

MASOVNA NADGRADNJA KAO DEGENERATIVNI FAKTOR URBANE REKONSTRUKCIJE

Dr. Mihailo Čanak, d.i.a., Naučni savetnik,
Dopisni član IAJ

1 – Uvod

Složena problematika urbane rekonstrukcije stalna je tema u procesu razvoja i funkcionisanja svih istorijskih gradova, pa ne zaobilazi ni našu zemlju. Izuzetni rekonstrukcioni zahvati u svim segmentima gradskog tkiva, mnogo fleksibilniji i humaniji od ranijih krutih i radikalnih postupaka, iz većine evropskih i drugih zemalja, fasciniraju svojom svežinom i originalnošću, uz sve prisutnije poštovanje osnovnih principa održivog razvoja.

Na žalost, katastrofalna društveno/ekonomska situacija u našoj zemlji onemogućuje sve kapitalnije investicione zahvate, tako da se urbana rekonstrukcija svodi na manje operacije i najhitnije intervencije, što se posebno odnosi na stambenu oblast gde se kao najčešće mere nameću "plombiranja" i nadgradjivanja postojećih stambenih objekata. S obzirom na to da je nadgradnja tokom vremena, od marginalne aktivnosti sticajem prilika prerasla u dominantni vid ne samo stambene izgradnje, već i urbane rekonstrukcije u celini, mi ćemo se u ovom prikazu osvrnuti i na neke njene negativne strane, za koje nam se čini da su značajnije nego što se priznaje, a koji je čine veoma diskutabilnom.

2 – Geneza ideje o nadgradnji

Potreba za sukcesivnim proširenjem nekih izgradjenih sadržaja, stara je koliko i gradjevinarstvo, ali je u istoriji daleko rasprostranjeniji slučaj horizontalnog širenja, zauzimanjem novih terena i bočnim lepljenjem novih sadržaja za stare. Starim primitivnim nastambama sa jednim jedinstvenim prostorom u kome borave ljudi i domaće životinje, vremenom je dodavana staja, pa još jedna soba itd. U gusto nabijenim gradovima, pak, dogradjivanje nije uvek bilo moguće, pa se onda pristupalo ili traženju nekog većeg objekta na drugoj lokaciji, ili NADGRADJIVANJU. Međutim,

nadgradjivanje nikada nije bilo masovna pojava, već retka intervencija kojoj se pribegavalo samo u slučaju kada druga rešenja nisu bila moguća, jer su ljudi uvek bili svesni opasnosti koje za sobom povlači naknadno dopunsko opterećenje objekta, temelja i tla.

U posleratnom periodu, šezdesetih godina, svaka operacija nadgradjivanja je bila podvrgavana detaljnim urbanističkim, konstruktivnim, funkcionalnim i oblikovnim analizama. Jedna od najranijih, bila je nadgradnja stambeno-poslovnog objekta u Njegoševoj ul. u Beogradu čiji su autori pok. Arh. Miša Mitić i Leon Lenarčić (Sl.1). Nadgradnja je ovde opravdavana sa urbanističkog aspekta izjednačavanjem venca zgrade sa susednom levom zgradom a projektanti su, pošto su se prethodno uverili da autor zgrade nije više u životu, veoma dugo ispitivali efekte kontrasta moderne nadgradnje i historicističke podloge, trudeći se da je ne ugroze.



Sl.1 – Nadgradnja stambeno-poslovnog objekta u Njegoševoj ul. u Beogradu (M.Mitić i/ili L.Lenarčić)

Sve do 90-tih godina nadgradnja je bila sporadična i parcijalna pojava, tim pre što se do gradjevinskih dozvola teško dolazilo. Vlasti su se usmerile na velika stambena naselja sa kolektivnim zgradama, što je odgovaralo i krupnim gradjevimskim preduzećima, opremljenim visokoproduktivnim tehnologijama podobnim za velike serije. Međutim, gašenjem masovne stambene izgradnje, ideja nadgradjivanja je aktuelizirana, kao privremena i prelazna akcija dok se novi stambeni sistem ne stabilizuje.

Kasnije, ulaženjem zemlje u sve veću političku i ekonomsku krizu, veće investicije su ugašene, pa se nadgradnja, kao najurgentnija i najjeftinija mera nametnula ne samo kao dominantna u stambenoj izgradnji, već i u urbanoj rekonstrukciji u celini.

Na prvi pogled, nadgradnja se svima učinila krajnje razumnim i racionalnim postupkom ublažavanja stambene nestašice. Šta ima logičnije od maksimalnog iskorišćenja "neiskorišćenih" potencijala i dobijanja velikog broja novih stambenih jedinica bez dodatnih komunalnih radova, bez novih ulica i instalacionih mreža, bez iskopa i temeljenja i to uz mogućnost da se velikom broju potkrovnih stanara definitivno reši problem prokišnjavanja ravnih krovova koji su, ruku na srce, bili oduvek crna tačka jugoslovenske industrijske Moderne. Ovakav pristup zadovoljava i veliki broj subjekata. Na scenu stupaju mali pa i divlji graditelji, pošto su velika gradjevinska preduzeća nezainteresovana i organizaciono-tehnološki nepripremljena za veliki broj malih operacija. Novi korisnici imaju mogućnost da se dokopaju stanova na veoma dragocenim lokacijama, stari stanari uspevaju da izboksuju od izvodjača nešto i za sebe: popravku dotrajalih fasada ili instalacionih mreža, zaštitu od prokišnjavanja, liftove kojih nije bilo i sl. Političari pozdravljaju ovakve akcije, jer im omogućuju da kažu kako stambena izgradnja nije sasvim zamrla, a ni arhitekti nisu protivni naročito ako im se pruža prilika da nadgradjuju TUDJE projekte, dok za svoje (sasvim razumljivo) traže da budu metnuti pod zaštitu kao vredna arhitektonska ostvarenja. Oni pak, koji smatraju da su njihove realizacije zaokrugljene i ne trpe dodatne intervencije, stavljaju se pred nekoliko dilema:

- a/ ili da sami izrade projekte nadgradnje svojih objekata,
- b/ ili da potpišu tuđ projekat uz neko minimalno obeštećenje,
- c/ ili da odbiju saradnju sa uzurpatorima, kad oni svršavaju posao i bez autora.

