

ОПТИМИЗАЦИЈА „COHOUSING“-А: УТИЦАЈ ВЕЛИЧИНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ НА КОРИШЋЕЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ ПРОСТОРА И ОРГАНИЗАЦИОНУ ОДРЖИВОСТ

UDK: 728.22
DOI: <https://doi.org/10.5937/a-u0-51874>
COBISS.SR-ID: 160399369

OPTIMIZING COHOUSING: THE EFFECT OF COMMUNITY SIZE ON COMMON SPACE UTILIZATION AND ORGANIZATIONAL SUSTAINABILITY

Прегледни рад, рад примљен: јун 2024, рад прихваћен: новембар 2024.

Александра Милошевић Пантовић*

АПСТРАКТ

Истраживање има за циљ дубље разумевање односа између величине „cohousing“ заједница и дистрибуције заједничких простора, уз примену критеријума анализе као што су величина, распоред и функција ових простора. Постављена је хипотеза да постоји обрнута пропорција између величине заједнице и процента заједничких простора у односу на укупну површину, што значи да веће заједнице имају мањи проценат заједничких простора. Методологија истраживања укључује преглед и анализу примера стамбених заједница из различитих културних и урбаних контекста, са циљем да се идентификују кључни фактори који утичу на организационе структуре и економску одрживост ових заједница. Истраживање такође испитује ниво самосталности заједница у зависности од њихове величине и комплексности. Резултати овог истраживања показују да је у мањим „cohousing“ заједницама већи проценат заједничких простора у односу на укупну површину, док у већим заједницама овај проценат опада. Овај однос има значајне импликације за организацију, функционалност и економску одрживост заједница. Истраживање пружа нова сазнања која могу допринети будућем дизајну и организацији „cohousing“ заједница, са циљем да се очувају основне вредности заједништва и сарадње, уз оптимизацију заједничких простора и побољшање квалитета живота становника.

Кључне речи: „cohousing“ заједнице, заједнички простори, одрживост заједница, величина заједница, систем управљања

ABSTRACT

This research aims to provide a deeper understanding of the relationship between the size of cohousing communities and the distribution of common areas, applying analysis criteria such as the size, layout, and function of these spaces. The hypothesis suggests that there is an inverse correlation between community size and the percentage of common areas relative to

the total surface area, meaning that larger communities have a lower percentage of common areas. The research methodology includes a review and analysis of housing community examples from various cultural and urban contexts, aiming to identify key factors that influence the organizational structures and economic sustainability of these communities. The study also examines the level of community autonomy, based on their size and complexity. The results of this research show that smaller cohousing communities have a higher percentage of common areas relative to the total surface area, while in larger communities, this percentage decreases. This relationship has significant implications for the organization, functionality, and economic sustainability of communities. The research provides new insights that can contribute to the future design and organization of cohousing communities, aiming to preserve the core values of community and cooperation, while optimizing common spaces and improving the quality of life for residents.

Keywords: cohousing communities, common spaces, community sustainability, community size, governance system.

1.0 УВОД

„Cohousing“ је облик заједничког становања који превазилази изолацију модерног живота, где је осећај за заједницу ослабљен (McCullum, 2018). Ове заједнице укључују приватне куће и заједничке објекте, подржавајући суседске везе (Foundation for Intentional Community, 2018). „Cohousing“ се дефинише као становање са заједничким просторима, које комбинује социјалне и индивидуалне зоне (Vestbro, 2014; Darling, 2017; Alfirević, Simonović Alfirević, 2020). Становници активно учествују у пројектовању, спајајући аутономију приватних станова са предностима заједничких простора (Ruiu, 2015). Концепт се развијао у Скандинавији током шездесетих и седамдесетих година прошлог века под утицајем покрета за колективно становање (Vestbro, 2010; Vestbro, Horelli, 2012). Од осамдесетих се концепт „cohousing“-а шири у друге делове Европе као и ван, укључујући Северну Америку, Океанију и Источну Азију, а у последњој деценији и у неке земље јужне Европе (Chiodelli, Baglione, 2014).

* Александра Милошевић Пантовић, aleksandramilosevic1992@gmail.com, ORCID 0009-0000-2325-3711

Превод термина „cohousing” на српски језик може бити: „заједничко становање” или „сузаједничко становање”, „цохоусинг заједница”, или „ко-хоусинг заједница”. Према ауторима Алфиревић и Симоновић Алфиревић (2020), термин „cohousing” треба користити у изворном облику јер не постоји одговарајући српски еквивалент. Они истичу да се префикс „со-” најчешће интерпретира као скраћеница за речи попут „сарадња”, „комунални” или „заједнички”, у зависности од контекста у којем се термин користи.

У великој мери су се претходна истраживања о „cohousing” заједницама фокусирали на социјалну кохезију, оптимална просторна решења и економску одрживост (McCamant, Durrett, 1988; Williams, 2005; Tummers, 2015a). Мек Камант (McCamant) и Дурет (Durrett) (1988) су били једни од пионира који су „cohousing” дефинисали као начин живота који подстиче заједнички живот, подршку и демократско доношење одлука. Вестбро (Vestbro, 2010) је доминантно анализирао организацију и величину ових заједница на глобалном нивоу, док је Рују (Ruiu, 2015) истраживала развој социјалног капитала. Боума (Bouma), Поелман (Poelman) и Ворбеј (Voorbij) (2010) и Холцман (Holtzman, 2014) су се фокусирали на пројектовање и употребу заједничких простора, а аутори Кристијан (Christian, 2004), Јакобсен (Jakobsen), Ларсен (Larsen) (2018) и Дарлинг (Darling, 2017) су пружили увид у значај утицаја величине и структуре тих заједница на квалитет живота њених чланова.

