

# Razvoj stambenih naselja Splita nakon Drugog svjetskog rata

---

**Klempić, Sanja**

*Source / Izvornik:* **Hrvatski geografski glasnik, 2004, 66., 95 - 119**

**Journal article, Published version**

**Rad u časopisu, Objavljena verzija rada (izdavačev PDF)**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:303:445365>

*Rights / Prava:* [Attribution 4.0 International](#)/[Imenovanje 4.0 međunarodna](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-02-05**



*Repository / Repozitorij:*

[Repository of the Institute for Migration Research - Institutional repository for storing papers and data sets](#)

# Razvoj stambenih naselja Splita nakon Drugog svjetskog rata

**Sanja Klempić**

U radu je analiziran razvoj stambenih zona Splita nakon Drugog svjetskog rata, od perioda stambene krize (1945.-1957.), programirane izgradnje (1958.-1970.) i izgradnje Splita 3 (1971.-1990.) do prevladavajuće nekontrolirane izgradnje nakon 1991. Prikazane su karakteristike stambenog fonda Splita i provedena je tipologija stambenih naselja. Noviji stihijski razvoj stambenih naselja Splita doveo je do devastacije okoliša i produbljanja gospodarskih i socijalnih problema grada.

**Ključne riječi:** Split, stambena naselja, imigracija, društveno usmjerena kolektivna izgradnja, individualna izgradnja, nekontrolirana izgradnja, segregacija

## **Development of Split Housing Estates After the Second World War**

This paper analyses the residential areas of Split after the Second World War, from the housing shortage (1945-1957), programmed construction (1958-1970), and construction of Split 3 (1971-1990), to the uncontrolled building after 1991. It presents the characteristics of the Split housing facilities, as well as the carried out typology of housing estates. A new uncontrolled development of the Split housing estates has brought to the environment devastation and intensification of economic and social problems of the city.

**Key words:** Split, housing estates, in-migration, socially oriented collective construction, individual construction, uncontrolled construction, segregation

## **UVOD**

Nakon Drugoga svjetskog rata dolazi do naglog razvoja industrije i prometa u Splitu. Obnovljena je gradska luka, gradi se teretna tzv. Sjeverna luka, proširuje se brodogradilište, obnavljaju se tvornice cementa u Solinskom bazenu, a 1947. započinje izgradnja Tvornice plastičnih masa i kemijskih proizvoda »Jugovinil« u Kaštel Sućurcu. U razdoblju od 1945.-1950. u Splitu je osnovano pet građevinskih poduzeća: Lavčević, Melioracija, Konstruktor, Pomgrad i Tehnogradnja.

S razvojem industrije i otvaranjem radnih mjesta doseljava se stanovništvo iz manjih mjesta i sa sela. Ono je uglavnom mlado i ubrzo po dolasku u grad zasniva obitelj, što dovodi do naglog porasta broja gradskog stanovništva. Zbog kontinuirane imigracije u grad

javlja se nedostatak stanova. Društveno usmjerena izgradnja nije bila u mogućnosti pratiti stambene potrebe tolikog broja ljudi, pa je nastupila stambena kriza. Iako su svi zaposleni do 1990-ih izdvajali za društvenu stanogradnju, prednost kod dobivanja stanova imali su zaposleni na višim položajima i bolje obrazovani. Većina osoba bez riješenog stambenog pitanja nije bila u mogućnosti kupiti stan po tržišnoj cijeni te se odlučila za izgradnju obiteljske kuće. Zbog jeftinijeg zemljišta naselja individualne stambene izgradnje, velikim dijelom i nekontrolirane nastajala su na tadašnjoj periferiji grada.

Nekontrolirana izgradnja jedna je od posljedica imigracije vidljiva u prostoru. Ona je obilježje velikih gradova zemalja u razvoju. Međutim, u tim zemljama ovakva naselja uglavnom nastaju na uzurpiranom zemljištu i znatno lošijeg su standarda (D. I. Dywer, 1975; M. Pacione, 2001). U Hrvatskoj vlasnici bespravno izgrađenih objekata su i vlasnici zemljišta na kojemu je izgrađen takav objekt. Nekontrolirana izgradnja u Hrvatskoj najviše je maha uzela baš u Splitu, gdje su na rubovima grada nastale četvrti nekontrolirane izgradnje koje većinom nastanjuju doseljenici. Takva naselja su komunalno lošije opremljena i imaju manjkave urbane sadržaje.

P. E. Ogden (1984.) divlji izgradnju ističe kao očiti oblik neprilagođenosti uzrokovan migracijama selo - grad. Mnogi od imigranata ne uspijevaju se snaći u novoj sredini jer urbani način života zahtijeva promjene starih navika. Ovakve probleme još više potencira koncentracija doseljenika na određenom prostoru, pa se stvaraju naselja doseljenika u kojima oni zadržavaju dotadašnji ruralni način života (V. Puljiz, 1977; O. Čaldarović, 1987).

Zadatak rada je prikazati prostorno širenje i formiranje stambenih naselja Splita nakon Drugoga svjetskog rata, koje je najvećim dijelom nastalo kao posljedica intenzivnog doseljavanja.

## **RAZVOJ SPLITA NAKON DRUGOGA SVJETSKOG RATA**

### **Poslijeratna stambena kriza 1945.-1957.**

Split je u ratu prilično porušen, pa je stambeni fond 1945. bio znatno smanjen. Činilo ga je 10.339 stanova, od kojih je samo 1/3 odgovarala suvremenim zahtjevima (B. Pervan, 1966). Prvi novi veći objekt izgrađen u Splitu nakon Drugoga svjetskog rata je trozrzedna osnovna škola u predjelu Smrdečac-Visoka, građena od 1946. do 1947. godine.

U ovom razdoblju odvijala se intenzivna industrijalizacija, a istovremeno i doseljavanje, dok je stambena izgradnja znatno zaostajala. Da bi se ublažio nedostatak stanova stvara se sustanarstvo tj. donesena je odredba u kojoj je određen maksimum prostorija kojima može raspolagati jedna obitelj, a višak prostora se oduzimao i davao na korištenje onima koji nemaju stana. Međutim, sustanarstvo je bilo samo kratkotrajno rješenje za smanjenje stambene krize.

Pedesetih godina uglavnom se grade stambene zgrade koje popunjavaju nedovršene ulične blokove i koriste postojeće komunalne instalacije. U ovom razdoblju Split je dobio nove zdravstvene, kulturne, sportske i zabavne objekte. Asfaltiraju se gradske prometnice, a 1954. probijen je željeznički tunel ispod Brda, gdje tada počinje razvoj prigradskog naselja individualnih kuća.

Usprkos sve življor izgradnji, zbog brzog rasta broja stanovnika, godine 1957. stambena kriza je dosegla svoju najvišu točku. Tada je na širem području grada Splita bilo oko 16.000 stanova s oko 900.000 m<sup>2</sup> stambene površine i oko 81.000 stanovnika. Nedostajalo je oko 6.000 stanova kojima bi se zadovoljile aktualne potrebe (S. Muljačić, 1969). Godišnje se gradilo oko 400 stanova, a samo za pokrivanje potreba brzog porasta broja stanovništva trebalo ih se završavati barem dvostruko (D. Tušek, 1996). Postojeći stanovi su maksimalno iskorišteni stvaranjem sustanarstava, što je dovodilo ne samo do porasta sudskih sporova, već i do sve lošijeg održavanja postojećeg stambenog fonda. U to doba Split je imao samo 8,8 m<sup>2</sup> neto stambene površine po stanovniku, a Zagreb 10,4 m<sup>2</sup> i Rijeka 15,7 m<sup>2</sup> (S. Muljačić, 1969).

Situacija se promijenila 1957. osnivanjem pri Urbanističkom birou - Split, Odjela za organizaciju izgradnje i Odjela za analitiku i evidenciju, koji su se 1959. izdvojili u zaseban Zavod za stambenu izgradnju koji je 1961. promijenio ime u Općinski fond za stambenu izgradnju-Split, a 1966. prerastao je u Poduzeće za izgradnju Splita. Zavod je prikupljao sredstva za stambenu izgradnju iz namjenskih fondova i iz prodaje izgrađenih stanova. Stanove većinom kupuju poduzeća koja ih onda daju svojim djelatnicima na korištenje.

Stambena kriza pokušala se riješiti i projektiranjem tzv. ekonomičnih stanova, male kvadrature i jeftine izvedbe. U tu svrhu je i projektiran stan E-57 (eksperiment 57) koji je imao oko 40 m<sup>2</sup> površine i koštao je oko 800.000 dinara, što je bilo upola jeftinije nego drugi stanovi u to doba. U Splitu u razdoblju od 1958. do 1962. izgrađeno je više zgrada s takvim stanovima, uključujući i stambeno naselje u Gajevoj ulici (ukupno 248 stanova za 1.017 stanovnika) (S. Muljačić, 1969). Izrađuju se novi projekti ekonomičnih stanova pod nazivima URBS-1, URBS-4 i URBS-5, a 1958. počinje izgradnja takvih stanova. Međutim, kasnije su otkriveni mnogi propusti nastale u izgradnji ovakvih stanova zbog težnje za što bržom i jeftinijom gradnjom.

### **Programirana izgradnja 1958.-1970.**

Krajem pedesetih javljaju se »koncentrična gradilišta«, na kojima se serijski ponavljaju iste zgrade sa što manjim brojem različitih tipskih stanova.<sup>1</sup> Prvo masovno gradilište bilo je na području oko Ulice XX. dalmatinske divizije (Osječka ulica). Ovdje je u razdoblju od 1959.-1962. sagrađeno 525 stanova, tipa URBS-1, 4 i 5 (S. Muljačić, 1969; J. Vojnović, 1976).

Godine 1962. Pomgrad je sagrađio prvi splitski neboder, a 1969. Split je već imao trideset i jedan neboder. Masovna izgradnja nebodera, narušila je tradicionalnu siluetu grada, pa su se čak pokušala dati neka visinska ograničenja za gradnju nebodera i preporuke za lociranje. Predratne najviše zgrade imale su pet katova, a novi neboderi 10-16 katova. Nekadašnja stara, stoljećima poznata silueta Splita predstavljala je niski grad, između brda Marjan i uzvisine Gripe, koji je nadvisivao samo vitki zvonik katedrale, a očitavao se i još poneki vrh zvonika drugih crkava (S. Muljačić, 1969:23). Fizionomija Splita promijenila se na lošije, što posebno dolazi do izražaja u pogledu s mora.

