

Аутори: Институт за архитектуру и урбанизам Србије: Игор Марић, Маја Христов, Тања Бајић

Научна критика, полемика и осврт, рад примљен: децембар 2019., рад прихваћен: децембар 2019.

Александру Вуја\*

## АПСТРАКТ

Новоизграђени објекат за социјално становање у Пожаревцу презентује успешно реализован пројектантски напор да се у оквирима ригорозних норматива и ограничених финансијских средстава за дату намену креирају квалитетна стамбена архитектура и просторни амбијент примерен будућим корисницима. Урбанистичко-архитектонско решење указује на интегрално разматрање контекстуалних условљености, просторно-функционалних захтева и специфичних потреба циљних, социјално угрожених категорија станара. Адекватан стандард становања, социјална одговорност, визуелна изражајност и атрактивност архитектуре, препознају се као основни принципи примењене методологије пројектовања и унапређеног приступа сагледавању комплексне проблематике социјалне станоградње у Србији.

Кључне речи: социјално становање, Пожаревац, Србија, квалитет становања

## ABSTRACT

The newly constructed social housing apartment building in Požarevac is a successfully completed design effort to create quality residential architecture and a spatial environment suitable for its future users, within the framework of rigorous spatial norms and limited financial resources. The urban architectural solution indicates an integral consideration of contextual conditions, spatial and functional requirements and the specific needs of the targeted, socially disadvantaged categories of tenants.

The basic principles of the design methodology applied are an adequate standard of housing, social responsibility, visual expressiveness and architectural attractiveness, as well as an improved approach to understanding the complexity of the development of social housing in Serbia.

Keywords: social housing, Požarevac, Serbia, housing quality

\* Александру Вуја, дипл.инж.арх., ванр. проф. Архитектонски факултет, Универзитет у Београду, aleksandru.vuja@arh.bg.ac.rs

<sup>1</sup> У складу са Правилником о поступку, начину вредновања и квантитативном исказивању научноистраживачких резултата истраживача („Службени гласник РС“, бр. 24/2016, 21/2017 и 38/2017) овај пројекат представља технички резултат у категорији М108 – изведено (ауторско) дело са публикацијом у националном часопису. Пројекат је резултат научног пројекта ТР 36035 *Просторни, еколошки, енергетски и друштвени аспекти развоја насеља и климатске промене – међусобни утицаји*, који је у финансиран од стране Министарства просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије.

Објекат за социјално становање у улици 27. Априла 66 (к.п. 7766/94, КО Пожаревац) у Пожаревцу реализован је у оквиру вишегодишњег *Регионалног стамбеног програма* (РСП) (RHP – *Regional Housing Program*), који има за циљ обезбеђивање трајних стамбених решења за најугроженије избегличке породице у региону (око 27.000 породица)<sup>1</sup>. Надлежна јединица за спровођење активности потпројекта у оквиру којег је реализован објекат је ЈУП „Истраживање и развој“ д.о.о. Београд, а пројекат потписује тим аутора – И. Марић, М. Христов и Т. Бајић испред Института за архитектуру и урбанизам Србије. Урбанистички пројекат са идејним архитектонским решењем, као и пројекат за грађевинску дозволу, урађени су 2017. год., а изградња стамбеног објекта завршена је новембру 2019. године.

Архитектура објекта несумњиво представља репрезентативни пример унапређеног квалитета социјалне станоградње у Србији, не само због обликовних и естетских, већ, пре свега, због просторно-функционалних карактеристика прилагођених специфичним потребама будућих корисника. У ограниченим финансијским оквирима, креирано је становање одговарајућег стандарда, које има потенцијал да допринесе социјалном укључивању у локалну заједницу, а тиме и бољем стандарду живота осетљивих друштвених група.

У овом раду приказује се урбанистичко-архитектонско решење социјалног становања, које може да послужи као образац одговорнијег приступа пројектовању стамбеног простора за оне припаднике друштва који немају могућност стамбеног избора.