Појам заједничког становања обухвата различите моделе као што су „cohousing” и „coliving” (Babos, Szabó, Orbán, Benkő, 2020). „Још увек не постоји јасно типолошко одређење просторне структуре „coliving” заједнице, те она углавном подразумева различите видове коегзистенције две или више особа у истом простору, тј. на нивоу собе, стана, куће или домаћинства” (Alfirević, Simonović Alfirević, 2020, 8). Веће „cohousing” заједнице могу подсећати на кондоминијуме или ограђене стамбене јединице (gated communities) у смислу величине и организације, али се разликују по томе што њихови становници активно учествују у дизајну и управљању заједничким просторима, комбинујући приватност са заједничким животом (Ruiu, 2015). Насупрот томе, кондоминијуми и затворене заједнице имају централизовану управу и фокус на приватност и ограничен приступ (McKenzie, 1994). Мале заједнице могу подсећати на „coliving”, који „подразумева колектив младих професионалаца, који траже приступачан живот у граду у проблематичном стамбеном тржишту” (Medar, Ćurčić, 2021, 91). Разлике у мотивима, као што су социјализација у „cohousing” и приступачно урбано становање у „coliving”, одражавају се у физичком изгледу, локацији и функцијама ових заједница (Medar, Ćurčić, 2021; Alfirević, Simonović Alfirević, 2020).

Концептуализација одрживог „cohousing” становања може се ослонити на принципе одрживости сличне онима у социјалном становању, укључујући социјалне, еколошке и економске димензије (Njegić, Mandić, Lojanica, 2022).

У „cohousing” заједницама, одрживост подразумева стварање заједничког простора који подстиче социјалну интеракцију и очување културних вредности, уз ефикасну употребу ресурса и смањење трошкова кроз заједничко управљање. Друштвене интеракције на нивоу суседства помажу у стварању поверења, повезаности и размене мишљења и добара. „Неформални друштвени фактори обухватају однос између појединца и других појединаца или група, као и ресурсе који су доступни појединцима, а који могу утицати на њихове друштвене интеракције са другима (на пример финансијски ресурси, време, здравље итд.)” (Williams, 2005, 200).

Испитивање алтернативних облика становања је од виталног значаја будући да традиционални модели често не задовољавају разнолике потребе савременог становништва (Lietaert, 2010). Удаљавање од породице као социјалне и економске подршке условило је да се сада те потребе за заједницом и осећајем припадности морају активно тражити у другим облицима заједница (Vestbro, 2010; Medar, Ćurčić, 2021). Експанзија градова, миграција и усамљеност доприносе осећају несигурности, што подстиче потребу за тражењем нових облика заједница које могу задовољити те социјалне потребе.

Нуклеарне породице, једнопородични домови и урбана експанзија одвојили су људе од традиционалних заједница, што је резултирало кризом заједништва и слабљењем солидарности. Ипак, управо ова изолација отворила је простор за формирање нових облика заједница заснованих на заједничким интересима и вредностима (Christian, 2004; Milojević, 2013). У контексту оваквих друштвених и економских изазова, концепти „coliving” и „cohousing” истичу се као могући одговори који нуде алтернативу индивидуалистичким моделима становања. Ови модели стварају услове за топлији, кооперативнији и повезанији начин живота, чиме могу допринети одрживом развоју заједница (Lietaert, 2010). Концепти „coliving” и „cohousing” привлаче пажњу многих аутора који верују да би они могли представљати будућност становања са циљем одрживог развоја, иако нема много примера таквих заједница у пракси (Alfirević, Simonović Alfirević, 2020; Jakobsen, Larsen, 2018; Tummers, 2015a; Jarvis, 2011). Ови концепти сматрају се „иновативним одговором на данашње еколошке и социјалне проблеме, начином да се изгради боље друштво, да се у урбани живот поново уведу односи засновани на солидарности, дељењу, толеранцији” (Chiodelli, Baglione, 2013, 20), „да се превазиђе тржишна економија и поново успоставе социјалне и практичне везе међу људима” (Lietaert, 2010, 580).

Актуелност овог истраживања проистиче из потребе за алтернативним облицима становања који решавају проблеме као што су усамљеност, високи трошкови и недостатак повезаности у традиционалним заједницама (Tummers, 2016; Williams, 2005; Sanguinetti, 2014). Истраживање ових модела доприноси развоју смерница

за планирање и управљање, с нагласком на значај заједничких простора који омогућавају дељење ресурса и развој квалитетних међуљудских односа.

Разумевање како величина заједнице утиче на оптимално коришћење затворених заједничких простора, које величине је потребно да буду и колико је исплативо инвестирати у њих кључно је за развој одрживих „cohousing” заједница које могу адекватно задовољити потребе својих становника. Претпоставка рада је да веће „cohousing” заједнице имају мањи проценат затворених заједничких простора у односу на укупну површину објекта јер их неће сви у исто време користити, али могу захтевати веће инвестиције у спољну управу и одржавање затворених заједничких простора ради ефикасног управљања. У мањим заједницама, већи проценат средстава за заједничке просторе се може исплатити због интензивније употребе, што истовремено олакшава успостављање ближих односа међу становницима захваљујући лакшој комуникацији.

У првом делу рада су анализирани постојећи подаци из доступних извора како би били дефинисани појмови и теоријски оквир истраживања. Затим су шематски, визуелно мапирани заједнички простори у примерима како би се дошло до процента затворених заједничких простора. Како би се дошло до резултата извршена је компаративна анализа различитих величина „cohousing” заједница у различитим нивоима урбанизације. Кроз истраживање ове тематике, стиче се дубљи увид у факторе који обликују структуру и динамику „cohousing” заједница, као и учинак величине заједнице на ефикасност коришћења затворених заједничких простора. Балансирање величине заједнице са организацијом и одржавањем међуљудских односа представља изазов који захтева пажљиво планирање и прилагодљив приступ како би се постигла хармонија између аутономије чланова заједнице и потребе за ефикасним управљањем.

2.0 МЕТОДОЛОГИЈА

Предмет истраживања су „cohousing” заједнице изабране као представници различитих типова. Циљ рада је доћи до оптималних вредности, процента потребног броја квадрата за заједничке затворене просторе као и различитих функционалних организација које прате величину заједнице. Истраживање је спроведено на основу објављених студија и расположиве документације „cohousing” заједница, а фокус истраживања је био на проучавању односа приватних и заједничких просторија у различитим урбанистичким контекстима и величинама објеката.

На основу прикупљених података спроведено је шематско, табеларно и графичко систематизовање, а затим је спроведена и анализа постојећих „cohousing” заједница. Шематски су приказани архитектонски планови основа и пресеци који треба да апстрахују и издвоје најбитније

елементе који дају информације потребне за ово истраживање. Шеме су коришћене како би пружиле јасан визуелни приказ односа између приватних и затворених заједничких простора, омогућавајући да се израчуна проценат површина посвећених заједничким просторијама у односу на целокупну површину стамбеног објекта.

