima da, kao ravnopravni urbani akteri, samostalno pokrenu inicijative i učestvuju u transformaciji društvenog i prostornog pejzaža.
- 2) Činjenica je da se Novi Sad danas razvija u širokom luku regionalne, nacionalne i nadnacionalne saradnje, neoliberalne globalizacije, ali i sve jače integracije u evropske tokove. S obzirom da su kvalitet građane sredine i način na koji je postsocijalistički grad prostorno strukturiran od krucijalnog značaja za društveni i ekonomski status, oni imaju i velikog uticaja na uspostavljanje njegovih kompetitivnih prednosti i konkurentnosti u sve oštrijoj regionalnoj, ali i globalnoj borbi za privlačenje stranog kapitala koji se u tranzicionom periodu, a posebno tokom svetske ekonomske krize, pokazao kao gotovo jedini generator privrednog prosperiteta. Sa druge strane, isto kao što je diskutabilno da li su sve prethodno elaborirane transformacije treće tranzicije Novi Sad približile održivoj budućnosti, otvoreno je i pitanje u kojem pravcu će ga usmeriti dalje podređivanje



urbanog razvoja potrebama privatnih investitora kao političkim i ekonomskim prioritetima. Dalja istraživanja stoga treba usmeriti na preispitivanje postojećih i konceptualno postavljanje novih principa i mehanizama urbane politike, koji bi imali strateški osmišljene odgovore na izazove još uvek nedovršenih tranzicionih procesa i okolnosti konstantne ekonomske nestabilnosti, u mnogim segmentima nezaokruženog ili neadekvatno reformisanog pravnog okvira i neodgovarajućeg institucionalnog pristupa u primeni postojećih propisa i regulative, odnosno koji bi otklonili prepreke politizaciji urbanog pitanja u specifičnom postsocijalističkom kontekstu.

- 3) U dostupnoj literaturi sa temom promena u urbanom pejzažu u postsocijalističkoj Srbiji najzastupljenija su ispitivanja društvenih i prostornih manifestacija tranzicije na primeru Beograda, na koji su političke i društveno-ekonomske reforme imale najbrži i najjači efekat i koji je, stoga, postavljen u fokus tranzitoloških studija. Drugi gradovi nisu bili predmet detaljnijih analiza zbog evidentnog razvojnog zaostatka za prestonicom, odnosno iz razloga što se postsocijalizam u njihovoj formi oslikao sa izvesnim zakašnjenjem. Budući da transformacija urbane strukture predstavlja dugoročan proces, za evaluaciju njenih rezultata bila je potrebna i određena vremenska distanca koja je, kako je u slučaju Novog Sada zaključeno, tek nedavno uspostavljena. Uzimajući u obzir spreg između društvenog, prostornog i ekonomskog razvoja, na potrebu istraživanja korelacije između tranzicionih reformi i transformacija urbane strukture upravo ovog korpusa gradova u našoj zemlji ukazuje činjenica da brojna ispitivanja šireg konteksta demografskih i tržišnih kretanja (vidi Dobbs *et al.*, 2011) naglašavaju sve veću ulogu regionalnih centara i drugih po veličini urbanih aglomeracija (tzv. *second-order* ili *second-tier cities*) u ukupnom razvoju globalne ekonomije, ali i sve veće učešće bivših socijalističkih gradova u evropskoj privredi. Sa druge strane, proučavanje toka, dinamike i posledica treće tranzicije ove analitički vrlo karakteristične grupacije, tj. različitih lokalnih konteksta tranzicionih urbanih fenomena, nesumnjivo bi doprinela utvrđivanju opštih zakonitosti, ali i specifičnosti u procesu formiranja postsocijalističkog grada u uslovima kašnjenja svih neophodnih sistemskih reformi.

Imajući u vidu sveobuhvatne rezultate istraživanja, može se sažeto zaključiti da je postsocijalizam predstavljao entropijsku paradigmu savremenog urbanog razvoja. Osmišljavanje strategija daljeg razvoja gradova CIE, koje će uključiti i korigovanje negativnih posledica obrazaca društvenog i prostornog restrukturiranja, uspostavljenih tokom tranzicionog perioda, podrazumevaće veliko ulaganje materijalnog i intelektualnog kapitala u razradu koncepta „uređenosti“ kao suprotnosti gotovo dve decenije favorizovanog koncepta nekoordinisane „razgradnje“. Disertacija bazirana na multifaktorskoj analizi postsocijalističkih tokova urbanih procesa na primeru Novog Sada je pokušaj doprinosa ovako postavljenom cilju.

## 11. LITERATURA

- Andrews, K. D. i Sendi, R. (2001). Large Housing Estates in Slovenia: A Framework for Renewal. *European Journal of Housing Policy*, 1(2), 233-255.
- Andrusz, G. (1996). Structural change and boundary instability. U G. Andrusz, M. Harloe i I. Szelenyi (Ur.), *Cities after Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-socialist Societies* (str. 30-69). Oxford: Blackwell Publishing Ltd.
- Andrusz, G., M. Harloe, i I. Szelenyi (1996). *Cities after Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-socialist Societies*. Oxford: Blackwell Publishing Ltd.
- Anić, I. D. (1999). Internacionalizacija europske maloprodaje i Hrvatska. *Ekonomski pregled*, 50(5/6), 583-612.
- Antevski, M. (2009). Razvojni potencijal stranih direktnih investicija: Komparativna međunarodna iskustva. *Međunarodni problemi*, 61(1-2), 48-73.
- Arandarenko, M. (2000). Ekonomska stvarnost Srbije. U M. Lazić (Ur.), *Račji hod - Srbija u transformacijskim procesima* (str. 335-372). Beograd: Filip Višnjić.
- Arsenjev, A., Bešlin, B., Bordaš, Đ., Botić, M., Botoš, E., Brdar, V. et al (2009). *Ime i prezime: Novi Sad*. Novi Sad: Prometej.
- Baar, K. (2002). *Legislative Tools for Preserving Town Centres and Halting the Spread of Hypermarkets and Malls Outside of Cities*. New York: Institute for Transport and Development Policy.
- Babić, T., Balzam, R. i Krklješ, M. (2012). Constancy and changes in architecture under the influence of different ideologies – The case study of the Marshalling Station Complex in Novi Sad. Proceedings of the International Conference *Architecture and Ideology* (str. 690-698). Belgrade, 28-29 September 2012. Beograd: Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu.
- Babović, M. (2009). *Post-socijalistička transformacija i socio-ekonomske strategije domaćinstava i pojedinaca u Srbiji*. Beograd: Institut za sociološka istraživanja Filozofskog fakulteta.
- Backović, V. (2010). *Socioprostorni razvoj Novog Beograda*. Beograd: Institut za sociološka istraživanja Filozofskog fakulteta Univerziteta u Beogradu.
- Banerjee, T. (2007). The Future of Public Space: Beyond Invented Streets and Reinvented Places. U M. Carmona, S. Tiesdell (Ur.), *Urban Design Reader* (str. 153-162). Burlington: Architectural Press – Elsevier.
- Barnett, N. (2006). *Tito*. London: Haus Publishing.
- Bassand, M., Kaufmann, V. i Dominique, J. (2001). Vers une nouvelle sociologie urbaine? U M. Bassand, V. Kaufmann i J. Dominique (Ur.), *Enjeux de la sociologie urbaine* (str. 247-256). Lausanne: Presses polytechnique et universitaire romandes.
- Baudrillard, J. (2003). *The Consumer Society: Myths and Structures*. London: Sage Publications Ltd.
- Bauman, Z. (2009). *Fluidni život*. Novi Sad: Mediterran Publishing.
- Beck, U. (2001). *Rizično društvo: U susret novoj moderni*. Beograd: Filip Višnjić.
- Bertaud, A. i Renaud, B. (1995). *Cities without land markets: Location and land use in the socialist city* (Policy Research Working Paper No. 1477). Transportation, Water, and Urban Development Department and Transport Division and Financial Sector Development Department of the World Bank. Dostupno na <http://elibrary.worldbank.org/doi/pdf/10.1596/1813-9450-1477> (pristupljeno 4. avgusta 2013).

- Bertaud, A. (2006). The spatial structures of Central and Eastern European cities. U S. Tsenkova i Z. Nedović-Budić (Ur.), *Urban Mosaic of Post-Socialist Europe – Space, Institutions and Policy* (str. 91-110). Heidelberg: Physica-Verlag, Springer.
- Betsky, A. (2000). All the world's store: The spaces of shopping. U J. Pavitt (Ur.). *Brand.new* (str. 108-144). London: V & A.
- Bežovan, G. (2004). Stambena prava u Hrvatskoj i problemi njihova ostvarenja. *Revija za socijalnu politiku*, 11(1), 89-106.
- Bežovan, G. (2005). Procjena standarda stanovanja u Zagrebu kao razvojnog resursa. *Revija za socijalnu politiku*, 12(1), 23-44.
- Bežovan, G. i Kirinčić, Z. (1987). Stambena politika u radnim organizacijama. U *Stambena politika i stambene potrebe* (str. 145-156). Zagreb: Biblioteka iskustva, NIRO Radničke novine.
- Blau, E. i Rupnik, I. (2007). *Project Zagreb: Transition as Condition, Strategy, Practice*. Boston: Actar, Harvard University Graduate School of Design.
- Blomley, N. (2004). *Unsettling the City: Urban Land and the Politics of Property*. New York: Routledge.
- Bodnar, J. (2001). *Fin de millenaire Budapest: Metamorphoses of Urban Life*. Minneapolis: University of Minesota Press.
- Bodrijar, Ž. (1991). *Simbolička razmena i smrt*. Gornji Milanovac: Dečje novine.
- Bogdanović Protić, I. (2009). Stambeni kompleksi sa višespratnim zgradama – problemski okvir. *Nauka + Praksa*, 12(1), 5-8.
- Bolčić, S. (2003). Blocked transition and post-socialist transformation: Serbia in the nineties. *Review of Sociology*, 9(2), 27-49.
- Bošnjak, M. (1996). Ekonomski oporavak i razvoj Jugoslavije. *Ekonomist*, 49(3-4), 225-242.
- Bourdieu, P. (1984). *Distinction – a Social Critique of the Judgement of Taste*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Bryant, C. i Mokrzycki E. (1994). Introduction: Theorizing the changes in East-Central Europe. U C Bryant. i E Mokrzycki (Ur.), *The new great transformation? Change and continuity in East-Central Europe* (str. 1-13). London, New York: Routledge.
- Brzezinski, Z. K. (1967). *The Soviet Bloc: Unity and Conflict*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Buckley, R. i Tsenkova, S. (2001). Housing market systems in reforming socialist economies: Comparative indicators of performance and policy. *International Journal of Housing Policy*, 1(2), 257-289.
- Burgess, E. W. (1929). Urban Areas. U T. V. Smith i L. D. (Ur.), *Chicago: An Experiment in Social Science Research* (str. 113-138). Chicago: University of Chicago Press.
- Buzar, S. (2008). Energy, environment and international financial institutions: the EBRD's activities in the western Balkans. *Geografska Annaler B*, 90, 409–431.
- CABERNET (2006). *Sustainable Brownfield Regeneration: Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network – CABERNET Report*. Nottingham: University of Nottingham.
- Carr, J. (1982). *The USSR: A statistical and marketing review*. Coventry: Warwick Statistics Service, University of Warwick Library.
- Castells, M. (1977). *The urban question – A Marxist Approach*. London: Edward Arnold Publishers Ltd.
- CBRE (2005). *Market View: CEE Investment, 1Q 2005*. London: CB Richard Ellis.
- CECODHAS (2011). *2012 Housing Europe Review: The nuts and bolts of European social housing systems*. Brussels: CECODHAS Housing Europe's Observatory.
- Cekić, N. i Mitković, P. (1998). Nadogradnja gradova ili ultrautopijska represija u prostoru. *DaNS - Zapisi iz arhitekture, urbanizma i dizajna*, 23, 10-11.
- Clapham, D. (1995). Privatization and the East European housing model. *Urban Studies*, 32(4-5), 679–694.
- CLARINET (2002). *Brownfields and Redevelopment of Urban Areas*. Vienna: Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies, Federal Environment Agency Ltd. Dostupno na <http://www.commonforum.eu/Documents/DOC/Clarinet/brownfields.pdf> (pristupljeno 12. oktobra 2013).

- COE (2002). *Access to Social Rights in Europe* (Appendix II: Policy guidelines on access to housing for disadvantaged categories of persons), CS-LO (2001) 31, ECSLO2001.31. Strasbourg: Council of Europe Publishing.
- Colliers International (2012) *2012 Eastern Europe Real Estate Review*. Colliers International. Dostupno na <http://www.colliers.com/~media/files/emea/serbia/research/2012/2012research%20%20forecast%20reporteasterneurope.pdf> (pristupljeno 29. oktobra 2013).
- Compton, P. A. (1979). Planning and Spatial Change in Budapest. U R. A. French i F. E. I. Hamilton (Ur.), *The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy* (str. 461-492). Chichester, New York, Brisbane, Toronto: John Wiley & Sons.
- Constantin, D. L. (2007). Large Housing Estates Rehabilitation in Central and East European Countries in the Post-Socialist Period: Institutional Issues in the Case of Romania. Proceedings of the *Asia-Pacific Economic and Business History Conference*. Sydney, 12-14 February 2007. Sydney: University of Sydney. Dostupno na <http://ehsanz.econ.usyd.edu.au/prog.html> (pristupljeno 10. jula 2013).
- Cornia, G. A. (2010). *Transition, Structural divergence, and Performance: Eastern Europe and the former Soviet Union over 2000–2007* (Working Paper No. 2010/32). UNU WIDER – World Institute for Development Economic Research. Dostupno na <http://www.wider.unu.edu/stc/repec/pdfs/wp2010/wp2010-32.pdf> (pristupljeno 6. juna 2013).
- Couch, C., Karecha, J., Henning, N. i Dieter R. (2005). Decline and sprawl: An evolving type of urban development – observed in Liverpool and Leipzig. *European Planning Studies*, 13(1), 117–136.
- Cresswell, T. (1998). Night discourse: producing/consuming meaning on the street. U N. Fyfe (Ur.), *Images of the Street: Planning, Identity and Control in Public Space* (str. 261-271). London: Routledge.
- Crni biseri Novog Sada (2010, 9. jun). *Blic*. Dostupno na <http://www.blic.rs/Slobodno-vreme/Nekretnine/193113/Crni-biseri-Novog-Sada> (pristupljeno 5. maja 2013).
- Crnobrnja, M. (1996). *The Yugoslav Drama* (2<sup>nd</sup> Edition). Montreal: McGill-Queen's University Press.
- Crowley, D. i Reid, S. (2002). Socialist Spaces: Sites of Everyday Life in the Eastern Bloc. U D. Crowley i S. Reid (Ur.), *Socialist Spaces: Sites of Everyday Life in the Eastern Bloc* (str. 1-22). Oxford, New York: Berg.
- Crouch, D. (1998). *The street in the making of popular geographical knowledge*. U N. Fyfe (Ur.), *Images of the Street: Planning, Identity and Control in Public Space* (str. 158-172). London: Routledge.
- Czepczyński, M. (2008). *Cultural Landscapes of Post-Socialist Cities - Representation of Powers and Needs*. Aldershot, Burlington: Ashgate Publishing Company.
- Čaldarović, O. (1989). *Društvena dioba prostora*. Zagreb: Sociološko društvo Hrvatske.
- Čaldarović, O. (1999). Razvojni ciljevi i naslijeđena razvojna ograničenja hrvatskih srednjih gradova. *Društvena istraživanja*, 8(1), 71-86.
- Čaldarović, O. i Šarinić, J. (2008). First Signs of Gentrification? Urban Regeneration in the Transitional Society: the Case of Croatia. *Sociologija i prostor*, 46(3-4), 369-381.
- Čanak, M. (1977). Istraživanje kvaliteta i karakteristika stanovanja u jednom stambenom bloku u Novom Beogradu. U Savez inženjera i tehničara Jugoslavije (Ur.), *Urbanizacija u savremenim društvenim i tehničkim uslovima*, Vol. 4 (str. 34-42). Beograd: Savez inženjera i tehničara Jugoslavije.
- Čejni, D. (2003). *Životni stilovi*. Beograd: Clio.
- Damjanović, D. i Gligorijević, Ž. (2010). *Socijalno stanovanje: Prikaz stambenih politika Srbije i odabranih zemalja Evrope*. Beograd: Palgo centar.
- Danilović, N. (2003). *Građevinsko zemljište u procesu tranzicije*. Beograd: Zadužbina Andrejević.
- Danilović, K., Stojkov, B., Zeković, S., Gligorijević, Ž. i Damjanović D. (2008). *Oživljavanje braunfilda u Srbiji: Priručnik za donosiocje odluka i profesionalce*. Beograd: Palgo centar.
- Dašić, B. (2011). Strane direktne investicije kao pokazatelj regionalnih neravnomernosti u Srbiji i mogućnosti njihove efikasne alokacije. *Ekonomski horizonti*, 13(1), 27-42.

