



УНИВЕРЗИТЕТ У БАЊОЈ ЛУЦИ
UNIVERSITY OF BANJA LUKA



АРХИТЕКТОНСКО-ГРАЂЕВИНСКО-ГЕОДЕТСКИ ФАКУЛТЕТ
FACULTY OF ARCHITECTURE, CIVIL ENGINEERING AND GEODESY

СТУДИЈСКИ ПРОГРАМ АРХИТЕКТУРА И УРБАНИЗАМ
II ЦИКЛУС СТУДИЈА

НАЧЕЛА И ПРАКСЕ ПРОЈЕКТОВАЊА КОНДОМИНИЈУМА

МАСТЕР РАД

Ментор:
Доц. Др Тијана Вујичић

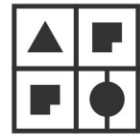
Кандидат:
Сара Савић

Бања Лука, 26. 6. 2025. године



УНИВЕРЗИТЕТ У БАЊОЈ ЛУЦИ
UNIVERSITY OF BANJA LUKA

АРХИТЕКТОНСКО-ГРАЂЕВИНСКО-ГЕОДЕТСКИ ФАКУЛТЕТ
FACULTY OF ARCHITECTURE, CIVIL ENGINEERING AND GEODESY



ARCHITECTURE AND URBANISM STUDY PROGRAM – II CYCLE OF STUDIES

CONDOMINIUM DESIGN – PRINCIPLES AND PRACTICES

MASTER THESIS

mentor:
Tijana Vujičić, assistant professor

author:
Sara Savić

Banja Luka, 26. 6. 2025.

УНИВЕРЗИТЕТ У БАЊОЈ ЛУЦИ
ПОДАЦИ О АУТОРУ ОДБРАЊЕНОГ ЗАВРШНОГ РАДА

ментор:	Доц. Др Тијана Вујичић
наслов мастер рада и датум одбране:	Начела и праксе пројектовања кондоминијума 26. 6. 2025. године
резиме:	<p>Урбанизација, као процес ширења и трансформације урбаних подручја, не утиче само на физички изглед градова, већ и на друштвене односе и свакодневни живот њихових становника. Савремена станоградња, која прати динамику тржишта и оријентисана је ка ефикасности и масовној производњи стамбеног простора, често занемарује кључне просторне и друштвене потребе појединца, попут потребе за заједништвом, неформалном комуникацијом и просторима друштвеног карактера. Примјетно је да нове стамбене јединице све мање нуде могућности за спонтане сусрете, сарадњу и изградњу осјећаја припадности, што доприноси порасту отуђености и слабљењу колективитета. Модерно друштво, обиљежено технолошким развојем, индивидуализмом и брзим темпом живота, све више доводи до отуђења и слабљења колективитета, што се одражава и у архитектонским типологијама. Ове појаве су посебно уочљиве у стамбеном сектору, гдје се традиционални модели не прилагођавају довољно савременим потребама, нарочито када је ријеч о млађим генерацијама.</p> <p>Осим недостатка типологија које одговарају савременим потребама, у Бањој Луци се јавља и изражен просторни контраст између густо изграђеног и насељеног градског језгра и просторно расутих, често недовољно опремљених, периферних зона. Истовремено, уочљив је недостатак квалитетне прелазне форме између индивидуалног и колективног становања, што указује на потребу за новим моделима који би могли одговорити на савремене изазове.</p> <p>Као потенцијални одговор издваја се модел кондоминијума – форма становања која комбинује предности колективног и индивидуалног, омогућавајући већу друштвену интеракцију, али и очување приватности. У фокусу рада је генерација З – млади људи који представљају нову циљну групу купаца станова, са израженом свијести о еколошким, економским и друштвеним аспектима становања. За њих су значајније теме попут флексибилности, социјалне повезаности, одрживости и унапријеђеног квалитета заједничког живота. Постојећи стамбени фонд не одговара у потпуности њиховим потребама, стога је у фокусу рада дефинисање нових начела за пројектовање стамбених комплекса који би одговарали начинима живота нових генерација.</p> <p>Овај рад кроз анализу три одабрана примјера из различитих историјских и културних контекста, интервју и анкетно истраживање, идентификује кључне просторне и друштвене компоненте које граде квалитетан живот у заједници. Њиховом синтезом дефинисано је десет начела пројектовања, која су послужила као основ за креирање идејног рјешења стамбеног комплекса у насељу Франа Супила у Бањој Луци, као модел који одговара потребама савременог друштва и посебно младих корисника, а тежи уравнотеженом односу архитектуре, одрживости, заједништва и просторне расподјеле свих потребних функција за удобан живот.</p>

кључне ријечи:	кондоминијум, прелазни обрасци становања, становање у заједници, генерација 3
научна област мастер рада:	Инжењерство, технологија и грађевинарство
научно поље:	Архитектура и грађевинарство
Класификациона област према CERIF шифрарнику:	Висока градња (T230) / Архитектура, уређење интеријера (T240) / Физичко планирање (T260)
Тип одбране лиценце Креативне заједнице (Creative commons):	CC BY-NC

У Бањој Луци, дана 26. 6. 2025. године

KEYWORDS DOCUMENTATION

mentor:	Tijana Vujičić, assistant professor
title of master thesis	Condominium design – principles and practices 26. 6. 2025. године
abstract:	<p>Urbanization, as a process of expansion and transformation of urban areas, affects not only the physical appearance of cities, but also the social relationships and daily lives of their residents. Contemporary housing development, driven by market dynamics and focused on efficiency and mass production, often overlooks key spatial and social needs of individuals—such as the need for community, informal communication, and shared social spaces. New housing units increasingly lack opportunities for spontaneous encounters, cooperation, and the development of a sense of belonging, which contributes to growing alienation and a weakening of community ties. Modern society, marked by technological progress, individualism, and a fast-paced lifestyle, reinforces these trends, which are reflected in housing typologies. These problems are particularly visible in the residential sector, where traditional models fail to meet the changing needs of society, especially among younger generations.</p> <p>In addition to the lack of housing typologies that meet contemporary needs, Banja Luka also faces evident spatial contrast between the densely built and populated city center and the more scattered and often poorly equipped peripheral areas. At the same time, there is a noticeable lack of quality transitional forms between individual and collective housing, pointing to the need for new models that can respond to contemporary challenges.</p> <p>One such model is the condominium – a housing type that combines the advantages of collective and individual living, enabling greater social interaction while maintaining a degree of privacy. The focus of this research is on Generation Z – young people who represent a new target group of housing buyers and who are particularly aware of the ecological, economic, and social aspects of living. For them, flexibility, social connection, sustainability, and improved quality of shared life are especially important. The existing housing stock does not fully meet their needs, so this work explores how to define new design principles for residential complexes that respond to the lifestyles of today's generations.</p> <p>Through the analysis of three selected examples from different historical and cultural contexts, as well as interviews and survey research, this study identifies key spatial and social components that support quality living in a community. Based on these insights, ten design principles were defined and applied in the conceptual design of a residential complex in the Fran Supilo neighborhood in Banja Luka – as a housing model that meets needs of modern society, especially young users, but also aims to create a balanced relationship between architecture, sustainability, community and spatial distribution of all necessary functions for comfortable living.</p>

keywords:	condominium, transitional housing patterns, co-housing, generation Z
scientific field:	Engineering, Technology and Civil Engineering
scientific discipline:	Architecture and Civil Engineering
Common European Research Classification:	Building Construction (T230) / Architecture, Interior design (T240) Physical planning (T260)
Type of licence of Creative commons:	CC BY-NC

In Banja Luka, 26. 6. 2025.

САДРЖАЈ

1	УВОДНА РАЗМАТРАЊА	12
1.1.	Образложење наслова рада.....	13
1.2.	Предмет истраживања.....	16
1.3.	Хипотеза	19
1.4.	Циљеви истраживања	19
1.5.	Методе, алати и технике истраживања.....	19
1.6.	Резултати истраживања	20
2	ПРОБЛЕМСКИ ОКВИР СТАНОВАЊА У БАЊОЈ ЛУЦИ	22
1.1.	Вишепородично/колективно становање	25
1.2.	Једнопородично/индивидуално становање	26
1.3.	Дискусија	30
3	МЕТОДОЛОШКИ ОКВИР	32
3.1.	Анализа примјера	33
3.2.	Интервју	33
3.3.	Анкетирање	34
4	АНАЛИТИЧКИ ОКВИР	36
4.1.	Колаборативно становање кроз вријеме.....	37
4.2.	Анализа интервјуа – кондоминијум „Windjammer condominium“	59
4.3.	Кондоминијум.....	67
4.4.	Анализа анкетног упитника	69
4.5.	Урбанистичко планирање према модернистичким принципима - Препоруке за планирање стамбених насеља у Бањој Луци шездесетих година	81
5	НАЧЕЛА ПРОЈЕКТОВАЊА КОНДОМИНИЈУМА	92
5.1.	НАЧЕЛО ОПТИМАЛНЕ ДИСТРИБУЦИЈЕ ПРОСТОРА	95
5.1.1	Начело приватности	96
5.1.2	Начело колективитета	97
5.1.3	Начело разграничења	99
5.2.	НАЧЕЛО ОДРЖИВОСТИ.....	100
5.2.1.	Еколошка одрживост	101
5.2.2.	Економска одрживост	103
5.2.3.	Друштвено - социолошка одрживост	104
6	ПРИМЈЕЊЕНО ИСТРАЖИВАЊЕ - ПРОЈЕКАТ КОНДОМИНИЈУМА У БАЊОЈ ЛУЦИ.....	108
6.1.	Избор локације	109
6.2.	Урбанистичка анализа	111
	МАПА 1 - КАРТА ИЗГРАЂЕНИХ СТРУКТУРА.....	112

МАПА 2 -- ТИПОЛОГИЈЕ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА.....	114
МАПА 3 - СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА НА ЛОКАЦИЈИ.....	116
МАПА 4 - ФУНКЦИЈЕ ОБЈЕКТА НА ЛОКАЦИЈИ.....	118
МАПА 5 - ОЗЕЛЕЊЕНОСТ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ.....	120
6.3. Дефинисање програма кондоминијума - Пројекат у насељу Франа Супила, Бања Лука – <i>КОНДО Блинк</i>	122
МАПА 6 - ПРОГРАМСКИ ДИЈАГРАМ.....	125
6.4. Урбанистички концепт	127
МАПА 7 – ЗОНИНГ ПЛАН	129
МАПА 8 - КОНЦЕПТУАЛНА МАПА	131
МАПА 9 - ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ НАСЕЉА	133
МАПА 10 - ДИСТРИБУЦИЈА НАЧЕЛА ПРОЈЕКТОВАЊА КОНДОМИНИЈУМА.....	135
МАПА 11 - СИТУАЦИОНО РЈЕШЕЊЕ	137
МАПА 12 - ОСНОВА ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ.....	139
МАПА 13 - ОСНОВА ПРИЗЕМЉА СА УРЕЂЕЊЕМ ПАРТЕРА	141
6.5. Концепт организације стамбеног модула кондоминијума Блинк.....	143
МАПА 14 - ДИСТРИБУЦИЈА НАЧЕЛА ПРОЈЕКТОВАЊА КОНДОМИНИЈУМА КРОЗ СТАМБЕНИ МОДУЛ.....	144
МАПА 15 - СТАМБЕНИ МОДУЛИ	146
МАПА 16 - СТАМБЕНИ МОДУЛИ	148
ИЛУСТРАЦИЈЕ 33 - 38 - ПРИКАЗИ АМБИЈЕНАТА.....	148-138
7 ЗАКЉУЧАК.....	162
8 ПРИЛОЗИ.....	167
Оквирни садржај полуструктуисаног интервјуа	167
Транскрипт интервјуа са Денисом Балићем, спроведен 6. септембра 2024. године.....	168
Садржај анкетног упитника „Модерним начелима до нових модела становања“	170
9 ЛИТЕРАТУРА.....	173
10 СПИСАК ИЛУСТРАЦИЈА	175
11 БИОГРАФИЈА АУТОРА	178

1 УВОДНА РАЗМАТРАЊА

1.1. Образложење наслова рада

Урбанизација градова, која на глобалном нивоу креће још 50. година прошлог вијека, узима све већи замах и са собом носи одређене позитивне, али и негативне аспекте везане за становање. Посебно је карактеристично за мегаградове, јер долази до неконтролисаног ширења и деградације околине, што и те како нарушава животни простор у смислу квалитета живота и комфора унутар њега. Неке државе ове проблеме схватају веома озбиљно, и раде на развијању стамбених политика које би могле да доведу до рјешења стамбених питања, али и унаприједи градове. У свијету се наилази на врло различите начине имплементације и спровођења истих. Ипак, многе земље, између осталих Босна и Херцеговина, и даље немају развијене адекватне стамбене политике, ни на генералном нити на националном нивоу те се станоградња одвија углавном по тржишним принципима. Тако долази до стварања хаотичне слике и силуете града.

У Бањој Луци је тај проблем још више наглашен због непостојања Урбанистичког плана, гдје је посљедњи усвојен 1975. године. Након усвајања Урбанистичког плана евидентан је уређен плански приступ у станоградњи, а након грађанског рата 1991-1995 долази до транзиције коју карактерише неуређеност. Непостојање Урбанистичког плана одговара инвеститорима који усљед тога добијају могућност да одлучују и мијењају регулационе планове у складу са њиховим потребама, те се гради искључиво за потребе тржишта, у сегментима и насумично, готово стихијски. У фокусу су централне градске зоне и шири центар, са доминантним вишепородичним становањем, гдје су цијене земљишта и могућност продаје доста веће. Тежи се ка испуњењу што веће густине изграђености, максимизацији профита и иде се на што већу искориштеност и спратност, гдје коефицијент изграђености парцеле постаје непримјерен носивом капацитету парцеле и потребама станара [1]. Као посљедица тога, уочљиво је све мање озелењених, парковских структура уз вишепородичне стамбене објекте, посебно у централним градским зонама. Зеленило се своди на линијске, уске потезе, тачкасто распоређене структуре или површине малих размјера са свега неколико елемената мобилијара, попут клупе и канте за отпатке. Улога градског зеленила је веома битна како са еколошког аспекта, гдје зелене површине директно утичу на микроклиму насеља, тако и са амбијенталног, али и друштвеног аспекта јер су управо те “зелене оазе” - простор окупљања и дружења станара. Таквих простора је све мање. Унутар објеката их готово и нема па се укидањем дворишта испред зграде нарушава квалитет становања. Са друге стране, на периферији града је доминантно једнопородично становање ријетких густина гдје се јављају простори са нижим нивоом урбанитета. Дешава се дисперзно ширење грађеног ткива које је такође потребно опремити одговарајућом инфраструктуром [1]. С обзиром на то да су ово руралне стамбене зоне које прати низак ниво активности и садржаја које подижу урбанитет, у суштини оне задовољавају само основне животне потребе појединца и заједнице – сусједства. Све доводи до закључка да се квалитет живота доводи у питање, како у руралним тако и у урбаним зонама. Ова дихотомија вишепородичног и једнопородичног становања најбоље илуструје проблеме у области урбанизма, али и у станоградњи те се манифестује кроз недовољно развијену понуду модела становања и нижи степен квалитета живота [2].

Са друштвене стране, данас свједочимо новим генерацијама за које тренутно не постоје (или постоје у веома малом обиму) адекватни обрасци становања који би испунили њихове стамбене потребе. Већи дио стамбеног фонда на територији Бање Луке је пројектован и грађен за вријеме социјалистичког уређења, одговарајући на тадашње регулативе и потребе, које су у данашње вријеме значајно измјењене. Нову, такозвану *Генерацију 3*, одликује доста више индивидуалности. Ове генерације су рођене у вријеме глобализације, културних различитости и тежње ка једнакости, што их чини веома отворенима, флексибилним, толерантним и комуникативним па често изражавају потребу да припадају заједници. Још један назив за *Генерацију 3*, који је чак и боље описује, јесте *иГен* који указује на живот у вријеме развоја интернета и технологије, а који су и те како утицале на живот истих.

Проблем у вези са становањем данашњице се односи управо на стамбене потребе *Генерације 3* које су тренутно у тој животној фази у којој теже за осамостаљењем и организовањем свог животног простора. Осим општег проблема недостатка адекватне стамбене понуде за нове генерације, евидентно је и незадовољење њихових потреба за социјализацијом и колаборацијом. Поставља се питање како ове потребе кореспондирају са простором и како корисници проводе вријеме унутар њега? [3] Развој технологија доводи до могућности рада од куће. Људи су све више отуђени јер немају гдје да проводе вријеме заједно – нема друштвене интеракције. Сви ти међупростори који би требали да служе као мјеста сусрета, суживота, дружења па чак и рада се свде на минимум или уопште више нису у понуди и употреби. Недостатак друштвене интеракције се јавља и код једнопородичних и вишепородичних објеката. Да ли у том случају рјешење проблема лежи у редефинсању програма становања и тежњи да се исти усклади са потребама младих, нових генерација? Кроз илустрацију 1 је приказан однос између једнопородичног и вишепородичног становања, њихове карактеристике те карактеристике модерног модела становања који може да понуди одговор на представљене проблеме. Да би се постигла већа друштвена кохезија и интеракција, пројектовање сутрашњице треба укључивати просторе који подстичу заједничке активности и стимулишу социјализацију унутра стамбене заједнице. Планирањем таквих прелазних форми објеката, које се налазе између индивидуалног и колективног становања и испуњавају различите потребе нових генерација, омогућава се креирање програма и модела становања који ће подржати колаборацију, а читавају се у организацији кондоминијума [4].

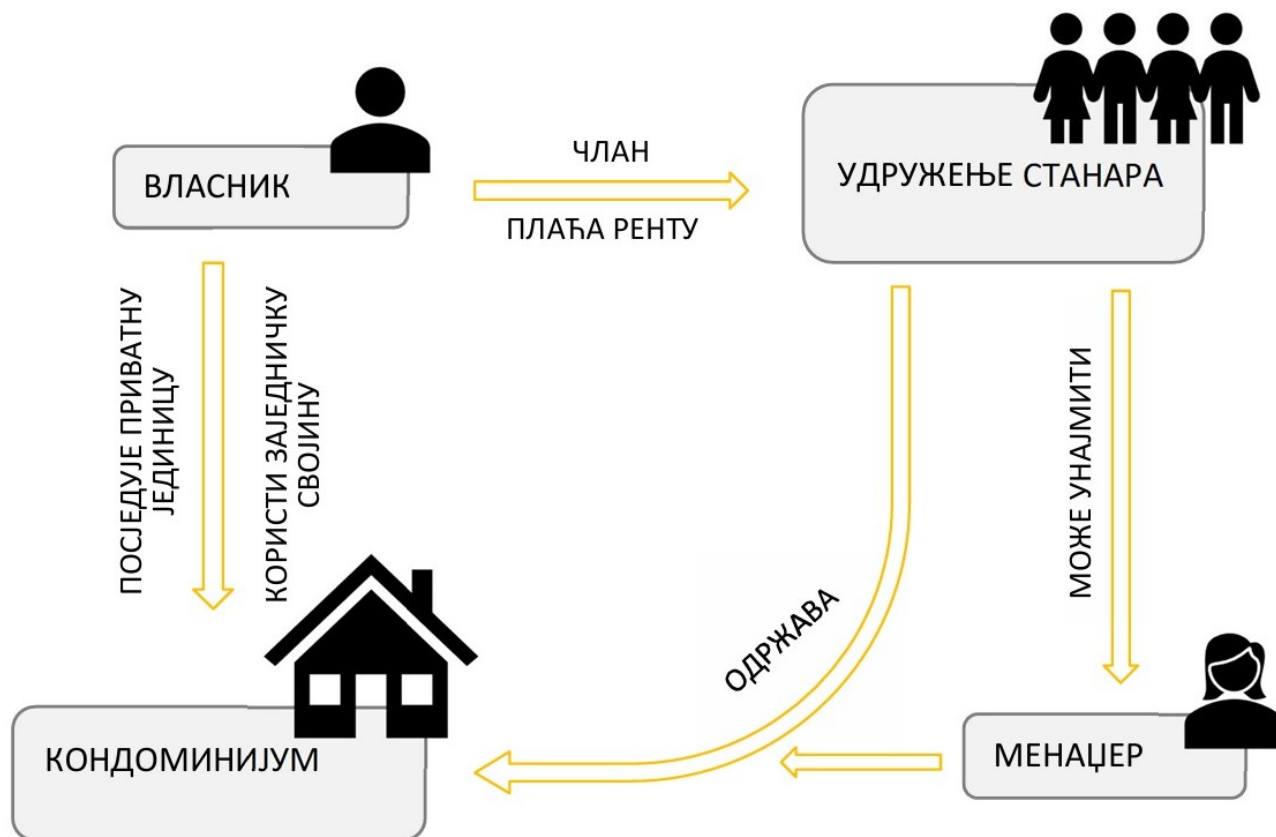


ИЛУСТРАЦИЈА 1 - ОДЛИКЕ РАЗЛИЧИТИХ МОДЕЛА СТАНОВАЊА; ИЗВОР: АУТОР

1.2. Предмет истраживања

Ово истраживање се бави испитивањем и дефинисањем форми становања које се налазе на прелазу између једнопородичног и вишепородичног становања. Рад испитује посебан модел колаборативног становања и дефинише специфичну врсту прелазне форме – кондоминијум.

Кондоминијум представља један од прелазних облика становања који се данас појављује све чешће у свијету, а његова употреба креће и на просторима Балкана. У смислу типологије објеката, кондоминијум представља савремени приступ пројектовању и планирању простора. Стамбени комплекс који је комбинација приватне и заједничке својине, а пружа комфор, сигурност, мир, те све неопходне функције у склопу комплекса. У кондоминијуму, сваки стан је у приватном власништву, а заједничку имовину чине све остали садржаји попут подрума, оставе, гараже, вертикалних комуникација, вањске површине и додатни објекти попут базена, спа центра, теретане, игралишта. У организационом смислу, кондоминијум функционише као удружење станара, који су задужени за одржавање, осигурање, безбједност и контролу свих садржаја доступних корисницима [5]. Шема функционисања кондоминијума је приказана илустрацијом 2. Неки аутори изражавају критику везану за организацију кондоминијума, јер подсјећају на затворене стамбене комплексе (ен. *Residential resort*), који су често везани за становање више класе, па може да дође до класне сегрегације [6]. Примјери кондоминијума у свијету показују да овакав концепт становања спада у тип луксузнијег, јер по квалитетима које нуди и накнадама које изискује од станара он није намијењен и приступачан свима. Ипак, у новије вријеме све се више преиспитују могућности развоја концепта кондоминијума за потребе средње класе.



ИЛУСТРАЦИЈА 2 - ШЕМА ФУНКЦИОНИСАЊА КОНДОМИНИЈУМА; ИЗВОР: АУТОР

Осим на генералном нивоу, предмет истраживања може да се дефинише и на нивоима теоријско-емпиријских истраживања и на нивоу дизајна.

А) У аналитичком дијелу, предмет ће се фокусирати на **анализу примјера** кондоминијума из свијета и региона. Кроз истраживање ће бити приказане праксе пројектовања кондоминијума које ће послужити као база за формирање начела и принципа пројектовања ове врсте објеката.

Тежиште испитивања и анализе примјера кондоминијума ће бити на испитивању просторно-друштвених релација кроз сетове критеријума. Оквирна структура критеријума за анализу је сљедећа:

а) ФИЗИЧКА ИЗГРАЂЕНОСТ ПРОСТОРА:

- Форма објекта – Врста објекта према висини, структура објекта, отворени или затворени блок;
- Модуларност – Да ли постоји на урбанистичком нивоу; Основни градивни модули, шта сваки модул мора да садржи
- Изграђеност – Коефицијент покривености, изграђености и спратности
- Отвореност - Однос према улици и унутрашњем дворишту; Однос према јавном простору као центру окупљања и мјесту колаборације

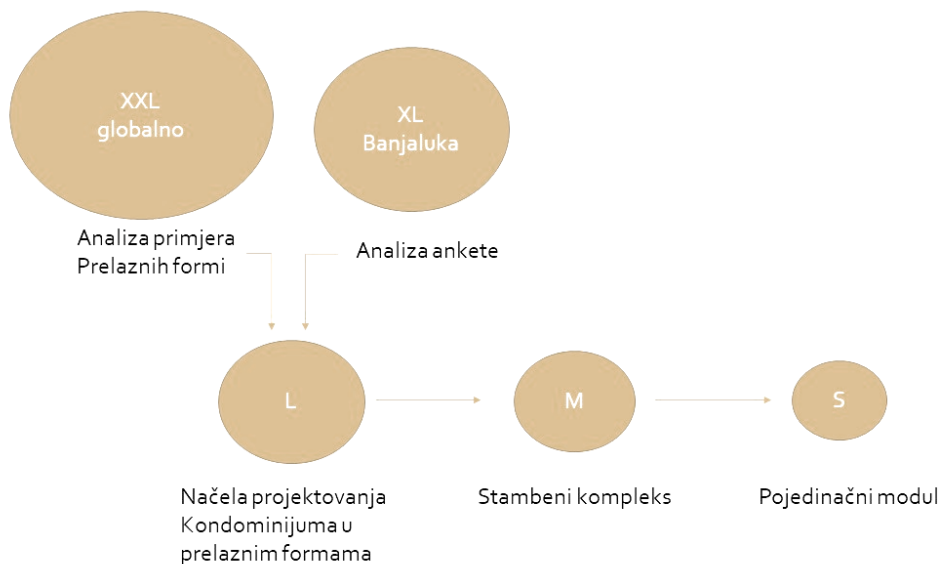
б) ФУНКЦИОНАЛНА АНАЛИЗА:

- Приватно - Анализа простора приватног, заједничког и јавног кориштења, њихова размјера/обим, позиција и диспозиција, релације, интензитет и учесталост окупљања;
- Јавно – Које се колективне активности садрже унутар објекта/комплекса;
- Заједничко – Функције;

с) ЗЕЛЕНА СТРУКТУРА – Степен озелењености /%/ , присуство високог растиња, дистрибуција зелене структуре у кондоминијуму.

У аналитичком дијелу, други сегмент истраживања односиће се на **анкетирање**. Предмет истраживања јесу вриједносни ставови генерације З у погледу будућих модела и концепата становања. Развиће се специфичан анкетни упитник који ће да испита да ли постоји жеља код анкетираних испитаника за животом унутар колаборативне заједнице по принципу кондоминијума.

Трећи сегмент ће истраживања ће се бавити конкретним простором на територији града Бања Лука те могућности примјене предложених начела пројектовања кондоминијума у форми архитектонског пројекта, дефинисаних кроз анализу примјера и анкете. Предметни полигон ће бити одабран у зони ширег центра града. Простор Бањалучког поља, као тренутно веома атрактивна локација за градњу, представља један од могућих обухвата за овакав пројекат. Обухват припада насељу Борик 2, простор уз улицу Франа Супила, иза Тржног центра Делта. Ово је само једно од мјеста на коме може да се види судар једнопородичних и вишепородичних стамбених објеката.



ИЛУСТРАЦИЈА 3 - МЕНТАЛНА МАПА, ТОК ИСТРАЖИВАЊА; ИЗВОР: АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА

1.3. Хипотеза

Анализом примјера колаборативних модела становања и вриједносних ставова Генерације 3, могуће је дефинисати начела пројектовања кондоминијума примјенљива на локалном контексту.

1.4. Циљеви истраживања

На основу постављене хипотезе, циљ је дефинисати начела пројектовања кондоминијума као прелазног облика становања који су примјенљиви у локалном контексту (простору Бање Луке и Балкана). Како би се постављени циљ остварио и провјерила хипотеза, истраживање ће се операционализовати кроз низ мањих циљева:

- Циљ 1: Спровести анализу примјера
- Циљ 2: Спровести анкету
- Циљ 3: Из прикупљених података дефинисати начела пројектовања кондоминијума
- Циљ 4: Користећи добијена начела, испројектовати кондоминијум на изабраном полигону на територији града Бања Лука

1.5. Методе, алати и технике истраживања

Генерални методолошки приступ, који ће се користити у основи, је индуктивни приступ, док ће се у одеђеним корацима истраживања исти заснивати и на дедукцији. У првом дијелу рада фокус ће бити на анализи примјера у пракси пројектовања

кондоминијума, али и на примјену анкете као методе својствене друштвеним истраживањима. Циљ примјене ових приступа у истраживању је стављање тежишта на испитивање просторно-друштвених релација важних за кондоминијум као специфичан облик организације становања. Истраживачки сегмент рада најизраженији је у централном дијелу истраживања, који подразумијева формирање начела пројектовања кондоминијума. Завршни дио рада, фокусиран на могућности примјене предложених начела, користиће методе својствене дисциплинама архитектуре и урбанизма.

У сврху постизања задатих циљева, користиће се различити алати и технике.

Циљ 1: Истраживање и анализа садржаја (дедуктивни приступ) различитих позитивних примјера постојећих објеката кондоминијума у пракси из цијелог свијета, који се могу пронаћи у публикованим чланцима, на веб страницама, у презентацијама архитектонских и урбанистичких пројеката.

Циљ 2: Онлајн **анкетирање** студената првог и другог циклуса, припадника генерације 3, о њиховој перцепцији и погледу на становање у будућности. Кроз анкету ће се доћи до сазнања шта је то потребно новим генерацијама и какав став имају према различитим облицима становања, те колико су спремни на такав вид и начин живота. Подаци се прикупљају преко Гуглове онлајн алатке “Google forms”.

Циљ 3: Након обављене анализе и анкетирања као вида прикупљања података, **синтезом** истих ће се доћи до низа начела за пројектовање кондоминијума које је могуће примијенити на територији града Бања Лука и простору Балкана.

Циљ 4: Код примјене начела и пројектовања новог модела становања, користиће се **аналитички урбани дизајн, урбанистичко и архитектонско пројектовање**, уз употребу различитих софтверских апарата: **Архикед, Лумион...**

1.6. Резултати истраживања

Кончан исход истраживања би требали били следећи резултати:

Резултат 1: Приказ примјера кондоминијума из свијета и региона - прегледни каталог примјера који укључује мапе, цртеже, слике, текст, дијаграме и сл.

Резултат 2: Спроведена онлајн анкета. Графичка илустрација резултата анкете у форми графикона. Идентификовани вриједносни ставови Генерације 3 у погледу пожељних облика становања.

Резултат 3: Начела за пројектовање кондоминијума у форми водича, који обухвата текст, илустрације, слике, дијаграме и сл.

Резултат 4: Пројекат кондоминијума у Бањој Луци – примјена добијених начела и разрада идејног урбанистичко-архитектонског рјешења кондоминијума у Бањој Луци.

2 ПРОБЛЕМСКИ ОКВИР СТАНОВАЊА У БАЊОЈ ЛУЦИ

У посљедњим деценијама, Бања Лука се суочава са бројним изазовима у области становања, што представља значајан проблем за становнике овога града. Посљедњи Урбанистички план, усвојен 1975. године, престаје бити валидан након 1995. године и транзиције која се јавља као посљедица Грађанског рата на овој територији. Ову транзицију карактерише неууређеност и готово стихијска градња, са честим измјенама регулационих планова, често према жељама и потребама инвеститора. Град Бања Лука у посљедње вријеме пролази кроз динамичне промјене. Нагла урбанизација, повећана миграција становништва ка градском центру, али и економске и друштвене промјене, доприносе комплексности на пољу стамбене ситуације. Ово поглавље разматра кључне проблеме у становању на територији Бање Луке, проматрајући их кроз стамбене форме које се јављају унутар града и на његовој периферији, анализирајући њихов утицај на заједницу као и могуће стратегије за унапређење стамбених услова.

У децембру 2019. године, УРБИС центар са партнерима издаје студију случаја гдје детаљно описују и анализирају становање на подручју Бање Луке [2]. Студија је вршена за потребе израде Урбанистичког плана, да би се дао преглед постојећег стамбеног фонда на територији града, на основу чега је могуће сагледати тренутно стање града, те закључити будуће потребе и могућности које град пружа.

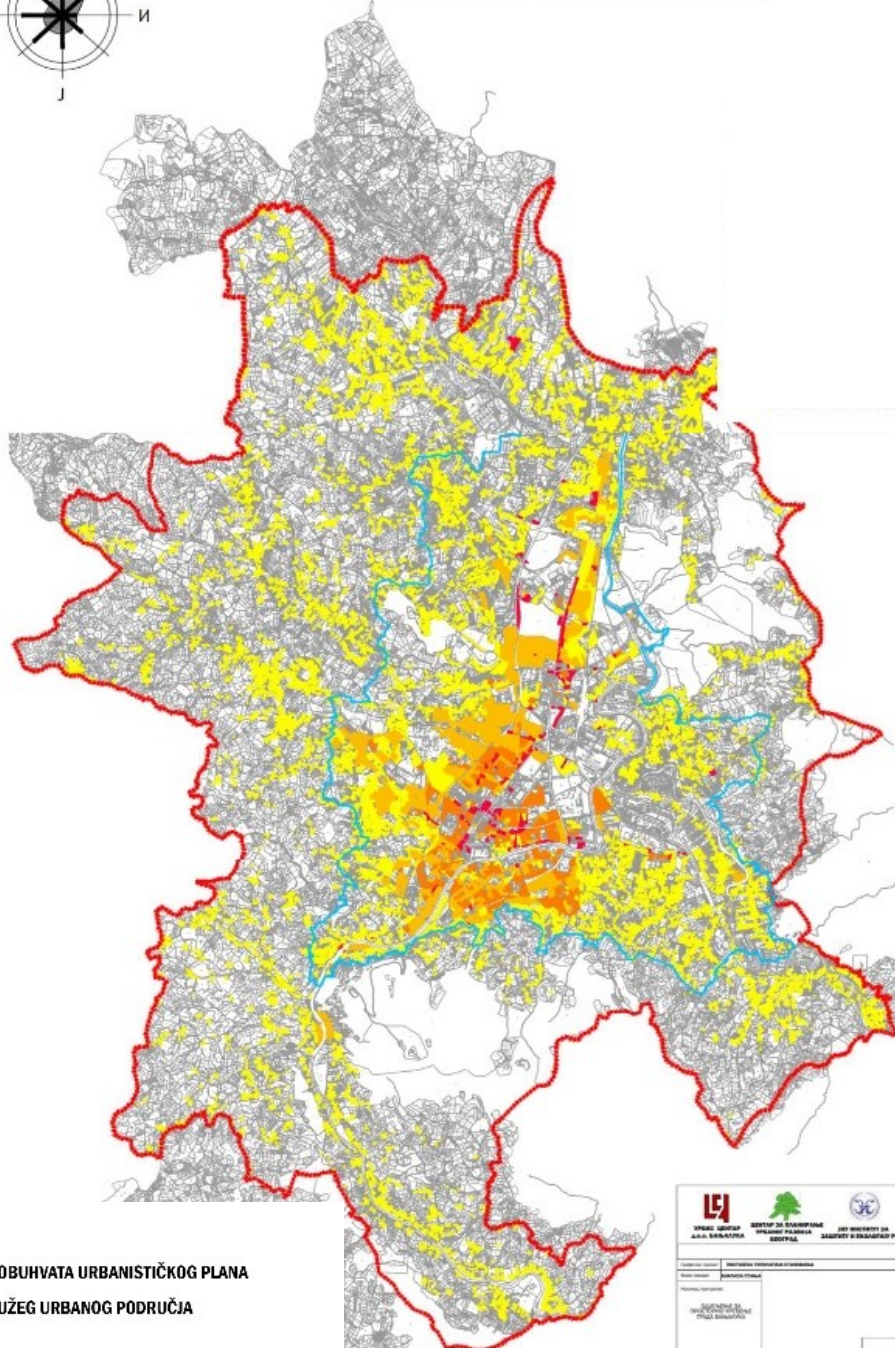
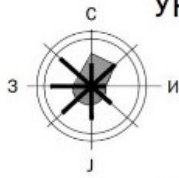
Студија случаја показује да распоред типологија објеката у ужем и ширем урбаном подручју веома хетероген. Грађене структуре су распоређене по класичним принципима распореда стамбених зона, те се у центар смјештају вишепородични објекти уз мијешање различитих функција, док према периферији прелази у једнопородично становање [2]. Овај распоред изграђених типологија је јасно представљен на мапи “Урбанистички план града Бања Лука 2020 – 2040, постојеће типологија становања” (илустрација 4). На овој мапи је, уз помоћ зона, приказано које територије су са доминантном стамбеном функцијом, а на којима је приказано мјешање стамбених и пословних зона. Осим функције становања укључена је и густина становања, те се јасно види територијални распоред горе наведених принципа планирања.

У наставку ће бити детаљно размотрена УРБИС-ова анализа [2], која је спроведена кроз класификацију објеката према начину кориштења. Ова анализа обухвата два основна типа објеката који се користе у урбаном и сеоском становању, с тим да се фокус ставља на карактеристике и специфичности вишепородичних и једнопородичних стамбених јединица. Анализа највећим дијелом обухвата физички аспект ових типова објеката, али и аспекте који утичу на њихову употребу и развој у савременим урбаним срединама. УРБИС-ова анализа наводи двије основне групе стамбених објеката, према начину кориштења:

- 1 - Вишепородично/колективно становање
- 2 - Једнопородично/индивидуално становање

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ГРАДА БАЊАЛУКА 2020 - 2040

ПОСТОЈЕЋА ТИПОЛОГИЈА СТАНОВАЊА



ЛЕГЕНДА:

- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA
- GRANICA UŽEG URBANOG PODRUČJA

- STAMBENO - POSLOVNA ZONA
- STANOVANJE VELIKIH GUSTINA/
VIŠEPORODIČNO STANOVANJE PREKO 200 ST/HA
- STANOVANJE SREDNIH GUSTINA/
MJEŠOVITO STANOVANJE OD 100 - 20 ST/HA
- STANOVANJE MALIH GUSTINA/
PORODIČNO STANOVANJE DO 100 ST/HA



ИЛУСТРАЦИЈА 4 - УП ГРАДА БАЊАЛУКА 2020-2040 - ПОСТОЈЕЋЕ ТИПОЛОГИЈЕ СТАНОВАЊА; ИЗВОР: [34]

1.1. Вишепородично/колективно становање

На мапи постојећих типологија становања (илустрација 4), јасно се види да је вишепородично становање највише распоређено у зони центра и по његовом ободу. Унутар ове типологије се може урадити додатна подјела у односу на структуру изграђених објеката, настала под утицајем морфологије терена, али и периода у коме је изграђена. Постоје неколико типичних структура стамбених блокова (илустрација 5), чији описи слиједе у наставку:

- 1) Густо играђен затворени блок – најчешће се јавља у градским језгрима или старим дијеловима града. У Бањој Луци нису толико заступљене, осим у простору који обухвата градски центар, али и ова типологија губи на значају промјеном намјене приземља објеката и увођењем функција пословања. Карактеристично за затворене блокове је висока густина насељености, уски пролази и улице између објеката и јако мало зеленила, што значајно деградира стамбени комфор.
- 2) Ободно изграђен затворени блок – врло ријетко се налазе потпуно изграђени блокови затвореног типа, углавном се у унутрашњости налазе и слободностијећи објекти. Постављањем објеката уз саму улицу на линију регулације, формира се јака баријера и јасан улични фронт, док се истовремено образују безбједна дворишта за станаре и површине за озелењавање, што их чини веома повољном типологијом. Проблем који данас настаје код планирања оваквих типологија су веома мале површине парцела, испарчана земљишта гдје је тешко и немогуће формирати блоковску подјелу, а да се испоштују сви критеријуми што се тиче потребних дистанци и параметара.
- 3) Отворени блок са објектима типа ламела – најзаступљенији тип вишепородичног становања у урбаном ткиву града. Најчешће се јављао у периоду Аустроугарске до шездесетих година. Густине које се њима постижу тренутно не задовољавају потребе инвеститора, те их сматрају неисплативим.
 - а) Вишепородично становање у ламелама спратности од П+4 до П+8 – различитим комбиновањем формирају отворене и полуотворене блокове. Најзаступљенији облик, углавном грађен након земљотреса, присутан у многим дијеловима града независно од локације и морфологије терена. Сматра се да има карактеристике хуманог становања, прилагођеног потребама човјека, са великим зеленим површинама и доста урбаног мобилијара.
 - б) Још један начин поставке ламела јесте низање структуре налик на гроздове, различитих спратности (П+4 – П+16) – такође често заступљен облик грађеног ткива, високих густина насељености. Први примјери крећу из насеља Борик па се у седамдесетим и осамдесетим годинама шире даље по територији града.
- 4) Отворени блок са објектима типа кула – тип који није толико заступљен иако су испоштоване високе густине градње, а остављени велики простори за зелене површине између. Неки од примјера се могу видјети у насељу Борик и Булевару цара Душана [2].

1.2. Једнопородично/индивидуално становање

Ова типологија се проширила на територији града те је најзаступљенија на периферији и ободу урбане зоне што је јасно приказано жутом бојом на илустрацији 4. На просторима града Бање Луке, али и у широј регији, није риједак случај бесправне градње овог типа објеката који су грађени у послеријатном периоду – примјер насеља Лауш – присутне веома мале густине насељености, хаотичан распоред структура и без поштовања регулације [2].

Према типу и густинама изградње, јављају се основне типологије оваквих објеката (илустрација 5):

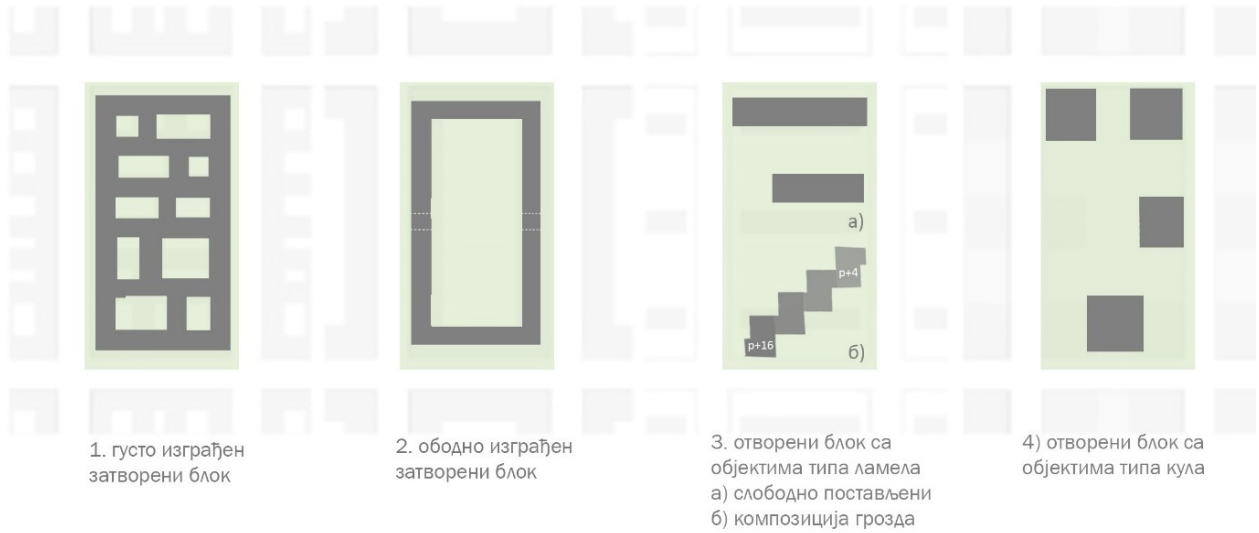
Индивидуално становање у стамбеним или стамбено - пословним објектима: Просјечне спратности П+2. Разликујемо два подтипа: градски тип (становање већих густина, уз стамбену функцију постоји и пословна функција) и приградски тип (мање густине насељености, углавном само стамбена функција, поставља се уз саобраћајнице, мијеша се са већим пословним и услужним комплексима). Често уз овакав тип се налази и неки помоћни објекат (гаража, остава, љетна кухиња, пецана...), а постоји и могућност формирања већег или мањег дворишта, у зависности од величине парцеле.

Индивидуално становање компактног типа – куће у низу или двојне куће – просјечне спратности П+2. Овај тип постоји у околини центра града и појединим дијеловима насеља Старчевица, Борик и Нова Варош. Представља неку врсту прелазног типа становања између једнопородичног и вишепородичног.

Индивидуално становање у баракама у Лазареву, изграђене 1970. за смјештај људи након земљотреса 1969, године. Планиране као привремене структуре, али су се задржале и данас.

Просторна дистрибуција, као и густина насељености постигнута објектима индивидуалног становања најчешће зависи од позиције оваквих насеља. Најмање густине становања се налазе у градским периферијама и приградским зонама, гдје је спратност објеката просјечно П+1. У овим зонама регулација у већини случајева није ни дефинисана, а насеља се углавном граде неплански. Овој групи објеката припада и индивидуално становање уз линеарне саобраћајне токове, те дисперзно, ријетко индивидуално становање уз пољопривредна земљишта или на рубовима шума. Приближавајући се центру, у широј градској зони, наилазимо на нешто веће густине насељености, а у самом центру града постоје градске зоне са неадекватном регулацијом и лошим стандардом становања. Спратност ових објеката иде од П до П+2 и овакви објекти су често заоставштина старе матрице града.

