

## NASTANAK I RAZVOJ ELITNE STAMBENE ZONE U NOVOM SADU PROUČEN KROZ ODNOS INVESTITOR-PROJEKTANT

Aleksandra Bajilo<sup>1</sup>, Katarina Maksimov<sup>2</sup>

**Rezime:** Jugozapadni deo Novog Sada, krajem prvih decenija XX veka, urbanizacijom i uvođenjem infrastrukture, postao je elitna stambena zona koja je do danas zadržala taj epitet. Vile, grupisane u blokove, postavljene unutar pravougaonih parcela i omeđene vrtom, najčešće su nastale prema afinitetu naručioca – investitora, u kombinaciji sa sposobnošću stručnjaka – projektanta.

Ovaj rad će pokušati da, analizom različitih socioloških aspekata, kritičkim osvrtom na urbanističke uslove i pravila gradnje, kao i uporednom analizom pojedinih vila, razvoj elitne stambene zone, danas omeđene Futoškom ulicom, Ulicom cara Dušana i Ulicom vojvode Knićanina, prouči odnos investitor – projektant i da pokuša da objasni da li je blagonaklon stav prema određenim kontekstima u kojima nastaje pojedino graditeljsko nasleđe, ipak posledica samo vremenske distance.

**Ključne reči:** investitor, projektant, vila, Novi Sad

## THE CREATION AND DEVELOPMENT OF ELITE RESIDENTIAL AREA OF NOVI SAD STUDIED THROUGH THE INVESTOR-DEVELOPER RELATIONSHIP

**Summary:** At the end of the first decades of the twentieth century, the Southwestern part of Novi Sad, then the marshy ground, through urbanization and introduction of infrastructure, became an elite residential area which it still is today. Villas, grouped in blocks, built on rectangular land lots, bounded by the garden, were usually designed combining the customer's (investor) wishes and the ability of professionals – architects.

By analyzing the various sociological aspects, with the critical focus on town planning conditions and construction rules, as well as through a comparative analysis of individual villas, this paper will attempt to explain whether the benevolent attitude towards the specific contexts in which certain architectural heritage is created is but a consequence of a time distance.

**Key words:** investor, architect, villa, Novi Sad

---

<sup>1</sup> Aleksandra Bajilo, d.i.a. – master, PhD student FTN-a u Novom Sadu, Departman za arhitekturu i urbanizam

<sup>2</sup> Katarina Maksimov, d.i.a. – master, PhD student FTN-a u Novom Sadu, Departman za arhitekturu i urbanizam, demonstrator u nastavi na predmetu Graditeljsko nasleđe, očuvanje i zaštita

## 1 UVOD

Elitna stambena zona, formirana od blokova porodičnih kuća, omeđenih Futoškom ulicom, Ulicom cara Dušana, Vojvode Knićanina i severnim obodom Trga 27. marta, nastala je baš iz potrebe za proširenjem postojećih gradskih kapaciteta. Danas je ona sastavni deo urbanog Novog Sada.

„... Potreba za novim prostorima, novim tipovima izgradnje i novim socijalnim značenjima, doprineli su izgradnji gradova, mahom u onom osnovnom tkanju u kojem ih i danas zatičemo... „<sup>3</sup>

Iako su mnogi delovi grada danas potpuno promenili karakter uočava se potreba da neke zone budu sačuvane. Važeći urbanistički planovi zadržavaju osnovni koncept prostora i planiraju ga kao stambenu porodičnu i višeporodičnu zonu, sparatnosti ne veće od P+2+M, pri čemu se zadržavaju osnovne urbane strukture, kao i matrice saobraćajnica i postojeća parcelacija. Na ovaj način urbanisti nastoje da zadrže i očuvaju formirani karakter prostora, kao posebnu vrednost grada. Međutim oku slučajnog prolaznika su evidentne promene.