- Dawson, A. H. (1979). Factories and Cities in Poland. U R. A. French i F. E. I. Hamilton (Ur.), *The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy* (str. 349-386). Chichester, New York, Brisbane, Toronto: John Wiley & Sons.
- Delft University of Technology (2010) *Housing Statistics in the European Union 2010*. Hague: OTB Research Institute for the Built Environment at the Delft University of Technology, Ministry of the Interior and Kingdom Relations.
- Diener, A. C. i Hagen, J. (2013). From socialist to postsocialist cities: narrating the nation through urban space. *Nationalities Papers*, 41(4), 487-514.
- Dimitrijević, B., Đurić, D., Đurić, D., Grujić, B., Perčević, G. i Spasojević, T. (2013). *Nacrt strategije reindustrijalizacije Srbije*. Beograd: Radna grupa za reindustrijalizaciju, Nacionalni savet za privredni oporavak. Dostupno na <https://www.sanu.ac.rs/Projekti/Skupovi/2013Reind.pdf> (pristupljeno 1. jula 2013).
- Dimitrovska Andrews, K. (2005). *Mastering the post-socialist city: Impacts on planning the built environment*. U R. A. French i F. E. I. Hamilton (Ur.), *The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy* (str. 153-188.). Chichester, New York, Brisbane, Toronto: John Wiley & Sons.
- Dimitrovska Andrews, K., Mihelič, B. i Stanič, I. (2007). The post-socialist urban restructuring of Ljubljana: Strengthening identity. U K. Stanilov (Ur.), *The Post-Socialist City: Urban Forms and Space Transformation in Central and Eastern Europe after Socialism* (str. 427-445). Dordrecht: Springer.
- Dingsdale, A. (1999). Budapest's built environment in transition. *GeoJournal*, 43, 63-78.
- Dobbs, R., Smit S., Remes J., Manyika J., Roxburgh C., Restrepo A. (2011). *Urban World: Mapping the Economic Power of Cities*. McKinsey Global Institute. Dostupno na [http://www.mckinsey.com/insights/urbanization/urban\\_world](http://www.mckinsey.com/insights/urbanization/urban_world) (pristupljeno 4. maja 2013).
- Douglas, M. (1998). Housing Privatization in Budapest. U A. J. H Smets i T. Troerup (Ur.), *Housing in Europe: Analysing Patchworks* (str. 45-53). Utrecht: Utrecht University.
- Dželebdžić, A. (1995). Razvoj ideje o prostornoj organizaciji privrede – Konceptcija, disperzija, struktura, pravci. *DaNS - Zapisi iz arhitekture, urbanizma i dizajna*, 15, 20-21.
- Đilas, G. i Gačević, R. (2008). Braunfield lokacije – mogućnost i praksa u Novom Sadu. U K. Danilović, B. Stojkov, S. Zeković, Ž. Gligorijević i D. Damjanović (Ur.), *Oživljavanje braunfilda u Srbiji: Priručnik za donosiocel odluka i profesionalce* (str. 104-107). Beograd: Palgo centar.
- Đukić Dojčinović, V. (2005). *Kulturni turizam: Menadžment i razvojne strategije*. Beograd: Clio.
- Đukić, P. (2013). Doprinos Srbije i ex-Jugoslavije praksi i teoriji hiperinflacije. *Finansije – Časopis za teoriju i praksu finansija*, 1-6/2013, 79-106.
- EAUE (2000). *A Future for Large Housing Estates: European Strategies for Prefabricated Housing Estates in Central and Eastern Europe*. Berlin: European Academy of the Urban Environment in cooperation with The Institute for Regional Development and Structural Planning (IRS) Erkner.
- EAUE (2003a). *Twelve Candidate Countries Overview Report on Sustainable Urban Management, Sustainable Urban Transport, Sustainable Urban Design and Sustainable Construction*. Berlin: European Academy of the Urban Environment.
- EAUE (2003b) *The European City – Improving the Quality of your Environment*. Berlin: European Academy of the Urban Environment.
- EBRD (1999). *Transition report 1999: Ten years of transition*. London: European Bank for Reconstruction and Development.
- EBRD (2004). *Transition report 2004: Infrastructure*. London: European Bank for Reconstruction and Development.
- EBRD (2010). *Transition report 2010: Recovery and Reform*. London: European Bank for Reconstruction and Development.
- EC (2011). *Cities of Tomorrow – Challenges, Visions, Ways Forward*. Brussels: European Commission - Directorate General for Regional Policy.
- ECE (2006). *Guidelines on Social Housing: Principles and Examples*. Geneva: Economic Commission for Europe, United Nations.

- Egedy, T. (2000). The situation of high-rise housing estates in Hungary. U Z. Kovács (Ur.), *Hungary towards the 21st Century: The Human Geography of Transition* (str. 169–185). Budapest: Geographical Research Institute HAS.
- Enyedi G. (1996). Urbanization under Socialism. U G. Andrusz, M. Harloe i I. Szelenyi (Ur.), *Cities after Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-socialist Societies* (str. 101-118). Oxford: Blackwell Publishing Ltd.
- Enyedi, G. (1998). Transformation in Central European Postsocialist Cities. U G. Enyedi (Ur.), *Social Change and Urban Restructuring in Central Europe* (str. 9–34). Budapest: Akadémiai Kiadó.
- Erdei, I. (2008). *Antropologija potrošnje*. Beograd: XX vek.
- Erić, Z. (2009) *The Third Way: The Experiment of Workers' Self-Management in Socialist Yugoslavia*. U Bitter S., Weber H. (Ur) *Autogestion or Henri Lefebvre in New Belgrade* (str. 135-150). Berlin, New York: Sternberg Press, Fillip Editions.
- Estrin, S. (1991) Yugoslavia: The Case of Self-Managing Market Socialism. *Journal of Economic Perspectives*, 5(4), 187-194
- Estrin, S. i Petrin T. (1991). Patterns of Entry, Exit and Merger in Yugoslavia. U P.A. Geroski i J. Schwalbach (Ur.), *Entry and Market Contestability: An International Comparison* (str. 204-220). Oxford, Cambridge: Blackwell Publishing Ltd.
- Estrin, S. i Uvalić, M. (2008). From Illyria towards Capitalism: Did Labormanagement Theory Teach Us Anything about Yugoslavia and Transition in its Successor States? *Comparative Economic Studies*, 50th Anniversary Essay, str. 663–96.
- ETH Studio Basel (2012). *Belgrade. Formal/Informal: A research on urban transformation*. Zürich: Scheidegger & Spiess.
- Featherstone, M. (2001). Životni stil i potrošačka kultura. *Diskrepancija*, 2(4), 65-74.
- Ferber, U. i Tomerius, S. (2003). Brownfield Redevelopment: Strategies and Approaches in Europe and the United States. U *Private Finance and Economic Development: City and Regional Investment* (str. 125-158). Paris: OECD Publishing.
- FIC (2005). *Bela knjiga 2005 – Predlozi za poboljšanje investicione klime u Srbiji*. Beograd: Savet stranih investitora (Foreign Investors Council).
- FIC (2009). *Bela knjiga 2009 – Predlozi za poboljšanje investicione klime u Srbiji*. Beograd: Savet stranih investitora (Foreign Investors Council).
- FIC (2010). *Bela knjiga 2010 – Predlozi za poboljšanje poslovnog okruženja u Srbiji*. Beograd: Savet stranih investitora (Foreign Investors Council).
- FIC (2012). *Bela knjiga 2012 – Predlozi za poboljšanje poslovnog okruženja u Srbiji*. Beograd: Savet stranih investitora (Foreign Investors Council).
- FIC (2013). *Bela knjiga 2013 - Predlozi za poboljšanje poslovnog okruženja u Srbiji*. Beograd: Savet stranih investitora (Foreign Investors Council).
- Fiske, J. (1989). *Understanding Popular Culture*. London: Unwin Hyman.
- Florida, R. (2002). *The Rise of the Creative Class... and how it's transforming work, leisure, community and everyday life*. New York: Basic Books.
- Földi, Z. (2006). *Neighbourhood Dynamics in Inner-Budapest*. Utrecht: Koninklijk Nederlands Aardrijkskundig Genootschap, Faculteit Geowetenschappen Universiteit Utrecht.
- Forrest, R. i Kearns, A. (2001). Social cohesion, social capital and neighborhood. *Urban Studies*, 38 (12), 2125-2143.
- French, R. A. i Hamilton, F. E. I. (1979). Is there a Socialist City?. U R. A. French i F. E. I. Hamilton (Ur.), *The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy* (str. 1-22). Chichester, New York, Brisbane, Toronto: John Wiley & Sons.
- Friedrichs, J., Galster, G. i Musterd, S. (2003). Neighbourhood effects on social opportunities: the European and American research and policy context. *Housing Studies*, 18(6) 797–806.
- Fukuyama, F. (1992). *The End of History and the Last Man*. New York: Free Press.
- Garača, V. (2005). Narušavanje turistički atraktivnih ambijentalnih celina Novog Sada. *Turizam – Časopis Departmana za geografiju, turizam i hotelijerstvo*, 9, 130-133.

- Garb, Y. i Dybicz, T. (2006). The retail revolution in post-socialist Central Europe and its lessons. U S. Tsenkova i Z. Nedović-Budić (Ur.), *Urban Mosaic of Post-Socialist Europe – Space, Institutions and Policy* (str. 231–252). Heidelberg: Physica-Verlag, Springer.
- Garb, Y. i Jackson, J. (2010). Brownfields in the Czech Republic 1989 – 2009: The long path to the integrated land management. *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, 3(3), 263–276.
- Garcia, B. (2004). Cultural policy and urban regeneration in Western European cities: Lessons from experience, prospects for the future. *Local Economy*, 19(4), 312–326.
- Gligorijević, Ž. (2008). Beogradski braunfildi – od urbane reciklaže do plana detaljne regulacije. U K. Danilović, B. Stojkov, S. Zeković, Ž. Gligorijević i D. Damjanović (Ur.), *Oživljavanje braunfilda u Srbiji: Priručnik za donosiocje odluka i profesionalce* (str. 83-87). Beograd: Palgo centar.
- Glock, B., Häussermann, H. i Keller, C. (2007). Social and spatial consequences of the restitution of real estate. U K. Stanilov (Ur.), *The Post-Socialist City: Urban Forms and Space Transformation in Central and Eastern Europe after Socialism* (str. 191-214). Dordrecht: Springer.
- Göler, D. i Lehmeier, H. (2012). From Post-socialist Transition to Globalization and Europeanisation? Metropolitan Developments in Belgrade, Bucharest and Sofia. *Collection of Papers – Faculty of Geography at University of Belgrade*, 60, 33-48.
- Gordy, E. D. (1999). *The Culture of Power in Serbia: Nationalism and the Destruction of Alternatives*. University Park: The Pennsylvania University Press.
- Gordy, E. D. (2005). Reflecting on The Culture of Power, Ten Years On. *Facta Universitatis, Series: Philosophy, Sociology and Psychology*, 4(1), 11-19.
- Gospodini, A. (2006). Portraying, classifying and understanding the emerging landscapes of the post-industrial city. *Cities - The International Journal of Urban Policy and Planning*, 23(5), 311–330.
- Goss, J. (1993). The “Magic of the Mall”: An Analysis of Form, Function, and Meaning in the Contemporary Retail Built Environment. *Annals of the Association of American Geographers*, 83(1), 18-47.
- Grade skandalozno ružne zgrade (2007, 19. maj). *Blic*. Dostupno na <http://www.blic.rs/Vesti/Vojvodina/3965/Grade-skandalozno-ruzne-zgrade> (pristupljeno 5. maja 2013).
- Granovetter, M. (1973). The strenght of weak ties. *American Journal of Sociology*, 78, 1360-1380.
- Grdinić, N. (2013). Problem odnosa prema kulturnom nasleđu. U N. Grdinić (Ur.), *Almaški kraj – Zbornik tekstova o Almaškom kraju* (str. 38-47). Novi Sad: Prometej.
- Grujić, M. (2009). *Community and the Popular: Women, Nation and Turbo-Folk in Post-Yugoslav Serbia* - Doctoral Dissertation. Budapest: Central European University. Dostupno na <http://www.etd.ceu.hu/2011/gphgrm01.pdf> (pristupljeno 16. avgusta 2013).
- Guilbaud, P., Lefebvre, H. i Renaud, S. (2009). International Competition for the New Belgrade Urban Structure Improvement. U Bitter S., Weber H. (Ur), *Autogestion or Henri Lefebvre in New Belgrade* (str. 1-80). Berlin, New York: Sternberg Press, Fillip Editions.
- Gutman, R. (1978). The Street Generation. U Anderson S. (Ur.), *On Streets* (str. 249-264). Cambridge: MIT Press.
- Hadžić, N. (2008). Prostorni plan Srbije – analiza sprovođenja u oblasti privrednog razvoja. U M. Ralević, M. Janić i M. Miljević (Ur.), *Izveštaj stručnjaka o realizaciji Prostornog plana Republike Srbije iz 1996. godine*. Republička agencija za prostorno planiranje, Beograd.
- Hamilton, F. E. I. (1979a). Urbanization in Socialist Eastern Europe: The Macro-Environment of Internal City Structure. U R. A. French i F. E. I. Hamilton (Ur.), *The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy* (str. 167-194). Chichester, New York, Brisbane, Toronto: John Wiley & Sons.
- Hamilton, F. E. I. (1979b). U R. A. French i F. E. I. Hamilton (Ur.), *The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy* (str. 195-262). Chichester, New York, Brisbane, Toronto: John Wiley & Sons.
- Hamilton, F. E. I. (2005). The external forces: Towards globalization and European integration. U F. E. I. Hamilton, K. Dimitrovska Andrews i N. Pichler-Milanović (Ur.), *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe: Towards Globalization* (str. 79-115). Tokyo: United Nations University Press.