Razdoblje izgradnje od 1960.-1970. odlikovao se podizanjem kompletno novih stambenih jedinica na području dotadašnje splitske periferije sa po 1.500-2.000 stanova, temeljenih na podjeli grada na jedinice susjedstva. Prva polovica šezdesetih je vrijeme kada

počinje izgradnja naselja Špinut, Bol, Skalice-Glavičine. Ubrzo se javlja problem nepotpune komunalne infrastrukture grada i urbane opremljenosti novih naselja. Osnovna opskrba novih naselja bila je na vrlo niskoj razini, jer se unutar njih tek djelomično organizirala trgovina. Kao najveći problem javila se izgradnja predškolskih i školskih ustanova.

Sredinom 1969. u izgradnji su tri nova stambena naselja: Plokite<sup>2</sup> s oko 2.000 stanova i grupom od pet visokih nebodera, Lokve s tri visoka nebodera i Škrape s oko 1.000 stanova, pretežno u dugim desetorokatnicama i četiri visoka nebodera. Također je počela izgradnja stambenih naselja Bol-II i Špinut-II. Za potrebe JNA u razdoblju od 1946.-1969. sagrađeno je 4.000 stanova, s tim da su ti stanovi bili površinski znatno veći i bolje opremljeni od drugih stanova (S. Muljačić, 1969).

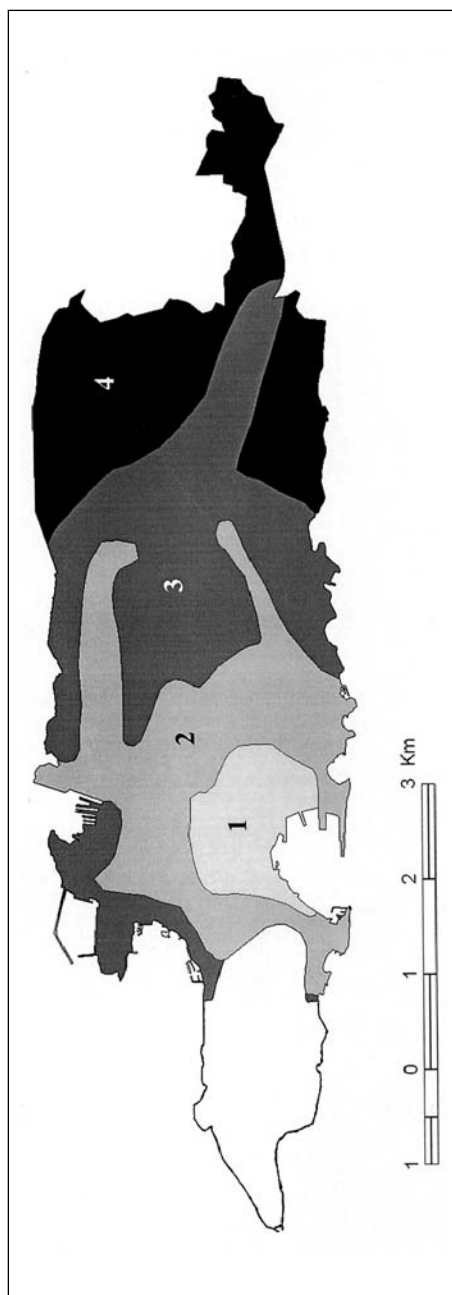
Tab.1. Broj izgrađenih stanova u razdoblju od 1958.-1970. godine

Tab. 1 Number of flats built in the period 1958-1970

Godina izgradnje	Broj izgrađenih stanova		
	u kolektivnim objektima	u individualnim objektima	Ukupno
1958.	574	318	892
1959.	684	356	1.040
1960.	633	388	1.021
1961.	608	518	1.126
1962.	967	478	1.445
1963.	875	534	1.409
1964.	1.144	375	1.519
1965.	1.240	879	2.119
1966.	1.287	978	2.265
1967.	1.577	440	2.017
1968.	1.599	661	2.260
1969.	1.658	351	2.009
1970.	1.651	652	2.303
<b>1958.-1970.</b>	<b>14.497</b>	<b>6.928</b>	<b>20.615</b>

Izvor: J. Vojnović (1976.), Izgradnja Splita 3, Građevinar br. 7-8

Stambeno naselje Plokite posljednje je »koncentrično gradilište« nastalo 1960-ih godina na uglavnom neizgrađenom području nekadašnje splitske periferije. S njegovom izgradnjom, zaključena je gradnja tzv. Splita 2 jer tada slijedi slijede promjene u konceptu stambene izgradnje Splita što je rezultiralo izgradnjom tzv. Splita 3. U razdoblju od 1958. do 1970. u Splitu je izgrađeno 20.615 novih stanova, od toga 14.497 u kolektivnim i 6.928 u individualnim objektima (tab. 1). Međutim, većina naselja se sastojala samo od stambenih zgrada, a izostavljeni su drugi sadržaji koji tvore urbanu strukturu. Izgradnja komunalne infrastrukture zaostala je za potrebama grada, a već tada nekontrolirana izgradnja utječe na promjene u provedbi planova.



Sl. 1. Razvojne faze Splita: 1 - do Drugoga svjetskog rata, 2 - do 1970., 3 - do 1990., 4 - od 1990.

Fig. 1 Development stages of Split: 1 - before the Second World War, 2 - up to 1970, 3 - up to 1990, 4 - since 1990

### Izgradnja Splita 3 1971.-1990.

Pripreme za izgradnju Splita 3 počele su krajem 1960-ih, a sama izgradnja započela je u listopadu 1971. početkom radova na stambenoj zgradi «krstarici» na Trsteniku. Naziv Split 3 ušao je u uporabu 1968. i označavao je područje »trećeg gradskog rajona«. Split 3 zauzima prostor između produžene Vukovarske ulice na sjeveru, naselja Škrape i Lokve na zapadu, morske obale na jugu, te groblja Lovrinac na istoku. Obuhvaća Visoku, Trstenik, Mertojak, Žnjan i dr. Godine 1968. Split 3 je dimenzioniran na 9.100 novih stanova za 37.600 stanovnika. Od toga je bilo predviđeno 95% stanova u kolektivnim stambenim zgradama, a preostalih 5% trebalo je rasporediti po rajonu, osobito na Visokoj gdje je već postojalo naselje individualnih stambenih kuća. Unutar Splita 3 bio je zamišljen sekundarni gradski centar, koji bi u novom dijelu grada imao ulogu kao povijesno središte Splita za »stari« dio grada (D. Tušek, 1996).

U razdoblju od 1970. do 1979. izgrađena su stambena naselja u zonama Smrdečac i Trstenik/Križine. Osim stanova, izgrađena je i osmogodišnja škola, dječji vrtići i velika robna kuća Prima 3. Izgradnja naselja Mertojak započela je 1979. i do 1982. izgrađene su tri ulice, a 1984. godine naknadno je izgrađena i četvrta ulica. Uređen je i park, tako da je to jedno od rijetkih naselja u Splitu koje je do kraja završeno. Ovo naselje smatralo se najvećim građevinskim pothvatom toga doba.

Od fakulteta su sagrađeni Fakultet elektrotehnike, strojarstva i brodogradnje i Građevinski fakultet, a 2002. završen je i Ekonomski fakultet. Međutim, nikada nije realiziran čitav sekundarni gradski centar. Ništa nije izgrađeno ni od turističkih sadržaja predviđenih u priobalnom pojasu. No, velika zasluga ovako široko zacrtanog urbanističkog plana upravo je u tome da je za dugo vremena ipak rezervirao prostor za

lociranje planiranih sadržaja, pa se oni do danas pomalo ipak popunjavaju. Tek u najnovije doba »divlja izgradnja« prijeti da prigrabi i ove ušćuvane zone (D. Tušek, 1996:199).

U to doba Split 3 je bio predmet mnogih pohvala, ali i kritika uz smislu raskošnog stambenog standarda. Kao protuteža luksuznim rješenjima Splita 3, sredinom 1970-ih na sjevernom dijelu grada počela je izgradnja naselja Ravne Njive gdje su korištena rješenja izgradnje stanova iz 1960-ih godina. Nešto kasnije izgrađeno je i stambeno naselje Vrh Sućidra, današnji Sućidar.

Međutim, Split 3 karakterizira niz negativnih odrednica: previsoke zgrade, pretjerana gustoća stanovanja, gradnja stanova i u prizemlju gdje su bili predviđeni poslovni prostori, previše betona, nedostatak zelenila (jer su umjesto parkova izgrađena parkirališta) i nedostatak urbanih sadržaja.

Godine 1975. prihvaćena je kandidatura Splita za organizaciju Mediteranskih igara 1979., pa je u tu svrhu izgrađen niz kapitalnih objekata kao što su stadion Hajduka na Poljudu, sportski i trgovački centar na Gripama, bazen, RTV centar.

Tab. 2. Broj izgrađenih stanova u društveno organiziranoj izgradnji u razdoblju 1976.-1985. godine  
Tab. 2 *Number of flats in socially organised construction in the period 1976-1985*

Godina	1976.	1977.	1978.	1979.	1980.	1981.	1982.	1983.	1984.	1985.	1976-1985.
Broj stanova	1.866	1.545	1.511	751	515	520	1.623	758	550	378	10.017

Izvor: Srednjoročni plan uređenja prostora općine Split 1986.-1990., knjiga 2, Urbanistički zavod Split, 1986., Split

U razdoblju od 1976. do 1985. izgrađeno je 10.017 stanova u društveno usmjerenoj kolektivnoj izgradnji (tab. 2). Međutim, od 1979. vidljiva je tendencija smanjenja izgradnje. U prvoj polovici 1980-ih jedino novoizgrađeno stambeno naselje bile su Pujanke na sjeveroistoku grada.

Razvoj stambene privrede ovisio je o materijalnim mogućnostima društva. Sve veća kriza gospodarstva uvjetovala je sve manju stambenu kolektivnu izgradnju, pa mnogi od planova zbog nedostatka novca nikad nisu realizirani. Nastali su financijski problemi oko pripreme zemljišta za izgradnju i financiranja komunalne infrastrukture, pa je izgradnja postajala sve skuplja, a sredstava je bilo sve manje. U razdoblju od 1981. do 1985. izgrađeno je 106 stanova u MZ Lovret, 131 u MZ Kman, 264 u MZ Lokve, 398 u MZ Blatine-Škrape, 169 Split 3 i 2.106 stanova na Mertojaku. Godine 1981. izgrađeno je 262 stana na Ravnim Njivama i 195 na Sućidaru (Srednjoročni plan uređenja prostora općine Split 1986.-1990., knjiga 2, 1986).