## 2 NASTANAK

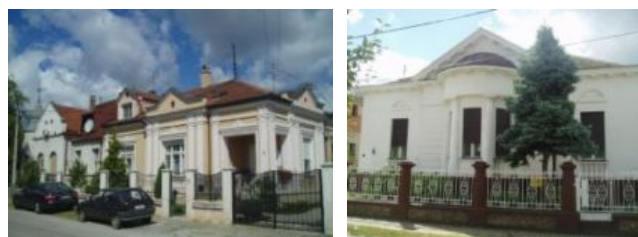
Događaji i prelomni politički momenti u periodu između dva svetska rata veoma su uticale na tadašnji grad Novi Sad. Odluka da, u novembru 1929. godine, on postane upravno-administrativni centar Dunavske banovine, veoma je pomogao u njegovom ekonomskom i društvenom razvoju. Takav status grada otvorio je put industiji, trgovini i zanatstvu. Ekonomske prilike stvorile su veći priliv stanovništva, ali i nove društvene slojeve - slojeve bogatih industijalaca, advokata, trgovaca, lekara.

Potpuno nove potrebe i socijalne norme diktirale su pravila za dalji razvoj gradova. Pojavile su se prve industrijske zone, železnica je postajala sve vitalniji deo za dalji razvoj, agrarne reforme su udaljavale poljoprivredu od samog grada, a postojeći sistem funkcionisanja zahtevao je veće promene i transformacije. Dotadašnje stambene zone višu nisu zadovoljavale potrebe novog bogatijeg sloja stanovništva, kojima je postojeće postalo nekomforno i nedovoljno inspirativno.

Močvarno tlo, na tadašnjoj periferiji, postalo je upotrebljivo i korisno u XIX veku kada su novosadski čelnici odlučili da ga isuše i preparcelišu kako bi dobili novo obradivo zemljište za bašte i vinograde koje su onda davali u zakup. To je funkcionisalo do početka XX veka, kada su industrija i trgovina ubrzano počele da dobijaju na značaju, što je prouzrokovalo potrebu i za novim građevinskim zemljištem. Neminovno, širenje grada obavljeno je i na uštrb poljoprivrednog zemljišta. Dakle, nakon isušivanja močvarnog tla, počinje urbanizacija bašti i vinograda. Formiraju se ulice, uvodi vodovod i kanalizacija, struja i ulična rasveta i nastaje nova stambena zona, danas tzv. zona vila oko Futoške ulice. Planiranjem pravilnih, pravougaonih parcela ujednačenih površina, nastaju i prvi objekti skromnih dimenzija. Na početku su kuće građene tradicionalno uz levu ili desnu brazdu, uz regulacionu liniju, uglavnom kao prizemne, sa prostranim dvorištem u dnu parcele, a nakon Drugog svetskog rata gradnja kuća pomera se sa regulacione linije prema sredini parcele, stvarajući tako predprostor u obliku malog vrta ili travnjaka.

### 2.1 PODELA

Koncept vile klasičnog tipa, smeštene unutar dvorišta uređenog kao park, bilo kao dvojni (*Slika 1*) ili zasebni objekat (*Slika 2*), glavna su karakteristika ove stambene zone.



*Slika 1- Ul.Sarajevska br.8<sup>4</sup> Slika 2 –Ul.Sarajevska br.5<sup>5</sup>*

U vreme nastajanja, kao i danas, kuće su predstavljale (i predstvaljaju) statusni simbol uspešne srednje klase. Potreba da se njome pokažu i dokažu okolini, zahtevala je od vlasnika da angažuju profesionalce – arhitekta, mada su i oni sami pokazivali veliko interesovanje za ovu arhitektonsku formu koja se uveliko razvijala širom Evrope. U zavisnosti od sklonosti investitora, inspiracije stručnjaka, kao i

<sup>3</sup> Ljubnko Pušić, Grad bez lica

<sup>4</sup> Autori: Jovan Maca i Stevan Fajst, 1925.god.

<sup>5</sup> Autori: Georgije Šreter i Konstantin Paris, 1921/22.god.

trenda u datom trenutku, nastaju kuće sa odlikama kasnog istorizma, secesije, pa sve do moderne.

### 3 PROMENE

Krajem prošlog i početkom ovog veka došlo je do evidentnih promena u izgledu stambenih objekata u ovoj zoni. Nije iznenađujuće imajući u vidu da se izražavanje ove vrste stambenog prostora, kao i bilo koje druge, dešava kroz prizmu društvenih, socio – ekonomskih, političkih promena i da podrazumeva različite oblike svakodnevnih egzistencijalnih potreba ljudi i širok spektar aspekata življenja.