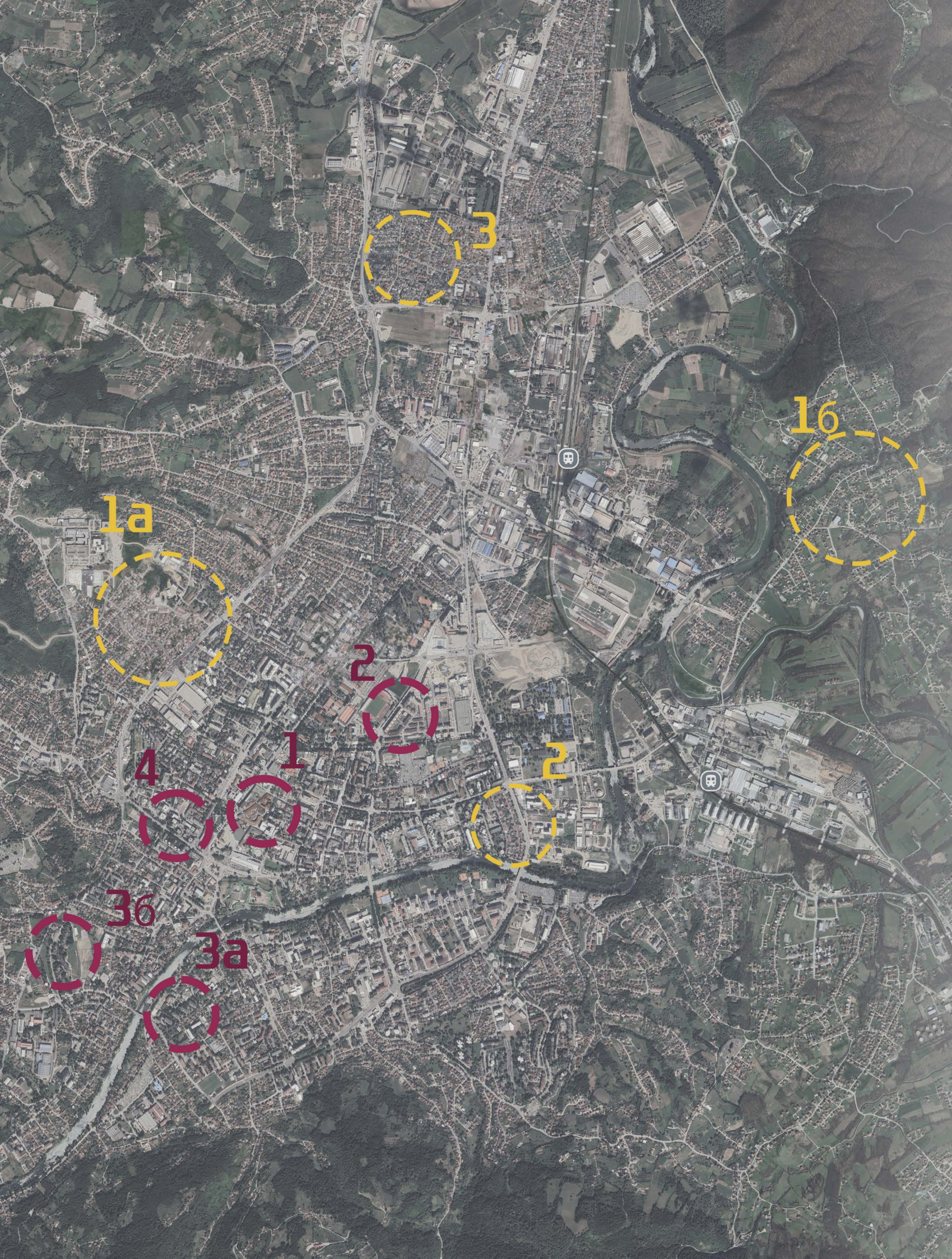
Основне типологије вишепородичних / колективних стамбених објеката



Основне типологије једнопородичних / индивидуалних стамбених објеката



ИЛУСТРАЦИЈА 5 - ПРИКАЗ ОСНОВНИХ ТИПОВА СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА И НАЧИНА РАСПОРЕДА ИСТИХ У РАЗЛИЧИТИМ ГРАДСКИМ ЗОНАМА; ИЗВОР: АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА ПО УГЛЕДУ НА СТУДИЈУ СЛУЧАЈА



ЈЕДНОПОРОДИЧНО / ИНДИВИДУАЛНО СТАНОВАЊЕ

ВИШЕПОРОДИЧНО / КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ



Индивидуално становање, градски тип - ближе центру, становање већих густина, стамбена или стамбено - пословна функција; Петрићевац, Паприковац..



Индивидуално становање, приградски тип - даље од центра, ка периферији, мање густине насељености, стамбена функција; Чесма, Шарговац, Дебељаци...



Индивидуално становање компактног типа - куће у низу, двојне куће; обод Борика, Нова Варош, Старчевица...



Индивидуално становање у баракама - Лазарево, изграђене 1970. као привремени објекти након земљотреса



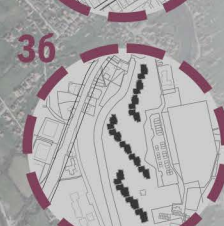
Густо изграђен затворени блок - три блока у најужој градској зони кроз које пролази Господска улица



Ободно изграђен затворени блок - блок унутар насеља Центар - Алеја, блок на углу улица Војводе Момчила и Булеvara Цара Душана ...



Отворени стамбени блок - објекти типа ламела слободно постављени - Мејдан, Борик...



Отворени стамбени блок - Објекти типа ламела организоване у гроздове - Насеље Ћуре Ћаковић, Борик, Анте Јакића, Старчевица...



Отворени блок са објектима типа кула - булевар Цара Душана, Борик..



1.3. Дискусија

Резултати анализе типологије становања у Бањој Луци [2] указују на одуство разноликости у постојећим обрасцима становања. Иако су присутне различите врсте једнопородичних и вишепородичних стамбених објеката, примјећује се недостатак прелазних облика који би спојили породичне и вишепородичне типове стамбених јединица. Примјери објеката који стоје на прелазу између ове двије основне типологије, могу се пронаћи у виду двојних кућа, кућа у низу или мањим вишепородичним објектима. Овакав модел становања би могао обезбједити облик колективног становања, али у оквирима породичне организације. Међутим, овај тип становања није довољно заступљен на територији града. Стога га је неопходно сачувати, уз истовремено увођење нових, савремених концепата колективног живљења.

У књизи Социологија становања, Петровић Мина објашњава да су млади, на просторима Балкана и шире, прије десетак година лакше одлазили из родитељских домова јер је била већа понуда и могућности за проналазак повољнијих станова у јавном ренталном сектору и приватном власништву [7]. У данашње вријеме постоји широка лепеза различитих простора за живот, али они не носе такве квалитете какве су имали у прошлости. Дobar примјер је станоградња из времена социјализма, која је била регулисана низом правилника и препорука за грађење стамбених простора, с циљем да се стамбени простор што боље прилагоди људима и задовољи све њихове потребе [8]. Данас се граде стамбени комплекси са што већим бројем стамбених јединица уграђених у задату квадратуру, а готово да се и не обраћа пажња на животни комфор које оне пружају. Прелази се на комерцијалну станоградњу из које произилази пораст цијена стамбеног простора, тако да је однос величине стана, комфора који пружа и цијене у дисбалансу. Самим тим је све мање младих који се одлучују на овакав корак, што даље има утицаја и на оснивање нових породица и брачних заједница. Млади су принуђени, ако се одлуче на самосталан живот, да већи дио својих примања одвајају за исплату станарине, што их успорава и ограничава у свим аспектима живота. Са друге стране, налази се и тежња ка индивидуалности појединаца. Живот је постао бржи. Боравак у стану или кући је све краћи, а неке од активности раније својствене кући се измјештају ван ње. Савремени човјек мијења стил живота, а измијењене потребе воде до промјена у организацији животног простора. Јавља се тренд пројектовања станова у јако малим форматима, који настају као посљедица ниске куповне моћи становника. Самим тим мијењају се и форме становања. Вујичић и Милојевић, у раду „Високе зграде у станоградњи: Економска ефикасност vs. просторна равнотежа“ помињу наведене проблеме, као и изазове са којима се суочавају растући градови свуда у свијету. Оне наводе да инвеститори теже што већој изграђености на парцели усљед потребе за максимизацијом профита, чиме форме стамбених објеката расту у висину, а густине становања, покривеност и спратност се радикално повећавају у блоковима [9]. Осим великих изграђености, у простор се уводе и различите функције (стамбена и пословна) како би био што боље искориштен. Овакво планирање, ако се не изведе на прави начин, може да доведе до различитих проблема јер наведене функције нису у потпуности компатибилне. Недовољно паркинг простора, велике гужве и бука ремете мир у стамбеном дијелу зграде. Постојеће стамбене форме могу да задовоље основне животне потребе станара, међутим упитно је у којој мјери

задовољавају друштвене потребе појединца унутар сусједства. Међу људима се јавља проблем отуђености, на коју једним дијелом утиче управо градња малих стамбених јединица које могу да прихвате до двоје људи. Такође, недостатак заједничких простора у стамбеним објектима, те отворених и уређених вањских простора уз зграде (паркови, игралишта), који су својствени пројектовању из времена социјализма, утичу на смањену социјализацију и интеракцију међу корисницима.

Као одговор на претходно препознате проблеме у стамбеном сектору, овај рад заговара концепт колаборативног становања. Оно представља облик становања који стоји на прелазу између једнопородичног и вишепородичног. То значи да сваки појединац посједује своје приватне просторије које углавном обухватају основне функције (спавање, боравак), али се подстиче колективитет, стварањем дијељених простора у којима ће корисници у групи моћи да обављају различите активности, као што су кухање, дружење, рад и сл. Људи су по природи друштвена бића и склони су груписању и заједничком животу. На овај начин се остварује осјећај припадности и заједништва у данас отуђеном окружењу. Такође, живот у заједници је повољан и са економског аспекта, јер је доста мање новца потребно на мјесечном нивоу. Још једна од идеја колективног становања јесте груписање људи из различитих средина и са различитим жељама и афинитетима. Данас, млади људи цијене искуство стечено животом у заједници, а окружени различитостима, упознавањем нових образаца и култура, могу да се стичу нова знања и вриједна искуства.

Једно од могућих рјешења би могла бити градња по принципима кондоминијума. Овакав тип објекта пружа максималну функционалност и удобан живот, поставља високе стандарде и животни комфор те прати темпо савременог човјека осигуравајући му висок ниво приватности и безбједности, а уз кориштење заједничких садржаја подстиче се друштвеност и колаборативност унутар заједнице. Историјски гледано, развој кондоминијума започео је почетком 1990-их година, када су се као одговор на растућу урбанизацију и потребу за ефикаснијим коришћењем простора почели пројектовати објекти који комбинују приватне стамбене јединице са заједничким садржајима. С временом, овакав модел стамбеног живота постао је све популарнији, јер је омогућавао максимално искориштавање ограниченог простора, али и увођење већих стандарда удобности и сигурности. Из тих разлога, кондоминијуми су све више у фокусу приликом пројектовања савремених стамбених објеката. Он би могао послужити као модел за даље промишљање и развијање идеје колаборативног становања унутар модерног друштва, гдје би се заправо ријешио проблем отуђености и радило на повезивању корисника стамбених јединица, дајући им истовремено право на приватни, савремено опремљени и уређени кутак.

3 МЕТОДОЛОШКИ ОКВИР

3.1. Анализа примјера

Приликом анализе примјера, користиће се више различитих метода. Спроводиће се класични облик анализе, односно дедуктиви приступ, гдје ће се из различитих углова посматрања сагледавати изабрани примјер. То обухвата анализу, тј. разлагање укупне слике на простије чиниоце. Односи се на анализу локације, физичке структуре објекта, анализу форме, постојећих функција те свих осталих аспеката/сегмената доступних у публикованим чланцима, на интернет страницама, у презентацијама архитектонских и урбанистичких пројеката.

Испитивање и анализа примјера кондоминијума ће имати тежиште на испитивању просторно-друштвених релација кроз сетове критеријума. Оквирна структура критеријума за анализу је сљедећа:

а) физичка изграђеност простора:

- Форма објекта – Врста објекта према висини, структура објекта, отворени или затворени блок;
- Модуларност – Да ли постоји на урбанистичком нивоу; Основни градивни модули, шта сваки модул мора да садржи;
- Изграђеност – Коефицијент покривености, изграђености и спратности;
- Отвореност – Однос према улици и унутрашњем дворишту; Однос према јавном простору као центру окупљања и мјесту колаборације;

б) функционална анализа:

- Приватно – Анализа простори приватног, заједничког и јавног кориштења, њихова размјера/обим, позиција и диспозиција, релације, интензитет и учесталост окупљања;
- Јавно – Које се колективне активности садрже унутар објекта/комплекса;
- Заједничко – Функције;

в) зелена структура – Степен озелењености /%/ , присуство високог растиња, дистрибуција зелене структуре у кондоминијуму.

г) друштвене компоненте – вријеме и мјесто настанка објекта, друштвено – политички систем, лични ставови корисника

3.2. Интервју

Интервју је планиран кроз разговор са испитаником, гдје ће претходно бити дефинисана структура самог разговора и сет питања. Ова метода није у потпуности прецизна, те постоји могућност одступања од формиране листе питања што даје слободу испитанику да изрази своје мишљење те се током разговора отварају могућности за прилагођавање питања.

Интервјуи ће се вршити са особама које већ посједују претходно и тренутно искуство живота унутар кондоминијума. Циљ је да се добије што више информација из личног

искуства о начину функционисања овог модела становања, кроз које ће се идентификовати предности, али и недостаци које носи становање у заједници.

Разговор са испитаницима треба да тече кроз двије фазе. Прва фаза обухвата општа питања која се постављају испитанику да би се добила сазнања о томе којој старосној доби припада, која је величина заједнице у којој живи те која је структура стамбене јединице. Након што се прикупе општа знања, прећи ће се на питања која су везана за функционисање самог објекта кондоминијума, његов изглед, опремљеност и обезбјеђење. Истраживање има за циљ прибављање информација о кондоминијумима који функционишу данас, о томе који су кључни сегменти и начела кондоминијума, шта су приватне просторије, а шта се сматра заједничким садржајима, како се они користе и како функционише заједница која живи у оваквом стамбеном комплексу.

Анализа података прикупљених путем методе интервјуа кренуће од креирања транскрипта разговора. Обзиром да је донекле дефинисана структура разговора, даље разврставање прикупљених података ће бити једноставније у смислу одвајања општих информација о испитанику од информација о самом комплексу у коме станује. Након груписања података, издвојиће се најбитније одреднице везане за функционисање кондоминијума као модела становања и живота унутар њега, а та сазнања ће се даље користити приликом креирања начела за пројектовање једног таквог стамбеног комплекса.

3.3. Анкетирање

Као једна од кључних метода за прикупљање података у предметном истраживању, биће искориштена метода анкетирања. Анкета представља квантитативни алат, која се бави прикупљањем података и закључивањем на основу генерализације. На основу вриједносних ставова испитаника, доћи ће се до одређених закључака те према мишљењу већине, биће донесен закључак о одређеним питањима.

Анкетирање везано за завршни рад ће се вршити у мају мјесецу, 2024. године. Само испитивање ће бити конципирано као *онлајн*, а реализоваће се путем алатке *Google forms*, којом је дефинисана листа питања. По завршетку формулисања питања, анкетни упитник ће преко различитих друштвених медија бити подијељен међу испитаницима (Онлајн учионица, вибер групе...). Циљна група јесу студенти и људи млађе животне доби (*Генерација З*, тј. особе рођене у периоду од 1997. до 2012. године), који су препознати као дио популације који тек треба да обезбиједи своје стамбено питање. Осим њих, у упитнику ће учествовати и људи старије животне доби од горепоменуто, који својим мишљењем доприносе стварању боље слике тренутног стања у друштву из различитог угла посматрања овог проблема, а сви имају могућност задржавања анонимности. Прикупљени вриједносни ставови ће показати да ли постоји жеља унутар друштва за новим, модерним моделима становања као и за становањем у колаборативној заједници.

Анкетирање ће се спроводити кроз сетове питања, која се дијеле на 3 групе. Прва група питања ће се односити на друштвени статус испитаника, тј. њихове опште податке – којој генерацији припадају, ниво образовања, те тренутно мјесто становања и радни статус. Други дио анкетног упитника је сачињен од питања која се баве особинама и

стањем простора у коме испитаници тренутно живе, те проблемима на које наилазе унутар мјеста гдје бораве. Кроз њих се непосредно долази до сазнања који су то најчешћи недостаци насеља у данашњем друштву те на шта треба обратити пажњу приликом пројектовања будућих модела становања. Трећи сет питања истражује да ли су, и у којој мјери, испитаници спремни да дијеле свој стамбени простор те на које услове би били спремни да пристану да би живјели у одређеној заједници која посједује све неопходне услове за живот, употпуњене додатним садржајима и безбједносним системима. Овим дијелом упитника се даје до знања да се ипак ради о одређеном, колаборативном моделу становања, чак и стамбеном комплексу који се ограничено користи и има контролисан приступ.

Питања која ће се јављати у анкети су углавном затвореног типа, гдје су дефинисани јасни одговори од којих испитаник бира једну или више од понуђених ставки, у зависности од форме питања, које сматра као најприближније његовом мишљењу. Два питања ће бити конципирана као отворена, чиме се сваком испитанику оставља могућност изражавања сопственог мишљења те ставова и идеја, уколико исте нису поменуте кроз упитник. Због затворене форме питања, биће олакшана сама анализа и обрада прикупљених података. Осим текстуалног описа, подаци ће се приказати и визуелно, кроз различите графиконе и скале уз примјену различитих софтверских алата за статистичку обраду података.

Узорак тј. популација испитаника који учествују у анкети ће бити прикупљен по принципу „грудве снијега“ [10]. У овом случају, не постоји коначан број испитаника него је циљ прикупити што више одговора на основу које ће се, генерализацијом, идентификовати вриједносни ставови који ће представљати и описивати потребе шире популације.

4 АНАЛИТИЧКИ ОКВИР

4.1. Колаборативно становање кроз вријеме

Појам „колаборација“ је изведена од латинских *co* – „са“ и *laborare* – „радити“ те подразумева заједнички рад појединаца или група са циљем да се постигне одређени резултат [11]. **Колаборативно становање**, познато као и становање које се налази на прелазу између индивидуалног и колективног становања, објашњава се као простор суживота људи. Простор у коме скупина људи или домаћинства живи појединачно, у приватним, засебним јединицама унутар истог објекта или комплекса, али на неки начин свако од њих доприноси заједници у којој живи. У таквом једном склопу, сваки стан представља независну функционалну јединицу, али цијела грађевина је прожета заједничким просторима и ресурсима који олакшавају живот станара те им пружају одређене погодности и допунске активности. Овакав концепт становања са собом носи одређене предности, али и изазове. На позитивној страни стоји прије свега економичност која се јавља усљед постојања заједничких, дијељених простора, а са тим се дијеле и трошкови њиховог одржавања, као и трошкови одржавања заједничког дворишта/врта, самог објекта и различитих безбједносних система. Такође, постојање заједничких, дијељених садржаја подстиче социјалне контакте међу станарима, те самим тим друштвена интеракција доводи до мањег осјећаја изолованости појединца. За овакав модел становања се може рећи да је одржив и еколошки прихватљивији због ефикаснијег кориштења одређених ресурса и уопште близине свих неопходних садржаја који су потребни човјеку у свакодневници.

На супротној страни стоје одређени изазови које је потребно превазићи приликом живота унутар заједнице. Прије свега, дијељење простора може да наруши осјећај приватности код појединаца. Иако унутар зграде постоје приватне просторије намјењене искључиво особама које их користе, њихова локација и близина могу негативно утицати на остале кориснике. Такође, различити стилови живота и навике појединаца могу изазвати неслагања са људима из околине, што може довести до конфликта. Због тога се утврђују одређена правила понашања, која ће обезбедити удобност и усаглашеност за све кориснике простора.

Људи су по природи друштвена бића и увијек је постојала тежња ка груписању и заједничком животу. Колаборативно становање се развијало кроз вријеме. Заједнице које живе у групацијама су настале као одговор на промјенљиве друштвене и економске факторе. Многи људи су схватили да је заједнички живот најбољи начин за уштеду новца и борбу против усамљености. Живот у колаборативним заједницама се кроз историју провлачи у различитим облицима. Ипак, ако се говори о модерном облику, може се рећи да се он јавља у 20. вијеку, те се највише развија у Совјетском Савезу током 1920их година, када почиње и индустријализација и модернизација старијих, већ постојећих погона на том подручју. Влада тежи ка томе да се створи ново, социјалистичко друштво и „нови тип личности“ [12] који истиче једнака права мушкараца и жена те заједнички, комунистички начин живота. Претпоставка је била да ће грађани живјети у комуналним кућама, тежећи ка колективитету, али и што мањим трошковима живота. Овај приступ не само да је имао за циљ рјешавање стамбених проблема, већ и подстицање социјалистичких вриједности заједништва и сарадње, стварањем заједница које дијеле ресурсе и простор, смањујући тако индивидуалне трошкове и подстичући социјализацију појединаца, у овом случају корисника простора. Такав вид становања се годинама развијао кроз различите облике и начине груписања људи, од домова за смјештај радника, нежењених људи па до студентских домова. У данашњем друштву су присутни као одговор на кризе урбаног становања и жељу за животним стилем који је више оријентисан на заједницу.



ИЛУСТРАЦИЈА 7 - ХРОНОЛОШКИ ПРИКАЗ - НАСТАНАК И РАЗВОЈ ОБЈЕКТА КОЛЕКТИВНОГ СТАНОВАЊА

Како би се боље разумио развој и трансформација колаборативног становања, у наставку рада се анализирају три примјера из различитих историјских и културних контекста. Сваки од њих представља специфичан одговор на друштвене, економске и идеолошке услове свог времена, али истовремено носи универзалне вриједности заједништва, схватања и промишљања простора, као и колективног начина живота. Избором ова три примјера, приказаних кроз временску линију илустрацијом 7 – совјетског Дома Наркомфин (1928.), Најдхартове Куће за бећаре у Варешу (1940.) и савременог Дома колективног становања у Каркавелосу у Португалији (2020.), омогућено је сагледавање континуитета и варијација у приступу пројектовању простора који подстиче заједнички живот.

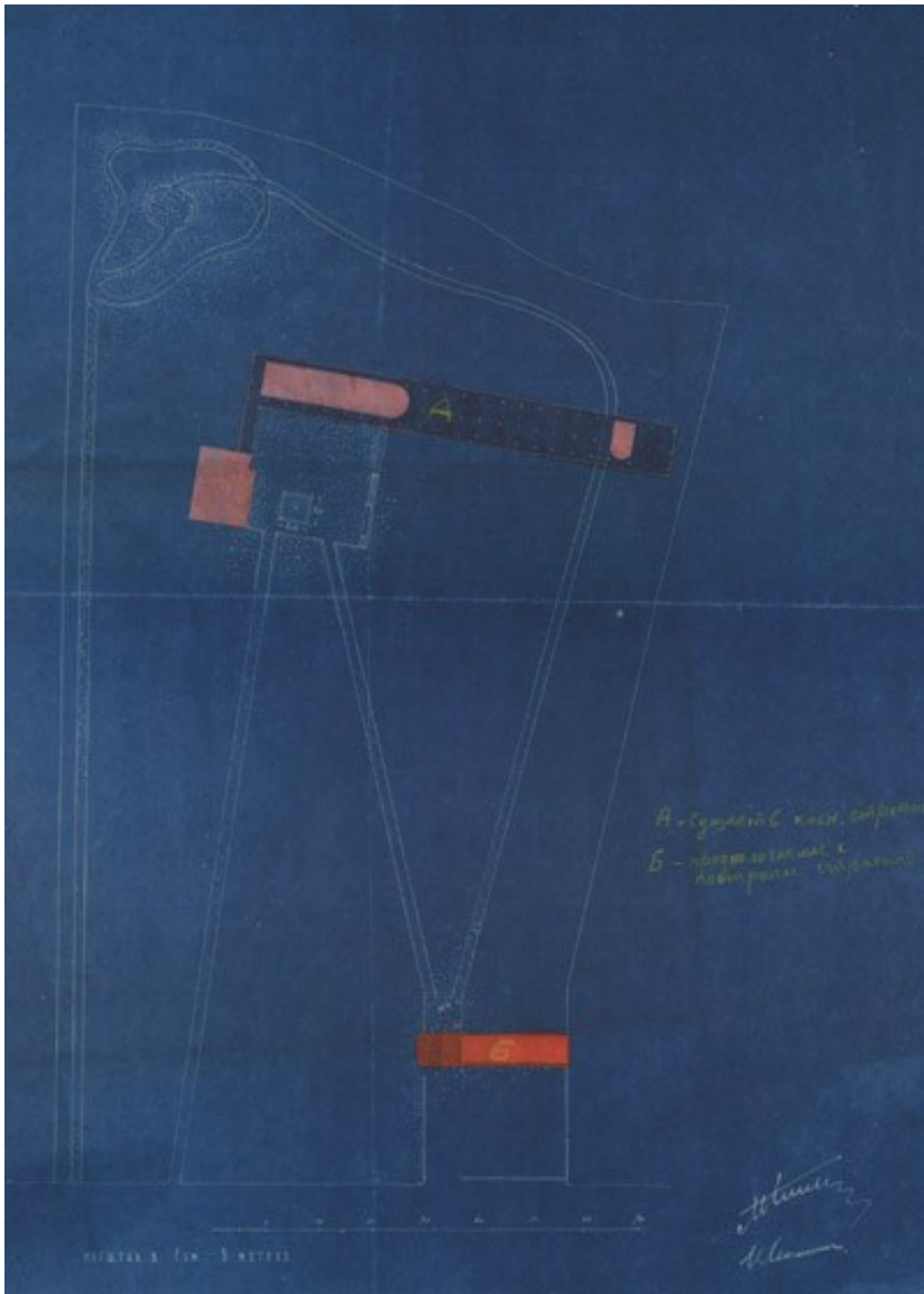
Историјски темељи заједничког живота: Наркомфин и настанак модерног становања у заједници

Наркомфин зграда је један од најпознатијих примјера колективног становања. Дизајнирана је тако да потиче интеракцију између станара кроз заједничке просторе као што су кухиње, трпезарије и простор за рекреацију. Станови су дизајнирани као релативно мале јединице, али су то надопуњавали заједничким просторима који су омогућавали станарима да дијеле свакодневне активности и ресурсе: „Представници разних професија добили су задатак да образују новог совјетског човека који говори новим језиком, живи по заповјестима комунизма и који ће на крају постати прави проводник његових идеја. У архитектури, то је довело до стварања и комуналних кућа и пројеката „прелазног типа“, а то је кућа Наркомфин. Прање веша, подизање деце, па чак и слободне активности за становнике - све се то морало обављати у заједничким просторијама, као и јело у јавној кантини“ [12].

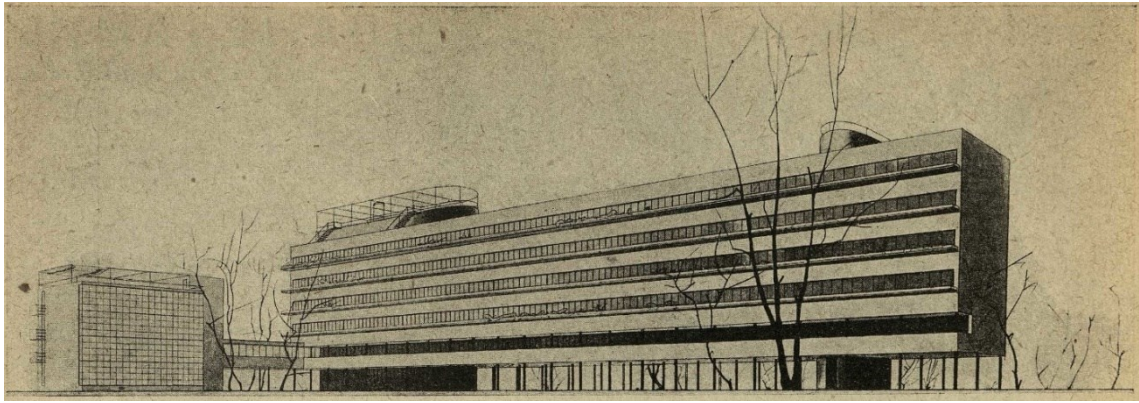
Зграда Наркомфина је изграђена на булевару Новински у центру Москве, између 1928. и 1932. године те представља прототип модернистичког јавног становања. Може се рећи да је својим дизајном, распоредом функција, али и самом идејом, послужила као основ за пројектовање разних објеката колективног становања у будућности, па тако и Ле Корбизијеове такозване Машине за становање „*Unité d’Habitation*“, изграђене у Марсеју крајем четрдесетих година двадесетог вијека. Наркомфин је, у потпуности конструктивистичког стила, дизајн чланова Удружења савремених архитеката (ОСА), на челу са Мојсејом Гинзбургом и Игњатијем Милинисом, архитекти који су и прије градње овог објекта дјеловали на подручју Москве те инжењера Сергеја Прохорова. Гинзбург

је сматрао да совјетске комуналне куће нису добре, те су заједно пројектовали „експерименталну комуналну кућу прелазног типа“. Како је сам навео: „Сматрали смо да је апсолутно неопходно створити низ фактора који би стимулисали прелазак на виши облик друштвене и животне структуре“ [12]. Објекат је пројектован за колективни смјештај запосленика Народног комесаријата за финансије РСФСР-а, као наручиоцем пројекта са шефом Николајем Миљутиновим на челу. Простор за живот, експериментални ћелијски стан, је пројектован тако да буде што мањи и економичнији, али и комфоран и удобан, те је веома битна поставка саме зграде у односу на блок те њена оријентација и природна освјетљеност [13].

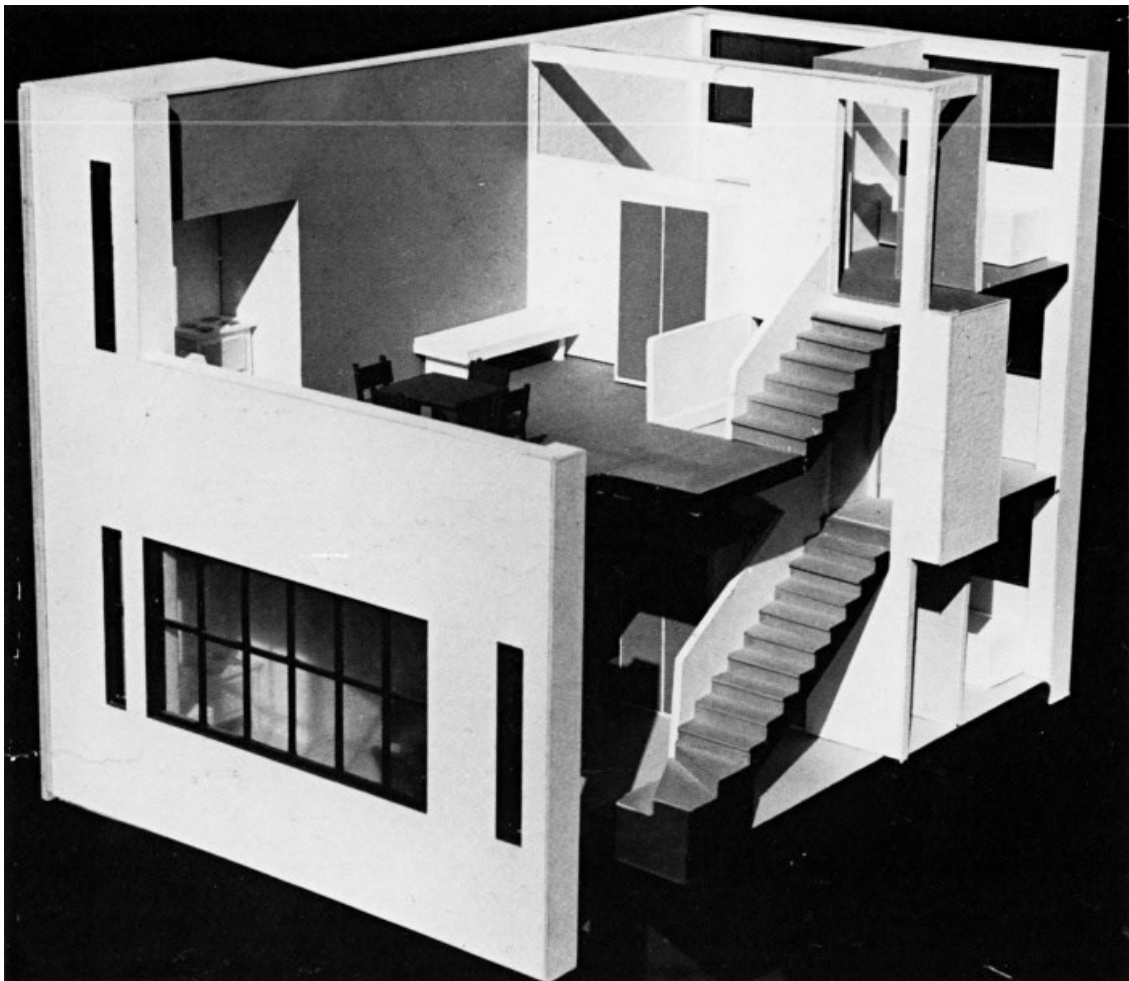
Као што је приказано на илустрацији 8, ситуационом рјешењу, објекат је позициониран у дубини блока да би се што више дистанцирао од саобраћајнице и буке, а истовремено да се направи простор за отворене, зелене површине. Објекат је готово правилно постављен у правцу сјевер – југ, те је јутарње сунце обасјавало све битне приватне, стамбене просторије – спаваће собе, галерије, ходник и кухиње. Вечерњим сунцем су биле обасјане заједничке просторије – трпезарије и дневне собе те остали заједнички садржаји [13]. Сунце је имало приступ унутар објекта преко дугачких, тракастих прозора (илустрација 9, Дом Наркомфин), који представљају један од 5 постулата на којима лежи мореднистичка архитектура, „Пет полазних тачака архитектуре“ по концепту Ле Корбизијеа. Осим тракастих прозора, шестоспратна зграда испуњава и остале услове. Сам објекат је одигнут од земље, постављен на јаке бетонске стубове који се протежу кроз све етажне као скелетна конструкција, што пројектантима даје могућност да експериментишу са простором унутар објекта. Кров је ријешен као велика отворена површина која је кориштена у рекреативне сврхе, а фасаде објекта искључиво у јаким хоризонталама и ветрикалама, без додатних декорација и боја.



ИЛУСТРАЦИЈА 8 – СИТУАЦИОНО РЈЕШЕЊЕ И ПОСТАВКА ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ; ИЗВОР: ARCHITECTURE-HISTORY.ORG



ИЛУСТРАЦИЈА 9 - ДОМ НАРКОМФИН; ОРИГИНАЛНИ ЦРТЕЖ; ИЗВОР: ARCHITECTURE-HISTORY.ORG



ИЛУСТРАЦИЈА 10 - ПРИКАЗ ДВОЕТАЖНЕ СТАМБЕНЕ ЋЕЛИЈЕ; ИЗВОР: ARCHITECTURE-HISTORY.ORG

„Према првобитном плану, комплекс је требало да обухвата четири објекта: стамбену зграду за 50 породица, комунални блок са кухињом, двије трпезарије, библиотеку и фискултурну салу, дјечији вртић и помоћну зграду са вешерницом и гаражом. Гинзбург је такође дизајнирао парк, а на равном крову стамбене зграде предвиђена је тераса са соларијумом.“ [12] Објекат није изграђен по првобитној замисли, али су завршена два најбитнија сегмента – веома издужена, стамбена шестоспратница и остакљени кубус са колективним функцијама. Између ова два сегмента је постојала топла веза у виду висећег моста. Стамбена зграда, која је могла да прими око 50 породица, била је испуњена низом стамбених ћелија, различитих величина и садржаја, означеним по типовима словима: од А до Ф. Свака од њих је посједовала минимум који је потребан за живот – двије простране собе, мали кухињски елемент приказан на илустрацији 11 и сопствено купатило. Московски стручњак Александар Дедушкин истиче за ћелију типа А: „Станови су били невјероватни - са фантастичним осјећајем пространости са тракастим прозорима у дневној и спаваћој соби, са уском кухињском перницом... због чега је, касних четрдесетих, једна бака једном дошла на посао носећи само доњу сукњу испод капута (спољну сукњу коју нисам обукла до краја доручка, да се не би упрљала у скученом простору)“ [12]. Даље су се станови разликовали по величини, садржајима, али и етажама. Тако су постојали двоетажни станови, типа Д (илустрација 10), који су осим већ наведених садржаја били опремљени и терасом те двоетажним дневним боравком. Такође, постојали су и велики, „дуплекс“ станови, за велике породице, са укљученим површинама за дјецу и правом кухињом. Дакле, сви слојеви друштва и величине породица су биле укључене у ову идеју.

Иако је зграда споља уређена потпуно минималистички у црно-бијелој шеми боја, у унутрашњости је развијена нестандартна палета коју је одабрао умјетник и професор Баухауса, Хенрик Шепер заједно са својим учеником Ерихом Борхертом. Кориштене су и топле и хладне, веома често пастелне нијансе црвених плавих и жутих тонова, које

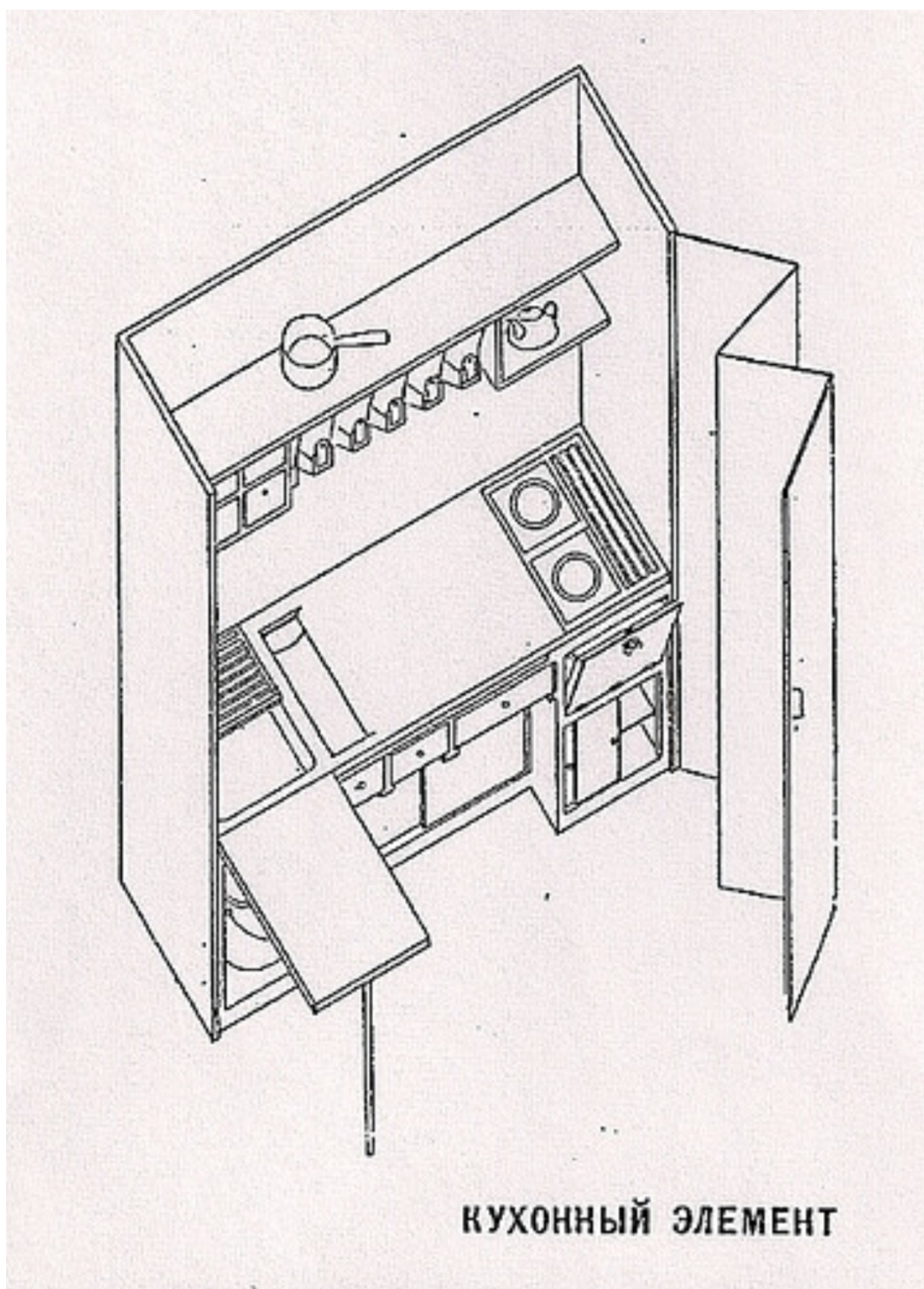
су представљене илустрацијама 12 и 13.

Сви станови су били повезани дугачким коридорима ходника, постављеним на западној фасади. Осим кретања, били су намјењени и за састанке и комуникацију, а станари су их често користили и за сушење веша или остављање ствари. Они представљају прву прелазну зону из приватних стамбених јединица у зону заједничких садржаја и суживота свих станара, мјесто сусрета. Преко ходника су се сви слијевали у велики, остакљени кубус, резервисан искључиво за колективну употребу. Унутар кубуса су се налазили садржаји попут кухиње, мензе или јавне кантине, праонице веша, простора за заједничко подизање дјеце, пошто није постојала посебна зграда за вртић, а чак и простор слободних активности становника. Осим тога, и кровна тераса је била предвиђена за заједничку употребу, са садржајима за рекреацију и спорт, те планираном сауном која, из финансијских разлога, никада није реализована [13].

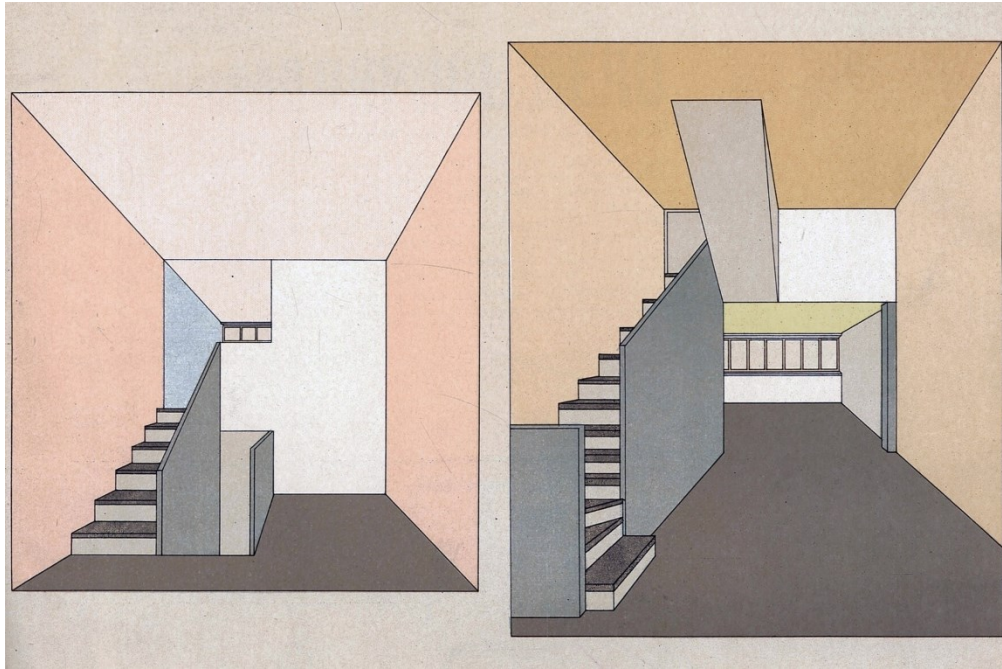
Објекат је завршен 1931. године када су се у њу уселили и први становници. Поред самог архитекте Мојсија Гинзбурга, али и наручиоца зграде Николаја Миљутина, ту су живјеле и многе друге значајне личности тога доба. Различити комесари, предсједници, угледни људи, доктори па и сликари и умјетници су користили просторије Наркомфина. Већ 1936. године долази до првих промјена и преуређења унутар дома, а 1948. прве веће интервенције у смислу доградње и редизајна одређених етажа [13]. Некадашње велике ћелије бивају преуређене у комуналне станове, а након неког времена су

затворене просторије за прање веша и вртић, што је детаљно објаснила Екатерина Миљутина, кћерка Николаја Миљутина у својој књизи коју су писала са Еленом Овсианниковом под називом „Стамбени комплекс „Дом Наркомфин“, ријечима: *„Станове за самце уселиле су породице, породични станови су претворени у комуналне. Умјесто затворене трпезарије (комуналне зграде), на петом спрату направљена је заједничка кухиња са редовима шпорета и корита. Вртић је затворен, комунална зграда претворена у штампарију. Вешерај је очуван, али је постепено престао да служи становницима. На крају је кућа предата стамбеној канцеларији, офарбана незамисливом жутом бојом, а поправке су престале“* [12].