Četvrta i najčešća solucija je da uzurpatori ceo posao završe bez ikakve konsultacije sa projektantom, ukoliko uspeju da blagovremeno obrade urbaniste i opštinare i dokažu da je projektant prvo-

bitnog objekta običan sujetni i škodljivi autsajder koji ometa napredak i dobrobit sadašnjih i budućih stanara...

I tako masovna nadgradnja devedesetih godina kreće prvo polako, a onda se sve više omasovljava, legalizuje i postaje čak ugledni recept za brzo i efikasno ublažavanje stambene krize. Ona se širi na individualne kuće, kolektivne stambene zgrade pa i kompletna naselja, kada i veliki gradjevinari počinju da čulje uši – nekoliko stotina stanova u jednoj operaciji već nije za odbacivanje. Devedesetih godina se rade i obimne studije i analize o mogućnostima nagradjivanja u pojedinim beogradskim zonama, ali su ipak retki slučajevi većih i sinhronizovanih rekonstrukcionih zahvata. Na meti su posebno realizacije starijih, penzionisanih ili već upokojenih autora, koji više nisu u stanju da svoja dela efikasno brane. Kao primere navodimo već legendarni slučaj katastrofalne nadgradnje Dečje klinike u Tiršovoj ul. arh. Zlokovića i Muzej afričke umetnosti arh. Slobodana Ilica u Beogradu, lep primer artikulisane Pozne moderne, na koji je arhitekta-uzurpator nakalemio potkrovlje u obliku velike zelene slonovske balege.



Sl.2 – Necivilizovani krpež iznad Dečje klinike u Tiršovoj ul. u Beogradu. Ova zgrada, čiji je autor Prof. M. Zloković, je smatrana jednim od najlepših primera zdravstvenih objekata rane Moderne u Evropi.



Sl.3 – Uzurpatorska nadgradnja Muzeja afričke umetnosti Arh. S.Ilića od strane drugog projektanta.

U stambenom segmentu, međutim, ima i otpora od strane trezvenijih stanara koji nisu direktno ugroženi prokišnjavanjem pa su u stanju da objektivnije sagledaju negativne strane nadgradjivanja, koje ćemo pokušati da katalogiziramo u nastavku ovog teksta. Međutim, i reakcija tzv. investitora ume da bude žestoka. Poznati su nam slučajevi anonimnih noćnih poziva u kojima se "bundžijama" pretil premlaćivanjem pa i istrebljenjem kako njih tako i njihovih porodica. Ovakvi metodi potvrđuju sumnju da su mafijaške delatnosti duboko zadrle u oblast urbanizma i gradjevinarstva, a posebno stambenih nadgradnji.

3 – Vrste nadgradnji

Utvrđivanju vidova nadgradjivanja gradjevinških objekata, moguće je prići sa raznih aspekata, od kojih pominjemo:

a/ Namena objekata

- stambeni objekti,
- javni objekti,
- industrijski objekti, itd.

b/ Vlasništvo

- proširenje postojećih stanova,
- izgradnja novih stanova,
- mešovito vlasništvo.

c/ Stepen angažovanja krovne površine

- delimična nadgradnja,



Sl. 4 – Nadgradnja stambenog objekta u ul. Zmaj Ognjenog Vuka u Beogradu. Primer vertikalnog proširenja dva stana na drugom spratu.



Sl. 5 – Drastičan primer parcijalnog nadgradjivanja

- iznad cele zgrade, koordinirano,
- iznad cele zgrade, nekoordinirano (Sl. 6),
- iznad cele zgrade uz rekonstrukciju celog objekta (Sl. 7),
- iznad svih objekata u naselju,
- celokupna rekonstrukcija naselja.



Sl. 6 – Višefazna i nekoordinirana nadgradnja bivše kuće S. i B. Beložanski u ul. Ž. Stokić u Beogradu



Sl. 7 – Nadgradjena i potpuno transformisana kuća u ul. Ž. Stokić u Beogradu, ranije veoma lep primer rane Moderne izmedju dva rata.

d/ Spratnost nadgradnje

- podizanje kosog iznad ravnog krova, bez proširenja stambene površine (retko)
- nova stambena površina ispod krova (Sl.4),
- dve nove stambene etaže (vrlo često),
- tri i više novih etaža.



Sl.8 – Klasičan "mrtvački sanduk" sa dve nove etaže

- e/ Koncept spoljnog oblikovanja
- totalna nebriga o staroj arhitekturi (Sl.9)
 - uklapanje u postojeću arhitekturu (Sl.10),
 - diskretna “nevidljiva” nadgradnja,
 - kontrastna nadgradnja (Sl.11).



Sl.9 – Primer totalne nebrige o staroj arhitekturi



Sl.10 – Primer brižljivog uklapanja nadgradnje u staru arhitekturu. Zgrada tehničkih fakulteta u Bulevaru Kralja Aleksandra u Beogradu



Sl.11 – Primer uspešne kontrastne nadgradnje. Ekonomski fakultet u Beogradu. Arh. A.Stjepanović

- f/ Vid tehničke intervencije:
- nadgradnja bez ikakvih drugih dodatnih intervencija,
 - nadgradnja uz popravku fasade
 - nadgradnja uz unutrašnje intervencije (liftovi, instalacije, popravke, itd.)
 - nadgradnja noseće konstrukcije sa pojačanjem starih nosećih konstrukcija,
 - dodatak novih nosećih konstrukcija, itd.



Sl.12 – Primer haotične nadgradnje bez ikakvih intervencija na derutnoj fasadi i bez poštovanja postojeće arhitekture u ul. Viktora Igoa na Senjaku.

- g/ Kvalitet radova
- substandardni kvalitet (Sl.12, 13,),
 - minimalni prihvatljivi kvalitet,
 - kvalitet nadgradnje u skladu sa kvaliteto-
tom starog objekta (Sl.10)
 - superioran kvalitet u odnosu na stari
objekat (Sl.11).



Sl.13 – Primer substandardne nadgradnje.

Kombinovanjem ovih kategorija dobija se izuzetno veliki broj potencijalnih varijeteta, od kojih su neki češće, a neki redje zastupljeni. Ove kombinacije su rezultat sticaja raznih okolnosti, kao i interesa učesnika u procesima nadgradjivanja.



