

Lazar KUZMANOV

NADOGRADNJA STAMBENIH ZGRADA U NOVOM SADU – POSLEDICE FENOMENA

ROOFTOP EXTENSIONS OF RESIDENTIAL BUILDINGS IN NOVI SAD – THE RESULTS OF THE PHENOMENON

**Lazar Kuzmanov, dipl.inž.arh., stručni saradnik,
Departman za arhitekturu i urbanizam, Fakultet
tehničkih nauka, Univerziteta u Novom Sadu**

Roden je 1968. godine. Diplomirao je 1995. godine na Arhitektonskom fakultetu u Beogradu. Od 1996-2003. godine angažovan kao stručni saradnik na Odseku za arhitekturu FTN-a u Novom Sadu, na predmetu Urbanističko projektovanje, kod profesora Ranka Radovića. Od 2004-2007. godine radi kao stručni saradnik na Departmanu za arhitekturu i urbanizam, FTN-a u Novom Sadu, na predmetu Arhitektonsko projektovanje, kod profesora Radivoja Dinulovića. Naučna i stručna oblast rada: arhitektonsko i urbanističko projektovanje.



Rezime

Nadogradnja stambenih zgrada izaziva višestruke posledice koje se pre svega odražavaju na samom objektu kroz promene u njegovom arhitektonskom, funkcionalnom i konstruktivnom sklopu, a zatim i šire, na okruženje, odnosno blok, uspostavljanjem novih odnosa koji sa urbanističkog stanovišta definišu predmetni prostor. Sa druge strane, izmenjena vlasnička struktura u višeporodičnim stambenim zgradama, a samim tim i izmenjen način finansiranja investicionog održavanja objekta, nameću potrebu traženja rešenja u uspostavljanju ekonomskog interesa pri ovakvim intervencijama. U samoj činjenici da nadogradnja zgrada uzrokuje promene i posledice u urbanističkom, arhitektonskom, funkcionalnom i konstruktivnom smislu, ogleda se sva kompleksnost ovog problema, što zahteva naročitu pažnju pri njegovom rešavanju.

Summary

Building rooftop extensions on existing residential buildings results in various consequences, ranging from transformations in the architectural, functional and constructional framework to changes in the environment, neighbouring area, and establishing new relations in the given space, from the perspective of urban planning. On the other hand, changes in the legal ownership of multiunit holders in these particular residential buildings that bring about changes in financing maintenance direct the need for creating new solutions that would preserve the economic viability of these interventions. The fact the the whole structure of a building and the neighbouring area would be transformed in the sense of architecture, function and construction by such interventions requires meticulous attention in the process of dealing with this issue.

1. Uvod

Stambena izgradnja u Novom Sadu u poslednjoj deceniji je obeležena između ostalog i mnogobrojnim nadogradnjama postojećih višeporodičnih stambenih zgrada i formiranjem potkrovnih etaža, a sve sa ciljem sanacije ravnih krovova i dobijanja novog, u tržišnim uslovima, vrlo jeftinog stambenog prostora. Masovna pojava izgradnje stambenog prostora, koji se dobija ovakvom izgradnjom, često se završavala nedovoljnim oblikovnim i tehničkim kvalitetom nadograđenih delova stambenih zgrada, što je uzrokovalo kritiku ne samo stručne i ostale javnosti nego i korisnika stambenih prostora. U tom periodu je postojala urbanistička regulativa koja je dozvoljavala vrlo haotičnu i pojedinačnu realizaciju nadogradnji.

Preispitivanje mogućnosti nadogradnji stambenih zgrada proizvelo je pre svega dva osnovna uzročno posledična problema: kako sanirati ravne krovove na stambenim objektima, a istovremeno utvrditi estetsko oblikovne i funkcionalne kriterijume za nadogradnju, kako bi predloženo rešenje nadogradnje sačuvalo postojeći koncept objekta koji se nadograđuje. Zato se s pravom postavlja pitanje: „Nadogradnja, da, ali kako?“ [1]

Obzirom na relativnu starost postojećih stambenih zgrada i potrebu za saniranjem dotrajale izolacije ravnih krovova, bilo je neophodno istražiti relevantne parametre i eventualne mogućnosti racionalnijeg korišćenja ovog gradskog prostora. Jedno od stanovišta je da klimatski uslovi našeg podnevlja, sa velikim godišnjim temperaturnim amplitudama i vrstama padavina, nisu pogodni za dugotrajnu eksploataciju ravnih krovova, koji su u značajnom vremenskom periodu bili u upotrebi pri izgradnji stambenih objekata. Ravni krovovi, da bi efikasno obavljali svoju funkciju zaštite, zahtevaju velika finansijska sredstva za permanentno i povremeno održavanje i rekonstrukciju.