- Hamilton, F. E. I. i Burnett, A. D. (1979). Social Processes and Residential Structure. U R. A. French i F. E. I. Hamilton (Ur.), *The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy* (str. 263-304). Chichester, New York, Brisbane, Toronto: John Wiley & Sons.
- Hamilton, F. E. I. i Carter, F. W. (2005). Foreign direct investment and city restructuring. U F. E. I. Hamilton, K. Dimitrovska Andrews i N. Pichler-Milanović (Ur.), *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe: Towards Globalization* (str. 116-152). Tokyo: United Nations University Press.
- Hamilton, F. E. I., Dimitrovska Andrews K. i Pichler-Milanović N. (Ur.), (2005). *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe: Towards Globalization*. Tokyo: United Nations University Press.
- Hamilton, F. E. I., Pichler-Milanović N. i Dimitrovska Andrews K. (2005). Introduction. U F. E. I. Hamilton, K. Dimitrovska Andrews i N. Pichler-Milanović (Ur.), *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe: Towards Globalization* (str. 3-21). Tokyo: United Nations University Press.
- Hanson, R. J. (1992). The Legal Framework for Privatization in Hungary. *Law and Policy in International Business*, 23(2), 440-468.
- Harloe, M. (1981). Notes on comparative urban research. U M. Dear i A. J. Scott (Ur), *Urbanization and urban planning in capitalist society* (str. 179-198). London, New York: Methuen.
- Harvey, D. (1988). *Social justice and the city*. Oxford, Malden: Blackwell Publishing Ltd.
- Harvey, D. (1990). *The Condition of Post-modernity*. Oxford, Malden: Blackwell Publishing Ltd.
- Häussermann, H. (1996). From the Socialist to the Capitalist City: Experiences from Germany. U G. Andrusz, M. Harloe i I. Szelenyi (Ur.), *Cities after Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-socialist Societies* (str. 214-231). Oxford: Blackwell Publishing Ltd.
- Häussermann, H. i Kapphan, A. (2004). Berlin: from Divided into Fragmented City. *The Greek Review of Social Research*, 113, 25-61.
- Hawley, A. H. (1971). *Urban society - an ecological approach*. New York: Roland.
- Hegedüs, J. i Struyk, R. (2005). Divergences and Convergences in Restructuring Housing Finance in Transition Countries. U J. Hegedüs i R. Struyk (Ur.), *Housing Finance: New and Old Models in Central Europe, Russia and Kazakhstan* (str. 3-41). Budapest: LGI/OSI Books.
- Hegedüs, J. i Teller, N. (2003). *Management of the housing stock in South Eastern Europe*, Report for the Joint Programme for Social Cohesion. Strasbourg, Paris: Council of Europe Development Bank.
- Hegedüs, J. i Tosics, I. (1992). Conclusion: Past tendencies and recent problems of the East European housing model. U B. Turner, J. Hegedüs i I. Tosics (Ur.), *The reform of housing in Eastern Europe and the Soviet Union* (str. 318-335). London: Routledge.
- Hirt, S. (2006). Post-socialist urban forms: Notes from Sofia. *Urban Geography*, 27(5), 464-488.
- Hirt, S. (2008). Landscapes of postmodernity: Changes in the built fabric of Belgrade and Sofia since the end of socialism. *Urban Geography*, 29(8), 785-810.
- Hirt, S. (2012). *Iron Curtains: Gates, Suburbs and Privatization of Space in the Post-socialist City*. Chichester, Oxford, Malden: John Wiley & Sons.
- Hirt, S. (2013). Whatever happened to the (post)socialist city? *Cities*, 32, Supp. 1, S29-S38.
- Hirt, S. i Stanilov K. (2007). The perils of post-socialist transformation: Residential development in Sofia. U K. Stanilov (Ur.), *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism* (str. 215-244). Dodrecht: Springer.
- Hoffman, G. W. i Neal, F. W. (1962). *Yugoslavia and the New Communism*. New York: Twentieth Century Fund.
- Horak, M. (2007). *Governing the Post-communist City: Institutions and Democratic Development in Prague*. Toronto: University of Toronto Press.
- Horvat, B. (2002). *Planiranje i tržište u suvremenim uslovima*. Zbornik radova naučnog skupa *Makroekonomsko planiranje i tranzicija* (str. 47-69). Beograd: Savezni sekretarijat za razvoj i nauku.
- Hoyt, H. (1939). *The structure and growth of residential neighborhoods in American cities*. Washington D.C: Government Printing Office.
- Humphrey, C. (2002). *The Unmaking of Soviet Life: Everyday Economies after Socialism*. Ithaca: Cornell University Press.



- Ivanička, K. Sr. i Ivanička, K. Jr. (2007). Regional Growth Dynamics in Central and Eastern Europe in the Socio-Economic and Geographic Context of a Post-Socialist Reality. U K. Stanilov (Ur.), *The Post-Socialist City: Urban Forms and Space Transformation in Central and Eastern Europe after Socialism* (str. 35-52). Dordrecht: Springer.
- IT mora da bude srpski prioritet (2013, 3. februar). *Politika online*. Dostupno na <http://www.politika.rs/rubrike/Tema-nedelje/Izvoz-softvera-sve-unosniji/IT-mora-da-bude-srpski-prioritet.lt.html> (pristupljeno 6. maja 2013).
- Jackson, P. (1999). Commodity in Culture: The Traffic in Things. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 24(1), 95-108.
- Jacobs, J. (1993). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Modern Library Edition, Random House.
- Jadžić, M. (2001). Prostor, urbanizam, politika u postsocijalističkom gradu. U A. Veselinović, P. Atanacković i Ž. Klarić (Ur.), *Izgubljeno u tranziciji: Krićka analiza procesa društvene transformacije* (str. 116-132). Beograd: Rosa Luxemburg Stiftung.
- Jakovčić, M. i Rebernik, D. (2008). Comparative Analysis of Development of Retail and Shopping Centres After 1990 in Ljubljana and Zagreb. *Hrvatski geografski glasnik*, 70(2), 33-48.
- Janić, M. (1998). *Osnovni program za preporod Beograda*. Beograd: Izvršni odbor Skupštine grada Beograda.
- Janić, M. (2004). *Upravljanje građevinskim zemljištem u tržišnim uslovima*. Beograd: Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje.
- Jevtić, A., Grujić, Z. i Nejgebauer, J. (2009). Urbana transformacija Novog Sada – decenija hiperizgradnje i promena. U V. Trifunović (Ur.), *Zbornik radova Letnje škola urbanizma- Mesto i uloga učesnika u novom Zakonu o planiranju i građenju, kao i u Zakonu o državnom premeru i katastru nepokretnosti* (str. 99-108). Zlatibor, 8-10. jun 2009. Zlatibor: Udruženje urbanista Srbije, Beograd.
- JL LaSalle (2013). *Belgrade: Uniscovered and Under-developed*. Beograd: JL LaSalle.
- Jovanović, G. (1994). Zanatstvo. U Ž. Bogdanović (Ur.), *Geografske monografije vojvođanskih opština: Novi Sad III* (str. 61-64). Novi Sad: Institut za geografiju Prirodno-matematičkog fakulteta Univerziteta u Novom Sadu.
- Jovanović, S. (2000). Novosadska arhitektura. *DaNS – Zapisi iz arhitekture, urbanizma i dizajna*, 30, 16.
- Jovanović, S. (2011). Arhitektura Novog Sada druge polovine XX veka. *DaNS – Zapisi iz arhitekture, urbanizma i dizajna*. Dostupno na [https://www.google.rs/?gws\\_rd=cr#bav=on.2,or.r\\_qf.&fp=c96c2e27ba429ec9&q=Arhitektura+Novog+Sada+druge+polovine+XX+veka](https://www.google.rs/?gws_rd=cr#bav=on.2,or.r_qf.&fp=c96c2e27ba429ec9&q=Arhitektura+Novog+Sada+druge+polovine+XX+veka) (pristupljeno 4. avgusta 2013).
- Jovanović Popović, M., Ignjatović, D., Radivojević, A., Rajčić, A, Đukanović, Lj., Ćuković Ignjatović, N. i Nedić, M. (2013). *Atlas višeporodičnih zgrada Srbije*. Beograd: Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, GIZ.
- Jovanović Weiss, S. (2006). *Almost Architecture*. Stuttgart: Akademie Schloss Solitude, Jean-Baptiste Joly.
- Jović, D. (2003). *Jugoslavija – država koja je odumrla: Uspon, kriza i pad Četvrtle Jugoslavije*. Beograd: Samizdat B92.
- JP Urbanizam (1995). *Studija bespravne individualne stambene izgradnje u periodu od 1991. do 1995. godine u Novom Sadu*. Novi Sad: JP Urbanizam – Zavod za urbanizam.
- JP Urbanizam (2009a). *Studija privrednog razvoja: Dokumentaciona osnova Generalnog urbanističkog plana Grada Novog Sada*. Novi Sad: JP Urbanizam – Zavod za urbanizam.
- JP Urbanizam (2009b). *Studija stanovanja: Dokumentaciona osnova za reviziju Generalnog urbanističkog plana Grada Novog Sada*. Novi Sad: JP Urbanizam – Zavod za urbanizam.
- Kacemberger, S. (1995). Izložba urbanističkih planova Zavoda za urbanizam u Novom Sadu, *DaNS Zapisi iz arhitekture, urbanizma i dizajna*, 12, 2.
- Kavetsky, I. i Ostaphiychuk, Y. (2005). Notes on the service economy of the Ukrainian capital during the 1990s transformation. *Geographia Polonica*, 78(1), 53–66.

- Keivani, R., Parsa, A. i McGreal, S. (2001). Globalisation, institutional structures and real estate markets in Central European cities. *Urban Studies*, 38(13), 2457–2476.
- Kekić, L. (1996). *Assessing and Measuring Progress in the Transition*. U Economist Intelligence Unit (Ur.), *Country Forecast – Economies in Transition – Eastern Europe and the former Soviet Union: Regional Overview* (str. 5–22). London: Economist Intelligence Unit.
- Kennedy, M. i Smith, D.A. (1989). East-Central European Urbanization: A Political Economy of the World-System Perspective. *International Journal of Urban and Regional Research*, 13(4), 597-624.
- Keresztély, K. i Scott, J. (2012). Urban Regeneration in the Post-Socialist Context: Budapest and the Search for a Social Dimension. *European Planning Studies*, 20(7), 1111-1134.
- Kessides, C. (2000). *Strategizing for the Future in the Four ECA Cities: Budapest, St. Petersburg, Sofia and Split*, Paper prepared for the ECA Urban Sector Strategy. Washington DC: ECSIN.
- Kinzer, S. (1993, 4. maj). *Yugoslavia Losing the Highly Skilled*. New York Times. Dostupno na <http://www.nytimes.com/1993/05/04/world/yugoslavia-losing-the-highly-skilled.html> (pristupljeno 6. oktobra 2013).
- KLER NS (2010). *Profil zajednice*. Novi Sad: Kancelarija za lokalni ekonomski razvoj Grada Novog Sada.
- KLER NS (2011). *Profil zajednice*. Novi Sad: Kancelarija za lokalni ekonomski razvoj Grada Novog Sada.
- Knight, F. (2004). *International Residential Property Review 2004/2005*. London: Knight Frank.
- Knox, P. (1991). The Restless Urban Landscape: Economic and Sociocultural Change and Transformation of Metropolitan Washington D. C. *Annals of the Association of American Geographers*, 81(2), 181-209.
- Kok, J. H. (2007). Restructuring retail property markets in Central Europe: Impacts on urban space. *Journal of Housing and the Built Environment*, 22(1), 107-126.
- Konrad, G. i Szelenyi, I. (1977). Social conflicts of under-urbanization. U M. Harloe (Ur.), *Captive cities* (str. 157-174). Chichester: John Wiley & Sons.
- Kostinskiy, G. (2011). Post-Socialist Cities in Flux. U R. Paddison (Ur.), *Handbook of Urban Studies* (str. 451-465). London: Sage Publications Ltd.
- Kostreš, M. i Reba, D. (2010). Housing for the new socio-economic elite - A case study of Novi Sad. *Facta Universitatis, Series: Architecture and Civil Engineering*, 8(3), 329–343.
- Kovács, Á. (2001). Results of Privatisation, Receipts and Expenditure. U State Audit Office, Hungary (Ur.), *Privatisation in Hungary 1990-2000* (str. 46-53). Paper presented to the INTOSAI Working Group on the Audit of Privatisation, June 2001. Budapest: State Audit Office.
- Kovács, Z. (1998). Ghettoization or gentrification? Post-socialist scenarios for Budapest. *Netherland's Journal of Housing and the Built Environment*, 13(1), 63-81.
- Kovács, Z., Wiessner, R. i Zischner, R. (2013). Urban Renewal in the Inner City of Budapest: Gentrification from Postsocialist Perspective. *Urban Studies*, 50(1), 22-38.
- Kreja, K. (2004). Changes in spatial patterns of urban consumption in post-socialist cities: New large-scale retail development in Warsaw. Paper presented at the conference “*Winds of Societal Change: Remaking Post-Communist Cities*” (str. 1-18). Chicago: University of Illinois. Dostupno na <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.195.7773&re1&type=pdf> (pristupljeno 4. februara 2013).
- Kronja, I. (2004). Turbo Folk and Dance Music in 1990s Serbia: Media, Ideology and the Production of Spectacle. *The Anthropology of East Europe Review*, 22(1), 103-114.
- Kronja, I. (2010, 11. oktobar). Duh vremena ili duh vrednosti. Dostupno na <http://duhovnamisao.wordpress.com/2010/10/11/duh-vremena-ili-duh-vrednosti> (pristupljeno 27. februara 2013).
- Kubíček, M. (2000). Křížová cesta pátečním Clublandem. *Reflex*, 10(50), 26-27.
- Kulke, E. (1997). Effects on the economic transformation process on the structure and locations of retailing in East Germany. *Journal of Retailing and Consumer Services*, 4(1), 49-55.
- Lash, S. i Urry, J. (1994). *Economies of sign and space*. London: Sage.