Sl.14 – Kontrastna i znalačka nadgradnja zgrade GP “Ratko Mitrović” u ul. Koste Glavinića u Beogradu. Oblikovni kvaliteti nisu degradirani.

4 – Regulatorika

Početak lovnice sezone na potkrovlja oglašen je Odlukom o izmenama i tehničkim normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova (Sl.list grada Beograda br.5/88, gde se u Čl.1 odredbe navedenih normativa koje se odnose na "proširenja, dogradnje ili rekonstrukcije zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi perionice, sušionice i sl.)" zamenjuju rečima: "NADZIDJIVANJA stambenih zgrada i pretvaranja zajedničkih prostorija...u stanove, kao i kod prepravki postojećih stanova radi izdvajanja sustanarskih delova stana". Zanimljiva je odredba iz Čl.2 iste Odluke po kojoj: "U slučaju nadzidjivanja zgrade ili pretvaranja potkrovlja u stambeni, odnosno radni prostor, ne predviđa se obaveza naknadne ugradnje lifta". Ova odredba je direktno otvorila put najstravičnijim intervencijama sa nadzidjivanjem po nekoliko novih etaža, bez obaveze da se novim stanarima obezbedi propisima garantovana vertikalna komunikacija, odnosno, legalizovano je divljanje investitora.

Ako takvom investitoru date prst on će zgrabiti celu šaku, pa su divlje nadgradnje, praćene neophodnim korumpiranjem nadležnih organa postajale sve češće i tokom vremena postale široko rasprostranjena pojava. Nesposobne za sprovođenje radikalnih sankcija, a uz uključivanje u igru i urbanističko/gradjevinke mafije, koja je brzo namirisala mogućnost značajnog prihodovanja, vlasti svojom Odlukom o izmenama i dopunama odluke o izgradnji objekata građana (Sl.list grada Beograda, 12/94) praktično omogućuju legalizaciju bespravnih nadgradnji. Bliži uslovi legalizacije dati su i u Odluci o dopuni odluke o izgradnji objekata građana (Sl.list grada Beograda 19/94). Konačno, 2001. donose se i neke sankcije odredbe za divlju gradnju izražene u zabrani priključivanja na instalacione mreže i određivanjem novčanih kazni (Sl. glasnik R.S, 43/2001).

Bliži uslovi nadgradnje su regulisani preko Zakona o izgradnji objekata (Službeni glasnik RS, 44/95) i posredno preko Zakona o posebnim uslovima za izdavanje

gradjevinke, odnosno upotrebne dozvole za određene objekte. (Službeni glasnik RS 16/97).

Po članu 2, stav 13 Zakona o izgradnji objekata, rekonstrukcija je: "izvodjenje gradjevinskih i drugih radova na postojećem objektu, kojima se vrši **NADZIDJIVANJE**, sanacija, adaptacija, zamena instalacija, uređaja, postrojenja i opreme; utiče na stabilnost i sigurnost objekta; menjaju bitni konstruktivni elementi; menja tehnološki proces; menja spoljni izgled koji je određen uslovima za uređenje prostora; utiče na bezbednost susednih objekata, saobraćaja i životne sredine; menja režim voda, menjaju uslovi zaštite prirodnog i nepokretnog kulturnog dobra, dobra koje uživa prethodnu zaštitu i njegove zaštićene okoline, osim konzervatorsko-restauratorskih radova."

Zakon o održavanju stambenih zgrada (Sl.glasnik RS, 44/95) pod održavanjem stambene zgrade podrazumeva i "popravku ili zamenu krovne konstrukcije, krovnog pokrivača i drugih elemenata krova, pri čemu se eksplicitno ne pominje projektovanje novih stanova u potkrovnom prostoru. Međutim, Čl.18 istog zakona dozvoljava radikalne intervencije, ako se sa time slože stanari koji zajedno poseduju više od polovine ukupne površine stanova u zgradi. Ovo može da proizvede negativne posledice, jer ako se nadgradnja proglasi neophodnom sanacijom (na pr. zbog prokišnjavanja ravnih krovova), veliki broj stanara može da se protiv svoje volje nadje pred svršenim činom totalne transformacije objekta čiji su i oni delom vlasnici.

Istina je da Čl. 19 istog Zakona štiti stanare, obavezujući izvodjača da o svom trošku sanira sve defekte koje je izgradnjom prouzrokovao, obezbedi privremeno preseljenje stanara tokom radova i redovno informiše stanare o početku radova, ali u praksi to se često ili ne poštuje, ili poštuje u minimalnoj meri.

5 – Konstruktivni problemi

Svaka operacija nadgradnje zahteva kompleksne i savesne mere provere podobnosti zgrade da podnese novo povećano opterećenje. Potrebno je meritorno utvrditi:

a/ maksimalnu nosivost i stepen stabilnosti tla,

b/ da li su temelji dimenzionisani i armirani tako da mogu da podnesu dodatno opterećenje,

c/ da li su vertikalne noseće strukture (zidovi i stubovi) adekvatno dimenzionisane,

d/ da li su adekvatno dimenzionisana i armirana vertikalna ukrućenja od vetra i seizmičkih uticaja, itd.

U članu 10 Zakona o izgradnji objekata zahteva se da pored standardne tehničke dokumentacije iz Čl.9 iztoga zakona, projekti nadgradnje moraju da sadrže i analizu uslova nadzidjivanja kojim se potvrđuje da:

1/ nadzidjivanje do predviđene visine neće ugrožavati stabilnost zgrade, kao i susedne objekte;

2/ nadzidjivanje neće pogoršati upotrebljivost pojedinih delova zgrade za svrhe kojima služe i druge uslove korišćenja zgrade;

3/ zgrada po dovršenom nadzidjivanju kao celina zadovoljava zahteve stabilnosti, sigurnosti i savremene uslove stanovanja, odnosno korišćenja.

Pošto projekat adaptacije zahteva proveru nosivosti, investitor najčešće koristi geološki izveštaj iz prvobitnog projekta (ukoliko mu je dostupan), a u pojedinim slučajevima vrši i dodatna sondiranja. Dobijeni izveštaji obično potvrđuju da teren (ukoliko je stabilan) može da podnese dodatno opterećenje, ali ne daju podatke o njegovoj stabilnosti. Tako se objekat veoma često nalazi na potencijalnom klizištu, koje dodatnim opterećenjem ili seizmičkim pokretom lako može da se aktivira, a da to novi investitor ne zna ili i ne želi da zna.