Neophodnost rekonstrukcije ravnih krovova, kao i stambeni deficit i visoke cene stanova u novogradnji, prouzrokovale su masovnu nadogradnju stambenih objekata. Nadogradnja stambenih zgrada povećala je broj stanova i uticala na vizuelni identitet naselja, ali i prouzrokovala nestajanje značajne karakteristike perioda Moderne, a to je ravan krov. [2] S obzirom da ravan krov i dalje odražava urbanost i savremenost i da pripada karakterističnom istorijskom periodu u arhitekturi kada je vladao internacionalni stil, ne treba zanemariti mogućnost ili rekonstrukcije ravnog krova ili nadogradnje jednog ili više spratova i kosog krova.

Naravno, tu se otvara arhitektonsko inženjerska dilema – ravan krov ili kos krov, kao dva oponentna oblika krova, koji su se u prethodnim periodima međusobno isključivali kao nosioci različitih stremljenja. Prvi se javljao kao reprezent pokreta Moderne koji je u arhitekturi Novog Sada započeo sredinom prošlog veka sa izrazitim insistiranjem na internacionalnom stilu i brisanju svih lokalnih karakteristika. S druge strane, kos krov u našim krajevima je tradicionalna forma, funkcionalno logična i opravdana. [3]

Osnov za nadogradnje višeporodičnih stambenih zgrada je bio Generalni urbanistički plan Novog Sada (usvojen 1985.godine) koji je bio osnovni prostorno planski dokument za period do 2005. godine. Revizija Generalnih urbanističkih planova se po pravilu vršila svakih deset godina. Prva revizija Generalnog urbanističkog plana je izvršena 1994. godine. Tada je članom 70 D. Odluke o izmenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Novog Sada do 2005.godine (“Službeni list grada Novog Sada” br.15/94) utvrđeno:

“Na svim postojećim objektima sa ravnim krovovima, moguće je bez izmene ili donošenja detaljnog plana, ako su zadovoljeni estetski, funkcionalni i drugi kriterijumi, postavljati kose krovove. Korisna površina (potkrovla) se može stvarati u onim slučajevima gde su urbanistički kriterijumi zadovoljeni. Urbanističko tehničkim uslovima će se utvrditi: sadržaj korisne etaže i uslovi oblikovanja, zavisno od okruženja”.

Ovaj član Odluke predstavlja pravni osnov za navedene intervencije i može se primenjivati na pojedinačnim objektima u gradu. Međutim, pošto su se nadogradnje dešavale na područjima različitih urbanističko arhitektonskih gradskih celina, neophodno je bilo definisati principe i načine nadogradnje stambenih zgrada za celo područje Novog Sada, imajući u vidu karakteristike kako celine tako i pojedinačnih objekata.

2. Opis karakterističnih nadogradnji zgrada u Novom Sadu

Posmatrajući nadograđene objekte u Novom Sadu sa sigurnošću dolazimo do zaključka da su umnogome promenili i strukturu i arhitektonsko oblikovne elemente čitavih naselja i uticali da mnogi delovi Novog Sada izgube nekadašnje atribute kvalitetno planiranih i visoko estetski oblikovanih stambenih naselja.

Karakteristične nadogradnje u Novom Sadu se mogu podeliti u tri grupe [4]:

Prva, i na žalost malobrojna grupa nadogradnji (Slika 1) je ona u koju spadaju kvalitetne nadogradnje u kojima su novi autori prateći arhitektonske ideje prethodnih uspeli da nenametljivo ili originalno povećaju spratnost dogradnjom ili adaptacijom najviših delova građevina ili pak dodajući nove delove zgrade, gradili i potpuno nove objekte. U toj grupi se nalaze objekti koji su nadogradnjom dobili jedan novi život i u kojima se autor služio zakonitostima postojeće arhitekture i oblikovnih elemenata karakterističnih za postojeći objekat.



Slika 1. Primeri kvalitetno nadograđenih zgrada

Drugu grupu čine one nadogradnje koje možemo okarakterisati kao nemaštovite, bezlične ili potpuno čak neprimerene u arhitektonskom smislu. Njih je najviše (Slika 2). U datim primerima se primećuje ili neizražajnost ili korišćenje krovnih elemenata koji nisu primereni postojećoj arhitekturi (poput krovnih "badža" ili krovnih atika) i vrlo često daju suprotan efekat od onog koji je verovatno zamislio autor nadogradnje.