<sup>1</sup> *Регионални стамбени програм* (РСП) представља заједничку иницијативу Босне и Херцеговине, Хрватске, Црне Горе и Србије. Циљ Програма је давање свеобухватног доприноса решавању проблема дуготрајног расељавања најосетљивијих избеглих и расељених лица, насталих након сукоба на територији бивше Југославије у периоду од 1991-1995. године, укључујући интерно расељена лица у Црној Гори од 1999. године, пружајући им трајна и одржива решења за стамбено збрињавање. *Регионални стамбени програм* се финансира из донаторских средстава којима управља Банка за развој Савета Европе.

Локација објекта налази се ван централне градске зоне и припада целини која је *Генералним урбанистичким планом Пожареваца* (Sl. glasnik grada Požarevca, 13/2014) и *Нацртом плана генералне регулације „Пожаревац 5“<sup>2</sup>* одређена за намену мешовитог становања. Непосредни урбанистичко-плански основ представљао је *Детаљни урбанистички план „Расадник – фаза север“* (Sl. glasnik opštine Požarevac, 6/87, 5/89 и 4/00)<sup>3</sup> којим се предметни стамбени објекат предвиђа као централни у низу од три ламеле, унутар комплекса вишепородичног становања са допунским садржајима.

Овакав положај објекта условио је иницијално конципирање урбанистичко-архитектонског решења. Нови објекат (спратности П+3+Пк) требало је источним забатним зидом ослонити на постојећи стамбено-пословни објекат на истој парцели (спратности П+2+Пк), а западним забатом на границу припадајуће парцеле на начин да се омогући изградња будућег суседног објекта. Са северне и јужне стране објекат је повучен у односу на грађевинске линије и позициониран тако да се и у предњем и у задњем делу дворишног простора омогући формирање потребног паркинг простора и уређених слободних површина за будуће станаре. (Сл. 1)

- 2 ПГР „Пожаревац 5“ је у изради (обрађивач плана је ЈП Завод за урбанизам Ниш).
- 3 За ДУП је 2013. године донета Одлука о примени Детаљног урбанистичког плана „Расадник - фаза север“ („Службени гласник општине Пожаревац“, бр. 5/03)

Предвиђена су два главна улаза у објекат по централној оси – главни улаз на северној страни и помоћни улаз на јужној страни, са приступном рампом благог нагиба за особе са инвалидитетом (8%). У складу са оваквом концепцијом, са јужне стране предвиђена су 2 паркинг места за особе са инвалидитетом, од укупно планираних 20 места на парцели, и то према стандарду 1п.м./1 стан, што је више од минималног стандарда 0,7 п.м./1 стан предвиђеног тадашњим, али и актуелним прописом за ову намену.

У предњем дворишту, у контактної зони два стамбена објекта, остављен је простор за игру деце, док је у задњем делу дворишта планирано постављање опреме за одмор и окупљање станара. Овакви уређени отворени простори имају кључну улогу у подстицању међусобне интеракције корисника социјалних станова, али и омогућавању неформалних облика сусрета са другим суседима (Вајић и Манић, 2018).

### КОНЦЕПТ АРХИТЕКТОНСКОГ РЕШЕЊА

Архитектонска концепција представља креативни одговор тима аутора на услове урбанистичке поставке и ригидне просторно-функционалне захтеве дефинисане пројектним задатком наручиоца и одредбама тада важеће *Уредбе о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање* (Sl. glasnik RS, 26/2013).



