



АРХИТЕКТОНСКА СТУДИЈА КОНЦЕПТА КОНДОМИНИЈУМА – ПРОЈЕКАТ
ОБЈЕКТА КОНДОМИНИЈУМА У НОВОМ САДУ

ARCHITECTURAL STUDY OF CONDOMINIUM CONCEPT – CONDOMINIUM
BUILDING PROJECT IN NOVI SAD

Милица Миловановић, Факултет техничких наука, Нови Сад

Област – АРХИТЕКТУРА

Кратак садржај – Рад се бави истраживањем концепта кондоминијума и његовим утицајем на становање у урбаним насељима. Акцент је стављен на еколошку градњу и њен значај за животну средину. Детаљном анализом становања кроз историју архитектуре и урбанизма у Новом Саду долази се до закључка који тип стамбених објеката недостаје у граду и шта су аспекти који би олакшали живот у граду. Пројекат зграде са концептом кондоминијума у самом центру Новог Сада представља пример стамбеног објекта који би могао делимично или у потпуности да отклони потешкоће убрзаног градског живота и омогући корисницима неометану свакодневну рутину.

Кључне речи: Кондоминијум, еколошка градња, вишепородични стамбени објекат, урбана средина, становање

Abstract – The subject of this paper is researching the concept of condominiums and their impact on urban living. The focus is on eco-friendly construction and its significance for the environment. Through a detailed analysis of housing throughout the history of architecture and urban planning in Novi Sad, we come to the conclusion of what type of residential buildings are lacking in the city and what aspects would facilitate urban living. The project of a condominium-style building in the heart of Novi Sad serves an example of a residential structure that could partially or entirely alleviate the challenges of fast-paced city life and provide users with an uninterrupted daily routine

Keywords: Condominiums, eco-friendly construction, multifamily residential building, urban environment, residency

1. УВОД

Предмет рада је истраживање савременог начина становања у урбаним срединама и утицај изградње стамбених објеката на човека и његово окружење. Рад анализира изградњу и продају некретнина на територији Новог Сада кроз историју, па све до данас и осврће се на важност одрживе градње ради унапређења квалитета живота у заједницама.

НАПОМЕНА:

Овај рад проистекао је из мастер рада чији ментор је била др Саша Медић, доцент.

Детаљним сагледавањем свих аспеката станоградње и анализирањем основних потреба становништа ради олакшавања сопствених потреба и свакодневнице, износе се јасни закључци о проблемима урбаних животних средина и издвајају се решења која би дугорочно побољшала квалитет градње и квалитет живота сваког појединца у коме би свака индивидуа била подједнако задовољена, како корисник, тако и инвеститор, и све друге улоге које се појављују у процесу изградње стамбених објеката.

2. ПОЈАМ „КОНДОМИНИЈУМ“

Појам кондоминијум је реч која је потекла из латинског језика и преводи се као „заједничко власништво“ [1].

Кондоминијум, у архитектонском контексту представља стамбени комплекс у ком доминира становање, али га, поред становања, чине још и додатни пратећи садржаји јавне намене који су доступни корисницима. Ова архитектонска концепција омогућава власницима да деле ресурсе и заједничке просторе, док истовремено задржавају власништво над својим стамбеним јединицама.

Једна од кључних карактеристика кондоминијума је управљање комплексом и садржајем путем удружења станара, које доноси одлуке о одржавању и функционисању заједничких простора, инфраструктуре и правила која регулишу становање унутар комплекса. Овај приступ омогућава станарима да активно учествују у обликовању својих услова становања и заједнице у којој живе [2].

Кондоминијуми су нарочито релевантни у густо насељеним урбаним срединама јер овај концепт пружа ефикасан начин коришћења доступног простора и омогућава разноликост стамбених јединица које се прилагођавају потребама различитих станара. Такође, ставља се акценат на заједнички живот и интеракцију међу станарима, стварајући осећај заједнице и узајамне одговорности [3].

Овакав тип комплекса представља сложен и добро организован концепт који спаја приватност индивидуалног власништва са заједничким ресурсима и управљањем. Ова архитектонска форма доноси предности ефикасног коришћења простора и утиче не само на сваког станара засебно, већ и на целу стамбену заједницу, чиме пружа допринос урбаној архитектури и планирању урбаних насеља.

3. РАЗЛИКА ИЗМЕЂУ КОНДОМИНИЈУМА И СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА

Када је реч о упоредној анализи ове две архитектонске форме бројне су разлике, како у погледу саме форме и организације, тако и у начину функционисања и управљања ових стамбених комплекса.

Кључна разлика лежи у власничкој структури, при чему кондоминијум пружа већу аутономију и одговорност појединцима који поседују јединице, док је код обичног стамбеног комплекса контрола у рукама инвеститора или власника зграде.