### Urbanistički kaos od 1991.

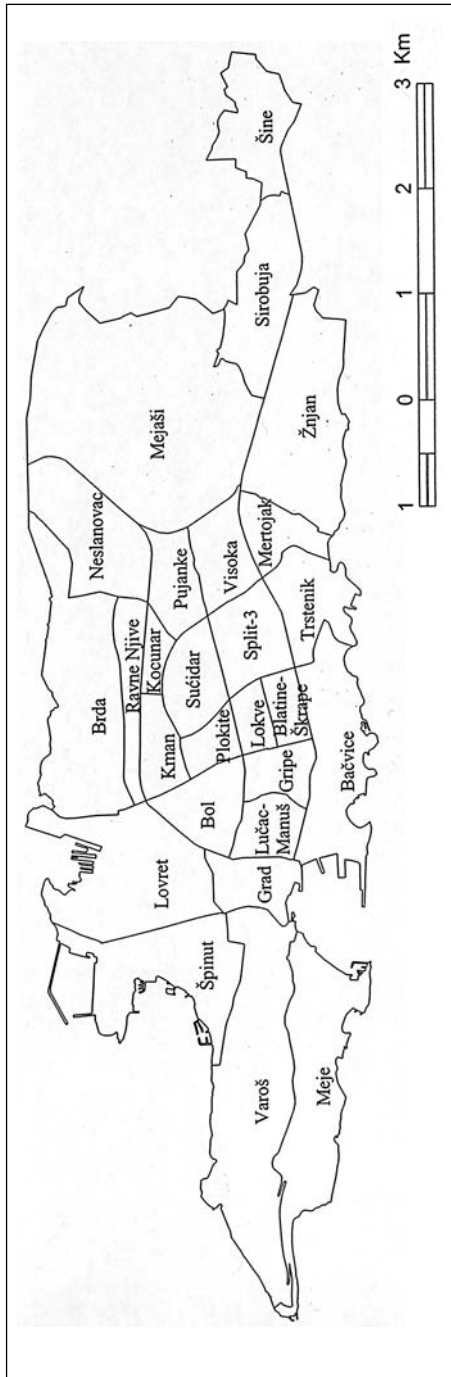
Početak 1990-ih u gradnji je bilo jedino stambeno naselje Žnjan. Njegova izgradnja počela je 1989. i izvorno je pripadalo Splitu 3. Dovođeno je 1993. godine, a izgrađena su samo tri bloka zgrada. Promjenama u državi prekinuta je društveno usmjerena kolektivna stambena izgradnja, pa je ujedno ovo posljednje naselje toga tipa. Ubrzo se ugasio Urbanistički zavod Dalmacije, a 1994. osnovan je Gradski zavod za urbanizam.



Sl. 2. Izvadak iz plana grada Splita (Izvor: Veliki atlas Hrvatske, Mozaik knjiga, 2002)

Fig. 2 Extract from the city map of Split (Source: Veliki atlas Hrvatske, Mozaik knjiga, 2002)





Sl. 3. Stambena naselja Splita  
Fig. 3. Split housing estates

Razdoblje od 1991. Split obilježava kaos u prostoru. GUP je zastario, zakoni se uglavnom ne poštuju, državne institucije su vrlo neefikasne, pa je nekontrolirana izgradnja glavno obilježje splitske stanogradnje. Primjerice, u turističkoj zoni Trstenik-Žnjan umjesto izgradnje turističkih objekata, grade se stanovi za prodaju pod krinkom apartmana za iznajmljivanje.

### Generalni urbanistički plan Splita iz 1978. godine

U razdoblju nakon Drugoga svjetskog rata prostorni razvoj Splita usmjeravalo je nekoliko planova, među kojima je najvažniji GUP donesen 1978. godine. Planom je obuhvaćen prostor grada Splita od 11.295 ha, a proteže se od Divulja na zapadu preko padina Kozjaka, Mosora i Peruna do rta Mutograsa na istoku (10.215 ha), uključivši i obalu otoka Čiova u dijelu koji pripada Splitu (1.080 ha).<sup>3</sup>

GUP-om je bilo predviđeno 2000. godine 324.000 stanovnika na ovom području, što je dva puta više nego 1971. Ekonomski razvoj Splita bio je znatno sporiji nego što je bilo predviđeno ovim planom i po broju zaposlenih, ali i po narodnom dohotku. Gospodarstvo se vrlo sporo razvijalo, uz puno problema i niske stope rasta. U isto vrijeme broj stanovnika vrlo brzo raste uslijed intenzivne imigracije, pa se javlja nesklad između broja stanovnika i radnih mjesta. Sukladno s gore navedenim povećavaju se potrebe za stambenom izgradnjom, a smanjuje izgradnja privrednih objekata, što pokazuje vrlo negativnu tendenciju u ekonomskom razvoju grada.

GUP-om je bila predviđena izgradnja velikih stambenih područja kolektivne izgradnje u Stobreču i Solinu do koje nije došlo zbog sve veće krize gospodarstva i smanjenih doprinosa. Uslijedio je još jači

intenzitet nekontrolirane individualne izgradnje uglavnom na područjima predviđenim za druge namjene.

Razvoj grada se temeljio isključivo na društvenom sektoru, što je kasnije bio uzrok brojnim odstupanjima od plana, pa i izmjenama plana. Već godinama se donose brojne parcijalne izmjene toga plana koje nisu rezultat planiranja, nego prilagođavanja stanju na terenu nastalom kao rezultatu stihijske nekontrolirane gradnje. Međutim GUP nikad nije izmijenjen u svojim najbitnijim elementima koji danas predstavljaju najveće smetnje za svrsishodno korištenje prostora i održivi razvoj. To su: megalomanske brojke porasta stanovništva; velike površine planiranih prostora za izgradnju; prevelika i nerealna prometna mreža istočnih suburbija; gotovo sve poljoprivredne površine u istočnom dijelu predviđene su za stambene i ostale namjene; planiranje čitavog novog grada oko Stobreča i Strožanca (Osnove korištenja i zaštite prostora za Grad Split i općine Podstrana i Šolta, 1996).

### KARAKTERISTIKE STAMBENOG FONDA

Stambeni fond Splita, koji je postojao nakon Drugoga svjetskog rata, nije zadovoljavao potrebe stanovništva pa je zbog intenzivne imigracije u grad, početkom 1960-ih, počela društveno usmjerena kolektivna izgradnja, kada je u desetak godina izgrađeno nekoliko novih stambenih naselja na tadašnjoj periferiji grada. Usprkos vrlo intenzivnoj društvenoj izgradnji, stambena kriza se i dalje nastavila pa je sve više jačala privatna individualna izgradnja, često i nekontrolirana.

Godine 1991. bilo je 56.620 stanova i 58.763 kućanstva (tab. 3). Broj kućanstava je za 2.143 veći od broja stanova što znači da je u nekim stanovima živjelo više kućanstava. Nedostatak stanova obilježje je Splita u cijelom poslijeratnom razdoblju. Ipak, uspoređujući porast broja stanova, stanovništva i kućanstava uočavamo pozitivan razvojni proces.

Tab. 3. Kretanje broja stanova, kućanstava i stanovnika u Splitu od 1981. do 2001. godine  
Tab. 3 *Change of flat, household and population numbers in Split in the period 1981-2001*

	1981.	1991.	2001.
Broj stanova	47.124	56.620	60.528
Lančani indeks	-	120,2	106,9
Broj kućanstava	53.368	58.763	56.926
Lančani indeks	-	110,1	96,9
Broj stanovnika	169.322	189.388	175.140
Lančani indeks	-	111,9	92,5
Broj kućanstava na 100 stanova	113,3	103,8	94,0
Broj stanovnika/stan	3,6	3,3	2,9
m <sup>2</sup> stana/stanovniku	16,62	18,73	22,4
Prosječna veličina stana	59,7	62,7	64,8
Površina u m <sup>2</sup>	2,814.583	3,547.926	3,922.074

Izvor: Popis stanovništva 1981., općina Split, tabele po naseljima, RZS, Zagreb, 1982.  
Popis stanovništva 1991., Stanovi prema korištenju i druge nastanjene prostorije po naseljima, dokumentacija 888, DZS, Zagreb, 1995.  
Popis stanovništva 2001., Stanovi prema načinu korištenja, tablogram 3.1.1., DZS, Zagreb, 2003.

U razdoblju od 1981.-1991. broj stanova je porastao za 20,2%, a broj kućanstava 10,1%. Obzirom na takve trendove razvoja poboljšale su se i stambene prilike pa je 1991. na 100 kućanstava bilo 103,8 stanova, a deset godina ranije 113,3.

Godine 2001. na području grada bilo je 60.528 stanova i 56.926 kućanstava i to je prvi put nakon Drugoga svjetskog rata da je broj stanova veći od broja kućanstava (tab. 3). U razdoblju od 1991. do 2001. broj stanova se povećao za 6,9%, a broj stanovnika se smanjio za 3,1%. Međutim, devedesetih se pojavilo podstanarstvo kao jedan od najvećih problema, jer mlađi ljudi nisu u materijalnoj mogućnosti riješiti stambeno pitanje.

Analizirajući stambeni fond Splita 1991. prema godini izgradnje primjećujemo da je 11,1% (6.265) stanova izgrađeno do 1918. godine, 7,8% (4.439) do 1945., 36,5% (20.651) između 1946. i 1970. Nakon 1970. izgrađeno je 44,6% (25.199) stanova što pokazuje da je stambeni fond vrlo mlad (Popis stanovništva 1991, dokumentacija 888, 1995). Prema podacima iz 1981. godine 10,4% stanova u Splitu izgrađeno je do 1918. godine, 10,6% do 1945., 10,1% između 1946. i 1960. Najveći dio stambenog fonda izgrađen je nakon 1960. godine (68,9%). Prosječna starost stanova smanjuje se od središta prema rubovima grada. U MZ Grad 72,2%, a u MZ Varoš 67,3% stanova izgrađeno je do 1918. godine. Prema istoku grada postupno se prelazi od starijih prema sve mlađim stambenim strukturama. Najmlađi stambeni fond 1981. imali su: MZ Sućidar, u kojoj je 74,6% stanova bilo izgrađeno između 1975. i 1981. godine, i MZ Trstenik sa 51,2% stanova izgrađenih u tom razdoblju (tab. 5).