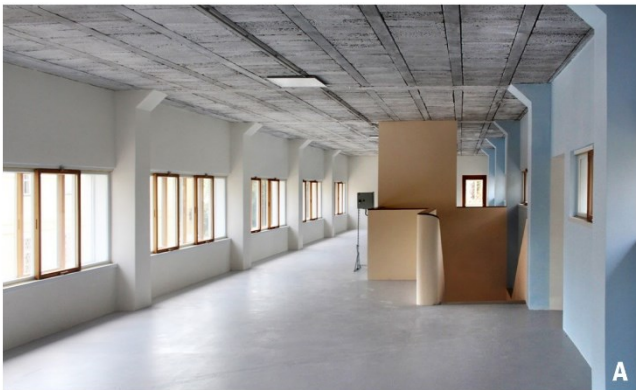
Временом је зграда Наркомфина запуштена, пропала и годинама је стајала у дотрајалом стању. Било је неких покушаја обнове, али пошто су оригинални цртежи пројекта изгубљени што је представљало отежавајућу околност за било какве интервенције. Тек деведесетих година двадесетог вијека, под покровитељством Московског архитектонског института, врше се детаљне анализе које су показале велика одступања у односу на првобитне планове и пројекат. План рестаурације и реконструкције дома Наркомфин је израђен у архитектонском бироу „Гинзбург Архитектс“, на челу са Алексејем Гинзбургом, унуком Мојсија Гинзбурга који је 2017. године пронашао средства за реализацију пројекта, а уз то и оригиналне цртеже објекта из 1920. године, чуване у породичној архиви и Ле Корбизијеовим документима. Архитекта је прије почетка радова нагласио: „Наредних пет година се такође не може назвати лаким, борба се наставила: борба за конкретна техничка рјешења, тако да се кућа не претвори у модеран дизајнерски објекат, већ да задржи своју аутентичност, остаје споменик своје епохе и постаје примјер научних конзерваторско-рестаураторских објеката овог периода“ [12]. Обнова је била усмјерена на очување оригиналних архитектонских елемената док је зграда прилагођена савременим потребама. Обновљен је оригинални изглед зграде, тракасти прозори и палета боја унутар ентеријера (илустрација 13), али све у модерном стилу. Рестаурација је завршена 2020. године. Данас је Наркомфин зграда (илустрација 14) отворена за посјетиоце и служи као примјер успјешне рестаурације конструктивистичке архитектуре, а додати су нови садржаји попут књижаре у приземљу и кафића „НРКМФМ“ у комуналном блоку који могу да користе станари зграде. Такође, од 2022. године Музеј савремене умјетности „Гараж“ организује обиласке комплекса.



ИЛУСТРАЦИЈА 11 - КУХИЊСКИ ЕЛЕМЕНТ; ИЗВОР: ARCHITECTURE-HISTORY.ORG



ИЛУСТРАЦИЈА 12 - ПРИКАЗ БОЈА У ЕНТЕРИЈЕРУ, ПРОФЕСОР ХЕНРИК ШЕПЕР; ИЗВОР: ARCHITECTURE-HISTORY.ORG



ИЛУСТРАЦИЈА 13 - ЕНТЕРИЈЕР НАРКОМФИНА НАКОН РЕСТАУРАЦИЈЕ, ШЕМА КОРИШТЕНИХ БОЈА; ФОТОГРАФИЈЕ А, Ц И Д - ЕНТЕРИЈЕР ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРА, ПАСТЕЛНЕ БОЈЕ; ФОТОГРАФИЈА Б - УНУТРАШЊОСТ СТАМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ; ИЗВОР: ARCHITECTURE-HISTORY.ORG



ИЛУСТРАЦИЈА 14 - РЕНОВИРАН ДОМ НАРКОМФИН; ИЗВОР: ARCHITECTURE-HISTORY.ORG

Колективитет и Модернизам: Архитектонски Пuteви Јураја Неидхарта у бившој Југославији

Како се идеја о колективитету, социјалистичком друштву и економски прихватљивом животу ширила Совјетским Савезом почетком двадесетог вијека, средином се та иста идеја јавља и на просторима бивше Југославије. Јурај Неидхарт, познати архитекта, пројектовао је “Кућу за бећаре” као дио свог рада на стамбеним објектима у Босни и Херцеговини. Поново се јавља иста идеја као код дома Наркомфин - да се унутар малог стамбеног простора пружи довољан животни комфор за сваког појединца, али да поред тога постоје и одређени заједнички садржаји који ће унаприједити њихов живот те подстицати колективитет и социјализацију међу корисницима истог.

Неидхарт је био познат по свом приступу којим је комбиновао модернистичке идеје с локалним традицијама, стварајући функционалне и естетски угодне просторе за живот. Године пројектовања модернистичких објеката, једно вријеме чак и у атељеу познатог архитекта Ле Корбизијеа, изградиле су његов препознатљиви пројектантски стил видљив и на радничким кућама које је пројектовао, а које су поново интегрисани принципи пројектовања модернистичких објеката. По повратку у Сарајево, заједно са словеначко – босанским архитектом и пријатељем Душаном Грабријаном, издаје књигу под називом *Архитектура Босне и пут у савремено*, гдје објашњава принципе на које се ослања приликом пројектовања, али прије свега објашњава начела народне традиције и градње старих насеља, култа комшилука, те истиче: „Ништа мимо свијета и по мјери човјека“ [14].

Од 1939. до почетка Другог свјетског рата, Најдхарт представља концепте нове стамбене архитектуре резервисане за породице радника, уз слоган: „На малим стварима лежи свијет“ [14]. Сви ови пројекти у себи носе модернистичке принципе провучене кроз начела изградње традиционалних насеља овог подручја. Таква насеља је пројектовао у Зеници (Илијаш, 1940. године), насеље Љубија (1940. године), а једно од најистакнутијих је радничко насеље Мајдан у Варешу, грађено до 1947. године.

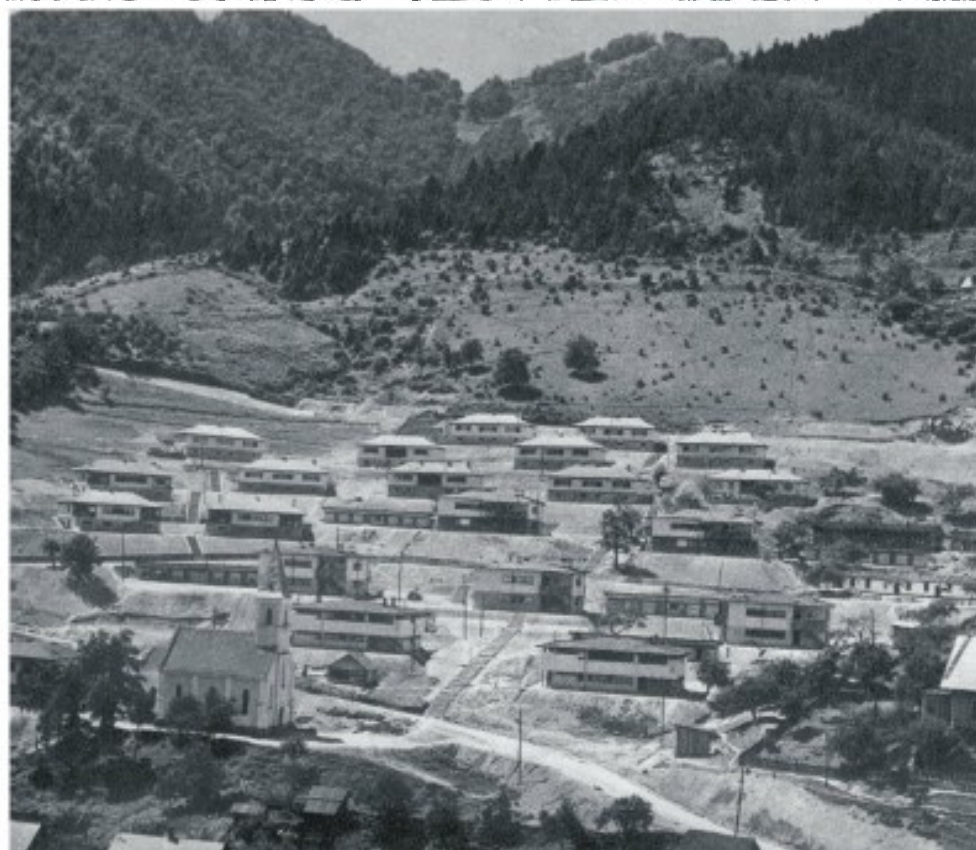
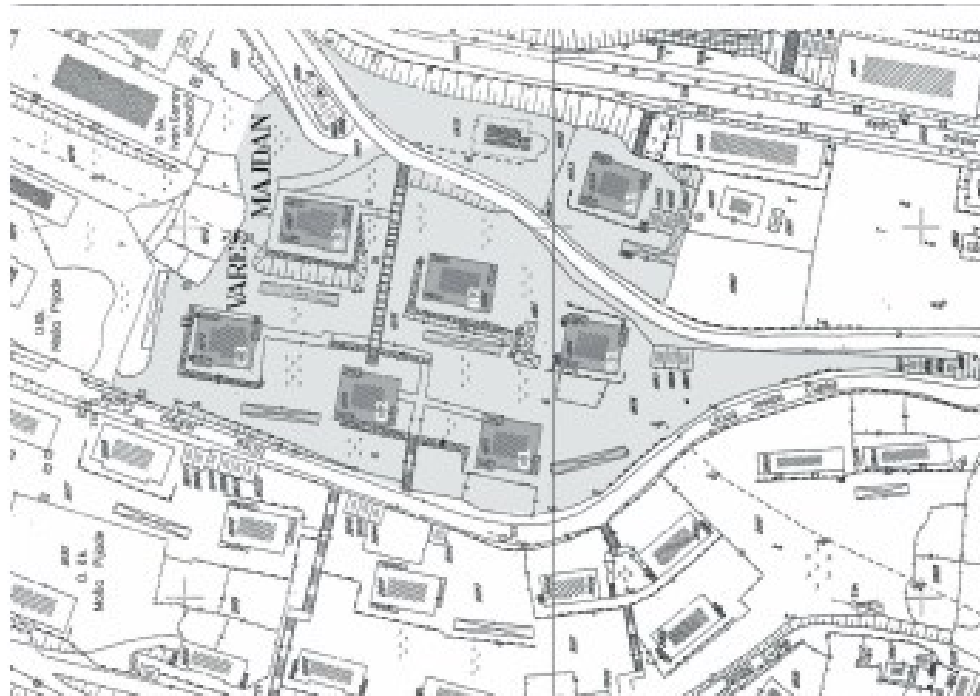
Основни циљ пројектовања ових радничких насеља јесте да се обезбједе комфорне и функционалне стамбене јединице за раднике и њихове породице, а уз то и да им се побољшају животни услови. Један од кључних елемената јесте социјализација радника те потицање заједништва међу становништвом. То омогућава тако што осим стамбених јединица уводи и посебне просторе од колективног значаја којима су сви становници насеља могли да приступе и да их користе. Сви простори су дизајнирани тако да су прије свега функционални и практични, што ће радницима олакшати кориштење и приступ истим, а уопште развој оваквих насеља утиче на ефективност и задовољство радника, а самим тим се подржава развој овог града као битног индустријског сједишта.

Све куће које је пројектовао уз радничка насеља су биле типске, заједничког назива - „ешови“. То су објекти различитих типологија, које се могу подијелити према броју станова од којих су сачињени, и то: шесторци – куће са шест стамбених јединица, четворци – куће са четири стамбене јединице, близанци су биле куће са двије стамбене јединице, а објекти у које је смјештао једну породицу су називане „чиновничке куће“. Ове типологије вриједне за објекте које је пројектовао за смјештај читавих породица. Свака стамбена јединица у поменути типологијама је имала

одвојен улаз, да би се очувала интима и мир сваке породице. Осим њих, пројектовани су и објекти колективног становања, врло често за одређену групу људи, нпр. кућа за бећаре или нежењене раднике. Овакви објекти су изграђени у мјесту Вареш, који је у то вријеме био планиран као центар жељезне индустрије, што је довело до потребе за модерним и урбаним простором који би био погодан за живот радничке класе. Почевши од 1940. године, Јурај Најдхарт развија концепт насеља које је у потпуности завршено и изграђено 1947. године.

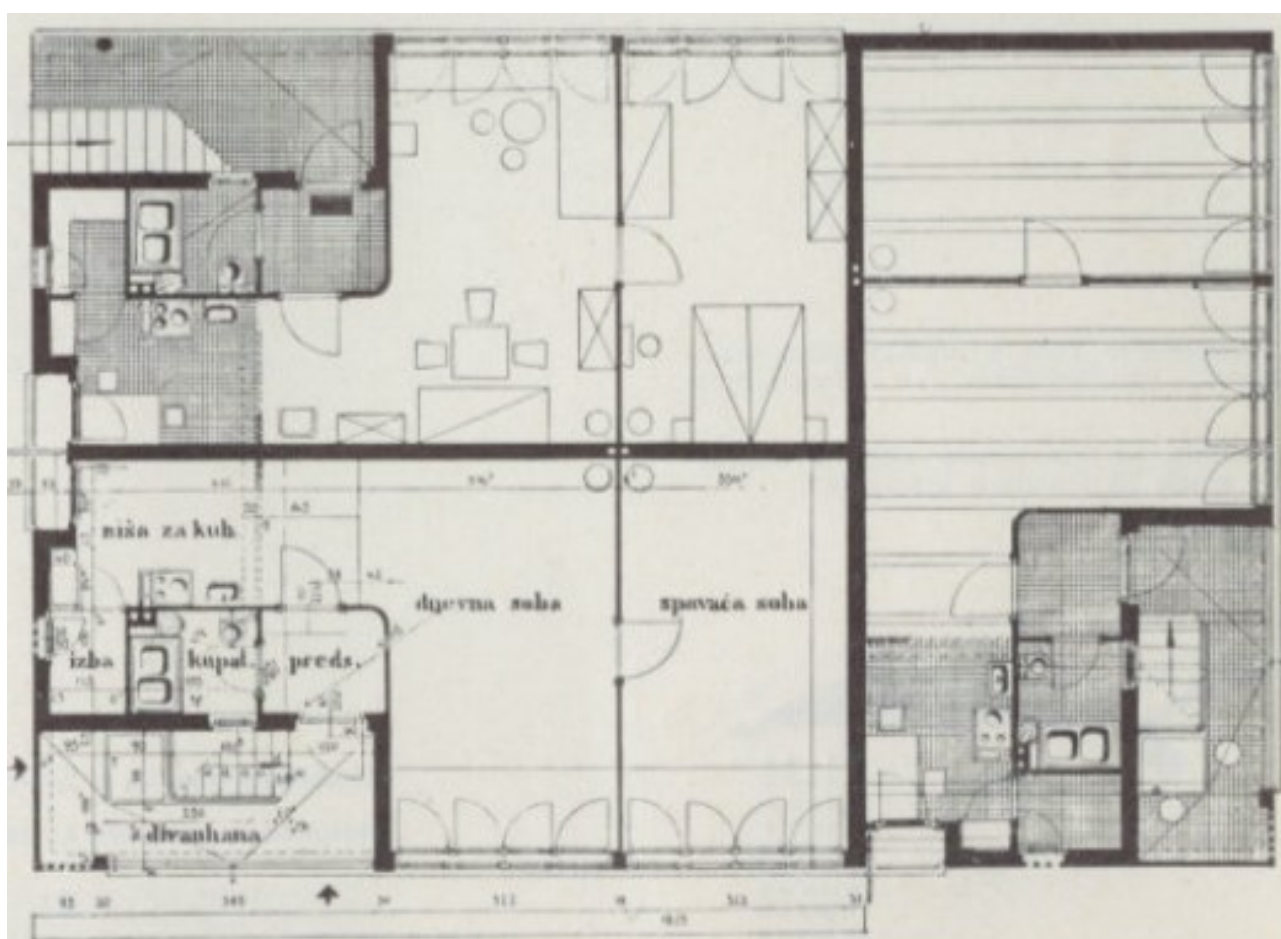
У пројектима Јураја Најдхарта види се употреба савремених концепата обликовања и материјализације објеката у комбинацији са традиционалним елементима. Често је користио бетон за зидање, с грубо малтерисаним зидовима и игром пуних и празних површина. Ипак, специфични детаљи попут: тријемована, преко којих се приступало у стамбене јединице, отворених степеништа којима се приступало становима на спрату, четвороводних кровова, димњака, чесми, шадрвана и поплочаних дворишта уносе поменути дух традиционалности који провлачи кроз све своје објекте. Ове куће су планиране без подрума, али су опремљене додатним садржајима и пространим двориштима, ограђеним масивним оградама што визуелно повећава габаритност објекта.

Овакве вишепородичне стамбене зграде, на подручју Вареша, биле су распоређене на благој падини (илустрација 15) . Осим те висинске нивелације, објекти су и хоризонтално измјештени, чиме је омогућено оптимално природно освјетљење и визуелна отвореност сваке стамбене јединице. Овакав принцип поставке објеката у простору се може уочити и у раду Ле Корбизијеа, посебно у концепту Сунчаног града, „*Ville radieuse*”, гдје сматра да је битан управо тај отворени простор око објеката, те наводи више разлога за то – осунчаност, провјетреност и широке озелењене површине. Оваквом поставком објеката на падини у Варешу, Најдхарт обезбјеђује довољно приватности, али и ствара мјесто за дружење, социјализацију и боравак у отвореним међупросторима. Овакав приступ пројектовању може да се назове „полуиндивидуалним концептом становања“ [15], са пространим двориштима око стамбених објеката који омогућавају да становници слободно бораве и комуницирају унутар самог насеља.



ИЛУСТРАЦИЈА 15 - РАСПОРЕД РАДНИЧКИХ КУЋА У НАСЕЉУ ВАРЕШ, ИЗВОР:
[HTTPS://WWW.RESEARCHGATE.NET/FIGURE/FIG3_236150318](https://www.researchgate.net/figure/FIG3_236150318)

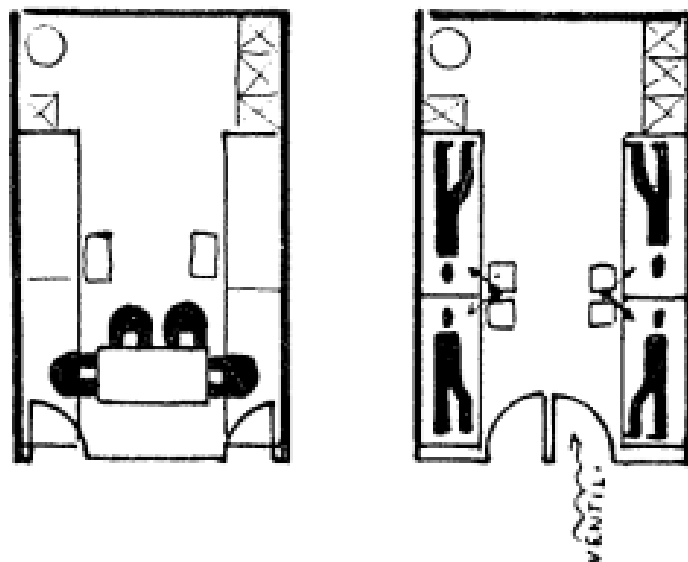
Организација унутрашњег простора објекта типа „шесторка“ је приказана кроз илустрацију 16. Главни дио стана представља отворени простор у којем су спојени кухиња, трпезарија и дневни боравак чиме се и визуелно постиже већи, отворенији простор. У дневном боравку, простор за сједење је ријешен угаоном гарнитуром постављеном уз траку прозорских отвора, што отвара поглед на околину и ослања се на традиционални концепт уређења просторије. Кухињски простори су оријентисани ка сјеверу, западу или истоку, док боравак има оријентацију према истоку или западу. Спаваће собе стоје као одвојене просторије и такође су оријентисане према истоку или западу. Додатни садржаји унутар објекта су: улазни предпростор, купатило и кухињска остава, сви природно вентилисани.



ИЛУСТРАЦИЈА 16 - ПЛОЦРТ ШЕСТОРКЕ; ИЗВОР: ИСТРАЖИВАЧКИ РАД МАЈА ПЛИЧАНИЋ

Осим ових породичних објеката, битно је поменути и типологију објеката које је пројектовао за одређену групу људи. У насељу Вареш је била изграђена и такозвана „кућа за бећаре“. Овај објекат, грађен као први на територији бивше Југославије, био

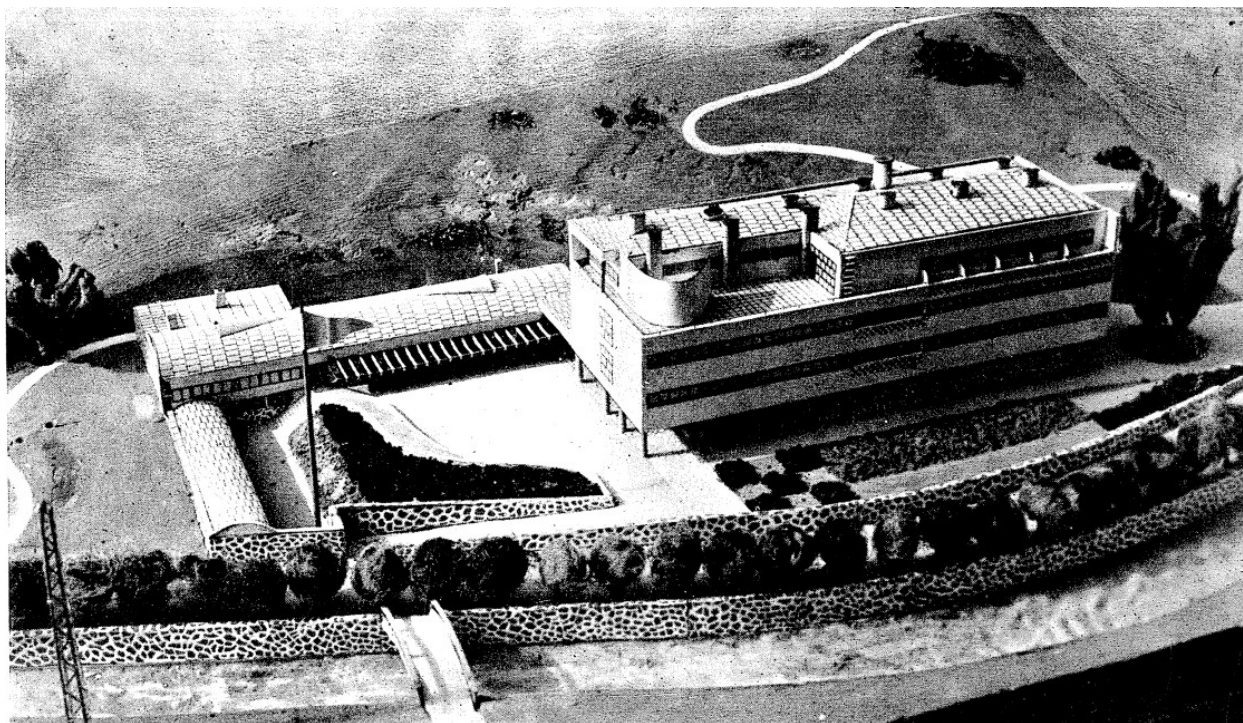
је замишљен као комфоран смјештај за раднике, са нагласком на заједничке просторе и социјализацију кроз функционално организоване просторе. Изградња овог објекта је започета 1948. године те се стилски и функционално не разликује много од већ изграђених вишепородичних кућа. Овај „самачки хотел“ је пројектован за смјештај 250 радника, смјештених у заједничке спаваонице распоређене кроз три етаже [14]. У спаваоницама су углавном била распоређена по четири радника. Собе су пројектоване оптималних димензија у којима је простор у потпуности искориштен. Просторни распоред спаваоница је приказан на илустрацији 17.



ИЛУСТРАЦИЈА 17 - СПАВАОНИЦА ЗА ЧЕТИРИ ОСОБЕ, АРАНЖМАН ДАЊУ - НОЋУ, ИЗВОР: НАЈДХАРТ „АРХИТЕКТУРА БОСНЕ И ПУТУ САВРЕМЕНО“

Стамбена јединица је сведена на минимум, али је у односу на остале издваја то што је нагласак био на просторима који подстичу социјалну интеракцију и заједништво међу радницима. С обзиром на то да стамбене јединице немају купатило, кроз све етаже постављају се корита за умивање са тоалетима, а у приземљу, пошто се радници баве прљавим послом (рудари), предвиђено је заједничко купатило са одвојеном гардеробом за прљава одијела те се на тај начин одваја чисту зону пода стамбених просторија од прљаве. У форми, али и функцији објекта, истиче се и приземни анекс уз зграду у коме су смјештене јавне функције: менза, друштвене просторије и простор за куглање. На илустрацији 18, гдје је приказан објекат из ваздуха, истиче се пространо двориште које су корисници могли користити, како за дружење, тако и за одмор, али и рекреацију у великим озелењеним просторима у којима су могли уживати.

Овдје је такође уочљив и утицај Ле Корбизијеове школе и пет принципа пројектовања модерних објеката, који се поново јављају, како у дому Наркомфин, тако и код Најдхартове куће за бећаре. Он користи армирани бетон што му допушта маневрисање са конструктивним елементима, те приземну етажу највећим дијелом диже на стубове. Прозорски отвори су организовани у хоризонталним тракама, тако да се наглашава јака линија објекта уз сведене фасаде. Простор из приземља надокнађује кровном терасом са соларијем и простором за сунчање и одмор радника. Простор анекса је посвођен сегментним љускама [15]. Зидови на приземљу су урађени у камену, док спратови остају у сведеној бијелој фасади од малтера. Сви ови поменути елементи представљају елементе старе архитектуре, али изведене у савременом маниру модерних принципа градње што истиче припадност објекта простору у коме се налази, везу са прошлoшћу, али истовремено и припадање савременом добу.



ИЛУСТРАЦИЈА 18 - ПРИКАЗ ОБЈЕКТА "КУЋЕ ЗА БЕЋАРЕ" ИЗВОР: НАЈДХАРТ, "АРХИТЕКТУРА БОСНЕ И ПУТУ САВРЕМЕНО"

Часопис „Наш колектив“ из 1965. године, објавио је интересантан текст у коме су детаљно описани услови живота у кући за бећаре од стране једног од корисника простора, који наводи следеће:

„Драги уреднице,

Желим и овог пута да у име станара „Самачке 250“ напишем неколико ријечи које потенцирају и онако незавидан положај радника – самаца, у којем су се нашли последице одговарајућих мјера на нивоу предузећа. И поред потешкоћа на које су самци наишли у погледу регулисања, начина друштвене исхране, још проблематичније рјешење произилази из поступака око смјештаја самаца. Саграђене самачке настамбе покрај игралишта у Вареш Мајдану, по оцјени радника не представљају сретно рјешење наспрам „Самачке 250“ и пресељења у њих. Овакву чињеницу станари поткрепљују са неколико чињеница. Ове нове настамбе су тако незгодно лоциране да је веома отежан приступ до њих. Потребно је више времена да би се стигло на радно мјесто или задовољиле потребе исхране, јер је ресторан друштвене исхране доста далеко од њих. Такођер ни функционалност ових настамби у ужем смислу није уреду. Дешава се да је утрошак електричне енергије и до три пута већи него што је износ станарине. Освјетљење станова је слабо, а купатило кажу само постоји. Док за разлику од ових настамби зграда „Самачка 250“ у сваком случају одговара својој намјени. И локација и питање исхране, и цјеловити унутарњи комфор за раднике је веома повољан. Мада је пораст станарине узроковао појединачне одласке радника из те зграде. Илустрације ради и даљих излагања наводим један податак. Једна соба у којој спавају три човјека има 17 м квадратних. Сваки станар једну трећину ове површине и остало што му стоји на располагању као станару плаћа 4200 динара. Ако се зграда капацитетно искористи добије се позамашна сума, која за неколико година може покривати вриједност зграде. Мада и даље остала овако висока станарина самци су спремни, уколико си приуште наклоност и увиђавност оних који су стали на становишти да се „Самачка 250“ може искористити за друге важније потребе, и даље остати у њој.“ [16]

Данас се овај објекат налази у јако лошем стању, а током година некориштења је извршена пренамјена у управно – административни објекат. Уз пренамјену су дошле и различите интервенције у унутрашњости објекта, али и спољашњости. Тако је на посљедњој етажи, умјесто кровне терасе постављена једноводна кровна равна што у потпуности дистанцира овај објекат од првобитне идеје и обликовања [15].

Од Индустријализације до *Co-livinga*: Еволуција модерног колективног становања

Двадесети вијек, под притиском индустријализације, уноси нове реформе у становању. Тежи се ка социјализацији, окупљању људи ради олакшавања у вршењу њихових свакодневних обавеза. Осим тога, ради се и на растерећењу људи и са економског аспекта, тако што се уводе одређени простори заједничког кориштења, за које се дијеле трошкови. Данас, технолошким напретком, долази до различитих промјена унутар друштва. Људи постају отуђени, све више ствари обављају „на даљину“, што им омогућава да из удобности својих домова врше активности које раније нису могли. Међутим, потреба за социјализацијом и даље остаје можда чак и већа него раније, управо из наведених разлога.

Пројектовање колективних стамбених објеката, кренуло је већ почетком двадесетог вијека и траје све до данашњег дана. Основна идеја је и даље остала иста, једино што су се одређене ствари у смислу обликовања простора, распореда функција и материјала промијениле са доласком модерних трендова. Један од познатијих примјера колаборативног становања, или тзв. „*co-living*“ објеката, јесте објекат архитектонског бироа „*Pereira Miguel Arquitectos*“, у Каркавелошу, Португал, популаран међу студентима, радницима и дигиталним номадима због удобности, флексибилности и доступности свима, што га чини идеалним за особе којима је потребан привремени смјештај или онима који желе да дијеле животни простор са људима сличнима себи [17]. Завршен око 2020. године, објекат је опремљен са 301 индивидуалном стамбеном јединицом које су распоређене кроз 5 спратова изнад земље. Осим надземних етажа, објекат посједује и додатне просторе за смјештај техничке опреме, инсталација, паркинга и оставе у двије подземне етаже. Екстеријер зграде је препознатљив по модуларном дизајну и јаким, наглашеним хоризонталним линијама. Фасаде су урађене у смјени пуних површина обрађених фасадним панелима и празних отвора за балконе и прозоре који се ритмично понављају и стварају интересантну игру свјетлости и сјене. Изглед објекта је приказан илустрацијом 19 гдје су јасно уочљиве назначене карактеристике уређења објекта и његово истицање у средини у којој стоји.



ИЛУСТРАЦИЈА 19 - ПРЕДЊА ФАСАДА ДОМА У КАРКАВЕЛОШУ; ИЗВОР: [17]

Објекат колективног становања у Каркавелошу је опремљен са модерним и функционалним стамбеним јединицама у које су укључени сви основни садржаји као што су купаонице, мале кухиње, балкони и спаваћа зона, све то већ опремљено модерно дизајнираним намјештајем. Зграда је планирана тако да обезбједи комфорне и приватне стамбене просторе, али и могућност социјализације и колективних активности у пажљиво осмишљеним заједничким просторима попут заједничке кухиње са трпезаријом, собе за учење, собе за рад „од куће“ и кровне терасе [17].

Станови унутар објекта имају могућност самосталног и независног функционисања од остатка зграде. Стамбене јединице се могу подијелити у двије категорије – студио за једном особом и студио за двије особе. Свака јединица је опремљена истим садржајима (спаваћа соба, чајна кухиња, купатило и балкон (илустрација 21, приказ стамбених јединица) како би се свим корисницима пружио једнак ниво удобности. Стандардизација стамбених јединица и модуларни приступ пружају једноставније рјешење скелетне конструкције у којој су стамбени модули распоређени као кутије. Све собе су опремљене модерним намјештајем врло једноставног дизајна и свијетлих боја које простор чине већим и прозачним те дрветом које уноси топлоту. Унутрашње уређење зграде зависи од ритма који се јавља на екстеријеру зграде. Позиционирање великих остакљених отвора балкона и прозора допушта свјетлости да прође све до најдубљих зона унутрашњих простора. Избјегавање вјештачких материјала и интензивних боја, а кориштење природних и отпорних материјала са неутралним тоновима ствара угодну и умирујућу атмосферу каква је и потребна за учење или опуштање (илустрација 20– приказ ентеријера).

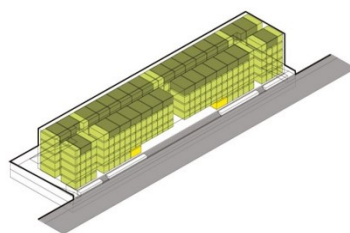


ИЛУСТРАЦИЈА 20 - ПРИКАЗ ЕНТЕРИЈЕРА, ИЗВОР: [17]

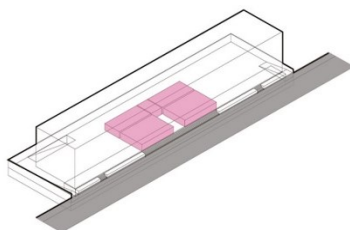


ИЛУСТРАЦИЈА 21 - ПРИКАЗ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА; А - ЈЕДНОСОБАН СТАН; Б- СТУДИО АПАРТМАН, ИЗВОР: [17]

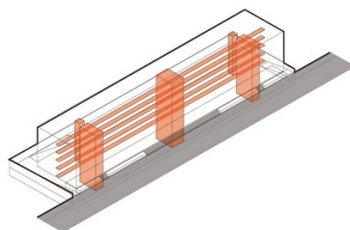
У наредном графичком приказу, илустрација 22, представљена је просторна дистрибуција основних садржаја унутар објекта. У самом средишту, централно у односу на главну осовину зграде, налазе се заједнички простори. У приземље су смјештене просторије попут собе за учење, сале за састанке, заједничког простора за припрему хране, трпезарије и теретане. Оваква поставака јавних садржаја, приказаних розе бојом, подстиче интеракцију корисника, а у исто вријеме ствара јасну границу између јавних зона и приватних јединица, означених зеленом бојом. Широки ходници су веза између свих просторија, те омогућавају проток и доступност свих садржаја у згради, а стварају осјећај отворености и транспарентности. Осим унутрашњих, у функцији социјализације раде и одређени вањски простори, попут кровне терасе, који стварају додатни слој колективитета те су кључни за доживљај живота у заједници, повећавајући осјећај припадности заједници те омогућавајући групни рад. На кровној тераси су организовани простори за дружење, опуштање и заједничке баште. Изглед појединих заједничких, дијељених простора приказан је илустрацијом 23.



Типологије стамбених јединица: у објекту се налази 301 смјештајна јединица. Подијељене су у двије категорије: Студио за једну особу и студио за двије особе, те додатне стамбене јединице за особе са умањеним тјелесним способностима у приземљу објекта.



Организација: Сви заједнички садржаји се постављају централно у приземљу објекта тако да би свима били доступни. Смјештени су у велике, отворене просторе што ствара осјећај пространости и транспарентности.



Доступност: пространи ходници су организовани као дугачки коридори који се протежу кроз средиште сваке етажне, спајају три тачке објекта у којима су смјештене вертикалне комуникације.

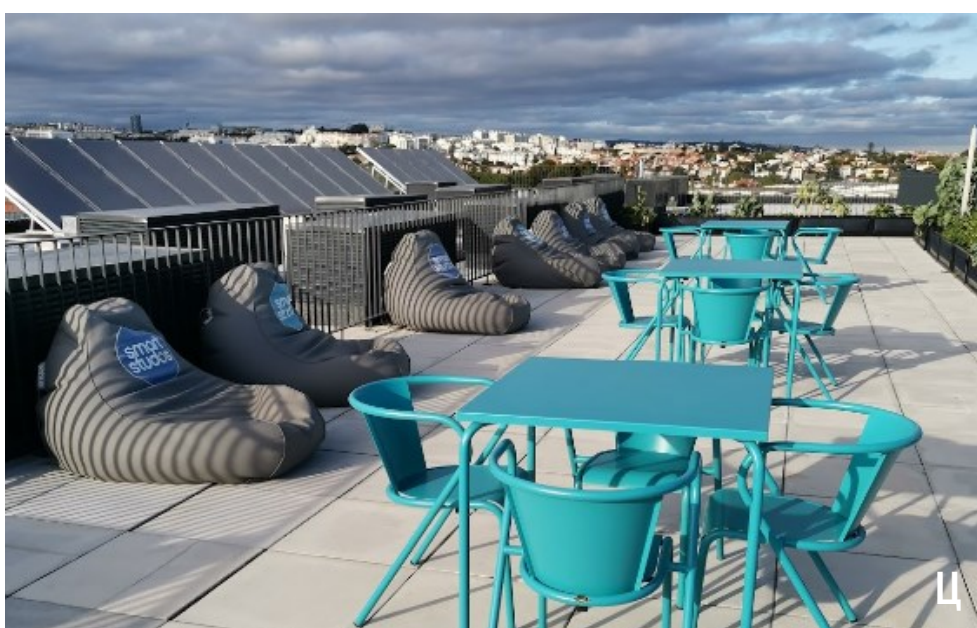
ИЛУСТРАЦИЈА 22 - ПРОСТОРНА ДИСТРИБУЦИЈА САДРЖАЈА УНУТАР ОБЈЕКТА КОЛЕКТИВНОГ СТАНОВАЊА У КАРКАВЕЛОШУ; АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА



А



Б



Ц

ИЛУСТРАЦИЈА 23 - ПРИКАЗ ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРА УНУТАР ОБЈЕКТА КОЛЕКТИВНОГ СТАНОВАЊА У КАРКАВЕЛОШУ: А- ДНЕВНИ БОРАВАК, Б – ЗАЈЕДНИЧКА КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА, Ц – КРОВНА ТЕРАСА; ИЗВОР: [17]

Након хронолошког приказа, наведена три примјера анализирана су у претходном дијелу рада са циљем сагледавања развоја колективног становања кроз различите друштвено-политичке контексте. Упоредивањем њихових програмских оквира, просторних рјешења и односа према заједништву, добија се јаснији увид у трансформацију архитектонских и урбанистичких приступа, као и у вриједности које су обликовале сваки од пројеката. Иако су кондоминијуми почели да се граде у потпуно другачијим друштвеним и економским условима од данашњих, они и даље носе сличне карактеристике, јер припадају категорији објеката колективног становања. Идеја која се провлачи кроз концепт кондоминијума, као и кроз многе друге моделе стамбеног живота, јесте стварање средине која подстиче социјализацију и колективитет, али истовремено осигурава довољан ниво приватности и удобности. Данас, у савременим кондоминијумима, овај принцип добија нову димензију. Простор је и даље подијељен на приватне стамбене јединице и јавне просторе, али са нагласком на модерне технологије, енергетску ефикасност и удобност. Такви објекти не само да омогућавају економске уштеде кроз дијељење мјесечних накнада између свих станара, већ подстичу и већи ниво међусобне повезаности. Простори заједничке употребе, као што су теретане, радне собе и друштвене зоне, имају за циљ да олакшају свакодневне активности и побољшају квалитет живота станара, али и да створе окружење које пружа простор за социјализацију и сарадњу. Зона приватног живота остаје јасно одвојена од јавних простора, али је све више усклађена са савременим потребама становника, укључујући паметне технологије које омогућавају већу удобност и сигурност. Простори су пројектовани тако да сваки станар има довољно животног комфора, чак и у мањим стамбеним јединицама, али са додатним садржајима који побољшавају функционалност и друштвену интеракцију. Данашњи кондоминијуми, стога, не само да нуде висок ниво приватности, већ се адаптирају и на нове друштвене и економске трендове, стварајући одрживији и повезанији начин живота у урбаним срединама.

Као интересантан примјер савременог колективног становања издваја се амерички *Windjammer condominium*, у којем тренутно борави Денис Балић [18]. Овај примјер доказује да се концепт колективног становања развијао током времена, али су основне компоненте остале непромијењене. Главни циљ и даље је пружити простор који остаје вјеран својој основној идеји – стварању окружења које нуди удобност и подстиче међусобну интеракцију, а данас добија нову димензију због технолошког напретка и потребе за одрживим урбаним животом.

4.2. Анализа интервјуа – кондоминијум „Windjammer condominium“

Како би се добио увид у свакодневни живот и искуства становања у кондоминијуму, спроведен је интервју са становником једног од стамбених комплекса. Овај интервју има за циљ да истражи специфичности живота у кондоминијуму, као и изазове и предности које ова врста становања може донијети. Интервју је спроведен 6. септембра 2024. године од стране аутора рада, а интервјуисан је Денис Балић, који

живи у *Windjammer* кондоминијуму од 2017. године, заједно са супругом. Интервју је текао као полуструктуриран, обухватао је серију отворених питања састављених од стране аутора (листа питања је приказана у прилозима), како би се добила широка слика о искуству становања у овом типу стамбеног објекта [18].

Стамбени комплекс је позициониран тачно на прелазу између једнопородичних стамбених објеката, простора изграђеног вишепородичним стамбеним објектима и производним комплексима, што је уочљиво на илустрацији 24, на мапама. Постављен је тик уз зону једнопородичног становања, а од вишепородичних објеката их дијели појас аутопута, те представља добар примјер прелазне форме између ове двије типологије објеката.

Организација стамбеног комплекса је таква да постоји 17 мањих, засебних, двоетажних (П+1) или троетажних (П+2) групација објеката које подсећају на куће у низу. Свака групација објеката је нумерисана бројевима од 1 до 17. Двоетажне групације се састоје углавном од по 4 стамбене јединице, а троетажне садрже по шест. Упоредо са тим, свака стамбена јединица се протеже кроз двије или три етажне. Паркинг за све станове је обезбјеђен уз саобраћајнице које се протежу између стамбених групација. Организација комплекса се најбоље може сагледати кроз мапу активности, на илустрацији 25. Куће су степенасто грађене по висини, а тако каскадиране и изломљене кровне равни доприносе динамици изграђених групација, те наглашава сваку стамбену јединицу. Главни улази су смјештени углавном између двије јединице, тако да тријем постаје заједнички простор. Кроз цијели комплекс су провучене зелене површине заједно са високим растињем, али и воденим површинама у виду језера, што ствара посебан амбијент и везу са природом.

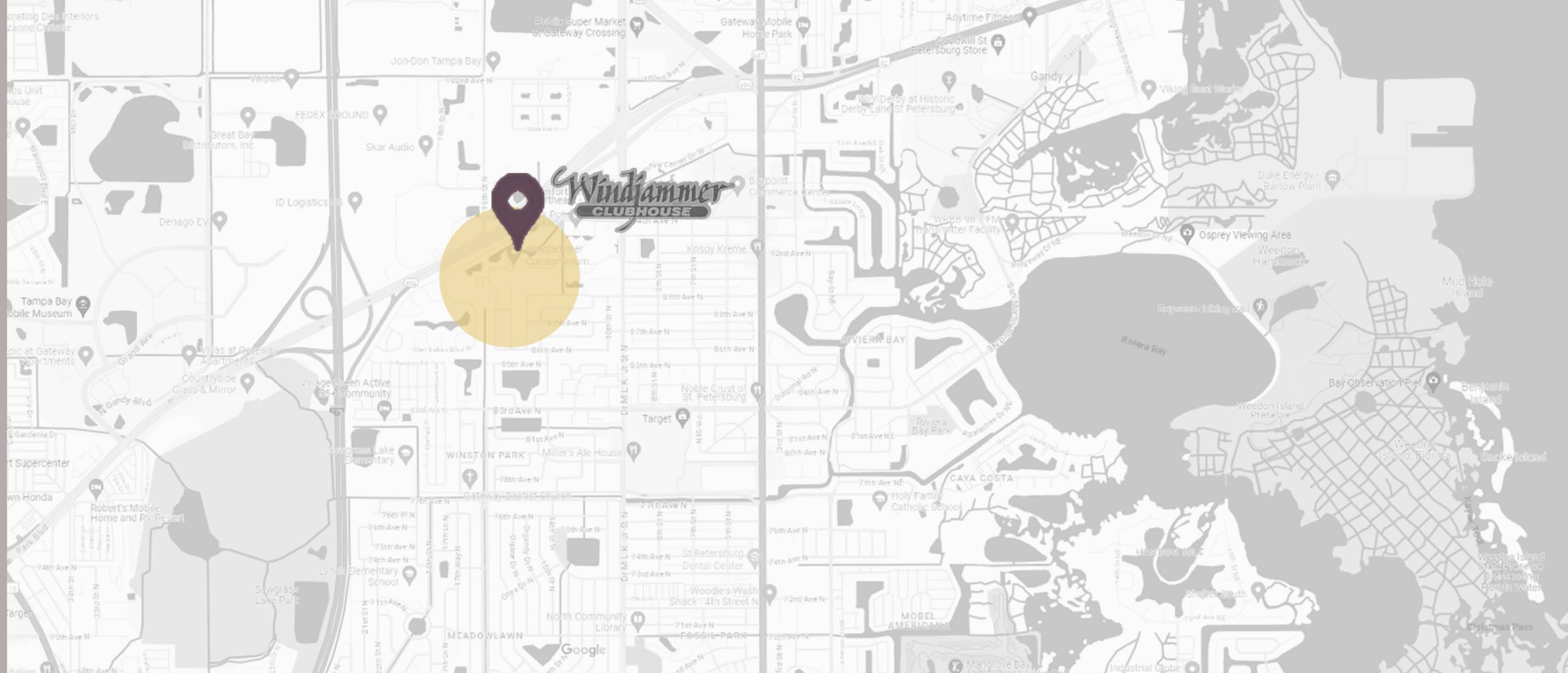
Стамбена јединица у којој испитаник живи је нумерисана бројем 1 и представља је потпуно приватан простор за становање, чија квадратура износи око 75 m². У склопу стана се налазе следеће просторије: дневни боравак са трпезаријом, кухиња, двије спаваће собе, купатило, тоалет те ходник са плакаром, оставом и просторија вешераја за прање и сушење веша. Уз то постоји и техничка просторија са системом за гријање/хлађење, и балкон.