Slika 2. Primeri srednje kvalitetno nadograđenih zgrada

Trećoj grupi pripadaju intervencije (Slika 3) koje sa statičkog gledišta možemo oceniti kao opasne i koje će verovatno u bližoj ili daljoj budućnosti morati da pretrpe rekonstrukciju, jer bi mogle dovesti do rušenja nadograđenih delova zgrade. Srećom trakovih objekata je malo i ovi primeri pokazuju namarnost onih koji su se bavili ovakvim načinom nadogradnji stambenih zgrada.

Kada govorimo o poslednjoj grupi mogu da se vide i najočitije posledice čitavog ovog procesa, jer su mnogi objekti ostali nazavršeni, ostavljeni od strane investitora i prepusteni stanarima postojećih objekata i budućim korisnicima tih stanova da te nadogradnje nekako završe. U nedostatku finansijskih sredstava i stručne pomoći mnogi od nadograđenih objekata su potpuno nestručno završeni i van kontrole građevinske inspekcije koja u to vreme nije imala moć za obavljanje svoje delatnosti. Na taj način su ovako nadograđeni objekti postali potencijalna opasnost po život građana, pogotovo što mnogi do sad nisu ni legalizovani, iako su useljeni i u tadašnjim uslovima priključeni na svu potrebnu infrastrukturu neophodnu za funkcionisanje stambenog objekta. Ovi primeri pokazuju na koji su način ovako nezavršeni objekti postali ruglo grada.



Slika 3. Primeri nekvalitetno nadograđenih zgrada

Izbor primera nadogradnji i tipološki pristup odabira nadograđenih objekata koji se analiziraju, omogućava grupisanje određenih celina i karakterističnih grupacija koje će biti osnov za sagledavanje celokupnog problema nadogradnji stambenih zgrada. „Predmet tipologije u arhitekturi je klasifikovanje putem posebnih oblika ispitivanja arhitektonskih elemenata, delova i celina sa ciljem da se uoče, izdvoje i grupišu primeri koji imaju zajedničke karakteristike, pa se zato mogu svrstati u jedan određeni tip. To međutim nije samo intervenisanje zajedničkih karakteristika, već se pri tom istražuje i suština tih karakteristika, koja može biti uočljiva ili ne.“ [5]

3. Uzroci za pojavu nadogradnji zgrada

Problem održavanja ravnih krovova, zbog čestih sanacija i visokih troškova, prisutan je u Novom Sadu praktično od izgradnje prvih objekata sa ravnim krovovima. U periodu kada je većina stanova u kolektivnim stambenim zgradama bila u društvenom vlasništvu, sanacija ravnih krovova vršena je iz sredstava koja su obezbeđivana iz stanarina i koja su objedinjavana na nivou grada, a trošena prema godišnjim planovima sanacije sačinjenih na osnovu prioriteta. U tom periodu godišnje je za sanaciju ravnih krovova u Novom Sadu izdvajano do 25% ukupnih sredstava namenjenih za investiciono održavanje, ali ni ta sredstva nisu bila dovoljna da se reše aktuelni problemi sanacije ravnih krovova. U tom periodu, obzirom da su sva sredstva od stanarina objedinjavana u jedan centralni fond, praktično je putem solidarnosti (novi stanovi, stanovi sa kosim krovovima) svih društvenih stanova rešavan problem sanacije ravnih krovova.

Otkupom društvenih stanova u potpunosti je izmenjena vlasnička struktura u kolektivnim stambenim zgradama, tako da je u to vreme bilo oko 90% stanova u privatnoj svojini. Privatizacijom stanova izmenjen je i način finansiranja investicionog održavanja stambenih objekata. Sredstva za investiciono održavanje u celini obezbeđuju vlasnici stanova i drugih delova zgrade. U takvim uslovima, kada svaka stambena zgrada sa stanovišta obezbeđenja sredstava, predstavlja zasebnu celinu, visoki troškovi sanacije ravnog krova predstavljaju izuzetno veliko opterećenje za vlasnike stanova. Imajući u vidu činjenicu da je starost objekata na tim područjima uglavnom iznad 25 godina, može se prepostaviti da će problem sanacije ravnih krovova vremenom biti sve izraženiji.