Tab. 4. Stambeni fond Splita prema vrsti stanova 2001. godine

Tab. 4 *Housing facilities of Split in 2001 according to the kind of flats*

Ukupno nastanjeni stanovi		Prema vrsti stanova							
		1-sobni	2-sobni	3-sobni	4-sobni	5-sobni	6-sobni	7-sobni	8 i više sobni
<b>broj</b>	54.763	7.663	21.172	19.011	6.231	581	84	9	12
<b>m<sup>2</sup></b>	3,579.583	272.062	1,119.055	1,414.870	606.780	72.794	13.993	2.094	3.935

Izvor: Popis stanovništva 2001., Tablogram 3.1.3. Nastanjeni stanovi prema broju soba i vlasništvu, po gradovima/općinama, DZS, Zagreb, 2003. (CD ROM)

Prema vrsti stanova 2001. u stambenom fondu Splita prevladavaju dvosobni (38,7%) i trosobni stanovi (34,7%) (tab. 4). Jednosobnih stanova je 13,9%, četverosobnih 11,4%, a peterosobnih i više 1,3%. Prema vrsti stanova 1981. stambeni fond Splita također su uglavnom činili dvosobni (39,4%) i trosobni stanovi (34%). Garsonijera i jednosobnih stanova bilo je 17%, četverosobnih 7,1%, 1,3% peterosobnih i više te 0,5% su bile posebne sobe (tab. 5). Relativno najviše garsonijera i jednosobnih stanova bilo je u MZ Varoš (32,9%), MZ Trstenik (24,6%), MZ Visoka (24,6%), MZ Grad (23,7%) i MZ Lučac-Manuš (23,1%). Više od pola stambenog fonda MZ Ravne Njive (54,9%) i MZ Plokite (50,9%) otpada na dvosobne stanove. Trosobnih stanova relativno najviše ima u MZ Blatine-Škrape 64,5%, a slijede MZ Trstenik 40,8%, MZ Gripe 40,5% i MZ Neslanovac 40,3%. Od ukupnog broja stanova u MZ Meje i MZ Sućidar više od 14% čine četverosobni stanovi (tab. 5).

Tab. 5. Stambeni fond Splita po mjesnim zajednicama 1981. godine<sup>4</sup>  
 Tab. 5 *Housing facilities of Split by community offices in 1981*

Mjesna zajednica	Broj stanovnika	Broj stanova	Površina m <sup>2</sup>	Prosječna veličina stana	Vrsta stana						Godina izgradnje					
					Posebne sobe	Garsonjere i jednosobni	Dvosobni	Trosobni	Četverosobni	Peti višesobni	Do 1918.	1919-1945.	1946-1960.	1961-1970.	1971-1975.	1976-1981.
Meje	4.004	1.306	91.832	70,3	1	151	450	467	194	41	56	253	275	409	64	193
Varoš	7.257	2.448	110.223	45,0	105	806	917	465	118	29	1.648	299	117	197	53	44
Špinut	9.616	2.939	191.271	65,1	7	367	916	1.200	405	42	21	468	619	1.203	493	109
Lovret	11.997	3.741	219.858	58,8	7	433	1.962	1.131	168	32	136	417	958	1.812	317	24
Grad	6.873	2.259	130.468	57,8	32	535	820	529	232	95	1.632	285	90	113	44	9
Bol	12.183	3.719	221.963	59,7	5	565	1.671	1.227	175	60	56	501	322	2.465	246	73
Lučac-Manuš	8.623	2.960	170.433	57,6	34	685	1.134	733	323	41	841	1159	478	306	36	24
Gripe	8.612	2.701	159.298	59,0	4	328	1.051	1.094	207	15	51	502	554	1.009	550	2
Bačvice	7.654	2.447	166.022	67,8	3	333	1.020	775	251	62	327	862	465	307	398	24
Kman	11.649	3.141	188.323	60,0	7	577	1.182	1.152	172	43	20	54	181	1.053	1.358	392
Plokte	8.327	2.499	135.956	54,4	1	530	1.271	628	43	25	7	11	19	1.817	397	222
Lokve	7.087	2.128	120.065	56,4	-	238	967	902	15	2	7	14	1	1.801	176	109
Blatine-Škrpe	5.314	1.514	96.124	63,5	1	177	303	976	46	11	3	30	53	1.070	319	25
Sućida	7.236	2.020	128.090	63,4	3	328	638	741	288	19	16	7	23	405	50	1.506
Split 3	10.999	3.280	202.144	61,6	-	507	1.466	1.201	97	4	9	10	12	8	197	1.234
Trstenik	7.124	2.125	136.099	64,0	1	523	512	867	184	35	7	16	73	92	836	1.088
Visoka	6.795	1.725	109.087	63,2	5	418	420	660	192	26	6	24	108	790	386	294
Ravne Njive	5.037	1.385	73.441	53,0	-	242	760	358	11	6	20	27	27	58	833	402
Neslanovac	3.704	919	55.990	60,9	4	151	330	370	53	9	4	17	57	387	157	287
Brdla	6.098	1.632	90.225	55,3	16	337	684	470	102	22	10	56	299	810	233	191
SPLIT	157.107	47.124	2.814.583	59,7	238	8.267	18541	16.031	3.314	625	4.881	5.012	4.768	16.243	8.962	6.282

Izvor: Popis stanovništva 1981., rezultati po mjesnim zajednicama, RZS, 1982.

Prosječna veličina stana u Splitu 2001. bila je 64,8 m<sup>2</sup>, a 1981. godine 59,7 m<sup>2</sup>. Najmanja prosječna veličina stana bila je u MZ Varoš 45,03 m<sup>2</sup>, a zatim u MZ Ravne Njive 53,03 m<sup>2</sup> i MZ Plokite 54,4 m<sup>2</sup>. Općenito možemo reći da su najmanji stanovi u povijesnoj jezgri grada i u naseljima programirane kolektivne izgradnje nastalih većinom 1960-ih godina. U naseljima kolektivne izgradnje 1960-ih težilo se izgradnji što više tzv. ekonomičnih stanova, male kvadrature kako bi se što brže i jeftinije smanjila stambena kriza nastala uslijed intenzivne imigracije u grad. Kod izgradnje stanova u naseljima Splita 3 povećana je kvadratura stanova, kasnije često kritizirana zbog »luksuza«, pa se

Tab. 6. Statistika stanova po gradskim četvrtima Splita 2002. godine\*

Tab. 6 *Housing statistics by city districts of Split in 2002*

Gradska četvrt	Zgrade	Stanovi	Ukupna površina (m <sup>2</sup> )	Prosječna površina stana (m <sup>2</sup> )
Meje	468	1.546	114.408,80	74,0
Varoš	1.136	2.508	114.378,31	45,6
Špinut	322	2.993	212.554,15	71,0
Lovret	423	4.187	253.384,70	60,5
Grad	567	2.158	126.715,86	58,7
Bol	443	4.168	246.133,80	59,1
Lučac-Manuš	765	3.030	177.712,47	58,7
Gripe	337	2.939	182.942,67	62,2
Bačvice	530	2.583	179.561,82	69,5
Kman	482	3.034	186.916,10	61,6
Plokite	31	569	37.465,58	65,8
Lokve	116	2.289	136.158,52	59,5
Blatine-Škrape	235	2.073	136.504,65	65,8
Sučida	584	5.191	326.525,29	62,9
Split-3	143	3.566	234.921,84	65,9
Mertojak	150	2.595	181.810,24	70,1
Trstenik	139	2.059	139.026,07	67,5
Visoka	451	1.346	94.053,78	69,9
Mejaši	426	851	62.838,62	73,8
Pujanke	215	3.091	201.452,78	65,2
Žnjan	192	736	51.353,80	69,8
Sirobuja	92	127	9.405,87	74,1
Kocunar	96	422	25.998,87	61,6
Ravne Njive	49	635	42.822,09	67,4
Neslanovac	480	960	58.863,10	61,1
Šine	158	296	21.557,37	72,8
Brda	681	3.183	181.086,83	56,9

\* podatke je potrebno uzeti s rezervom, posebno za četvrti u kojima prevladava nekontrolirana izgradnja

Izvor: Gradska služba za komunalne poslove, 2003.

kod izgradnje naselja Ravne Njive opet primijenio princip ekonomičnog stana. Prosječno najveći stanovi su na južnom dijelu grada, u rezidencijalnim četvrtima MZ Meje 70,32 m<sup>2</sup> i MZ Bačvice 67,85 m<sup>2</sup> (tab. 5).

Prosječna površina stana po osobi pokazatelj je standarda stanovanja. Godine 1981. prosječna površina stana po stanovniku u Splitu bila je 16,62 m<sup>2</sup>. Popisom 1991. utvrđeno je njeno povećanje na 18,73 m<sup>2</sup>, a 2001. godine 22,4 m<sup>2</sup>. Primjećujemo da je 1981. najmanja površina po osobi bila na sjevernom dijelu poluotoka, a najveća na južnom. Najveća stambena površina po stanovniku je u MZ Meje i 1981. iznosila je 21,27 m<sup>2</sup>; MZ Bačvice 19,63 m<sup>2</sup>, MZ Šine 19,03 m<sup>2</sup>, a najmanja u MZ Brda 13,26 m<sup>2</sup>, MZ Neslanovac 13,93 m<sup>2</sup> i MZ Ravne Njive 14,07 m<sup>2</sup>.

Jedan od pokazatelja uvjeta stanovanja je i opremljenost stambenih zona elementima komunalne infrastrukture. Od 54.763 nastanjena stana, koliko ih je Split imao 2001. godine, svega 10 stanova nema električnu struju, a 45 nema vodovoda (tab. 7). Podaci navode da je 99,9% stanova u Splitu opremljeno kanalizacijom. Međutim, u ovu kategoriju ubrojani su i stanovi koji imaju kućnu septičku jamu, a ne javnu kanalizaciju. Većina stanova sa septičkim jamama je u obiteljskim kućama na rubovima grada, ali i neke zgrade novije gradnje također nisu priključene na javnu kanalizaciju. Naselja Mejaši, Pazigrad, Žnjan, Neslanovac, Šine i Sirobuja još uvijek nemaju izgrađenu kanalizacijsku mrežu što je jedan od najvećih komunalnih problema grada.