Još veći problem predstavljaju postojeći temelji od kojih se očekuje da mogu da prihvate dodatno opterećenje. Nama nije poznat slučaj da su projektanti i izvodjači svojevremeno, tokom izgradnje prvobitnih objekata, predviđali kasniju nadgradnju i zbog toga predimenzionisali temelje. U najboljem slučaju, temelji su dimenzionisani prema projektu i tu nije bilo nikakvih rezervi. To znači da se prilikom nadgradnje svesno umanjuje uobičajeni koeficijent sigurnosti i to isto tako svesno prećutkuje.

Medjutim, u praksi se suočavamo i sa težim propustima. Lično su nam poznati slučajevi kada su šefovi gradilišta, radili svoje dopunske statičke proračune temelja i samovlasno smanjivali procenat armature

za cca 10%, navodno u cilju uštede! Takvi defekti su duboko zakopani i zabetonirani tako da se teško konstatuju i nije nam poznato da se prilikom nadzidjivanja ispituje konkretno stanje temelja. U najboljem slučaju investitor vrši kontrolu na osnovu prvobitnog projekta čija je uskladenost sa izvedenim stanjem, mirno možemo reći, dosta nepouzdana. U ostalom, još su nam u sećanju neki objekti porušeni prilikom skopskog zemljotresa, za koje se postavilo da im nedostaje 50% projektovane armature. Sve ovo se ne sme shvatiti kao nezasnovano i neprovereno "rekla kazala", već kao ozbiljan problem koji iz temelja može da uzdrma ceo koncept masovne nadgradnje. Ako se tome pridoda činjenica da gro nadgradnje kod nas vode krajnje problematične, male i neuke firme kojima je jedini cilj laki i brzi profit, i koje su povezane sa korumpiranim segmentima vlasti, onda je situacija još rizičnija. Grehovi ovih tzv. firmi su mnogobrojni, a neki od njih vezani za sigurnost zgrade, su sledeći:

a/ Nedostatak provere realnog stanja konstrukcije, a posebno temelja i onih delova konstrukcije koji se ne vide golim okom (armatura, pre svega).

b/ Nepridržavanje urbanističkih uslova i projekta nadgradnje. Radovi se često izvode bez gradjevinske dozvole, a ako se dozvola i dobije, spratnost i broj stambenih jedinica se naknadnim izmenama projekta neovlašćeno povećava, a kasnije i legalizuje.

c/ Ugradjuju se materijali koji su standardni u odnosu na projekat, smanjuje se procenat armature i ide do krajnjih granica izdržljivosti, tako da često dolazi do defekata koji mogu biti veoma rizični.

Nesavesnost izvodjača se najčešće odražava ne toliko na nadzidjivani objekat, koliko na susedne zgrade. Nedovoljna zaštićenost, ili čak i totalna nezaštićenost susedstva može da dovede do teških oštećenja pa i destrukcije okolnih objekata i tada investitori i izvodjači po pravilu ili nestaju ili sanacije vrše na krajnje aljkav i nezadovoljavajući način. Takav je slučaj i novogradnje u ul. Internacionalnih brogada 65 u Beogradu, kada je susedna zgrada praktično do te mere ruinirana da je uspešnost sanacije diskutabilna (Sl.15).



Sl.15 – Neobezbedjena gradnja u ul. Internacionalnih brigada 65, dovela je do destrukcije susedne stambene zgrade.

To, svakako, ne znači da ne postoje slučajevi kada je nadgradnja moguća i indikovana, već samo da to ne sme da postane masovna i nekontrolisana pojava, koja je u pogrešnim rukama opasnija od tempirane bombe. Postojeću regulativu, kontrolu, kao i sankcije treba pooštriti i, što je najvažnije, rigorozno poštovati u praksi. Svaka pravna šupljina biće neminovno iskorišćena od strane tzv. "gradjevske mafije" i/ili sitnih "slobodnih strelaca", koji su u istoj meri opasni kao mafija.

6 – Urbanistički problemi

Koncept jednog naselja počiva na određenim, jasno utanačenim i verifikovanim urbanističkim parametrima i uslovima u pogledu gustine naseljenosti, spratnosti, komunalne opremljenosti i stambenog komfora. Intenzivna nadgradnja, a naročito ako je van dozvoljenih okvira, sve ove parametre u većoj ili manjoj meri pogoršava ugrožavajući normalan život naselja i pojedinih stanara. Nisu nam poznati slučajevi da u nekom našem naselju postoji višak slobodnog prostora koji se može koristiti za očuvanje postojećih urbanističkih parametara kao što su dodatna parking mesta, dodatne zelene površine i sl. Dakle, uslovi života van objekta se van svake sumnje pogoršavaju, a pod pritiskom političkih faktora koji, kako rekosmo, žele privid rešavanja stambene krize, urbanisti pristaju i legalizuju ovo pogoršanje, koje se spontano prećutkuje. Ukoliko bi se radilo o sporadičnoj pojavi, postojeći stambeni fond bi još i mogao da ovakve izmene amortizuje, ali pošto se radi o masovnoj nadgradnji koja je posta-

la prioritetni element aktuelne stambene strategije, defekti su znatni i tokom vremena postaju sve znatniji. Vreme je, dakle, da ova strategija bude podvrgnuta jednoj ozbiljnoj i pre svega objektivnoj analizi, bez političkih i mafijaških pritisaka. Ne treba zaboraviti da se prvobitni "humani" cilj – pokrivanje oštećenih ravnih krovova kosim uz popunjavanje dobijenog potkrovlja stambenim sadržajima kako bi se troškovi prepokrivanja pokrili, davno deformisao u besomučnu trku za što većim brojem nadgradjenih etaža i stambenih jedinica u njima (Sl.16).



Sl.16 – Apsolutni rekord: 5 i po nadgradjenih etaža iznad skromnih kućica P+1 u Srnetičkoj ul. na Karaburmi. Ako i pretpostavimo da su svi imperativi vezani za bezbednost zadovoljeni (a verovatno nisu), ostaje činjenica da je broj donaćinstava UČETVOROSTRUČEN, što dovodi do potpunog poremećaja svih urbanističkih parametara.

