

Идејни пројекат стамбено-пословног објекта у дијалогу луксузног и социјалног становања

Conceptual design of a residential-commercial building in a dialogue between luxury and social housing

Зарија Зорић, Факултет техничких наука, Нови Сад

Студијски програм – АРХИТЕКТОНСКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ

Кратак садржај – Рад анализира квалитет становања у савременом граду кроз поређење луксузног и социјалног стамбеног модела. Разматрају се просторни, функционални и друштвени принципи који обликују савремене стамбене типологије, са посебним нагласком на просторни комфор и однос према урбаном контексту. Рад је заокружен пројектантском применом анализираних принципа кроз пример луксузног стамбено–пословног објекта у Новом Саду.

Кључне речи: Архитектура, савремено становање, луксузно становање

Abstract – The paper analyzes the quality of housing in a contemporary city through a comparison of luxury and social housing models. The spatial, functional and social principles that shape contemporary housing typologies are discussed, with a special emphasis on spatial comfort and the relationship to the urban context. The paper is rounded off by the design application of the analyzed principles through the example of a luxury residential-commercial building in Novi Sad.

Keywords: Architecture, contemporary housing, luxury housing

НАПОМЕНА: Овај рад проистекао је из мастер рада чији ментор је био др Дејан Ецет, ванредни проф.

1. УВОД

Становање представља једну од кључних тема савремене архитектуре, јер директно утиче на квалитет живота појединаца и обликовање урбаног простора [1]. У условима интензивне урбанизације и социјалне диференцијације, све је израженија поларизација између луксузног и социјалног становања као два наизглед супротстављена модела [2,6]. Иако се разликују по економском оквиру и циљној групи, оба модела теже остваривању функционалног, комфорног и хуманог животног простора.

Циљ овог рада је да се кроз архитектонску анализу сагледају просторни и типолошки принципи луксузног

и социјалног становања, као и њихов утицај на квалитет становања у савременом граду. Теоријска разматрања допуњена су пројектантском применом кроз пример луксузног стамбено–пословног објекта у Новом Саду, чиме се истражује улога архитектуре као носиоца просторног квалитета независно од социјалног и економског контекста.

2. ТЕОРИЈСКИ ОКВИР: луксузно и социјално становање

Луксузно и социјално становање представљају две доминантне типологије савременог становања које се развијају у различитим друштвено-економским оквирима. Луксузно становање карактеришу простране стамбене јединице, висок степен приватности, ексклузивне локације и снажна веза између унутрашњег и спољашњег простора [4,7]. Насупрот томе, социјално становање усмерено је на приуштивост, рационалну организацију простора, стандардизацију и обезбеђивање основних услова за живот ширим слојевима становништва [2,6].

Иако се често посматрају као супротстављени модели, савремена архитектонска теорија указује на постојање заједничких принципа који дефинишу квалитет становања [3,8], као што су природна светлост, функционална организација простора, јасна циркулација и однос према урбаном контексту. Разлике се, стога, не огледају искључиво у просторним принципима, већ у степену њихове примене и економским могућностима.

3. МЕСТО ЛУКСУЗНОГ СТАНОВАЊА У ДАНАШЊЕМ УРБАНОМ ДИЈАЛОГУ

Иако се луксузно становање у савременим расправама често критикује због ексклузивности, просторне сегрегације и потенцијалног отуђења од ширег друштвеног контекста, његов развој није могуће посматрати ван оквира економских и тржишних механизма који обликују савремени град.

Тржишна оправданост луксузног становања представља важан аспект његовог савременог развоја, посебно у контексту глобалних урбаних и економских токова. Према међународним извештајима, сегмент луксузних некретнина бележи стабилан и дугорочан раст, при чему се луксузни станови све чешће

посматрају као сигуран инвестициони инструмент, а не искључиво као простор за становање [5,6]. Истраживања показују да потражња за овим типом становања остаје висока услед комбинације ограничене понуде, престижних локација и високог квалитета простора [5].

У том смислу, луксузно становање има двоструку улогу у савременом граду: са једне стране представља одговор на специфичне захтеве корисника вишег стандарда, док са друге стране функционише као значајан покретач инвестиција и урбаног развоја [6,7]. Овакви тржишни оквири додатно утичу на обликовање архитектонских решења, где се просторни квалитет, приватност и ексклузивност позиционирају као кључне вредности.

Пројектни део рада усмерен је на превазилажење уобичајених критика и недостатака луксузног становања, кроз превођење тржишних и просторних принципа у конкретно архитектонско решење, анализирано и примењено у реалном урбаном контексту.

4. АРХИТЕКТОНСКИ И УРБАНИСТИЧКИ ФАКТОРИ КВАЛИТЕТА СТАНОВАЊА

Квалитет становања у савременом граду условљен је сложеним односом архитектонских и урбанистичких фактора који превазилазе пуку функционалну организацију стамбеног простора [6]. Независно од економског модела становања, основни елементи као што су положај у урбаној структури, приступ природној светлости, однос према јавном простору, јасна просторна организација и могућност приватности представљају кључне параметре архитектонског квалитета. Разлике између луксузног и социјалног становања најчешће се не огледају у самим принципима, већ у степену њихове примене, просторном интензитету и могућностима архитектонске артикулације.