Probleme sanacije ravnih krovova tehnički je moguće trajno rešiti ako se oni zamene kosim krovovima u skladu sa unapred definisanim urbanističko tehničkim uslovima. Međutim, izgradnja kosog krova zahteva veoma visoka finansijska sredstva koja vlasnici stanova nisu spremni da obezbede (nizak životni standard, različit interes vlasnika stanova itd.). Iz ovog proizilazi, a to je i jedan od glavnih uzroka pojave nadogradnji, da problem finansiranja izgradnje kosog krova nameće potrebu da se rešenje traži u uspostavljanju ekonomskog interesa za takvu izgradnju. Ekonomski interes može se uspostaviti samo ukoliko se obezbede mogućnosti da se na ravnim krovovima izgradi stambeni ili poslovni prostor. Sa stanovišta potencijalnih investitora osnovni ekonomski kriterijumi koji bi ga opredelili da uloži stedstva u nadogradnju postojećih objekata, odnosno da na zgradama sa ravnim krovovima gradi stambeni ili poslovni prostor su sledeći:

- niža cena izgradnje od one koja se ostvaruje izgradnjom na slobodnom prostoru i
- visoka vrednost lokacije na kojoj se nadogradnja realizuje.

Imajući u vidu ova dva kriterijuma, može se reći da je interes investitora da izgradi stambeni ili poslovni prostor na najatraktivnijoj lokaciji uz najnižu cenu, jer time ostvaruje maksimalnu dobit na uloženi kapital. Međutim, realno je prepostaviti da će investitor prihvati izgradnju i ako je ispunjen samo jedan od ova dva navedena kriterijuma, odnosno investitor će graditi i uz veće troškove od prosečnih, ukoliko je lokacija izuzetno atraktivna, ali i na manje atraktivnoj lokaciji ukoliko je cena izgradnje niska. Cena izgradnje stambeno-poslovnog prostora koji bi se dobio nadogradnjom objekta sa ravnim krovom, objektivno zavisi od više faktora od kojih su najbitniji sledeći:

- tehnički uslovi izgradnje,
- obim izgradnje (veličina korisnog prostora u m²)
- naknada za uređenje građevinskog zemljišta.

Polazeći od činjenice da održavanje stambenih zgrada nije interes samo vlasnika stanova, već da je u javnom interesu da se stambene zgrade održavaju na način kojim se obezbeđuje nesmetano i sigurno korišćenje zgrade kao celine, tako i njenih zajedničkih delova, uređaja, opreme, a imajući u vidu činjenicu da je sanacija ravnih krovova skupa i veoma često nedovoljno ekonomski atraktivna, potrebno je da se na određeni način takva izgradnja stimuliše. Najefikasniji način je smanjenje troškova izgradnje. Analiza navedenih faktora od kojih zavisi cena izgradnje ukazuje na sledeće mogućnosti uticaja na cenu izgradnje:

- tehnički uslovi izgradnje su uglavnom dati i u najvećoj meri zavise od tehničkih karakteristika zgrade, pa je mogućnost uticaja na troškove koji iz tog faktora proističu minimalna;
- obim nadogradnje izražen u m² korisnog prostora je isto tako određen tehničkim karakteristikama zgrade, ali i mogućim posledicama na okruženje, pa se može smatrati da je ovaj faktor relativno fiksan, odnosno postoje mogućnosti da se u konkretnim slučajevima povećanjem obima izgradnje utiče na smanjenje troškova po jedinici novoizgrađenog prostora;
- naknada za uređenje građevinskog zemljišta utiče direktno na troškove izgradnje pa se prema tome predstavlja faktor koji se može maksimalno koristiti za stimulisanje izgradnje. Tim pre što se deo prihoda koji grad gubi oslobođanjem investitora od plaćanja dela naknade za ustupanje građevinskog zemljišta nadoknađuje u procesu eksploatacije preko naknade za korišćenje građevinskog zemljišta. Prema Odluci o određivanju merila za ugoveravanje visine naknade za uređivanje građevinskog zemljišta (Sl.list Grada Novog Sada, br.8/92), naknada za nadzidivanje stambenih i stambeno poslovnih zgrada radi izgradnje stambenih jedinica umanjuje se za 50% u odnosu na cenu koja se utvrđuje za kolektivnu stambenu izgradnju, a prethodna ulaganja i položajna renta obračunavaju se u punom iznosu.

Imajući u vidu navedene konstantacije može se oceniti da se, uz korišćenje stimulativnih mera može obezbediti saniranje ravnih krovova izgradnjom stambenog ili poslovnog prostora. Znatno veći problem predstavljaju zgrade na kojima iz arhitektonskih, tehničkih i drugih razloga nije moguća izgradnja korisnog prostora. U takvim slučajevima sanaciju ravnog krova moraju finansirati vlasnici stanova, a odnos površine krova i korisne površine objekta, odnosno broja stanova, presudan je faktor smanjenja toškova sanacije po jednom stanu, odnosno vlasniku.

