

Tjedni **TOP****5**

BURZA NEKRETNINA

Kuće na području Maksimira prema izboru **Burze nekretnina** i **jutarnjinekretnine.com**Ravnice 135 m², 255.000 €Katnica u nizu, adaptirana i dograđena. Prizemlje se sastoji od hodnika, sobe, dnevnog boravka, WC-a, kupaonice i kuhinje koja ima izlaz na vrt. U potkrovlju su dvije spavaće sobe i kupaonica. Orijentacije istok i zapad.
KASTEL

091/2349877; 01/4572105

Laščina 100 m², 180.000 €Obiteljska novosagrađena kuća, u naravi površine 150 m². Kuća se sastoji od podruma, prizemlja i kata. Podrum ima tri prostorije i koltovnice. U prizemlju je kuhinja s blogavaonicom, boravak s izlazom na vrt i gostinjski WC. Na katu su tri spavaće sobe s kupaonicom i dvije terase. **BILIŠKOVNEKRETNINE 098/411671; 01/3011383****DANI ZAGREBAČKE ARHITEKTURE** Predavanje o današnjem standardu stanova

Naselja gube parkove i dječja igrališta se graditi još 50.000 a Grad nema jasnu stambenu

**SOPNICA**
U neka-
dašnjoj
industrijskoj
zoni je
izgrađeno
naselje s
pomno
isplaniranim
detaljima**PREČKO**
Kvalitetno
isplanirano
naselje
izgrađeno
70-ih godina
u kojem nisu
zaobidjeni
javni
sadržaji**SLOBODŠTINA**
Naselje se
nalazi na
južnoj
obrubnici
Zagreba, a
izgrađeno je
također 70-ih
godina 20.
stoljeća

Kako se od 40-ih godina prošlog stoljeća pristupalo rješavanju problema stanovanja i organizaciji stambenih naselja sa svim popratnim sadržajima, a kako je danas, doznali smo od arhitekta Tihomira Jukića

JELENA KOVAČEVIĆ
NEJA MARKIČEVIĆ
I ARHIVA CROPIXA

Već smo nekoliko puta obrađivali temu stambene politike u Zagrebu i Hrvatskoj, odnosno njezina nedostatka. Koliko je stanova i naselja sagrađeno u posljednjih 10-ak godina u glavnom gradu, koliko ih je još u planu, a kolika je zapravo realna potreba za novim površinama za stanovanje, uzmemo li u obzir porast stanovništva? Kolika je uloga društva, a kolika privatnih investitora te planiraju li se stambena naselja sa svim javnim sadržajima na kvalitetan način i za koga? Provodi li se danas uopće stambena politika, a kakva je situacija bila prije i poslije Drugog svjetskog rata, kada se Zagreb počeo širiti i kada su nicala prva naselja? Jesu li tada modeli stambene gradnje i briga društva za zbrinjavanje stanovnika bili jasnije definirani nego danas?

Po odgovore na sva ta pitanja ovaj smo se tjedan uputili u Društvo arhitekata Zagreba, gdje je u sklopu Dana zagrebačke arhitekture arhitekt i profesor Tihomir Jukić održao predavanje na temu do-

sadašnjeg standarda stanovanja, gdje se nalazimo danas te usporedbe s europskim metropolama.

Jasno definirani modeli

No, prije nego što odmah zaključimo kakva je situacija kada je u pitanju današnja stambena politika, osvrnut ćemo se na modele stanovanja od sredine 40-ih godina

prošlog stoljeća do danas, ne bismo li dobili barem dio odgovora na gore postavljena pitanja.

- Između dva svjetska rata bili su jasno definirani modeli stanovanja u Zagrebu i postojala su četiri pristupa stambenoj gradnji: najamne ugradbene kuće, socijalno stanovanje, bespravna gradnja i rezidencijalni predio -



Nakon Drugog svjetskog rata počela je gradnja nebodera, a mali stanovi imali su 56 do 68 m²

kaže Jukić, dodajući kako se period od 40-ih godina prošlog stoljeća može podijeliti na tri važne cjeline: vrijeme obnove i poleta od 1947. do 1956., vrijeme gradnje i opremanja od druge polovice 50-ih do 90-ih godina te vrijeme ekonomske tranzicije i privatnog vlasništva.