Балић наводи да је организација кондоминијума таква да постоји удружење станара које рјешава сва питања и проблеме унутар стамбене заједнице. У комплексу постоји главна канцеларија у којој борави менаџер кондоминијума који се брине о већини ствари или проблема, и њему се станари обраћају за све што им је потребно. Осим менаџера, ту су још двије особе које су задужене за одржавање, чишћење и дневне потрепштине. Сви они дјелују под удружењем у којем су и сами станари чланови. По потреби се организују састанци, на којима је битно да редовно учествује што већи број етажних власника. На сваких десетак година удружење, на челу са менаџером, позива све оне који су власници стана унутар кондоминијума на заједнички састанак на коме се разматрају већа питања као што су вањска реновирања, замјена кровова, фарбање свих фасада, замјена ограда на степеницама, постављање или санирање асфалтних површина и слично. Дакле, за све веће проблеме се установи колико би поправке коштале и колико би износила мјесечна рата коју би отплаћивао сваки од власника кондоминијума. На основу гласања свих се доноси коначна одлука.

Што се тиче плаћања мјесечне рате, она се дефинише у односу на величину и спратност стамбене јединице. Власници станова плаћају фиксну мјесечну надокнаду, а постоје и станови који се издају, тако да је тим особама цијена одржавања већ урачуната у мјесечну кирију. Уколико се јави одређена врста унутрашњег квара, у самој стамбеној јединици, попут проблема са водоинсталацијама, фрижидером, системом гријања и слично, особе које посједују ту јединицу су дужни сами да изврше поправку и плате за исту, док је корисницима који изнајмљују стан тај дуг такође урачунат у мјесечну кирију. Балић такође изјављује: „Редовна мјесечна накнада коју станари плаћају се користи за одржавање, а одржавање укључује: смеће, воду, све мање вањске поправке, одржавање базена, теретане, кошење траве, итд“, поменувши тако и заједничке просторије које се налазе унутар комплекса. Осим њих, такође наводи и теретану, салу за тенис, базен, џакузи, два парка у којима је смјештено дјечије игралиште, роштиљ и игралиште за одбојку, два језера у склопу великог озелењеног дворишта, те просторију са веш машинама која може да се користи по потреби. Сви амбијенти су приказани илустрацијом 25. Ове просторе користе за спорт, социјализацију и дружење. Однос са комшијама зависи од међусобног познавања и није толико заступљена пракса обилажења, као што је на нашим просторима, али свакако постоје добри односи са сусједством. Комплекс је ограђен оградом са сјеверозападне и западне стране, која је на неким дијеловима прекинута великим језерима која представљају природну баријеру. На истоку и југу комплекса се налази шума. Улаз се контролише на главној капији са рампом која се отвара помоћу дигиталног кључа. Овакав приступ се користи и приликом улаза у просторије теретане и базена. Не постоји портир, али је све унутар и око комплекса обезбјеђено видео-надзором.

Као закључак, Денис износи своје мишљење и предности живота унутар кондоминијума, наводећи следеће: „Искуства су позитивна! Живот је угодан и локација је веома приступачна. 10ак минута смо удаљени од центра града Сант Петербурга, а у близини је аутопут 275, који нас повезује са Тампом. Школе су такође близу. Исто тако смо на 5 минута војње аутомобилом удаљени од морског зајева.“

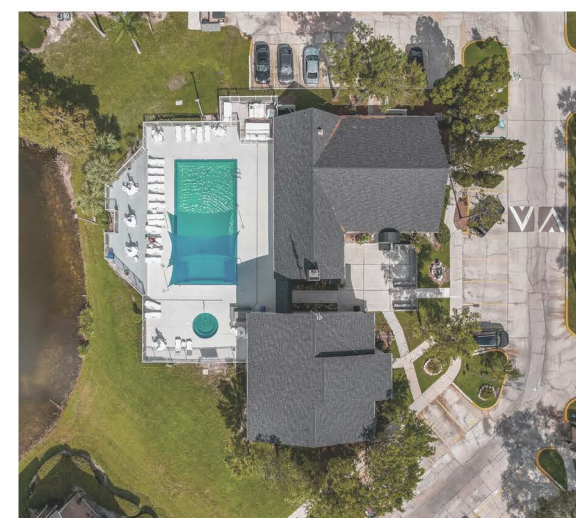
Windjammer кондоминијум се налази на прелазној зони између једнопородичног становања и комбинације вишепородичног становања са индустријском и пословном зоном. Комплекс је пројектован тако да су стамбени објекти груписани у трактове - попут кућа у низу те као такви позиционирани по ободу стамбене зоне. Између њих се протежу саобраћајнице са интегрисаним паркингом и довољно мјеста за све кориснике. Јавни садржаји (базен, теретана, вешерај...) су централизовани и смјештени у средиште насеља тако да су лако доступни свим корисницима комплекса. Приступ кондоминијуму је ограничен постављањем ограда и капије те језера и шуме по ободу као природне баријере.



ЗОНА ВИШЕПОРОДНИЧНИХ И СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИХ ОБЈЕКТА

ПРЕЛАЗНА ЗОНА

ЗОНА ЈЕДНОПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА



МАПА АКТИВНОСТИ



Базен



Спортски терен - одбојка



Опремљен простор за роштиљање



Менаџерске канцеларије



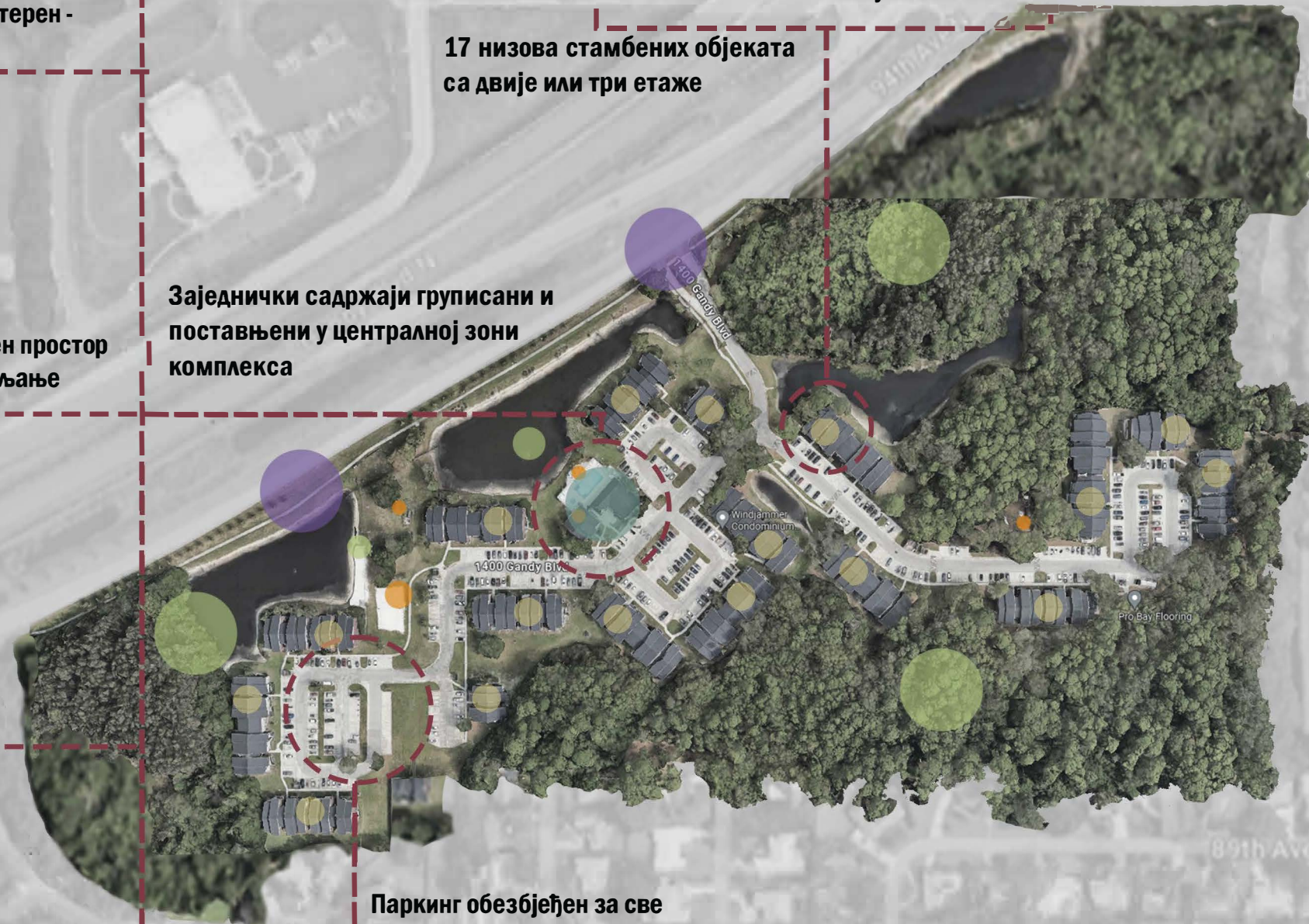
Теретана, фитнес



17 нивоа стамбених објеката са двије или три етаже



дијељена улазна зона



Заједнички садржаји груписани и поставњени у централној зони комплекса

Паркинг обезбјеђен за све станаре те могућност приступа за лица са умањеним тјелесним способностима



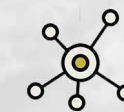
Приватне стамбене јединице, нивои



Простор за одмор, релаксацију и рекреацију



Вега са природом и зеленилом



Централизовани заједнички простори



Иклузија - доступност свих садржаја



Безбједност комплекса - ограда, капија и природне баријере

4.3. Кондоминијум

Кондоминијум је прелазна форма становања, која стоји на граници између индивидуалног и колективног становања. Овај принцип становања се данас појављује све чешће у свијету, а његова употреба креће и на просторима Балкана. Овакав модел становања је регулисан законодавством сваке државе. Већина земаља посједује законе који регулишу права и обавезе власника кондоминијума. На примјер, у Србији је регулисано кроз Закон о становању и одржавању зграда. У контексту Босне и Херцеговине, иако не постоји посебан закон о кондоминијумима, блиска организациона структура може се уочити кроз модел заједнице етажних власника (ЗЕВ), дефинисан Законом о одржавању зграда [19, 20]. Овај модел подразумијева колективно управљање и одржавање заједничких простора, уз могућност доношења унутрашњих правила, што показује да постоји основа за даље развијање модела колективног становања. Међутим, недостаје шири законодавни оквир који би подржао савремене облике као што је кондоминијум, у циљу стварања цјеловитих и самосталних стамбених заједница.

Искуства земаља која су развила законодавни оквир у области организовања кондоминијума указују на потребу доношења двије врсте докумената: декларације и интерног правилника кондоминијума. Декларација о кондоминијуму је правни документ којим се формира кондоминијум као цјелина и утврђују правила управљања, кориштења приватних и заједничких простора, као и расподјела својине. Обухвата информације о свим етажним јединицама и заједничким дијеловима зграде, права и обавезе власника, расподјелу заједничких дијелова и правила управљања, а прати је и графичка документација која приказује физичку и правну структуру комплекса [21, 22]. Декларација се углавном усваја током или прије изградње, најчешће од стране инвеститора, и неопходна је за правну регистрацију код надлежних власти. Примјењује се у државама које имају дефинисане законодавне оквире за кондоминијуме или заједничко власништво. Измјене декларације могу да се изврше уз сагласност 80-90% власника станова. Други писани документ је Правилник, често назван и „правила куће“ или „интерни правилник“ који власници усвајају након усељења, и који регулише свакодневни живот унутар заједнице. Он обухвата све аспекте живота у кондоминијуму, укључујући дефинисање права и обавезе власника, правила о кориштењу заједничких простора, одржавање и поправке те и правила о изгледу стамбених јединица, управљање финансијама, али и начин доношења одлука унутар заједнице, кућним љубимцима и другим питањима. Правилник се углавном доноси на састанку свих власника те су могуће измјене у односу на тренутне потребе, уз сагласност већине власника станова. Он треба да осигура миран и функционалан живот унутар заједнице, али и да заштити интересе власника [22]. Док је декларација формални и правно обавезујући оквир, правилник је оперативни и флексибилни алат који се мијења у складу са потребама заједнице.

У смислу типологије објеката, кондоминијум представља савремени приступ пројектовању и планирању стамбеног простора. Комплекс кондоминијума се састоји из приватних стамбених јединица опремљених свим потребним садржајима, да обезбједе угодан и комфоран живот, употпуњен заједничким садржајима, тако да пружа широку лепезу услуга, сигурност, мир, те све неопходне функције у склопу комплекса. У кондоминијуму, сваки стан је у приватном власништву, а заједничку имовину чине сви остали простори попут подрума, оставе, гараже, вертикалних комуникација, вањске површине и додатни објекти попут базена, спа центра, теретане,

игралишта и многи други. Овакав систем дистрибуције садржаја и одвајања јавних садржаја од приватних стамбених јединица се јавља још од почетка 20. вијека, са појавом првих објеката социјалног становања, детаљније описан кроз преглед историјског развоја објеката колективног становања, поглавље 4.1. Приступ услугама унутар комплекса је ограничен на кориснике кондоминијума. Заједнички простори су ту да би се подстакла социјализација међу људима [17]. Сваки простор, као тачка сусрета, подстиче упознавање са комшијама и њихово дружење. Неки кондоминијуми чак организују заједничке догађаје, као што су окупљање станара, да би се подстакло дух заједништва, али и олакшала комуникација и упознавање међу власницима.

У организационом смислу, кондоминијум функционише као удружење станара. Ово је орган, са менаџером кондоминијума и неколико чланова особља на челу који руководе, те власника стамбених јединица, или само неколико њих изабраних од стране цијеле заједнице да их заступају. У аналитичком оквиру овог рада, сегмент интервју, Денис Балић као корисник оваквог модела становања описује начин функционисања кондоминијума [18]. Напомиње да је веома битно да су власници јединица активни чланови одбора, присутни на састанцима и упознати са свим правилима и прописима о функционисању кондоминијума, како би знали своја права и обавезе. Удружење станара се бави питањима попут одржавања комплекса, осигурања, безбједности и контроле свих садржаја доступних корисницима која се рјешавају организовањем редовних састанака, на којима сви станари кондоминијума имају право присуства, гласања и учешћа у доношењу одлука које се тичу свих њих. Одлуке о управљању, правилима понашања, буџету и одржавањима се такође доносе на оваквим састанцима. Средства за одржавање и поправке јавних садржаја унутар комплекса, биле оне веће или мање, прикупљају се у оквиру мјесечних накнада које плаћају сви власници станова у односу на величину стамбене јединице које посједују и потреба за одржавањем [18]. Управни одбор је дужан да биљежи и презентује станарима финансијски извјештај, у коме се евидентирају сви приходи, расходи као и резервни фонд који се чува за велике поправке или непредвиђене ситуације. С обзиром на то да је ово средина у којој живи већи број људи, гдје се такође одређени садржаји дијеле, да би се превазишле конфликтне ситуације, на састанцима се разматрају и доносе правила и прописи о понашању унутар комплекса. Ово је представљено у форми кодекса или правилника који регулише понашање станара и корисника унутар комплекса (како користити и управљати заједничком својином), али се односи и на забране о буци, правила паркирања или било које друге аспекте живота који утичу на кориснике простора кондоминијума. Такође, правилник се односи и на изглед комплекса, па тако корисници могу да буду ограничени по питању промјена унутар своје стамбене јединице, као и промјена на спољашњем изгледу објекта [22]. За веће рестаурације се углавном траже сагласности управног одбора, то јест удружења станара. Станари су у обавези да поштују договорена правила и прописе, а у случају непоступања по истима, могу се суочити са новчаним казнама па чак, у екстремним случајевима, и са одређеним правним акцијама.

Живот у кондоминијуму носи са собом различите предности, али јављају се и одређени изазови. Кључну предност представљају додатни заједнички садржаји у непосредној близини стана, а унутар комплекса кондоминијума. Постојање одређених функција, попут базена, теретане, спортских игралишта, услужних садржаја као што су продавница, апотека, кафе или ресторан, заједничке перионице веша, двориште са




























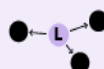
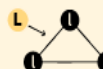
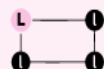
уређеним вртом, олакшава живот и функционисање како појединцу, тако и породицама [18, 17]. Може се навести и мала или никаква одговорност кад је одржавање јавних садржаја у питању, с обзиром на то да је све обезбјеђено. Такође, иако се плаћају мјесечне накнаде, оне су мање него када би свако индивидуално плаћао поправке и одржавање јер се трошкови дијеле међу свим корисницима, што представља значајну олакшицу и са економског аспекта. Ту је и осјећај припадности заједници, осјећај колективитета и социјализација са осталим корисницима. Са друге стране, због постојања заједничких садржаја, постоји и могућност нарушавања мира и приватности те може да дође до конфликтних ситуација. Конфликти се рјешавају на састанцима са управним одбором процесом медијације, гдје се укључује непристрасна, трећа особа, те помаже особама у сукобу да мирним путем дођу до рјешења. Друга метода разрјешавања сукоба се спроводи процесом арбитраже, Док у медијацији учесници сами осмишљавају решење уз помоћ посредника, у арбитражи контролу исхода преносе на арбитра који доноси коначан и обавезујући судски пресудни резултат [23]. Да би се овакве ситуације заобишле, постоје правилници понашања, који у неким случајевима могу да буду рестриктивни и ограничавају слободе власника по питању промјене изгледа јединице или кориштења заједничких садржаја. У оваквом стилу живота, од великог је значаја да корисници простора буду солидарни, спремни на договор и сагледавање потреба и интереса свих чланова заједнице.

Из свега претходног закључује се да боравак у кондоминијуму доноси одређене бенфите за становнике, али са друге стране и ограничења. Ипак, прихватајући и добре и лоше стране, у коначници живот у њему може бити веома пријатан и удобан. Изједначавање личних потреба са потребама заједнице, те активно учешће у одржавању позитивне атмосфере, је кључ за успешан и задовољавајући живот у оваквом типу стамбеног окружења.

4.4. Анализа анкетног упитника

У Бањој Луци, као и у многим другим градовима, постојећи стамбени фонд не одговара у потпуности потребама нових, модерних генерација. Недостатак приступачних, флексибилних и технолошки опремљених стамбених јединица представља изазов за ове генерације које улазе на тржиште некретнина. Постојећи стамбени фонд у великој мјери обухвата објекте изграђене у периоду социјализма, прилагођене стандардима и начину живота генерација бејби бумера (1946 – 1964.) и генерације X (1965 – 1979.), чије су просторне и друштвене потребе биле знатно другачије у односу на савремене младе. Из тог разлога, је важно разумети специфичне жеље и потребе генерације Z, као циљне групе корисника, како би се развили модели становања који ће им одговарати и подржати њихов начин живота.

Генерација 3, особе рођене између 1997. и 2012. године, представља нову и утицајну групу становништва. Као прва генерација која је одрасла у потпуно дигиталном окружењу, њихове навике, вриједности и очекивања значајно се разликују од претходних генерација, како је приказано илустрацијом 26. За разлику од миленијалаца, који су често били оптимистични и оријентисани ка колаборацији, припадници генерације 3 показују реалистичнији приступ, наглашавајући независност и практичност у доношењу одлука, као и то да су мање склони ризиковању приликом доношења одлука. [25, 24] У контексту становања, генерација 3 показује склоност ка мањим, приступачнијим домовима, често у урбаним срединама, са нагласком на паметне технологије и флексибилне распореде. Они цијене заједничке просторе који омогућавају друштвену интеракцију, али истовремено захтјевају и приватност. Ова генерација је такође склона коришћењу технологије у процесу куповине и изнајмљивања некретнина, што их чини технолошки напредним купцима. Захваљујући раду на даљину, приступачна подручја која су раније била неприхватљива због удаљености од урбаних пословних центара, сада постају пожељна мјеста за живот, што додатно проширује њихове могућности избора становања. [26]

Category	Builders Born: 1925-1945	Baby Boomers Born: 1946-1964	Generation X Born: 1965-1979	Generation Y Born: 1980-1994	Generation Z Born: 1995-2009	Gen Alpha Born: 2010-2024
Slang terms	 We prefer proper English if you please	 Be cool Peace Groovy Way out	 Dude Ace Rad As if Wicked	 Bling Funky Doh Foshizz Whassup?	 Fam GOAT Slay Yass queen	 lit yeet hundo oof rn idrc
Social markers	World War II 1939-1945	Moon landing 1969	Stock market crash 1987	September 11 2001	GFC 2008	COVID-19 2020
Iconic cars	 Model T Ford Final, 1927	 Ford Mustang 1964	 Holden Commodore 1978	 Toyota Prius 1997	 Tesla Model S 2012	 Autonomous vehicles 2020s
Iconic toys	 Roller skates	 Frisbee	 Rubik's cube	 BMX bike	 Folding scooter	 Fidget spinner
Music devices	 Record player LP, 1948	 Audio cassette 1962	 Walkman 1979	 iPod 2001	 Spotify 2008	 Smart speakers Now
Leadership style	 Controlling	 Directing	 Coordinating	 Guiding	 Empowering	 Inspiring
Ideal leader	Commander	Thinker	Doer	Supporter	Collaborator	Co-creator
Learning style	Formal	Structured	Participative	Interactive	Multi-modal	Virtual
Influence Advice	Officials	Experts	Practitioners	Peers	Forums	Chatbots
Marketing	Print (traditional)	Broadcast (mass)	Direct (targeted)	Online (linked)	Digital (social)	In situ (real-time)

ИЛУСТРАЦИЈА 26 - КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРИПАДНИКА ОДРЕЂЕНИХ ГЕНЕРАЦИЈА; ИЗВОР: [24]

Овај рад има за циљ да, кроз анкетно истраживање, дубље испита ставове и очекивања припадника генерације З у вези са становањем, како би се идентификовале кључне карактеристике које би нови стамбени модели требало да поседују.

Анкетирање је вршено у мају, 2024. године. Само испитивање је извршено онлајн, путем алатке *Google Forms*, којом је дефинисана листа питања. [27] Дијелењем упитника путем друштвених мрежа и медија, на питања су одговорила 103 испитаника који представљају анкетирани узорак. Популација од 103 испитаника већински припада генерацији З, процентуално 88,3% који и јесу циљна група, стога ће се приликом анализе упитника вршити генерализација одговора, уз истицање одређених девијантних случајева уколико буду постојали и били од интереса за истраживање.

Највећи број испитаника, чак 71 живи на територији града Бање Луке. Осим њих, анкети су приступили и становници Приједора, Лакташа, Челинца, Градишке, Дервенте, Прњавора те Брчко дистрикта и Источног Сарајева. Већинска популација је женског пола (77,7%). На питање о образовању, већина је понудила одговор о завршеној средњој школи и факултету (илустрација 27), а такође више од половине испитаника су студенти и незапослени. Углавном живе у градовима, већински у зградама, али се већина изјаснила да преферира живот у кућама или у зградама ниже спратности (до 6 спратова).

У дванаестом питању, које се односи на недостатке унутар насеља у коме испитаници тренутно бораве, највећи број популације се жали на недостатак паркинг мјеста. Такође, велики проблем представља и недостатак зелених површина и игралишта, бука, али и неконтролисана градња. Све то директно утиче на загађеност ваздуха, загађеност околине уопште, али и запуштеност подручја или стамбеног комплекса, „Нарушеност објеката графитима, клима – уређајима и индивидуалним интервенцијама“. Осим тога, велики број људи наводи као проблем и неразвијеност техничке инфраструктуре, лошу опремљеност, (нпр. недостатак контејнера, пјешачких стаза и стаза за инвалиде), а такође и слабу повезаност са осталим дијеловима града, те недостатак основних услуга попут продавнице, поште, банке или апотеке, те културно – образовних установа. Што се тиче друштвеног аспекта, велики број испитаника се жали управо на недостатак активности и дешавања, тј. беживотност унутар насеља те недостатак духа заједништва, што донекле показује да је људима потребно више простора за дружење и заједничке активности са комшијама. Наведени недостаци могу да се искористе као основа приликом утврђивања начела за пројектовање колективних објеката који ће бити по мјери свих.

У наставку анкете испитивана је жеља испитаника да живе у заједници и са колико људи су спремни да дијеле одређене животне просторе. Сваки испитаник је могао означити више одговора на питање с ким би дијелио свој простор. Очекивано, највећи број (84 испитаника) је навео да би живио само са ужом породицом — што указује на преференцију једнопородичне стамбене заједнице, попут куће или стана. Након ове групе, слиједе испитаници који би простор дијелили са пријатељима (30 одговора), затим са сродницима (15 одговора), док 12 испитаника наводи да не жели да живи у заједници. Само четири особе су изразиле спремност на живот у заједници са непознатим људима. С обзиром на темељ колективног модела становања који почива на духу суживота и заједништва, посебно је значајна група испитаника која свој живот види у широј заједници — са пријатељима или непознатим људима. Они представљају

циљну групу овог истраживања и чине 23,1% укупно анкетираних (илустрација 28). Већином припадају генерацији 3 (27 испитаника). Иако исказују спремност на живот у широј заједници, резултати показују да нису вољни да простор дијеле са великом групом људи. Подаци ове групе су у великој мјери слични општим резултатима анкете, што се може видјети и на упоредној анализи кроз илустрацију 28.

Када је ријеч о дијељењу различитих стамбених просторија, изузев најинтимнијих – попут спаваће собе и купатила – за које је већина навела да би их дијелила са једном особом или не би уопште, у осталим случајевима најчешћи одговор је био да би их дијелили са заједницом до пет особа. Генерално се закључује да људи на нашим просторима и даље нису толико спремни да дијеле свој животни простор. Стога приликом пројектовања објеката колективног становања, битно је обратити пажњу на распоред функција, обезбједити довољну интиму унутар стамбеног простора и јасно га одворити од заједничких функција, да би се корисници осјећали угодније.

Даље се поставља питање шта су то допунски садржаји које би једна стамбена заједница требала да има, који ће унаприједити животни комфор унутар комплекса. Највише договора се односило на заједнички врт/двориште, кровну терасу, заједничку гаражу, вањска игралишта за дјецу те просторије које пружају услуге продаје, попут маркета, апотеке или дрогерије. Вративши се на анализу примјера колаборативног становања, може се закључити да су управо кровна тераса и заједнички врт простори који су заједнички и појављују се код свих анализираних објеката (4.1). Такође, Препоруке о пројектовању стамбених насеља у Бањој Луци из 1962. наводе заклоњене паркинге/гараже, терене, игралишта и спортске садржаје, продавнице, угоститељске и културно – образовне установе као елементе насеља, што се такође налази при врху листе садржаја које испитаници сматрају битнима да се пронађу у једној стамбеној заједници (4.5).

У наредном сегменту анкете испитује се шта је оно што код људи изазива осјећај сигурности у њиховом стамбеном простору и непосредној околини. На питање: „Да ли би вам више одговарало да живите у ограђеном стамбеном комплексу у коме је приступ контролисан или у отвореном комплексу који је доступан и спољним посјетиоцима?“, чак 71 од 104 испитаника (68,9%) наводи да би преферирали живот у контролисаном и затвореном комплексу. Овај податак указује на то да већина људи тежи постављању јасних граница и ограничењу приступа свом животном простору – како из безбједносних разлога, тако и ради очувања интимности.

Највећи број испитаника као најзначајнији безбједносни елемент истиче видео-надзор јавних садржаја и површина. Поред тога, међу важним факторима се издвајају добра освјетљеност јавних површина, ограничено и регулисано кретање моторних возила кроз комплекс, као и у појединим случајевима – потпуно укидање саобраћаја. Значајна је и контрола улаза и излаза кроз портирницу или рецепцију, те ограничен приступ заједничким садржајима, што значи да спољашњи посјетиоци не би имали слободан улаз (илустрација 29). Испитаници су имали и могућност да самостално допуне своје одговоре, при чему је наведена потреба за аутоматским закључавањем улазних врата или увођењем приступа путем лозинке. Да би сви ови безбједносни системи функционисали, потребно је обезбједити редовна мјесечна средства за одржавање – не само безбједносних система већ и цијелог комплекса, укључујући чишћење и одржавање вањских површина. Већина испитаника исказала је спремност да у те

сврхе издваја одређени износ новца – чак 94 особе (91,3%) дале су позитиван одговор на ово питање.

С обзиром на то да се у анкети испитује живот унутар колаборативне заједнице, јасно је да овакав начин организације доноси одређене предности, али и изазове. Као што је већ наглашено, један од главних изазова представља различитост животних стилова и навика корисника, што може довести до неусклађености и потенцијалних конфликта. Управо због тога, јасно дефинисана правила понашања се јављају као неопходан механизам за одржавање складног заједничког живота. Већина испитаника изразила је спремност да живи у стамбеном комплексу у коме су таква правила унапријед утврђена и договорена у оквиру саме заједнице – чак 86 испитаника (83,5%) подржава ову идеју, док је 17 (16,5%) изразило противљење оваквом виду организације (илустрација 29).

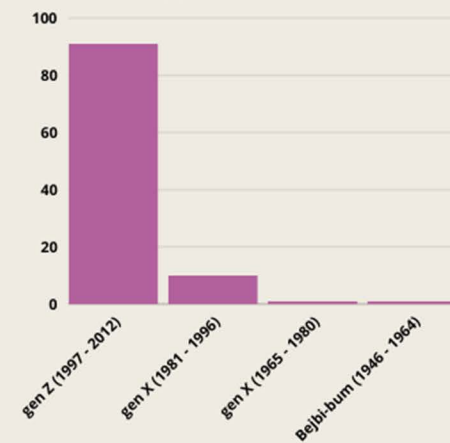
Анализа анкете доноси нове увиде у стање савременог друштва на нашим просторима и у његов однос према колективитету. Највећи број испитаника припада генерацији З, која уједно представља и циљну групу овог истраживања, јер су управо они у фази живота када доносе одлуке о организовању свог стамбеног простора. Уочава се да постојећи стамбени фонд не одговара у потпуности на потребе и жеље корисника, те да многи недостаци и даље постоје. Зато је приликом пројектовања нових, модерних модела становања неопходно посветити пажњу управо овим аспектима. Посебно важан сегмент истраживања односи се на ставове испитаника о дијељењу животног простора и додатних садржаја. Генерално, може се закључити да савремени човјек још увијек није у потпуности спреман на суживот са другима, посебно када је ријеч о дијељењу приватних просторија, као што су спаваћа соба и купатило. Ипак, постоји одређен дио друштва, углавном млађа популација, који показује спремност за дијељење простора и нове облике заједничког живота. Они доносе нове животне навике, прихватају другачије вриједности у односу на старије генерације, и отворенији су за нова искуства, културе и начине живљења. Управо за ову циљну групу, модел колаборативног становања попут кондоминијума може представљати одговарајуће рјешење. Он омогућава задовољавање савремених потреба, унапређује живот у заједници и подстиче нове, иновативне приступе у стамбеном простору.

ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ

ПОПУЛАЦИЈА



СТАРОСНА ДОБ



ОПШТЕ ИНФОРМАЦИЈЕ - ЗАПОСЛЕЊЕ

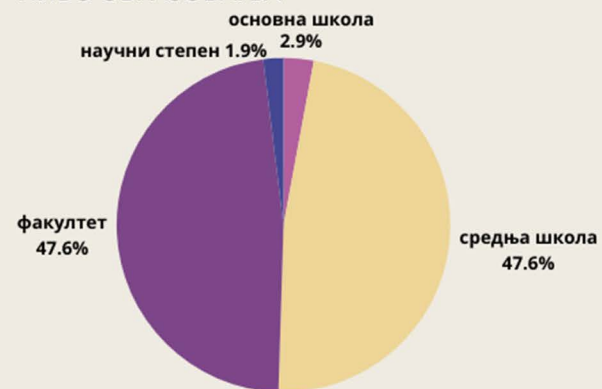


РАДНИ СТАТУС ИСПИТАНИКА



МЈЕСТО ВРШЕЊА РАДНИХ ОБАВЕЗА

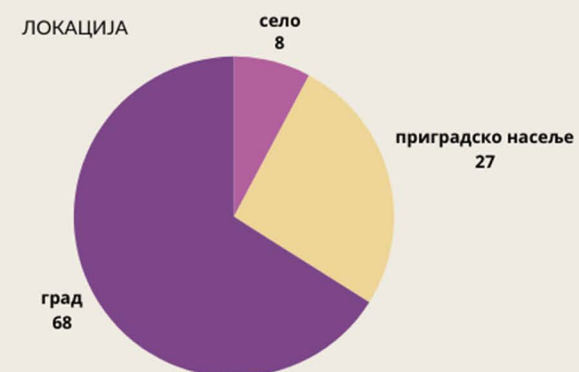
НИВО ОБРАЗОВАЊА



ВЕЛИЧИНА СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ



ТРЕНУТНО МЈЕСТО СТАНОВАЊА



ТИПОЛОГИЈА



У БУДУЋНОСТИ...

ТИП ОБЈЕКТА У КОМЕ БИ РАДИЈЕ ЖИВЈЕЛИ

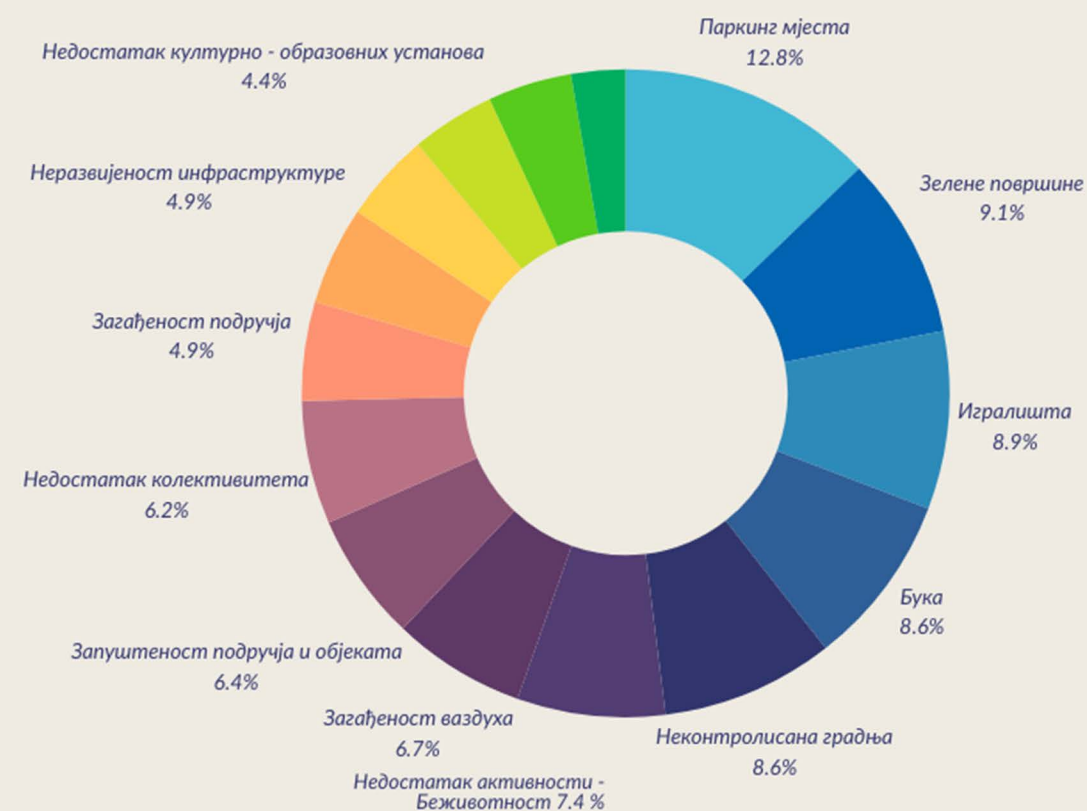


СПРАТНОСТ ЗГРАДЕ У КОЈОЈ БИ ЖИВЈЕЛИ



НЕДОСТАЦИ МЈЕСТА ТРЕНУТНОГ СТАНОВАЊА

Питање број 12: "Који су то недостаци који се јављају у насељу у коме тренутно боравите?"
Испитаници су имали понуђен списак недостатака, са опцијом надопуњавања, те су имали право да означе више одговора које сматрају потребним.

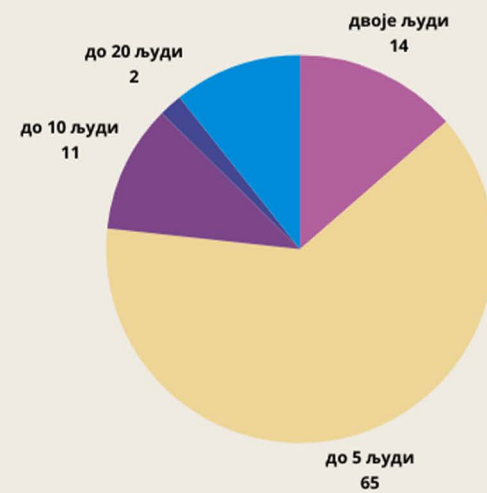


легенда

недостатак бр. одговора

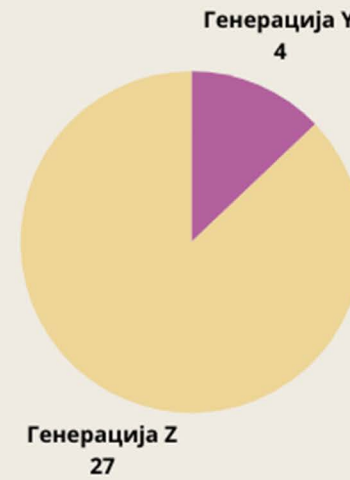
Паркинг мјеста	52
Зелене површине	37
Игралишта	36
Бука	35
Неконтролисана градња	35
Беживотност	30
Загађен ваздух	27
Запуштеност	26
Колективитет	25
Загађено подручје	20
Инфраструктура	20
Културно - образовне установе	18
Превоз	17
Услуге - провадница, пошта...	17
Угоститељски обј.	11

ЖИВОТ У ЗАЈЕДНИЦИ



ЖИВОТ У ЗАЈЕДНИЦИ СА ПРИЈАТЕЉИМА ИЛИ НЕПОЗНАТИМ ЉУДИМА

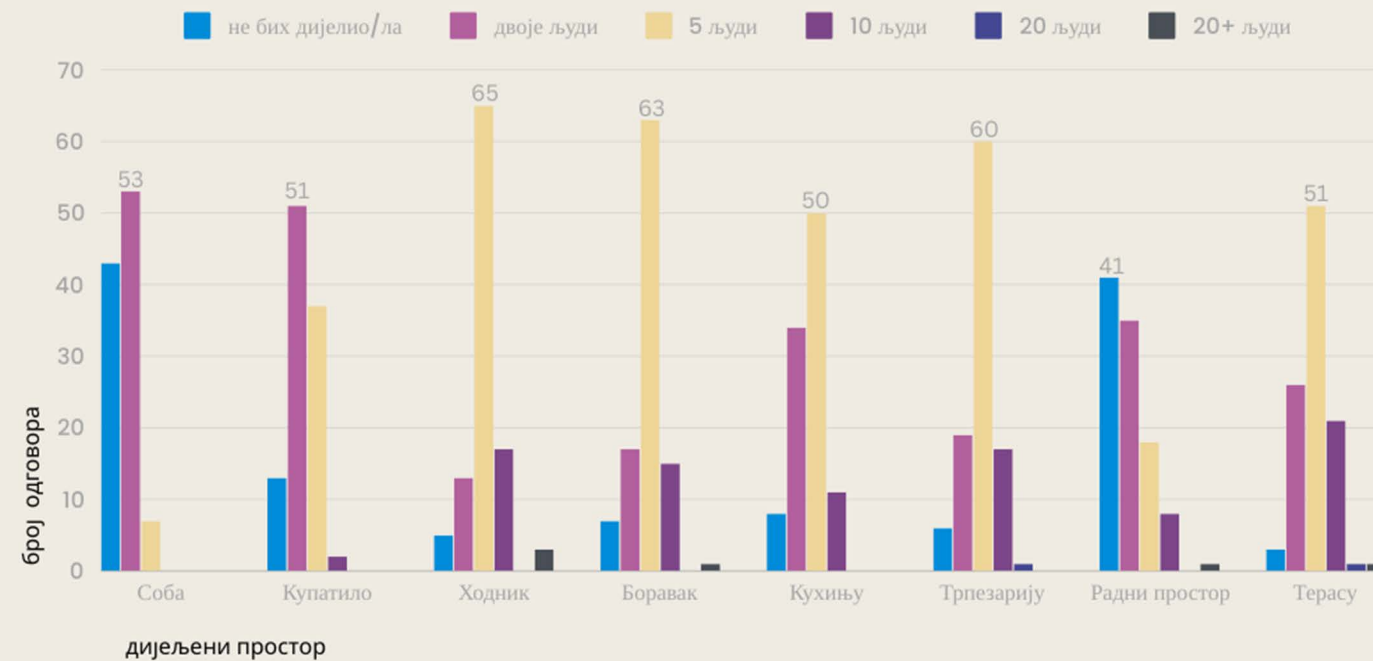
Старосна доб испитаника



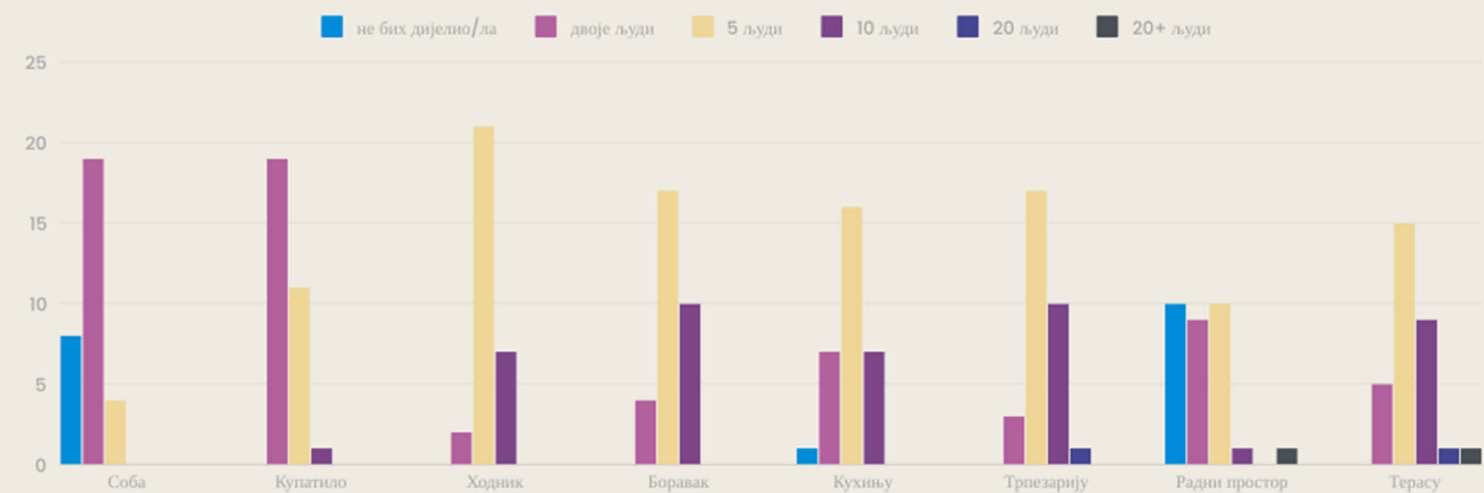
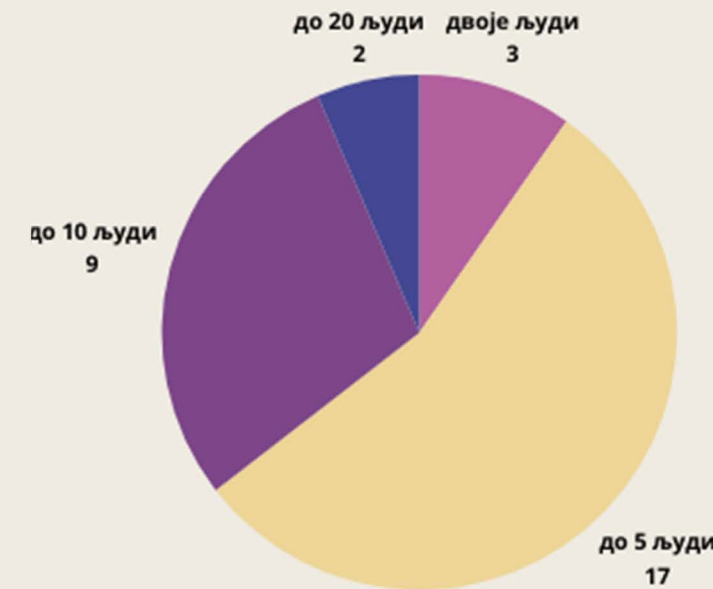
Особе које су на питање о животу у заједници одговориле тако да мисле да би у будућности могли свој животни простор да дијеле са пријатељима, а чак и са непознатим људима: 31 испитаник. истичу се као популација која пристаје на живот у објекту колаборативног модела становања.