Tab. 7. Stanovi prema opremljenosti instalacijama 2001. godine

Tab. 7 Flats according to installation equipment in 2001

Ukupan broj nastanjenih stanova i osoba		Stanovi koji imaju			Stanovi s instalacijama			
		zahod	kupao-nicu	kuhinju	struje	vodovo-da	kanaliza-cije	centralno grijanje
<b>Stanovi</b>	54.763	54.538	53.104	54.425	54.753	54.718	54.684	8.503
<b>Osobe</b>	168.568	168.026	164.225	167.983	168.547	168.467	168.391	28.362

Izvor: Popis stanovništva 2001., tablogram 3.1.4. Nastanjeni stanovi prema pomoćnim prostorijama i instalacijama, DZS, Zagreb, 2003. (CD ROM)

Centralno grijanje ima samo 8.503 ili 15,5% stanova, što je vrlo nizak udio (tab. 7). Većina stanova opremljenih centralnim grijanjem je na području Blatina i izgrađeni su uglavnom za zaposlenike bivše JNA. Razlog ovako malom broju stanova s centralnim grijanjem možemo tražiti u klimatskim prilikama grada. Zime u Splitu su blage i većina stanovništva smatra da je uvođenje centralnog grijanja neisplativa investicija s obzirom na broj dana kada je potrebno grijati. Osim toga, najveći dio zgrada je građen bez instalacija centralnog grijanja tako da se najviše koristi grijanje na struju. Prema komunalnoj infrastrukturi, izuzev kanalizacije ne postoje značajnije razlike po naseljima unutar grada. Stanari bespravno izgrađenih objekata sami su platili dovođenje vodovoda i električne struje pa se s obzirom na opremljenost tim instalacijama ne razlikuju od drugih objekata.

## STARE STAMBENE ZONE

Stare stambene zone Splita su Grad, Varoš, Lučac, Manuš i Dobri, najvećim dijelom sagrađene do Prvoga svjetskog rata. One su ujedno i gradska jezgra Splita koju karakterizira loša i neadekvatna infrastruktura, velika izgrađenost terena, velika gustoća naseljenosti, nepravilne uličice i prizemlja često pretvorena u poslovne prostore ili skladišta. U ovim zonama visina zgrada ne prelazi pet katova. Međutim, često nisu zadovoljeni neki osnovni uvjeti stanovanja, a i mnogi stanovi su nefunkcionalni i nedovoljno opremljeni osnovnim pomoćnim prostorijama pa je stanovanje u ovim zonama većinom nekvalitetno i prilično niskog standarda. Samo polovica stanova u Varoši i 62,4% u Gradu ima kupaonicu (Popis stanovništva 1981., rezultati po mjesnim zajednicama, RZS, 1982).

Ograničenost prostora unutar zidina do početka 19. stoljeća uvjetovala je veliku gustoću izgradnje. Stambene zgrade su se održavale sve dok se grad nalazio unutar bedema. Međutim, širenjem grada one naglo propadaju zbog promjene socijalne strukture stanovništva i lošeg održavanja. Osim što su zgrade dotrajale, i higijenski uvjeti života u njima su u većini slučajeva vrlo loši. Grad je po mnogočemu stambena jedinica s najvećim problemima, posebno njegov najuži dio - Dioklecijanova palača (često se naziva get) unutar koje je vrlo nizak standard stanovanja, nepovoljne strukture, nedostatak otvorenih površina i zelenila, zagušenost prometa. Dioklecijanovu palaču su napustili bogatiji stanovnici i u nju su se doseljavali uglavnom imigranti s manjim primanjima. To im je poslužilo kao početno odredište, a s poboljšanjem materijalnog statusa preselili bi u neku drugu četvrt. U ovom dijelu grada velika je koncentracija upravnih, poslovnih, trgovačkih, obrazovnih i kulturnih institucija.

Nekadašnja predgrađa Veli Varoš, Lučac, Manuš i Dobri, koja se nastavljaju na samu povijesnu jezgru, predstavljaju područja vrijedne ambijentalne arhitekture pučkih kuća. Ovdje su nekada živjeli pretežno ribari i poljoprivrednici, pa naselja nisu izgrađena po nekom planu, nego su nastala stihijski, prilagođavajući se konfiguraciji terena, što se vidi po uskim, nepravilnim i krivudavim ulicama. Međutim, i unutar ovih područja postoji niz problema nastalih zbog dotrajalosti kuća, loše infrastrukturne opremljenosti i vlažnosti. Osim toga, unutar ovih cjelina grade se novi objekti koji se arhitekturom i upotrijebljenim materijalom ne uklapaju u cjelinu.

## KOLEKTIVNA STAMBENA IZGRADNJA

U razdoblju od Drugoga svjetskog rata do Domovinskog rata, Splitsku stanogradnju je obilježila društveno usmjerena kolektivna izgradnja. Težilo se na što manjoj površini izgraditi što veći broj zgrada i stanova. Intenzivna izgradnja kolektivnih naselja u Splitu započela je od 1959. do 1966., u razdoblju kada su formirani fondovi za stambenu izgradnju i kada je građeno oko 1.400 stanova godišnje (Smjernice za stambenu izgradnju u Solinu i Stobreču, 1978). Naselja su bila koncipirana na principu stambenih jedinica, s tim da su se puno bolje rješavali problemi projektiranja stanova nego jedinice kao cjeline. U jedinicama je bio predviđen niz sadržaja koji u većini slučajeva nikad nije realiziran, tako da je veliki broj jedinica ostao nedorečen. Izgradnju stanova nije pratila izgradnja urbanih sadržaja,

prije svega trgovina, obrazovnih i zdravstvenih institucija, servisa što upućuje stanovništvo novih naselja na korištenje tih usluga u centru grada. Gotovo svi javni i kulturni sadržaji locirani su u starogradskoj jezgri. Sve to dovodi do zagušenosti starogradske jezgre ljudima, ali i prometom. Tako je Split, unatoč širenju, ostao monocentričan grad.

S vremenskim odmakom pokazalo se da je društveno usmjerena izgradnja imala puno nedostataka. Zbog velike potražnje stanova gradilo se brzo i jeftino što se negativno odrazilo na kvalitetu stana. Često se javlja pretjerana gustoća stanovanja jer su zgrade izgrađene jedna drugoj preblizu i pretjeralo se u njihovoj visini. Većina naselja je monotona jer su zgrade iste ili vrlo slične, a fasade su uglavnom sive. Nedostatak sadržaja i nedovršenost naselja stvorili su naselja spavaonice, bez identiteta. Primjerice, ni u jednom naselju izgrađenom nakon Drugoga svjetskog rata nema niti jedne kino dvorane. Danas se gotovo isključivo grade crkve (Pujanke, Mejaši, Žnjan, Sirobuja i dr.). Osim toga velika poduzeća su kupovala stanove za svoje radnike u pojedinim zgradama, što je dovelo do grupiranja ljudi iz istog poduzeća u istoj zgradi. To je negativna pojava jer upućuje na mogućnost socio-profesionalne izdvojenosti i segregacije u prostoru (O. Čaldarović, 1975; M. Pacione, 2001).

Gradska četvrt **Špinut** nalazi se sjeverno od Varoši i rezultat je programirane kolektivne izgradnje 1960-ih godina. Do tada su na ovom prostoru postojali samo niži stambeni objekti, pretežno građeni od blokova u kojima je stanovalo oko 2.500 stanovnika. Početkom 1960-ih počela je izgradnja stambenog naselja Špinut sa ukupno 810 stanova, a 1969. Špinut II s oko 700 stanova, od čega je veliki dio bio namijenjen zaposlenicima JNA. Prednost naselja je mala udaljenost od centra i blizina Poljuda, zone rekreativnih objekata, pa naselju ne nedostaje zelenila i sportskih terena.

Gradska četvrt **Lovret**, koja se nalazi se u neposrednoj blizini povijesne jezgre, čini nekoliko naselja: Skalice, Glavičine, Sukoišan, Table i Dobri. Južni dio četvrti je nekadašnje splitsko težačko predgrađe Dobri koje je zbog naknadne gradnje promijenilo svoj izvorni izgled. Do početka izgradnje naselja Skalice-Glavičine 1960-1964. na ovom prostoru postojali su samo djelomično vodovod i kanalizacija i živjelo je 4.714 stanovnika.

Već prije Drugoga svjetskog rata djelomično je bio izgrađen zapadni dio stambenog naselja **Bol**. Do 1960-ih godina, kada je počela masovna izgradnja, ovdje je živjelo 3.100 stanovnika. U razdoblju od 1961. do 1970. na Bolu je izgrađeno 2.468 stanova. A 1981. ovdje je živjelo 12.183 stanovnika u 3.719 stanova.

Stambeno naselje **Plokite** još je jedno od naselja izgrađeno u fazi programirane kolektivne izgradnje 1960-ih godina. Projekt za ovo naselje izrađen je 1965., a ubrzo je uslijedila i izgradnja tako da je 72,7% stambenog fonda izgrađeno 1960-ih. Godine 1981. Plokite su imale 8.327 stanovnika koji su živjeli u 2.499 stanova.

Stambeno naselje **Blatine-Škrabe** većim dijelom igrađeno je 1960-ih. Dio naselja čini individualna stambena izgradnja, a najveći dio stambenih zgrada izgrađen je 1960-ih godina i to za potrebe zaposlenika JNA. Godine 1981. ovdje je živjelo 5.314 stanovnika. Većinu stambenog fonda čine trosobni stanovi (64,5%).

Stambeno naselje **Gripe** prijelazna je zona između starih dijelova grada i novih kolektivnih naselja, gdje je nešto više od pola stambenog fonda izgrađeno između 1960. i 1981. godine. Gripe su 1981. imale 8.612 stanovnika.



Stambeno naselje **Lokve** 1981. imalo je 7.087 stanovnika. Jedno je od naselja masovne kolektivne izgradnje koja je ovdje započela 1965. godine. Prosječna površina stana 1981. bila je 56,4 m<sup>2</sup>. Stanovi su uglavnom dvosobni (45,4%) i trosobni (42,4%).

Stambeno naselje **Sučidar** izgrađeno je na tadašnjoj istočnoj periferiji grada. Najvećim dijelom građeno je planski, iako se sastoji i od individualne stambene izgradnje. Godine 1981. imalo je 7.236 stanovnika. Najveći dio stanova (74,6%) izgrađen je od 1976. do 1981. godine. Međutim, gradnja se nastavila i 1980-ih.