Naravno jedan od najbitnijih uzroka za pojavu nadogradnji stambenih zgrada u Novom Sadu je svakako i usvojena skupštinska Odluka o izmenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana Novog Sada u cilju rešavanja problema izgrađenih objekata sa ravnim krovovima (čije održavanje je veoma teško i skupo), na osnovu koje je stvoren pravni osnov za izgradnju kosih krovova u svim delovima grada. Pomenutom Odlukom se utvrđuje da je na svim postojećim objektima sa ravnim krovovima moguće bez izmene ili donošenja detaljnog urbanističkog plana, ako su zadovoljeni estetski, funkcionalni i drugi kriterijumi, postavljati kose krovove. Korisna površina (potkrovље ili mansarda) se može ostvariti u onim slučajevima gde su urbanistički kriterijumi zadovoljeni, a urbanističko tehničkim uslovima se utvrđuje sadržaj, korisne etaže i uslovi oblikovanja, zavisno od okruženja. Konstatuje se da dakle postoji planski osnov za izradu urbanističko tehničkih uslova za sve objekte za koje to ova studija predloži.

Izuzetna je bitna i konstatacija da su postojale i zakonske mogućnosti razrešavanja imovinsko pravnih odnosa, odnosno postojanja mogućih investitora takvih intervencija. Bez obzira na vrstu radova koji budu predviđeni od objekta do objekta, uvek su ista lica pravno legitimisana da budu investitori. Naime, ukidanjem zakona o nadzidivanju zgrada i pretvaranju zajedničkih prostorija u stanove, ukinuto je pravo opštine (grada) da odlučuje o ustupanju zajedničkih delova zgrade radi adaptacije, rekonstrukcije, odnosno nadzidivanja. Drugim rečima, ukinuta je mogućnost da opština raspolaže stvarima koje nisu njene. Izmenjena svojinska struktura stanova (oko 90% stambenog fonda je, kroz otkup, prešlo iz društvene svojine u privatnu svojinu) upućuje na jedino rešenje da etažni vlasnici u zgradи jedini mogu imati pravo da ustupe zajednički dao zgrade, radi nadzidivanja, rekonstrukcije ili adaptacije. Akt kojim se to može činiti je jedino ugovor zaključen između svih etažnih vlasnika sa jedne strane i lica kome se ustupanje, sa druge strane.

4. Posledice fenomena

Ono što je postalo rezultat i posledica fenomena nadogradnji stambenih zgrada, vidno je na svakom koraku. Neusklađenost nadograđenih stambenih objekata sa okruženjem, postojećom arhitekturom i oblikovanjem objekta, te neprimereni način realizacije nadogradnji uz nizak tehnički kvalitet izgradnje doveo je do narušavanja postojećeg stambenog fundusa i načeo temu da li se nadogradnja stambenih zgrada vodila na pravi način. Posledice haotičnog vođenja čitavog procesa nadogradnji stambenih zgrada proizvele su puno nezadovoljnih učesnika u tom procesu stvaranja nadogradnji. Prvi su stanovnici naselja gde se dešavaju nadogradnje, jer dolaskom novih stanara i dobijanjem dodatnog stambenog prostora umanjuju se urbanistički standardi i kriterijumi koji definišu kvalitetno stanovanje. Zatim su nezadovoljni oni koji se doseljavaju u nadograđene nove stambene jedinice, jer one nisu zadovoljavajućeg kvaliteta i manjeg su kvaliteta od očekivanog, a daleko manjeg od onog što se i pretpostavljalo da te nadogradnje u kvalitativnom smislu mogu da donešu. I na kraju su nezadovoljni stručni krugovi i u krajnjem slučaju i javnost, jer su u vrlo čestim slučajevima realizovane nadogradnje u potpunosti narušavale već postignutu arhitektonsko oblikovnu harmoniju u određenim delovima grada i naseljima i svojim nedovoljno definisanim estetskim dometima ružile delove grada u kojim su nastale.

Nakon sprovedene analize odabranih nadogradnji stambenih zgrada u Novom Sadu, mogla bi se definisati osnovna valorizacija u arhitektonskom i gradevinskom smislu i ona nadogradnje valorizuje na [6]:

- uspele, odnosno kvalitetne nadogradnje kod kojih je uspešno realizovan kontinuitet odnosno veza delova objekta u arhitektonskom smislu i smislu osnovne noseće konstrukcije,
- manje uspešne odnosno manje kvalitetne, kod kojih su neki elementi konstruktivnog sistema odnosno arhitekture rešeni na zadovoljavajući način, a neki nisu u potpunosti i
- neuspele, pri čemu su neke od njih i sa nedovoljnim koeficijentom sigurnosti u pogledu kapaciteta nosivosti i stabilnosti objekta, ali i sa malim arhitektonskim vrednostima.