- Nakon rata i potrebe za obnovom u najkraćem mogućem periodu krenulo se u gradnju pojedinih segmenata, što bismo danas mogli nazvati stambenim sklopovima, a to je multipliciranje jedne stambene zgrade u prostoru koji već ima svoju infrastrukturu. To je bio najbrži način svladavanja nestašice stanova. Ako pogledamo arhitekturu s kraja 40-ih godina, vidimo da osmišljavanje grada po pitanju javnih sadržaja i sporta kreće tek 1947. godine - govori Jukić.

Edukacija na izložbama

Dvije godine nakon Drugog svjetskog rata raspisan je natječaj za višestambene zgrade, nebodere, i tada se prvi put govori o standardima. Gradili su se mali stanovi za tri osobe površine 56 do 68 kvadrata, što je zapravo bogat standard u odnosu na ono što je uslijedilo u sljedećim godinama. No, tada se još nisu analizirali standardi naselja i vanjskog prostora - dodaje.

Od 1948. ministarstva kontroliraju gradnju stambenih jedinica, osiguravaju novac i određuju prioritete: brza i racionalna gradnja, a najveću ulogu u edukaciji o stambenoj politici imaju izložbe. Na izložbi "Industrija i poljopriv-

reda", a dijelom posvećenog stanovanju, prvi se put spominje nedjeljivost stana od naselja i grada.

- Država je osiguravala stan svakom čovjeku, poticala se gradnja putem novih modela stambene zadruge, osiguravala je zemljište i uvjete za gradnju. Nakon 1958. ide se putem stambenih fondova koji prihvaćaju učešće građana u rješavanju stambenih pitanja, a tema je bila ubrzati gradnju i smanjiti cijenu stana, zaustaviti proces bespravne gradnje i pokušati smanjiti cijenu stanova koji su se tada dobivali od radne organizacije - dodaje.

Druga polovica 50-ih godina smatra se razdobljem gradnje i opremanja jer tada i naselje, osmišljavanje prostora za stan i svijest o stanovanju dolazi u prvi plan, na što je utjecao niz manifestacija. Najveću promjenu izaziva prvo jugoslavensko savjetovanje za stambenu gradnju održano u Ljubljani, kada se osniva Urbanistički zavod grada Zagreba sa samostalnim financiranjem te revijalna izložba "Porodica i domaćinstvo".

'Kvaliteta života gledala se kroz 4 elementa: stan, zgrada, naselje i grad. To je danas nepovezano'

Godine 1958. održane su dvije važne konferencije na kojima se govori o propisima za stambenu zajednicu, inzistira se na donošenju zakona o stambenoj zajednici, o planiranju i financiranju stambene zajednice koja postaje osnovna ćelija formiranja naselja, a provodi se na državnoj i lokalnoj razini.

Sazrijevanje u 70-ima

Tema prvog jugoslavenskog savjetovanja bila je kako omogućiti svakome da ima svoj stan. Tada se govori o kvaliteti života kroz četiri elementa: stan, zgrada, naselje i grad. Sagledava se pojam stanovanja. To je ono što je danas kod nas nepovezano, izostalo je, pa se provodi politika samo za stan, ili samo za grad... A tada se govorilo o gradnji naselja, svih pratećih društvenih sadržaja. Donesena je odluka da se tim propisima destimulira obiteljska gradnja koja zauzima veliki prostor, a propagira višestambena gradnja. To je bio i jedan od elemenata prve izložbe, kada se povukla paralela kapitalizma, u kojem se razbacuje prostorom, i socijalizma u kojem se raspolaze prostorom - kaže Jukić.

U to vrijeme događa se veliki kulturni trenutak, informacije o stambenoj gradnji dolaze iz svijeta, a sve to rezultira velikim iskorakom - gradnjom južnog Zagreba s tada planiranih 250.000 stanovnika. Doneseni su i novi prioriteti:

Bukovec gornji 230 m², 440.000 €

GOSPOČAK - Obiteljska kuća na tri etaže, s okućnicom, površine 446 m². U prizemlju je garaža, sauna, gospodarska soba i drvarnica. Vanjskim stubištem ulazi se na kat, a sastoji se kuhinje s blagovaonicom, WC-a te boravka s terasom. Na drugoj etaži su tri spavaonice tekupaonica. **TREZOR INVEST** 098/709796; 01/6055350