- Laškov, M. (1990). Trgovina. U *Geografske monografije vojvođanskih opština: Novi Sad II – društvena geografija* (str. 279-284). Novi Sad: Institut za geografiju Prirodno-matematičkog fakulteta Univerziteta u Novom Sadu.
- Laškov, M. i Romelić, J. (1994). *Trgovina*. U Bogdanović Ž. (Ur.), *Geografske monografije vojvođanskih opština: Novi Sad III* (str. 89-94). Novi Sad: Institut za geografiju Prirodno-matematičkog fakulteta Univerziteta u Novom Sadu.
- Lazić, M. (2005). *Promene i otpori*. Beograd: Filip Višnjić.
- Lazić, M. i Vuletić, V. (2009). The nation state and the EU in the perceptions of political and economic elites: The case of Serbia in the comparative perspective. *Europe-Asia Studies*, 61(6), 987–1001.
- Lazić, M. (Ur.) (2000). *Račji hod - Srbija u transformacijskim procesima* (str. 237-292). Beograd: Filip Višnjić.
- Le Bon, G. (1995). *The Crowd: A Study of the Popular Mind*. London: Transaction Publishers.
- Lees, L. (2003). The Ambivalence of Diversity and the Politics of Urban Renaissance: The Case of Youth in Downtown Portland, Maine. *International Journal of Urban and Regional Research*, 27(3), 613-634.
- Lefebvre, H. (1974). *Urbana revolucija*. Beograd: Nolit.
- Lindblom, C. i Woodhouse, E. J. (1993). *The policy-making process*, 3<sup>rd</sup> edition. Englewood Cliffs: Prentice-Hall.
- Linz, J. (1975). Totalitarian and Authoritarian Regimes. U F. I. Greenstein i N. W. Polsby (Ur.), *Handbook of Political Science* (str. 175-411). Reading, Menlo Park: Addison-Wesley Publishing Co.
- Lipovecki, Ž. (1992). *Carstvo prolaznog*. Sremski Karlovci: Izdavačka knjižarnica Zorana Stojanovića.
- Lipset, S. (1981). *Political Man* – enlarged edition. Baltimore: The John Hopkins University Press.
- Lisiak, A. A. (2010). The Making of (Post)colonial Cities in Central Europe. *CLCWeb: Comparative Literature and Culture (open access)*, *Purdue University Press*, 12, 2-9. Dostupno na <http://dx.doi.org/10.7771/1481-4374.1583> (pristupljeno 8. oktobra 2013).
- Macdonald, D. (2006). Teorija masovne kulture. U J. Đorđević (Ur.), *Studije kulture – Zbornik* (str. 51-65). Beograd: Službeni glasnik.
- Maciocco, G. (2008). The Territorial Future of the City. U G. Maciocco (Ur.), *The Territorial Future of the City – Urban and Landscape Perspectives*, 3, 1-26. Springer Science + Business Media B.V.
- Maher, K. H. (1997). The Role of Mass Values. U R. D. Gray, (Ur.), *Democratic Theory and Post-Communist States* (str. 79-110). Upper Saddle River, New Jersey: Prentice Hall.
- Maier, K. (1997). Problems of housing estates and the case of Prague. U Z. Kovács i R. Wiessner (Ur.), *Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa* (str. 231–243). Passau: L.I.S. Verlag.
- Mandić, S. (1992). Reformism in Yugoslavia – Introductory Remarks. U B. Turner, J. Hegedüs i I. Tosics (Ur.), *The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union* (str. 235-244). London, New York: Routledge.
- Mandić, S., Stanovnik T. (1996). Slovenia: fast privatization of the stock, slow reform of housing policy. U R. Struyk (Ur.), *Economic restructuring in the former Soviet bloc: The case of housing* (str. 139-174). Washington DC: Urban Institute Press.
- Marinković, R. (1971). *Ko odlučuje u komuni*. Beograd: Institut društvenih nauka.
- Marković, M. (1978). Praxis: Critical social philosophy in Yugoslavia. U M. Marković i G. Petrović (Ur.), *Praxis, Vol. 26: Yugoslav Essays in the Philosophy and Methodology of the Social Sciences* (str. XV-XXXVII). Dordrecht, Boston, London: D. Reidel Publishing Company.
- Marsenić, D. (1996). Tranzicija i ekonomski dispariteti između (a) bivših socijalističkih zemalja i (b) zemalja razvijene tržišne privrede. *Ekonomist*, 49(3-4), 161-174.
- McRobbie, A. (2002). From Holloway to Hollywood: Happiness at Work in the New Cultural Economy? U P. du Gay i M. Pryke (Ur.), *Cultural Economy: Cultural Analysis and Commercial Life* (str. 97-114). London: Sage Publications Ltd.
- Mencinger, J. (1991). From a Communist to a Capitalist Economy. U J. Simmie i S. Dekleva (Ur.), *Yugoslavia in Turmoil: After Self-Management* (str. 71-86). London, New York: Pinter Publishers.
- Mihaljević, G. (1992). *Ekonomija i grad*. Beograd: Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu.

- Milanković-Jović, O. (1993). Valorizacija i obrada arhitektonskog nasleđa uže zone starog jezgra Novog Sada. *Građa za proučavanje spomenika kulture Vojvodine*, 11-12, Novi Sad: Pokrajinski zavod za zaštitu spomenika kulture.
- Miles, M. (2007). *Cities and Cultures*. Routledge Series: Critical Introductions to Urbanism and the City. Oxon, New York: Routledge.
- Miles, S. i Miles, M. (2004). *Consuming cities*. Basingstoke, New York: Palgrave Macmillan.
- Milić, A., Petovar, K. i Čolić R. (2004). Bespravna izgradnja i uzurpacija. Rad je proizašao iz *Nacionalnog izveštaja o problemima neformalnih naselja u Srbiji*, podnetog na *Ministerial conference on informal settlements in SEE* (str. 1-22). Beč: Stability Pact for South Eastern Europe. Dostupno na [http://prometheus.arh.bg.ac.rs/upload/0708/Osnovne\\_akademske\\_studije/semestar\\_06/Sociologija\\_1/13%20Bespravna%20izgradnja%20i%20uzurpacija.pdf](http://prometheus.arh.bg.ac.rs/upload/0708/Osnovne_akademske_studije/semestar_06/Sociologija_1/13%20Bespravna%20izgradnja%20i%20uzurpacija.pdf) (pristupljeno 19. maja 2013).
- Milutinović, S. (2005). Kineski transnacionalni preduzetnici u Budimpešti i Beogradu - u potrazi za tržištima tranzicionih ekonomija. *Sociologija*, XLVII(2), 143-160.
- Mitrović, V. (2007). Prilog istoriji arhitekture socijalističkog šopinga: Samoposluga, robna kuća, buvljak, megamarket. *DaNS – Časopis za arhitekturu i urbanizam*, 60, 13-15.
- Mrkšić, D. (2000). Restratifikacija i promene materijalnog standarda. U M. Lazić (Ur.), *Račji hod - Srbija u transformacijskim procesima* (str. 237-292). Beograd: Filip Višnjić.
- Murphy, R. (1972). *The Central Business District: A study in Urban Geography*. Chicago: Aldine - Atherton.
- Murray, P. Szelenyi I. (1984). The City in the Transition to Socialism. *International Journal of Urban and Regional Research*, 8(1), 90-107.
- Musić, G. (2011). Suprotstavljene interpretacije tranzicije: Balkan i Srednja Evropa. U A. Veselinović, P. Atanacković i Ž. Klarić (Ur), *Izgubljeno u tranziciji: Kritička analiza procesa društvene transformacije* (str. 87-102). Rosa Luxemburg Stiftung, Beograd.
- Musil, J. (2005). City development in Central and Eastern Europe before 1990: Historical context and socialist legacies. U F. E. I. Hamilton, K. Dimitrovska Andrews i N. Pichler-Milanović (Ur.), *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: Toward globalization* (str. 22-43). Tokyo: United Nations University Press.
- Nagy, E. (2001). Winners and Losers in the Transformation of City Centre Retailing in East Central Europe. *European Urban and Regional Studies*, 8(4), 340-348.
- Nagy, G. (2001). Knowledge - Based Development Opportunities For Medium-Sized Cities in Hungary. *European Urban and Regional Research*, 8(4), 329-339.
- NBS (2013). *Statistički bilten – decembar 2013*. Narodna banka Srbije, Beograd.
- Nedović-Budić, Z., Tsenkova, S. i Marcuse, P. (2006). The urban mosaic of post-socialist Europe. U S. Tsenkova i Z. Nedović-Budić (Ur.), *Urban Mosaic of Post-Socialist Europe – Space, Institutions and Policy* (str. 3-20). Heidelberg: Physica-Verlag, Springer.
- Nedučin, D., Carić, O. i Kubet, V. (2009). Influences of Gentrification on Identity Shift of an Urban Fragment: A Case Study. *Spatium*, 21, 66-75.
- Nedučin, D., Krklješ, M. i Kubet, V. (2011a). *Transformation of Residential Districts from Single to Multifamily Housing in Societies in Transition – A Case Study of Detelinara, Novi Sad, Serbia*. Proceedings of the International Academic and Professional Conference *Architecture and Urban Planning, Civil Engineering, Geodesy - past, present, future* (str. 365-374). Banja Luka, 15 December 2011. Banja Luka: Arhitektonsko-građevinski fakultet Univerziteta u Banja Luci.
- Nedučin, D., Kubet, V. i Carić, O. (2011c). *Promena društveno-prostornog identiteta urbanog tkiva procesom džentrifikacije – studija slučaja*. U N. Kurtović Folić (Ur.), *Unapređenje strategije obnove i korišćenja javnih prostora u prostornom i urbanističkom planiranju i projektovanju* (str. 123-143). Novi Sad: Departman za arhitekturu i urbanizam, Fakultet tehničkih nauka Univerziteta u Novom Sadu.
- Nedučin, D., Kubet, V. i Krklješ, M. (2011b). Who is Afraid of the Building? Examining Various Functions of the Headquarters of the Petroleum Industry of Serbia. Proceedings of the 5<sup>th</sup> International Scientific Conference *Architecture, Civil Engineering – Modernity* (str. 233-240).

- Varna, 8-10 June 2011. Varna: Faculty of Architecture, Varna Free University "Chernorizets Hrabar".
- Nedučin, D., Ristić, D. i Kubet, V. (2014). Places and practices of consumption in the postsocialist context. Proceedings of the 1st International Academic Conference *Places and Technologies* (str. 880-887). Belgrade, 3-4 April 2014. Belgrade: Faculty of Architecture, University of Belgrade.
- NICEF (2008). *Strategija razvoja trgovine Grada Beograda*. Beograd: Naučno-istraživački centar Ekonomskog fakulteta Univerziteta u Beogradu.
- Noody, A. (2009). Socio-Economic Segregation and Urban Form in Post-Socialist Budapest, *Fulbright Student Conference Papers for Academic Years 2004/2005, 2005/2006 and 2006/2007* (str. 15-29). Budapest: Fulbright Commission.
- Novosadski kej zablistao novim sjajem (2012, 6. maj). *Danas*. Dostupno na [http://www.danas.rs/dodaci/biznis/novosadski\\_kej\\_zablistao\\_novim\\_sjajem.27.html?news\\_id=239616](http://www.danas.rs/dodaci/biznis/novosadski_kej_zablistao_novim_sjajem.27.html?news_id=239616) (pristupljeno 10. oktobra 2013).
- OECD (2007). *Competitive Cities: A New Entrepreneurial Paradigm in Spatial Development* - OECD Territorial Reviews. Paris: OECD Publishing.
- Ofer, G. (1976). Industrial Structure, Urbanization and the Growth Strategy of Socialist Countries. *Quarterly Journal of Economics*, 90(2), 219-244.
- OK SKV (1973). *Neke značajne karakteristike socijalnog položaja radnih ljudi i građana u Novosadskoj opštini – Stavovi, zaključci i dokumenti VIII sednice Opštinske konferencije SKV*. Novi Sad: Opštinska konferencija SKV.
- Oldenburg, R. (1989). *The Great Good Place: Cafés, Coffee Shops, Bookstores, Bars, Hair Salons and Other Hangouts at the Heart of a Community*. New York: Marlowe & Company.
- Ostojić, J. i Dedijer, M. (1980). *Komentar Zakona o stambenim odnosima*. Beograd: Savremena administracija.
- Pajović, D. (Ur.) (1996). *Novi Sad – Slika grada*. Novi Sad: JP Urbanizam - Zavod za urbanizam.
- Park, R. E. (2005). Grad – predlozi za istraživanje ljudskog ponašanja u gradskoj sredini. U S. Vujović i M. Petrović (Ur.), *Urbana sociologija* (str. 78-100). Beograd: Zavod za udžbenike i nastavna sredstva.
- Penev, G. (Ur.), (2006). *Stanovništvo i domaćinstva Srbije prema popisu 2002. godine*. Beograd: Republički zavod za statistiku, Institut društvenih nauka – Centar za demografska istraživanja, Društvo Demografa Srbije.
- Perić, A. (2009). Interesna usaglašenost aktera u procesu urbane regeneracije braunfield lokacija. Tematski zbornik radova međunarodnog naučnog skupa *Regionalni razvoj, prostorno planiranje i strateško upravljanje* (str. 37-58). Beograd, 7-8. decembar 2009. Beograd: Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije.
- Pešić, M. i Marković, I. (2012). Possibilities of (re)activation of abandoned industrial buildings: A new conceptual model of the Belgrade brownfield and its application to the local industrial heritage. Proceedings of the *International Symposium on Sustainable Development & Planning: "Cities vs. Global Challenges"* (str. 164-173). Belgrade, 26-28 April 2012. Beograd: STRAND - Sustainable Urban Society Association.
- Petovar, K. (1988). Non-productive Capital in Housing – The Counterproductive Effects of Limited Private Property. Paper for the *Conference on Housing between States and Markets* (str. 16-19). Dubrovnik.
- Petovar, K. (2003). *Naši gradovi između države i građanina: Urbana sociologija*. Beograd: Geografski fakultet Univerziteta u Beogradu, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu i Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije.
- Petovar, K. (2009). Urbanizacija bez urbanosti - bilanca rasta gradova u Srbiji. *Sociologija i prostor*, 43(3), 725-749.
- Petovar, K. (2010). Grad bez građana – tako se gradi(lo) u Beogradu i Srbiji. *Republika - glasilo građanskog samooslobođanja*, 484-485. Dostupno na <http://www.republika.co.rs/484-485/20.html#f15> (pristupljeno 23. jula 2013).
- Petrović, B. (1987). *Istorijat Novog Sada*. U B. Petrović i Ž. Milisavac (Ur.), *Novi Sad* (str. 9-194). Novi Sad: Matica srpska.