4.1 Урбанистички контекст и положај у граду

Положај стамбеног објекта у оквиру урбане структуре има директан утицај на квалитет становања и свакодневни живот корисника. Луксузно становање се најчешће позиционира на атрактивним локацијама, у зонама високог урбаног потенцијала, са наглашеним визуелним контактима, панорамским погледима и непосредном близином културних, рекреативних и природних садржаја [7]. Овакве локације омогућавају да се урбани контекст третира као продужетак стамбеног простора, чиме се град интегрише у доживљај дома.

Социјално становање, са друге стране, чешће је смештено у периферним или трансформативним зонама града, где су приоритети доступност земљишта, инфраструктурна повезаност и економичност изградње. Ипак, савремени приступи социјалном становању показују да квалитет урбанистичког позиционирања није искључиво везан за престиж локације, већ за способност архитектуре да формира

функционалне, читљиве и социјално активне просторе. У оба модела, однос објекта према улици, јавном простору и непосредном окружењу представља основу за стварање осећаја припадности и просторне интеграције у град.

4.2 Просторна организација као носилац квалитета становања

На архитектонском нивоу, квалитет становања пре свега произлази из организације простора, односа дневних и приватних зона, приступа природној светлости и могућности визуелне и функционалне везе са спољашњим окружењем. У луксузном становању ови параметри су изражени кроз велике просторне размере, флуидне тлоцртне организације, вишестране оријентације станова и снажну интеграцију екстеријера у унутрашњи простор. Просторни комфор се постиже не само повећаном квадратуром, већ и јасном хијерархијом простора и контролом степена приватности.

У социјалном становању исти принципи примењују се у рационализованом облику, кроз оптимизацију тлоцртних решења, минималне али функционално јасне површине и стандардизоване конструктивне системе. Иако су просторне могућности ограниченије, основни архитектонски захтеви као што су осунчаност, проветравање и логична организација простора остају заједничка вредност обе типологије. Управо у овом преклапању архитектонских принципа постаје јасно да квалитет становања није искључиво резултат економског модела, већ последица промишљене архитектонске организације и разумевања односа човека и простора.

Посебна разлика између луксузног и социјалног становања огледа се у степену просторне слободе коју архитектура омогућава кориснику. Док социјално становање тежи јасно дефинисаним и функционално оптимизованим просторима, луксузно становање уводи виши ниво просторне флексибилности, омогућавајући индивидуалне интерпретације и прилагођавање животном стилу корисника. На тај начин, простор престаје да буде искључиво функционални оквир и постаје активан елемент квалитета становања.

5. ПРОСТОРНИ КВАЛИТЕТ И ПСИХОЛОГИЈА СТАНОВАЊА

Квалитет становања не одређује се искључиво функционалним и техничким параметрима простора, већ и начином на који корисник доживљава простор у свакодневном животу. Психолошки аспекти становања обухватају осећај комфора, сигурности, приватности и просторне контроле, као и емоционални однос корисника према месту становања [8]. Архитектура, кроз пропорције, светлост и организацију простора, директно утиче на квалитет тог доживљаја [4].

5.1 Просторни комфор и нивои приватности

Један од кључних психолошких параметара квалитетног становања јесте осећај просторног

комфора, који не зависи искључиво од квадратуре, већ од начина на који је простор организован. Јасна подела функционалних зона, логична циркулација и визуелна читљивост простора омогућавају кориснику да простор доживи као стабилан, предвидив и лак за коришћење.

У луксузном становању овај аспект је наглашен кроз просторну великодушност, флуидне тлоцрте и могућност персонализације простора. Корисник има већу контролу над начином коришћења стана, што директно утиче на осећај удобности и индивидуалног идентитета. Простор није строго дефинисан, већ омогућава различите сценарије коришћења у складу са животним стилем станара.

Са друге стране, у социјалном становању просторни комфор остварује се кроз рационалну организацију и јасну функционалну структуру. Иако су површине ограниченије, пажљиво пројектовани тлоцрти могу обезбедити адекватан ниво приватности и осећај контроле над сопственим животним простором. Ово показује да психолошки квалитет становања не произлази искључиво из величине простора, већ из начина његове архитектонске артикулације.

5.2 Светлост, визуре и доживљај простора

Природна светлост представља један од најважнијих фактора у формирању позитивног психолошког доживљаја становања. Осветљен простор утиче на расположење, перцепцију пространости и осећај благостања, док визуелна веза са спољашњим окружењем доприноси оријентацији и доживљају простора као дела ширег контекста.

У луксузном становању светлост и визуре често постају примарни архитектонски елементи. Велики прозорски отвори, двострана оријентација и панорамски погледи формирају простор који се доживљава као отворен и слојевит. Контакт са градом или природним окружењем постаје саставни део ентеријера, чиме се појачава осећај просторне слободе и квалитета живота.

