

SPECIJAL: STANOVANJE

Doajen stambene arhitekture Boris Duplančić i Tihomil Matković, organizator Dana zagrebačke arhitekture na kojima će tema biti stambena arhitektura u posljednjih 12 godina, ekskluzivno za Jutarnji analiziraju stanogradnju od 50-ih godina do danas

Trosobni stan nekad je imao 75, a danas ima 50 kvadrata

Više nam ne trebaju tako veliki dnevni boravci i blagovaonice jer se ljudi manje druže. Djeci trebaju veće sobe nego prije, roditeljima manje, a sada svima treba radni kutak jer većina ljudi barem nešto na kompjutoru radi kod kuće. To su samo neke od stvari koje su se tijekom desetljeća promijenile u životnim navikama i potrebama Hrvata

● **BOBA BLAŠKOVIĆ**
● **BERISLAVA PICEK/CROPIX**

Najbolji stan je veliki stan - kroz smijeh nam kaže Boris Duplančić, doajen stambene arhitekture koji je u svojih 40-ak godina staža napravio više od 300 stambenih zgrada diljem Hrvatske.

- U veliki stan uvijek sve stane, i kad u dnevni boravak staviš trosjed, fotelju, stolić, televizor i komodu, u njemu i dalje možeš plesati... Zapravo, u takav dnevni boravak od 50 kvadrata stane čitav jedan prosječan stan, a to je zapravo hrvatska realnost u posljednjih 10 godina. Trosobne stanove od 50 kvadrata zbog svojih potreba, životnog standarda i financijskih mogućnosti traži većina Hrvata - kaže Duplančić. Objavljuje da nije svaki stan isti i da u istoj kvadraturi može biti genijalno isprojektiran funkcionalan stan, ali jednako tako i potpuno neupotrebljiv u koji ništa ne stane, s gomilom neiskorištenih kvadrata.

Nedopustive pogreške

- Možete imati pametan, funkcionalan mali trosobni stan od 50 kvadrata u koji će vam sve stati, ali i dvosobni stan od 60 kvadrata u kojem će vam 15 kvadrata odlaziti samo na hodnike i komunikacije. U taj hodnik zbog krivih proporcija i pozicioniranja vrata nećete moći staviti ni ormar, a da ste tih 15 kvadrata komunikacija sveli na jedan ili dva kvadrata, dobili biste još jednu spavaću sobu. S druge strane, možete imati spavaću sobu od 10 kvadrata u koju vam stane normalan krevet i ormar, ali i sobu od 15

kvadrata u koju vam zbog krivo postavljenih vrata i prozora neće stati ništa više od kreveta. Devedeset posto pogrešaka proizlazi iz takvih sitnih propusta, poput krivog pozicioniranja vrata i prozora, zbog čega dobivate male neupotrebljive stanove s kojima ne možete ništa. I sve bi to bilo i podnošljivo da netko drugi plaća te stanove ili da se stanovi kao u socijalizmu dijele, ali danas kada se za jedan takav stan morate zadužiti cijeli radni vijek, takve su pogreške nedopustive i uopće me ne čudi što je tako mnogo stanova po Hrvatskoj prazno i što nikada neće naći kupce - kaže Boris Duplančić. Nada se da će kriza katalizirati stvari na tržištu nekretnina i da se stanogradnjom više neće baviti nekompetentni i needucirani investitori, izvođači i arhitekti.

Bez jasnog standarda

Kakve stanove graditi, a kakve ne središnja je tema ovogodišnjih Dana zagrebačke arhitekture koji će se pozabaviti upravo analizom stambene arhitekture u Zagrebu nastale na početku 21. stoljeća. Upravo o toj temi razgovarali smo s dvojicom arhitekata, Borisom Duplančićem i Tihomilom Matkovićem, glavnim organizatorom Dana zagrebačke arhitekture.

- U posljednjem desetljeću

Stanovi bi se trebali kupovati u fazi projektiranja kako bi se mogli prilagoditi životu vlasnika



U svojoj 40-godišnjoj karijeri Duplančić je projektirao 300-tinjak zgrada, a neke od novijih su stambene zgrade na Borčecu, u Šarengradskoj i na Savskoj Opatovini u Zagrebu

jako se puno gradilo i prodavalo i ponekad je izgledalo kao da i nije bitno što se kupuje. Prije pet godina, u idiličnoj atmosferi gospodarskog uzleta i približavanja europskim i svjetskim tokovima, svaki je Hrvat poželio kupiti novi stan. Mnogi u Zagrebu to su i ostvarili, kupujući na tržištu stanove koji često nisu bili ni završeni, bez pune spoznaje o njihovoj kvaliteti i funkcionalnosti, kao ni o kvaliteti gradnje te okoliša u kojem se stan nalazi. Stanovi su tada građeni bez jasnog standarda, a kupci su u širokoj ponudi birali one stanove koje su smatrali najboljima za sebe.