- Petrović, M. (2004). *Sociologija stanovanja*. Beograd: Institut za sociološka istraživanja Filozofskog fakulteta Univerziteta u Beogradu.
- Petrović, M. (2005). *Cities after Socialism as a Research Issue*. LSE Global Governance Discussion Papers, South East Europe Series. London: LSE Global Governance.
- Petrović, M. (2008). Istraživanje socijalnih aspekata urbanog susedstva – percepcija stručnjaka na Novom Beogradu. *Sociologija*, 50(1), 55-78.
- Petrović, M. (2009). *Transformacija gradova – Ka depolitizaciji urbanog pitanja*. Beograd: Institut za sociološka istraživanja Filozofskog fakulteta Univerziteta u Beogradu.
- Petrović-Piroćanac, Z. (2010). Balkan u potrazi za umerenim političarima: prohujalo doba jednog stratega. *Politika*, 4. avgust 2010. Dostupno na <http://www.politika.rs/rubrike/Sta-da-se-radi/144666.lt.html> (pristupljeno 5. oktobra 2013).
- Pichler-Milanović, N. (2001). Urban housing markets in Central and Eastern Europe: convergence, divergence or policy 'collapse'. *European Journal of Housing Policy*, 1(2), 145–187.
- Pichler-Milanović, N. (2005). Ljubljana: From “beloved” city of the nation to Central European “capital”. U F. E. I. Hamilton, K. Dimitrovska Andrews i N. Pichler-Milanović (Ur.), *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe: Towards Globalization* (str. 318-363). Tokyo: United Nations University Press.
- Pickvance, C. G. (1986). Comparative Urban Analysis and Assumptions about Causality. *International Journal of Urban and Regional Research*, 10(2), 162-184.
- Pickvance, C. G. (2005). Državni socijalizam, postsocijalizam i njihovi urbani modeli: teorijsko razmatranje iskustva centralne i istočne Evrope. U S. Vujović i M. Petrović (Ur.), *Urbana sociologija* (str. 346-361). Beograd: Zavod za udžbenike i nastavna sredstva.
- PMR (2005). *Hypermarket rEvolution - Poland goes compact*. Krakow: PMR Publications.
- Polanska, D. (2008). Decline and revitalization in post-communist urban context: a case of the Polish city—Gdansk. *Communist and Post-communist Studies*, 41(3), 359–374.
- Polić, D. (2007a). Holandska kuća na Trifkovićevom trgu. *DaNS – Časopis za arhitekturu i urbanizam*, 57, 23-27.
- Polić, D. (2007b). Novi simbol savremene arhitekture: Poslovna zgrada „Metals banke” u Novom Sadu. *DaNS – Časopis za arhitekturu i urbanizam*, 59, 24-29.
- Polić, D. (2012). *Industrial heritage buildings as resource of modern urban development*. Proceedings of the *International Symposium on Sustainable Development & Planning: “Cities vs. Global Challenges”* (str. 154 -163). Belgrade, 26-28 April 2012. Beograd: Sustainable Urban Society Association, STRAND.
- Pommois, C. (2004). The retailing structure of Prague from 1990 to 2003: catching up with the western cities? *European Spatial Research and Policy*, 11(1), 117-133.
- Pošarac A. (1995). *Urbana agonija*. Vreme, 30. decembar, str. 22-24.
- Pošarac, A., Ratković, M., Popović, T. i Vukotić-Cotić, G. (1992). *Socijalni problemi Srbije – siromaštvo, nezaposlenost, socijalni transferi*. Beograd: Institut ekonomskih nauka.
- Pribičević, O. (1993). Demokratski procesi u postkomunističkim zemljama - teorijska razmatranja. *Zbornik Matice srpske za društvene nauke*, 94, 95-112.
- Pušić, Lj. (2004). *Sustainable Development and Urban Identity: A Social Context*. *Spatium*, 11, 1-6.
- Pušić, Lj. (2009). *Grad bez lica*. Novi Sad: Mediterran Publishing.
- Ramet, S. M. (1992). *Nationalism and Federalism in Yugoslavia, 1962-1991*. Bloomington, Indianapolis: Indiana University Press.
- Rančić, N. (2008). Komercijalizacija vojne imovine za projekte lokalnog ekonomskog razvoja. U K. Danilović, B. Stojkov, S. Zeković, Ž. Gligorijević i D. Damjanović (Ur.), *Oživljavanje braunfilda u Srbiji: Priručnik za donosiocce odluka i profesionalce* (str. 75-81). Beograd: Palgo centar.
- RAPP (2009). *Strategija prostornog razvoja Republike Srbije 2009 - 2013 - 2020*. Beograd: Ministarstvo životne sredine, rudarstva i prostornog planiranja, Republička agencija za prostorno planiranje.
- RAPP (2011). *Prostorni plan Republike Srbije 2010 -2014 - 2020*. Beograd: Ministarstvo životne sredine, rudarstva i prostornog planiranja, Republička agencija za prostorno planiranje. Službeni glasnik.

- Ratković, M. (1993). Gde je nama dolar dnevno? *Borba*, 2. jun 1993, 13.
- Rebernik, D. (2004). Recent development of Slovene towns - Social structure and transformation. *Dela*, 21, 139-144.
- Reiner, T.A. i Wilson, R.H. (1979). Planning and Decision-Making in the Soviet City - Rent, Land and the Urban Form. U R.A. French i F.E.I. Hamilton (Ur.), *The Socialist City: Spatial Structure and Urban Policy* (str. 49-72). Chichester, New York, Brisbane, Toronto: John Wiley & Sons.
- Ristić, D. (2007). Pop-kultura kupovanja: Nova „out-of-town“ iskustva u Srbiji. *DaNS – Časopis za arhitekturu i urbanizam*, 60, 10-11.
- Ritzer, G. (1999). *McDonaldizacija društva. Istraživanje mijenjajućeg karaktera suvremenog društvenog života*. Zagreb: Naklada Jesenski i Turk.
- Ritzer, G. (2005). *Enchanting a Disenchanted World: Revolutionizing the Means of Consumption*. London: Sage Publications Ltd.
- RZS (2004a). *Stanovništvo: Migraciona obeležja – Podaci po naseljima, Knjiga 20* (Popis stanovništva, domaćinstava i stanova u 2002). Beograd: Republički zavod za statistiku.
- RZS (2004b). *Stanovi: Korišćenje i nastanjena lica, Knjiga 1* (Popis stanovništva, domaćinstava i stanova u 2002). Beograd: Republički zavod za statistiku.
- RZS (2004c). *Stanovi: Vrsta, svojina i opremljenost, Knjiga 2* (Popis stanovništva, domaćinstava i stanova u 2002). Beograd: Republički zavod za statistiku.
- RZS (2004d). *Stanovi: Veličina, kvalitet, godina izgradnje, svojina, domaćinstva i lica, Knjiga 3, Delovi I, II i III* (Popis stanovništva, domaćinstava i stanova u 2002). Beograd: Republički zavod za statistiku.
- RZS (2004e). *Stanovništvo: Uporedni pregled broja stanovnika 1948, 1953, 1961, 1971, 1981, 1991. i 2002. – Podaci po naseljima, Knjiga 9* (Popis stanovništva, domaćinstava i stanova u 2002). Beograd: Republički zavod za statistiku.
- RZS (2004f). *Stanovništvo: Uporedni pregled domaćinstava i stanova – Podaci po naseljima, Knjiga 10* (Popis stanovništva, domaćinstava i stanova u 2002). Beograd: Republički zavod za statistiku.
- RZS (2008). *Studija o životnom standardu: Srbija 2002-2007*. Beograd: Republički zavod za statistiku.
- RZS (2011). *Popis stanovništva, domaćinstava i stanova 2011. u Republici Srbiji: Prvi rezultati*. Beograd: Republički zavod za statistiku.
- RZS (2013a). *Stanovi: broj i površina stambenih jedinica – Podaci po naseljima, Knjiga 22* (Popis stanovništva, domaćinstava i stanova 2011. u Republici Srbiji). Beograd: Republički zavod za statistiku.
- RZS (2013b). *Stanovi za stalno stanovanje prema broju prostorija u stanu i površini - Podaci po opštinama i gradovima, Knjiga 23* (Popis stanovništva, domaćinstava i stanova 2011. u Republici Srbiji). Beograd: Republički zavod za statistiku.
- RZS (2013c). *Stanovi: instalacije i pomoćne prostorije u stanovima - Podaci po opštinama i gradovima, Knjiga 24* (Popis stanovništva, domaćinstava i stanova 2011. u Republici Srbiji). Beograd: Beograd: Republički zavod za statistiku.
- RZS (2013d). *Stanovi prema svojini i osnovu po kojem domaćinstva koriste stan, Knjiga 25* (Popis stanovništva, domaćinstava i stanova 2011. u Republici Srbiji). Beograd: Republički zavod za statistiku.
- RZS (2013e). *Stambene jedinice prema broju lica i domaćinstava, Knjiga 26* (Popis stanovništva, domaćinstava i stanova 2011. u Republici Srbiji). Beograd: Republički zavod za statistiku.
- RZS (2013f). *Domaćinstva prema broju članova, Knjiga 10* (Popis stanovništva, domaćinstava i stanova 2011. u Republici Srbiji). Beograd: Republički zavod za statistiku.
- RZS (2013g). *Demografska statistika u Republici Srbiji*. Beograd: Republički zavod za statistiku.
- Sachs, J. D. (1999). Twentieth-century political economy: A brief history of global capitalism. *Oxford Review of Economic Policy*, 15(4), 90-101.
- Sailer-Fliege, U. (1998). Die Suburbanisierung der Bevölkerung als Element raumstruktureller Dynamik in Mittelthüringen. *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie*, 42(2), 97–116.
- Sailer-Fliege, U. (1999). *Characteristics of post-socialist urban transformation in East Central Europe*. *GeoJournal*, 49, 7–16.
- Sassen, S. (2000). *Cities in a World Economy*. Thousand Oaks: Pine Forge Press

- Sassen, S. (2002). *from Globalization and its Discontents*. U G.Bridge i S.Watson (Ur.), *The Blackwell City Reader* (str. 161-170). Oxford: Blackwell Publishing Ltd.
- Schierup, C. U. (1999). *The Spectre of Balkanism: Globalization, Fragmentation and the Enigma of Reconstruction in Post-Communist Society*. U C. U. Schierup (Ur.), *Scramble for the Balkans: Nationalism, Globalism and the Political Economy of Reconstruction* (str. 1-31). Basingstoke: Macmillan Press Ltd.
- Seferagić, D. (1988). *Kvaliteta života u novim stambenim naseljima*, Zagreb: Sociološko društvo Hrvatske.
- Sekulić, D. (1986). Putevi i stranputice stambene politike. *Sociologija*, 27(3), 347–371.
- Sheppard, E. (2000). Socialist cities? *Urban Geography*, 21(8), 758–763.
- SIEPA (2012). *Doing Business in Serbia*. Beograd: SIEPA - Agencija za strana ulaganja i promociju izvoza.
- SIEPA (2013). *Real Estate Opportunities*. Beograd: SIEPA - Agencija za strana ulaganja i promociju izvoza.
- Sillince, J. (1990). Housing policy in Eastern Europe and the Soviet Union. U J. Sillince (Ur.), *Housing policies in Eastern Europe and the Soviet Union* (str. 6–58). London: Routledge.
- Simeunčević – Radulović, S., Mitrović, B., Ralević, M. i Đurović, M. (2013). Informal growth of housing in Belgrade under the impact of transition to global economy. *Planum - Journal of Urbanism*, 1(26), 2-13.
- Sirc, L. (1979). *The Yugoslav Economy under Self-Management*. London: Macmillan.
- SKGO (2011). *Reaktiviranje braunfilda u Srbiji: Sistematski pristup ili ad hoc rešenja?* - Projekat „Institucionalna podrška SKGO“. Beograd: Stalna konferencija gradova i opština, Swiss Agency for Development and Cooperation.
- Slach, O., Boruta T. (2012). What can cultural and creative industries do for urban development? Three stories from the post-socialist industrial city of Ostrava. *Quaestiones geographicae*, 31(4), 99-112.
- Slavuj, L., Cvitanović M., Prelogović V. (2009). Emergence of problem areas in the urban structure of post-socialist Zagreb. *Spatium*, 21, 76-83.
- Smith, D. (1996). The Socialist City. U G.Andrusz, M. Harloe i I.Szelenyi (Ur.), *Cities after socialism -- urban and regional change and conflict in post-socialist societies* (str. 70-99). Cambridge, MA and Oxford: Blackwell Publishing.
- Smith, N. (2008). *Novi globalizam, novi urbanizam: gentrifikacija kao globalna urbana strategija*. U L.Kovačević, T.Medak, P.Milat, M.Sančanin, T.Valentić i V.Vuković (Ur.), *Operacija: Grad - Priručnik za život u neoliberalnoj stvarnosti* (str. 60-85). Zagreb: Savez za centar za nezavisnu kulturu i mlade, Multimedijalni institut, Platforma 9.81, BLOK, SU Klubkultura.
- SO NS (1967). *Informacija o razvoju samostalnih ugostiteljskih radnji na teritoriji Opštine Novi Sad*. Novi Sad: Odeljenje za plansko-analitičke poslove, Skupština Opštine Novi Sad.
- Stančić, D. (2005). *Novi Sad: od kuće do kuće*. Novi Sad: Zavod za zaštitu spomenika kulture Grada Novog Sada.
- Stanić, S. (2008). *Suvremeno društvo i fenomen potrošnje: Primjer trgovačkog centra Mercator centar Split* (Doktorska disertacija). Zagreb: Filozofski fakultet.
- Stanić, S. (2011). (Post)socijalnost u suvremenom potrošačkom prostoru. *Sociologija i prostor*, 49, 1 (189), 3-23.
- Stanilov, K. (2007a). Taking stock of post-socialist urban development: A recapitulation. U K.Stanilov (Ur.), *The Post-Socialist City: Urban Forms and Space Transformation in Central and Eastern Europe after Socialism* (str. 3-20). Dordrecht: Springer.
- Stanilov, K. (2007b). Housing Trends in Central and Eastern European Cities during and after the period of transition. U K. Stanilov (Ur.), (2007) *The Post-Socialist City: Urban Forms and Space Transformation in Central and Eastern Europe after Socialism* (str. 173-190). Dordrecht: Springer.
- Stanilov, K. (2007c). The Restructuring of Non-residential Uses in Post-socialist Metropolis. U K. Stanilov (Ur.), *The Post-Socialist City: Urban Forms and Space Transformation in Central and Eastern Europe after Socialism* (str. 73-98). Dordrecht: Springer.