СПРЕМНОСТ НА ДИЈЕЉЕЊЕ ПРОСТОРА

Питање број 15: "Које од наведених простора сте спремни дијелити са другим људима? У скали означите са коликим бројем људи бисте дијелили сваки од наведених." Испитаници су имали право да понуде по један одговор за сваку од просторија.

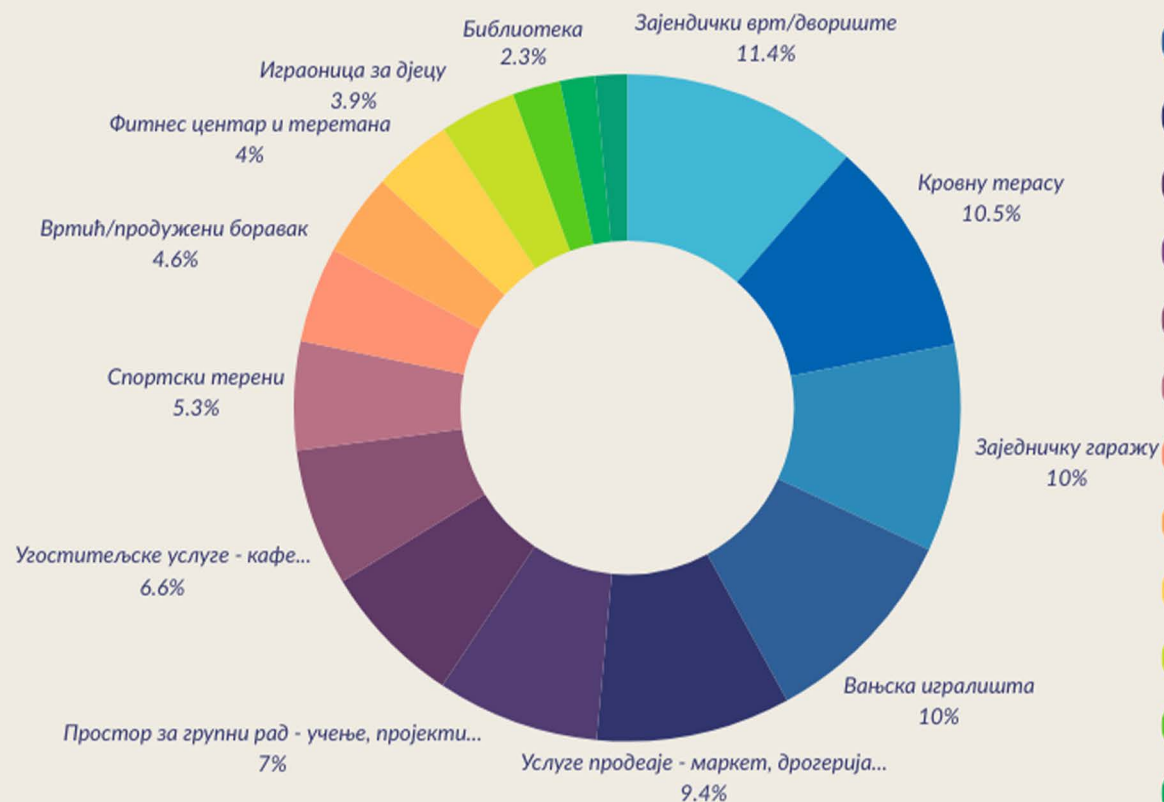


Спремност на дијељење простора



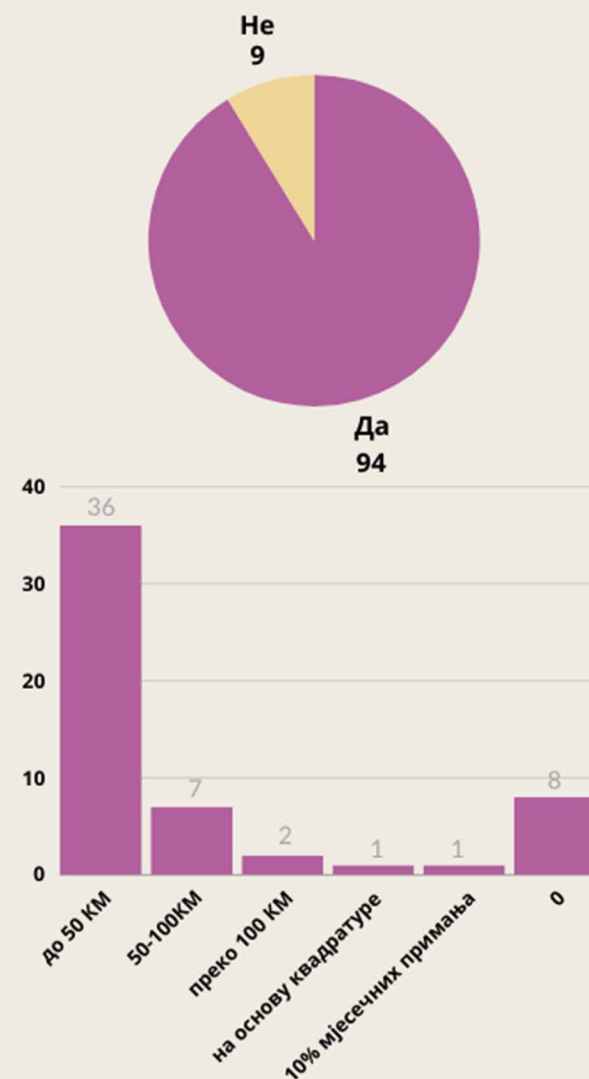
ШТА ЈЕДНА СТАМБЕНА ЗАЈЕДНИЦА ТРЕБА ДА ПОСЈЕДУЈЕ - ДОПУНСКИ САДРЖАЈИ

Питање број 16: "Које од наведених допунских садржаја треба да има стамбени комплекс?"
Испитаници су имали понуђен списак садржаја, са опцијом надопуњавања, те су имали право да означе више одговора које сматрају потребним.

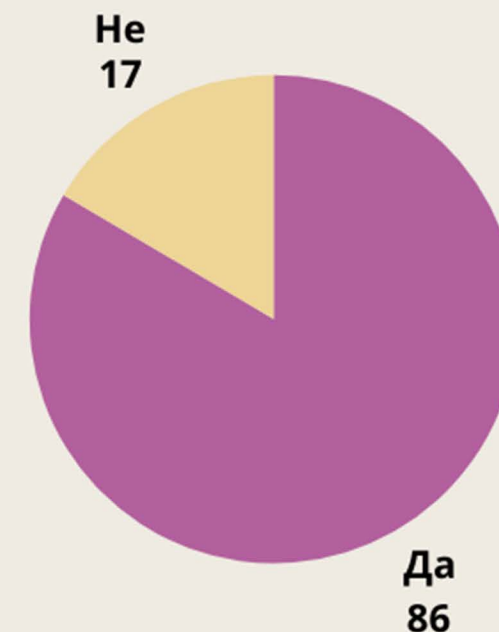


легенда	
садржаји	бр. одговора
Заједнички врт/двориште	74
Кровну терасу	68
Заједничку гаражу	65
Вањска игралишта за дјецу	65
Услуге продаје - маркет, дрогерја, апотека...	61
Простори за дружење	51
Простори за групни рад - учење, пројекти...	45
Угоститељске услуге - кафе, ресторан...	43
Спортски терени	34
Вртић/продужени боравак	30
Фитнес центар и теретана	26
Играоница за дјецу	25
Базен	24
Библиотека	15
Спа центар, сауна...	11
Кино сала	10

Да ли испитаници пристају на мјесечну надокнаду за одржавање комплекса и коју суму новца:



Да ли испитаници пристају на живот у стамбеном комплексу у коме су дефинисана одређена правила понашања:



БЕЗБЈЕДНОСТ КОМПЛЕКСА

Питање број 17: "Да ли би вам више одговарало да живите у ограђеном стамбеном комплексу у коме је приступ контролисан или у отвореном комплексу који је отворен и за спољне посетиоце?"
Испитаници су имали понуђене двије опције:

- У затвореном/ограђеном типу стамбеног комплекса, гдје је приступ омогућен станарима и њиховим гостима
- У отвореном/класичном типу стамбеног комплекса гдје је приступ отворен свим посетиоцима



Питање број 18: "Које од наведених опција сматрате као важне за безбједност стамбеног комплекса?"
Испитаници су имали понуђен списак садржаја, са опцијом надопуњавања, те су имали право да означе више одговора које сматрају потребним.



легенда	
мјере безбједности	бр. одговора
Контрола улаза/излаза	47
Видео-надзор јавних садржаја	90
Ограђеност комплекса	33
Ограничен приступ зонама заједничких садржаја	33
Смањено и регулисано кретање возила	62
Забрана кретања возила кроз комплекс	16
Добра освјетљеност јавних површина	74
Аутоматско затварање улазних врата/шифра	1

4.5. Урбанистичко планирање према модернистичким принципима - Препоруке за планирање стамбених насеља у Бањој Луци шездесетих година¹

Становање као најдоминантнија урбана функција, увијек је била актуелна тема и отвараола најшире поље за расправе и дискусије у стучним круговима. Утицај и моћ стручне заједнице у погледу уређивања и регулације станоградње и стамбених насеља је кроз вријеме осцилирала. Период социјализма обиљежен је најизраженијим утицајем струке који се огледа кроз неколико норматива и препорука које дефинишу модернистички правац у урбанизму, али и кроз организовање различитих облика стручних скупова који су апострофирали ову тему. Један од важнијих је одржан 1962. године у Београду у организацији Савезног завода за урбанизам и комунална питања, под именом „Стамбена заједница као предмет просторног планирања“. Теме скупа обухватале су следећа питања:

- Оптималну величину стамбене заједнице (површина, подручје и број становника
- Структуру површина у стамбеним заједницама и начин њиховог обрачунавања
- Номенклатуру и капацитете пратећих објеката у стамбеној заједници
- Проблеме саобраћаја у стамбеној заједници
- Нужност комплексне изградње и проблеме финансирања [8]

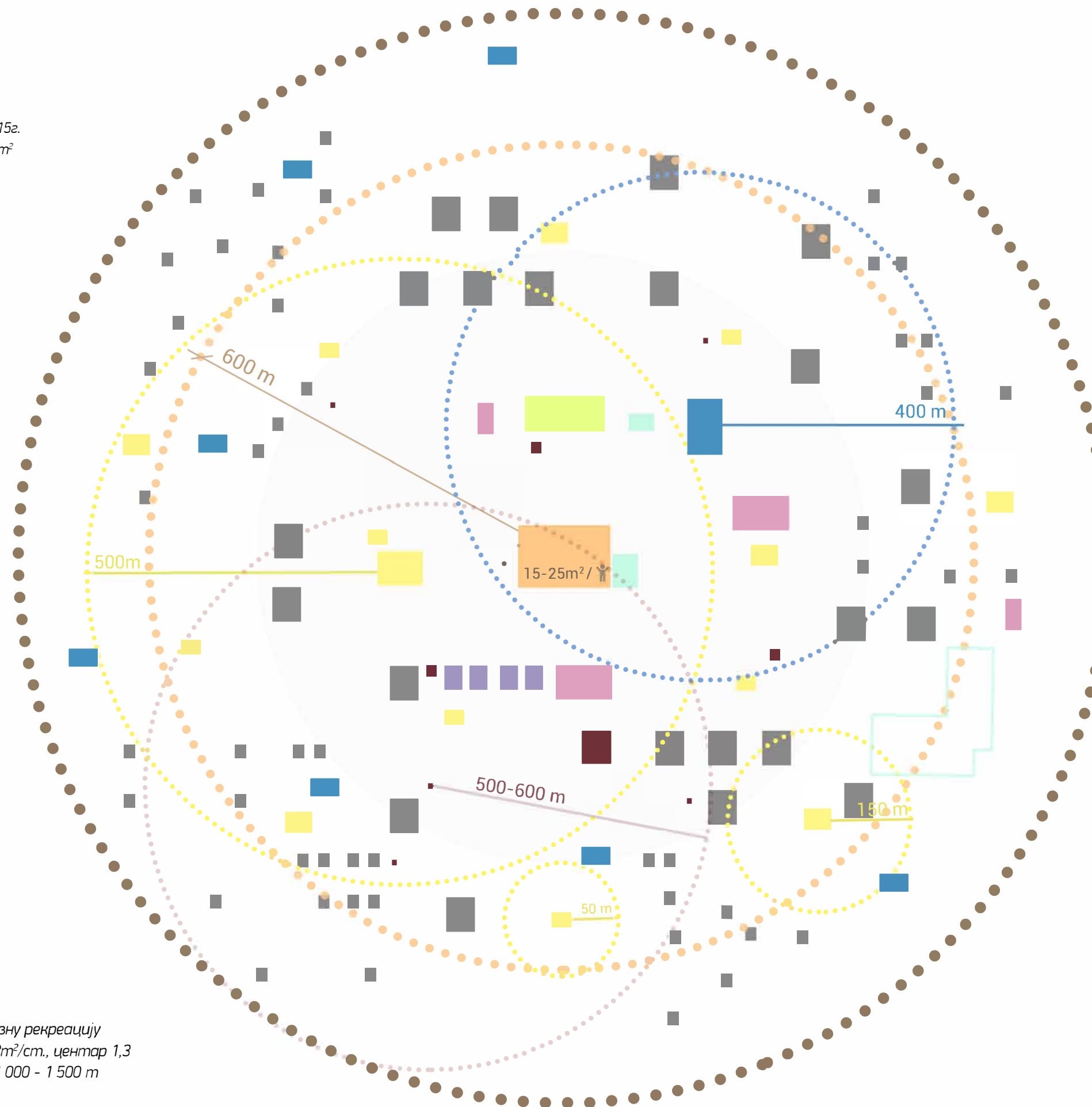
Такође постављају се питања попут: шта је то што утиче на величину стамбене заједнице као урбане цјелине у организму града, како се она односи према већим и мањим јединицама и уопште према граду као цјелини, густина насељености, начин и висина градње, физичко – географски фактори и сл. [8]. Закључено је да је најповољнији број становника од 5 000 до 8 000 на површини од 20 – 36 ха. Такође, истичу се неопходни пратећи садржаји те њихов просторни распоред унутар комшилука. Количина и понављање појединих објеката се одређује на основу радијуса дјеловања који он обухвата (илустрација 30). Битна карактеристика стамбене заједнице јесте да она мора да посједује централну зону у којој су груписане основне функције (школа, вртић, трговина, објекти за друштвене потребе) које ће свима бити лако доступне, док се према ободу заједнице смјешта становање, и то вишепородично становање ближе центра, а једнопородично становање према периферији. Осим тога, важан елемент чини зеленило унутар стамбеног насеља, које се прорачунава према броју становника насељених у заједници и то кроз више различитих категорији [8].

¹ „Борик кроз модернистичке принципе становања“ је ауторски рад у коме су анализирани Препоруке за планирање стамбених насеља у Бањој Луци шездесетих година. Израђен је у склопу предмета Урбанизација у земљама западног Балкана, 2022/2023. године, на другом циклус студија, смјер Архитектура и урбанизам. Постао саставни дио завршног рада другог циклуса, а током израде је модификован и прилагођен теми „Начела и принципи пројектовања кондоминијума“.



Густина насељености 300-400ст. / ха
 допуштено 4 500 - 11 000 ст / 20 - 36 ха
 оптимално 5 000 - 8 000 ст

	Једнопородично Вишепородично
СТАМБЕНО	
	Капацитет - 16 учионица; највише 36 ученика П. комплекса 15-25 m ² /ученик R = 600 m, у центру заједнице
ШКОЛСТВО И ПРОСВЕТА	
	Пјешчаник - дјеца до 3 г. 1m ² /st. ~ 30m ² R = 50m
ДЈЕЧИЈА ИГРАЛИШТА	Игралиште, 3-7 г. 0,6 m ² /st. ~ 40m ² R = 150m
	Игралиште 7-15г. 1,5 m ² /st. ~ 150m ² R = 500m
	Сала за скупове (150 - 300 мјеста) + мања сала 10 канцеларија Библиотека са читаоницом
ОБЈЕКТИ ЗА ДРУШТВЕНЕ ПОТРЕБЕ	
	Апотека у центру Школска амбуланта Резервисати површину за објекте здравствене заштите
ОБЈЕКТИ ЗА ЗДРАВСТВЕНУ ЗАШТИТУ	
	Универзална трговина - П = 400 - 800 m ² опслужује R = 400 m преко R = 400m - допунске продавнице, малог капацитета 2-3 киоска (дуван, новине, спец.базарска роба)
ОБЈЕКТИ ЗА ТРГОВИНУ	
	Фризерски салон М/Ж - у центру Сервис за чишћење, прање, пеглање - у центру Сервис за услуге домаћинствима - у центру Грађевинско - занатски сервис - у центру
ОБЈЕКТИ ЗА ОБАВЉАЊЕ ЗАНАТСКИХ УСЛУЖНИХ ДЈЕЛАТНОСТИ	
	Снек бар и бифе у центру + бифе ван центра Кафана са посластичарницом и салом са 100 - 120 мјеста Ресторан са салом са 100-120 мјеста
ОБЈЕКТИ ЗА УГОСТИТЕЉСТВО	
	Пошта - у склопу центра Јавна телефонска говорница - мјеста веће концентрације људи Јавни тоалет - у склопу центра (надземно или подземно) Чекаонице градског превоза - R = 400 - 600 m од станова Милицијска станица - у склопу центра
ОБЈЕКТИ И УСТАНОВЕ ОПШТЕГ ЗНАЧАЈА	
	Стамбено - минимално 13 m ² /ст. (од тога мин. 51m ² /ст. за активну рекреацију Пратећи објекти 4,5 m ² /ст. (школе 2m ² /ст., дјечије установе 1,2m ² /ст., центар 1,3 m ² /ст.) Спортски центар за омладину и одрасле 2,8 m ² /ст., R = 1 000 - 1 500 m
ЗЕЛЕНЕ - РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ	



Истраживање архитектуре и урбанизма Бање Луке кроз модернистичку призму представља важан оквир за истраживање кондоминијума, који доноси сложене социјалне, економске и културне динамике савременог живота. Овај покрет, који се развијао током 20. вијека, наглашава функционалност, иновације у материјалима и дизајну, као и однос између простора и друштвених интеракција. Истраживање кондоминијума у овом контексту може пружити дубље увиде у то како савремена стамбена рјешења утичу на стил живота и на заједницу. Важно је осврнути се на период социјализма, у којем је колективитет био кључна одлика живота – како у обликовању простора, тако и у начину функционисања заједнице. Поређењем тог модела са савременим концептом кондоминијума, као обликом заједничког живљења, могу се боље сагледати промјене у схватању заједништва у оквиру данашњег урбаног живота и стамбених решења. Архитектонски облик и уређење простора у кондоминијумима нису само питања естетике, већ и практичности и комфора за становнике. Технолошке иновације које су карактеристичне за модернистички покрет могу значајно утицати на начин на који се кондоминијуми пројектују и граде. Од нових грађевинских материјала до напредних конструктивних метода, ове промјене често одређују квалитет живота у савременом стамбеном простору. Поред тога, социјални аспекти модернизма истичу важност интеракција унутар стамбених комплекса. Како се људи крећу и комуницирају у овим просторима? Како дизајн утиче на формирање комшилука и заједнице? Ова питања су кључна за разумјевање „динамике комшилука“ у кондоминијуму.

Модернистичко пројектовање у Бањој Луци је најупечатљивије унутар насеља Борик, које се видно истиче у односу на своју околину. Планирано током 1970-их година представља кључну етапу у развоју архитектонског идентитета овог дијела града. Ово вријеме, обиљежено земљотресом 1969. године, али и интензивном индустријализацијом и урбанизацијом, доноси нове дизајнерске концепте који рефлектују дух епохе, али и потребе становништва. Модернистички принципи, наглашавајући функционалност, пространост и чисте линије, постају доминантни у стамбеним и јавним објектима. Пројектанти и архитекте тог периода теже ка стварању простора који не само да задовољавају практичне потребе, већ и подстичу осјећај заједништва и интеракције. Тако је и насеље Борик планирано кориштењем принципа и модернистичких образаца, приказаних илустрацијом 31. На основу препорука, у Борику је постигнуто следеће [8]:

- сусједство има јасну централну зону. То може бити трг или зелена површина, а чак и прометни или репрезентативан дио или угао улице. Станица јавног саобраћаја би се такође налазила у овом центру;
- препоруке наводе да се на ивицу насеља смјештају услужне функције, попут продавница, у довољном броју тако да подмире потребе домаћинстава. У насељу Борик се одступа од оваквог приступа дистрибуције садржаја. Велики објекат са маркетом и пијаца смјештени су у сами центар насеља, чиме постају доступни свим корисницима и налазе се у непосредној близини школе и осталих битних садржаја. На тај начин још снажније дефинишу простор централне зоне насеља. По ободу се постављају мања

продајна мјеста, у виду киоска или малих продавница које могу да обезбједе најосновније потребе корисника;

- културно – ообразовне установе, основна школа и вртић, такође су смјештене у централну зону насеља, тако да су лако доступне свим ученицима и на око 10 минута хода из најдаље тачке насеља.

- већина станова налази се на пет минута хода од центра сусједства; стамбена зона је резервисана искључиво за стамбене објекте, без мијешања функција.

- присутне су различите типологије стамбених овјеката – јендопородичне куће, куће у низу и станови у вишепородичним објектима, које подмирују потребе људи свих категорија и узраста;

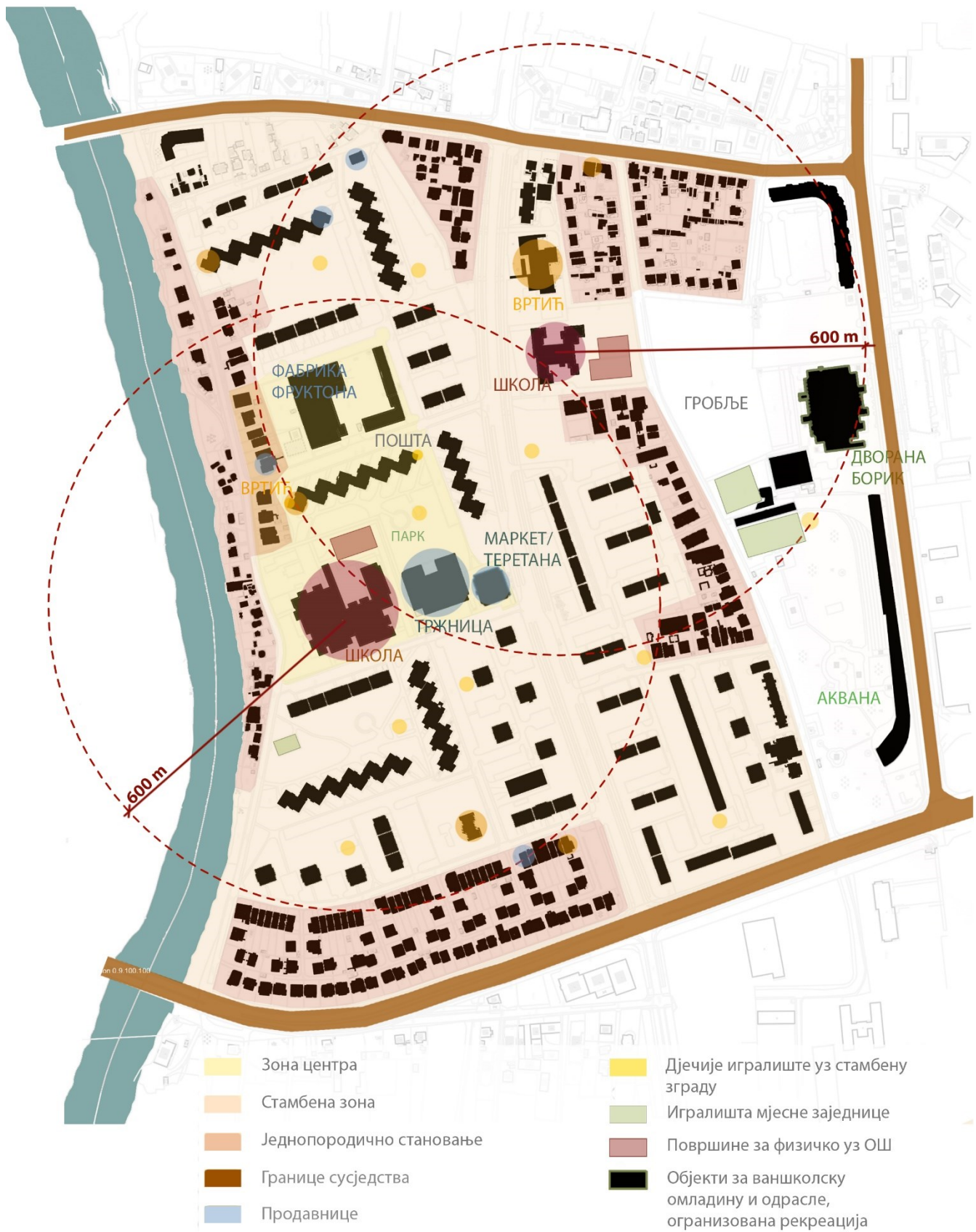
- свака кућа у свом дворишту може посједовати помоћни објекат или гаражу; Такав објекат се може употребљавати као мала стамбена јединица за изнајмљивање или мјесто за рад (на примјер, рад од куће или занатска радионица);

- зграде су смјештене у централну зону сусједства или у близини улице, стварајући јаку визуелну границу;

- уз сваку зграду постоји игралиште за дјецу, лако доступно свима;

- улице унутар насеља су релативно уске и омеђене дрворедима, понекад и једносмјерне, повезане у мрежу која ствара различите пјешачке и аутомобилске руте. Саобраћај се тако успорава, стварајући безбједно подручје за пјешаке и бициклисте; У Борику постоји јасно степеновање саобраћајница по рангу, али и интензитету: сабирне 1 реда, сабирне 2 реда, локалне (унутарблоковске, најчешће слијепе улице, које у себе интегришу паркирање). Паркинг се позиционира иза зграда, до којих се приступа уским, често једносмјерним саобраћајницама;

- истичу се одређени репери постављени на крају уличних видика или централној зони насеља. Они дефинишу мјеста састанака, образовање и вјерске или културне садржаје. Такође, помажу код оријентације унутар простора.



ИЛУСТРАЦИЈА 31: ПРИКАЗ МОДЕРНИСТИЧКИХ ПРИНЦИПА ПРОЈЕКТОВАЊА ПРИМИЈЕЊЕНИХ У НАСЕЉУ БОРИК; ИЗВОР: АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА НАСТАЛА НА ОСНОВУ ПРЕПОРУКА [8]

Испитивањем модернистичких принципа кориштених приликом пројектовања насеља Борик, закључује се да оно пружа веома квалитетне услове за живот. Ти услови се огледају у одређеним правима која произилазе из образаца и елемената који се налазе у самом простору.

Закључено је да насеље Борик пружа веома квалитетне услове за живот људи свих старосних група. Прије свега, обезбјеђени су минимални услови становања пројектовањем различитих типова стамбених јединица, од једнопородичних до вишепородичних објеката који су пропраћени богатим зеленим површинама. Оне су допуњене великим бројем паркова, игралишта за дјецу најмлађег узраста, али и спортским теренима за старије као и простором за играње шаха, за најстарије. Ниво безбједности саобраћаја је висок јер су унутарблоковске саобраћајнице уске и ограничене, често једносмјерне тако да кретање возилима мора да се одвија споро. Постоји јасно степеновање саобраћајница по рангу, али и интензитету: сабирне 1 реда, сабирне 2 реда, локалне (унутарблоковске, најчешће слијепе улице, које у себе интегришу паркирање). Остварена је и веза са природом на више нивоа, правом на поглед, на сунце, зеленило и ријеку. Стратешким распоређивањем структура и њиховим постепеним спуштањем ка ријеци Врбас, која представља значајан природни ресурс за цијело насеље, створен је нови простор са великим потенцијалом. Илустрација 32 демонстрира како су принципи модернистичког пројектовања примијењени на овој локацији, што омогућава да се открију различите могућности и права која се отварају корисницима тог насеља. Овакав приступ не само да подстиче естетску вриједност, већ и побољшава квалитет живота у заједници. Остварена права која су препозната у анализи насеља Борик помогла су у формулисању начела која се односе на квалитет становања и употребу јавног простора. Она указују на важност равноправног приступа садржајима, физичке доступности природе и простора за различите узрасте. Управо кроз ова права препознате су вриједности које чине основу за дефинисање просторних и друштвених аспеката савременог становања.

1 _ ПРАВО НА ОРГАНИЗОВАН САОБРАЋАЈ

БУЛЕВАР ВОЈВОДЕ ЖИВОИНА МИШИЋА ПРЕДСТАВЉА НАЈБИТНИЈУ САОБРАЋАЈНИЦУ КОЈА ПРОЛАЗИ КРОЗ НАСЕЉЕ - ЖИЛУ КУЦАВИЦУ. ПРОЈЕКТОВАНА ПО МОДЕРНИСТИЧКИМ ПРИНЦИПИМА, ПРУЖА СВИМ КОРИСНИЦИМА (ПЕШАЦИ, БИЦИКЛИСТИ, АУТОМОБИЛИ) ОДВИЈАЊЕ НЕСМЕТАНОГ САОБРАЋАЈА.

2 _ ПРАВО НА ТРГ, ЦЕНТАР

ЈЕДНО ОД ГЛАВНИХ ЕЛЕМЕНАТА СУСЈЕДСТВА ЈЕ ЦЕНТАР У КОМЕ СЕ УГЛАВНОМ НАЛАЗЕ ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ - ШКОЛА, ВРТИЋ, ТРГОВИНА, ПОШТА, ТЕРЕТАНА, АУТОБУСКО СТАЈАЛИШТЕ, КАО ВЕЛИКА, ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА, УРЕЂЕНА ЗА СЈЕДЕЊЕ, И БОРАВАК ЉУДИ, МЈЕСТО ОКУПЉАЊА И ДРУЖЕЊА



3 _ ПРАВО НА ШКОЛОВАЊЕ

У СКОПУ СУСЈЕДСТВА СЕ НАЛАЗЕ ДВИЈЕ ОСНОВНЕ ШКОЛЕ, ДОВОЉНИХ КАПАЦИТЕТА ДА ПОКРИЈУ ЦИЈЕЛО НАСЕЉЕ У РАДИЈУСУ ОД 600м. ОСИМ ШКОЛА, ПОСТОЈИ И НЕКОЛИКО ВРТИЋА ЗА ДЈЕЦУ НАЈМЛАЂЕГ УЗРАСТА.

4 _ ПРАВО НА ДЈЕЧИЈУ ИГРУ

ВЕЛИКИ БРОЈ ДЈЕЧИЈИХ ИГРАЛИШТА УЗ ЗГРАДЕ ПРУЖА БЕЗБЈЕДНУ ИГРУ ЗА СВАКО ДИЈЕТЕ

5 _ ПРАВО НА РЕКРЕЦИЈУ

ОСИМ ИГРАЛИШТА УЗ ШКОЛСКА ДВОРИШТА, МОГУ ДА СЕ ПРОНАЂУ И ЦЕНТРАЛНА ИГРАЛИШТА ТЕ ДВОРАНА "БОРИК" КАО ОБЈЕКАТ ЗА ВАНШКОЛСУ ОМЛАДИНУ И ОДРАСЛЕ - ОРГАНИЗОВАНА РЕКРЕАЦИЈА И СПОРТ

6 _ ПРАВО НА РИЈЕКУ

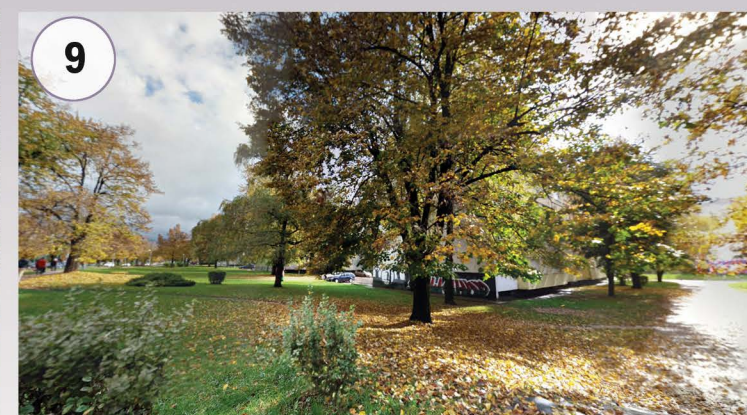
РИЈЕЦИ ВРБАС, КОЈА СА ЈУЖНЕ СТРАНЕ ЧИНИ ГРАНИЦУ СУСЈЕДСТВА, МОГУЋ ЈЕ ПРИСТУП У ПОЈЕДИНИМ ТАЧКАМА, А ПОСТОЈЕ УРЕЂЕНА МЈЕСТА ЗА СЈЕДЕЊЕ НА ОБАЛИ, ТЕ ЈЕ ОМОГУЋЕНА ВИЗУЕЛНА ВЕЗА СА ИСТОМ.

7 _ ПРАВО НА ПОГЛЕД

ВЕЋИНА СТАНАРА ИМА ПОГЛЕД НА РИЈЕКУ ВРБАС, ШТО ЈЕ ОМОГУЋЕНО ДОБРОМ ОРИЈЕНТАЦИЈОМ ОБЈЕКАТА И ЊИХОВИМ РАСПОРЕДОМ, ТЕ ВИСИНСКИМ РАЗЛИКАМА

8 _ ПРАВО НА СУНЦЕ

СВИМ СТАНОВИМА ЈЕ ОБЕЗБЈЕЂЕНО ОСУНЧАЊЕ МАКАР У ОДРЕЂЕНИМ ДИЈЕЛОВИМА ДАНА, АКО НЕ ТОКОМ ЦИЈЕЛОГ. ОСИМ ОБЈЕКАТА, МНОГЕ ОТВОРЕНЕ ПОВРШИНЕ СУ ОСУНЧАНЕ КОНСТАНТНО ТОКОМ ЦИЈЕЛЕ ГОДИНЕ ТО СЕ ТАКОЂЕ ПОСТИЖЕ ОРИЈЕНТАЦИЈОМ ОБЈЕКАТА И ДОВОЉНИМ ДИСТАНЦАМА ИЗМЕЂУ ЊИХ.



9 _ ПРАВО НА МИР/ПРАВО НА ЗЕЛЕНИЛО

ИАКО СУ ДОСТА ТРАНЗИТНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ У БЛИЗИНАМА СТАМБЕНИХ ЗГРАДА, ИПАК ПОСТОЈИ ОДРЕЂЕНИ МИР ПОСТИГНУТ ВЕЛИКИМ ЗЕЛЕНИМ ПОВРШИНАМА И ВИСОКИМ ДРВЕЊЕМ КОЈИ АПСОРБУЈЕ БУКУ НАСТАЛУ ОД САОБРАЋАЈА.

Дисконтинуитет у грађењу Бање Луке може се посматрати кроз утицај ратних и послјератних периода, као и периода транзиције, уз пратеће политичке и економске промјене у региону. Урбанистички развој до почетка 1990-их углавном је био плански и усклађен с идејама социјалистичког модернизма — као што је, рецимо, случај са плански пројектованим насељима Борик и Старчевица. Значајни прекиди у развоју града били су посебно изражени током рата и у годинама након њега, када је дошло до прекида у систематском планирању. У том периоду доминирала су импровизована и краткорочна рјешења, недовољно усаглашена с цјеловитим урбанистичким планом, што је оставило дугорочне посљедице на просторни развој града. Ове промјене довеле су до фрагментарности урбане форме и неуједначеног развоја града, што је у великој мјери резултат друштвених трансформација, друштвено-политичких преврата и природних катастрофа. Након земљотреса 1969. године, град је прошао кроз велике промјене, укључујући изградњу комплексних и плански уређених насеља, попут Борика. Овај позитиван приступ градњи рјешавао је бројне проблеме, укључујући саобраћај, недостатак зелених површина и стамбене објекте који су прилагођени потребама људи. Овакво промишљање о архитектури ствара окружење које пружа животни комфор и повољне услове за становање, водећи рачуна о различитим параметрима који чине простор привлачним и функционалним.

Од шездесетих година двадесетог вијека у Бањој Луци започиње планско пројектовање насеља, одражавајући потребу за креирањем окружења које ће задовољити потребе сваког појединца. У том контексту, развијена су разна начела пројектовања, која и данас остају актуелна и испуњавају захтјеве савременог човјека. Ова начела, уз одређене модификације, могла би и данас бити имплементирана и у пројектовању модерних стамбених објеката. Посебно се истиче кондоминијум као модел становања који представља компактно насеље. Анализа насеља Борик показала је како одређени урбанистички и архитектонски принципи могу допринијети унапређењу квалитета заједничког живота, што је послужило као основа за дефинисање сета принципа која ће бити разрађена у наредном поглављу. Ова начела могу се превести у савремени контекст, посебно у моделима као што је кондоминијум – форма стамбене организације која обједињује приватно и заједничко, стварајући услове за коегзистенцију, повезаност и функционалност унутар једне цјелине.

5 НАЧЕЛА ПРОЈЕКТОВАЊА КОНДОМИНИЈУМА

Истраживања показују да је увијек постојала жеља и потреба људи да се групишу у одређене заједнице. Пројектовање објеката који ће обезбиједити овакав начин живота, не само да је олакшало него је и унаприједило свакодневицу корисника простора. Приликом промишљања начела, суштина је да се задрже најбитније карактеристике колективног становања које ће бити прилагођене модерном друштву и начину живота. Правилна примјена начела пројектовања кондоминијума и искуствених пракси може значајно допринијети стварању квалитетних стамбених јединица, које задовољавају потребе модерних корисника и доприносе општем урбаном развоју. У наставку се дефинишу начела за пројектовање објеката колективног становања прилагођеног нашим просторима. Начела се формирају на основу сазнања добијених анализом различитих модела колективног становања те вриједносних ставова испитаника анкете која највећим дијелом укључује популацију људи смјештену на територији града Бања Лука, али и градова регије. На основу свих прикупљених података, начела пројектовања кондоминијума могу се подијелити у двије кључне групе: начело **оптималне дистрибуције простора** и **начело одрживости**, која се даље разрађују кроз низ подначела.

Начело оптималне дистрибуције простора се сагледава кроз три кључна аспекта кориштена приликом планирања стамбеног модула кондоминијума: *Начело приватности, начело колективитета и начело разграничења*. Ово начело бави се успостављањем равнотеже између индивидуалних и заједничких потреба корисника, те осигурава просторну организацију која омогућава функционалан, комфоран и кохезиван живот унутар стамбене заједнице. Циљ је постићи такав распоред простора који ће подстаћи социјалну интеракцију, без нарушавања интимности и личног простора, а истовремено поставити јасне границе између приватне и заједничке зоне, чиме се доприноси изградњи здраве и одрживе заједнице.

Начело *приватности* је основно начело које осигурава да сваки корисник има свој лични простор у који се може повући и осјећати сигурно. У савременим кондоминијумима, приватност се остварује кроз пажљиво осмишљене распореде станова, кориштење звучне и визуелне изолације, као и кроз пажљив избор материјала који смањују спољашње сметње. Овај принцип подразумијева и висок ниво сигурности, гдје су приступни путеви јасно дефинисани, а технологија (као што су видео-надзор, системи контроле приступа и аларми) се користи за заштиту корисника. Приватност није само физичка, већ и психолошка, па се стамбени простори дизајнирају тако да омогућавају станарима да се осјећају заштићено и угодно унутар својих стамбених јединица, без нарушавања њихових граница.

Начело *колективитета* је управо оно што издваја стамбени комплекс кондоминијума од обичног стамбеног комплекса. Оно указује на важност стварања заједничких простора који омогућавају интеракцију и социјализацију станара, те развијање осјећаја заједништва. Заједнички простори као што су терасе, кровне терасе и вртови, дворишта, заједничке собе за одмор и дружење, теретане и рекреациони простори, играју кључну улогу у стварању социјалне динамике унутар стамбеног комплекса. Савремени кондоминијуми често садрже мултифункционалне просторе који могу послужити за различите активности, од организовања заједничких догађаја и радионица, до окупљања станара. Ови простори не само да доприносе социјалној интеграцији и сарадњи међу становницима, већ омогућавају и заједничке активности,

попут вртларења или организовања различитих догађаја, што даље доприноси квалитету живота.

Начело *разграничења* односи се на јасно дефинисање граница између приватних и заједничких простора унутар кондоминијума. Циљ је обезбиједити довољан ниво интимности и сигурности корисницима, без умањења доступности и функционалности заједничких садржаја. Постепени прелази, попут лобија, ходника или визуелних баријера, користе се као посредници између различитих зона, омогућавајући несметан проток и истовремено чувајући идентитет сваког простора.

Начело одрживости се огледа кроз три аспекта: *Еколошку, економску и друштвено – социјалну одрживост*. *Еколошка архитектура* подразумијева примјену енергетски ефикасних технологија и кориштење еколошки прихватљивих материјала како би се смањило негативни утицај на околину. Осим тога, ради се на озелењавању комплекса израдом зелених кровова, паркова и хортикултурних елемената, који побољшавају квалитет зрака, смањују температуру у урбаним подручјима и стварају здраво окружење за станаре. *Економска одрживост* се бави финансијском одрживошћу пројекта, гдје кључне факторе представља оптимизација трошкова у смислу смањења накнада за поправке заједничке имовине и одржавања комплекса, те ефикасном употребом ресурса. *Друштвена и социјална одрживост* у овом контексту односи се на стварање простора који је инклузиван, сигуран и функционалан за све кориснике. То укључује приступачност и инклузију те прилагођеност различитим потребама корисника, укључујући особе са инвалидитетом, старије особе, као и породице са дјецом. Укључивање безбједносних система, попут надзорних камера и контроле улаза, доприноси осјећају сигурности и приватности станара. Истовремено, важно је креирати просторе који подстичу друштвену кохезију, међусобну повезаност и солидарност међу корисницима, водећи се начелом: „Договор кућу гради.“

НАЧЕЛА ПРОЈЕКТОВАЊА КОНДОМИНИЈУМА:

- Начело оптималне дистрибуције простора
 - Начело приватности
 - Начело колективитета
 - Начело разграничења
- Начело одрживости
 - Еколошка одрживост
 - Начело озелењености
 - Начело комфора
 - Економска одрживост
 - Начело ефикасне употребе ресурса
 - Друштвено - социолошка одрживост
 - Начело доступности
 - Начело инклузије
 - Начело солидарности
 - Начело безбједности

5.1. НАЧЕЛО ОПТИМАЛНЕ ДИСТРИБУЦИЈЕ ПРОСТОРА

Начело оптималне дистрибуције простора представља кључни оквир за пројектовање стамбеног модула кондоминијума, сагледавајући простор као структуру у којој треба ускладити индивидуалне и колективне потребе корисника. Ово начело обухвата три међусобно повезана аспекта – начело приватности, начело колективитета и начело разграничења, који заједно доприносе квалитету свакодневног живота унутар комплекса. Приватност омогућава кориснику да очува лични простор и интиму, колективитет подстиче заједништво и друштвену интеракцију, док разграничење успоставља јасне и логичне прелазе између ова два поља. На овај начин, обезбјеђује се хармонична цјелина у којој корисници могу да живе самостално, али и као дио шире заједнице, без осјећаја угрожености или изолације.