У овом истраживању коришћена је компаративна анализа просторно-архитектонских карактеристика одабраних „cohousing” заједница. Изабране заједнице су репрезентативни примери различитих типова објеката и организација простора, који се разликују по броју становника, величини заједничких просторија и урбанистичком контексту. Примери су упоређивани на основу просторности и типологије објеката (визуелна анализа дата кроз шематски приказ основа и пресека објеката). Компаративна анализа просторне организације примењена је како би се упоредили односи између приватних и заједничких простора у различитим заједницама, што је омогућило да се добије проценат заједничких простора у односу на укупну површину објеката. Овде се преклапа компаративно разматрање и типологија објеката, односно намене заједничких простора, у контексту величине заједнице и броја становника. Начин презентовања резултата ових поређења дат је у облику шематских приказа основа и пресека где су за илустровање функционалне организације простора и истраживање међусобних условљености/односа израчунавани проценти квадратуре посвећене заједничким просторијама у односу на укупну квадратуру.

3.0 КАРАКТЕРИСТИКЕ „COHOUSING” ЗАЈЕДНИЦА

„Cohousing” заједнице карактеришу: партиципативни процес, дизајн суседства који подстиче интеракције становништва, довољно велики затворени заједнички простори, руковођење заједницом од стране станара и одвојени приходи појединаца (Lietaert, 2010). Контекст и идеологија заједничког становања варирају од земље до земље, али оно има сличне основне карактеристике: сарадњу становника у изградњи и управљању, стварање неанонимног суседства, приступачно становање и смањен еколошки утицај (Timmers, 2015b). Концепти заједничког становања су, у зависности од различитих просторних карактеристика и у зависности од аутора који су се бавили њима, класификовани на више начина, на основу: урбанистичких карактеристика, архитектонских карактеристика, профила циљне групе становника, вредности које се преферирају у оквиру ових заједница, величине заједница, степена учешћа и самоуправљања.

Урбанистичке карактеристике — градске (урбане), приградске, руралне (сеоске). „Cohousing” становање у различитим урбаним контекстима пружа јединствене предности и изазове који одражавају специфичности сваког окружења (Livingston, 2022; McCamant, Durrett, 1988). (Таб.

Ниво урбанизације	Просторно уређење	Препознате значајне карактеристике	Садржаји
Градске „cohousing” заједнице	Максимална ефикасност простора како би се задовољиле потребе становника у урбаном окружењу. То може укључивати креативне начине коришћења малих простора и интеграцију мултифункционалних заједничких простора.	Близина посла, динамично окружење, ефикасност, неанонимно окружење, задовољавање више потреба у суседству што резултира мањим временом проведеним у саобраћају.	Приступ разноврсним урбаним садржајима попут ресторана, продавница и културних институција.
Приградске „cohousing” заједнице	Приступ већем простору омогућава проширење и развој заједничких простора, активности на отвореном.	Приуштивости становање, дељење превозних средстава, комунални ресурси попут локалних продавница и услужних делатности, породична оријентација	Близина природних подручја попут паркова, шума или језера, што пружа могућности за активности на отвореном, урбане баште.
Сеоске „cohousing” заједнице	Пространост и мир, што може бити привлачно за оне који желе да се склоне од градске гужве и стреса.	Нагласак на одрживости и самодовољности, укључујући узгој сопствене хране, производњу енергије из обновљивих извора и смањење еколошког отиска.	Прилика за дубље повезивање с природом и животињским светом, пољопривредне површине, рекреација на отвореном, радионице и уметнички простори.

Таб. 1 Разлике „cohousing” заједница у односу на ниво урбанизације. Извор: Аутор / Tab. 1 Differences in cohousing communities based on urbanization level. Source: Author

1) Сеоске заједнице су изостављене из шематског приказа (Сл. 1, 2, 3) јер се одликују великим отвореним просторима који служе као главна места окупљања, па самим тим и не морају да имају велики број затворених простора.

Архитектонске карактеристике. Због разноликости иницијатива и културолошких различитости тешко је генерализовати архитектонски модел (McCamant & Durrett, 1988). (Одељак 3.2) Реализација пројеката често захтева усклађивање са локалним прописима изградње (Tummers, 2015b).

Профил циљне групе становника — мешовите, студентске, за самце, за пензионере итд. (Christian, 2004).

Вредности које се преферирају у оквиру ових заједница — верске, еколошке, економичне итд. „Cohousing” заједнице се развијају на основу вредности које су од суштинске важности за постизање циља стварања снажне и живе заједнице (Chiodelli, Baglione, 2013).

Величине заједница — мале (6–15 домаћинстава), средње (15–30 домаћинстава), велике (преко 30 домаћинстава) (Williams, 2005; Holtzman, 2014; McCamant, Durrett, 1988) (Одељак 3.1).

Степен учешћа и самоуправљања може се разликовати између традиционалног/основног модела и модела партнерства. Традиционални или основни модел подразумева заједницу која је вођена од стране станара, који су задужени за управљање свим аспектима живота у заједници. Због ризика и сложености, популарније је постало решење које укључује партнерство са инвеститорима за планирање и изградњу док становници управљају новим члановима и дефинишу смернице (модел партнерства) (Chiodelli, Baglione, 2013). Осим партнера за изградњу,

становници могу сарађивати са спољним сарадницима за управљање ресурсима и организацију активности. Ово омогућава фокус на кључне аспекте заједнице, иако самоуправа често жртвује ефикасност (Chiodelli, Baglione, 2013).

Ова подела истиче холистички приступ анализи и разумевању различитих аспеката заједничког становања, узимајући у обзир широк спектар фактора (нпр. ниво урбанизације, величина заједнице, профил циљне групе становника итд.) који обликују ове заједнице.

3.1 Величина заједнице

Величину „cohousing” заједница дефинише број домаћинстава, при чему се све више истиче значај величине (тј. броја чланова) домаћинстава као бољег показатеља величине „cohousing” заједница (The cohousing association of the United States, 2008). Величина „cohousing” заједница директно утиче на локацију, заједничке садржаје и функционалну организацију (Williams, 2005). У мањим заједницама је, ради ефикасног функционисања, предиспозиција да су односи између суседа добри, при чему ако то није случај организација заједничких активности може бити изазовнија у односу на веће заједнице.