7 – Organizacioni problemi

Tehnika dobijanja posla vezanog za nadgradnju je složena, ali i uigrana. Obično se "tipuju" zgrade sa ravnim krovovima koje po pravilu prokišnjavaju i uznemiravaju stanare na najvišoj etaži. Pošto je za nadgradnju potrebna saglasnost većine stanara-suvlasnika objekta, polazi se od onih ugroženih kojima se predočava da troškovi od prokišnjavanja padaju

samo na njih, jer ostali prosto odbijaju da participiraju a nema zakonskih instrumenata koji bi ih na to prisilili. Novi investitor nudi da to pitanje reši bez ičije participacije, što na prvi pogled deluje primamljivo. U drugom koraku ugroženi vrše pritisak na ostale stanare, a posebno na one koji bi želeli da povećaju svoj stambeni prostor, dok je investitor spreman da neke i posebno finansijski stimulira sve dok ne obezbedi većinu potpisa koji su mu neophodni da krene u posao. Ceo ovaj proces prepun je neočekivanih obrta, natezanja pa i sudskih procesa, ali vešti investitori najčešće uspeavaju da dobiju saglasnost većine stanara uz neke dodatne beneficije za sve stanare kao što su: postavljanje lifta, obnavljanje fasade, bojenje stolarije, obnova instalacija i sl. Svakako, još prilikom radova svi konstatuju da se izvodjač u mnogome ne pridržava dogovora, da su radovi najnižeg kvaliteta, da se javljaju neočekivane i uznemirujuće pukotine, ali sada je kasno. Radovi se završavaju, novi stanari useljavaju, nova fasada se ruiniira u roku od dve-tri godine, lift svaki čas kviri, a izvodjač jednostavno nestaje. Otrežnjenje je temeljno, ali dolazi prekasno. Želim da napomenem da sve ovo nisu nikakve maglovite pretpostavke, već sasvim konkretni i brojni slučajevi sa kojima sam se poslednjih desetak godina kontinualno suočavao na objektima čiji sam bio autor ili koautor.

Prilikom projektovanja, autor se suočava često sa naplatom svog rada, imajući u vidu da mnogi investitori iz sive zone neisplaćivanje projekta smatraju uspešnim poslovnim potezom. Čak nam je poznat slučaj jednog uglednog kolege kome je investitor (ugledni mafijaš) rekao kako mu je dovoljna nagrada to što je izvukao živu glavu nakon susreta s njim!

Da bih izbegao ovakve konfliktne situacije bio sam 1996 god. prinudjen da izmenim redosled koraka pri projektovanju nadgradnji i to na sledeći način:

- a/ Prvo se formira projektni zadatak koji mora biti overen od strane investitora,
- b/ Onda se uradi idejno rešenje, bez sklapanja ugovora,
- c/ Zatim se zajedno sa investitorom ide kod urbanista koji daju svoju saglasnost na idejno rešenje,
- d/ Nakon toga se tek sklapa ugovor o projektovanju i investitor uplaćuje celu ugovorenu sumu na račun projektanta.

e/ Tek nakon prijema uplate, projektant dostavlja investitoru idejno rešenje u ugovorenom broju primeraka i faza je okončana.

f/ Glavni projekat se najčešće prepušta investitoru, ako ga autor takodje radi, primenjuje se iz nekoliko koraka slična strategija kao kod izrade idejnog rešenja.

Jedna od pratećih pojava nadgradnje, koji proizilazi iz naše loše ekonomske situacije, je otezanje svih faza realizacije. Čest je slučaj da se završe samo utilitarni grubi radovi sa pre pokrivanjem, a onda zgrada ostaje neomalterisana i nedovršena (Sl.17).



Sl. 17 – Tipična utilitarna nadgradnja u ul. Maksima Gorkog bez ikakvih opravki fasadnih površina.

Da bi se ovaj fenomen regulisao, Zakon o izgradnji objekata u Čl.28 određuje sledeće:

“U gradjevinskoj dozvoli za nadzidjivanje stambene, odnosno stambeno-poslovne zgrade utvrđuje se rok u kome se radovi moraju završiti, a koji ne može biti duži od jedne godine od dana pravosnažnosti rešenja kojim je odobreno nadzidjivanje. Ako se nadzidjivanje,, ne završi u propisanom roku, rešenje kojim je odobreno nadzidjivanje... prestaje da važi.”

U praksi, međutim, ovi zahtevi se često ne poštuju. Uradi se ono što je najneophodnije, zgrada se useljava i bez upotrebne dozvole, a to se sve prećutno toleriše.

Još češći je slučaj da se tokom nadgradjivanja izvodjač ne pridržava tehničke dokumentacije, već menja unutrašnju dispoziciju, uprošćava fasadne i krovne materijale ili povećava spratnost i kapacitet nadgradnje. Skoro je pravilo da se investitor ne zadovoljava jednom dodatnom potkrovnom etažom već insistira na nekoliko dodatnih spratova, bez obzira na nosivost objekta i tla (Sl. 18).



Sl.18 – Nadgradnje sa 3–4 dodatne etaže u Nebojšinoj ul. na Vračaru, kao primer neumerenosti i investitorske amišnosti.

8 – Projektantski problemi

U problematici nadgradnje postojećih objekata potrebno je razlikovati dve kategorije projekatana i to:

- a/ one koji su autori objekata koji se predviđaju za nadgradnju, i
- b/ one koji nisu autori prvobitnih projekata, ali se naknadno angažuju na izradi projekata nadgradnje.

Svakako, najkorektnije je ako investitor angažuje autora prvobitnog projekta za izradu projekta nadgradnje, odnosno bar idejnog rešenja. Problemi sa kojima se suočavaju svi projektanti mogu biti:

- a/ etički,
- b/ konceptualni,
- c/ operativni, itd.

81 – Etički problemi

Sa žaljenjem konstatujemo da je veliki broj arhitekata spreman da se bez razmišljanja prihvati nadgradnje TUDJIH projekata, bez obzira da li se radi o živim ili mrtvim autorima. Zanimljivo je da je to prvenstveno odlika mlađih arhitekata, koji tokom studija nisu poučavani etičkim pravilima u arhitektonskoj profesiji. To je u mnogome rezultat totalne nestašice poslova i bukvalne životne ugroženosti mnogih naših kolega, ali i jedne simptomatične amoralnosti karakteristične za današnje doba.