5.1.1 Начело приватности

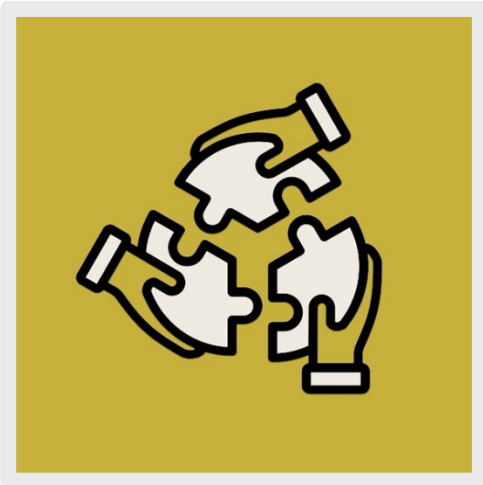
Начело приватности се сматра испуњено ако свака стамбена јединица функционише као јединствена, те ако свака има засебан улаз из ходника или вањског простора. Оваква организација простора се користи да би се очувала интима и мир сваке породице и појединца.

Приватни простори се организују тако да у себи садрже све потребне садржаје, те да обезбједи комфор и удобност. Битно је пројектовати тако да се могу испунити потребе сваког појединца или породице, стога је могуће осмислити неколико типова станова: стан за самце, стан за пар, стан за породицу итд.

Сваки стан мора да садржи следеће садржаје: дневну зону, спаваћу зону, кухињу и купатило. Распоред и величина ових простора треба да се разликује по типологијама, да би одговарала потребама веће или мање заједнице која ће ту да станује.



5.1.2 Начело колективитета



Сматра се да ће се побољшати дух заједништва унутар објекта и међу корисницима ако, осим стамбених јединица, унутар објекта или комплекса постоје и одређени заједнички садржаји којима могу да приступе сви станари и да их користе у заједници. Потребно је пажљиво промишљање ових простора те паметно позиционирање.

Ходник, као први заједнички простор који користе сви становници, може да буде опремљено додатним садржајима, попут прозорских саксија са цвијећем, прозорских клупи прилагођених за сједење и аутомата за кафу и грицкалице.

Њиме је могуће приступити свим просторима у згради (начело доступности) те онима који подстичу социјализацију. У такве просторе се убрајају:

- заједнички врт/двориште
- кровна тераса
- заједничка паркинг гаража
- вањска игралишта и игралишта за дјецу
- простори са услугама продаје – маркет, апотека, дрогерија и др.
- заједничке дневне собе које могу да се користе у различите сврхе: дружења, прославе, састанци ЗЕВ-а
- простор за рад / тихе собе / за учење и рад од куће
- угоститељске услуге – кафе, ресторан и др.
- додатни спортски садржаји – теретана, фитнес сала, базен
- садржаји за дјецу – затворена играоница, вртић, продужени боравак и др.



врт/двориште



дјечије игралиште



вртић



паркинг



маркет



кафе ресторан



заједнички боравак



заједничка кухиња



простори дружења



кино сала



простор за рад



одмор



теретана



спортски терен



базен

5.1.3 Начело разграничења



Начело разграничења уводи питање постављања граница између зона одређеног степена јавности и приватности.

Дефинисање приватних и заједничких зона унутар кондоминијума је од пресудног значаја за добро функционисање кондоминијума. Зонирање кондоминијума подразумијева адекватну примјену начела приватности и начела колективитета. У дизајнерском процесу могуће је разматрати и прелазне нивое приватности, заједништва и јавности - полујавни, полузаједнични и полуприватни простори.

Већи степен заједништва подразумијева већу фреквенцију људи који неминовно производе већу буку. У том смислу, разграничење се може вршити и на темељу нивоа буке по зонама.

Тиха зона: приватне просторије стамбених јединица, простор за рад и учење

Средње тиха зона: ходници

Бучна зона: сви остали заједнички садржаји доступни свим корисницима

5.2. НАЧЕЛО ОДРЖИВОСТИ

Приликом пројектовања кондоминијума, одрживост игра кључну улогу, како у смислу екологије, тако и у контексту економске и друштвене одрживости. Процес пројектовања кондоминијума подразумијева интеграцију различитих фактора који доприносе дугорочној одрживости и уравнотеженом развоју, који су усклађени са потребама данашњих и будућих генерација.

Начело одрживости обухвата три различите сфере:

Еколошка одрживост – Односи се на смањење утицаја на животну средину и озелењавање простора, те кориштење природних материјала и стварање комфора у животном простору.

Економска одрживост - означава стварање пројеката који су финансијски одрживи на дугорочном плану. За кондоминијуме, ово укључује начело ефикасније употребе ресурса те начело доступности различитих садржаја унутар комплекса.

Друштвено - социолошка одрживост – фокусира се на стварање стабилних, инклузивних и продуктивних заједница. У пројектовању кондоминијума ово се може постићи кроз начело разграничења, инклузије, солидарности и безбједности.

Потребно је пројектовати једно одрживо окружење, тако да комплекс може самостално да функционише, бар у одређеним сегментима. Тежи се ка организовању једног колектива, у коме влада једнакост међу јединкама, које ће истовремено једне другима да помогну у унапређивању, подижући животни стандард и међусобном размјеном животних искустава.



5.2.1. Еколошка одрживост

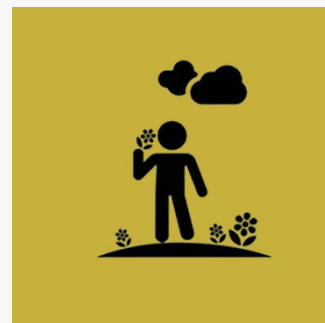
- **НАЧЕЛО ОЗЕЛЕЊЕНОСТИ**



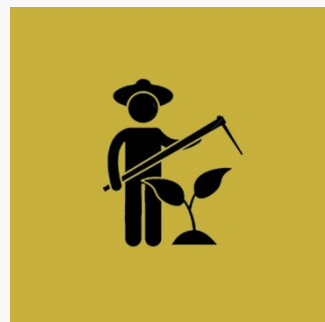
Посебну пажњу приликом промишљања читавог комплекса је потребно посветити пројектовању зелених површина, паркова и вртова. Зеленило унутар комплекса кондоминијума омогућава стварање погодне микроклиме, редукацију топлотних острва, прочишћавање ваздуха и очување екосистема на микро нивоу. С друге стране оно естетски унапређује простор, чинећи га угоднијим за живот. На индивидуалном плану, оно погодно утиче како на ментално, тако и физичко здравље станара.

Организовањем зелених вртова, цвјетњака и пјешачких стаза, не само да ће се унаприједити живот у комплексу него ће и људи више користити тај простор за шетњу, опуштање, али и спортске активности те уређење и рад око биљака, поново подстичући социјализацију и колективитет.

ЗАЈЕДНИЧКИ ПАРК



ЗАЈЕДНИЧКА БАШТА



Начело комфора односи се на стварање животног простора који не само да задовољава основне потребе за пребивалиштем, већ осигурава висок ниво удобности и добробити за станаре, како у приватним, тако и у заједничким просторима, било да су затворени (попут ходника, заједничких дневних боравака, кухиња итд.) или отворени (дворишта, терасе, кровне баште).

Стамбене јединице треба да буду функционалне, адекватно димензионисане, добро освјетљене природном свјетлошћу, изоловане од буке и губитака енергије. Комфор се додатно обезбјеђује пажљиво одабраним елементима ентеријера – уређеношћу простора, квалитетним мобилијаром, као и опремом која одговара намјени просторије. Заједнички простори треба да буду пријатни за боравак, мотивишући на дружење и интеракцију, али и довољно флексибилни за различите активности станара.

Од велике важности је редовно одржавање и чишћење заједничких простора, система и опреме, обезбјеђено од стране управе стамбеног комплекса, у сарадњи са професионалним сервисима за одржавање, како би се комфор одржавао током дужег временског периода. Употреба еколошки прихватљивих и енергетски ефикасних материјала има централну улогу у креирању здравог, комфорног и одрживог животног простора.

Сматра се да је начело комфора испуњено онда када је живот унутар простора угодан и пријатан у сваком сегменту, било у приватном или заједничком.

- **НАЧЕЛО КОМФОРА**



5.2.2. Економска одрживост

- НАЧЕЛО
ЕКОНОМСКЕ
ЕФИКАСНОСТИ



Начело ефикасне употребе ресурса унутар кондоминијума је од виталног значаја за одрживи развој, смањење трошкова и побољшање квалитета живота станара. Кроз увођење паметних технологија, примјену енергетски ефикасних рјешења, рационално управљање водом и отпадом, као и оптимизацију људских ресурса, кондоминијуми могу значајно смањити своје оперативне трошкове и утицај на животну средину, а истовремено обезбједити висок ниво удобности и квалитета живота.

Такође, да би се смањили трошкови одржавања стамбене заједнице, одређује се мјесечна рента коју ће плаћати сви корисници простора. Та новчана надоканда се користи за одржавање комплекса укључујући чишћење и одржавање свих вањских површина, одржавање безбједносних система и јавних садржаја.

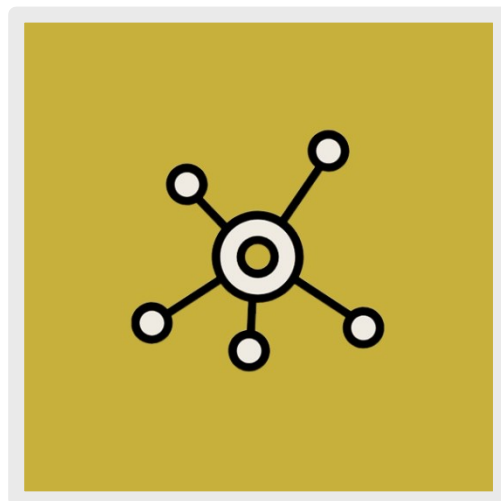
5.2.3. Друштвено - социолошка одрживост

Начело доступности директно произилази из мреже комуникација и токова како у унутрашњости објекта, тако и у вањским просторима.

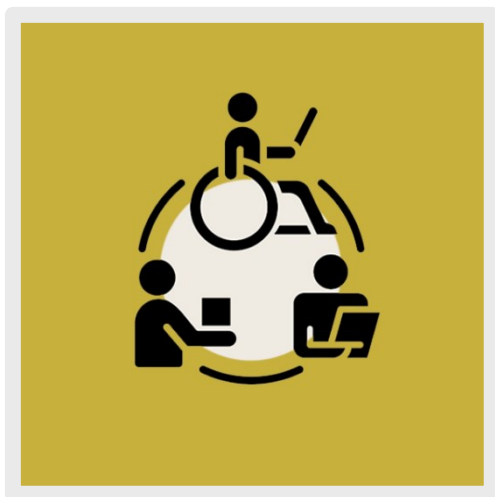
Доступност различитих садржаја унутар кондоминијума од кључне је важности за стварање интегрисаног и функционалног животног простора. Интеграција подрзумијева прије свега доступност свих заједничких садржаја свим становницима кондоминијума.

Позиционирање садржаја заједничке употребе треба бити промишљено и тако да су корисници готово увијек у додиру са истима по изласку из стамбених јединица. Централна позиција је једна од најповољнијих за смјештај ових простора јер ће тако бити најближи свима те ће корисници, на неки начин, увијек бити приморани да прођу крај њих, што би могло да их подстакне да приступе у те просторије. Уколико постоји већи број објекта, могуће је поставити заједничке садржаје у приземље сваког од њих тако да је олакшан приступ свим лицима и корисницима.

- **НАЧЕЛО ДОСТУПНОСТИ**



- **НАЧЕЛО ИНКЛУЗИЈЕ**



Начело инклузије у пројектовању кондоминијума подразумијева осмишљавање стамбеног простора који задовољава потребе различитих корисника и промовише друштвену разноликост. То укључује архитектонска рјешења која су доступна особама с инвалидитетом, старијим лицима и породицама са малом дјецом, али и креирање заједничких простора који подстичу интеракцију, сарадњу и међусобно уважавање. Кроз инклузиван дизајн, кондоминијум постаје више од мјеста становања – он постаје животна заједница у којој се сваки појединац осјећа прихваћено, сигурно и равноправно.

Да би се превазишли изазови живота у заједници и минимизирале потенцијалне конфликтне ситуације, неопходно је створити атмосферу солидарности међу корисницима. Кључ успјешног функционисања колектива лежи у договору, те је важно успоставити јасна правила која ће важити за цијели стамбени комплекс. Ова правила треба да буду донесена на нивоу заједнице, при чему сви чланови имају право да изнесу своје приједлоге и захтјеве. Ови захтјеви ће, уколико су од значаја и не нарушавају стабилност заједнице, бити узети у обзир и укључени у правилник.

„Договор кућу гради.“

- **НАЧЕЛО
ДЕМОКРАТИЧНОСТИ**



- **НАЧЕЛО БЕЗБЈЕДНОСТИ**



Комплекс кондоминијума се углавном планира као затворени, ограђени комплекс са ограниченим приступом. Свим садржајима се приступа преко капије гдје се налази портир који врши идентификацију особа које улазе или излазе из простора. Битно је обезбједити довољно расвјете у свим јавним просторима, посебно вањским, те видео-надзор који ће такође покривати све заједничке садржаје којима могу приступити људи, од вањских простора, преко просторија унутар објекта којима приступ имају сви корисници па до ходника који воде у стамбене јединице.

Осим тога, битно је рјешити питање саобраћаја унутар комплекса и ограничити кретање моторних возила искључиво до простора заједничке гараже.

6 ПРИМЈЕЊЕНО ИСТРАЖИВАЊЕ - ПРОЈЕКАТ КОНДОМИНИЈУМА У БАЊОЈ ЛУЦИ

6.1. Избор локације

Након опсежне анализе стамбеног фонда на подручју града Бања Лука, израђене од стране УРБИС центра за потребе Урбанистичког плана, закључено је да су на територији града најдоминантнији вишепородични стамбени објекти, високих густина, док се на периферији граде углавном једнопородични стамбени објекти те да прелазне стамбене форме, на границама ове двије зоне, није заступљена у довољној мјери [2]. Постоје неки случајеви двојних објеката, кућа у низу или објеката груписаних у кластре и гроздове, али све то у малим размјерама. Такође, постоје одређене зоне, попут енклава у градским ткивима, које су задржале једнопородичне стамбене објекте, те формом одударају од околине. Стамбени блок иза ТЦ Делта, омеђен Улицама Франа Супила са двије стране те комплексом Баналучког велесајма са треће, је примјер једног таквог блока.



ИЛУСТРАЦИЈА 33 - ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА У ШИРЕМ КОНТЕКСТУ; ИЗВОР: АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА

Избор локације за изградњу кондоминијума један је од најважнијих фактора који одређује успјешност пројекта. Правилно одабрана локација не само да ће задовољити потребе будућих станара, већ такође допринијети дугорочном одрживом развоју, као и успјеху пројекта. У овом случају, локација Франа Супила у Бањој Луци представља интересантан примјер за анализу у контексту примјене оваквог модела становања. Ово насеље се налази у близини центра Бање Луке, што је од значаја јер је привлачно за људе који желе да живе у урбаном окружењу и имају брз приступ свим важним градским садржајима. Географска позиција је један од кључних фактора који утиче на одлуку о изградњи кондоминијума из више разлога (илустрација 33).

Саобраћајна повезаност и приступачност представља једну од најбитнијих карактеристика за избор овог подручја. Локација Франа Супила има омогућен брз приступ важним саобраћајним артеријама, укључујући улице које воде ка центру града и другим дијеловима Бање Луке, а самим тим и важним институцијама, као што су трговачки центри, банке, образовне институције и здравствене установе. Такође, локација је близу линија јавног превоза, што је значајно за станаре који не користе аутомобил. Близина одређених садржаја, попут ТЦ Делта, Универзитетског кампуса и главне аутобуске станице, такође представља додатну предност. Осим тога, Бања Лука је позната по свом природном окружењу, с бројним парковима, зеленим површинама и ријекама. У овом контексту, локација Франа Супила у чијој непосредној близини протиче ријека Врбас, а уређен је и нови градски парк, може имати добру перспективу за стварање баланса између урбаног живота и приступа природним зонама за рекреацију.

Важно је напоменути демографски и социо-економски аспект, који утичу на потражњу за стамбеним јединицама. Локација близу центра Бање Луке привлачи различите групе становништва, укључујући младе професионалце, породице и старије људе који желе бити у близини градских услуга и институција, што захтјева и специјализоване садржаје као што су дјечија игралишта, теретане, паркинг и прилагођеност особама са инвалидитетом и отежаним кретањем. Близина центра града обично повећава потражњу за новим, модерним и добро опремљеним кондоминијумима, што пружа висок потенцијал за развој стамбених јединица различитих типологија и цјеновних категорија. Локација Франа Супила је приступачнија у поређењу са неким скупљим дијеловима града, што је чини атрактивном опцијом за купце који желе бити близу центра, али без превеликих финансијских оптерећења.

Инфраструктура и комунални капацитети су од суштинске важности за успјешан развој стамбеног пројекта. Одабрана локација се налази у урбаном дијелу Бање Луке и већ су развијени основни комунални ресурси као што су водовод, канализација и електрична енергија, што чини изградњу нових објеката мање захтјевним у смислу инфраструктурних улагања. Међутим, важно је пажљиво размотрити капацитете за паркирање, јер у урбаним подручјима као што је ово, често долази до недостатка паркинг мјеста, што захтјева планирање довољног броја паркинг простора и, ако је потребно, изградњу гаража.

Насеље Франа Супила у Бањој Луци представља веома повољну локацију те има висок потенцијал за развој модерног стамбеног комплекса који може задовољити све критеријуме одрживости, комфора и приступачности. Ово га чини привлачним и за купце и за станаре којима ће олакшати и унаприједити живот кроз различите, додатне садржаје које обухвата.

6.2. Урбанистичка анализа

Урбанистичка анализа представља полазну тачку у разумјевању просторног контекста у коме се налази предметна локација - насеље Франа Супила у Бањој Луци. Кроз серију мапа и графичких приказа анализира се положај локације у оквиру града, њена повезаност са саобраћајном мрежом, постојеће намјене површина, зелене површине, као и други релевантни урбанистички елементи. Ова анализа омогућава свеобухватно сагледавање просторних потенцијала и ограничења локације, што је кључно за формирање концепта стамбеног модела кондоминијума. У наставку су приказане мапе кроз које је извршена анализа предметне локације:

Мапа 1 – Мапа изграђених структура - Истиче изграђене структуре на предметној локацији у односу на околину. Ова мапа служи за упоредну анализу изграђених структура локације и њене непосредне околине. Мапа омогућава боље разумијевање просторне организације и густине изграђености.

Мапа 2 – Типологије стамбених објеката - Приказ различитих типова стамбених објеката – једнопородичних стамбених објеката/кућа, дуплекса и вишепородичних стамбених објеката/зграда. Мапа илуструје расподјелу различитих типологија стамбених објеката присутних на локацији. Посебно су означене зоне са једнопородичним кућама, дуплексима и вишестамбеним објектима, што омогућава анализу начина становања и урбанистичке разноликости у оквиру простора.

Мапа 3 – Спратност објеката на локацији - Приказ етажности постојећих објеката у оквиру анализираних подручја. Ова мапа пружа увид у вертикалну структуру насеља, кроз распон спратности објеката. Подаци о броју етажа омогућавају процјену густине становања, визуелног утицаја објеката на простор, као и могућности интеграције нових структура.

Мапа 4 – Функције објеката на локацији - Класификација објеката према функцији – стамбени, стамбено-пословни и други. На овој мапи јасно су издвојене различите функционалне намјене постојећих објеката. Приказом стамбених, стамбено-пословних и осталих структура омогућена је анализа степена различитости садржаја унутар локације.

Мапа 5 – Озелењеност предметне локације - Приказ зелених површина, растиња и ниво озелењености. Мапа приказује распоред и карактер зеленила на локацији, укључујући травнате површине, дрвореде и друге врсте растиња. Ниво озелењености се процјењује у односу на површину и распон зеленила у односу на изграђене структуре, што представља важан параметар за сагледавање еколошке вриједности простора и могућности његовог даљег побољшања.

КАРТА ИЗГРАЂЕНИХ СТРУКТУРА

На овом подручју града Бањалука се може примјетити значајна разлика у густини изграђености и форми, гдје већи комерцијални објекти (Бањалучки сајам) стварају контраст са мањим, стамбеним кућама и зградама у околини. Ова неуједначеност може утицати на визуелни утисак простора и осјећај усклађености са околином. Сваки од ових простора има своје специфичне архитектонске карактеристике које одговарају функцији и амбијенту. Међутим, како би се створила боља интеграција ових простора, важно је радити на већој хармонији у формама и висинама објеката, бољој повезаности са природним окружењем и примјени урбанистичких рјешења која ће уједначити све ове зоне.

ТИПОЛОГИЈЕ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА НА ЛОКАЦИЈИ



Једнопородични
стамбени објекти / куће

Двојни објекти / куће

Четворни стамбени објекти /
квадриплекси

Вишепородични стамбени
објекти / зграде

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА НА ЛОКАЦИЈИ

Приземље - П

П+1

П+2

П+3

преко П+3



ПОСТОЈЕЋА НАМЈЕНА ОБЈЕКТА



Стамбена намјена

Помоћни објекти

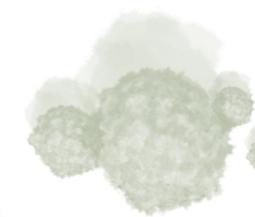
Стамбено - пословна
намјена



ОЗЕЛЕЊЕНОСТ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ



зелене
површине



зелене структуре /
дрвеће, жбуње, растиње

ПРИБЛИЖНА ПОВРШИНА ПОСТОЈЕЋИХ
ОБЈЕКТА (ПО) $P=97\ 969\ m^2$

ПРИБЛИЖНО ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
(ЗП) $P=69\ 634\ m^2$

НИВО ОЗЕЛЕЊЕНОСТИ (%):
 $ЗП/ПО * 100 = 71\%$



6.3. Дефинисање програма кондоминијума - Пројекат у насељу Франа Супила, Бања Лука – *КОНДО БЛинк*

Пројекат кондоминијума, *КОНДО БЛинк*, у насељу Франа Супила у Бањој Луци представља савремен модел становања који уједно обухвата и комерцијалне, рекреативне и друштвене просторе, што га чини модерним и функционалним центром за живот и рад. Назив **БЛинк** симболично спаја иницијале града Бања Лука (БЛ) и ријеч „линк“ као везу, у духу колективитета и заједништва који овај концепт промовише. Концепт је дизајниран како би одговорио на потребе савременог живота, са нагласком на комфор, социјализацију и активно кориштење простора. Пројектовање оваквог стамбеног комплекса је сложен процес који подразумјева усаглашавање различитих елемената – од техничких и законских захтјева до потреба будућих станара. Добро осмишљен и изведен пројекат не само да повећава квалитет живота, већ и доприноси одрживом развоју урбаног окружења. Програм кондоминијума подразумјева детаљну спецификацију потребних простора, функција и елемената који ће бити укључени у пројекат. Из претходно наведених начела и пракси пројектовања, може се извући конкретан програм који обухвата све основне и додатне функције потребне за успјешну реализацију кондоминијумског комплекса.

1. Стамбене јединице

Типови стамбених јединица:

- Једнособни апартмани (студио апартман) за младе људе или појединце.
- Двособни апартмани за мање породице или парове.
- Трособни апартмани за средње и веће породице.
- Трансформабилне јединице – могућност спајања два мања апартмана у један већи, по потреби

Минимални и максимални број квадратних метара:

- Минимум 30 м² за студио апартмане.
- Од 50 м² до 120 м² за двособне и трособне јединице.

Дизајн простора:

- Основне просторије које мора да садржи свака стамбена јединица: кухиња, дневна соба, спаваћа соба, купатило, балкон.
- Употреба природне свјетлости и вентилације.
- Употреба „паметне“ технологије.
- Употреба природних материјала који простор чине угодним.

2. Заједничке просторије и садржаји

- Лоби/пријемни простор са рецепцијом.

- Вертикалне комуникације - лифтови довољних димензија да могу да их корсите и лица са ограниченим кретањем и степениште
- Хоризонталне комуникације - Пространи и добро осветљени ходници који омогућавају лако кретање, посебно за особе са инвалидитетом.

Рекреативне зоне:

- Спортски центар: Фитнес, теретана, затворени базен, сауна.
- Рекреативни простор: Столови за столни тенис, билијар, шах; терени за баскет, одбојку, сквош, теретана на отвореном.
- Игре за дјецу: Дјечија игралишта са сигурним и савременим играчкама.

Социјални и мултифункционални простори:

- Мјеста за дружење унутар стамбеног објекта који обухватају заједнички дневни боравак, заједничку кухињу, радну собу, салу за састанке, опремљена мјеста за сједење на ходнику.

Културни и комерцијални садржаји

- Мали трговачки и угоститељски простори - кафе, ресторани и мање продавнице у оквиру комплекса, апотека, дрогерија, пекара.
- Просторије за друштвене активности (друштвени центар) који обухвата, мали биоскоп, позориште, библиотеку, простор за организацију радионица и изложби, представа или јавних догађаја.

Паркинг простор:

- Подземни и/или надземни паркинг са довољним бројем паркинг мјеста у складу са нормативом од најмање једног мјеста по стамбеној јединици.
- Електрични пуњачи за аутомобиле на струју.

Зелене површине и вртови:

- Јавне зелене површине унутар комплекса за опуштање и друштвене активности (парк, вртови, стазе за шетње).
- Уређене баште или баште на крововима за приватну употребу.

3. Инфраструктура и сервисне просторије

- Инсталације за воду, канализацију, електричну енергију, гријање и климатизацију.
- Паметна рјешења за енергетску ефикасност.

4. Безбједност и сигурност

Системи безбједности:

- Видео надзор на улазу и унутар комплекса.
- Контрола приступа (приступне картице, кодови за улаз).

Противпожарна сигурност:

- Детектори дима у свим стамбеним јединицама и заједничким просторима.
- Ватрогасни излазни путеви и ватрогасни апарати у свим заједничким просторијама.
- Могућност приступа ватрогасним возилима свим изграђеним структурама

5. Еколошки аспекти

- Употреба обновљивих извора енергије: Соларни панели за снабдјевање стамбених јединица и заједничких просторија.
- Зелене кровне површине: Озеленени кровови који побољшавају термичке услове унутар комплекса и пружају простор за рекреацију.

Распоред наведених садржаја је од велике важности за правилно промишљање оваквог типа стамбеног комплекса. Шема распореда наведених зона је гафички приказана кроз програмски дијаграм на МАПА 6, гдје је представљена њихова корелација, дистрибуција и међусобни однос.

ПРОГРАМСКИ ДИЈАГРАМ

кровна тераса

простор за одмор и релаксацију, видиковац

кровни врт

заједничке баште

стан

студио апартман, једнособни, двособни и трособни апартмани, трансформабилне јединице

ходник. лоби

пространи ходник са мобилијаром, просторима за дружење

вертикалне комуникације

степениште и лифт

заједнички садржаји

мултифункционалан простор унутар стамбеног објекта о чијој функцији одлучују сви корисници

мјесто за дружење

заједничка кухиња, трпезарија, боравак. простор за рад, простор за састанке ЗЕВ-а

рецепција

пулт са рецепционером и лоби

двориште

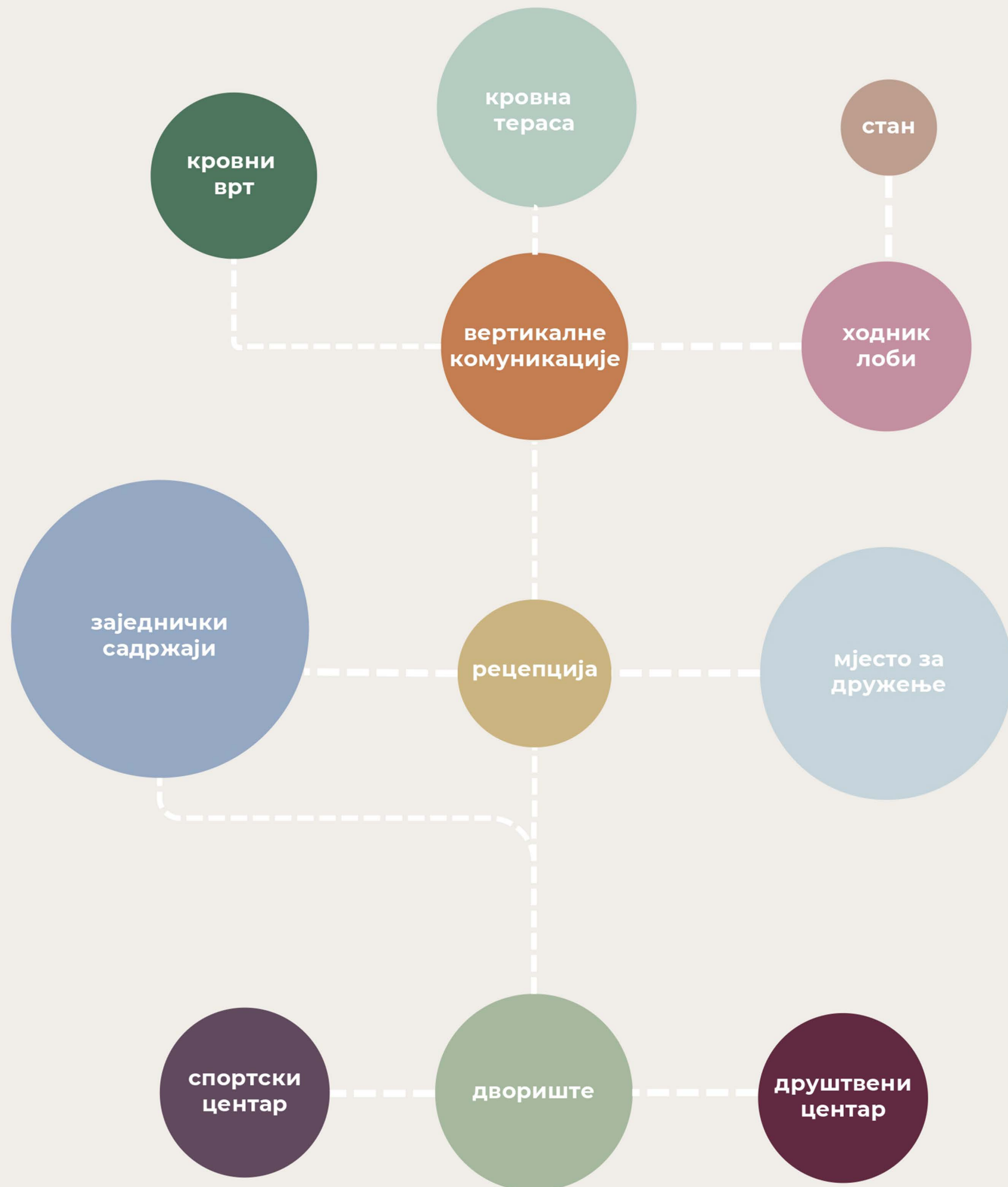
отворене зелене површине парк, шеталиште

спортски центар

фитнес, теретана, затворени базен, сауна

друштвени центар

мали трговачки и угоститељски простори
Кино,



6.4. Урбанистички концепт

Урбанистичко рјешење пројектованог кондоминијума у насељу Франа Супила у Бањој Луци произилази из опсежне урбанистичке анализе локације. На основу резултата анализе креиран је концепт који одговара како просторним тако и друштвеним потребама савременог становања. Низом мапа детаљно су приказани кључни елементи урбанистичког пројекта кондоминијума **БЛинк**, попут расподјеле зона, организације јавних и приватних садржаја, као и примјене основних начела пројектовања.

Комплекс је замишљен као отворен и флуидан простор, који се састоји од више функционалних сегмената. Осим пројекта кондоминијума, планирани су и јавни садржаји, смјештени на сјевероисточној страни локације. Ови садржаји су доступни не само корисницима комплекса, већ и широј заједници, чиме се доприноси интеграцији простора у урбани контекст града.

Умјесто класичне ограде, комплекс је дефинисан зеленим појасом који чини природну баријеру израђену од ниског и високог растиња, што омогућава ненаметљив прелаз између простора јавних садржаја, окружења и полујавног простора унутрашњости комплекса. Полазећи од идеје да квалитетан живот у стамбеном комплексу зависи како од затворених простора тако и од амбијента који их окружује, посебна пажња је посвећена дизајну дворишта. Употребом савремених приступа уређења простора, као што је концепт „*blue-green dream*“, простор комплекса обједињује зелене површине и елементе воде како би се створила пријатна, здрава и функционална средина за све кориснике [28]. Централно двориште је уређено у виду парка, са шеталиштима, дјечијим игралиштем, као и рекреативним зонама попут справа за вјежбу на отвореном, терена за тенис, одбојку и стони тенис, који пружају могућност за активан одмор. Такође, дјечија игралишта, те велики и мали базен са кафе баром чине овај простор погодним и за породице са дјецом, омогућавајући им да проводе вријеме на отвореном у пријатном окружењу. Тиме се ствара средина који подстиче међусобно упознавање и јачање заједнице, али и социјалну интеграцију станара различитих животних стилова и интересовања. Око централног дворишта предвиђена је стамбена зона, чиме је додатно наглашена улога заједничког простора као средишњег мјеста сусрета и комуникације.

Разрада урбанистичког концепта планирања кондоминијума у Бањој Луци представљена је низом графичких прилога:

Мапа 7 – Зонинг план – приказ подјеле локације на функционалне зоне – по степену јавности и садржајима које обухвата. Распоред зона је дефинисан у складу с потребама корисника и концептом унапређења квалитета овог простора.

Мапа 8 – Концептуална мапа - развој постојећих и увођење нових комуникационих праваца, те груба поставка објеката и пратећих садржаја. Овај слој концепта представља основу за организацију простора и кретања унутар комплекса.

Мапа 9 – План просторне организације насеља – приказ односа између објеката различитих спратности, као и распоред кључних садржаја унутар комплекса.

Мапа 10 – Дистрибуција начела пројектовања кондоминијума - илуструје просторну примјену кључних начела – приватности, колективитета и разграничења – кроз структуру комплекса. Истовремено служи као алат за преиспитивање степена њихове заступљености, као и равнотеже између индивидуалног и заједничког у оквиру дизајнираног простора.

Мапа 11 – Ситуационо рјешење - Детаљан приказ комплетне локације са позиционираним објектима, садржајима, саобраћајницама и зеленим површинама

Мапа 12 – Основа подземне етажe: Гараже - Приказ распореда подземних паркинг мјеста, комуникационих језгара и приступа.

Мапа 13 – Основа приземља са уређењем партера - Приказ приземља објеката са интегрисаним јавним и заједничким просторима, као и уређење отворених површина – стаза, зелених зона и простора за друштвене активности.

ЗОНИНГ ПЛАН

ЗОНА ДРУШТВЕНИХ И КОМЕРЦИЈАЛНИХ САДРЖАЈА

јавно

- зона за изградњу мултифункционалног објекта са спортским и комерцијалним садржајима, јавног карактера
- максимална спратност П+2; укупна тлоцртна површина 1500 m²
- коефицијент изграђености 0,75; коефицијент заузетости 0,30
- спорт: хала са тереном за мали фудбал, кошарку, одбојку, рукомет; фитнес, теретана, сауна;
- комерцијално: кафе ресторан, мање продавнице у оквиру комплекса, апотека, дрогерија, пекара; простор за организацију радионица или других јавних догађаја

ЗОНА ОБЈЕКТА КУЛТУРНО - ОБРАЗОВНОГ КАРАКТЕРА

јавно

- зона за изградњу објекта културно - образовног карактера
- максимална спратност П+2; укупна тлоцртна површина 1500 m²
- коефицијент изграђености 0,71; коефицијент заузетости 0,25
- образовни - школа, вртић, продужени боравак;
- културни садржаји: кино сала, позориште, библиотека, простор за организацију радионица, изложби или других јавних догађаја
- додатно: кафе, ресторан, мање продавнице, кисок

ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА

јавно

- простори који су намењени за садњу дрвећа, жбуња и травњака, који пружају естетски и еколошки утицај на окружење те стварање визуелне баријере као границе комплекса
- одвајање стамбених објеката од околине, заштита од буке и загађења
- коефицијент изграђености 0,00; степен заузетости 0,00
- простор опремљен пјешачким саобраћајницама (шетање, трчање) те парковским мобилијаром - клупе, расвјета, канте...

ЗОНА ЗЕЛЕНИЛА И РЕКРЕАЦИЈЕ - ЗАЈЕДНИЧКО ДВОРИШТЕ

полујавно
заједничко

- зона намјењена за одмор и рекреацију корисника комплекса; контролисан приступ
- простори који су намењени за садњу дрвећа, жбуња и травњака, допуњени мобилијаром и спортско рекреативним садржајима за све узрасте корисника
- коефицијент изграђености 0,00; степен заузетости 0,00

ЗОНА СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА

заједничко
полуприватно
приватно

- комбинација зелених структура са грађеним објектима максималне спратности По+П+6
- пратећи садржаји: интегрисане саобраћајнице, паркинг, подземне гараже, дјечија игралишта
- различити степени приватности унутар стамбених објеката - заједничке просторије, полуприватне зоне и приватне стамбене јединице
- коефицијент изграђености 0,80 - степен заузетости 0,16

----- зона изградње - стамбени објекти

----- зона изградње - друштвени, комерцијални, културни и образовни објекти

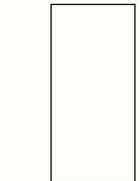
0 25 50 100




КОНЦЕПТУАЛНА МАПА




 Планирани стамбени објекти према приједлогу Регулационог плана за бивши сајамски комплекс

 Планирани стамбени објекту унутар комплекса кондоминијума, спратност од П+2 до По+П+6

 Зона заштитног зеленила као визуелна баријера али и простор за релаксацију и рекреацију
1km пјешачке стазе

 Контрола улаза у комплекс
Прístup аутомобилима омогућен преко двије саобраћајнице

 Аутомобилске саобраћајнице планиране као интегрисане улице - успоравање протока возила и повећавање безбједности

 Кретање аутомобила

 Улаз у гаражу

 Вањски паркинг

 Позиција улаза у објекат

 Унутрашња дворишта - Простор уређен клупама, дјечијим игралиштима, цвијетњацима

“Blue - Green Dream” - концепт који интегрише природне елементе попут зелених површина (парк, врт...) и плавих простора (водене површине) стварајући хармоничну, еколошки одрживу и естетски угодну животну средину.




ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ НАСЕЉА


 Планирани стамбени објекти
према приједлогу Регулационог
плана за бивши сајамски
комплекс


 Планирани стамбени
објекти


 Зона заштитног зеленила

 Контрола улаза у комплекс

 ЛИНИЈА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ
Парцела намијењена за
изградњу кондоминијума

 ЛИНИЈА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ
Парцела намијењена за
јавне садржаје, објекти
са спортско - рекреативним,
друштвеним и комерцијалним
садржајима
Користе се на нивоу више
насеља из окружења

 ЛИНИЈА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ
Парцела намијењена за
јавне садржаје, објекти
са културно - образовним
и додатним садржајима
Користе се на нивоу више
насеља из окружења

 Зона грађења јавних
садржаја

 Гараже испод објеката



ТЦ ДЕЛТА

ДИСТРИБУЦИЈА НАЧЕЛА ПРОЈЕКТОВАЊА КОНДОМИНИЈУМА

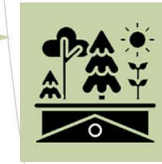
Начела пројектовања кондоминијума је могуће очитати у цијелом комплексу. Поједина начеласе комбинују да би боље описала функције и неком простору.

КУЛТУРНО - ОБРАЗОВНИ САДРЖАЈИ

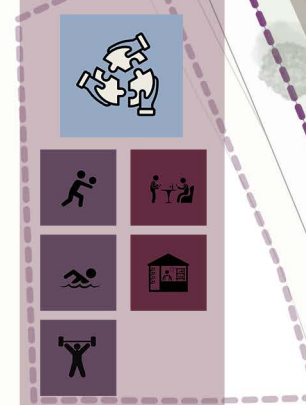
Сет начела упућује на постојање објеката јавног карактера, којег осим корисника кондоминијума употребљавају и становници сусједних насеља

ОЗЕЛЕЊЕНИ КРОВ

Комбинација начела озелењености, одмора, врта и начела ефикасне употребе ресурса. Ствара се здрави простор који подстиче социјализацију, рекреацију и дружење.



КОНТРОЛА УЛАЗА У КОМПЛЕКС



ДРУШТВЕНИ СПОРТСКИ КОМЕРЦИЈАЛНИ САДРЖАЈИ

Сет начела упућује на постојање објеката јавног карактера, којег осим корисника кондоминијума употребљавају и становници сусједних насеља

ЗЕЛЕНА БАРИЈЕРА

Комбинација начела која указује на постојање озелењеног појаса који функционише као визуелна баријера и одваја простор кондоминијума од околине

- | | |
|----------------|--------------|
| КОЛЕКТИВИТЕТ | ОДРЖИВОСТ |
| ВРТИП, БОРАВАК | ОЗЕЛЕЊЕНОСТ |
| ПАРКИНГ | ОДМОР |
| БАЗЕН | РЕСУРСИ |
| СПОРТСКИ ТЕРЕН | ВРТ, БАШТА |
| ТЕРЕТАНА | ИГРАЛИШТЕ |
| РЕСТОРАН | ПАРК |
| ПРОДАВНИЦА | ПОВЕЗАНОСТ |
| КИНО | БЕЗБЈЕДНОСТ |
| | РАЗГРАНИЧЕЊЕ |



СИТУАЦИОНО РЈЕШЕЊЕ

-  **Стамбени објекти планирани према новом РП**
-  **Зона заштитног зеленила**
-  **Контрола улаза у комплекс**
-  **Граница обухвата плана**
-  **Кровне терасе на претпоследњој и посљедњој етажи стамбених објеката. Зона одмора, рекреације и видиковац**
-  **Гараже испод објеката**

ТЦ ДЕЛТА



ОСНОВА ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ - ГАРАЖЕ

--- Граница обухвата плана

1 - обриси интегрисане саобраћајнице
на партеру;

2 - обриси вањских паркинга

➤ Приступ гаражама преко рампе

ТЦ ДЕЛТА



ОСНОВА ПРИЗЕМЉА СА УРЕЂЕЊЕМ ПАРТЕРА

--- Граница обухвата плана

- 1 - контролисан улаз у комплекс
- 2 - интегрисане саобраћајнице; кретање пјешака, бицикала и моторних возила уз ограничење брзине
- 3 - поплочања између зграда за кретање пјешака
- 4 - комшијска дворишта уређена парковским мобилијаром и дјечијим игралиштима и воденим површинама
- 5 - централни парк уређен пјешачким путањама, зеленим структурама и воденим површинама
- 6 - централно дјечије игралиште
- 7 - зона рекреације - столови за стони тенис и теретана на отвореном
- 8 - тениски терен
- 9 - одбојкашки терен
- 10 - базени за дјецу и одрасле
- 11 - кафе бар
- 12 - вањски паркинг
- Улаз у стамбени објекат
- Улаз у заједничке просторије

ТЦ ДЕЛТА



6.5. Концепт организације стамбеног модула кондоминијума БЛинк

Концепт организације стамбеног модула кондоминијума **БЛинк** заснива се на идеји повезивања приватног и заједничког, физичког и друштвеног простора, са циљем да се створи функционално, инклузивно и угодно окружење за живот. Пројекат је осмишљен тако да подстиче квалитетан суживот, друштвену интеракцију и осјећај припадности, а истовремено пружа све услове за приватност, комфор и индивидуалност. Распоред стамбених јединица, заједничких садржаја и зелених површина пажљиво је планиран како би се формирала здрава, сигурна и одржива урбана заједница.

Приликом пројектовања објекта кондоминијума, у виду стамбених модула, на локацији Франа Супила, дистрибуција садржаја је ријешена тако да се у приземље сваког објекта смјештају различити заједнички садржаји који имају важну улогу у свакодневном животу станара. Простор за дружење, који укључује заједничку кухињу, трпезарију, дневни боравак и простор за рад и велики отворен заједнички простор, омогућава станарима да се опусте, размјењују искуства и пружају једни другима подршку у свакодневним активностима. Овакав простор стимулише осјећај заједништва и омогућава станарима да буду дио заједнице унутар самог комплекса.