Начин управљања и доношења одлука у „cohousing” заједницама, у зависности од њихове величине, разликује три главна приступа (McCamant, Durrett, 2011; Vestbro, 2010; Ruii, 2015; Tummers, 2015b; Christian, 2004):

Директна интеракција и усмени договори: Мањи број људи омогућава једноставнију и бржу комуникацију, често кроз непосредне разговоре и неформална окупљања.

Демократско одлучивање: Овај приступ је уобичајен у средње великим заједницама, где је број становника већи, али још увек довољан да се сви чланови могу активно укључити у процес доношења одлука. Одлуке се доносе демократским процедурама, као што су гласање и заједнички састанци. Сви чланови имају прилику да изразе своје мишљење и учествују у одлучивању о питањима која се тичу заједнице.

Ангажовање спољне организације: У већим „cohousing” заједницама, где је број становника знатно већи, често се ангажују спољни сарадници или професионалци за управљање и организацију заједничких активности. Њихов задатак је да ефикасно координирају комплексне процесе, као што су одржавање заједничких простора, планирање и спровођење друштвених догађаја, финансијско управљање заједничким средствима, као и решавање потенцијалних конфликта међу становницима. Овакав приступ обезбеђује ефикасност у организацији заједнице и смањује оптерећење појединца у обављању административних и управљачких задатака.

Мале заједнице (од 6 до 12 домаћинстава) (Сл. 1) су лакше за организовање и због тога најчешће самоодрживе (без потребе за запошљавањем спољне помоћи), али захтевају већу посвећеност појединца, више компатибилности и дозвољавају мање разноликости (Williams, 2005). Мале заједнице често имају мање заједничких садржаја, али упркос томе могу бити флексибилније у прилагођавању специфичним потребама својих становника. У случају озбиљних неслагања међу становницима, вероватније је да ће домаћинство напустити заједницу, док ће у већим заједницама појединци имати могућност да привремено избегавају контакт, уместо да непосредно решавају конфликт. Такође, заједнички садржаји обично захтевају веће финансијске инвестиције по домаћинству (Williams, 2005). На пример, мале заједнице неће моћи подржати установе за чување деце, осим ако већина домаћинстава нема децу исте или сличне узрастне групе. Средње заједнице (од 15 до 30 домаћинстава) (Сл. 2) оптималне су за добар баланс између великог броја садржаја и управљања кроз колективно одлучивање (Holtzman, 2014; Scotthanson & Scotthanson, 2005). Овај модел управљања омогућава да се глас сваког члана заједнице чује и да се одлуке доносе консензусом или гласањем, чиме се подстиче равноправност и укљученост у заједнички живот. Велике заједнице (од 35 и више домаћинстава) (Сл. 3) дају веће могућности за различите врсте домаћинстава, а и више узраста корисника. Заједнички садржаји могу бити опсежнији и приступачнији захваљујући већем броју корисника, али су комплекснији за планирање и финансирање па се не препоручује изградња без сарадње са архитектом. Такође, обично буде потребно да се запосле спољни сарадници за организацију и управљање. Због наведених проблема, у оваквим заједницама се препоручује подела на мање групе како би се очували интимност, поверење и функционалност (McCamant,

Durrett, 1988). Са већим бројем људи, идентитет групе губи на снази, а лична одговорност се смањује (McCamant, Durrett, 1988). Оно што је позитивно за веће заједнице је што дају могућност веће интимности, те комплексније и селективније повезаности међу осталим, бројнијим становницима, што води и сложенијим динамикама свакодневнице (McCamant, Durrett, 1988). Веће заједнице имају економску предност захваљујући могућности за дељење трошкова на више људи. То може резултирати већом доступношћу ресурса и бољим услугама за становнике. На основу данског искуства, МекКамант и Дурет (2011) предлажу да оптимална величина „cohousing” заједнице буде између 20 и 50 одраслих особа – и не више од 33 домаћинства (Jakobsen & Larsen, 2018). „Чини се да најбоље функционише од 10 до 35 или 40 домаћинстава. Ако је заједница нешто мања, њен несметан рад превише зависи од конкретних појединаца; ако је већа, део осећаја заједништва се губи” (Scotthanson, Scotthanson, 2005, 3).

Подела управљања показује на који начин величина заједнице утиче на начин управљања и организације, прилагођавајући приступе специфичним потребама и могућностима различитих величина „cohousing” заједница.

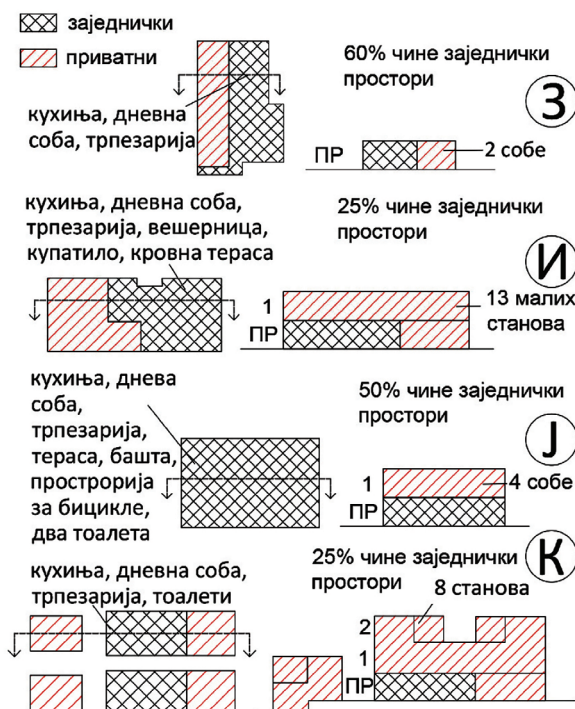
3.2 Архитектонске карактеристике објеката „cohousing” заједница

Објекти „cohousing” заједница су различите величине, обично са 20–30 домова, и већина је међугенерациска са мешавином породичних типова и узраста (Scotthanson & Scotthanson, 2005). Форма зграда може да варира укључујући слободностојеће куће, куће у низу, и станове у згради (McCamant, Durrett, 1988). Стамбени комплекс пружа равнотежу између спонтаног повезивања и очувања приватности, користећи различите типове зграда. Уз то, „cohousing” доприноси приступачном становању смањењем трошкова живота путем дељења ресурса и ефикаснијег коришћења простора, чинећи их мањим, али квалитетнијим (Scotthanson & Scotthanson, 2005).