- Stanilov, K. (2007d). Urban development policies in Central and Eastern Europe during the transition period and their impact on urban form. U K. Stanilov (Ur.), *The Post-Socialist City: Urban Forms and Space Transformation in Central and Eastern Europe after Socialism* (str. 347-360). Dordrecht: Springer.
- Stanilov, K. (2007e). Democracy, markets and public space in the transitional societies of Central and Eastern Europe. U K. Stanilov (Ur.), (2007) *The Post-Socialist City: Urban Forms and Space Transformation in Central and Eastern Europe after Socialism* (str. 269-284). Dordrecht: Springer.
- Stanilov, K. (2007f). *The Post-Socialist City: Urban Forms and Space Transformation in Central and Eastern Europe after Socialism*. Dordrecht: Springer.
- Staňková, E. (2008). *Slučaj Vanjkova u Brnu (Češka Republika)*. U K. Danilović, B. Stojkov, S. Zeković, Ž. Gligorijević i D. Damjanović (Ur.), *Oživljavanje braunfilda u Srbiji: Priručnik za donosiocce odluka i profesionalce* (str. 124-129). Beograd: Palgo centar.
- Stenning, A. (2004). Urban change and the localities. U M. J. Bradshaw i A. Stenning (Ur.). *East Central Europe and the Former Soviet Union: The Postsocialist States* (str. 87-108). Harlow: Pearson Education-Prentice Hall, DARG.
- Stojanović, S. (1997). *The Fall of Yugoslavia: Why Communism Failed*. Amherst: Prometheus Books.
- Stojkov, B. (2007). Ka recikliranju građevinskog zemljišta u Srbiji. *Glasnik srpskog geografskog društva*, LXXXVII(2), 175-185.
- Strong, A., Reiner, L. i Szyrmer, J. (1996). *Transitions in land and housing: Bulgaria, the Czech Republic and Poland*. New York: St. Martin's Press.
- Struyk, R. (1996). Housing privatization in the former Soviet block to 1995. U G. Andruz, M. Harloe i I. Szelenyi (Ur.), *Cities after Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies* (str. 192–213). Oxford, Cambridge: Blackwell Publishing Ltd.
- Svirčić-Gotovac, A. (2010). Aktuelni revitalizacijski i gentifikacijski procesi na primjeru Zagreba. *Sociologija i prostor*, 48(2), 197-221.
- Sýkora, L. (1993). City in transition: The role of rent gaps in Prague's revitalization. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 84(4), 281–293.
- Sýkora, L. (1994). *Local urban restructuring as a mirror of globalization processes: Prague in the 1990s*. *Urban Studies*, 31(7), 1149–1166.
- Sýkora, L. (1998). Commercial Property Development in Budapest, Prague and Warsaw. U G. Enyedi (Ur.), *Social Change and Urban Restructuring in Central Europe* (str. 109-136). Budapest: Akademia Kiado.
- Sýkora L. (1999). Changes in the internal spatial structure of post-communist Prague. *GeoJournal*, 49, 79-89.
- Sýkora, L. (2002). Global competition, sustainable development and civil society: Three major challenges for contemporary urban governance and their reflection in local development practices in Prague. *Acta Universitatis Carolinae Geographica*, 37(2), 65–83.
- Sýkora, L. (2005). Gentrification in post-communist cities. U R. Atkinson i G. Bridge (Ur.), *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism* (str. 90-105). London: Routledge.
- Sýkora, L. (2006). Urban Development, Policy and Planning in the Czech Republic and Prague. U U. Altrock, S. Günter, S. Huning i D. Peters (Ur.), *Spatial Planning and Urban Development in the New EU Member States: From Adjustment to Reinvention* (str. 113–140). Aldershot: Ashgate.
- Sýkora, L. (2007). Office development and post-communist city formation. U K. Stanilov (Ur.), *The Post-Socialist City: Urban Forms and Space Transformation in Central and Eastern Europe after Socialism* (str. 117–145). Dordrecht: Springer.
- Sýkora, L. (2009). Post-socialist cities. U R. Kitchin i N. Thrift (Ur.), *International Encyclopedia of Human Geography*, Vol. 8 (str. 387–395). Oxford: Elsevier.
- Sýkora, L., Bouzarovski S. (2012). Multiple Transformations: Conceptualising the Post-communist Urban Transition. *Urban Studies*, 49(1), 43-60.
- Szelenyi, I. (1978). Social Inequalities in State Socialist Redistributive Economies. *International Journal of Comparative Sociology*, 19(1-2), 63-87.
- Szelenyi, I. (1983). *Urban Social Inequalities under State Socialism*. Oxford, New York: Oxford University Press.

- Szelenyi, I. (1996). Cities under Socialism - and After. U G. Andrusz, M. Harloe i I. Szelenyi (Ur.), *Cities after socialism -- urban and regional change and conflict in post-socialist societies* (str. 286-317). Cambridge, MA and Oxford: Blackwell Publishing.
- SZS (1998). *Popis 1991 – elektronsko izdanje knjiga popisa SRJ 1991*. Beograd: Savezni zavod za statistiku.
- Šešić-Dragičević, M. (2007). Culture as a Resource of City Development. U N. Švob-Đokić (Ur.), *Cultural Transitions in Southeastern Europe – The Creative City: Crossing Visions and New Realities in the Region* (str. 39-54). Zagreb: Institute for International Relations.
- Šućur, Z. (2007). Stanovanje. U L. Japec i Z. Šućur (Ur.), *Kvaliteta života u Hrvatskoj - regionalne razlike* (str. 31-39). Zagreb: UNDP.
- Taşan-Kok, T. (2006). Institutional and spatial change. U S. Tsenkova i Z. Nedović-Budić (Ur.), *The urban mosaic of post-socialist Europe* (str. 51-70). Heidelberg: Springer.
- Temelová, J., Novák, J., Ouředniček, M. i Puldová, P. (2011). Housing Estates in the Czech Republic after Socialism: Various Trajectories and Inner Differentiation. *Urban Studies*, 49(9), 1811-1834.
- Thornley, A. (1993). Letter from Sofia: Building the foundations for a market-oriented planning system in Bulgaria. *Planning Practice and Research*, 8(4), 27–30.
- Todorić, J. i Ratkaj, I. (2011). Neighborhood Perception as an Indicator of Gentrification in Central Zone of Belgrade. *Journal of the Geographical Institute "Jovan Cvijić" – SASA*, 63(3), 63-79.
- Tomanović, S. (Ur.) (2006). *Društvo u previranju – sociološke studije nekih aspekata društvene transformacije u Srbiji*. Beograd: Institut za sociološka istraživanja, Filozofski fakultet Univerziteta u Beogradu.
- Tomić, P. (1990). Privreda. U *Geografske monografije vojvođanskih opština: Novi Sad II - Društvena geografija* (str. 275-278). Novi Sad: Institut za geografiju, Prirodno matematički fakultet Univerziteta u Novom Sadu.
- Tomić-Koludrović, I. i Leburić, A. (2002). *Sociologija životnog stila*. Zagreb: Naklada Jesenski i Turk.
- Topham, S. (1990). Housing policy in Yugoslavia - Trends in housing conditions and construction: 1945–1985. U J. Sillince (Ur.), *Housing policies in Eastern Europe and the Soviet Union* (str. 402-439). London: Routledge.
- Tosics, I. (2004a). Determinants and Consequences of Spatial Restructuring in Post-Socialist Cities. Paper presented at the conference "Winds of Societal Change: Remaking Post-Communist Cities". Chicago: University of Illinois. Dostupno na [http://qcora.web.elte.hu/1/!!!!Orsi/Havanna\\_lak%F3telep/restate/Tosics.pdf](http://qcora.web.elte.hu/1/!!!!Orsi/Havanna_lak%F3telep/restate/Tosics.pdf) (pristupljeno 3. marta 2013).
- Tosics, I. (2004b). European urban development: Sustainability and the role of housing. *Journal of Housing and the Built Environment*, 19(1), 67–90.
- Tosics I. (2005a). City development in Central and Eastern Europe since 1990: The impacts of internal forces. U F. E. I. Hamilton, K. Dimitrovska Andrews i N. Pichler-Milanović (Ur.), *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe: Towards Globalization* (str. 44-78). Tokyo: United Nations University Press.
- Tosics, I. (2005b). Post-socialist Budapest: the invasion of market forces and the response of public leadership. U F. E. I. Hamilton, K. Dimitrovska Andrews i N. Pichler-Milanović (Ur.), *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe: Towards Globalization* (str. 248–280). Tokyo: United Nations University Press.
- Tsenkova, S. (1996). Bulgarian housing reform and forms of housing provision. *Urban Studies*, 33(7), 1205–1219.
- Tsenkova, S. (1998). *Private housebuilding and housing markets in transitional economies: The case of Bulgaria - A thesis submitted in conformity with the requirements for the degree Doctor of Philosophy at the Graduate Department of Geography, University of Toronto*. Ottawa: National Library of Canada.
- Tsenkova, S. (2000). *Housing in transition and the transition in housing: The experience of Central and Eastern Europe*. Sofia: Kapital Reklama.
- Tsenkova, S. (2005). *Trends and Progress in Housing Reforms in South Eastern Europe*. Paris: Council of Europe Development Bank.

- Tsenkova, S. (2006). Beyond Transitions: Understanding Urban Change in Postsocialist Cities. U S. Tsenkova i Z. Nedović-Budić (Ur.), *Urban Mosaic of Post-Socialist Europe – Space, Institutions and Policy* (str. 21-50). Heidelberg: Physica-Verlag, Springer.
- Tsenkova, S. (2009). *Housing Policy Reforms in Post Socialist Europe - Lost in Transition*. Heidelberg: Physica-Verlag, Springer.
- Tsenkova, S. (2012). *Planning Trajectories in Post-Socialist Cities: Patterns of Divergence and Change* (CBEES' Working Paper 1:2012). Huddinge: CBEES (Center for Baltic and East European Studies), Södertörn University.
- Tsenkova, S. i Lowe S. (Ur.) (2003). *Housing change in Central and Eastern Europe*. Aldershot: Ashgate Publishing Limited.
- Tsenkova S. i Nedović-Budić Z. (Ur.) (2006). *Urban Mosaic of Post-Socialist Europe – Space, Institutions and Policy*. Heidelberg: Physica-Verlag, Springer.
- Tufegdžić, A. (2011). Reaktivacija industrijskog nasleđa kao metoda urbane rehabilitacije obala. U N. Kurtović-Folić (Ur.), *Unapređenje strategije obnove i korišćenja javnih prostora u prostornom i urbanističkom planiranju i projektovanju* (str. 219-244). Novi Sad: Departman za arhitekturu i urbanizam, Fakultet tehničkih nauka Univerziteta u Novom Sadu.
- Turner, B. (1992). Housing reform in Eastern Europe: An introduction. U B. Turner, J. Hegedüs i I. Tosics (Ur.), *The reform of housing in Eastern Europe and the Soviet Union* (str. 1–6). London: Routledge.
- UN (2011a). *World Population Prospects: The 2010 Revision, Volume I: Comprehensive Tables*. New York: Population Division of the Department of Economic and Social Affairs, United Nations.
- UN (2011b). *World Population Prospects: The 2010 Revision, Volume II: Demographic Profiles*. New York: Population Division of the Department of Economic and Social Affairs, United Nations.
- UNCTAD (1999). *World Investment Report 1999: Foreign Direct Investment and the Challenge of Development*. Geneva, New York: United Nations Conference on Trade and Development, United Nations
- UNECE (2003). *Guidelines on condominium ownership of housing for countries in transition*. New York, Geneva: United Nations Economic Commission for Europe.
- UNECE (2006). *Country profiles on the housing sector: Serbia and Montenegro*, ECE/HBP/139. New York, Geneva: United Nations Economic Commission for Europe.
- UN-HABITAT (2004). *The State of the World's Cities 2004/2005: Globalization and Urban Culture*. London: United Nations Human Settlements Programme, Earthscan.
- URBIS (1982). *Mišeluk – Programska osnova*. Novi Sad: RO Urbis, OOUR Urbanizam.
- URBIS (1983). *Vrednovanje alternativnog prostornog razvoja – Prednacrt Generalnog urbanističkog plana, III deo*. Novi Sad: RO Urbis, OOUR Urbanizam.
- Uvalić, M. (1992). *Investment and Property Rights in Yugoslavia – The Long Transition to a Market Economy*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Uvalić, M. (2007). How Different is Serbia? U S. Estrin, G. W. Kolodko i M. Uvalić (Ur.), *Transition and Beyond – Essays in Honor of Mario Nuti* (str. 174-190). Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- Uvalić, M. (2010). *Serbia's Transition – Towards a Better Future*. New York: Palgrave Macmillan.
- UZ GB (1971). *Učešće javnosti u izradi nacrtu Generalnog urbanističkog plana Beograda: Beograd 2000*. Beograd: Urbanistički zavod Grada Beograda.
- UZ NS (1972). *Izveštaj o realizaciji Generalnog urbanističkog plana Grada Novog Sada*. Novi Sad: Urbanistički zavod Novi Sad.
- UZ NS (1973). *Revizija Generalnog urbanističkog plana Grada Novog Sada – Rezultati javne ankete*, Knjiga 1. Novi Sad: Urbanistički zavod Novi Sad.
- UZ NS (1974a). *Informacija o prostornom razvoju Opštine Novi Sad i Grada Novog Sada u periodu 1963-1973. i zadacima u oblasti urbanizma, prostornog uređenja i zaštite čovekove sredine u Opštini Novi Sad u periodu 1974-1981*. Novi Sad: Urbanistički zavod Novi Sad.
- UZ NS (1974b). *Prostorni razmeštaj privrednih aktivnosti u Novom Sadu i problem preseľjenja industrije*. Novi Sad: Urbanistički zavod Novi Sad, Zavod za izgradnju grada.
- UZ NS (1978). *Izveštaj o realizaciji Generalnog urbanističkog plana Novog Sada*. Novi Sad: Urbanistički zavod Novi Sad, Zavod za izgradnju grada.