Autorska prava arhitekata su delimično zaštićena zahtevima pojedinih institucija da projekat nadgradnje mora biti **OVEREN** od strane projektanta (razume se, ukoliko je živ), iako investitor obično čini sve što može da preko svojih projekatana poslušnika reši sva konceptualna pitanja po svojoj želji i računici.

U vezi sa ovim zahtevima, kao primer navodim naselje Kijevo–Kneževac čiji smo autori Pok. Arh. Aca Djokić i ja. Javljalo nam se više kolega koji su potpuno samovlasno projektovali nadgradnje nad našim objektima, zahtevajući bezobrazno da im mi te "projekte" (ne znam samo zašto i po kom osnovu), overimo! Nakon našeg odbijanja, ONI su se osećali **UVREDJENIM** i izjavljivali da tako nekolegijalno ponašanje nisu od nas očekivali!

Činjenica je da se veliki broj autora prvobitnih projekata, bez razmišljanja odaziva na eventualni poziv da se uključi u projektovanje kasnije nadgradnje. Razlozi za to mogu biti:

- a/ Izvesnost da će se nadgradnja realizovati, hteo on to ili ne, pa kad je tako, onda bolje da spase što se spasti može, a i da ne deli autorstvo sa nekim drugim uljezom,
- b/ Želja da sam sebi dokaže da je posle dužeg vremena još uvek sposoban da održi pa i nadgradi prvobitni kvalitet,
- c/ Materijalni moment koji u današnjim vremena može za osiromašenog arhitektu biti veoma značajan.

Ovi faktori, kada se udruže, ne samo što veoma snažno stimulišu arhitektu da se uključi u operaciju nadgradnje, već i da svesno prelazi preko navedenih rizika, prebacujući odgovornost na investitora, na pr. ugovornom odredbom da pre izrade glavnog projekta meritorna osoba ili institucija mora potvrditi podobnost konstrukcije i terena, a diskutabilni način na koji investitor to ostvaruje ga uopšte ne zanima. Tako, obezbedivši se od zakonske odgovornosti, arhitekta se i sam implicitno uključuje u delatnosti "gradjevinske mafije" i solidariše sa njenim radom.

82 – Prostorni aspekti

Prostorni problemi se obično javljaju prilikom uklapanja programa potkrovnih stambenih struktura iznad predhodno izvedenih stanova sa fiksnim vertikalama i unutrašnjim rasporedom. Investitori svoje zahteve uskladjuju sa konkretnim mogućnostima plasmana stanova, pri čemu se trenutno traži što veći broj manjih struktura. Obično se dolazi do kompromisnih rešenja, ali nisu retki ni slučajevi sa krajnje nekorektnim i nefunkcionalnim, praktično neupotrebljivim stančićima.

Sa takvim slučajem sam se suočio prilikom nadgradnje jednog mog objekta P+4 u Novom Sadu. Investitor je tražio što veći broj malih garsonjerica namenjenih studentima sa sela čijim se roditeljima više isplati da kupe manju stambenu jedinicu nego da godinama po skupe pare iznajmljuju sobu. Nakon završetka studija deci i porodici i dalje ostaje stan kao čisti kapital, a možda i kao izvor prihoda.

83 – Kvalitativni problemi

Kvalitativni problemi su prvenstveno vezani na substandardni kvalitet primenjenih fasadnih i drugih materijala. Investitor nepogrešivo bira najjeftinije materijale koji su na samoj donjoj granici prihvatljivosti kvaliteta i koji često nisu kompatibilni sa prvobitnim materijalima primenjenim na donjim etažama. Na spojevima ovih materijala može doći do defekata koji se dalje lako šire i ugrožavaju zgradu u celini (Sl.19).



Sl.19 – Primer substandardne nadgradnje u Novopazarskoj ul. koja svojim nekvalitetom degradira ceo objekat.

84 – Oblikovni problemi

Oblikovni problemi se najčešće uočavaju tokom naticanja nadgradnje na prvobitnu masu objekta i zamene ravnog krova krovom u padu. To u principu daje neskladan spoj prvobitne (industrijske) Moderne i pseudo-vernakularne arhitekture, koji je moguće učiniti prihvatljivim samo minucioznim studijama, prvoklasnim materijalima i dobro kalibriranim projektnim programima, a nikako ne ishitrenim i pauperističkim krpežom. Veoma je simptomatična polururalna psihologija pojedinih budućih korisnika, koji svoje rodne ambijente žele da repliciraju na krovovima. Ovakvi pokušaji variraju od pitoresknih pa čak i zanimljivih rešenja (Sl.20), do naka-radnih prigradskih individualnih kuća grubo nataknutih na postojeću višespratnicu i to u najužem centru grada (Sl.21).



Sl.20 – Prikriveno seoce iznad postojećih objekata u Dečanskoj ul. koje, blagodareći svojoj neagresivnosti ne degradira okruže.



Sl.21 – Legendarna nadgradnja dve prigradske kuće iznad stambene višespratnice u Pop Lukinoj ul. Možda je vlasnik bio inspirisan milionerskim rezidencijama na krovovima nekih njujorških oblakodera između dva rata ali je, sudeći po svemu, promašio vreme, kvalitet, mesto i društvo. Objekti su uklonjeni.

Rizici nadgradnje se povećavaju nezajamljivošću investitora koji se, u želji da dodju do što većeg broja stanova, trude da navuku što veći broj etaža i time, pored svih ostalih rizika, još više naglašavaju nesklad starog i novog. Zanimljiv je slučaj nadgradnje veoma devastiranih stambenih objekata P+1 u ul. Srnetičkoj na Karaburmi, koja je učevorostručila naseljenost ovog područja. S jedne strane, postojeći objekti su u toliko lošem stanju da se njihova rekonstrukcija nametala kao nešto neizbežno, dok je, s druge strane, nezajamljivost investitora umesto prostornog unapredjenja, dovela do pogoršanja urbanističkih parametara i jednog, dijametralno različitog vida degradacije ambijenta. Radi se o veoma obimnoj i riskantnoj operaciji koja se pored Srnetičke ul. prenela i na ulice P.Djukiića i Juhorsku, ali nam nije poznato kako je i da li je legalizovana (Sl.22)



Sl.22 – Jedan od više objekata P+1 u Sretničkoj ul. na Karaburmi, koji su nadgradjeni sa pet i po novih etaža, uz bezobrazno izlaženje dodatnih spratova izvan gradjevine linije po celoj širini objekta

Poseban problem predstavlja tolerisanje parcijalnih intervencija od strane vlasti i stručnih gradskih službi. Ukoliko na nadgradnji kolektivnih zgrada insistiraju samo pojedini potkrovni stanari u cilju proširenja svog stambenog prostora, onda dolazi do neshvatljivih krpeža koji ponekada poprimaju karikaturni vid (Sl.5, 23).