Карактеристике затворених заједничких и приватних простора: Захваљујући разноврсности садржаја у заједничким просторима, индивидуални домови захтевају мање садржаја и простора, нема потребе за посебним собама за госте, игру, вешерајем или радионицама. Мање кухиње су могуће јер заједничка кухиња пружа простор за уређаје који се повремено користе. Одржавање појединачних кућа у заједници ослобађа простор и подстиче комуникацију између суседа (Livingston, 2022). Концепт конститутивног мотива који објашњавају аутори Алфиревић и Симоновић Алфиревић (2018) може се применити у „cohousing” заједницама кроз заједничке просторе (common space). Ови простори функционишу као централни елементи који окупљају и уједињују становнике, одражавајући систем вредности заједнице. Пионири у популаризацији „cohousing” концепта у Сједињеним Америчким Државама Мек Камант и Дурет (1988; 2011) пружају смернице за

МАЛЕ ЗАЈЕДНИЦЕ

ОСНОВЕ ПРИЗЕМЉА: ПРЕСЕЦИ:



Сл. 1 Шематски приказ основе и пресека малих „cohousing“ заједница. Извор: Аутор/ Fig. 1 Schematic representation of the floor plan and cross-section of small cohousing communities. Source: Author

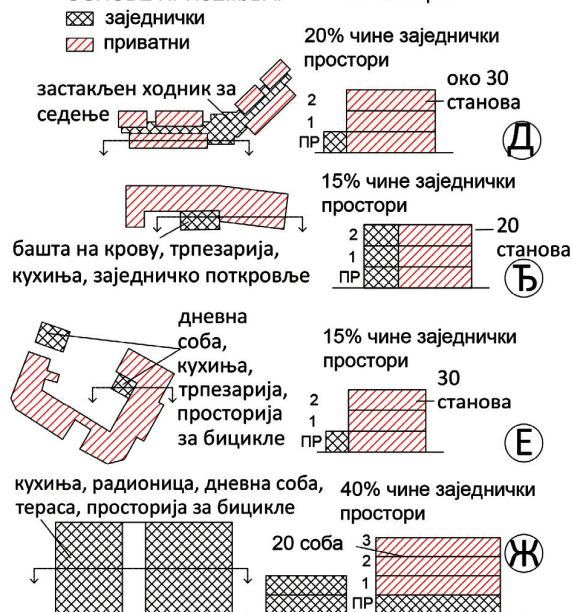
пројектовање „cohousing“ заједница, истичући важна питања попут величине, позиције заједничких простора и оптималног броја домаћинстава. „Заједничке просторије (common space) су оне које се најчешће групно користе за социјализацију, окупљање и боравак (дневна соба, тераса, лођа, радна соба, теретана и сл.). Дељене просторије (shared space) се користе индивидуално (понекад групно) и у одређеним животним ритмовима (трпезарија, кухиња, ходник, остава и сл.). Интимне просторије (intimate space) се користе индивидуално (или се повремено деле) и служе за одвијање интимних активности (собе за спавање, купатило, тоалет и сл.)“ (Alfrević, Simonović Alfrević, 2020, p. 10).

Планирање и локација: Без обзира на тип објекта, пажљиво планирање односа између простора омогућава ефикасно функционисање свих ових планова, при чему избор зависи од циљева, локације и контекста заједнице (McCamant & Durrett, 1988). Локација заједничких просторија или издвојеног објекта с наменом за све станаре утиче на њихово активно коришћење. Три главна захтева за локацију заједничке куће укључују пролазак становника поред ње док се враћају кући, видљивост из сваке куће или њеног улаза и равнотежу удаљености од свих домова (McCamant, Durrett, 1988).

Флексибилност и одрживост као могуће решење: У „cohousing“ заједницама, мотив флексибилности у пројектовању простора омогућава његово прилагођавање потребама становника, што је кључно са економског аспекта. Флексибилни простори су они који се могу мењати

СРЕДЊЕ ЗАЈЕДНИЦЕ

ОСНОВЕ ПРИЗЕМЉА: ПРЕСЕЦИ:

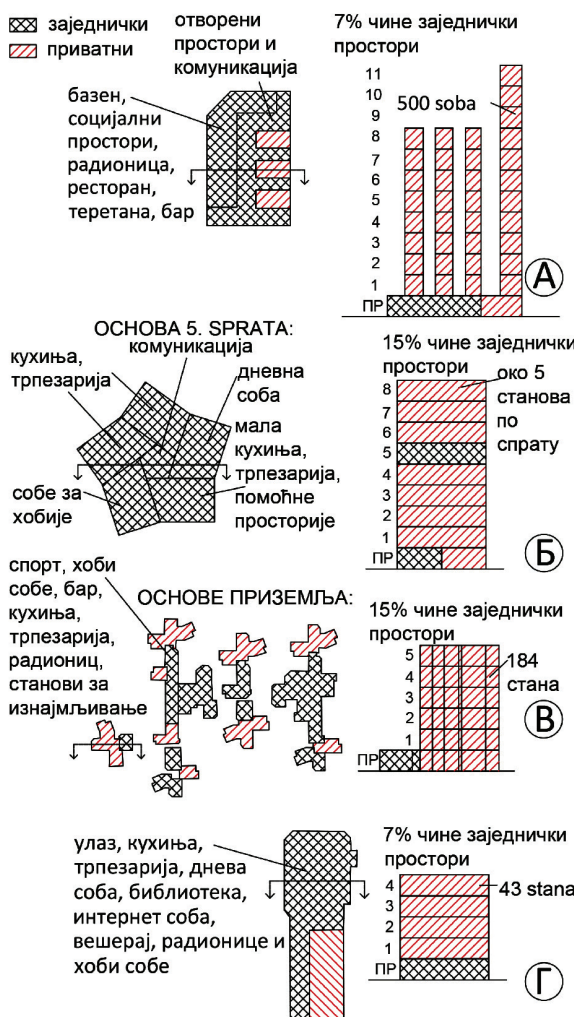


Сл. 2 Шематски приказ основе и пресека средњих „cohousing“ заједница. Извор: Аутор/ Fig. 2 Schematic representation of the floor plan and cross-section of medium-sized cohousing communities. Source: Author