Vreme, putem različitih aspekata, donosi promene u konceptima stanovanja: promene ideje i vrednosti doma, čak i tokom njihovog životnog veka, kao i promene u socijalnom i kulturološkom kontekstu. Uzimajući u obzir značenje doma za njegovog korisnika – vlasnika, osećanje identiteta, tj. identifikovanja sa sopstvenim stambenim prostorom, razumljiv je kontinuitet potrebe da se njime dokažu i pokažu, pa ne iznenađuje da i ovom prilikom za postizanje datog efekta angažuju stručna lica.

#### 3.1 PODELA

Prema Hajdegeru, mesto na kome bivstvujemo, u većoj ili manjoj meri predstavlja prostor u kom smo slobodni da organizujemo sopstveni život na način na koji nam odgovara.

Primenjujući ovu tezu na postojećem primeru, ne iznenađuje supstitucija i evolucija objekata na terenu. Ne ulazeći u valorizaciju produkta evolucije sačuvanih objekata (*Slika 3*) i novoizgrađenih, konstatujemo pomeranje programa i funkcije unutar stambenog prostora. Ove promene su na novoizgrađenim objektima sprovedene kroz formu i estetske elemente, dok su po tipu kuće ostale iste – dvojne (*Slika 4*) ili kao zasebni objekti (*Slika 5*).



*Slika 3- Ul. Sarajevska br. 11 i br. 13<sup>6</sup>*

<sup>6</sup> Autor: Peklo Bela, 1910. god.



*Slika 1- Ul. Cara Dušana Slika 2 –Ul. Sarajevska br. 7<sup>7</sup>  
br. 17 i br. 21*

### 4 KRITIČKI OSVRT

„Originalna forma svakog stambenog prostora ne predstavlja „bivstvovanje u kući“, već „bivstvovanje u opni“. Ova opna nosi karakteristike svog naseljenika.“<sup>8</sup>

Prema nekim teorijama nije objektivno diskutovati o arhitekturi ako za polaznu tačku uzimamo samo perceptualni prostor, nego da arhitektura počinje da postoji u punom svom izrazu tek kad biva doživljena kroz korisnika. Sa druge strane, po Šulcu, subjektivni doživljaj koji je stvoren na osnovu percepcije je jedini način na koji građani doživljavaju svoje okruženje. S toga nije iznenađujuća odbojnost prosečnog čoveka prema novonastalim objektima, iz kojih jedino što mogu da pročitaju je poruka o moći, dok osećaj nepristupačnosti i nelagodnosti potenciraju kamere koje „bulje“ u prolaznike.

„Nestajanje „starog Novog Sada“ je neka vrsta ustaljene fraze kojom „stari“ Novosađani ispraćaju svaku onu intervenciju u gradu kada se briše deo njegovog istorijskog trajanja.“<sup>9</sup>

Nesrećna okolnost ili nemar doveo je do toga da građanska stambena arhitektura, koja je nastala u periodu između dva svedska rata, i koju sadašnjost prepoznaje kao graditeljsko nasleđe vredno pažnje, nestaje i da je zamenjuju „novi dvorci“ i „savremene građevine“.

Ovom prilikom nećemo ulaziti u valorizaciju istih, već ćemo ih samo posmatrati kao „gradotvornu supstancu društvenih događaja“, koji iz te perspektive postaju pandan objekata na čijim mestima su nastali.

S obzirom da je prvobitno ova zona bila neizgrađeno područje, ne može se govoriti o nostalgiji za srušenim objektima u prošlosti, ali je verovatno izvesno da je neko isto tako bio nostalgičan za nekim

<sup>7</sup> Izgrađena na mestu visokoparterne vile (secesija) autora Beck Ištvan-a, 1913. god.

<sup>8</sup> Hejnen, H. (1992)

<sup>9</sup> Pušić, Lj. (2009)

vinogradom ili voćnjakom koji je smatrao lepim. Na ovom nivou bi se mogla povući paralela sa nostalgijom koju građani osećaju pri nestajanju „starih kuća“.