Bukovac 700 m², 2,700.000 €

Dizajnerski projektirana kuća, prema ideji studija 2A, orijentacije prostora podjednako na kvalitetan okoliš i unutrašnjost objekta. U podrumu su bazen i jacuzzi s barom, prostorija za fitness, sauna, viloteka i konoba te servisne prostorije. U prizemlju su dnevni sadržaji. Nakatu su spavaonice. **BORIVA** 098/621999; 01/4830671

Maksimir 300 m², 239.000 €

GRADSKA ČETVRT PODSLJEME - HITNO se prodaje samostojeća visoka prizemnica 10x10 m uz glavnu cestu, suteran, visoko prizemlje i potkrovlje sa šest kupaonica, devet soba, velikim dnevnim boravkom, moguće razne prilagodbe. Prateći objekti: parkirište i dvije garaže na 932 m². **Kontakt: 099/7352540**

anja u Zagrebu u odnosu na modele stambene gradnje nakon Drugog svjetskog rata

ečja igrališta, 00 stanova, enu politiku



GAJNICE
Jedna od 20 lokacija istodobne gradnje cijelog naselja su i Gajnice na zapadu Zagreba



ŠPANSKO
Još jedno naselje u zapadnom dijelu Zagreba niknulo je na mjestu nekadašnje vojarne



više nema tolike kontrole, tema je kako brzo raditi, koji su novi materijali, kako uskladiti regulativu, osnivaju se posebne organizacije.

Sedamdesetih godina dolazi do sazrijevanja novih potreba, socijalnog izjednačavanja i podizanja kvalitete, pa se stanovi proizvode gotovo kao na traci. Tada se primjenjuje modelarni urbanizam i novi standardi - osnovnu čeliju čini grupa stanova za 5000 stanovnika, odnosno onoliko koliko je potrebno da njihova djeca popune jednu školu, praćeno sa svim sadržajima, vrtićem, parkovima...

Idealan stan od 63 m²

- Tada je izdvajano 7% nacionalnog dohotka za stanovanje, ako danas gledamo to je ukupno 20% svih investicija. Jedan potpuno drugačiji zamah od onoga što danas imamo - gradnja je prepuštena privatnom tržištu - kaže.

- Osnovni model te stambene gradnje bio je tzv. sustav solidarnosti i uzajamnosti, što znači: svi smo izdvajali u jedan fond, dobivali su oni kojima je bilo najpotre-

Na kvalitetnim zemljištima su šoping-centri pa se stanovi i naselja grade u industrijskoj zoni

bnije i postojala su tri kriterija: radni (koji je nosio preko 50 posto bodova), socijalni i uvjeti stanovanja. Kako je to izgledalo? Zaposlio sam se 1978. i dobio sam rješenje da ću stan dobiti oko 2000. godine. Znači, 20 godina unaprijed već sam bio na listi koju smo imali na fakultetu - dodaje.

Paralelno su standardi rađeni za višestambenu i za individualnu gradnju, a na temelju prvih izrađeno je niz naselja: Gajnice, Slobodina, Špansko, Prečko, Staglišće... Nastojalo se uravnotežiti kvalitetu života, a sve je to rezultiralo tehničkim uvjetima za projektiranje i gradnju stambenih objekata za 20 lokacija, a to su popularni DUSI, 1979. i 1980. Idealan stan

imao je 63 kvadrata, za prosječno 3,3 stanovnika, a nisu zaobideni ni ostali sadržaji poput vrtića i škole. Otprilike tada dolazi do završetka naglog širenja grada jer se u GUP-u 1971. spominje rekonstrukcija postojećeg dijela.

Parcelacijski urbanizam

- U posljednjih 20-ak godina vratilo se privatno vlasništvo, za razliku od 1958. kada je omogućena gradnja. Javljuju se problemi: detaljni planovi stavljaju se izvan snage, nemoguće je osmišljavati cjelino, nego se radi iz parcela i to je rezultiralo 'parcelacijskim urbanizmom' - ističe Jukić.