Sl.23 – Primer parcijalnog nadgradjivanja, kada se angažuje samo deo krovne površine.

Kao autori objekata u naselju Kijevo-Kneževac, pok. Arh. Aleksandar Djokić i ja bili smo bukvalno izloženi svakodnevnom pritisku pojedinaca koji su želeli da nadgrade prostor nad svojim stanom, bez

vodjenja računa o celini objekta. U početku su se ti ljudi osećali obaveznim da kako tako koordiniraju interese svih stanara u svojoj lameli, da bi se kasnije, ohrabreni tolerancijom opštinskih vlasti, koncentrisali samo na svoje probleme, pa zatim, logično, usmerili i na potpuno di-lje nadgradjivanje

9 – Socijalni problemi

U procesu nadgradnje sudeluju mnogi subjekti od kojih su najvažniji:

- stanari koji nisu saglasni sa nadgradnjom,
- stanari koji su saglasni sa nadgradnjom, ne tražeći proširenje svog stambenog prostora,
- stanari koji žele da prošire svoj stambeni prostor, ili da dodju do novih stanova u nadgradjenoj zgradi,
- investitori koji angažuju posebne izvođače,
- Investitori koji su istovremeno i izvodjači,
- izvodjači koji rade po ugovoru sa investitorom ili sa samim korisnicima,
- podizvodjači koji rade po ugovoru sa generalnim izvodjačem,
- predstavnici vlasti i gradskih stručnih službi (inspekcije, administracija, komunalne organizacije, urbanisti, itd.).

U defektnom odvijanju procesa pripreme, planiranja, projektovanja i realizacije nadgradnje dolazi do veoma raznolikih konfliktnih situacija izmedju navedenih kategorija subjekata, ali i unutar pojedinačnih kategorija.

Prilikom pripreme nadgradnje nad jednom kolektivnom stambenom zgradom, česti su sukobi izmedju stanara koji su zainteresovani za nadgradnju i stanara koji su protiv nje. Nadglasavanjem se dolazi do odluke ali dobrosusedski odnosi ostaju trajno poremećeni. Poznati su nam i konflikti izmedju starih stanara i pridošlica, koji potiču iz raznih razloga i koji se najčešće vremenom bar donekle smiruju.

Konflikti izmedju stanara i investitora nastaju usled nepoštovanja ugovornih obaveza od strane investitora. Rokovi se ne poštuju, kvalitet radova je ispod dogovorenog, a štete na objektu veoma česte. Naknadno dolazi do izmene projektne dokumentacije u smislu povećanja spratnosti i ukupnog

broja novih stanova. Investitor se tokom vremena veoma vešto izmiče tako da se stari stanari tek nakon useljenja novih suočavaju sa nekim situacijama koje nisu očekivali.

Prilikom ugovaranja, investitor preuzima obavezu da radovi neće ometati normalan život stanara u zgradi, dok o nekom njihovom privremenom preseljenju praktično nema ni govora. Tokom izvodjenja radova, međutim, stanje je sasvim drugačije, Buka, zagađenje, oštećenja zajedničkih komunikacija, redovna su pojava, a stanari osim bespomoćnih prijava inspekciji nemaju načina da to spreče. Razume se da to dovodi do napetih situacija kako između izvodjača i stanara, tako i između stanara međusobno.

Nakon završetka radova, neki defekti ostaju a neki se naknadno javljaju (sleganje, pukotine, pucanje instalacija i sl.). Oni mogu da prouzrokuju kontinualni animozitet između stanara, pa čak i otvorene sukobe. Zabeležili smo i slučaj kada je novi kosi krov iznad nadgradjenih stanova popustio, pa su novi stanari tražili da im stari, posle svih nedaća koje su tokom gradnje pretrpeli, participiraju u popravci, nakon čega je malo falilo da dodje do fizičkog obračuna između jednih i drugih. Takođe, česti su sukobi usled nepoštovanja kućnog reda od strane novih stanara.

Konflikti mogu da nastanu i usled povećanja broja stanova, pošto se novi i stari stanari u zgradi ali i u naselju sukobljavaju oko parkinga, garažnih mesta, podrumskih ostava i drugih zajedničkih sadržaja.

Sa svim ovim fenomenima autor ovog teksta se lično suočavao tokom nadgradnje svojih objekata, ali oni još uvek nisu sistematski katalogizirani i statistički obradjeni. Očigledno je da jedna ovako rasprostranjena pojava kao što je nadgradnja kod nas, zahteva detaljna i kontinualna multidisciplinarna istraživanja, kako bi se verifikovali i, nadamo se, korigovali, današnji zvanični stavovi o njoj. Uradjene su mnogobrojne analize o potencijalnim mogućnostima nadgradnje stambenog fonda na pojedinim gradskim područjima, ali nema analiza dosadašnjih iskustava.

10 – Zaključak

“Jer niko ne meće nove zakrpe na staru haljinu; jer će zakrpa odadrijeti od haljine i gora će rupa biti. Niti se sipa vino novo u mjhove stare; inače se prodru mjhovi a vino se proljuje, i mjhovi propadnu. Nego se sipa vino novo u mjhove nove, i oboje se sačuva.”