У социјалном становању, иако су могућности често ограничене урбанистичким условима и економским оквирима, адекватна осунчаност и рационално позиционирање отвора остају основни предуслови квалитетног простора. Истраживања показују да корисници, независно од економске вредности стана, природну светлост и визуелну оријентацију доживљавају као кључне елементе комфора. Ово додатно потврђује да су светлост и визуре универзалне архитектонске вредности које превазилазе поделу на луксузно и социјално становање.

6. ПРОЈЕКТАНТСКА ПРИМЕНА: стамбено пословни објекат: „Новосадски вртови“

6.1 Просторна логика и организација станова

Пројекат „Новосадски вртови“ представља директну примену теоријских принципа квалитетног становања анализираних у претходним поглављима. Просторна

организација објекта заснива се на јасној функционалној хијерархији и логичној подели зона, што је препознато као универзална вредност и у луксузном и у социјалном становању.

Стамбене јединице пројектоване су тако да омогуће јасно раздвајање дневних и приватних зона, једноставно кретање и висок ниво контроле приватности. Оваква организација простора директно одговара психолошким аспектима становања, јер доприноси осећају сигурности, комфора и просторне стабилности.

Пројектантски поступак заснован је на принципу превођења теоријских критеријума квалитета становања у конкретне просторне одлуке, при чему су организација стана, оријентација, светлост и однос према контексту третиран као примарни генератори архитектонске форме.

6.2 Светлост, оријентација и визуелни квалитет простора

Један од кључних теоријских налаза рада односи се на значај природне светлости и визуелне отворености у перцепцији квалитета становања. Ови принципи примењени су у пројекту кроз велике прозорске отворе, вишестрану оријентацију станова и пажљиво контролисане визуре.

Визуелни контакт са градом, пејзажом и реком Дунавом третиран је као интегрални део ентеријера, а не као секундарна карактеристика. На тај начин простор добија додатну дубину и квалитет, а луксуз се дефинише кроз доживљај простора, а не кроз декоративне елементе.

6.3 Архитектонска форма као резултат просторних захтева

Архитектонски израз објекта формиран је као последица просторних и функционалних захтева становања. Степенаста волуметрија омогућава боље услове осунчаности, смањење визуелне масивности и формирање пространих тераса, које представљају продужетак стамбеног простора.



Слика 1: стамбено пословни објекат „Новосадски вртови“

Форма објекта није третирана као самостални формални гест, већ као средство за постизање просторног комфора и високог квалитета боравка. На овај начин, архитектура постаје активан носилац луксуза, у складу са теоријским поставкама рада.

Степенста форма објекта приказана је на слици 1.

6.4 Однос пројекта према урбаном контексту

У складу са критикама савременог луксузног становања анализираним у теоријском делу, пројекат избегава концепт изоловане стамбене енклаве. Активирањем приземља кроз пословне и полујавне садржаје, објекат успоставља јасан и отворен однос према улици и градском животу.

На тај начин, луксузно становање се интегрише у шири урбани контекст и постаје саставни део градске структуре. Пројекат показује да је могуће остварити висок квалитет становања и истовремено одговорити на урбане и друштвене изазове савременог града.

7. ЗАКЉУЧАК

Анализа показује да разлике између луксузног и социјалног становања не произлазе искључиво из архитектонских принципа, већ пре свега из економских и друштвених оквира у којима настају. Из анализе може се закључити да су основни елементи квалитетног становања заједнички обема типологијама, али се њихова примена разликује у обиму и интензитету [3,6].

Пројектантски део рада потврђује да архитектура може функционисати као носилац просторног квалитета и да луксуз не мора бити дефинисан материјалном ексклузивношћу, већ промишљеном организацијом простора, односом према контексту и утицајем на корисничко искуство. На тај начин, рад доприноси разумевању савременог становања као комплексног архитектонског и друштвеног феномена.

8. ЛИТЕРАТУРА

- [1] A. Aravena, „Elemental: Incremental Housing and Participatory Design“. Santiago: Elemental, 2011.
- [2] Housing Europe, „The State of Housing in Europe 2021“. Brussels: Housing Europe, 2021.
- [3] Le Corbusier, „Towards a New Architecture“. London: Architectural Press, 1931.
- [4] Rethinking The Future (RTF), “Luxury Housing and Architecture,” 2020. Available: <https://www.re-thinkingthefuture.com>
- [5] Sternberg Press, „Social Housing – Housing the Social: Art, Property and Spatial Justice“. Berlin: Sternberg Press, 2015.
- [6] UN-Habitat, „World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization“. Nairobi: UN-Habitat, 2020.

- [7] Knight Frank, „The Wealth Report 2024: Prime Residential Market Analysis“. London: Knight Frank Research, 2024.

- [8] N. J. Abdulhamid and H. A. H. Al-Sanjary, “Evaluating Apartment Satisfaction in Erbil City: The Impact of Interior Space Quality Indicators,” „Buildings“, vol. 14, no. 9, p. 2619, 2024.

Кратка биографија:



Зарија Зорић рођен је у Новом Саду 2001. год. Мастер рад на Факултету техничких наука из области архитектонско пројектовање одбранио је 2026.год.

Контакт: zarijazoric@gmail.com