U posljednjih 15 godina provodilo se nekoliko modela: program zbrinjavanja stradalnika Domovinskog rata (gradilo se oko 5 do 6 tisuća stanova), društveno poticajna stambena gradnja (od 2000. do 2010. sagrađeno je 2000 stanova, prema podacima Agencije za pravni promet i posredovanje nekretnina) te zagrebački model stanogradnje (niču nova naselja u gradskom urbanom okruženju, ali potpuno razli-

čitih modela: Špansko na zemljištu nekadašnje vojarne gdje je jedan vlasnik i gdje je sve pomno planirano i naselje na tržištu poput Vrbanja gdje je 300-tinjak vlasnika, privatnih investitora, koji rade kuću po kuću, dio ulice po dio ulice).

- Niču i nova naselja u industrijskim zonama, poput Sopnice-Jelkovca, Munje-Zitnjak jer je grad, s obzirom na svoje premale administrativne granice, potrošio najkvalitetnija zemljišta za šoping centre, i sad stanovanje odlazi u te zone - napominje, dodajući kako su se u posljednjih 20-ak godina gradila rubna naselja, dok je 50-ih osigurana gradnja prema zapadu pa su građena naselja uz Horvaćansku.

'Ovo nije nostalgija'

- Bilo je još modela, ali ništa nije bilo sustavno i ne na onaj način kao u vrijeme koje mu je prethodilo. Ovo nije nostalgija za prošlim vremenima, nego prikaz sveobuhvatne organizacije rješavanja ili formiranja stambene politike - ističe. *

OSOBNJA KARTA ZAGREBA

A gdje je hrvatska metropola danas?

Današnji GUP na području Zagreba i Sesveta predviđa još oko 1300 hektara planiranih za gradnju, na kojima može biti sagrađeno između 48 i 58 tisuća stanova, odnosno smjestiti između 120 i 175 tisuća stanovnika.

- Pogledamo li kako je Zagreb rastao, u 20 godina, od 1991. do 2001., porastao je za 15 tisuća stanovnika, bez obzira na doseljavanja, a zadnji popis pokazuje mali rast između 2001. i 2010. pa to na neki način demantira potrebu za novim velikim površinama za stanovanje - kaže arhitekt Jukić.

Ponuda i potražnja

Od 2001. do 2011. sagrađeno je gotovo 70 tisuća stanova, a 40 posto od ukupnog fonda su dvosobni stanovi, iz čega proizlazi da Zagreb raspolaže velikim brojem pretežito malih stanova, a velik broj stanova se ne koristi. Najviše se gradi na području Novog Zagreba zapad i Stenjeva, a stanovništvo gube Donji Grad, Medveščak i Novi Zagreb istok. - Količina neprodanih stanova koju imamo u Zagrebu vodi do disproporcije jer smo još na razini da nismo vični ulaganju u dionice nego ulaganju u nekretnine. Imamo puno veći broj stanova nego što je potrebno, ali



još imamo nestašicu stanova. No, ono što je možda i bitnije: izostala je stambena politika. Sva industrijska područja se pretvaraju u stanovanje, dok u Europi napuštena industrijska područja postaju najkvalitetniji kulturni, javni i društveni sadržaji u gradu. Danas se planiraju minimalne površine za prateće sadržaje, izgubili su se parametri za dječja igrališta, površine za sport i park, gube se tehnički uvjeti kod visine gradnje i udaljenost između zgrada...

Privatnici imaju uloge

- Nije jasna današnja stambena politika. Privatna inicijativa je preuzela ulogu koju je prije imalo društvo, grade se samo stambene zgrade, a javne površine sadržajne. Problem je što se sve rješava parcijalno - zaključuje Jukić. *

ZAGREB U ODNOSU NA EUROPSKE GRADOVE

| Grad | Amsterdam | Barcelona | Beč | Zürich | Stockholm | Zagreb |
|---|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|---------|
| Broj stanovnika | 738.000 | 1.580.000 | 1.624.000 | 362.000 | 765.000 | 779.145 |
| Ukupan broj kućanstava | 404.500 | 610.000 | 784.000 | 197.000 | 374.000 | 275.625 |
| Prosječan broj st. po kućanstvu | 1,8 | 2,6 | 2 | 1,9 | 1,8 | 2,8 |
| Postotak stanova u privatnom vlasništvu | 20 | 68 | 17 | 6 | 33 | 80 |
| Prosječan br. novoizgrađ. stanova u jednoj god. | 2000 | 4600 | 8800 | 1200 | 2000 | 5790 |