**Split 3** je naziv za stambeno naselje na istoku grada, u predjelu Smrdečac. Sjeverni dio naselja većim dijelom nije izgrađen jer je predviđen za izgradnju sveučilišnog kompleksa. Prvobitno je predviđeno da ovo naselje bude rajonski centar cijelog novoizgrađenog dijela Splita. Na južnom dijelu naselja poslovne su zgrade i trgovački centar Prima 3 te trgovine formirane u tzv. kalete. Ovo je jedino od novijih naselja koje je bogato sadržajima. Većina stambenih objekata su neboderi građeni 1970-ih godina. Godine 1981. imao je 10.999 stanovnika i 3.280 stanova, prosječne veličine 61,6 m<sup>2</sup>.

Stambeno naselje **Trstenik** nalazi se na južnom dijelu gradu. Godine 1981. Trstenik je imao 7.124 stanovnika koji su živjeli u 2.125 stanova, od kojih je 90,6% izgrađeno 1970-ih godina. Priobalni pojas naselja potpuno je zapušten i cijelo naselje izgleda nedovršeno. Veliki problem je pojava nekontrolirane stambene izgradnje nastale u novije vrijeme.

Stambeno naselje **Mertojak** na jugoistoku Splitskog poluotoka izgrađeno je početkom 1980-ih godina. Jedno je od rijetkih naselja kompletno izgrađeno. Prema podacima iz 2002. ima 2.595 stanova, prosječne veličine 70,1 m<sup>2</sup>.

Stambeno naselje **Kocunar** nalazi se na sjeveroistoku grada. Najvećim dijelom je izgrađeno između 1965. i 1975. godine, te 1980-ih. Stambeno naselje **Pujanke** također je građeno u prvoj polovici 1980-ih. Na južnom dijelu naselja nalaze se individualni stambeni objekti, ali većinu naselja čine zgrade i neboderi. Velika je visinska razlika unutar samog naselja i vrlo je loša lokacija jer je naselje izloženo direktnim udarima bure pa su stanovi vrlo hladni. Stambeno naselje **Ravne Njive** rezultat je društvene izgradnje sredinom 1970-ih i početkom 1980-ih. Gradsku četvrt **Žnjan** čine stambena naselja Žnjan, Pazigrad i Duilovo, gdje je najveći dio stambenog fonda izgrađen 1990-ih godina. Ovo područje danas ugrožava nekontrolirana izgradnja.

## INDIVIDUALNA STAMBENA IZGRADNJA

Usprkos intenzivnoj izgradnji stambenih zgrada i nebodera, stambena kriza nije jenjavala pa se, usporedo s kolektivnom društvenom, odvija i privatna individualna izgradnja. Planeri nisu pridavali veću važnost naseljima individualne izgradnje, te je takva izgradnja isključivo bila inicijativa pojedinaca. Naselja individualne stambene izgradnje zauzimaju veće površine, u njima živi znatno manji broj stanovnika i skuplja je izgradnja komunalne infrastrukture, pa se to smatralo neracionalnim trošenjem prostora.

Individualnu stambenu izgradnju dijelimo na kontroliranu (dozvoljenu), objekti su građeni uz građevinsku dozvolu, i nekontroliranu, objekti su građeni bez građevinske

dozvole. U razdoblju od 1945. do 1957. u Splitu je izgrađeno 1.181 stan, a od 1958. do 1970. 6.928 stanova u obiteljskim kućama (J. Vojnović, 1976).

Prva nekontrolirana naselja individualne izgradnje bila su Brda, Kman i Visoka, nastala 1950-ih i 1960-ih na tadašnjoj periferiji grada, gradnjom uglavnom manjih individualnih objekata od betona ili betonskih blokova, koja su često godinama ostajala siva i neožbukana, bez pravog krova. Pored toga što je veliki broj objekata godinama ostao nedovršen, ovakva naselja je karakterizirala neuređenost komunalne i urbane infrastrukture. Dok se kroz izgradnju društvenih naselja donekle uspijevalo paralelno s gradnjom stanova izgraditi i sva potrebna komunalna infrastruktura, u individualnim naseljima ta izgradnja bila je minimalna pa su takva naselja znatno zaostajala po standardu života. Iako su danas naselja obiteljskih kuća puno uređenija, već iz samog rasporeda ulica, koje su vrlo nepravilne, može se zaključiti da su nastala stihijski.

**Brda** su stambena jedinica na sjevernoj strani Splitskog poluotoka, neposredno uz Sjevernu luku. Izgradnja naselja je počela 1950-ih godina nakon izgradnje željezničkog tunela, a do tada je bilo izgrađeno samo pedesetak kuća. Veći dio naselja čine obiteljske kuće koje su u početku bile bespravno sagrađene, ali su kasnije legalizirane. Godinama je bilo prilično izolirano naselje, na periferiji grada i pripadalo naseljima lošijeg životnog standarda. Krajem 1960-ih izgrađeno je nekoliko stambenih zgrada. Stambena jedinica Kman jedno je od najstarijih naselja poslijeratne individualne izgradnje, u početku većim dijelom nekontrolirane. Visoka je naselje individualne stambene izgradnje, na uzvisini Visoke nastalo 1960-ih godina najvećim dijelom nekontroliranom izgradnjom. Danas je samo jedan manji dio objekata bez građevinskih dozvola. Većinu stanovnika čine doseljenici iz Zagore i primjer je naselja nastalog kao posljedica intenzivne imigracije u Split.



Sl. 4. Visoka-primjer stambenog naselja individualne izgradnje  
Fig. 4 Visoka - example of the individual construction housing estate

Individualna izgradnja grada izražava socijalnu segregaciju jer su u individualnim naseljima na periferiji uglavnom živjeli doseljenici radničkih zanimanja.<sup>5</sup> U Splitu se ta segregacija javlja na osnovi mjesta porijekla i materijalnih mogućnosti. Ljudi iz seoskih sredina uglavnom se vrlo teško navikavaju na životu u gradu, a s obzirom na grupiranje u prostoru to nije ni moguće jer žive kao na selu. S vremenom su mlađe generacije napredovale u obrazovanju pa su razlike među naseljima smanjene.

Za razliku od individualnih naselja lošijeg standarda, na prostoru grada izdvajaju se Meje i Bačvice kao rezidencijalne četvrti. Ova dva naselja, izgrađena na južnim obalama Splitskog poluotoka, djelomično čine obiteljske kuće, a djelomično stambene zgrade. Meje se zbog položaja uz more i puno zelenila, smatraju najljepšim stambenim naseljem grada. U početku je u ovom području bilo svega nekoliko objekata kao što su: kompleks današnje Galerije Meštrović, Kaštelet, turistički objekt Schiller (Villa Dalmacija), Oceanografski institut i nekoliko stambenih objekata. Intenzivna izgradnja stanova u ovom naselju počela je između dvaju ratova. Bačvice je stambeno naselje na južnom dijelu Splitskog poluotoka u neposrednoj blizini centra grada. Cijeli obalni potez pun je zelenila i rekreativno je područje grada. Do 1918. bilo je oko 300 kuća, a tada počinje intenzivna izgradnja pa je između dva rata izgrađeno 35,2% stambenog fonda. Godine 1981. imale su 2.447 stanova i 7.654 stanovnika, a 2002. godine 2.583 stana.

## NEKONTROLIRANA STAMBENA IZGRADNJA

U okolici mnogih naših, osobito većih gradova, narasla su naselja individualne stambene izgradnje, često one koju klasificiramo »divljom«, odnosno bespravnom, jer nije nastala na osnovi urbanističke dokumentacije i na zemljištima grada ili njihove okolice predviđenima za gradnju obiteljskih objekata (O. Čaldarović, 1987:197).<sup>6</sup>

Problem nekontrolirane izgradnje Split je zahvatio već 1950-ih godina, ali do danas nisu pronađena efikasna rješenja. Krajem 1960-ih godina u Splitu je bilo oko 2.000 bespravno izgrađenih objekata, od čega 1.800 stambenih (S. Muljačić, 1969). Godine 1970. samo na Splitskom poluotoku bilo je 1.035 bespravnih objekata, od toga najviše na Brdima 224, Dragovode 135, Visoka 174, Blatine-Škrape 94 i Kman 86 (S. Bjelajac, 1970).<sup>7</sup> Val nekontrolirane izgradnje ugrozio je i planski razvoj grada.

Obzirom na lošiji materijalni status doseljenika i njihovu nemogućnost kupovine stan, odlučuju se na nekontroliranu izgradnju, tako se u Splitu javljaju »divlja naselja«. Jedno od osnovnih obilježja bespravno izgrađenih objekata je da se oni javljaju grupirano na rubovima grada, tako da nastaju čitava naselja čiji stanovnici imaju sličan način života, mentalitet i probleme. Obilježja divlje gradnje su: gradi se mimo prostornog plana, bez projekta za kuću; objekti se postavljaju u prostoru prema vlastitom nahodaženju bez obzira na planove provođenja komunalne infrastrukture; objekti se grade u visinu, a ne u širinu zbog nedostatka zemljišta; učestala je pojava da jedna obiteljska kuća ima više vlasnika; često godinama ostaju neožbukane, bez krova i izgledaju neskladno; bez uređenih zelenih površina i često se grade uz pomoć vlastite radne snage - prijatelja i rođaka. Naselja nekontrolirane izgradnje djeluju kaotično jer je mreža ulica vrlo nepravilna, pa tako one često završavaju u dvorištima kuća. Mnoge ulice nemaju nogostup, a neka naselja niti javnu

rasvjetu. Kao uzroke nekontrolirane izgradnje možemo navesti: nebriga o individualnoj izgradnji u prostornim planovima, kompliciran i skup postupak dobivanja građevinske dozvole, blage kazne i neefikasnost građevinske inspekcije, nemogućnost dobivanja stana od firme, slabije materijalno stanje koje ne omogućava kupovinu stana, mogućnost jeftine kupovine zemlje i dobivanja priključaka na komunalnu infrastrukturu bez obzira na posjedovanje građevinske dozvole. U velikom broju slučajeva bespravni graditelji su nakon nekog vremena uspjeli legalizirati svoju kuću.

Bespravni graditelji su najčešće doseljenici koji kupe zemlju od privatnih vlasnika, a s obzirom da ta parcela nije u građevnoj zoni, ona je puno jeftinija. Osim toga ne plate građevinsku dozvolu što znatno pojeftinjuje gradnju. Gradi se kuća prema mogućnostima, ponekad i čitav jedan radni vijek. Ukoliko grad odluči legalizirati takve objekte, prisiljen je mijenjati postojeći GUP i namjenu površina, a zatim se komunalna infrastruktura počinje graditi prema stanju na terenu. U početku nekontrolirana naselja često nemaju osnovne komunalne sadržaje. Ne postoji vodovod, kanalizacija, organizirani odvoz smeća, električna struja, škole, trgovine, ceste i sl. Međutim, s vremenom se stanovnici naselja organiziraju i sami plate izgradnju vodovoda i sl. Za priključak na komunalnu infrastrukturu nije nužno imati građevinsku dozvolu, pa ga gotovo svi nekontrolirani objekti imaju.