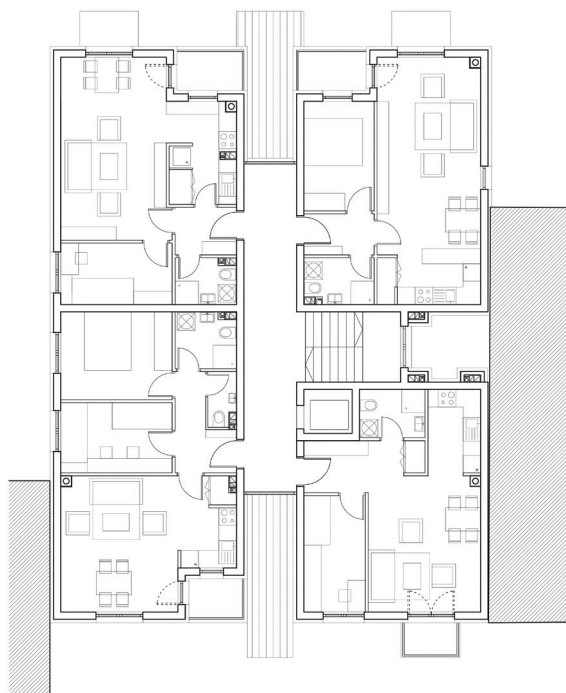
Сл. 1. Ситуациони план  
Fig. 1. Situation plan

Аутори са успехом одговарају на постављене пројектантске изазове, међу којима су кључни:

1. остваривање прецизно задате структуре станова у ограниченом габариту,
2. обликовно уклапање са постојећим суседним објектом, који је за једну етажу ниже спратности,
3. функционалност, обликовање и ликовност примерени намени, контексту и крајњем кориснику.

Основа стамбене зграде је правоугаоног облика, димензија око 15 x 19,7 m. У складу са пројектним задатком наручиоца, пројектовано је укупно 20 станова различите површине и структуре: 4 трособна (~60-70 m<sup>2</sup>), 5 двособних (~50 m<sup>2</sup>), 9 једноипособних (~40 m<sup>2</sup>) и 2 једнособна стана (~30 m<sup>2</sup>). Код већине стамбених јединица, изузев оних најмањих са јужне стране, остварена је двострана оријентација. Дневни простори су пространи, компактни и светли, док су комуникације минимизоване. Сви станови су пројектовани са мањом отвореном површином – лођом или балконом и са минимално једном плакарском оставом. (Сл. 2) У пракси социјалне стамбене изградње током прве деценије 21. века у Србији, ове стамбене просторије често су због економских разлога изостављане током израде главних архитектонских пројеката, или су у самим пројектним задацима (углавном конкурсних расписа) третиране као необавезујуће. Спроведена анкетања стана стамбених објеката из овог периода показују да недостатак помоћних простора у великој мери утиче на њихово незадовољство укупним просторно-функционалним карактеристикама социјалних станова, па чак и изгледом стамбених објеката (Вајић, 2017).

Сл. 2. Основа 1. и 2. типског спрата (лево) и основа 3. Спрата (десно)



Објекат је спратности П+3+Пк, а његова висина усклађена је са висином венца и слемена изграђеног суседног објекта на парцели (П+2+Пк). (Сл. 3-5) Обликовно уклапање са нижом постојећом зградом остварено је кроз пажљиво моделовање последње две етаже и њихово повлачење у односу на главне фасадне равни. Кров је акцензован, формиран као мансардни, са карактеристичним кутијастим бацама у нивоу трећег спрата и поткровља. Сви балкони и лође, укључујући и ниво приземља, пројектовани су као наткривени, чиме су на изванредан начин предупређене накнадне самосталне градитељске интервенције станара у виду лаких надстерница, често присутних у домаћој стамбеној пракси. Истовремено, примењени принцип уоквиривања испуста на фасадама допринео је разиграности и визуелној препознатљивости архитектонске форме. (Сл. 6-7) Посебан ликовни елемент зграде је „процеп“ на фронталним фасадама, формиран у ширини централне комуникационе вертикале, која обезбеђује квалитетну обострану осветљеност и просторни комфор за кориснике.