Сл. 3 Шематски приказ основе и пресека великих „cohousing“ заједница. Извор: Аутор / Fig. 3 Schematic representation of the floor plan and cross-section of large cohousing communities. Source: Author

ВЕЛИКЕ ЗАЈЕДНИЦЕ

ОСНОВЕ ПРИЗЕМЉА: ПРЕСЕЦИ:



Шема	Заједница	Ниво урбанизације	Степен ангажовања чланова/ тип организације управљања	Величина заједнице и удео заједничких простора
А	Marina Campus, Barcelona, Spain	урбана	делимично учешће чланова уз професионалну подршку	Велика, 7–15%
Б	Stacken, Bergsjon, Gothenburg, Sweden	урбана	делимично учешће чланова уз професионалну подршку	
В	Stolplyckan, Linköping, Sweden	урбана	делимично учешће чланова уз професионалну подршку	
Г	Färdknäppen, Stockholm, Sweden	урбана	самоодржива	
Д	Vind song, Langley, Canada	приградска	самоодржива	Средња, 15–40%
Ђ	Collective House Seiseki, Tokio, Japan	приградска	делимично учешће чланова уз професионалну подршку	
Е	Jamaica Plain Co-Housing, Boston, United States	приградска	самоодржива	
Ж	Calle de Fernández de la Hoz, 61, Chamberí, Madrid, Spain	урбана	самоодржива	
З	Australia- Melburn, Viktorija, Australija	приградска	самоодржива	Мала, 25–60%
И	Oizumi Gakuen Collective House, Japan	урбана	самоодржива	
Ј	Tovn Collective Minamikoiva, Gotovo, Tokio	приградска	самоодржива	
К	Denver, United States	приградска	самоодржива	

Таб. 2 Подаци о илустрацијама. Извор: Аутор/Tab. 2 Illustration data. Source: Author

помоћу клизних врата, преграда и модуларног намештаја, омогућавају оптимално коришћење простора за различите намене, смањујући потребу за скупим реконструкцијама и побољшавајући дугорочну одрживост и задовољство становника (Alfirević, Simonović Alfirević, 2018; Njegić, Mandić & Lojanica, 2022).

4.0 РЕЗУЛТАТИ: ШЕМАТСКИ ПРИКАЗ ПРИМЕРА „COHOUSING“ СТАНОВАЊА

Да би се објаснила важност заступљености заједничких простора у „cohousing“ заједницама, потребно је прво размотрити разлоге за фокусирање на ову метрику. Процентуални однос заједничких простора према укупној површини објекта има значајан утицај на структуру и функционисање заједнице. Овај однос одражава не само физички простор, већ и организационе и социјалне аспекте заједнице. Већи проценат заједничких простора обично указује на већи степен социјалне интеракције и колективног коришћења ресурса, док мањи проценат може значити већу фокусираност на приватност. У раду су обрађени примери који се разликују по величини, географској распрострањености, нивоу урбанизације насеља у којој се формирају и организацији као главним критеријумима који ће бити коришћени. Шематски су приказане основе и пресеци одабраних примера објеката (Сл. 1,2,3) који су даље анализирани у табели 2 (Таб. 2) према издвојеним факторима (ниво урбанизације, сарадња чланова, величина заједнице и удео заједничких простора).

Хоризонтална и вертикална организација простора пружиле су увид у основне карактеристике структуре „cohousing“ заједница, с фокусом на прилагођавање квадратуре и намене заједничких простора у складу са величином заједнице. Процент заједничких просторија у односу на укупну површину објеката се креће од око 7, па све до 60%. Објекти малих квадратура имају 25–60% заједничких површина, средњи 15–40%, а велики 7–15%. (Таб. 2) Из овога се може констатовати да што су већи квадратура и број становника опада потребна квадратура по становнику за заједничке просторе. Такође се може констатовати да што има више становника долази до потребе за запошљавањем особља које се бави одржавањем и менаџментом. (Таб. 2)

5.0 ДИСКУСИЈА РЕЗУЛТАТА

Објекти са мањим бројем становника често имају мању спратност и мање врста заједничких садржаја као што су кухиња, трпезарија и дневни боравак. Ове заједнице често имају једноставније техничке захтеве и мање потребе за специјализованим просторијама. У великим заједницама, које су обично смештене у више урбанизованим просторима (Scotthanson & Scotthanson, 2005), примећују се већа спратност и разноврсније заједничке просторије, укључујући базене и спортске садржаје. Ове заједнице имају сложеније техничке захтеве и потребу за детаљнијим пројектовањем.

Повезаност приватних и заједничких просторија у мањим заједницама је једноставнија, са фокусом на ефикасност

и основне функције. Заједнички простори у мањим заједницама су често у непосредној вези са спољашњим просторима, а неретко су организовани као засебни објекти, што омогућава лакши приступ и већу интеграцију са окружењем. У великим заједницама постоји сложенија повезаност између различитих заједничких просторија и приватних јединица. Ова сложеност може укључивати различите нивое приступа и интеракције између различитих врста простора.

Пројектовање мањих заједница укључује једноставне распоредне шеме које максимизују ефикасност коришћења простора. Шаблони у пројектовању за велике заједнице укључују комплексне распоредне шеме које могу обухватити различите врсте простора и намена, прилагођене великом броју становника.

Поставља се питање о концептуализацији „cohousing” становања – да ли уопште велике заједнице треба да носе назив „cohousing”, јер запошљавањем централизоване управе губе суштину „cohousing” становања. Како наводе аутори Медар и Чурчић (2021), у „cohousing” заједницама основни покретач је жеља за социјализацијом, заједничком подршком и одржавањем комплекса, што често обухвата и међусобну бригу о деци, заједничке оброке и активности. Насупрот томе, други мотив настанка заједнице је потреба за приступачним урбаним становањем, при чему социјализација представља додатни аспект, као у случају „coliving” концепта. Ове различите мотиве прате и различити физички изглед, локација и функције објеката у ове две врсте заједница (Medar, Ćurčić, 2021).