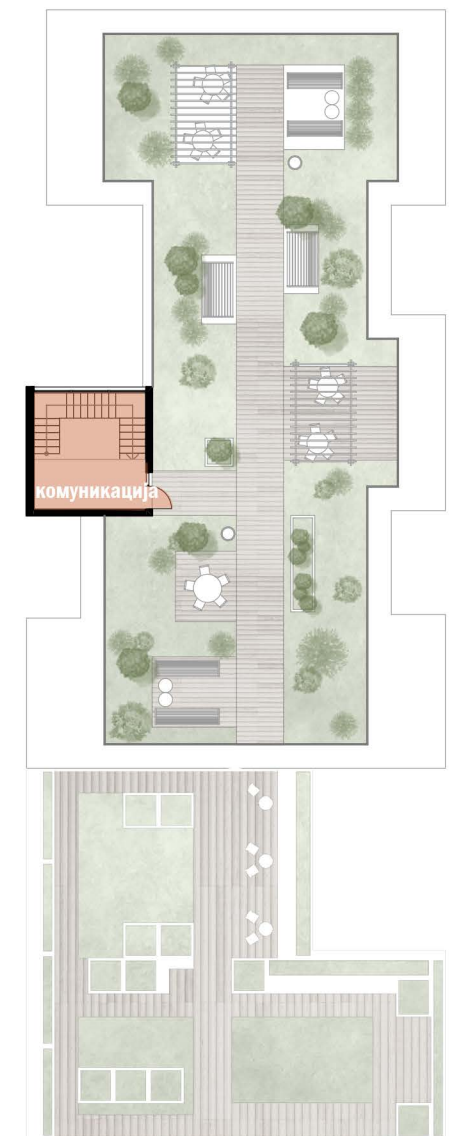
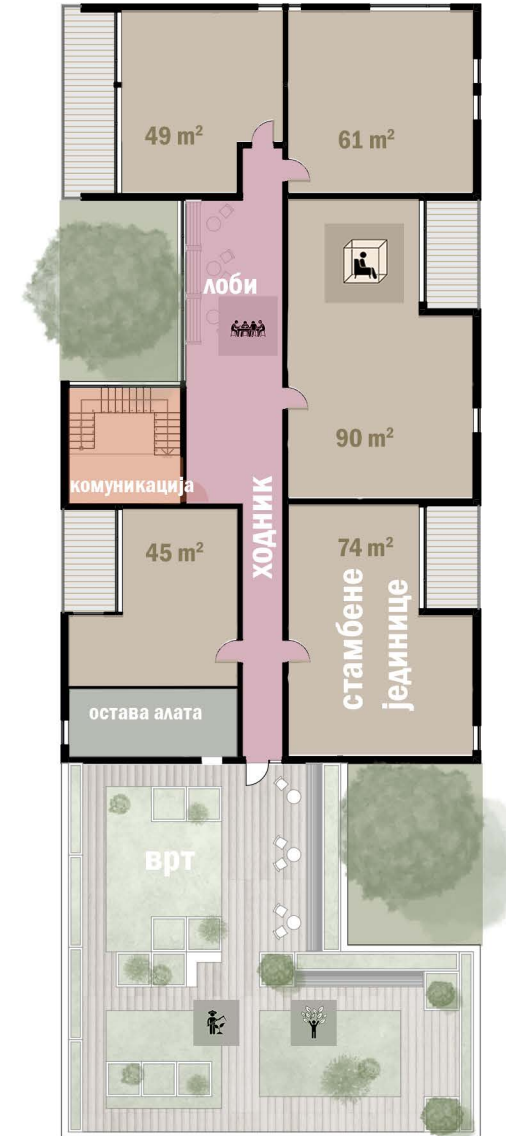
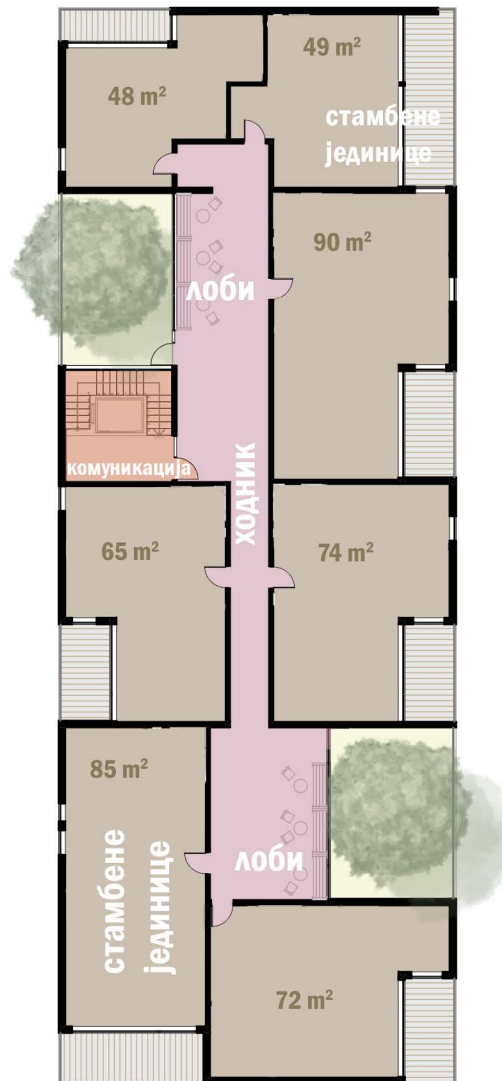
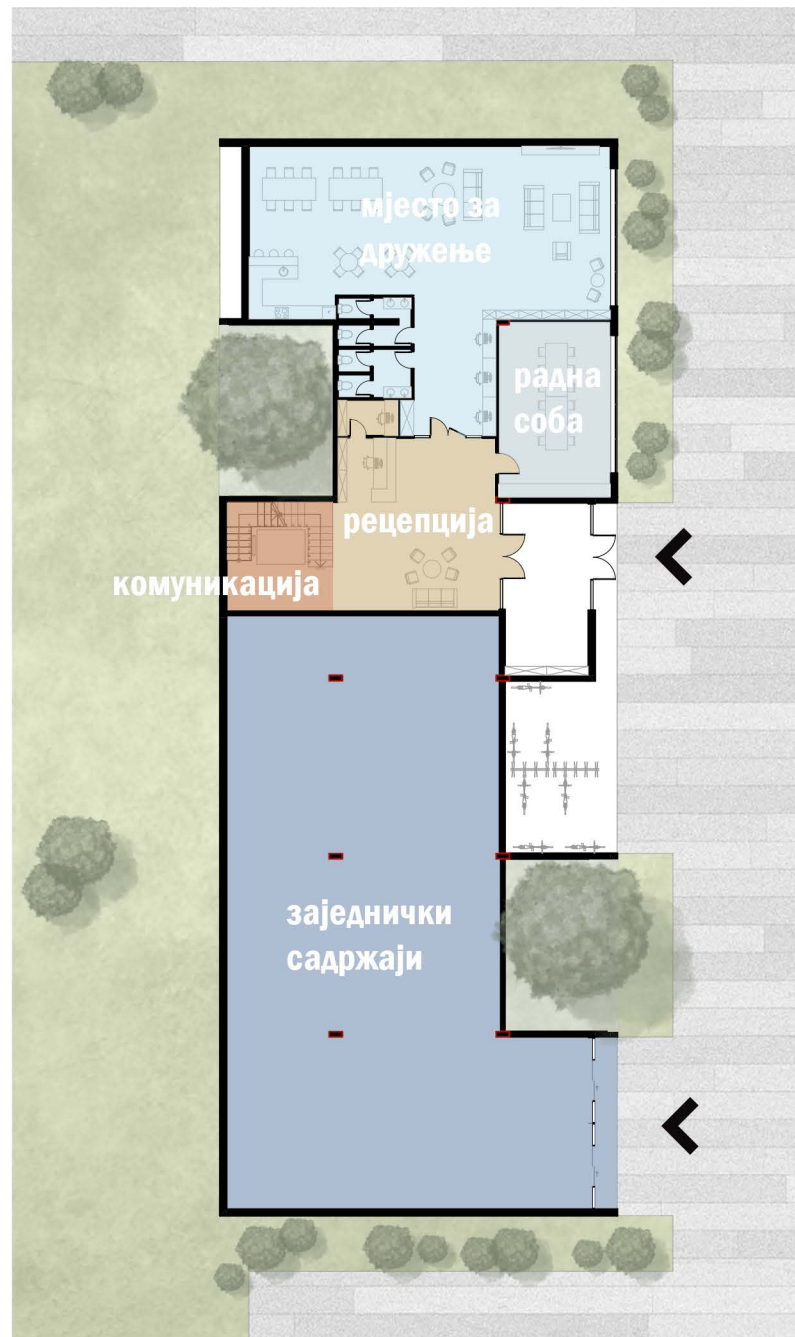
Стамбене јединице су распоређене кроз типске етажне које обезбјеђују оптималну приватност и функционалност. Свака стамбена јединица има свој засебан улаз и приватне просторије, али су истовремено повезане са заједничким просторима преко ходника који садрже и лобије (опремљене просторе за дружење), што доприноси лакој оријентацији и међусобној повезаности станара. Лоби је замишљен као мало проширење, који функционише као простор за комуникацију, разговор између станара, али и испијање поподневне кафе и уопште јачање култа комшилука.

На кровним етажама се налазе озелењени простори кровних тераса. Кровни врт је планиран као оаза за опуштање и рекреацију. Ова зона треба да буде доступна свим корисницима комплекса, пружајући им простор за уживање у природи и здравом ваздуху, али и као мјесто за сусрете и социјализацију кроз узгој домаћег биља, воћа или поврћа. Смањење стреса и побољшање квалитета живота су примарни циљеви оваквог простора који додатно доприноси озелењавању, али и повећавању енергетске ефикасности објекта те одрживости читавог комплекса.

На посљедњој етажи, кровна тераса пружа несметан панорамски поглед на околину и идеална је за приватне и јавне догађаје, као што су забаве, састанци и дружење. Ова тераса треба да буде обогаћена декоративним биљкама и удобним мобилијаром и намјештајем који ће омогућити станарима да користе овај простор као приватну оазу са несметаним погледом на град и природу.

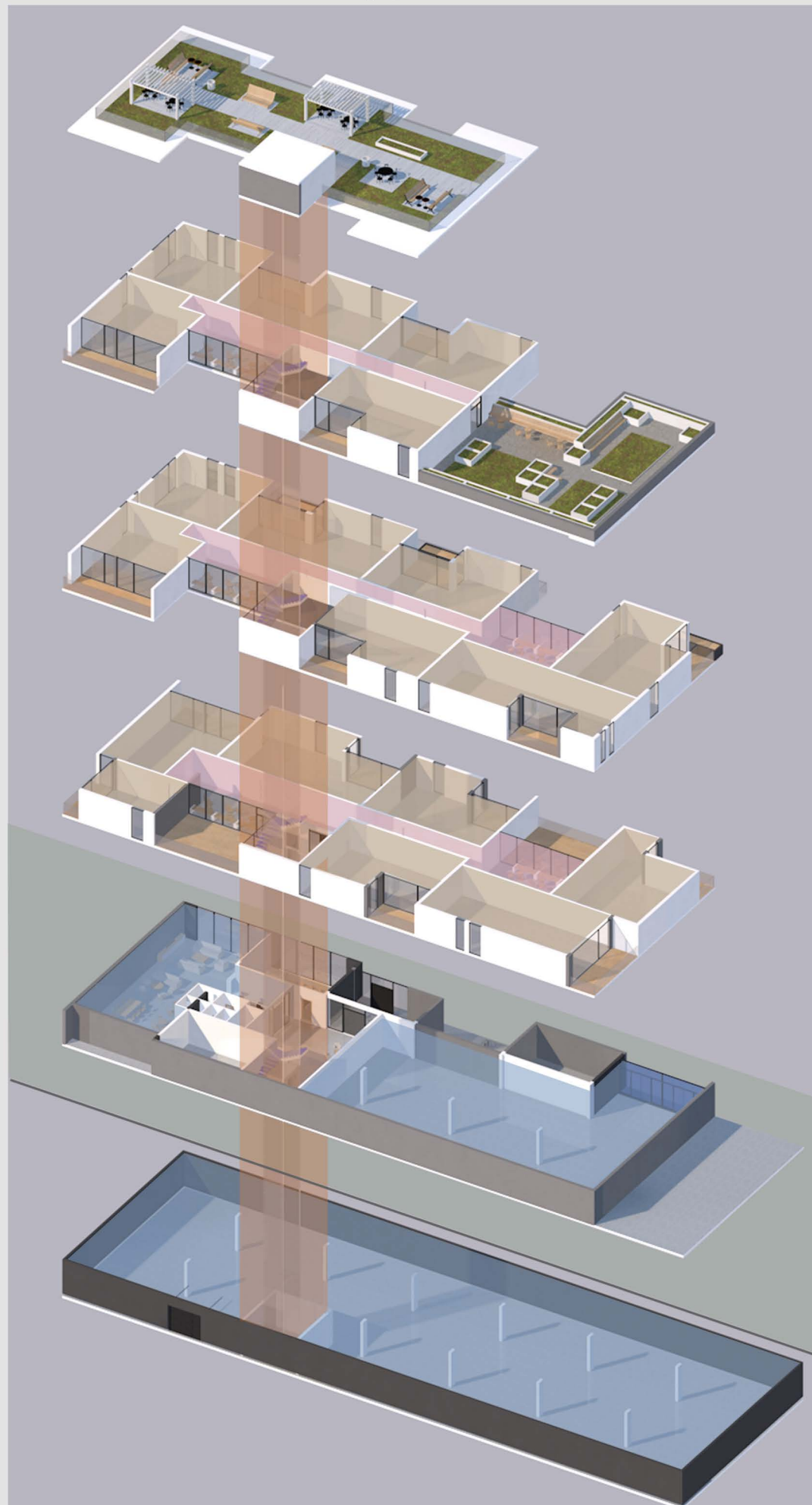
Цјелокупан концепт пројекта има за циљ да створи урбани простор који није само стамбен, већ и динамичан и инклузиван, гдје се становници могу осјећати као дио једне целине. Простори унутар комплекса су дизајнирани тако да омогуће високу флексибилност, лако кориштење, као и веће могућности за унапређење квалитета живота, чинећи овај кондоминијум не само функционалним, већ и инспиративним простором за живот, рад и одмор.

ДИСТРИБУЦИЈА НАЧЕЛА ПРОЈЕКТОВАЊА КОНДОМИНИЈУМА КРОЗ СТАМБЕНИ МОДУЛ



заједнички садржаји	место за дружење	рецепција	вертикалне комуникације	ходник. лоби	стан	кровна тераса	кровни врт
колективитет солидарност	колективитет радни простор боравак дружење кухиња солидарност	доступност инклузија	доступност инклузија	доступност инклузија дружење разграничење	приватност комфор	озелењеност парк/тераса одмор колективитет	башта озелењеност одрживост ресурси

СТАМБЕНИ МОДУЛИ



Кровна тераса - ЗАЈЕДНИЧКИ САДРЖАЈИ
 - простор за забаве, састанке и дружење
 - несметан панорамски поглед
 - обогаћена декоративним биљкама
 и удобним мобилијаром и намјештајем

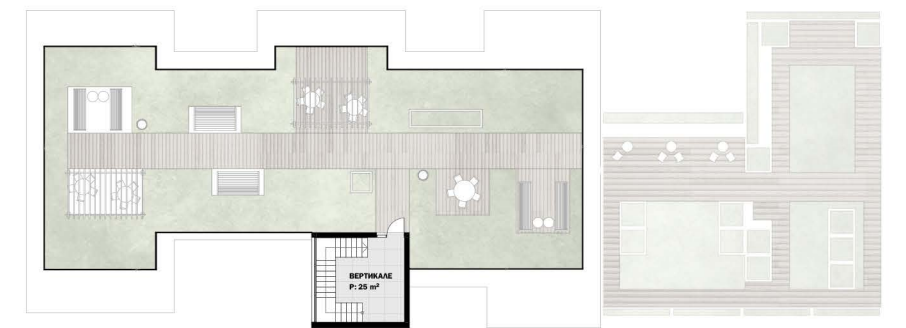
Претпоследња етажа - ПРИВАТНИ, ПОЛУПРИВАТНИ И ЗАЈЕДНИЧКИ САДРЖАЈИ
 Приватно - стамбене јединице
 Полуприватно - ходник са лобијем
 Заједничко - кровни врт као простор за узгој домаћег биља, воћа или поврћа;
 Утиче на озелењеност простора, али и смањење стреса. Подстиче социјализацију и као оаза за опуштање и рекреацију.

Типске етаже (од 1 до 5 у зависности од висине модула)
ПРИВАТНИ И ПОЛУПРИВАТНИ САДРЖАЈИ
 Приватно - стамбене јединице: једнособни, двособни и трособни апартмани са могућношћу спајања - трансформабилне јединице
 Полуприватно - ходник са лобијем који је замишљен као проширење, простор за комуникацију, поздрављање и дружење

Приземна етажа - ЗАЈЕДНИЧКИ САДРЖАЈИ
 Простор за дружење, који укључује заједничку кухињу, трпезарију, дневни боравак и простор за рад и велики отворен заједнички простор, омогућава станарима да се опусте, размјењују искуства и пружају једни другима подршку у свакодневним активностима те стимулише осјећај заједништва.

Подземна етажа - ЗАЈЕДНИЧКИ САДРЖАЈИ
 У подземну етажу се смјешта заједничка гаража, али само у објектима спратности веће од По+П+3. Величина гараже се одређује у односу на број стамбених јединица - мин. 1 ПМ по стану. У објекте спратности По+П+2 и По+П+3 се у подземној етажи смјештају помоћне просторије попут остава, заједничког вешераја, радионице и техничких просторија.

заједничке просторије
 вертикале
 ходници
 стамбене јединице



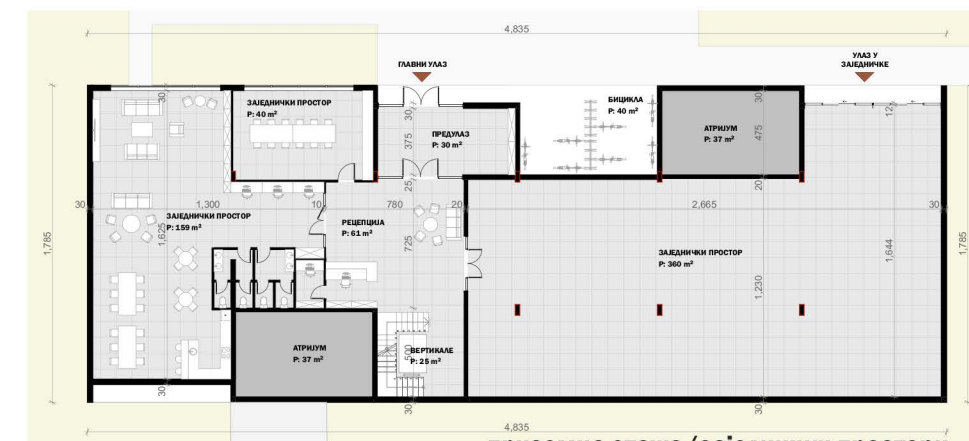
кровна тераса/видиковац



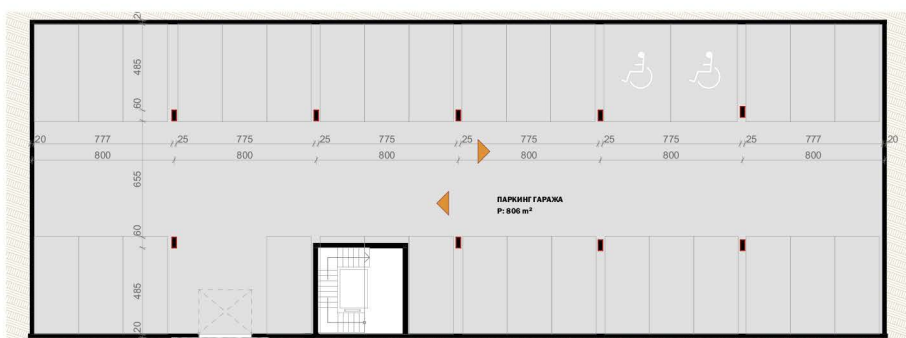
претпоследња етажа/становане и врт



типска етажа/становане



приземна етажа/заједнички простори



подземна етажа/гаража

0 5 10 15 20 25

СТАМБЕНИ МОДУЛИ



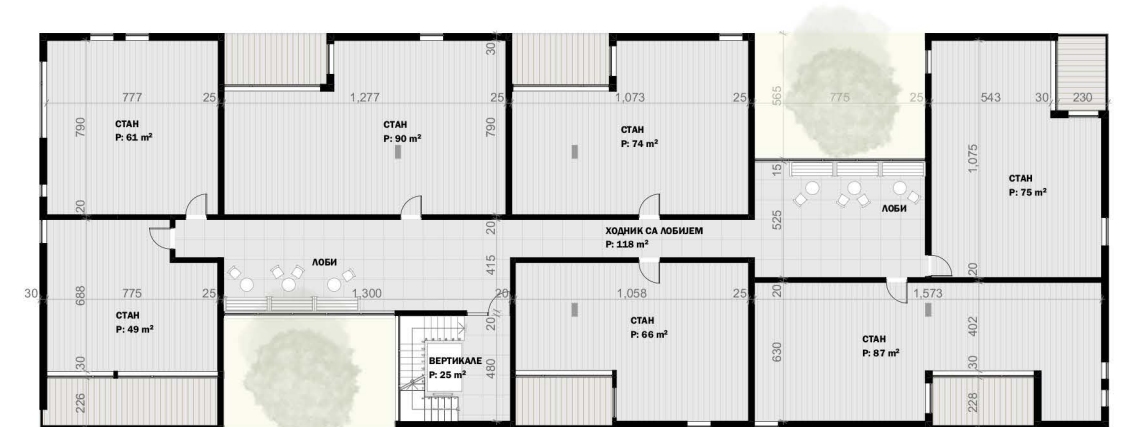
Различитост висина стамбених модула се постиже додавањем или укидањем типских етажа по спратовима. Све типске етаже се састоје од истих елемената - стамбених/приватних зона и ходника са лобијем/полуприватних зона. Стамбене јединице се у односу на претходну етажу постављају “у огледалу” или са малим измјенама тако да би се остварила динамика на фасади у односу пуних и празних површина.



ПРЕТПОСЉЕДЊА ЕТАЖА



ТИПСКА ЕТАЖА 1



ТИПСКА ЕТАЖА 2















7 ЗАКЪУЧАК

Хипотеза овог истраживања претпоставља да је анализом примјера колаборативних модела становања и вриједносних ставова Генерације 3, могуће дефинисати начела пројектовања кондоминијума примјенљива на локалном контексту. Колаборативни модели становања све више добијају на значају у савременим урбаним срединама. Посебно су релевантни у контексту глобалних промјена и растуће потребе за одрживим и приступачним стамбеним рјешењима. Генерација 3, као млађа, технолошки напреднија и еколошки и социјално освјештена група, развила је ставове који се значајно разликују од претходних генерација. Њихове потребе утичу на изборе у погледу становања, али и на схватање заједништва, одговорности и начина живота у ширем смислу. Ово истраживање настоји испита како ови ставови могу обликовати савремене моделе пројектовања кондоминијума у контексту локалних потреба и специфичности нових генерација.

Пројектовање кондоминијума представља сложен процес који захтјева баланс између функционалности, естетике и одрживости. Истраживањем начела и пракси пројектовања кондоминијума широм свијета, кроз различите временске епохе и преко угледних примјера који су постојали или постоје и данас, као и кроз анализу развоја објеката колективног становања из 90их година прошлог вијека (4.1. „Колаборативно становање кроз вријеме“, Дом наркомфин у Москви), преко објеката колективног становања на нашим просторима, израђених за специфичну групу људи (4.1. „Колаборативно становање кроз вријеме“- кућа за бећаре), па до савремених простора коливинга (4.1. „Колаборативно становање кроз вријеме“, коливинг у Каркавелошу), долази се до кључних принципа пројектовања оваквог модела становања. Иако се начела пројектовања кондоминијума развијају и прилагођавају савременим потребама, основни принципи остају слични кроз деценије, и то у вези са приватношћу, заједничким просторима и општом одрживости објекта, тј. комплекса.

Поред теоријских разматрања, увид у стварни начин живота унутар кондоминијума стечен је и кроз интервју са корисницима који тренутно живе у оваквом типу стамбеног комплекса (4.2 Анализа интервјуа 1 – кондоминијум „Windjammer condominium“). Овај непосредни увид у свакодневни живот у кондоминијумима био је од изузетне важности за дубље разумијевање корисничких потреба и очекивања.

Како би се истражило да ли је могуће имплементирати ове принципе на територији града Бања Луке, спроведена је анкета међу потенцијалним корисницима и грађанима, базирајући се на Генерацију 3 као циљну групу јер управо они представљају нову генерацију која тек треба да уђе у породични живот. Подаци добијени из анкете (3.3. Анализа анкетног упитника) дали су значајне увиде у специфичне захтјеве и жеље испитаника, који су потом кориштени приликом израде принципа пројектовања оваквог модела становања, али и пројекта на локацији Франа Супила. Овај процес омогућио је креирање смјерница које би могле одговарати специфичностима локалне заједнице.

Као производ претходних истраживања, темељених на прегледу и критичкој анализи теоријских извора, анализи модела колаборативног становања у свијету и анкетирању, формирана су начела пројектовања кондоминијума чиме је полазна хипотеза потврђена. Начела се дијеле у двије кључне групе: начело оптималне дистрибуције простора и начело одрживости, која се даље гранају и добијају своја подначела. Свако

од ових начела има свој одраз у претходно анализираним примјерима из различитих дијелова свијета.

Начело оптималне дистрибуције простора се сагледава кроз три кључна аспекта кориштена приликом планирања стамбеног модула кондоминијума: Начело приватности, начело колективитета и начело разграничења. Ово начело бави се успостављањем равнотеже између индивидуалних и заједничких потреба корисника, те осигурава просторну организацију која омогућава функционалан, комфоран и хармоничан живот унутар стамбене заједнице. *Начело приватности* осигурава да сваки корисник има свој лични простор у којем се осјећа сигурно. У савременим кондоминијумима, приватност се постиже осмишљеним распоредом, звучном и визуелном изолацијом, као и кориштењем технологије за сигурност, попут видео-надзора и система контроле приступа. *Начело колективитета* је управо то што издрваја стамбени комплекс кондоминијума од обичног стамбеног комплекса. Оно наглашава значај заједничких простора који омогућавају социјализацију и изградњу заједнице. Простори као што су терасе, дворишта и рекреациони простори играју важну улогу у стварању друштвене динамике и интеграцији станара, као и у организовању заједничких активности. *Начело разграничења* односи се на јасно дефинисање граница између приватних и заједничких простора унутар кондоминијума, али и на разграничење између јавних и заједничких простора. Циљ је обезбиједити довољан ниво интимности и сигурности корисницима, без умањења доступности и функционалности заједничких садржаја. Разграничење је у великој мјери обиљежено и условљено локалним менталитетским карактеристикама заједнице и обрасцима коришћења простора, али је и непосредно везано за питање нивоа безбједности у средини у којој се пројектује кондоминијум. Питање граница и њихове „оштрине“, једно је од најосјетљивијих, а неопходно је преиспитивати га у сваком локалном контексту и заједници понаособ.

Начело одрживости обухвата еколошку, економску и друштвену одрживост. Еколошка одрживост подразумева енергетску ефикасност и зелене просторе, економска оптимизацију трошкова, а друштвена инклузивност и сигурност, са фокусом на прилагођавање потребама свих станара, укључујући особе са инвалидитетом и старије особе.

Дефинисана начела, схваћена као водичи за пројектовање комплекса кондоминијума, су провјерена кроз разраду идејног урбанистичко – архитектонског рјешења кондоминијума у Бањој Луци. Пројекат „Кондо Блинк“ резултат је ове провјере, који потврђује други дио хипотезе о примјењивости начела за пројектовање објекта колективног становања, попут кондоминијума, и на нашим просторима уз одређена прилагођавања која се односе на специфичности живота у Бањој Луци и региону. Уз пажљиво разматрање локалног контекста, али и генерацијских жеља и потреба, могуће је створити стамбене просторе који не само да задовољавају савремене стандарде, већ и унапрјеђују квалитет живота корисника, стварајући хармоничан баланс између приватности, заједништва и одрживости.

Осим за пројектовање нових стамбених комплекса по принципу организације кондоминијума, дефинисана начела се могу користити и за процјену постигнутог нивоа заједништва унутар већ постојећих вишепородичних и колективних стамбених насеља, у којима се проблематизује однос приватног, заједничко и јавног коришћења простора

и ресурса унутар сусједства. Провјере су могуће на нивоу основних елемената, попут повезаности и разграничења различитих зона, баланса заједничких и приватних простора, њихове дистрибуције и организације, доступности, инклузије и слично. Оваква њихова примјена доприноси критичкој процјени стања и дефинисању смјерница за унапређење, кроз просторне интервенције и рјешења која подстичу друштвену интеракцију, омогућавају осјећај припадности и стварају јасну, али флексибилну организацију простора.

У контексту града Бања Лука, ова начела могу послужити као основа за трансформацију и надоградњу постојећих стамбених зона, посебно у насељима са израженим урбанистичким дисбалансом или недостатком јавних и заједничких садржаја. Њиховом примјеном могуће је препознати који садржаји или квалитети недостају одређеном насељу. То отвара простор за конкретне интервенције у правцу побољшања, попут креирања инклузивнијих, отворенијих и функционалнијих простора. Ова начела могу бити примјењена како у новим пројектима, попут пројекта **КОНДО БЛинк**, тако и кроз постепено унапређење постојећих структура у ширем урбаном оквиру града.

Резултати овог истраживања показују да је пројектовање стамбених комплекса шанса да створимо савремену „машину за становање“ (*Ле Корбизије*) која не служи само као простор за живот, већ као окружење у којем се развијају заједништво и солидарност, пружајући станарима могућност да се повежу и буду активни учесници у изградњи снажне заједнице.

8 ПРИЛОЗИ

Оквирни садржај полуструктуисаног интервјуа

Питања:

- Колико дуго је корисник кондоминијума?
- Која је величина стамбене јединице и колико људи користи простор? Која је структура стана?
- Како изгледа кондоминијум, колико етажа? Да ли има подземна етажа? Колико отприлике стамбених јединица? Да ли је обезбјеђен паркинг?
- Како функционише живот у кондоминијуму? Да ли постоје простори који се дијеле и који су то простори?
- Шта је искључиво приватно? Цијели стан или само неки дијелови стана?
- Постоје ли простори који могу да се користе нпр. за прославе рођендана, организована славља..? Простори који су заједнички, гдје може да приступи било ко од станара, али могу да се користе и индивидуално? Постоје ли простори за заједнички рад
- Да ли постоји заједничко двориште и како се користи? Ако постоји, да ли унутар дворишта имају неке додатне ствари (Терен, игралиште, роштиљ..)
- Какав је однос са комшијама? Да ли постоји заједништво у смислу вршења заједничких активности, дружења, дијелења истих простора?
- Да ли је комплекс ограђен и затворен? Да ли могу слободно да долазе гости и посјетиоци када год хоће или постоји нека процедура? Да ли постоји стражар, рецепција, видео надзор? Да ли је ограничен саобраћај унутар комплекса?
- Ко управља цијелим комплексом, постоји ли менаџмент и ко га чини? Да ли постоји неки правилник који дефинише начин кориштења свих тих простора и како настаје? Да ли постоји неки уговор који потписује?
- Колика мјесечна надокнада се плаћа за одржавање комплекса? Да ли је стан у приватном власништву или се плаћа мјесечну кирију, те да ли постоји разлика између то двоје у смислу одржавања и кориштења услуга?
- Шта су највећи проблеми у функционисању, шта не функционише добро да би се могло унаприједити?
- Шта је позитивно донијело, које су то нове могућности?

Фотографије, ако може...

Транскрипт интервјуа са Денисом Балићем, спроведен 6. септембра 2024. године

- А: Аутор интервјуа и рада
- Д: Интервјуисани Денис Балић

А: Колико дуго си корисник кондоминијума? Која је величина стамбене јединице и колико људи користи простор? Која је структура стана?

Д: Сабина и ја живимо ту од 2017. Године. Просторије које се налазе у склопу стана су дневни боравак с трпезаријом, кухиња, двије спаваће собе, једно пуно купатило, један улазећи ормар у склопу са, како кажу “пола купатила” тј. лавабо и огледало. Ту је и још један узидани ормар. У склопу ходника се налази шпајз, простор са машином за веш, машином за сушење (Laundry room) и просторија за централно хладјење/гријање. Све то је смјештено у простор који је нешто попут уграђеног ормара с прикључцима. Стан има и балкон. Квадратура стана је 815 square feet, тј. 75 скверних метара и све је смјештено у једној, приземној етажи.

А: Како изгледа кондоминијум, колико етажа? Да ли има подземна етажа? Колико отприлике стамбених јединица? Да ли је обезбјеђен паркинг?

Д: Број конда зависи од спратова зграде. Свака зграда састоји се од 4 или 6 конда, у зависности од спратова зграде.

А: Под “кондо” мислиш на стан, стамбену јединицу?

Д: Тако је, нпр. у нашој згради, која има 2 спрата, постоје четири стана. Иначе иду од четири до шест станова. Дакле, зграде од два спрата посједују четири конда или од три спрата са шест конда. Ох да, још нешто, ако града има 2 спрата, ту се подразумјева приземље и спрат, а три спрата, приземље и још два спрата. И свака зграда има свој број. Рецимо, наша је број 1 и тако иде до 17, ако се не варам. Укупно је 17 зграда у склопу комплекса.

А: А како функционише живот у кондоминијуму? Да ли постоје простори који се дијеле и који су то простори? Да ли постоји заједничко двориште и како се користи?

Д: У склопу комплекса имају одређене просторије које дијелимо, нпр. теретана, сала за играње тениса, базен, џакузи, два парка (и у њима дјечије игралиште, роштиљи, игралиште за одбојку) два језера. Има и просторија са веш машинама у којој, ко жели или не посједује машину у свом конду, може прати веш. Њу сам заборавио усликати.

А: Нема везе, супер су ове слике што си послао. Само још да питам у вези станова, дакле они су потпуно приватни, тј. не дијелите ништа са осталима?

Д: Тако је, не дијелимо ништа осим заједничког наткривеног улаза са сусједном зградом.

А: Постоје ли простори који могу да се користе нпр. за прославе рођендана, организована славља..? Простори који су заједнички, гдје може да приступи било ко од станара, али могу да се користе и индивидуално?

Д: Углавном се у те сврхе користе ови простори које сам већ навео као заједничке: базен, фитнес центар, пјешчано игралиште за одбојку (beach volleyball) дјечије игралиште, паркове с роштиљима. Њих користимо за социјализовање и спорт. За улаз у базен и фитнес центар користимо дигиталне картице.

А: А какав је однос са комшијама? Да ли постоји заједништво у смислу вршења заједничких активности, дружења, дијељења истих простора?

Д: Однос с комшијама, па овиси о колико кога знаш. Иначе се не обилазимо као ту код нас, али се поздрављамо...овисно о колико кога познајеш. Већином се дружимо с нашим комшијама више, тј. више смо блиски.

А: Да ли је комплекс ограђен и затворен? Да ли могу слободно да долазе гости и посјетиоци када год хоће или постоји нека процедура? Да ли постоји стражар, рецепција, видео надзор? Да ли је ограничен саобраћај унутар комплекса?

Д: Комплекс јесте ограђен оградом са двије стране, а друге двије, с шумом. На улазу у комплекс имамо капију коју отварамо на бази дигиталног кључа или телефона, портира немамо. На улазу у комплекс имамо видео надзор као и око цијелог комплекса. Унутар комплекса постоји једна саобраћајница уз коју су, испред зграда, распоређена паркинг мјеста и има их сасвим довољно за све. Назначена су и паркинг мјеста за особе са потешкоћама у кретању. У сваком случају, нема неког возања без везе, а и вози се споро.

А: У реду, то би било довољно што се тиче форме и функција објекта, а сада бих мало о начину функционисања. Ако можеш да ми кажеш нешто више о томе. Ви сте власници вашег стана? Ко управља цијелим комплексом, постоји ли менаџмент и ко га чини? Да ли постоји неки правилник који дефинише начин кориштења свих тих простора и како настаје?

Д: Овако, ови, а вјерујем и остали кондоминијуми се састоје од људи који посједују и изнајмљују, а сви смо под Асоцијацијом која менаџује та конда. Њима особе које посједују кондо плаћају мјесечну рату за одржавање, а у одржавање се укључује: Смеће, вода, све вањске поправке, одржавање базена, теретане, паркова, кошење траве итд. Они који изнајмљују, њима је то све покривено, тј. улази у мјесечну рату. Исто тако, сви унутрашњи кварови као што су хлађење, проблеми са водоинсталацијом, спортом, фрижидером итд. Све је покривено само онима који изнајмљују, а ми који посједујемо, ми сами плаћамо и поправљамо унутрашње кварове. Такође, у кондоминијумима има главни офис, или

канцеларија гдје се налази Менаџер за Конда. Он се брине о већини ствари, мислим њему се обраћа за све као нпр. за те кварове. Уз њега су 2 особе које су задужене за све, за одржавање, чишћење и све дневне потрепштине.

А: Добро је што си споменуо ово за одржавање, баш сам хтјела да поставим питање у вези тога. Да ли имате неке састанке и како се доносе неке веће одлуке које се тичу свих корисника?

Д: Сваких рецимо 10ак година, деси се да асоцијација позове све оне који посједују кондо на састанак, да се договори за вањска реновирања, да се поставе нови кровови, фарбање свих конда, постави нова ограда на степеницама, да се асфалтира све около или закрпи гдје је потребно итд. Значи они предложе то све, кажу колико би нас коштало и колика би била мјесечна рата да свако од нас отплаћује. Е сад, што је кондо већи, већа ти је мјесечна рата. Углавном буде гласање, већином се то изгласа без проблема.

А: И за крај, каква су ваша искуства током ових година живота у кондоминијуму? Шта је позитивно донијело, које су то нове могућности?

Искуства су позитивна! Живот је угодан, локација је веома приступачна. 10так минута смо удаљени од downtown (центра) Сант Петербурга, а у близини је налази аутопут 275, који нас повезује са Тампом, Школе су такође близу. Исто тако смо на 5 минута вожње аутомобилом од бау, тј. морског заљева.

Садржај анкетног упитника „Модерним начелима до нових модела становања“

1. Којој генерацији и старосној групи припадате?

а) Генерација З (1997 - 2012) б) Генерација Y / Миленијалци (1981 - 1996) ц) Генерација X (1965 - 1980) д) Бејби-бум генерација (1946 - 1964) е) Остало:

2. Мјесто становања:

3. Пол:

а) Мушки б) Женски

4. Ниво образовања:

а) Основна школа б) Средња школа ц) Факултет д) Научни степен е) Остало:

5. Радни статус:

- а) Ученик б) Студент ц) Запослен д) Самозапослен/Freelancer
е) Незапослен ф) Пензионер г) Остало:

6. Ако сте запослени, са којег мјеста вршите радне обавезе?

- а) Радим од куће б) Радим на радном мјесту ц) Радим и од куће и на радном мјесту
д) Нисам запослен/запослена е) Остало:

7. Колика је величина ваше породице/заједнице у којој живите?

- а) Живим сам/сама б) 2 члана ц) 3 члана д) 4 члана е) 5 и више чланова

8. Како бисте описали мјесто у којем тренутно живите?

- а) село б) Приградско насеље ц) град

9. У каквом типу објекта тренутно живите?

- а) кућа б) зграда ц) студентски дом

10. Да ли више преферирате живот у кући или у згради?

- а) кућа б) зграда ц) неодлучан/на сам

11. Ако бисте живјели у згради, коју спратност објекта бисте изабрали?

- а) до 3 спрата б) до 6 спратова ц) до 9 спратова д) до 12 спратова е) преко 12 спратова

12. Који су то недостаци који се јављају у насељу у коме тренутно боравите? (* могућност одабира више одговора)

- * Недостатак зелених површина * Недостатак игралишта (за дјецу и одрасле) * Недостатак паркинг мјеста * Запуштеност подручја и објеката * Загађеност подручја * Загађеност ваздуха * Бука * Неконтролисана градња * Неразвијеност техничке инфраструктуре * Недостатак локалног јавног превоза, отежана комуникација * Недостатак основних услуга - продавница, пошта, банка, апотека * Недостатак културно - образовних установа * Недостатак угоститељских објеката - кафићи, ресторани * Недостатак активности – беживотност * Недостатак колективитета - дружења са комшијама * остало:

13. Да ли бисте могли живјети у заједници? (* могућност одабира више одговора)

- *Да, у ужој породици *Да, у проширеној породичној заједници - са сродницима *Да, у заједници са пријатељима *Да, у заједници са непознатим људима *Не, не могу да замислим свој живот у заједници

14. Ако сте на претходно питање одговорили са да, са колико људи бисте живјели у заједници?

- а) Заједница од двоје људи б) до 5 људи ц) до 10 људи д) до 20 људи е) преко 20 људи ф) Не могу да замислим свој живот у заједници

15. Које од наведених простора сте спремни дијелити са другим људима? У скали означите са коликим бројем људи бисте дијелили сваки од наведених: (одговорити са једном од понуђених опција: 1 – не бих дијелио/ла; 2 – До двоје људи; 3 – до 5 људи; 4 – до 10 људи; 5 – до 20 људи; 6 – преко 20 људи;

- а) Собу б) Купатило ц) Ходник д) Дневни боравак е) Кухињу ф) Трпезарију г) Радни простор х) терасу

16. Које од наведених допунских садржаја треба да има стамбени комплекс? (* могућност одабира више одговора)

* Кровну терасу * Заједнички врт/двориште * Заједничку гаражу * Базен * Спа и wellness центар, сауну * Fitness центар и теретана * Спортски терени * Вањска игралишта за дјецу * Играоница за дјецу * Вртић/продужени боравак * Простори за групни рад - учење, пројекти, рад од куће... * Библиотека * Кино сала * Угоститељске услуге - кафе, ресторан * Услуге продаје - маркет, дрогерија, апотека... * Простори за дружење * остало:

17. Да ли би вам више одговарало да живите у ограђеном стамбеном комплексу у коме је приступ контролисан или у отвореном комплексу који је отворен и за спољне посјетиоце?

а) У затвореном/ограђеном типу стамбеног комплекса, гдје је приступ омогућен станарима и њиховим гостима

б) У отвореном/класичном типу стамбеног комплекса гдје је приступ отворен свим посјетиоцима

18. Које од наведених опција сматрате као важне за безбједност стамбеног комплекса? (* могућност одабира више одговора)

а) Контрола улаза и излаза - портир, рецепција б) Видео-надзор јавних садржаја ц) Ограђеност комплекса д) Ограничен приступ зони заједничких садржаја станара е) Смањено и регулисано кретање возила кроз комплекс ф) Забрана кретања возила кроз комплекс г) Добра освјетљеност јавних површина х) Остало:

19. Да ли бисте пристали на то да, заједно са свим станарима, дајете одређену новчану накнаду од које би се плаћало одржавање читавог комплекса, укључујући све додатне садржаје, безбједносне системе и вањске површине

а) Да б) Не

20. Уколико сте на претходно питање одговорили са "Да", колико новца (КМ) бисте били спремни одвојити за одржавање комплекса, укључујући одржавање свих додатних садржаја, безбједносних система и вањских површина?

21. Да ли бисте живјели у стамбеном комплексу у коме су дефинисана одређена правила понашања, договорена и дефинисана од стране заједнице станара и самих корисника тог истог комплекса?

а) Да б) Не

22. Да ли имате неке специфичне потребе или иновативне идеје везане уз становање, које нису наведене у овом упитнику, а сматрате да су важне за живот савременог младог човјека?