Broj stambenih, ali i ostalih objekata izgrađenih bez potrebne dokumentacije danas nije moguće utvrditi. Procjenjuje se da se na širem području Splita 2001. godine bilo oko 10.000 takvih objekata. Većina tih objekata gradi se u zonama koje nisu predviđene za stanovanje, tako da se stvara konfuzija u prostoru.

Primjer nekontroliranog naselja na području grada Splita je **Sirobuja**, koja se nalazi između groblja Lovrinac i Stobreča. Naselje ima nekoliko tisuća stanovnika i oko tisuću kuća



Sl. 5. Sirobuja-primjer stambenog naselja nekontrolirane izgradnje  
Fig. 5 Sirobuja –example of the uncontrolled construction housing estate

bez građevinske dozvole. Prije 20-tak godina ovdje su bili vinogradi i tek 11 kuća. Godine 1979. zaposleni u građevinskim poduzećima dobili su radničke kredite u materijalu pa je počela izgradnja stambenih objekata. Svega nekoliko građevina ima potrebnu građevinsku dokumentaciju, među kojima su društveni dom i crkva. Ulice i ceste su uske, ne postoje javni prostori, zelenilo i urbani sadržaji. Najveći problem je kanalizacija jer postoje samo septičke jame. Vlasnici kuća voljni su legalizirati objekte, ali uz simboličnu cijenu.

Istočno od Sirobuje još je jedno naselje nekontrolirane izgradnje, **Šine**. Po svim obilježjima vrlo slično Sirobuji, kao i **Neslanovac** koji se nalazi na sjeveroistočnom dijelu grada, uz obilaznicu. Veliki dio obiteljskih kuća nije dovršen i još je uvijek u izgradnji, a ni ulice nisu asfaltirane i neuređene su, pa naselje djeluje kao veliko gradilište.

Gradsku četvrt Mejaši čine dva stambena naselja individualne izgradnje: Dragovode i Mejaši. **Dragovode** su područje između splitske zaobilaznice na zapadu i jugu, Vukovarske ulice na sjeveru i Lovrinačke ulice na istoku. Dragovode su GUP-om bile namijenjene javnim sadržajima te šumama i parkovima. Međutim, od donošenja GUP-a 1978. na ovom području je izgrađeno više stotina stambenih objekata nekontrolirane izgradnje. Zbog toga su uvrštene promjene u GUP da bi se objekti mogli legalizirati. Sjeverno od Dragovoda nalaze se **Mejaši**. Dio naselja još uvijek čine nekontrolirani stambeni objekti. Većina stanovnika obaju naselja su doseljenici iz zagorskih dijelova Dalmacije.

## ZAKLJUČAK

S koncentracijom industrije i tercijarnih aktivnosti u Splitu, otvaraju se nova radna mjesta i javlja se potreba za novom radnom snagom. Najveći dio radne snage dolazi iz ruralnih naselja. Međutim, imigracija u grad je vrlo intenzivna i premašuje realne potrebe grada za radnom snagom. Ona je više odraz želje stanovništva da pobjegne sa sela i od seoskog načina života, a u takvoj situaciji grad se doživljava kao simbol nade. Zbog vrlo intenzivnog doseljavanja u grad, nastaje stambena kriza. U nadi da će se riješiti nagomilani stambeni problemi stvaraju se programi društveno usmjerene kolektivne izgradnje. Međutim, oni nisu mogli pratiti ovu stihijsku pojavu i nisu mogli zadovoljiti sve potrebe doseljenog stanovništva, pa se na gradskoj periferiji nastaju naselja nekontrolirane stambene izgradnje

Analizirajući prostorno širenje grada i razvoj stambenih naselja nakon Drugoga svjetskog rata utvrdili smo četiri glavne razvojne faze: 1.) poslijeratna stambena kriza (1945.-1957.), 2.) programirana izgradnja (1958.-1970.), 3.) izgradnja Splita 3 (1971.-1990) i 4.) urbanistički kaos (od 1991.).

Splitska je specifičnost da je organizirana stambena izgradnja bila gotovo isključivo ograničena na društveno usmjerenu kolektivnu izgradnju, a posve je zapostavila druge oblike stanovanja. Veliki nedostatak takve izgradnje je i taj da je uglavnom gradila stanove, a zanemarivala druge sadržaje potrebne unutar stambenih naselja, pa većina naselja djeluje nedovršena. Zelene površine nisu uređene, nedostaju parkirališta, trgovine i kulturni sadržaji. Stambena naselja mogu zadovoljiti isključivo funkciju stanovanja i ništa više.

Paralelno s izgradnjom potpuno novih kolektivnih naselja, na periferiji grada zbog jeftinijeg zemljišta odvija se izgradnja individualnih naselja, koja su velikim dijelom bila bespravno izgrađena. S ovim problemom Split se suočio već 1950-ih godina i do danas ga nije uspio riješiti. Devedesetih godina nekontrolirana izgradnja postala je dominirajući oblik stambene izgradnje u Splitu. Umjesto da su postojeći planovi usmjeravali izgradnju, izgradnja je usmjeravala planove tj. prilagođavani su stanju na terenu.

Na primjeru Splita vidljiv je niz negativnih karakteristika razvoja industrijskog grada. Tako u Splitu uočavamo koncentraciju kao urbani porast stanovnika grada, ali i stihijsku prostornu ekspanziju grada, socijalnu segregaciju u prostoru na osnovu porijekla i imovinskog statusa, stambenu oskudicu i nepovoljne uvjete kulturnog prilagođavanja životu grada od strane došljaka sa sela.

#### POZIVNE BILJEŠKE

1. Do tada su gradilišta bila razbacana (uglavnom su se popunjavali stari stambeni blokovi), a projekte su investitori individualno naručivali po vlastitim programima. Jeftinija i brža izgradnja tzv. ekonomičnih stanova tražila je serijsko ponavljanje istih stambenih zgrada koje bi se gradile na jednom koncentričnom gradilištu, uz sljedeća načela: graditi odjednom više stotina stanova u zgradama; posao dodijeliti samo jednom građevinskom poduzeću što će tom poduzeću osigurati perspektivu i kontinuirani rad na istom gradilištu te će ga bolje organizirati i iskoristiti mehanizaciju; koristiti što manje raznih projekata i tako smanjiti broj različitih elemenata konstrukcije, stolarije i sl. Bilo je predviđeno i da se s izgradnjom stanova paralelno gradi komunalna infrastruktura i urbani sadržaji potrebni jednom tzv. mikrorajonu (S. Muljačić, 1969).
2. Područje današnje gradske četvrti Bol nekada se zvalo Bol-Plokite, a današnje Plokite su projektirane pod nazivom stambeno naselje Sućidar. Današnji Sućidar nekadašnje je naselje Vrh Sućidra.
3. Nakon prvih promjena teritorijalnog ustrojstva lokalne samouprave (1980-ih godina). GUP je ostao na snazi u sada već bivšim općinama Solin i Split, dok je bivša općina Kaštela za svoje gradsko područje donijela svoj, novi GUP.
4. Jedan od ključnih problema u praćenju stanogradnje Splita je što je velika većina podataka prilikom objavljivanja ostala na razini naselja. Samo 1981. godine za Split su objavljeni podaci po tadašnjim mjesnim zajednicama grada. Većina mjesnih zajednica se poklapa s granicama današnjih gradskih četvrti. Potrebno je napomenuti da MZ Kman obuhvaća područje današnjih četvrti Kman i Kocunar, MZ Visoka četvrti Visoku i Pujanke, MZ Trstenik obuhvaćala je Trstenik, Mertojak i Žnjan, a MZ Neslanovac Neslanovac i Mejaše.
5. Pod segregacijom se podrazumijeva različito vrednovanje pripadnika pojedinih društvenih grupa u socijalnom pogledu (uvjetima života) i njihovo odvajanje u međusobnoj komunikaciji. Segregacija znači socijalnu diskriminaciju u položaju i pravima pojedinih društvenih grupa. Segregacija se najčešće temelji na rasnim, klasnim, nacionalnim ili vjerskim razlikama među ljudima i narodima (Sociološki leksikon, 1982).
6. Potrebno je razlikovati nekontroliranu izgradnju kao širi pojam i nekontroliranu stambenu izgradnju kao užu pojam. Nekomolirana izgradnja kao širi pojam uključuje sve nekontrolirano izgrađene objekte, a u užem smislu samo stambene.
7. Istraživanje 1971. potvrdilo je da je 86,4% bespravnih graditelja iz kategorije radnika, uglavnom NKV, PKV i KV. Već iz toga je očita njihova slabija materijalna situacija. Samo 22,4% od bespravnih graditelja su starosjedioci, a svi ostali su doseljenici i to uglavnom iz seoskih naselja. Najveći broj potječe iz sela Dalmatinske zagore (60,5%) (S. Bjelajac, 1972).