5.1 Анализа утицаја нивоа сарадње на трошкове и управљање у „cohousing” заједницама

Повезивање нивоа сарадње са трошковима становања у „cohousing” заједницама може се ослонити на неколико кључних фактора: економска одрживост заједнице, флексибилност финансија, прилагођавање ресурсима, однос величине заједнице и ангажовање спољних сарадника.

Истраживања показују да заједнице са већим степеном сарадње могу значајно умањити трошкове становања. Рују (2015) истиче да активна организација ресурса, од стране становника, за одржавање и управљање заједничким просторима смањује потребу за спољним услугама, што директно утиче на ниже трошкове. Када становници активно учествују у управљању заједницом, као што истиче Холцман (2014), трошкови становања могу бити нижи, а ниво сарадње виши.

Супротно томе, у заједницама са вишим финансијским капацитетима становници се чешће ослањају на професионалне услуге за управљање и одржавање, што смањује потребу за међусобном сарадњом (Timmers, 2015). У оваквим заједницама, ангажман становника у заједничким активностима је мање изражен, јер се за специфичне задатке чешће ангажују стручњаци.

Према Мек Камант и Дурету (2011), начин сарадње варира у зависности од ресурса заједнице. У заједницама са ограниченим ресурсима, становници су склонии да се више ослањају на међусобну помоћ како би смањили трошкове, док у заједницама са већим ресурсима ангажовање спољних сарадника омогућава становницима да се фокусирају на своје специфичне вештине и компетенције.

У великим заједницама често постоји потреба за ангажовањем спољних сарадника ради боље организације и одржавања заједничких простора и активности. Како показује истраживање (Vestbro, 2010), у овим заједницама већи број становника може довести до слабљења међуљудских односа и мање интеракције међу становницима. Због тога је у великим заједницама често неопходно ангажовање професионалаца који ће помоћи у одржавању квалитетне комуникације и повезаности међу становницима. Насупрот томе, мање заједнице имају тенденцију да развијају јаче међуљудске везе и чешће се ослањају на међусобну сарадњу, чиме смањују потребу за спољним услугама (McCamant, Durrett, 2011).

6.0 ЗАКЉУЧАК

Величина „cohousing” заједнице значајно утиче на распоред и коришћење простора. Анализа је потврдила хипотезу да постоји обрнута пропорционалност између величине заједнице и процента заједничких простора у односу на укупну површину, односно, веће заједнице имају мањи проценат заједничких простора. Средње велике заједнице најуспешније постижу равнотежу између заједничких и приватних простора, што подстиче квалитетне међусобне односе између станара. Веће заједнице могу донети разноликост, али изазови у управљању и одржавању могу бити већи. Тиме се истиче потреба за пажљивим планирањем и економски одрживим моделом управљања који омогућава ефикасно коришћење ресурса уз минимизирање трошкова одржавања. Распоред и дизајн простора су кључни за њихову функционалност, а ниво ангажованости и сарадње међу становницима директно утиче на ефикасност. Важно је прилагодити величину заједнице специфичним потребама и преференцама њених чланова како би се постигла оптимална равнотежа између приватности и социјалне кохезије. Мање заједнице могу бити функционалније у одржавању интимности, док средње велике заједнице пружају бољу равнотежу. Велике заједнице, с друге стране, могу се суочити с изазовима у одржавању личне повезаности и потребе за ефикасним управљањем. Пажљиво планирање и прилагодљив приступ су кључни за успешно функционисање „cohousing” заједница.

Иако је уочено да велике „cohousing” заједнице имају мање заједничких простора у односу на укупну површину, није јасно да ли је то последица ефикасног коришћења тих простора или мања интересовања међу становницима услед недовољне повезаности. Даља истраживања би

trebalo da покажу да ли је смањени обим заједничких простора у већим заједницама резултат стратешког планирања или одраз недостатка међусобне интеракције и ангажовања чланова. Истраживање мотивације и нивоа ангажованости може открити везу између величине заједнице и учешћа у заједничким активностима.

ЗАХВАЛНИЦА

Рад је део истраживања спроведеног у оквиру пројекта Универзитета Унион „Никола Тесла“ у Београду под називом *Интегрисане одрживе праксе у архитектонском пројектовању стамбених зграда*.

РЕФЕРЕНЦЕ / BIBLIOGRAPHY

- Alfirević, Đ., Simonović Alfirević, S. 2018. Constitutive motives in living space organisation. *Facta Universitatis*, 16 (2), 189–201, <https://doi.org/10.2298/FUACE170414002A>.
- Alfirević, Đ., Simonović Alfirević, S. 2020. Uloga teritorijalnosti u prostornoj organizaciji coliving zajednice. *Arhitektura i urbanizam*, 50, 7–19, <https://doi.org/10.5937/a-u0-25785>.
- Babos, A., Szabó, J., Orbán, A., Benkő, M. 2020. Sharing-based co-housing categorization: A structural overview of the terms and characteristics used in urban co-housing. *Építés - Építészettudomány*, 48 (3–4), 331–335, <https://doi.org/10.1556/096.2020.009>.
- Bouma, J. T., Poelman, W. A., Voorbij, A. I. M. 2010. Supporting social contact design principles in common areas of cohousing communities. Available at: https://www.academia.edu/4722409/Supporting_social_contact_design_principles_in_common_areas_of_cohousing_communities [Accessed: 19.08.2024].
- Caves, R. W. 2005. *Encyclopedia of the city*. London: Routledge.
- Chiodelli, F., Baglione, V. 2014. Living together privately: for a cautious reading of cohousing. *Urban Research & Practice*, 7 (1), 20–34, <https://doi.org/10.1080/17535069.2013.827905>.
- Christian, D. L. 2004. *Creating a life together: Practical tools to grow*. 2. izd. Vancouver: New Society Publishers.
- Darling, E. M. 2017. *Space for community: cohousing as an alternative density model for housing Seattle*. Washington: University of Washington.
- Foundation for Intentional Community. 2018. *Community types*. Available at: <https://www.ic.org/directory/community-types/> [Accessed: 19.08.2024].
- Holtzman, D. 2014. Community by design, by the people: social approach to designing and planning cohousing and ecovillage communities. *Journal of green building*, 9 (3), 60–82, <https://doi.org/10.3992/1943-4618-9.3.60>.
- Jakobsen, P., Larsen, H. G. 2018. An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing. *Urban Research & Practice*, 1–17, <https://doi.org/10.1080/17535069.2018.1465582>.
- Jarvis, H. 2011. Saving space, sharing time: integrated infrastructures of daily life in cohousing. *Environment and Planning*, 43(3), 560–577, <https://doi.org/10.1068/a43296>.
- Lietaert, M. 2010. Cohousing's relevance to degrowth theories. *Journal of Cleaner Production*, 18(6), 576–580, <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2009.11.016>.
- Livingston, A. 2022. *Communal living & cohousing – types & benefits of intentional communities*. Available at: <https://www.moneycrashers.com/communal-living-cohousing-types-benefits-intentional-communities/> [Accessed: 19.08.2024].
- McCament, K., Durrett, C. 1988. *Design considerations in cohousing: a contemporary approach to housing ourselves*. California: Habitat Press.
- McCament, K., Durrett, C. 2011. *Creating cohousing: building sustainable communities*. Gabriola Island, British Columbia: New Society Publishers.
- McCollum, K. 2018. *Cohousing- the answer to sustainable development*. Corvallis: Oregon State University.
- McKenzie, E. 1994. *Privatopia: homeowner associations and the rise of residential private government*. Doktorska disertacija. New Haven: Yale University Press.
- Medar, K., Čurčić, A. 2021. Cohousing and coliving – comparative analysis of two alternative housing typologies by reviewing contemporary trends. *Facta Universitatis*, 19 (1), 81–92, <https://doi.org/10.2298/FUACE210329007M>.
- Njegić, T., Manić, B., Lojanica, V. 2022. Creating more sustainable social housing in Serbia: a conceptual framework for architectural and urban design. *Facta Universitatis*, 20 (2), 131–150, <https://doi.org/10.2298/FUACE220411011N>.
- Milojević, M. 2013. *Plan susjedstva – norme prostorne i društvene distanciranosti*. Doktorska disertacija. Beograd: Arhitektonski fakultet.