Кондоминијум представља врсту вишепородичног стамбеног објекта где појединци поседују индивидуалне стамбене јединице унутар већег комплекса. Сваки власник има право на власништво и контролу над својом јединицом, док заједнички простори припадају целој заједници, тачније свим корисницима кондоминијума који путем удружења станара управљају овим површинама.

Са друге стране, обична стамбена зграда је често власништво једног власника или инвеститора који продаје станове у згради, стога он одлучује о одржавању и управљању целокупном зградом, а станари обично немају директан утицај на одлуке везане за заједничке просторе [4].

Још једна од битних разлика између стамбеног комплекса и кондоминијума јесте та што објекат са концептом кондоминијума пружа више потребних садржаја који директно утичу на уштеду времена становника комплекса, па му је тако омогућено да се у свом непосредном окружењу, рекреира, релаксира, образује, забавља, а неретко и послује из истог.

Обичне стамбене зграде у већини случајева не поседују заједничке просторе и фокус је на стамбеној намени. Врло често обичне стамбене зграде поседују пословне објекте у приземљима самих објеката, али су они намењени приватницима и садржајима којима је у интересу посећеност од стране свих корисника града или урбаног окружења.

Такође, кондоминијуми често садрже велике слободне површине које омогућавају уређење зеленилом. На тај начин постиже се интегрисање природних елемената у урбану и изграђену средину и јача се веза између станара и природе. Становницима великих градова, неретко је одузета могућност да проводе време у природним окружењима, па је овај фактор веома важан за појединца [5].

Бројне су предности кондоминијума у односу на обичан стамбени комплекс, стога је оваква инвестиција исплатива у сваком погледу, а највише у погледу уштеђеног времена које данас мања у сваком погледу.

4. СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА НА ПОДРУЧЈУ НОВОГ САДА

Са растом популације и константном миграцијом из села у градове, стамбена изградња на територији Новог Сада доживела је значајне промене у области архитектуре и грађевинарства.

Масовно насељавање Новог Сада почиње након Другог светског рата када се јавља потреба за брзом изградњом великог броја стамбених објеката за радничку класу. Ова

потреба захтева издавање новог Генералног урбанистичког плана Новог Сада, када се јављају бројне промене и ширење града ка периферији [6].

Након почетка изградње стамбених објеката, град се сусреће са процесом модернизације и социјалистичком градњом. Зграде су тежиле ка великом капацитету са акцентом на што ефикасније искоришћавање простора, па је друга половина двадесетог века обележена различитим стилским и функционалним променама у области архитектуре и грађевинарства.

Као најрелевантнији примери масовне изградње објеката на територији Новог Сада истичу се стамбени блокови на подручју Лимана и Новог Насеља. У оба дела града, стамбене зграде су грађене великом брзином са циљем што скоријег насељавања становништва. И једни и други блокови одликују заједничким слободним површинама и просторима за социјализацију, с тим што су блокови на лиманима отвореног типа, са маше наглашеним уличним фронтovima, док су на Новом Насељу блокови претежно затвореног типа, са јасно наглашеним уличним фронтovima. Док стамбене зграде на Лиману одликује утицај социјализма, тачније модернизма, стамбене зграде на Новом Насељу осликавају постмодернистички период [7,8].

Последњу деценију, станоградња у Новом Саду је достигла свој врхунац јер се налази под интезивним развојем. Захваћени ратом у Украјни и миграцијом страних држављана на територију града јавља се потреба за повећањем броја стамбених јединица, што се одражава на комплетну нацију.

Неорганизован раст стамбене изградње, укидање зелених површина и нарушавање локалитета града јављају се као кључне последице и проблеми Новог Сада. Брзина изградње директно утиче на ослабење квалитета, па се неретко јављају бројни недостаци и проблеми у објектима у кратком временском периоду након њиховог уселења.

Критички став и усмеравање ка унапређењу квалитета градње могли би допринети развоју бољег и одрживијег животног простора за становнике овог града.

5. ЕКОЛОШКИ УТИЦАЈ НА КВАЛИТЕТ СТАНОВАЊА

Из године у годину, еколошких проблема је све више, што се јасно огледа у загађености воде и ваздуха, климатским условима и другим факторима који су део наше животне средине.

Човек је у потпуности заборавио да је веза између њега и природе нераскидива и важна за опстанак свих аспеката његовог живота. Еколошких проблема је све више и без подизања еколошке свести грађана, није могуће рачунати на будући развој друштва.

Бројни су аспекти који утичу на одржање животне средине, док се у грађевинарству и архитектури као најбитнији од њих наводи избор материјала приликом изградње објеката, зелена градња у архитектури и употреба природног осветљења.