Kriterijumi koji su definisani i koji su služili za analizu nadogradnji takođe će služiti i za valorizaciju njihovih rešenja, te će nas tako voditi ka rezultatima istraživanja i preporuka za unapređenje procesa nadogradnji. Upoređujući određene nadogradnje možemo uočiti zakonitosti koje nam i služe kao polazište za dalji rad na uspostavljanju kriterijuma koji treba da budu osnov za analizu i valorizaciju odabranih nadogradnji. Upoređujući tipove uviđamo i sve različitosti kod sagledavanja i realizacije pojedinih nadogradnji. Tako da dva objekta koji imaju istu morfološku ulogu i grade ugaoni objekat (Slika 4) na potpuno drugačiji način su tretirane od strane autora nadogradnje.



Slika 4. Primeri nadograđenih ugaonih zgrada

Na drugom primeru se možda i na najbolji način mogu sagledati različiti pristupi arhitekata i njihov odnos prema nadogradnji objekta i onome što je zatećeno kao postojeće stanje. Naime, imamo dva primera koji suprotno tretiraju postojeću arhitekturu (Slika 5). Jedan autor potpuno podržava postojeći koncept i oponaša ga, dok se drugi čak i delimično ruga i samoj zgradi i prethodnom autoru i tako komponuje nadogradnju da ona postaje karikatura i samog poimanja arhitekture. Poseban je odnos prema kombinaciji boja koje oponašaju zastavu jedne političke stranke što umnogome govori koliko su posledice fenomena nadogradnji stambenih zgrada ozbiljne i koliko su uzele maha.



Slika 5. Primeri različitih pristupa nadogradnji zgrada

I treći segment sagledavanja posledice fenomena nadogradnji je svakako i tumačenje arhitektonskog dela u odnosu na period kad je nastao i arhitektonski epohu kojoj pripada. Ovde raspoznajemo dve zgrade (Slika 6), jedna koja je nastala u periodu modernizma, a druga u doba socijalizma. Dok autor kod prve zgrade pokušava da sačuva geometriju i karakterističnu horizontalnost fasade pa uvodi i krovnu ravan koja podržava osnovnu ideju arhitekture postojeće objekta, drugi arhitekta uvodi potpuno suvišan i neprimeren element tradicionalne pre svega seoske vojvođanske arhitekture i projektuje zabatni zid, odnosno kalkan karakterističan za neobarok koji apsolutno ne može da opstane na ovako koncipiranom stambenom objektu. Ovaj primer samo pokazuje koliko su se autori nadogradnjama stambenih objekata bavili neozbiljno i čak konfuzno bez jasne ideje kakva nadogradnja mora da bude i kakav se odgovor očekuje od arhitekte koji kroz reanimaciju i rekonstrukciju postojećeg objekta, daje mu novi život.



Slika 6. Primeri različitog završetka krovnog vencu nadogradnji

Važna posledica fenomena nadogradnji je i to što se početkom nastajanja procesa nadogradnji stambenih objekata u Novom Sadu počelo poštovati i autorstvo nad objektima koji se nadograđuju. Za svaku intervenciju na objektu koja se oceni mogućom (povoljnom), morala se pribaviti saglasnost autora (projektanta), s obzirom da autor ima pravo da se tome usprotivi. Zakon o autorskom pravu (Sl.list SFRJ br. 19/78) utvrđuje, naime da autorsko pravo sadrži, pored materijalno pravnih ovlašćenja (imovinskih prava) i lično pravna ovlašćenja, takozvana autorska moralna ovlašćenja. U periodu pre nego što se počelo poštovati autorsko pravo, ono je samo bilo fiktivna zaštita, ali suštinski se problem počeo rešavati u Novom Sadu kada se uvidelo kakve nasagledive posledice i po grad i po arhitekturu grada može doneti haos ako se ne budu poštovala autorska prava arhitekata koji su projektivali prvobitne stambene objekte za koje se predviđa nadogradnja. Autorsko moralno pravo počelo je predstavlјati i pravo da se *"usprotivi svakom deformisanju, sakáćenju ili drugom menjaju delu i pravo autora da se usprotivi svakoj upotrebi dela koja bi vredala njegovu čast i ugled"*.