- Ruiu, M. L. 2015. The social capital of cohousing communities. *Sociology*, 50 (2), 400–415, <https://doi.org/10.1177/0038038515573473>.
- Sanguinetti, A. (2014). Transformational practices in cohousing: Enhancing residents' connection to community and nature. *Journal of Environmental Psychology*, 40, 86–96, <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2014.05.003>.
- Scotthanson, C., Scotthanson, K. 2005. *The Cohousing Handbook*. Vancouver: New Society Publishers.
- Tummers, L. 2015a. The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research. *Urban Studies*, 53(10), 2023–2040, <https://doi.org/10.1177/0042098015586696>.
- Tummers, L. 2015b. Understanding co-housing from a planning perspective: why and how?. *Urban Research & Practice*, 8(1), 64–78, <https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1011427>.
- The cohousing association of the United States, 2008, *Size matters*, Available at: <https://www.cohousing.org/size-matters/> [Accessed: 19.08.2024].
- Vestbro, D. U. 2010. *Living together-cohousing ideas and realities around the world: proceedings from the International Collaborative Housing Conference in Stockholm 5–9 May 2010*. Copenhagen: Division of urban and regional studies, Royal Institute of Technology in collaboration with Kollektivhus NU.
- Vestbro, D. U. 2014. *Kollektivhus*. Available at: <http://www.kollektivhus.nu/pdf/SwedishCohousing14.pdf> [Accessed: 19.08.2024].
- Vestbro, D. U., Horelli, L. 2012. Design for gender equality: the history of cohousing ideas and realities. *Built Environment* 38 (3), <https://doi.org/10.2148/benv.38.3.315>.
- Williams, J. 2005. Designing neighbourhoods for social interaction: the case of cohousing. *Journal of Urban Design*, 10 (2), 195–227, <https://doi.org/10.1080/13574800500086998>.

IZVORI ILUSTRACIJA / SOURCES OF ILLUSTRATION

- Сл. 1. Шематски приказ основе и пресека малих „cohousing“ заједница. Аутор
Fig. 1 Schematic representation of the floor plan and cross-section of small cohousing communities. Source: Author
- Сл. 2. Шематски приказ основе и пресека средњих „cohousing“ заједница. Аутор
Fig. 2 Schematic representation of the floor plan and cross-section of medium-sized cohousing communities. Source: Author
- Сл. 3. Шематски приказ основе и пресека великих „cohousing“ заједница. Аутор
Fig. 3 Schematic representation of the floor plan and cross-section of large cohousing communities. Source: Author

ИНТЕРНЕТ ИЗВОРИ КОРИШЋЕНИХ ПРИМЕРА

- A- Marina Campus, Barcelona, Spain- www.archdaily.com/892071/the-student-hotel-campus-marina-barcelona-masquespacio/5ac6f69af197cbb70000597-the-student-hotel-campus-marina-barcelona-masquespacio-photo?next_project=no
- B- Stacken, Bergsjon, Gothenburg, Sweden- <http://www.kollektivhus.nu/pdf/kollhist.pdf>
- B- Stolplyckan, Linköping, Sweden- <http://www.kollektivhus.nu/pdf/SwedishCohousing14.pdf>
- Г- Färdknäppen, Stockholm, Sweden- https://www.fardknappen.se/public_html/In_English.html
- Д- Vind song, Langley, Canada- <https://theyee.ca/Analysis/2021/07/30/BC-Celebrates-Quarter-Century-Co-Housing/>
- Ђ- Collective House Seiseki, Tokio, Japan- <https://chc.or.jp/chcproject/seiseki.html>
- Е- Jamaica Plain Co-Housing, Boston, United States- <https://www.cohousing.org/directory/jamaica-plain-cohousing/>
- Ж- Calle de Fernández de la Hoz, 61, Chamberí, Madrid, Spain- https://www.archdaily.com/930394/tetuan-coliving-ch-plus-qs-arquitectos?ad_source=search&ad_medium=projects_tab
- З- Australia- Melburn, Viktorija, Australija- <https://www.facebook.com/CoLivingAU>
- И- Oizumi Gakuen Collective House, Japan- <https://chc.or.jp/chcproject/oizumi.html>
- Ј- Town Collective Minamikoiva, Gotovo, Tokio- <https://chc.or.jp/chcproject/towncollective.html>
- К- Denver, United States- https://www.archdaily.com/967518/co-housing-denver-productora?ad_source=search&ad_medium=projects_tab