Када је реч о избору грађевинског материјала, све чешће се налази замена за природне материјале, чија је експлоатација лакша, транспорт бржи, а цена мања. Из

тог разлога, инвеститори се најчешће одлучују за употребу ових материјала, не размишљајући о последицама по људско окружење и здравље. Вештачки материјали тешко су разградиви чиме стварају велике количине отпада. Такође, велики број њих има висок ниво радиоактивности или испуштају токсине током свог сушења и испаравања. Неки од таквих материјала јесу бетон, азбест, гипс-картонске плоче, полистиренска пена, стаклена вуна, пвц и други [9, 10].

Приликом пројектовања стамбених и пословних објеката требало би водити рачуна о осунчаности објеката. Природно осветљење веома је битан фактор који утиче на биоритам човека и његово здравље и расположење. С обзиром да просечан човек данас проводи велики проценат дана у затвореном простору, потребно му је обезбедити неометано функционисање унутар истога и што пријатнији боравак. Неке од последица које се јављају приликом недостатка осунчаности објеката и продора сунчевих зракова у унутрашњост просторија јесу замор ока, умор, главобоља и недостатак витамина Д [11].

Као што је претходно наведено, савремени човек већину своје свакодневнице проводи у затвореном простору, па је веома важну истакнути све еколошке аспекте који утичу на опште здравље грађана. Биофилна архитектура јавља се као одговор на недостатак биљака у затвореним просторима што може знатно побољшати психофизичко здравље корисника. Оне утичу на пречишћавање ваздуха од штетних материја и повећавају квалитет ваздуха у просторијама. Такође, зеленилом се стимулише креативност и побољшава концентрација и радна ефикасност [12].

Еколошка градња је приступ у архитектури и грађевинарству у чијем је циљу максимална штедња енергије и смањење негативних климатских ефеката. Избором одрживих материјала често можемо допринети уштеди енергије тако што они углавном имају бољу способност за задржавање топлоте, што смањује трошкове загревања и хлађења просторија. Зелена архитектура је такође добар пример за регулисање температуре у унутрашњости објеката. Соларни панели данас представљају стандард за уштеду електричне енергије. Још један начин за уштеду електричне енергије јесте употреба опореме попут лед осветљења, аутоматска и сензорска опрема, као и интеграција паметних технологија [13].

Развијањем свести о стварању одрживе и здраве околине за друштво прави се помак неопходан у борби против климатских промена и остварењу енергетске ефикасности у будућности.

5. НОВОПРОЈЕКТОВАНО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА КОНДОМИНИЈУМА У НОВОМ САДУ

Анализирајући проблеме и потешкоће савременог становника урбаног насеља, јавља се жеља за пројектовањем стамбеног комплекса кондоминијум који би делимично или у потпуности олакшао свакодневницу станара.

Локација одабрана за пројектовање концепта кондоминија се налази у ужем центру града Новог Сада, на углу једне од главних раскрсница у граду. Као таква, локација даје слободу истицања у контексту форме и испу-

њава све услове за изградњу доминантног објекта на том месту. Поред самог садржаја који би објекат поседовао, близина битних саобраћаница и саобраћајних веза као и доступност важних културних и комерцијалних објеката игра велику улогу у животу станара.

Објекат је дизајниран као двадесетпетоспратница са примарном стамбеном функцијом. Поред становања, зграда би требало да саржи још и простор за забаву, рекреацију и релаксацију.

Форма објекта подељена је на два крила зграде при чему једно достиже висину од девет, док друго достиже висину од двадесет и пет спратова. У урбаном контексту зграда би доминирала у односу на оружење у коме се налазе објекти ниске спратности, до свега три спрата висине.



Слика 1: Прилог из пројекта – рендер објекта

Четири подземна нивоа намењена су просторима паркинг гараже које би биле доступне само становницима објекта.

Приземље зграде садржи само слободну површину која прати партерно уређење околине парцеле и које је уређено зеленилом и урбаним мобилијаром. У приземљу би се налазила само два улаза у лево и десно крило објекта и вертикална комуникација која се протеже од нивоа гараже до последњих спратова.

На првом спрату предвиђен је простор за забаву илилити казино. Ова намена била би доступна како станарима, тако и свим пролазницима и посетиоцима објекта.



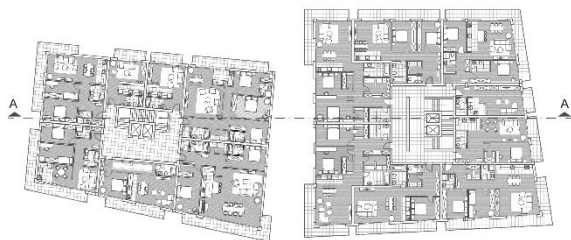
Слика 2: Прилог из пројекта – рендер објекта

На деветом спрату требало би да се налази фитнес центар са погледом на градски пејзаж. Простор за рекреацију био би доступан само станарима зграде како се не би стварала беспотребна гужва и не би реметио ритам корисника зграде.