Autor dela stvorenog u radnom odnosu (po isteku imovinskih prava preduzeća - 5 godina) zadržava na to delo ostala prava - moralna. Po smrti autora, autorsko moralno pravo može vršiti i organizacija kojoj je autor pripadao, odnosno kojoj bi profesionalno pripadao, ako sam autor nije drugačije odredio. U predmetnim slučajevima to je strukovno udruženje arhitekata u Novom Sadu, Društvo arhitekata Novog Sada. O autorskom moralnom pravu mora se pažljivo voditi računa, jer zakon predviđa i sankcije za njegovu povredu, utvrđujući da lice čije je autorsko moralno pravo povređeno, može zahtevati sudsku zaštitu tog prava i nadoknadu štete.

Svakako je potrebno naglasiti da u trenutku kada su se dešavale nadogradnje nije postojala zakonska obaveza ugradnje liftova u objekte koji ih nemaju, a koji bi izgradnjom novog korisnog prostora u potkrovnoj etaži prešli neku utvrđenu visinu. Naime, stupanjem na snagu Ustavnog zakona o izmenama i dopunama Ustavnog zakona za sprovodenje Ustava Republike Srbije (Službeni glasnik Republike Srbije br. 20/93), prestali su da važe svi pokrajinski zakoni pa tako i Zakon o izgradnji investicionih objekata. Samim tim, prestalo je važenje Pravilnika o jedinstvenim tehničkim uslovima za projektovanje i građenje stambenih zgrada i stanova u usmerenoj stambenoj izgradnji koji je bio donet na osnovu tog zakona. Tim pravilnikom je bilo propisano da osobne liftove moraju imati stambene zgrade od P+5 spratova i više, a za niže zgrade postojala je obaveza da se predvedi mogućnost naknadne ugradnje liftova.

U primenu su istovremeno sa prestankom važenja pokrajinskih propisa uvedeni odgovarajući republički zakoni, odnosno drugi republički propisi. Kako Republika Srbija nema Pravilnik o projektovanju stambenih zgrada i stanova, ova materija je trenutno neuređena propisom. Iz tog razloga ne može se investitorima nadogradnje koja bi prelazila četvrti sprat obavezno uslovjavati izgradnju lifta. Kako se, međutim, radi o tehničkom pravilu koje je kao uslov bilo primenjivano na isti način (da zgrada sa prizemljem i više od četiri sprata mora imati lift) još od vremena važenja osnovnog Zakona o izgradnji investicionih objekata (Sl.list SFRJ, br.20/67) i Pravilnika o minimalnim tehničkim uslovima za izgradnju stanova (Sl.list SFRJ, br.45/67), dakle od 1967 do 1993. godine, a iz razloga što to pravilo ima nesporne stručne argumente, preporučena je njegova primena u svim slučajevima gde je to tehnički i funkcionalno moguće. Na taj način su i mnoge postojeće stambene zgrade koje nisu imale liftove, a po svojoj spratnoj visini su trebali da ih imaju, nakon nadogradnje objekta dobijali i ovaj veoma bitan tehnički detalj vezan za vertikalnu komunikaciju unutar zgrade.

Jedna od posledica koju svakako ne smemo zanemariti je i izgradnja značajnog fonda novih stambenih jedinica u novonastalim nadogradnjama stambenih zgrada. Novoizgrađene stanove su uglavnom kupovale niže socijalne grupacije po vrlo niskim ekonomskim cenama i to im je bio jedini način za rešenje stambenog pitanja i egzistencije, a s obzirom da su u tom periodu bile takve društveno ekonomске okolnosti da u suprotnom ne bi imale uslova da obezbede sopstveni „krova nad glavom“. U uslovima stambenog deficit-a i ekonomске krize, kada su stanovi u novogradnji još uvek bili nedostupni prosečnom „potrošačkom džepu“, odluka o nadogradnji postojećih stambenih zgrada predstavljala je rešenje, kojim se povećava korisna površina zgrade, kao i procenat iskorišćenja gradskog građevinskog zemljišta. [7] Osim toga, nadogradnjom se izlazi u susret i još nekim oblicima gradskog razvoja, kao što su na primer visinska regulacija i ambijentalno uobičavanje pojedinih delova grada.

5. Zaključak

U današnje vreme u Novom Sadu velik procenat stambenih zgrada podleže nadogradnji. Potreba za povećanjem stambenog prostora je svakako jedan od glavnih faktora što je nadogradnja postojećih objekata u tržišnim uslovima primamljiv način za dobijanje novog stambenog prostora.