- Valkanov, Y. (2005). Suburbanisation in Sofia: changing spatial structure of a post-communist city. U F. Eckardt (Ur.), *Paths of Urban Transformation: The European City in Transition* (str. 175–194). Frankfurt: Peter Lang.
- Van der Berg, L., Drewett, R., Klaassen, L., Rossi, A. i Vijverberg, C. (1982). A Study of Growth and Decline. *Urban Europe*, Vol. 1, Oxford: Pergamon Press.
- Vanheusden, B. (2007). Brownfield Redevelopment in the European Union. *Environmental Affairs Law Review*, XXXIV(03), 559-575.
- Vaništa Lazarević, E. i Đukić, A. (2006). Urbanistička regeneracija kao instrument održivog razvoja. *Arhitektura i urbanizam*, 18-19, 72-79.
- Vejevoda, I. (2000). Democratic Despotism: Federal Republic of Yugoslavia and Croatia. U G. Pridham i T. Gallagher (Ur.), *Experimenting with the Democracy: Regime Change in the Balkans* (str. 219-236). London: Routledge.
- Verdery, K. (1996). *What Was Socialism and What Comes Next*. Princeton: Princeton University Press.
- Veselinović, A., Atanacković, P. i Klarić, Ž. (Ur.) (2001). *Izgnubljeno u tranziciji: Kriička analiza procesa društvene transformacije*. Beograd: Rosa Luxemburg Stiftung.
- Vidas-Bubanja, M. (1994). Jugoslavija i strana direktna ulaganja. U T. Popović (Ur.), *Strategija povratka Jugoslavije na svetsko tržište* (str. 141–153). Beograd: Institut ekonomskih nauka.
- Vrbaški, B. (2010). *Studija centralnih funkcija*. Novi Sad: JP Urbanizam – Zavod za urbanizam Novi Sad.
- Vujačić, I. (1999). Problemi prirode, tempa i redosleda tranzicije. *Ekonomska misao*, 3-4, 159-176.
- Vujačić, V. (2004). *Reexamining the "Serbian Exceptionalism Thesis*. (Berkeley Program in Soviet and Post-Soviet Studies Working Paper Series. Institute of Slavic, East European, and Eurasian Studies) Berkeley: University of California. Dostupno na [http://iseees.berkeley.edu/bps/publications/2004\\_03-vuja.pdf](http://iseees.berkeley.edu/bps/publications/2004_03-vuja.pdf) (pristupljeno 5. septembra 2013).
- Vujošević, M. (2002). *Novije promene u teoriji i praksi planiranja na Zapadu i njihove pouke za planiranje u Srbiji/Jugoslaviji*. Beograd: Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije.
- Vujošević, M. (2003). *Planiranje u postsocijalističkoj političkoj i ekonomskoj tranziciji*. Beograd: Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije.
- Vujošević, M. (2004). *Racionalnost, legitimitet i implementacija planskih odluka - Novije teorijske interpretacije i pouke za planiranje u tranziciji*. Beograd: Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije.
- Vujošević, M. i Nedović-Budić, Z. (2006). Planning and societal context – The case of Belgrade, Serbia. U S. Tsenkova i Z. Nedović-Budić (Ur.), *Urban Mosaic of Post-Socialist Europe – Space, Space, Institutions and Policy* (str. 275-294). Heidelberg: Physica-Verlag, Springer.
- Vujošević, M., Zeković, S. i Maričić, T. (2010). Post-socialist Transition and Spatial Development of Serbia: Latest trends in Urban Planning and Transportation. Proceedings of the 3<sup>rd</sup> WSEAS International Conference on Urban Planning and Transportation *Latest trends on urban planning and transportation* (str. 60-65). Corfu, 22-25 July 2010. Athens: World Scientific and Engineering Academy and Society Press.
- Vujošević, M., Zeković, S. i Maričić, T. (2012). Post-Socialist Transition in Serbia and Its Unsuitable Path. *European Planning Studies*, 20(10), 1707-1727.
- Vujović, S. (1997). *Grad u senci rata: ogledi o gradu, siromaštvu i sukobima*. Novi Sad, Beograd: Prometej, Institut za sociologiju Filozofskog fakulteta Univerziteta u Beogradu.
- Vujović, S. (2005). O jugoslovenskoj urbanoj sociologiji. U S. Vujović i M. Petrović (Ur.), *Urbana sociologija* (str. 395-428). Beograd: Zavod za udžbenike i nastavna sredstva.
- Vujović, S. (2012). Lokalni, globalni, preduzetnički i socioekološki aspekti savremenog grada. *Sociologija*, 54(1), 105-122.
- Vujović, S. (2012). Akteri preduzetničkih gradova u igri moći – primer Srbije. U A. Svirčić Gotovac i J. Zlatar (Ur.), *Akteri društvenih promjena u prostoru; Transformacija prostora i kvalitete života u Hrvatskoj* (str. 51-61). Zagreb: Institut za društvena istraživanja u Zagrebu.
- Vujović, S., Petrović M. (2006). Glavni akteri i bitne promene u postsocijalističkom urbanom razvoju Beograda. U S. Tomanović (Ur.), *Društvo u previranju – sociološke studije nekih aspekata*

- društvene transformacije u Srbiji*. Beograd: Institut za sociološka istraživanja, Filozofski fakultet Univerziteta u Beogradu.
- Watkins, D. i Merrill, C. (2003). *Central Europe: A Brief Introduction to Participating in Re-emerging Real Estate Markets*. Chicago: Heitman Real Estate Investment Management.
- Węclawowicz, G. (1998). *Social polarization in postsocialist cities: Budapest, Prague and Warsaw*. U G. Enyedi (Ur.), *Social change and urban restructuring in Central Europe* (str. 55-66). Budapest: Academia Kiado.
- Węclawowicz, G. (2005). The Warsaw metropolitan area on the eve of Poland's integration into the European Union. U F. E. I. Hamilton, K. Dimitrovska Andrews i N. Pichler-Milanović (Ur.), *Transformation of Cities in Central and Eastern Europe: Towards Globalization* (str. 223-247). Tokyo: United Nations University Press.
- Wirth, L. (1938). *Urbanism as a way of life*. American Journal of Sociology, Vol. 44, 1, str. 1-24.
- Woodward, S. (1995a). *Socialist Unemployment: The Political Economy of Yugoslavia 1945-1990*. Princeton: Princeton University Press.
- Woodward, S. (1995b). *Balkan Tragedy: Chaos and Dissolution after the Cold War*. Washington DC: The Brookings Institution.
- Worpole, K. i Greenhalgh, L. (1996). *The Freedom of the City*. London: Demos.
- Wu, F. (2003). Transitional cities (Commentary). *Environment and Planning A*, 35(8), 1331-1338.
- Za legalizaciju u Novom Sadu prijavljeno 37.000 objekata (2011, 3. maj). *Radio-televizija Vojvodine RTV*. Dostupno na [http://www.rtv.rs/sr\\_lat/vojvodina/novi-sad/za-legalizaciju-u-novom-sadu-prijavljeno-37.000-objekata\\_251827.html](http://www.rtv.rs/sr_lat/vojvodina/novi-sad/za-legalizaciju-u-novom-sadu-prijavljeno-37.000-objekata_251827.html) (pristupljeno 4. avgusta 2013).
- Zec, M. (2008). Koncept i realizacija. U M. Zec i B. Cerović (Ur.), *Kuda ide Srbija: Ostvarenja i dometi reformi* (str. 11-21). Beograd: Naučno društvo ekonomista, Akademija ekonomskih nauka, Ekonomski fakultet Univerziteta Beogradu.
- Zec, M. i Cerović, B. (Ur.), (2008). *Kuda ide Srbija: Ostvarenja i dometi reformi*. Beograd: Naučno društvo ekonomista, Akademija ekonomskih nauka, Ekonomski fakultet Univerziteta Beogradu.
- Zec, M., Mijatovic, B., Đuričin, D. i Savić, N. (Ur.), (1994). *Privatizacija – Nužnost ili sloboda izbora*. Beograd: Jugoslovenska knjiga, Ekonomski institut.
- Zeković, S. (2008). *Prostorno-planska politika i industrijski braunfildi u gradovima Srbije*. U K. Danilović, B. Stojkov, S. Zeković, Ž. Gligorijević i D. Damjanović (Ur.), *Oživljavanje braunfilda u Srbiji: Priručnik za donosiocje odluka i profesionalce* (str. 61-70). Beograd: Palgo centar.
- Zlatanović, V. (2013). Karakteristike životnog standarda domaćinstava u Republici Srbiji. *Finansije – Časopis za teoriju i praksu finansija*, 1-6, 232-258.
- Zorić, S. (2007). Ako nam je dobro, onda ništa. *DaNS – Časopis za arhitekturu i urbanizam*, 58, 9.
- Zukin, S. (1975). *Beyond Marx and Tito: Theory and Practice of Yugoslav Socialism*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Zukin, S. (1995). *The Cultures of Cities*. Malden, Oxford: Blackwell Publishing Ltd.
- Zukin, S. (1998). Urban lifestyle: Diversity and standarization in spaces of consumption. *Urban Studies*, 35(5-6) 825-839.

### **Kompleksne publikacije Republičkog zavoda za statistiku, Beograd**

- RZS (1992). *Opštine u Republici Srbiji 1991. - Statistički podaci*.
- RZS (1993). *Opštine u Republici Srbiji 1992. - Statistički podaci*.
- RZS (1994). *Opštine u Republici Srbiji 1993. - Statistički podaci*.
- RZS (1995). *Opštine u Republici Srbiji 1994. - Statistički podaci*.
- RZS (1996). *Opštine u Republici Srbiji 1995. - Statistički podaci*.
- RZS (1997). *Opštine u Republici Srbiji 1996. - Statistički podaci*.
- RZS (1998). *Opštine u Republici Srbiji 1997. - Statistički podaci*.
- RZS (1999). *Opštine u Republici Srbiji 1998. - Statistički podaci*.
- RZS (2000). *Opštine u Srbiji 1999.*

- RZS (2001). *Opštine u Srbiji 2000.*  
 RZS (2002). *Opštine u Srbiji 2001.*  
 RZS (2003). *Opštine u Srbiji 2002.*  
 RZS (2004). *Opštine u Srbiji 2003.*  
 RZS (2005). *Opštine u Srbiji 2004.*  
 RZS (2006). *Opštine u Srbiji 2005.*  
 RZS (2007). *Opštine u Srbiji 2006.*  
 RZS (2008). *Opštine u Srbiji 2007.*  
 RZS (2009). *Opštine u Srbiji 2008.*  
 RZS (2010). *Opštine u Srbiji 2009.*  
 RZS (2010). *Opštine u Srbiji 2010.*  
 RZS (2011). *Opštine i regioni u Republici Srbiji 2011.*  
 RZS (2012). *Opštine i regioni u Republici Srbiji 2012.*  
 RZS (2013). *Opštine i regioni u Republici Srbiji 2013.*

### **Kompleksne publikacije Saveznog zavoda za statistiku Jugoslavije, Beograd**

Statistički godišnjak Jugoslavije, Beograd: Savezni zavod za statistiku, izdanja:

- SZS (1955).  
 SZS (1960).  
 SZS (1965).  
 SZS (1970).  
 SZS (1975).  
 SZS (1980).  
 SZS (1983).  
 SZS (1985).  
 SZS (1991).

### **Planska dokumentacija**

- Detaljni urbanistički plan mešovitog stanovanja bloka „Miše Dimitrijevića” u Novom Sadu. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 9/92.
- Elaborat izmena i dopuna Generalnog urbanističkog plana Novog Sada do 2005. godine. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 15/94.
- Generalni urbanistički plan Novog Sada (1950) Arhiva JP Urbanizam – Zavod za urbanizam, Novi Sad.
- Generalni urbanistički plan grada Novog Sada. *Sl. list sreza Novi Sad*, br. 26/63.
- Generalni urbanistički plan grada Novog Sada. *Sl. list opštine Novi Sad*, br. 5/74.
- Generalni urbanistički plan Novog Sada do 2005. godine. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 16/85.
- Generalni plan Grada Novog Sada do 2021. godine. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 24/00.
- Izмене i dopune plana detaljne regulacije radne zone Sever III u Novom Sadu. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 8/09 i 39/11.
- Generalni plan Grada Novog Sada do 2021. godine – prečišćen tekst. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 39/06.
- Odluka o izmenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Novog Sada do 2005. godine. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 15/94.
- Odluka o izmenama i dopunama Odluke o detaljnom urbanističkom planu mešovitog stanovanja bloka „Miše Dimitrijevića” u Novom Sadu. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 12/95.
- Odluke o izmenama i dopunama Generalnog plana grada Novog Sada do 2021. godine. *Sl. List Grada Novog Sada br. 10/2006.*

- Plan detaljne regulacije blokova između Bulevara cara Lazara i ulica cara Dušana, Atanasija Gereskog i Đordja Servickog u Novom Sadu. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 36/06.
- Plan detaljne regulacije blokova oko Ulice cara Dušana u Novom Sadu. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 25/07.
- Plan detaljne regulacije blokova oko Ulice Danila Kiša u Novom Sadu. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 3/06.
- Plan detaljne regulacije mešovitog stanovanja između Bulevara cara Lazara i ulica Miše Dimitrijevića, Đordja Servickog i Hopovske ulice u Novom Sadu. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 25/06.
- Plan detaljne regulacije prostora između ulica Braće Ribnikara, Danila Kiša i Futoške u Novom Sadu. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 55/05.
- Plan detaljne regulacije prostora između Štranda i Mornarice u Novom Sadu. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 16/07.
- Plan detaljne regulacije radne zone Sever III u Novom Sadu. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 7/06.
- Plan detaljne regulacije stare ranžirne stanice u Novom Sadu. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 52/2009.
- Prostorni plan Grada Novog Sada. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 11/2012.
- Regionalni prostorni plan Opštine Novi Sad – Nacrt (1973). Novi Sad: Urbanistički zavod Novi Sad.
- Regulacioni plan „Danila Kiša“ u Novom Sadu. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 22/98.
- Regulacioni plan blokova oko Ulice Danila Kiša u Novom Sadu. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 9/03.
- Tehnički izveštaj uz Generalni plan Novog Sada (1950). Novi Sad: Arhiva JP Urbanizam – Zavod za urbanizam.

## Ustav, zakonska i podzakonska regulativa

- Nacionalna strategija socijalnog stanovanja. *Sl. glasnik RS*, br. 13/12.
- Odluka o privremenim pravilima i uslovima za izdavanje odobrenja za izgradnju i upotrebnu dozvolu za objekte izgrađene odnosno rekonstruisane bez građevinske dozvole do 13. maja 2003. godine. *Sl. glasnik Grada Beograda*, br. 30/2003.
- Pravilnik o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje opštinska, odnosno gradska uprava. *Sl. glasnik RS*, br. 75/03.
- Statut Grada Novog Sada. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 43/08.
- Strategija privrednog razvoja Grada Novog Sada. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 49/09.
- Strategija razvoja trgovine Republike Srbije. *Sl. glasnik RS*, br. 15/09.
- Ustav Republike Srbije. *Sl. glasnik RS*, br. 1/90.
- Ustav Republike Srbije. *Sl. glasnik RS*, br. 98/06.
- Zakonom o društvenom kapitalu. *Sl. list SFRJ*, br. 84/89 i 46/90.
- Zakon o eksproprijaciji. *Sl. list SFRJ*, br. 11/68.
- Zakon o eksproprijaciji. *Sl. glasnik RS*, br. 53/1995; *Sl. list SRJ*, br. 16/2001; *Sl. glasnik RS*, br. 23/01.
- Zakon o građevinskom zemljištu. *Sl. glasnik RS*, br. 44/95 i 16/97.
- Zakon o izgradnji objekata. *Sl. glasnik RS*, br. 44/95, 24/96, 16/97 i 43/01.
- Zakon o legalizaciji objekata. *Sl. glasnik RS*, br. 95/2013.
- Zakon o nadziđivanju stambenih zgrada i pretvaranju zajedničkih prostorija u stanove. *Sl. glasnik SRS*, br. 44/84.
- Zakon o osnovama promene vlasništva društvenog kapitala. *Sl. list SRJ*, br. 29/96, 29/97, 59/98 i 74/99.
- Zakon o planiranju i izgradnji. *Sl. glasnik RS*, br. 47/03.
- Zakon o planiranju i izgradnji. *Sl. glasnik RS*, br. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11.
- Zakon o planiranju i uređenju prostora i naselja. *Sl. glasnik RS*, br. 44/95, 23/96, 16/97 i 46/98.
- Zakon o porezu na fond zarada. *Sl. glasnik RS*, br. 27/01.
- Zakon o posebnim uslovima za izdavanje građevinske, odnosno upotrebne dozvole za određene objekte. *Sl. glasnik RS*, br. 16/97.
- Zakon o prijavljivanju i evidentiranju oduzete imovine. *Sl. glasnik RS*, br. 45/05.

Zakon o privatizaciji. *Sl. glasnik RS*, br. 38/01, 18/03, 45/05, 123/07, 123/07 - dr. zakon, 30/10 - dr. zakon, 93/12 i 119/12.

Zakon o Prostornom planu Republike Srbije od 2010. do 2020. godine. *Sl. glasnik RS*, br. 88/10.

Zakon o socijalnom stanovanju. *Sl. glasnik RS*, br. 72/09.

Zakon o stambenim odnosima. *Sl. glasnik SRS*, br. 12/90, 47/90 i 55/90; *Sl. glasnik RS*, br. 3/90 i 7/90.