Десети спрат предвиђен је као простор за релаксацију, тачније спа центар ком би такође само корисници

зграде имали приступ. Половина спа центра захватала би лево крило и у тим границама би се налазиле затворене просторије намењене за масажу, сауне, затворени део базена, као и свлачионице и пријемни пулт, док би други део спа центра који захвата десно крило објекта био отворен. На отвореном делу налазио би се отворени део базена, ђакузији, бар и лежаљке, а он би могао да се користи и у зимском периоду помоћу посебних система загревања.

Остали спратови били би намењени стамбеним јединицама које би се реплицирале по спратовима. Типови стамбених јединица били би различити, од гарсоњера до четворособних станова, док би постојала и могућност проширења простора рушењем преграних зидова између станова. Свака јединица требало би да има свој балкон са погледом на град и с обзром на висину објекта, свака од њих би била довољно осунчана и омогућавала добар продор светлости у унутрашњост просторија што би било подржано и великим отворима на фасади.



Слика 3: Прилог из пројекта – основа станова

Приликом пројектовања и дизајнирања објекта вођено је рачуна о одрживости као битном аспекту самог објекта. На згради би требало применити ефикасне системе за уштеду енергије као и предвидети зелене кровове.

Овај објекат одликује скелетни конструктивни систем, па би се из тог разлога за његово извођење користио армирани бетон како би се поднело оптерећење свих спратова. Стакло се јавља као секундарни доминантан материјал који се појављује на великим прозорским отворима, као и на безбедносним оградама балкона. Фасадна столарија предвиђена је као дрво-алуминијумска, како би се постигао квалитет и еколошки значај. Сви остали материјали који би се употребили на објекту би били еколошки прихватљиви тако да сваки од њих има што мањи утицај на животну средину.

Овај кондоминијум требало би да представља баланс луксуза, функционалности и одрживости, што би одговарало разним потребама станара и допринело обогаћивању градске друштвене средине.

6. ЗАКЉУЧАК

Након анализе концепта кондоминијума доказано је да постоје бројне предности које нуди овакав вид стамбеног објекта и да би као такав доносио вишеструке користи становницима урбаних средина.

Постизањем високог степена функционалности и комфора за становнике, овакве заједнице пружају могућност социјализације и заједничких активности, истовремено штедећи ресурсе и смањујући утицај на животну средину.

Применом одговорних принципа дизајна и инжењерства, постоји могућност стварања објеката који задовољавају потребе становништва и доприносе заштити животне средине.

7. ЛИТЕРАТУРА

- [1] <https://velikirecnik.com/2021/07/23/kondominijum/>
- [2] <https://portoflife.rs/kondominijum-da-li-znate-sta-je-to/>
- [3] <https://roditeljstvo.com/sta-su-kondominijumi-i-zastoih-sve-veci-broj-ljudi-bira-za-zivot/>
- [4] <https://www.magicbricks.com/blog/condo-vs-apartment/122860.html>
- [5] <https://dobrestvari.rs/koja-je-razlika-izmedjukondominijuma-i-stambenog-kompleksa/>
- [6] Географске монографије војвођанских општина - Нови Сад III – др Живан Богдановић
- [7] <https://vojvodinauzivo.rs/istorijski-arhiv-grada-novog-sada-limani-gradeni-kraj-vode-na-pesku/>
- [8] [https://sh.wikipedia.org/wiki/Novo_naselje_\(Novi_Sad\)](https://sh.wikipedia.org/wiki/Novo_naselje_(Novi_Sad))
- [9] <https://travelerscoffee.ru/bs/tomatoes/vrednyestroitelnye-materialy-otravyayushchie-nash-organizm/>
- [10] „Building materials and their impact on the environment“ – Gaston Sanglier, Roberto A. Gonzalez Lezcano, Eduardo J. Lopez Fernandez and Carlos M. Iglesias Sanz
- [11] <https://worldgbc.org/article/bringing-the-benefits-of-natural-light-indoors/>
- [12] <https://www.goldenarrow.com/blog/how-plants-help-environment>
- [13] Саветовање, енергетска ефикасност и обновљиви извори енергије – Савез друштва инжењера и техничара града Пожаревца

Кратка биографија:



Милица Миловановић рођена је 03.05.1998. године у Новом Саду. Мастер рад из области Архитектонско пројектовање је одбранла на Факултету техничких наука 2023. године.

контакт: milicamilovanovicarh@gmail.com