Kroz prethodna poglavљa prikazana su iskustva i načini realizacije nadogradnji prisutnih u Novom Sadu. Društveno političke okolnosti su bile takođe određeni faktor uspešnosti nadogradnji, naravno pored stručnih lica koja su vodila nadogradnje, arhitekte koji je oblikovao konstruktivnu koordinaciju starog i novog dela, pa sve do građevinara koji su izvodili radove. U ovom nizu svi činioци su imali određeni deo odgovornosti i zahvaljujući njima imamo rezultate na osnovu kojih možemo doći do zaključaka na koji način bi se u budućnosti mogao voditi proces nadogradnji stambenih zgrada.

Da bi se uopšte pristupilo nadogradnji neophodna je procena uspešnosti odnosno neuspešnosti primene ovakvog načina proširenja stambenog prostora. Tokom nadogradnje zgrade moraju se poštovati određeni uslovi koji moraju biti u skladu sa pravilima i preporukama koji će obezbediti optimalno proširenje postojećeg objekta i korišćenje novog stambenog prostora. U toku ovog procesa neophodno je prepoznati i pridržavati se definisanih faza rada. [8] Sama nadogradnja omogućava i ukupnu obnovu same zgrade što u mnogome utiče na definisanje opšteg stanja stambene gradnje u današnjim društveno ekonomskim uslovima u našoj zemlji i zato je potrebno definisati mesto i ulogu nadogradnji u stambenoj izgradnji. Pored rešavanja infrastrukturnih problema (spoljašnje instalacije, saobraćajnice, zelene površine, parking prostori i dr.), neophodno je rešavati i tehničke aspekte i probleme koji se mogu javiti pri nadzidivanju zgrade (temeljenje, noseći sistemi, unutrašnje instalacije, lift i dr.).

Pored urbanističkih aspekata, sociološki aspekti i ekonomski aspekti čine sam fenomen nadzidivanja specifičnim oblikom izgradnje stambenih zgrada. Na žalost, neke od posledica ovog fenomena ostavile su trajne tragove u stambenoj arhitekturi Novog Sada i mora se daleko više voditi računa o svim aspektima koji čine proces nadogradnje stambenih zgrada kako bi negativne posledice usled nadogradnje zgrada u budućnosti bile što manje.

6. Literatura

- [1] R. Radović: „Dogradnja traži više od znanja – traži mudrost“, Zbornik radova: Nadogradnja stambenih i javnih zgrada, JUDIMK – Jugoslovensko društvo za ispitivanje i istraživanje materijala i konstrukcija, Beograd, 2000. str. 5
- [2] A. Krstić: „Aspekti materijalizacije relevantni za izdavanje uslova za nadogradnju i reoblikovanje krovova“, Zbornik radova: Nadogradnja stambenih i javnih zgrada, JUDIMK – Jugoslovensko društvo za ispitivanje i istraživanje materijala i konstrukcija, Beograd, 2000. str. 78.
- [3] A. Krstić: Kos krov u domaćoj stambenoj arhitekturi-tradicionalni i savremen arhitektonski element, Edicija Arhitekonika, Kolo „A“ Sveska br.8, Arhitektonski fakultet, Beograd, 1995., str. 53
- [4] V. Mitrović: „Nadogradnja u Novom Sadu“, Časopis DaNS br.23, Društvo arhitekata Novog Sada, Novi Sad, 1998., str. 18
- [5] N. Kurtović Folić: „Teorijske mogućnosti i praktična primena tipologije u savremenoj arhitekturi“, Časopis „Izgradnja“, br.9-10, Saveza građevinskih inženjera i tehničara Srbije, Udrženja arhitekata Srbije i Udrženja urbanista Srbije, Beograd, 1992., str. 6
- [6] R. Folić, B. Popović: „Aktuelna problematika nadzidivanja zgrada“, Savremena građevinska praksa 99, Društvo inženjera i tehničara Novi Sad i FTN-AIG, Novi Sad, 1999., str. 246
- [7] A. Krstić, A. Bogdanov: Informaciona osnova o stanju krovova i potkrovila u Beogradu, „Energetska optimizacija zgrada u kontekstu održive arhitekture“ deo 1 Analiza strukture građevinskog fonda, Naučno istraživački projekat, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, Beograd, 2003.
- [8] M. Jovanović Popović: „Održavanje, obnova i rekonstrukcija objekata višeporodičnog stanovanja i poslovanja - preporuke“, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu i Ministarstvo urbanizma i građevina Republike Srbije, Beograd, 2003. str. 108