(Matej, 9/16,17)

U trenutku pisanja ovog materijala, kriminal u ovoj zemlji je nakon desetogodišnje uzlazne putanje dosegao svoj vrhunac atentatom na aktuelnog srpskog premijera, pokazavši da je zahvatio sve segmente političkog, ekonomskog i pravnog sistema, a ne zaobišavši ni gradjevinarstvo i urbanizam. Bilo je logično očekivati da se u takvom okruženju jedna pragmatična ideja, kao što je ideja o masovnoj nadgradnji, transformiše u svoju suprotnost – riskantnu, nekontrolisanu, a sve češće i nelegalnu aktivnost, uz deformisanje i unakažavanje ne samo izgradnje, već i psihologije samih aktera. Žalosna činjenica da neke od nama prijateljskih zemalja u tranziciji ozbiljno razmišljaju o transplataciji NAŠIH iskustava u njihove uslove, obavezuje nas da ovaj segment “izgradnje” ozbiljno preispitamo i postavimo u realne okvire. Stambena izgradnja jedne zemlje može se bazirati na improvizacijama samo u veoma kratkom kriznom periodu, ali ako se taj period protegne na godine pa i decenije, kao što je slučaj kod nas, onda je logično da se krpež marginalizuje i potraže druga efikasnija i korektnija rešenja. Čak ni “plombiranje”, koja su daleko korektnija i bezopasnija od nadgradnjivanja, ne mogu biti smatrana sistemskim rešenjem, već samo privremenom akcijom koja se tokom vremena iscrpljuje ili pretvara u neku novu deformaciju. Međutim, to će sve zavisi od šireg društvenog konteksta. Koliko god bili siromašni, mi ne bi smeli da zapostavimo i minimiziramo masovnu socijalnu izgradnju, jer je ona ovom društvu neophodna kao narodne kuhinje najsiromašnijim slojevima građana. To bi nas verovatno vratilo na velike prefabrikovane operacije uz izvesne modifikacije vlasničkih odnosa. Uostalom, mogućnosti nadgradnje su kao naftni izvori, tokom vremena se iscrpljuju. Postaću opet sporadični i konačno će se sami

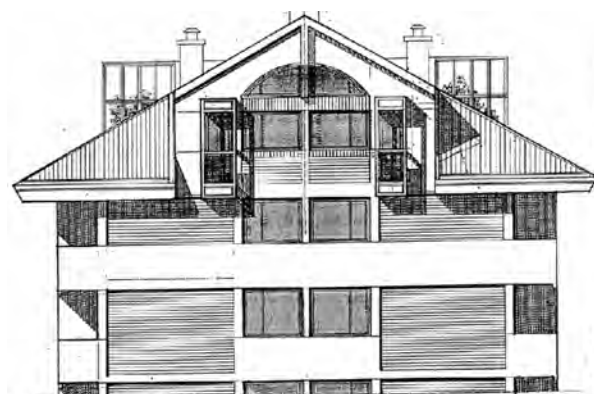
svesti na neki prihvatljivi minimum. Međutim, ma koliki procenat stambenog fonda da je već devastiran, ostalo je još dosta za uzurpiranje i nama se čini da još uvek nije kasno da se mnogo što šta zaštiti i spase. U tom smislu verujemo da bi bilo korisno:

- obustaviti dosadašnju bezrezervnu podršku masovnoj nadgradnji i svesti je na realne i opravdane okvire,
- sprovesti detaljna **istraživanja** o realnim mogućnostima i rizicima nadgradjivanja, vodeći računa o svim relevantnim faktorima i konkretnim mogućnostima i to preko:
 - snimanja dosadašnjih uticaja nadgradnje na konstrukciju, funkciju, oblikovanje, urbane pokazatelje, socijalne odnose i ukupno rešavanje stambene krize,
 - cost/benefit analize.
 - analize dosadašnjih stranih iskustava u ovoj oblasti,
 - anketiranje stavova stanara, itd.
- na osnovu rezultata ovih istraživanja, potrebno je na republičkom i gradskom doneti **preporuke** za regulativu, planiranje, projektovanje, izvodjenje, korisnike i opšte strategije u ovoj oblasti,
- na osnovu ovih preporuka, neophodno je oformiti detaljnu i preciznu **regulativu**, koja će isključiti mogućnosti neprofesionalnog ponašanja i zloupotreba,
- sa rezultatima istraživanja potrebno je preko medija informisati najširu javnost, kako bi svi zainteresovani bili objektivno upoznati sa svim, ne samo prednostima, već i rizicima nadgradjivanja,
- svi subjekti u procesu nadgradjivanja: stanar, novi korisnici, investitori, izvodjači, državni organi i ostali, moraju usvojenu regulativu najstriktnije poštovati.
- palijativnim merama potrebno je zaštititi autorska prava autora arhitektonskih objekata,
- potrebno je katalogizirati vredna arhitektonska ostvarenja i svim sredstvima sprečiti njihovu devastaciju putem nadgradjivanja, pregradjivanja i dozidjivanja,
- potrebno je otvoriti nove puteve za masovno rešavanje stambene krize, koji će biti povoljniji i manje rizični od nadgradnje. Nismo daleko od istine ako konstatujemo da bi jedna stroga društvena kontrola i detaljnija regulativa na polju nadgradnje,

pomogle arhitektima da se zaštite ne samo od drugih već i od samih sebe. Autor ovog teksta je, štiteći se od "lešinara" iz svoje profesije, u više navrata bio prinuđen da se prihvati projektovanja nadgradnji svojih objekata iako je unapred bio svestan neuspešnosti konačnog rezultata.



SAI. 24 – Nadgradnja stambenih zgrada u naselju Liman 1 u Novom Sadu. Projektant: Arh. Mihailo Čanak



Sl.25 – Nadgradnja kolektivne stambene zgrade u naselju Liman 1, Novi Sad. Projektant: Arh. Mihailo Čanak

Domaća regulativa vezana za nadgradnju i njenu legalizaciju

- 1/ Odluka o izmenama i dopunama odluke o uslovima i tehničkim normativima za projektovanje stambenih zgrada i stanova (Sl. list grada Beograda, 5/88),
- 2/ Odluka o izmenama i dopunama Odluke o izgradnji objekata građana (Sl. list grada Beograda, 12/94),
- 3/ Odluka o dopuni Odluke o izgradnji objekata građana (Sl. list grada Beograda (Sl. list grada Beograda, 19/94,
- 4/ Zakon o održavanju stambenih zgrada (Službeni glasnik RS, 44/95),
- 5/ Zakon o izmenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata (Službeni glasnik RS, 43/2001)