Ako već govorimo o tome da postoji izvesna segmentacija simboličkih značenja (bez obzira na njihovu eventualnu zajedničku osnovu), bilo bi moguće sklopiti ih u hronološku celinu tvrdnjom da oni predstavljaju deo „gradske memorije“. Možda bi na ovaj način mogli objasniti komponovanje vrednosti koje pročitavamo kao delove kolektivne nostalgije.

## 5 ODNOS INVESTITOR – PROJEKTANT

U vreme nastajanja kuća u ovoj zoni, kao i danas, predstavljale su statusni simbol uspešne srednje klase. U zavisnosti od sklonosti investitora, inspiracije stručnjaka, kao i estetskih standarda u datom trenutku, nastale su kuće sa odlikama kasnog historicizma, secesije, sve do moderne. U to vreme javne objekte u centru grada odlikovala je jednoznačnost i preciznost stilskog izraza, dok su na ovim objektima projektanti dozvoljavali sebi veću slobodu i kombinovanje više stilova. Jezik arhitekture je izražen kao individualni pečat projektanta i graditelja, s toga je odnos ova dva činioca fundamentalan za arhitektonski izraz, a konstante su mu sklonost investitora, inspiracija stručnjaka i trenutni estetski standardi.

Graditi vilu, za poznatog naručioca, bez uplitanja njegovih ličnih afiniteta je gotovo nemoguće. Pitanje je samo gde tanka granica između kvalitetnog, prostornog odgovora“ na potrebe korisnika i pukog „ispunjavanja želja“, jer nestaje linija koja definiše razliku između projektanta i graditelja.

## 6 ZAKLJUČAK

Posmatrajući sliku arhitekture prošlosti i sadašnjosti, stambene zone u Novom Sadu koju smo označili, ne možemo da se otmemo utisku da u njenim elementima nema ničeg ličnog.

Nailazimo na niz „varijacija“, gde bi o svakoj pojedinačno mogli da diskutujemo na temu postignutog arhitektonskog izraza i njegove vrednosti. Pre ili kasnije bi došli do istog zaključka: arhitektura kao proizvod niza uglednih primera i kombinacije istih, doveo je do „obespoljavanja arhitekture“ u kojoj nestaje korisnik kao individua, a primat preuzima demonstracija moći.

Uporednom analizom je utvrđeno da je niz faktora u oblikovanju karaktera ove zone ostao nepromenjen:

zona stanovanja je bila i ostala elitna, odnos investitor – projektant je ostao nepromenjen. Menjale su se društvene, socio – ekonomske okolnosti, standardi estetike prema kojima, zbog nepostojanja potrebne vremenske distance, društvo i kritičari još uvek nisu zauzeli jasan stav.

Pitanje je i na koji način će se buduće generacije odnositi prema graditeljskim svedocima ovog vremena i da li će i oni sa distance od približno jednog veka, prepoznavati neke od objekata kao graditeljsko nasleđe vredno pažnje i očuvanja.

## LITERATURA

- [1] *Architecture between Modernity and Dwelling: Reflections on Adorno's "Aesthetic Theory"*, H. Heynen, Assemblage, No.17, The MIT Press Publishers Massachusetts, 1992, MA, str.78-91
- [2] *Egzistencija, prostor i arhitektura*, K.Norberg-Šulc, Građevinska knjiga, 1999, Beograd
- [3] *Egzistencija, prostor i arhitektura*, K.Norberg-Šulc, Građevinska knjiga, 1999, Beograd
- [4] *Grad bez lica*, Lj. Pušić, Art Print, 2009, Novi Sad, str.15, 36, 37
- [5] *Mišljenje i pevanje*, M. Hajdeger, Nolit, 1982, Beograd
- [6] *Novi Sad – Od kuće do kuće*, D. Stančić, Zavod za zaštitu spomenika kulture grada Novog Sad, 2005, Novi Sad
- [7] *Urbani razvoj gradova u Vojvodini u XIX i prvoj polovini XX veka*, Lj. Pušić, Matica srpska, 1987, Novi Sad
- [8] *Dokumentacija Zavoda za zaštitu spomenika kulture grada Novog Sada*