У складу са важећим стандардима за објекат са пет и више етажа, поред степенишног простора пројектован је и један путнички лифт, чиме је задовољен и један од основних услова приступачности стамбеног објекта за особе са посебним потребама. Елементи приступачности у многим реализованим пројектима за социјално становање у Србији нису поштовани у довољној мери, превасходно из финансијских разлога, што данас има за последицу немогућност адекватног решавања стамбених потреба старијих особа и лица са инвалидитетом у оквиру постојећег фонда социјалних станова.

Fig. 2. Typical 1st and 2nd floor plan (left) and 3rd floor plan (right)





Сл. 3-5. Изгледи / Fig. 3-5. Facades

Материјализација изведеног објекта је једноставна и релативно скромна, у складу са буџетским ограничењима за социјалну станоградњу. Према прорачуну за енергетску ефикасност, објекат задовољава енергетски разред Ц. Предвиђено је коришћење система етажног грејања на електричну енергију, са могућношћу каснијег увођења грејања на гас, али је у свим становима остављен и прикључак на резервни димњак. Упркос коришћењу неспецифичних, јефтинијих материјала у завршној обради фасаде и крова (демит фасада, ПВЦ столарија, ребрасти лим као покривач), ликовни израз реализоване стамбене структуре и њена укупна архитектонска манифестација остављају утисак савремености, ненаметљивости и вишег стандарда становања (Сл. 8-10). Овом ефекту посебно доприноси употреба неутралних боја— беле, топле беж и земљане, те светло сиве, али и квалитет изведених завршних радова.



Сл. 6-7. 3Д прикази  
Fig. 6-7. 3D views

## ЗАКЉУЧАК

Описаним пројектантским поступком добијен је специфичан резултат. У склапању и структурирању врло ограниченог волумена објекта са строго задатим типовима и величином станова проблематика социјалног становања је и обликовно и функционално унапређена.

Није изостављен ни један садржај, остварена је максимална комуникативност са околним простором, обезбеђени су додатни комфор у вертикалним комуникацијама, као и одвојеност и приватност стамбених јединица. Генерално, ради се о примеру социјалног становања које има моделски карактер применљив за сличне ситуације када се пројектују мањи објекти у постојећем градском ткиву.

Објекат је уклопљен у постојећу и будућу физичку структуру не реметећи даље реализације објеката у смакнутом низу. Оригиналом, може се рећи и уочљивом оствареном архитектуром изражене ликовности, овај објекат социјалног становања није урбанистички издвојен, већ се интегрише у садашње и будуће непосредно и шире урбано ткиво.

Примењени креативни приступ представља и добар пример да се упркос компликованом пројектном задатку са више типова станова у ограниченом волумену, са једне стране, и минималном буџету, са друге стране, могу остварити репрезентативни резултати.

## РЕФЕРЕНЦЕ

- Bajić, T. (2017) *Kriterijumi u urbanističkom planiranju i projektovanju socijalnog stanovanja u Srbiji, doktorska disertacija*. Beograd: Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu.
- Bajić, T., Manić, B. (2018) Stanovanje u mešovitoj svojini: Urbanistički aspekti i iskustvo novije stambene prakse u Srbiji, *Arhitektura i urbanizam*, br. 47, str. 25-36.
- Detaljni urbanistički plan „Rasadnik – faza sever“ („Sl. glasnik opštine Požarevac“, br. 6/87, 5/89 i 4/00)
- Generalni urbanistički plan Požarevca („Sl. glasnik grada Požarevca“, br. 13/2014)
- Uredba o standardima i normativima za planiranje, projektovanje, građenje i uslovimima za korišćenje i održavanje stanova za socijalno stanovanje („Sl. glasnik RS“, br. 26/2013)

Сл. 8. Фотографија изведеног објекта (фото: И. Марић, новембар, 2019.)

Fig. 8. Photo of the completed building (photo: I. Marić, November, 2019)





Сл. 9-10. Детаљи фасада  
изведеног објекта (фото: И.  
Марић, новембар, 2019.)

Fig. 9-10. Details of the facades of  
the completed building  
(photo: I. Marić, November, 2019)