9 ЛИТЕРАТУРА

- [1] „Design principles for multifamily development,” *The city of Norfolk*, 5. 8. 2020..
- [2] УРБИС, Студија становања за Урбанистички план града Бања Лука 2020-2040, Ванјалуга: УРБИС ЦЕНТАР д.о.о. Бањалуга; Центар за планирање урбаног развоја - ЦЕП, Београд; Јавна научноистраживачка установа Институт за заштиту и екологију РС, Бања Лука, 2019..
- [3] Н. Easthope, *The Politics and Practices of Apartment Living*, Sydney: University of New South Wales, Sydney, Australia, 2019..
- [4] C. V. D. Merwe, *European Condominium Law*, Cambridge: University of Cambridge, 2005.
- [5] Значење речи, „Veliki rečnik,” 23. 07. 2021.. [На мрежи]. Available: <https://velikirecnik.com/2021/07/23/kondominijum/>. [Последњи приступ 15. 03. 2023.].
- [6] Р. Momčilović, „Mašina.rs,” 31. 07. 2018.. [На мрежи]. Available: <https://www.masina.rs/kondominijumi-%E2%80%92-lazna-zajednicka-dobra/>. [Последњи приступ 09. 05. 2023.].
- [7] М. Petrović, *Sociologija stanovanja*, Beograd: Institut za sociološka istraivanja Filozofskog fakulteta u Beogradu, 2004.
- [8] „Savezni zavod za urbanizam, komunalna i stambena pitanja u saradnji sa republičkim i gradskim institucijama,” у *Simpozijum 1962. godine - Stambena zajednica kao predmet prostornog planiranja*, Beograd, 1962..
- [9] Т. Вујичић и Б. Милојевић, „СТЕПГРАД 2024, Зборник радова Међународне конференције, Савремена теорија и пракса у градитељству XVI,” у *Високе зграде у станоградњи: Економска ефикасност вс. просторна равнотежа*, Бања Лука, Универзитет у Бањој Луци, Архитектонско-грађевинско-геодетски факултет, 2024, pp. 153-162.
- [1 Т. Vujičić, *Primjenjena metodologija istraživanja*, Banja Luka: Arhitektonsko - građevinsko - 0] geodetski fakultet, Banja Luka.
- [1 „Kolaboracija,” Wikipedia, 15 1 2024. [На мрежи]. Available: 1] <https://sr.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BB%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%98%D0%B0>. [Последњи приступ 15 8 2024].
- [1 А. Воико, „История одного здания: дом Наркомфина,” [На мрежи]. Available: 2] <https://www.culture.ru/materials/257856/istoriya-odnogo-zdaniya-dom-narkomfina>. [Последњи приступ 30. 08. 2024.].
- [1 „ДОМ НАРКОМФИНА,” [На мрежи]. Available: <https://narkomfin.ru/history#about>. 3] [Последњи приступ 30. 08. 2024.].

- [1] Wikipedia, „Juraj Najdhart,“ 15. 08. 2024.. [На мрежи]. Available:
4] https://sh.wikipedia.org/wiki/Juraj_Najdhart. [Последњи приступ 31. 08. 2024.].
- [1] A. Džido, Razvoj moderne stanogradnje u Varešu: od austrougarskog perioda do prvih, Sarajevo,
5] 2019..
- [1] „Vareš,“ *Naš kolektiv, broj 83.* , pp. 2-3, 1965..
6]
- [1] S. Moreira, „Carcavelos Co-living / Pereira Miguel Arquitectos,“ 25 2 2022. [На мрежи].
7] Available: <https://www.archdaily.com/977334/carcavelos-co-living-pereira-miguel-arquitectos>.
[Последњи приступ 20 9 2024].
- [1] D. Balić, Interviewee, *Windjammer condominium, 1400 Gandy Blvd N, St. Petersburg, FL 33702,*
8] *United States.*. [Интервју]. 16. 06. 2024.
- [1] D. Angirević, „Zakon o održavanju stambenih zgrada,“ [На мрежи]. Available:
9] <https://zev.rs.ba/zakon-o-odrzavanju-stambenih-zgrada/>. [Последњи приступ 25 03 2025].
- [2] B. PC, „Закон о одржавању зграда,“ ВЛАДА РС, Бања Лука, 2011..
0]
- [2] „What Are Condo Declarations,“ LARLYN, 11 8 2023. [На мрежи]. Available:
1] <https://www.larlyn.com/client-education/what-are-condo-declarations/>. [Последњи приступ
24 10 2024].
- [2] C. A. o. Ontario, „Governing documents - The Declaration,“ CAO, 2024. [На мрежи]. Available:
2] <https://www.condoauthorityontario.ca/before-you-buy-or-rent-a-condo/how-condos-work/governing-documents/the-declaration/>. [Последњи приступ 24 10 2024].
- [2] mediate.ca, „Condominium Dispute Resolution,“ 2024. [На мрежи]. Available:
3] <https://mediate.ca/condominium-dispute-resolution/>. [Последњи приступ 1 11 2024].
- [2] mccrindle, „Gen Z and Gen Alpha Infographic Update,“ mccrindle, 6 6 2023. [На мрежи].
4] Available: <https://mccrindle.com.au/article/topic/generation-z/gen-z-and-gen-alpha-infographic-update/>. [Последњи приступ 26 5 2025].
- [2] Wikipedioa, „Generacija Z,“ Wikipedia, 10 4 2025. [На мрежи]. Available:
5] https://sr.wikipedia.org/wiki/Generacija_Z. [Последњи приступ 26 5 2025].
- [2] u. t. s. EarnUp, „Unpacking Recent Trends in Gen Z Homeownership,“ earnup, 22 2 2024. [На
6] мрежи]. Available: <https://earnup.com/gen-z-homeownership/>. [Последњи приступ 25 5
2025].
- [2] S. Savić, „Anketa "Modernim načelima do novih modela stanovanja",“ Banja Luka, 2024..
7]
- [2] P. C. M. a. D. M. v. R. Dr Ana Mijic, „Mikser.rs,“ 2014 - 2016.. [На мрежи]. Available:
8] <https://mikser.rs/en/blue-green-dream/>. [Последњи приступ 2. 14. 2025.].

- [2] W. K. Kere, „St. John's Law Review,“ *Condominium--Statutory Implementation*, December 2013. 9]
- [3] R. Harris, „The changing place of condominiums across a metropolitan area, 1970–2015,“ 0] *Canadian Geographer*, November 2019.
- [3] S. L. Lee, „Residential land use policy and condominium housing development: The Singapore 1] experience,“ *Land Use Policy*, pp. 121-131, 1989..
- [3] СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК РС, Бања Лука, 2023. 2]
- [3] СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК РС, Бања Лука, 2008. 3]
- [3] URBIS centar d.o.o. Banjaluka, Studija stanovanja za Urbanistički plan grada, Banjaluka: 4] Odjeljene za prostorno uređene i administrativne službe grada Banjaluka, 2019.
- [3] R. Wolfe, „The Charbel - House; FROM BAUHAUS TO BEINHAUS,“ 14. 10. 2013.. [На мрежи]. 5] Available: <https://thecharnelhouse.org/2013/10/05/dom-narkomfin-in-moscow-1929/>. [Последњи приступ 30. 08. 2024.].

10 СПИСАК ИЛУСТРАЦИЈА

ИЛУСТРАЦИЈА 1 - ОДЛИКЕ РАЗЛИЧИТИХ МОДЕЛА СТАНОВАЊА; ИЗВОР: АУТОР	15
ИЛУСТРАЦИЈА 2 - ШЕМА ФУНКЦИОНИСАЊА КОНДОМИНИЈУМА; ИЗВОР: АУТОР	17
ИЛУСТРАЦИЈА 3 - МЕНТАЛНА МАПА, ТОК ИСТРАЖИВАЊА; ИЗВОР: АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА	19
ИЛУСТРАЦИЈА 4 - УП ГРАДА БАЊА ЛУКА 2020-2040 - ПОСТОЈЕЋЕ ТИПОЛОГИЈЕ СТАНОВАЊА; ИЗВОР: [34]. 24	
ИЛУСТРАЦИЈА 5 - ПРИКАЗ ОСНОВНИХ ТИПОВА СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА И НАЧИНА РАСПОРЕДА ИСТИХ У РАЗЛИЧИТИМ ГРАДСКИМ ЗОНАМА; ИЗВОР: АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА ПО УГЛЕДУ НА СТУДИЈУ СЛУЧАЈА.....	27
ИЛУСТРАЦИЈА 6 - МАПИРАЊЕ ПОСТОЈЕЋИХ ФОРМИ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА БАЊА ЛУКА, КОЛАЖ; АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА	28
ИЛУСТРАЦИЈА 7 - ХРОНОЛОШКИ ПРИКАЗ - НАСТАНАК И РАЗВОЈ ОБЈЕКТА КОЛЕКТИВНОГ СТАНОВАЊА	38
ИЛУСТРАЦИЈА 8 - СИТУАЦИОНО РЈЕШЕЊЕ И ПОСТАВКА ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ; ИЗВОР: ARCHITECTURE-HISTORY.ORG	40
ИЛУСТРАЦИЈА 9 - ДОМ НАРКОМФИН; ОРИГИНАЛНИ ЦРТЕЖ; ИЗВОР: ARCHITECTURE-HISTORY.ORG.....	41
ИЛУСТРАЦИЈА 10 - ПРИКАЗ ДВОЕТАЖНЕ СТАМБЕНЕ ЋЕЛИЈЕ; ИЗВОР: ARCHITECTURE-HISTORY.ORG	41
ИЛУСТРАЦИЈА 11 - КУХИЊСКИ ЕЛЕМЕНТ; ИЗВОР: ARCHITECTURE-HISTORY.ORG	44
ИЛУСТРАЦИЈА 12 - ПРИКАЗ БОЈА У ЕНТЕРИЈЕРУ, ПРОФЕСОР ХЕНРИК ШЕПЕР; ИЗВОР: ARCHITECTURE-HISTORY.ORG	45
ИЛУСТРАЦИЈА 13 - ЕНТЕРИЈЕР НАРКОМФИНА НАКОН РЕСТАУРАЦИЈЕ, ШЕМА КОРИШТЕНИХ БОЈА; ФОТОГРАФИЈЕ А, Ц и Д - ЕНТЕРИЈЕР ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРА, ПАСТЕЛНЕ БОЈЕ; ФОТОГРАФИЈА Б-УНУТРАШЊОСТ СТАМБЕНЕ ЈЕДИНИЦЕ; ИЗВОР: ARCHITECTURE-HISTORY.ORG.....	45
ИЛУСТРАЦИЈА 14 - РЕНОВИРАН ДОМ НАРКОМФИН; ИЗВОР: ARCHITECTURE-HISTORY.ORG.....	46

ИЛУСТРАЦИЈА 15 - РАСПОРЕД РАДНИЧКИХ КУЋА У НАСЕЉУ ВАРЕШ, ИЗВОР: HTTPS://WWW.RESEARCHGATE.NET/FIGURE/FIG3_236150318	49
ИЛУСТРАЦИЈА 16 - ТЛОЦРТ ШЕСТОРКЕ; ИЗВОР: ИСТРАЖИВАЧКИ РАД МАЈА ПЛИЧАНИЋ.....	50
ИЛУСТРАЦИЈА 17 - СПАВАОНИЦА ЗА ЧЕТИРИ ОСОБЕ, АРАНЖМАН ДАЊУ – НОЋУ, ИЗВОР: НАЈДХАРТ „АРХИТЕКТУРА БОСНЕ И ПУТ У САВРЕМЕНО“	51
ИЛУСТРАЦИЈА 18 - ПРИКАЗ ОБЈЕКТА "КУЋЕ ЗА БЕЋАРЕ" ИЗВОР: НАЈДХАРТ, "АРХИТЕКТУРА БОСНЕ И ПУТ У САВРЕМЕНО"	52
ИЛУСТРАЦИЈА 19 - ПРЕДЊА ФАСАДА ДОМА У КАРКАВЕЛОШУ; ИЗВОР: [17]	54
ИЛУСТРАЦИЈА 20 - ПРИКАЗ ЕНТЕРИЈЕРА, ИЗВОР: [17].....	55
ИЛУСТРАЦИЈА 21 - ПРИКАЗ СТАМБЕНИХ ЈЕДИНИЦА; А – ЈЕДНОСОБАН СТАН; Б- СТУДИО АПАРТМАН, ИЗВОР: [17].....	56
ИЛУСТРАЦИЈА 22 - ПРОСТОРНА ДИСТРИБУЦИЈА САДРЖАЈА УНУТАР ОБЈЕКТА КОЛЕКТИВНОГ СТАНОВАЊА У КАРКАВЕЛОШУ; АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА.....	57
ИЛУСТРАЦИЈА 23 - ПРИКАЗ ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРА УНУТАР ОБЈЕКТА КОЛЕКТИВНОГ СТАНОВАЊА У КАРКАВЕЛОШУ: А- ДНЕВНИ БОРАВАК, Б – ЗАЈЕДНИЧКА КУХИЊА И ТРПЕЗАРИЈА, Ц – КРОВНА ТЕРАСА; ИЗВОР: [17]	58
ИЛУСТРАЦИЈА 24 - ОПИС ЛОКАЦИЈЕ <i>WINDJAMMER</i> КОНДОМИНИЈУМА	63
ИЛУСТРАЦИЈА 25 - <i>WINDJAMMER</i> КОНДОМИНИЈУМ, МАПА АКТИВНОСТИ УНУТАР КОМПЛЕКСА	65
ИЛУСТРАЦИЈА 26 - КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРИПАДНИКА ОДРЕЂЕНИХ ГЕНЕРАЦИЈА; ИЗВОР: [24]	70
ИЛУСТРАЦИЈА 27 - ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ РЕЗУЛТАТА АНКЕТНОГ УПИТНИКА.....	74
ИЛУСТРАЦИЈА 28 - ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ РЕЗУЛТАТА АНКЕТНОГ УПИТНИКА.....	76
ИЛУСТРАЦИЈА 29 - ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ РЕЗУЛТАТА АНКЕТНОГ УПИТНИКА.....	78
ИЛУСТРАЦИЈА 30 - НОМЕНКЛАТУРА И КАПАЦИТЕТИ ПРАТЕЋИХ ОБЈЕКТА У СТАМБЕНОЈ ЗАЈЕДНИЦИ; ИЗВОР: АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА НА ОСНОВУ ПРЕПОРУКА О ПЛАНИРАЊУ СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ ИЗ 1962. ГОДИНЕ	82
ИЛУСТРАЦИЈА 31: ПРИКАЗ МОДЕРНИСТИЧКИХ ПРИНЦИПА ПРОЈЕКТОВАЊА ПРИМИЈЕЊЕНИХ У НАСЕЉУ БОРИК; ИЗВОР: АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА НАСТАЛА НА ОСНОВУ ПРЕПОРУКА [8]	86
ИЛУСТРАЦИЈА 32: ПРАВА ПОСТИГНУТА ГРАДЊОМ ПО МОДЕРНИСТИЧКИМ ПРИНЦИПИМА У НАСЕЉУ БОРИК; ИЗВОР: АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА НАСТАЛА НА ОСНОВУ ПРЕПОРУКА [8]	88
ИЛУСТРАЦИЈА 33 - ПРЕДМЕТНА ЛОКАЦИЈА У ШИРЕМ КОНТЕКСТУ; ИЗВОР: АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА.....	109
ИЛУСТРАЦИЈА 34 - ПРИКАЗ АМБИЈЕНТА - БАЗЕН; ИЗВОР: АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА.....	150
ИЛУСТРАЦИЈА 35 - ПРИКАЗ АМБИЈЕНТА - ПАРК; ИЗВОР: АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА.....	152
ИЛУСТРАЦИЈА 36 - ПРИКАЗ АМБИЈЕНТА - ПАРК; ИЗВОР: АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА.....	154
ИЛУСТРАЦИЈА 37 - ПРИКАЗ АМБИЈЕНТА - КРОВНЕ ТЕРАСЕ; ИЗВОР: АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА.....	156
ИЛУСТРАЦИЈА 38 - ПРИКАЗ АМБИЈЕНТА - ЦЕЛОКУПАН КОМПЛЕКС; ИЗВОР: АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА.....	158
ИЛУСТРАЦИЈА 39 - ПРИКАЗ АМБИЈЕНТА - ЦЕЛОКУПАН КОМПЛЕКС НОЋУ; ИЗВОР: АУТОРСКА ИЛУСТРАЦИЈА	160
МАПА 1 - КАРТА ИЗГРАЂЕНИХ СТРУКТУРА.....	112
МАПА 2 -- ТИПОЛОГИЈЕ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА.....	114
МАПА 3 - СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА НА ЛОКАЦИЈИ.....	116
МАПА 4 - ФУНКЦИЈЕ ОБЈЕКТА НА ЛОКАЦИЈИ.....	118
МАПА 5 - ОЗЕЛЕЊЕНОСТ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ	120
МАПА 6 - ПРОГРАМСКИ ДИЈАГРАМ.....	125
МАПА 7 - ЗОНИНГ ПЛАН	129
МАПА 8 - КОНЦЕПТУАЛНА МАПА	131
МАПА 9 - ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ НАСЕЉА	133
МАПА 10 - ДИСТРИБУЦИЈА НАЧЕЛА ПРОЈЕКТОВАЊА КОНДОМИНИЈУМА.....	135

МАПА 11 - СИТУАЦИОНО РЈЕШЕЊЕ	137
МАПА 12 - ОСНОВА ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ.....	139
МАПА 13 - ОСНОВА ПРИЗЕМЉА СА УРЕЂЕЊЕМ ПАРТЕРА	141
МАПА 14 - ДИСТРИБУЦИЈА НАЧЕЛА ПРОЈЕКТОВАЊА КОНДОМИНИЈУМА КРОЗ СТАМБЕНИ МОДУЛ.....	144
МАПА 15 - СТАМБЕНИ МОДУЛИ	146
МАПА 16 - СТАМБЕНИ МОДУЛИ	148

11 БИОГРАФИЈА АУТОРА

Сара Савић, рођена 29. 6. 1997. године у Приједору, Република Српска, Босна и Херцеговина. Основно образовање стиче у ОШ „Јован Цвијић“ у Брезичанима код Приједора у периоду од 2004. до 2012. године. Након тога уписује се на језички смјер Гимназије „Свети Сава“ у Приједору. По завршетку средње школе, 2016. године уписује геодезију на Архитектонско – грађевинско – геодетском факултету Универзитета у Бањој Луци, те се 2017. пребацује на студијски програм архитектура (смјер - пројектовање), у истој високошколској установи. Током основних студија добијала је стипендију Општине Приједор и стипендију Владе РС. Током студија, на другој години је обављала задатак студента демонстратора на предмету Архитектонско пројектовање 3 – једнопородични стамбени објекат, а волонтирала је и на Данима архитектуре, те учествовала у организацији већег броја студентских изложби. Студије завршава 2022. године, са просјечном оцјеном 8,95. Дипломирала је оцјеном 10, са темом: „Идејно урбанистичко – архитектонско рјешење основне школе у Дервенти“. Од године 2022/2023 је студент мастер студија на АГГФ-у, смјер: Архитектура и урбанизам.

Учествује на радионицама:

- 2020. године „Archi (E) scape: Fun Wall“
- 2021. године „Small Scale радионица са темом „EUREADR“ – библиотека на отвореном;
- 2021. године „паразид – Parametric Wall“ – студентска радионица параметарског моделовања
- 9 - 15. 10. 2022. године „Green Design“ бијенале, које се одржавало у Мостару

Јануар 2022. године учествује на пројекту урбанистичко – архитектонске анализе за одређивање најповољније локације за изградњу основне школе и санацију постојећег објекта ЈУ ОШ „Никола Тесла“ у Дервенти

У периоду од 1. 1. 2023. до 30. 4. 2023. године извршава послове извјестиоца конкурса на Међународном конкурс за израду идејног архитектонског рјешења љетне позорнице, спомен – обиљежја страдалим студентима у радницама Универзитета у Бањој Луци у одбрамбено – отаџбинском рату и пратећег партерно – пејзажног уређења.

Учествовала на студентским, годишњим изложбама са већим бројем пројеката, а неки радови су били предложени за „Салон урбанизма“, као и за Пиранске дане архитектуре.

Од октобра 2022. године почиње радити у пројектантском бироу „АРС Студио“, на позицији пројектанта, а од маја 2023. године ради у Студију за архитектуру „Гаврило“, на пословима пројектовања, вањског уређења и дизајна ентеријера.

УНИВЕРЗИТЕТУ У БАЊОЈ ЛУЦИ

ПОДАЦИ О АУТОРУ ОДБРАЊЕНОГ МАСТЕР/МАГИСТАРСКОГ РАДА

Име и презиме аутора мастер/магистарског рада

Сара Савић

Датум, мјесто и држава рођења аутора

29. 6. 1997. године, Република Српска, Босна и Херцеговина

Назив завршеног факултета/Академије аутора и година дипломирања

Архитектонско – грађевинско – геодетски факултет Универзитета у Банјој Луци, 2022. године

Датум одбране завршног/дипломског рада аутора

30. 6. 2022. године

Наслов завршног/дипломског рада аутора

„Идејно урбанистичко – архитектонско рјешење основне школе у Дервенти“

Академско звање коју је аутор стекао одбраном завршног/дипломског рада

Дипломирани инжењер архитектуре - 240 ЕЦТС бодова

Академско звање које је аутор стекао одбраном мастер/магистарског рада

Мастер архитектуре и урбанизма - 300 ЕЦТС

Назив факултета/Академије на коме је мастер/магистарски рад одбрањен

Архитектонско – грађевинско – геодетски факултет Универзитета у Бањој Луци

Наслов мастер/магистарског рада и датум одбране

„Начела и праксе пројектовања кондоминијума“

Научна област мастер/магистарског рада према ЦЕРИФ шифрарнику

Инжењерство, технологија и грађевинарство

Имена ментора и чланова комисије за одбрану мастер/магистарског рада

др Невена Новаковић, доцент Архитектонско – грађевинско – геодетског факултета
Универзитета у Бањој Луци, предсједник

др Тијана Вујичић, доцент Архитектонско – грађевинско – геодетског факултета
Универзитета у Бањој Луци, ментор и члан

др Игор Кувач, доцент Архитектонско – грађевинско – геодетског факултета
Универзитета у Бањој Луци, члан

др Ана Шпирић, доцент Архитектонско – грађевинско – геодетског факултета
Универзитета у Бањој Луци, члан

др Јелена Станковић Аћић, доцент Архитектонско – грађевинско – геодетског
факултета Универзитета у Бањој Луци, члан

У Бањој Луци, дана 26. 6. 2025.



Декан

проф. др Саша Чворо

ИЗЈАВА О АУТОРСТВУ

Изјављујем да је мастер/магистарски рад

Наслов мастер рада: Начела и праксе пројектовања кондоминијума

Наслов рада на енглеском језику: Condominium design – principles and practices

- резултат сопственог истраживачког рада,
- да мастер/магистарски рад, у цјелини или у дијеловима, није био предложен за добијање било које дипломе према студијским програмима других високошколских установа,
- да су резултати коректно наведени и
- да нисам кршила ауторска права и користио интелектуалну својину других лица.

У Бањој Луци 26.6. 2025.

Потпис кандидата

Sara Sabut

Сара Савић

**Изјава којом се овлашћује Архитектонско – грађевинско – геодетски факултет
Универзитета у Бањој Луци да мастер/магистарски рад учини јавно доступним**

Овлашћујем Архитектонско – грађевинско – геодетски факултет Универзитета у Бањој Луци да мој мастер/магистарски рад, под насловом **Начела и праксе пројектовања кондоминијума**, који је моје ауторско дјело, учини јавно доступним.

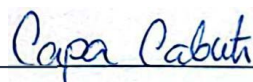
Мастер/магистарски рад са свим прилозима предала сам у електронском формату, погодном за трајно архивирање.

Мој мастер/магистарски рад, похрањен у дигитални репозиторијум Универзитета у Бањој Луци, могу да користе сви који поштују одредбе садржане у одабраном типу лиценце Креативне заједнице (Цреативе Цоммонс), за коју сам се одлучила.

1. Ауторство
2. Ауторство - некомерцијално
3. Ауторство - некомерцијално - без прераде
4. Ауторство - некомерцијално - дијелити под истим условима
5. Ауторство - без прераде
6. Ауторство - дијелити под истим условима .

У Бањој Луци 26. 6. 2025.

Потпис кандидата



Сара Савић

Изјава о идентичности штампане и електронске верзије мастер/магистарског рада

Име и презиме аутора: Сара Савић

Наслов рада: Начела и праксе пројектовања кондоминијума

Ментор: доц. др Тијана Вујичић

Изјављујем да је штампана верзија мог мастер/магистарског рада идентична електронској верзији коју сам предала за дигитални репозиторијум Универзитета у Бањој Луци.

У Бањој Луци 26. 6. 2025.

Потпис кандидата



Сара Савић



УНИВЕРЗИТЕТ У БАЊОЈ ЛУЦИ
UNIVERSITY OF BANJA LUKA

АРХИТЕКТОНСКО-ГРАЂЕВИНСКО-ГЕОДЕТСКИ ФАКУЛТЕТ
FACULTY OF ARCHITECTURE, CIVIL ENGINEERING AND GEODESY



НАУЧНО- НАСТАВНОМ ВИЈЕЋУ
АРХИТЕКТОНСКО – ГРАЂЕВИНСКО – ГЕОДЕТСКОГ ФАКУЛТЕТА
УНИВЕРЗИТЕТА У БАЊОЈ ЛУЦИ



Предмет: Извјештај комисије о прегледу и оцјени Завршног рада II циклуса студија студијског програма Архитектура и урбанизам под називом: „Начела и праксе пројектовања кондоминијума“ студенткиње Саре Савић

На основу члана 55. Статута Универзитета у Бањој Луци Научно-наставно вијеће Архитектонско – грађевинско - геодетског факултета је на 7. сједници одржаној дана 15.03.2024. године донијело Одлуку (број 14-3.352/24 од 15.03.2024.) о именовању Комисије за преглед и оцјену завршног рада II циклуса студија студијског програма Архитектура и урбанизам, кандидаткиње Саре Савић под називом: „Начела и праксе пројектовања кондоминијума“. Именована је Комисија у сљедећем саставу:

1. проф. др Невена Новаковић, Архитектонско–грађевинско-геодетски факултет Бањалука – председник;
2. доц. др Тијана Вујичић, Архитектонско–грађевинско-геодетски факултет Бањалука – члан и ментор;
3. доц. др Игор Кувач, Архитектонско–грађевинско-геодетски факултет Бањалука – члан
4. доц. др Ана Штирић, Архитектонско–грађевинско-геодетски факултет Бањалука – члан
5. доц. др Јелена Станковић Аћић, Архитектонско–грађевинско-геодетски факултет Бањалука – члан

Комисија је детаљно прегледала и анализирала завршни рад и установила да је кандидаткиња Сара Савић, број индекса 01МАУ/2022, испунила све формалне услове и предала текст завршног рада у прописаној форми, те Научно-наставном вијећу подноси сљедећи

ИЗВЕШТАЈ О ПРЕГЛЕДУ И ОЦЈЕНИ ЗАВРШНОГ РАДА

I БИОГРАФСКИ ПОДАЦИ О КАНДИДАТУ

Име, име оца и презиме: Сара (Славко) Савић

Датум и мјесто рођења: 29.06.1997. године, Приједор, Република Српска, БиХ

ОБРАЗОВАЊЕ

2022. – тренутно - Универзитет у Бањој Луци, Архитектонско - грађевинско - геодетски факултет, Студије II циклуса Архитектура и урбанизам.

2017. – 2022. - Универзитет у Бањој Луци, Архитектонско - грађевинско - геодетски факултет, Студије I циклуса, смјер: Архитектура, стекла академско звање Дипломирани инжењер архитектуре (240 ЕЦТС бодова).

2016. – 2017. - Универзитет у Бањој Луци, Архитектонско - грађевинско - геодетски факултет, Студије I циклуса, смјер: Геодезија

2012. – 2016. – Гимназија “Свети Сава” у Приједору, РС, БиХ

2004. - 2012. Основна школа “Јован Цвијић” Брезичани, Приједор, РС, БиХ

II ПРИКАЗ И АНАЛИЗА ЗАВРШНОГ РАДА

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ НАЗИВА РАДА

„Начела и праксе пројектовања кондоминијума“

Урбанизација, као процес ширења и трансформације урбаних подручја, не утиче само на физички изглед градова, већ и на друштвене односе и свакодневни живот њихових становника. Савремена станоградња, која прати динамику тржишта и оријентисана је ка ефикасности и масовној производњи стамбеног простора, често занемарује кључне просторне и друштвене потребе појединца, попут потребе за заједништвом, неформалном комуникацијом и просторима друштвеног карактера. Примјетно је да нове стамбене јединице све мање нуде могућности за спонтане сусрете, сарадњу и изградњу осјећаја припадности, што доприноси порасту отуђености и слабљењу колективитета. Модерно друштво, обиљежено технолошким развојем, индивидуализмом и брзим темпом живота, све више доводи до отуђења и слабљења колективитета, што се одражава и у архитектонским типологијама. Ове појаве су посебно уочљиве у стамбеном сектору, гдје се традиционални модели не прилагођавају довољно савременим потребама, нарочито када је ријеч о млађим генерацијама.

Осим недостатка типологија које одговарају савременим потребама, у Бањој Луци се јавља и изражен просторни контраст између густо изграђеног и насељеног градског језгра и просторно расутих, често недовољно опремљених, периферних зона. Истовремено, уочљив је недостатак квалитетне прелазне форме између индивидуалног и колективног становања, што указује на потребу за новим моделима који би могли одговорити на савремене изазове.

Као потенцијални одговор издваја се модел кондоминијума – форма становања која комбинује предности колективног и индивидуалног, омогућавајући већу друштвену интеракцију, али и очување приватности. У фокусу рада је генерација З – млади људи који представљају нову циљну

групу купаца станова, са израженом свијести о еколошким, економским и друштвеним аспектима становања. За њих су значајније теме попут флексибилности, социјалне повезаности, одрживости и унапријеђеног квалитета заједничког живота. Постојећи стамбени фонд не одговара у потпуности њиховим потребама, стога је у фокусу рада дефинисање нових начела за пројектовање стамбених комплекса који би одговарали начинима живота нових генерација. Овај рад кроз анализу три одабрана примјера из различитих историјских и културних контекста, интервју и анкетно истраживање, идентификује кључне просторне и друштвене компоненте које граде квалитетан живот у заједници. Њиховом синтезом дефинисано је десет начела пројектовања, која су послужила као основ за креирање идејног рјешења стамбеног комплекса у насељу Франа Супила у Бањој Луци, као модел који одговара потребама савременог друштва и посебно младих корисника, а тежи уравнотеженом односу архитектуре, одрживости, заједништва и просторне расподјеле свих потребних функција за удобан живот.

ПРЕДМЕТ ИСТРАЖИВАЊА

Предмет овог истраживања је модел колаборативног становања постављен у релацију са потребама генерације „3“ (1997-2012). У литератури енглеског говорног подручја овакав концепт становања познат је као *cohousing* или облик заједничког становања. Концепт се развио средином XX вијека, а представља самоуправну и кооперативну заједницу која живи у приватним домовима унутар комплекса који укључује низ заједничких садржаја, попут кухиње, трпезарије, праонице рубља, рекреативних садржаја и сл. Заједнички отворени простори, паркиралишта, вртови и игралишта уобичајени су садржаји дијељеног простора унутар комплекса, који подстичу друштвену интеракцију унутар сусједства. Сусједи заједнички планирају и управљају активностима у заједници, те учествују у одржавању заједничких простора. Правно организовани као удружење станара или стамбена задруга, примјеном демократских механизма, власници ефикасније управљају приходима и расходима. Овакав концепт живљења омогућава креирање микросистема подршке и суживота унутар заједнице.

У раду се овај концепт дефинише и истражује кроз појам кондоминијума, који ширу примјену има у праву и политици, а чија употреба је све учесталија у области станоградње и становања. Схваћен као прелазна форма између индивидуалног и колективног, те породичног и вишепородичног становања, концепт кондоминијума се истражује са циљем да се расвијетле и именују кључна начела која га одређују. Тангенцијални предмет истраживања представљају потребе генерације „3“, за које се очекује да ће у наредним годинама заснивати своје прво станарско право. Успостављање релација између начела пројектовања кондоминијума и потреба генерације „3“ у фокусу је овог истраживања.

Полигон на коме се провјеравају дефинисана начела, кроз разраду урбанистичко-архитектонског пројекта, представља простор насеља Борик 2 у Бањој Луци.

ХИПОТЕЗА ИСТРАЖИВАЊА

Имајући у виду дефинисани проблем, предмет и циљеве истраживања, у раду је дефинисана сљедећа радна хипотеза:

Анализом примјера колаборативних модела становања и вриједносних ставова Генерације „3“, могуће је дефинисати начела пројектовања кондоминијума примјенљива на локалном контексту.

ЦИЉЕВИ ИСТРАЖИВАЊА

На основу постављене хипотезе, циљ је дефинисати начела пројектовања кондоминијума, примјенљива у локалном контексту (простору Бање Луке и Балкана). Како би се постављени циљ остварио и провјерила хипотеза, истраживање је операционализовано кроз низ мањих циљева:

- Циљ 1: Спровести анализу примјера и модела организације заједничког становања
- Циљ 2: Спровести анкетаирање са генерацијом „З“
- Циљ 3: Дефинисати начела пројектовања кондоминијума
- Циљ 4: Користећи добијена начела, испројектовати кондоминијум на изабраном полигону на територији града Бања Лука

МЕТОДЕ ИСТРАЖИВАЊА

У методолошком смислу истраживање се темељи на примјени аналитичко-синтетичког приступа који комбинује више метода и техника са циљем доказивање радне хипотезе.

Кључне методе које служе за провјеру хипотезе су метод анализе садржаја, интервју и анкетаирање које су детаљно представљене у поглављу „3. Методолошки оквир“. Анализа примјера и пракси пројектовања кондоминијума обухвата историјске анализе кроз које се представља развој колаборативног становања кроз вријеме. Интервју је коришћен за стицање увида у савремене обрасце живљења унутар кондоминијума, док је анкетаирање омогућило идентификацију потреба генерације „З“. Циљ примјене ових приступа у истраживању је стављање тежишта на испитивање просторно-друштвених релација важних за кондоминијум као специфичан облик организације становања. Сазнајна функција истраживања очитује се у средишњем дијелу рада у ком се дефинишу начела пројектовања кондоминијума. Завршни дио рада, фокусиран на могућности примјене предложених начела, користи методе својствене дисциплинама архитектуре и урбанизма.

У сврху постизања претходно постављених циљева, кориштени су различити алати и технике.

Циљ 1: **Анализа садржаја** примјера постојећих објеката кондоминијума доступних у публикованим чланцима, на веб страницама, те у презентацијама архитектонских и урбанистичких пројеката. **Интервју** са корисником кондоминијума „*Windjammer condominium*“ у Флориди, Сједињене Америчке Државе.

Циљ 2: Онлајн **анкетаирање** припадника генерације „З“ о њиховој перцепцији и погледу на становање у будућности, под називом „Модерним начелима до нових модела становања“. Резултати анкете идентификовали су вриједносне ставове генерације „З“ у погледу прихватљивих модела становања, а посебно модела колаборативног становања. Анкетаирање је споведено примјеном Гуглове онлајн алатке *Google forms*, а резултати су обрађивани примјеном *Microsoft Excel-a* и *Adobe Photoshop-a*, те апликације *Canva*.

Циљ 3: Након обављене анализе, интервјуа и анкетаирања, као видова прикупљања података, **синтезом** се дошло до начела за пројектовање кондоминијума, примјенивих на простору Балкана и локалном контексту Бања Луке.

Циљ 4: Код примјене начела пројектовања кондоминијума, кориштене су методе **аналитичког урбаног дизајна, урбанистичког и архитектонског пројектовања**, уз употребу софтверских алата *ArchiCAD-a* и *Lumion-a*.

СТРУКТУРА И САДРЖАЈ ЗАВРШНОГ РАДА ДРУГОГ ЦИКЛУСА

Истраживање се дијели на пет сегмента: проблемски, методолошки, аналитички и синтезни дио, те примијењена истраживања. Рад у основи комбинује истраживање и дизајн, што се јасно очитује у структури.

У првом дијелу рада разматра се шири проблемски контекст становања у Бањалуци као полазне основе у истраживању и критички став кандидата који је иницирао и усмјерио истраживачки пут.

Идентификују се проблеми у постојећим моделима индивидуалног и колективног становања са аспекта просторне, друштвене, економске и еколошке (не)равнотеже, тј. одрживости.

У другом дијелу дефинише се методолошки оквир за провјеру радне хипотезе, који обухвата приказ начина провођења анкетирања и интервјуа, те модалитета анализе примјера кондоминијума.

У трећем дијелу је дат приказ резултата спроведених кроз примјену претходно дефинисаног методолошког апарата у форми текстуалних прегледа, илустрација, фотографија, мапа, цртежа, графикона и дијаграма.

У четвртом дијелу синтезом се долази до крајње дефиниције десет кључних начела пројектовања кондоминијума класификованих у двије групе: а) начела оптимале дистрибуције простора и б) начела одрживости.

У петом дијелу су представљени резултати примијењених истраживања који обухватају урбанистичке анализе, програм кондоминијума, урбанистичко рјешење комплекса „Кондо Блинк“, те архитектонско рјешење стамбеног модула.

У завршном дијелу се дају закључна разматрања и образлаже употребна вриједност дефинисаних начела пројектовања кондоминијума.

САДРЖАЈ РАДА

1 УВОДНА РАЗМАТРАЊА

- 1.1. Образложење наслова рада
- 1.2. Предмет истраживања
- 1.3. Хипотеза
- 1.4. Циљеви истраживања
- 1.5. Методе, алати и технике истраживања
- 1.6. Резултати истраживања

2 ПРОБЛЕМСКИ ОКВИР СТАНОВАЊА У БАЊОЈ ЛУЦИ

- 1.1. Вишепородично/колективно становање
- 1.2. Једнопородично/индивидуално становање
- 1.3. Дискусија

3 МЕТОДОЛОШКИ ОКВИР

- 3.1. Анализа примјера
- 3.2. Интервју
- 3.3. Анкетирање

4 АНАЛИТИЧКИ ОКВИР

- 4.1. Колаборативно становање кроз вријеме
- 4.2. Анализа интервјуа – кондоминијум „Windjammer condominium“
- 4.3. Кондоминијум
- 4.4. Анализа анкетног упитника
- 4.5. Урбанистичко планирање према модернистичким принципима - Препоруке за планирање стамбених насеља у Бањој Луци шездесетих година

5 НАЧЕЛА ПРОЈЕКТОВАЊА КОНДОМИНИЈУМА

5.1. НАЧЕЛО ОПТИМАЛНЕ ДИСТРИБУЦИЈЕ ПРОСТОРА

- 5.1.1 Начело приватности
- 5.1.2 Начело колективитета
- 5.1.3 Начело разграничења

5.2. НАЧЕЛО ОДРЖИВОСТИ

- 5.2.1. Еколошка одрживост
- 5.2.2. Економска одрживост
- 5.2.3. Друштвено - социолошка одрживост

6 ПРИМЈЕЊЕНО ИСТРАЖИВАЊЕ - ПРОЈЕКАТ КОНДОМИНИЈУМА У БАЊОЈ ЛУЦИ

6.1. Избор локације

6.2. Урбанистичка анализа

МАПА 1 – КАРТА ИЗГРАЂЕНИХ СТРУКТУРА

МАПА 2 – ТИПОЛОГИЈЕ СТАМБЕНИХ ОБЈЕКТА

МАПА 3 – СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА НА ЛОКАЦИЈИ

МАПА 4 – ФУНКЦИЈЕ ОБЈЕКТА НА ЛОКАЦИЈИ

МАПА 5 – ОЗЕЛЕЊЕНОСТ ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ

6.3. Дефинисање програма кондоминијума - Пројекат у насељу Франа Супила, Бања Лука – *КОНДО БЛинк*

МАПА 6 – ПРОГРАМСКИ ДИЈАГРАМ

6.4. Урбанистички концепт

МАПА 7 – ЗОНИНГ ПЛАН

МАПА 8 – КОНЦЕПТУАЛНА МАПА

МАПА 9 – ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ НАСЕЉА

МАПА 10 – ДИСТРИБУЦИЈА НАЧЕЛА ПРОЈЕКТОВАЊА КОНДОМИНИЈУМА

МАПА 11 – СИТУАЦИОНО РЈЕШЕЊЕ

МАПА 12 – ОСНОВА ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

МАПА 13 – ОСНОВА ПРИЗЕМЉА СА УРЕЂЕЊЕМ ПАРТЕРА

6.5. Концепт организације стамбеног модула кондоминијума *БЛинк*

МАПА 14 – ДИСТРИБУЦИЈА НАЧЕЛА ПРОЈЕКТОВАЊА КОНДОМИНИЈУМА КРОЗ СТАМБЕНИ МОДУЛ

МАПА 15 – СТАМБЕНИ МОДУЛИ

МАПА 16 – СТАМБЕНИ МОДУЛИ

ПРИКАЗИ АМБИЈЕНАТА

7 ЗАКЉУЧАК

8 ПРИЛОЗИ

Оквирни садржај полуструктуисаног интервијуа

Транскрипт интервијуа са Денисом Балићем, спроведен 6. септембра 2024. године

Садржај анкетног упитника „Модерним начелима до нових модела становања“

9 ЛИТЕРАТУРА

10 СПИСАК ИЛУСТРАЦИЈА

11 БИОГРАФИЈА АУТОРА

РЕЗУЛТАТ И ДОПРИНОС ИСТРАЖИВАЊА

Предметни рад представља комбинацију истраживања и дизајна у пољу архитектуре и урбанизма. Резултати истраживања представљени су на адекватан начин уз поштовање правила академског кодекса и правилну употребу секундарних извора. Визуелизација резултата је на адекватном нивоу што произилази из спреге креативности и истраживачке посвећености аутора. Карактеристике које дефинишу висок квалитет рада, како у погледу истраживања, тако и презентације резултата су систематичност, прегледност и читљивост, синтеза теоријских сазнања и теренских истраживања, те оригиналност приступа.

Истраживање свој допринос даје у пољу унапређења приступа и пракси урбанистичко-архитектонског пројектовања стамбених насеља по принципу колаборативног становања. Кључни допринос истраживања представљају начела пројектовања кондоминијума, примјењива за планирање како нових стамбених комплекса, тако и за процјену постигнутог нивоа заједништва унутар постојећих вишепородичних стамбених насеља, у којима се проблематизује однос приватног, заједничког и јавног коришћења простора и ресурса унутар сусједства. Дефинисана начела, схваћена као водичи за пројектовање комплекса кондоминијума, су

МАТИЧНОСТ ПРЕДЛОЖЕНЕ ТЕМЕ

Предложена тема припада ужим научним областима Урбанизам и планирање простора и Архитектонско пројектовање, за које је матичан Архитектонско–грађевинско–геодетски факултет Универзитета у Бањој Луци.

III ЗАКЉУЧНО МИШЉЕЊЕ

Након спроведене анализе Комисија констатује да је завршни рад урађен у складу са пријавом теме коју је Научно-наставно вијеће Факултета усвојило на 7. сједници одржаној дана 15.03.2024. године и именовало Комисију за преглед и оцјену. Такође, Комисија констатује да је завршни рад прошао званични поступак провјере оригиналности на Универзитету у Бањој Луци са индексом сличности података од 0%. На основу анализе садржаја рада и резултата провјере оригиналности, Комисија закључује да је завршни рад оригиналан, односно да су у раду поштована академска правила цитирања и навођења извора.

На основу анализе завршног рада, Комисија констатује да је кандидаткиња Сара Савић стекла теоријска знања и овладала различитим методолошким вјештинама које одговарају студију другог циклуса, а које је оспособљавају за самостално истраживање и професионални рад. Посебан допринос рада представљају начела пројектовања кондоминијума која своју примјену могу имати у праксама урбанистичког планирања и архитектонског пројектовања стамбених насеља балканског подручја. Употребна вриједност дефинисаних начела је провјерена кроз разраду идејног урбанистичко – архитектонског рјешења кондоминијума „Кондо БЛинк“ у Бањој Луци. Комисија истиче озбиљност истраживачког приступа и визуелни квалитет презентације резултата истраживања, који завршном раду дају зрелост и оригиналност.

На основу изнесеног Комисија доноси закључак да кандидаткиња Сара Савић испуњава све услове предвиђене Законом о високом образовању Републике Српске и Статутом универзитета у Бањој Луци за приступање одбрани завршног рада другог циклуса студија. Комисија предлаже Научно-наставном вијећу Архитектонско-грађевинско-геодетског факултета Универзитета у Бањој Луци да прихвати овај Извјештај и кандидаткињи Сари Савић одобри јавну одбрану рада под називом: „Начела и праксе пројектовања кондоминијума“.

Бања Лука, 30.05. 2025. год.

Чланови Комисије:

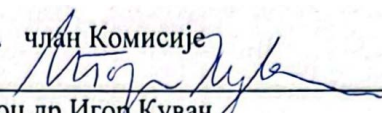
1. предсједник и члан Комисије

Невена Новаковић
др Невена Новаковић
Архитектонско-грађевинско-геодетски
факултет Бањалука

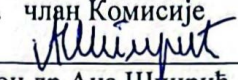
2. ментор и члан Комисије

Тијана Вујичић
доц. др Тијана Вујичић
Архитектонско-грађевинско-геодетски
факултет Бањалука

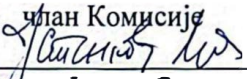
3. члан Комисије


доц.др Игор Кувач
Архитектонско-грађевинско-геодетски
факултет Бањалука

4. члан Комисије


доц.др Ана Штурић
Архитектонско-грађевинско-геодетски
факултет Бањалука

5. члан Комисије


доц.др Јелена Станковић Аћић
Архитектонско-грађевинско-геодетски
факултет Бањалука