LITERATURA

- Bjelajac S., 1970: Bespravna stambena izgradnja u Splitu, Urbanistički zavod Dalmacije, Split
- Bjelajac S., 1972a: Imigracije u području Splitske aglomeracije, Urbanistički zavod Dalmacije, Split
- Bjelajac S., 1972b: Sociološki presjek Splitske aglomeracije, Urbanistički zavod Dalmacije, Split
- Čaldarović O., 1987: Suvremeno društvo i urbanizacija, Biblioteka Suvremena misao, Školska knjiga, Zagreb
- Dwyer D. I., 1975: People and Housing in Third World Cities, Longman, London
- Generalni urbanistički plan Splita, 1971., 1. knjiga – Dokumentacija, Urbanistički zavod Dalmacije, Split
- Generalni urbanistički plan Splita, 1972., 2. knjiga - Konceptija, Urbanistički zavod Dalmacije, Split
- Generalni urbanistički plan Splita, 1977., 3. knjiga - Prijedlog plana, Urbanistički zavod Dalmacije, Split
- Muljačić S., 1969: Izgradnja Splita 1944-1969, URBS 8, Urbanistički zavod Dalmacije, Split
- Mumford L., 1988: Grad u historiji, Naprijed, Zagreb
- Ogden P. E., 1984: Migration and geographical change, Cambridge University Press, Cambridge
- Osnove korištenja i zaštite prostora za grad Split i općine Podstrana i Šolta, 1996., knjiga 1 i 2, Grad Split Zavod za urbanizam i zaštitu okoliša, Split
- Pacione M., 2001: Urban geography: a global perspective, Routledge, London i New York
- Pervan B., 1966: Direktivni urbanistički plan iz 1951. godine, URBS 6, Urbanistički biro, Split, 35-43
- Puljiz V., 1977: Eksodus poljoprivrednika, Biblioteka Sociologije sela, Centar za sociologiju sela, grada i prostora IDIS-a Sveučilišta u Zagrebu, Zagreb
- Smjernice za stambenu izgradnju u Solinu i Stobreču, 1978., Poduzeće za izgradnju grada- Split i Urbanistički zavod Dalmacije, Split
- Sociološki leksikon, 1982, Savremena administracija, Beograd
- Srednjoročni plan uređenja prostora općine Split 1986-1990., 1986., knjiga 2, Analitičko planska osnova, Urbanistički zavod Dalmacije, Split
- Srednjoročni plan uređenja prostora općine Split 1986-1990., 1986., knjiga 2a, Prilozi, Urbanistički zavod Dalmacije, Split
- Tušek D., 1996: Arhitektonski natječaji u Splitu 1945-1995., Građevinski fakultet Sveučilišta u Splitu i Društvo arhitekata, Split
- Vojnović J., 1976: Izgradnja Splita 3, Građevinar, br. 7-8, Zagreb

SUMMARY

## Development of Split Housing Estates After the Second World War

Sanja Klempić

This paper analyses the spatial expansion of Split in the period after the Second World War. Parallel with an intensive in-migration emerging because of a very intensive industrialisation, there was a spatial expansion of the city mostly developed as a consequence of the socially oriented construction of collective estates. Although until the 1990s all employed set aside funds for social housing construction, those with better education and employed in higher places had the advantage of getting flats. The majority of persons without a solved housing problem could not afford to buy a flat at market price, so they decided to build a family house. The estates of individual housing construction, largely uncontrolled, emerged in the contemporary outskirts of the city because the land was cheaper there.

Having analysed the city's spatial expansion and development of the housing estates after the Second World War, we have established four main development stages: 1) post-war housing shortage (1945-1957), 2) programmed construction (1958-1970), 3) construction of Split 3 (1971-1990) and 4) town-planning chaos (since 1991).

Post-war housing shortage (1945-1957) is a period characterised by an intensive industrialisation and in-migration, as well as by a housing construction, which was considerably smaller than the flat demand. In the 1950s, mostly residential buildings were built, which filled unfinished street blocks and used the existing municipal installations. In that period, Split got new medical, cultural, sporting and entertainment facilities. In 1957, in spite of a more and more numerous construction, the housing shortage reached its highest point because of a quick population growth. At that time, there were about 16,000 flats with ca 900,000-sq. m of housing area, and about 81,000 inhabitants in the Split agglomeration. They were short of 6,000 flats to meet the actual needs.

By the end of the 1950s, "concentric building-sites" emerged, where the same buildings with as small number of various typical flats as possible repeated themselves in series. In 1962, Pomgrad built the first skyscraper in Split, and in 1969, there were already thirty-one of them. The skyscraper mass construction disrupted the traditional skyline, so some altitude limitations for building skyscrapers tried to be determined, as well as their locations). The construction period 1960-1970 was characterised by building of completely new dwelling units in the area of the earlier Split outskirts with 1,500-2,000 flats each, based on the division of the city into neighbourhood units. The first half of the 1960s is the time of the following estates' construction: Špinut, Bol, Skalice-Glavičine.

There soon appeared the problem of an incomplete municipal infrastructure of the city and urban equipment of new estates. By the end of the 1960s, new housing estates were under construction: Plokite, Lokve, Škrape, Bol-II and Špinut-II. The planned housing development Plokite is the last "concentric building-site" emerged in the 1960s in the mainly inbuilt area of the former Split periphery. Its building concluded the construction of so called Split 2. Then followed the changes in the conception of the Split housing construction, which resulted in the construction of so called Split 3. However, the majority of the estates consisted only of tenement houses, and other programmes of urban structure were left out. The municipal infrastructure construction could not meet the city needs, and uncontrolled building already caused changing of the plans.

The construction of Split 3 took place in the period 1971-1990. The name Split 3 came into use in 1968, and marked the area of "the third city district". It is located between the elongated



Vukovarska ulica in the north, estates Škrape and Lokve in the west, seacoast in the south, and cemetery Lovrinac in the east. It includes Visoka, Trstenik, Mertojak, Žnjan, etc. In 1968, Split 3 was dimensioned to 9,100 new flats for 37,600 inhabitants. 95 percent of that number was anticipated for the flats in collective tenement houses, and the remaining 5 percent was to be distributed in the district, especially in Visoka, where there had already existed an estate of tenement houses. A secondary city centre was designed in the framework of Split 3. In the new part of the city it would play the same role as did the historical centre of Split for the "old" part of the city.

In the period 1970-1979, housing estates were built in the zones Smrdečec and Trstenik/Križine, as well in Mertojak during the 1980s. There were also built some universities and a commercial centre. At that time, Split 3 was much praised, but also criticised because of luxurious housing standards. During the 1960s, in the estates of collective construction, there was an aspiration to build more and more so called economical flats of small floor area to lessen as quickly and cheaply as possible the housing crisis developed because of intensive in-migration. As to the construction of the flats in the estates of Split 3, the floor area was enlarged, and later often criticised for "luxury". Therefore the principle of economical flats was used again in the construction of the estate Ravne Njive. Somewhat later the planned housing development Sućidar was built.

However, since 1979, the tendency of reduced construction has been evident. In the first half of the 1980s, the only recently built planned housing development was Pujanke in the north-eastern part of the city. The housing economy development depended upon the society's material possibilities. A greater and greater economy crisis caused a smaller and smaller collective housing construction, so that many plans had never been realised because of money shortage. There were financial problems dealing with the preparations of land for building, municipal infrastructure, and the construction became more and more expensive because of finances shortage.

In the early 1990s, Žnjan was the only planned housing development in construction. Originally, it was a part of Split 3 and its building started in 1989. It was finished in 1993, and consisted of only three blocks of buildings. The changes in the country stopped the socially oriented collective housing construction, so it was the last estate of that type. Since 1991, Split has been characterised by chaos in construction. GUP (City Master Plan) is time-barred, the laws are mainly disregarded, government institutions are very ineffective, and so uncontrolled construction is the main feature of the Split housing construction.

In 2001, there were 60,528 flats and 56,926 households. It was for the first time after the Second World War that the number of flats surpassed that of households. In the 1991-2001 period, the number of flats increased for 6.9 percent, and the number of inhabitants decreased for 3.1 percent. However, in the 1990s, subtenants appeared as one of the greatest problems, because young people were not able to solve their housing problem. In 2001, according to the kind of flats, two-room (38.7%) and three-room flats (34.7%) prevailed in the Split housing facilities; the average size was 64.8 sq. m, and the average floor space per inhabitant amounted to 22.4 sq. m.

Split's old residential zones are Grad, Varoš, Lučac, Manuš and Dobri, built mostly before the First World War. At the same time, they make the city core characterised by bad and inadequate infrastructure, fully built terrain, great population straggling backstreets, and ground floors often transformed into offices and storehouses. In these zones, the buildings' height does not surpass five floors. However, some basic housing conditions are often neglected, and many flats are not functional enough, neither they are equipped with basic utility rooms, so the lodging in these zones is mostly of low quality and living standards.

The organised housing construction in Split was confined almost exclusively to the socially oriented collective construction, and it completely disregarded other forms of lodging. An intensive construction of collective estates in Split started in the period 1959-1966, when the housing

construction funds were established, and about 1.400 flats a year built. The planned housing developments were conceived on the principle of dwelling units, but the flat projecting problems were solved much better than those of a unit as a whole. A series of programmes was anticipated in the units, but in the majority of cases it had never been realised, so a great number of units remained incomplete. The flat construction was not followed by the urban programme construction, e.g. shops, educational and medical institutions and services, which made population of new estates use the services in the centre of the city. Almost all public and cultural programmes were located in the old city core. So the old city core was crowded with people and traffic. And despite expansion, Split remained a monocentric city.

In spite of the intensive building of tenement houses and skyscrapers, the housing shortage did not subside, so, the private individual construction took place parallel with the collective one. The planners did not pay much attention to the individual construction estates, so that construction was exclusively the initiative of individuals. The individual housing construction estates occupied larger areas and a considerably smaller number of inhabitants lived there. The municipal infrastructure construction was more expensive, so it was considered an irrational spending of space.

First uncontrolled estates of individual construction were Brda, Kman and Visoka, emerged in the 1950s and 1960s in the city periphery of the time. They mostly consisted of smaller individual buildings made of concrete or concrete blocks, which often remained grey and unplastered for years, without a real roof. Besides that, those estates had neglected municipal and urban infrastructures. While in the social estate construction all necessary municipal infrastructures were mainly built parallel with the flat construction, in individual estates the infrastructures were minimal, so those estates considerably lagged behind in living standards. Although the estates of family houses are better arranged today, their streets are still very irregular, and their arrangement leads to the conclusion that they have developed spontaneously.

Individual construction of a city expresses social segregation, because mainly in-migrants of workers' professions lived in the peripheral individual estates. In Split, segregation appears on the basis of the place of origin and economic circumstances. People from the rural environment very heavily get used to the urban one. It is hard, because they continue to live as if they were still in the rural area.

Different from the individual estates of lower standards, Meje and Bačvice stand out as residential districts built at the southern coasts of the Split peninsula.

The problem of uncontrolled construction affected Split in the 1950s already, but the effective solutions have not been found yet. In the 1990s, the uncontrolled construction became a dominating form of the housing construction in Split.

A series of negative characteristics of an industrial city development can be followed on the example of Split. So we notice concentration as a growth of city population, but also a spontaneous spatial city expansion, social segregation in space on the origin and proprietary bases, housing shortage and unfavourable conditions of cultural adaptation to urban life on the part of rural in-migrants.

Primljeno (Received): 3 - 12 - 2003

Prihvaćeno (Accepted): 29 - 11 - 2004

**Mr. sc. Sanja Klempić**, asistent,  
Institut za migracije i narodnosti,  
Trg Stjepana Radića 3, 10 000 Zagreb,  
sanja.klempic@imin.hr