Zakon o stanovanju. *Sl. glasnik RS*, br. 50/92, 76/92, 84/92 – ispravka, 33/93, 53/93, 67/93, 46/94, 47/94 – ispravka, 48/94, 44/95 – dr. zakon, 49/95, 16/97, 46/98, 26/01, 101/05 – dr. zakon.

Zakon o svojinskoj transformaciji. *Sl. glasnik RS*, br. 32/97.

Zakon o uslovima i postupku pretvaranju društvene svojine u druge oblike svojine. *Sl. glasnik RS*, br. 48/91.

Zakon o vraćanju imovine crkvama i verskim zajednicama. *Sl. glasnik RS*, br. 46/06, 119/08, 44/11.

Zakon o vraćanju oduzete imovine i obeštećenju (Zakon o restituciji). *Sl. glasnik RS*, br. 72/11, 108/13.



## 12. POPIS TABELA, GRAFIKA I IZVORA ILUSTRACIJA

### 12.1 Popis tabela

Tabela 2.1:	udeo urbanog stanovništva u ukupnom stanovništvu u odabranim zemljama CIE (1950, 1970. i 1990. godina) .....	20
Tabela 2.2:	uporedni pregled broja stanovnika jugoslovenskih republika i njihovih najvećih gradova u periodu od 1948. do 1991. godine (u hiljadama) .....	21
Tabela 2.3:	broj stanovnika, domaćinstava i stanova za stalno stanovanje na teritoriji Novog Sada (1948 - 1991. god.) .....	24
Tabela 3.1:	osnovni makroekonomski pokazatelji SR Jugoslavije u periodu od 1989. do 2000. godine .....	54
Tabela 3.2:	makroekonomski pokazatelji Srbije za period od 2002. do 2012. godine .....	56
Tabela 3.3:	rang Novog Sada prema visini prosečne neto mesečne zarade u odnosu na druge gradove i opštine u Srbiji za period od 2004. do 2012. godine .....	67
Tabela 3.4:	broj stanovnika u Novom Sadu prema rezultatima popisa (1948 - 2011. godina) .....	68
Tabela 4.1:	prosečna površina i stepen infrastrukturne opremljenosti stanova izgrađenih 1970. i 1986. godine u odabranim zemljama CIE .....	79
Tabela 4.2:	deficit stanova u odabranim zemljama CIE za 1986. godinu .....	80
Tabela 4.3:	osnovne karakteristike stambenog fonda u jugoslovenskim republikama .....	81
Tabela 4.4:	prosečna površina stanova u novogradnji u Srbiji i odabranim zemljama CIE za period od 1990. do 2009. godine (u m <sup>2</sup> ) .....	93
Tabela 4.5:	korelacija između veličine stambenog fonda i domaćinstava u Srbiji i odabranim zemljama CIE za 2002. i 2011. godinu .....	94
Tabela 4.6:	osnovne karakteristike stambenog fonda u Srbiji i Vojvodini 1991, 2002. i 2011. godine .....	95
Tabela 4.7:	legalna stambena produkcija u Novom Sadu i Vojvodini tokom prve decenije tranzicije .....	100
Tabela 4.8:	legalna stambena produkcija u Novom Sadu i Vojvodini tokom druge decenije tranzicije .....	102
Tabela 4.9:	osnovne karakteristike stambenog fonda u Novom Sadu 1991, 2002. i 2011. godine .....	103
Tabela 4.10:	struktura stanova za stalno stanovanje u Novom Sadu prema korisnoj površini za 1991. i 2011. godinu (u procentima) .....	106
Tabela 5.1:	pravila izgradnje objekata višeporodičnog stanovanja i urbanistički parametri prema generalnom planu iz 2000. godine i njegovim izmenama i dopunama iz 2006. godine .....	131
Tabela 6.1:	struktura potrošnje građana Vojvodine - prosek upotrebljenih sredstava po članu domaćinstva za periode od 1990. do 1993. i od 1999. do 2001. godine (u procentima) .....	170
Tabela 6.2:	struktura mreže hipermarketa i tržnih centara u Novom Sadu (2013. godina) .....	175

Tabela 10.1: uporedni pregled glavnih činioca urbanog razvoja i osnovnih karakteristika socijalističkog i postsocijalističkog grada. ....	220
Tabela 10.2: uporedni pregled pozitivnih i negativnih efekata postsocijalističkih urbanih transformacija. ....	222

## 12.2 Popis grafika

Grafik 3.1: strane direktne investicije u Srbiji za period od 1997. do 2012. godine (u milionima evra). ....	57
Grafik 3.2: struktura stranih direktnih investicija u Srbiji za period od 2000. do 2012. godine (u procentima). ....	57
Grafik 3.3: industrijska proizvodnja u Srbiji i odabranim zemljama CIE za 1995, 2000. i 2008. u odnosu na 1989. godinu (u procentima). ....	58
Grafik 3.4: mesečna neto zarada u Srbiji – godišnji prosek za period od 2002. do 2012. godine (u evrima). ....	59
Grafik 3.5: strane direktne investicije u Novom Sadu za period od 2001. do 2013. godine (u milionima evra). ....	64
Grafik 3.6: promene u učešću zaposlenih u industriji i trgovini u Novom Sadu za period od 2000. do 2012. godine (u procentima). ....	65
Grafik 3.7: rast populacije Novog Sada u periodu od 1948. do 2011. godine. ....	68
Grafik 4.1: produkcija stanova u Jugoslaviji po tipu investitora za period od 1955. do 1985. godine. ....	78
Grafik 4.2: broj završenih stanova na 1.000 stanovnika u odabranim zemljama CIE za period od 1990. do 2009. godine. ....	86
Grafik 4.3: učešće privatnog sektora u stambenoj produkciji u odabranim zemljama CIE za period od 1990. do 2004. godine (u procentima). ....	87
Grafik 4.4: broj završenih stanova u Srbiji na petogodišnjem nivou za period od 1981. do 2010. godine. ....	88
Grafik 4.5: stambena produkcija u Beogradu, Nišu i Novom Sadu tokom postsocijalističkog perioda (petogodišnji nivo). ....	90
Grafik 4.6: starosna struktura stambenog fonda u Srbiji i odabranim zemljama okruženja (u procentima). ....	92
Grafik 4.7: korelacija između veličine stanova i domaćinstava u Srbiji za 2002. i 2011. godinu (u procentima). ....	95
Grafik 4.8: indikatori infrastrukturne opremljenosti stambenog fonda u Srbiji i odabranim zemljama CIE za 2011. godinu (u procentima). ....	96
Grafik 4.9: stambena produkcija u Novom Sadu do 1990. godine. ....	97
Grafik 4.10: struktura socijalističkog stambenog fonda u Novom Sadu po vremenu gradnje (u procentima). ....	98
Grafik 4.11: starosna struktura stambenog fonda u Novom Sadu 1990. godine (u procentima). ....	99
Grafik 4.12: stambena produkcija u Novom Sadu tokom prve decenije tranzicije (petogodišnji nivo). ....	100
Grafik 4.13: učešće stanova u privatnoj svojini u stambenom fondu Novog Sada za 1991, 2002. i 2011. godinu (u procentima). ....	104
Grafik 4.14: struktura nastanjenih stanova u Novom Sadu u odnosu na osnov po kojem ih domaćinstva koriste (2011. godina). ....	104
Grafik 4.15: starosna struktura stambenog fonda u Novom Sadu 2011. godine. ....	105

Grafik 4.16:	infrastrukturna opremljenost stambenog fonda u Novom Sadu 1991, 2002. i 2011. godine (u procentima). .....	105
Grafik 4.17:	struktura stanova za stalno stanovanje prema broju soba u Novom Sadu za 2002. i 2011. godinu (u procentima). .....	106
Grafik 4.18:	korelacija između veličine stanova i domaćinstava u Novom Sadu za 2011. godinu (u procentima). .....	107
Grafik 4.19:	trend rezidencijalne suburbanizacije u Novom Sadu (1948-2011. godina). .....	116
Grafik 4.20:	investicije potrebne za održavanje stambenog objekta. ....	121
Grafik 5.1:	broj izdatih urbanističkih uslova za objekte višeporodičnog stanovanja u Novom Sadu za period od 2000. do 2009. godine. ....	131
Grafik 5.2:	broj i prosečna površina stanova u višeporodičnim objektima koji su dobili urbanističku saglasnost u periodu od 2001. do 2009. godine. ....	132
Grafik 5.3:	broj parking mesta i učešće poslovanja u višeporodičnim objektima koji su dobili urbanističku saglasnost u periodu od 2001. do 2009. godine. ....	132
Grafik 6.1:	učešće zaposlenih u tercijarnom sektoru u Srbiji i odabranim zemljama CIE za 1990, 2000. i 2010. godinu (u procentima). ....	157
Grafik 6.2:	struktura radne snage u Srbiji po sektorima delatnosti za 1991, 2001. i 2013. godinu. ....	162
Grafik 6.3:	uporedni prikaz kapaciteta tržišnih centara u odabranim glavnim gradovima CIE za 2011. godinu (GLA u m <sup>2</sup> na 1.000 stanovnika). ....	177
Grafik 6.4:	uporedni prikaz kapaciteta tržišnih centara u odabranim gradovima Srbije na kraju 2012. godine. ....	178
Grafik 6.5:	kapacitet <i>warehouse</i> maloprodaje u gradovima Srbije na kraju 2011. godine (bruto razvijena građevinska površina u m <sup>2</sup> ). ....	178
Grafik 8.1:	prosečna mesečna neto zarada u Novom Sadu i Srbiji – godišnji prosek za period od 2002. do 2012. godine (u evrima). ....	202
Grafik 8.2:	struktura potrošnje domaćinstva u gradskim naseljima Srbije za period od 2004. do 2012. godine. ....	203
Grafik 8.3:	struktura potrošnje domaćinstava u Novom Sadu za period od 2004. do 2012. godine (u evrima). ....	203
Grafik 8.4:	subjektivna evaluacija finansijskog položaja domaćinstva u Srbiji za 2002. i 2007. godinu. ....	204
Grafik 8.5:	prosečna potrošnja na odeću i obuću u odabranim državama CIE za 2011. godinu (u evrima). ....	205
Grafik 9.1:	namena prizemlja u Ulici Laze Telečkog 1999, 2006. i 2013. godine (u procentima). ....	215

## 12.3 Popis izvora ilustracija

Slike 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 i 2.8: Arhiv JP Urbanizam – Zavod za urbanizam Novi Sad.

Slika 3.1: Sailer-Fliege, U. (1999). Characteristics of post-socialist urban transformation in East Central Europe. *GeoJournal*, 49, 7–16, str. 8.

Slike 4.1 i 4.2: JP *Urbanizam* (2009). *Studija stanovanja: Dokumentaciona osnova za reviziju Generalnog urbanističkog plana Grada Novog Sada*. Novi Sad: JP *Urbanizam* – Zavod za urbanizam Novi Sad.

Slika 4.3: adaptiran grafički prilog iz Tsenkova, S. (2009). *Housing Policy Reforms in Post Socialist Europe - Lost in Transition*, str. 150. Heidelberg: Physica-Verlag, Springer.

Slika 4.4: <http://www.krhovsky-fotografie.cz/wp-content/gallery/jizni-mesto/vertikalnidominanty.jpg>

Slika 4.5: <http://kuruc.info/galeriaN/hir/070822Cseh2.jpg>

Slika 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 i 5.5: JP *Urbanizam* (2009). *Studija stanovanja: Dokumentaciona osnova za reviziju Generalnog urbanističkog plana Grada Novog Sada*. Novi Sad: JP *Urbanizam* – Zavod za urbanizam Novi Sad.

Slike 5.6, 5.14, 5.17, 5.22 i 5.26: adaptirani grafički prilozi Regulacionog plan blokova oko Ulice Danila Kiša u Novom Sadu. *Sl. list Grada Novog Sada*, br. 9/03.

Slike 5.7, 5.9, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13, 5.15, 5.16, 5.23, 5.25, 5.28, 5.29, 5.33: Arhiv JP *Urbanizam* – Zavod za urbanizam Novi Sad.

Slike 5.8, 5.19, 5.20, 5.21, 5.24, 5.31, 5.32, 5.34, 5.35, 5.36, 5.37, 5.38, 5.40: autor.

Slike 5.18 i 5.27: <http://www.geosrbija.rs/rga/?gui=1&lang=1>

Slika 5.39: <http://mw2.google.com/mw-panoramio/photos/medium/10532978.jpg>

Slika 6.1: JP *Urbanizam* (2009). *Studija privrednog razvoja: Dokumentaciona osnova Generalnog urbanističkog plana Grada Novog Sada*, str. 60. Novi Sad: JP *Urbanizam* – Zavod za urbanizam.

Slika 6.2: [http://mwomercs.com/forums/topic/116107-clans-dont-use-c-bills-economy-speculation/page\\_st\\_60](http://mwomercs.com/forums/topic/116107-clans-dont-use-c-bills-economy-speculation/page_st_60)

Slika 6.3: <http://www.blic.rs/Vesti/Tema-Dana/305445/DOS-da-se-izvini-samo-zbog-Mrkonjica-u-Vladi/print>

Slika 6.4: Kacenberger, S. (1995). Izložba urbanističkih planova Zavoda za urbanizam u Novom Sadu, *DaNS Zapisi iz arhitekture, urbanizma i dizajna*, 12, 2.

Slika 6.5: Google Earth.

Slika 7.1: <http://www.panoramio.com/photo/41547911>

Slika 7.2: <http://www.waymarking.com/gallery/image.aspx?f=1&guid=c0a62310-b84a-4aee-bdb4-39f4e98b36ec>

Slike 7.3, 7.5 i 7.10: arhiv Zavoda za zaštitu spomenika, Novi Sad; fotograf Milan Konjević.

Slika 7.4: ustupio *The Manual Co.*, Novi Sad.

Slika 7.6: <http://aircraft-planet.com/wp-content/uploads/2010/10/Mig-21-PF-Yugoslav-Air-Force.jpg>

Slika 7.7: [www.nsbuid.rs/forum/galerija/2208-istorija-grada-stare-slike-price-i-secanja?start=340](http://www.nsbuid.rs/forum/galerija/2208-istorija-grada-stare-slike-price-i-secanja?start=340)

Slike 7.8 i 7.9 : autor.

Slike 9.1 i 9.2: <http://www.stodolni.cz/>

Slika 9.3: arhiv Matice srpske, Novi Sad.

Slike 9.4 i 9.5: [http://4.bp.blogspot.com/\\_Gbf9nVxqB8A/S-pYpNHbail/AAAAAAAAACE4/HG1vnezKWHE/s1600/Laze%2BTeleckog%2Bnekad.jpg](http://4.bp.blogspot.com/_Gbf9nVxqB8A/S-pYpNHbail/AAAAAAAAACE4/HG1vnezKWHE/s1600/Laze%2BTeleckog%2Bnekad.jpg)

Slika 9.6: <http://www.svevesti.com/images/sr/34890.jpg>

Slika 9.7: <http://www.dnevnik.rs/sites/default/files/13-laze-teleckog.jpg>

Slika 9.8: autor.