Tako je trenutačna odluka o kupnji superkomfortnog jednosobnog stana u podsljemenskoj zoni od 65 kvadrata za mladi par, ili malog trosobnog stana od 45 kvadrata za obitelj s jednim djetetom sa skromnim budžetom, tada bila moguća. No pet godina poslije, s rođenjem njihova prvog djeteta, zahtjevi mladog para znatno su se promijenili i više im ne odgovara veliki jednosobni stan bez vrtića u blizini. Tako ni ona druga obitelj s djetetom više nema kamo sa stvarima u svom trosobnom, ali premalom stanu, a i drugo je dijete na putu. A tržište je u potpunosti prestalo funkcionirati i oni svoj stan više ne mogu prodati da bi kupili drugi.

Smanjena kupovna moć

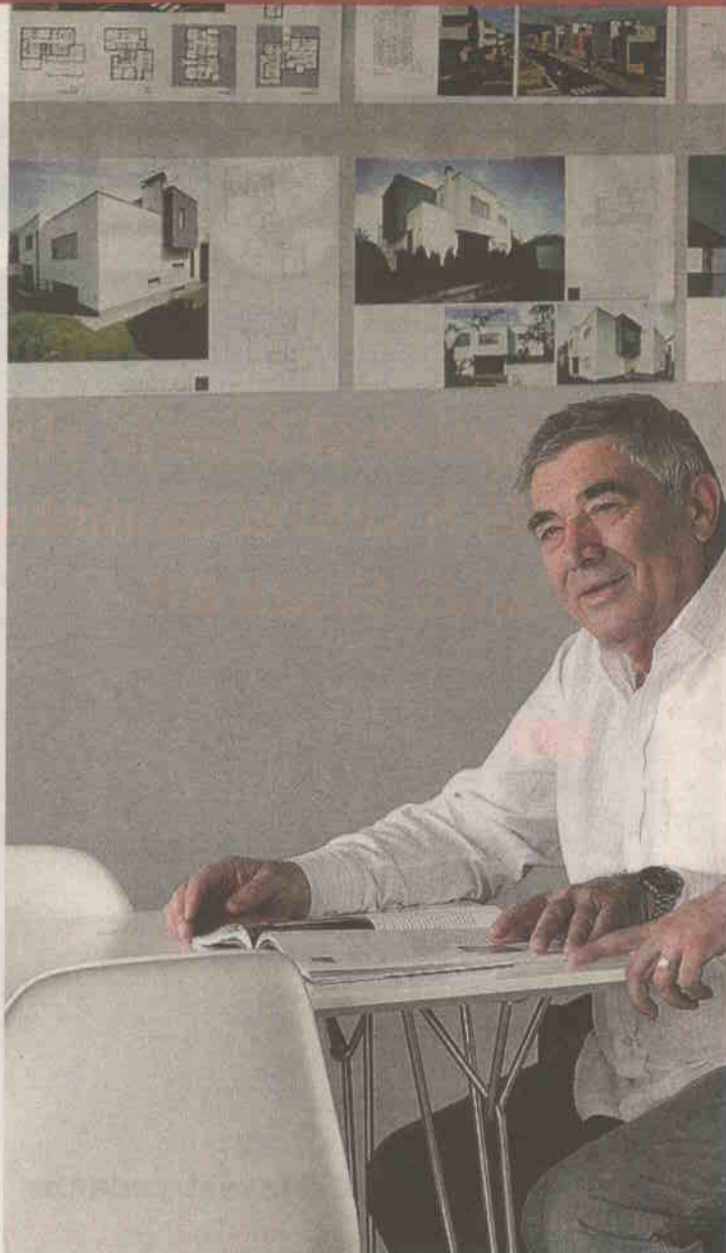
U oba slučaja govorimo zapravo o stanu izvan prosječnog standarda koji se u kratkom roku ponovno treba naći na tržištu. A smanjena kupovna moć, uz veliku ponudu stanova, onemogućava te obitelji da naprave sljedeći

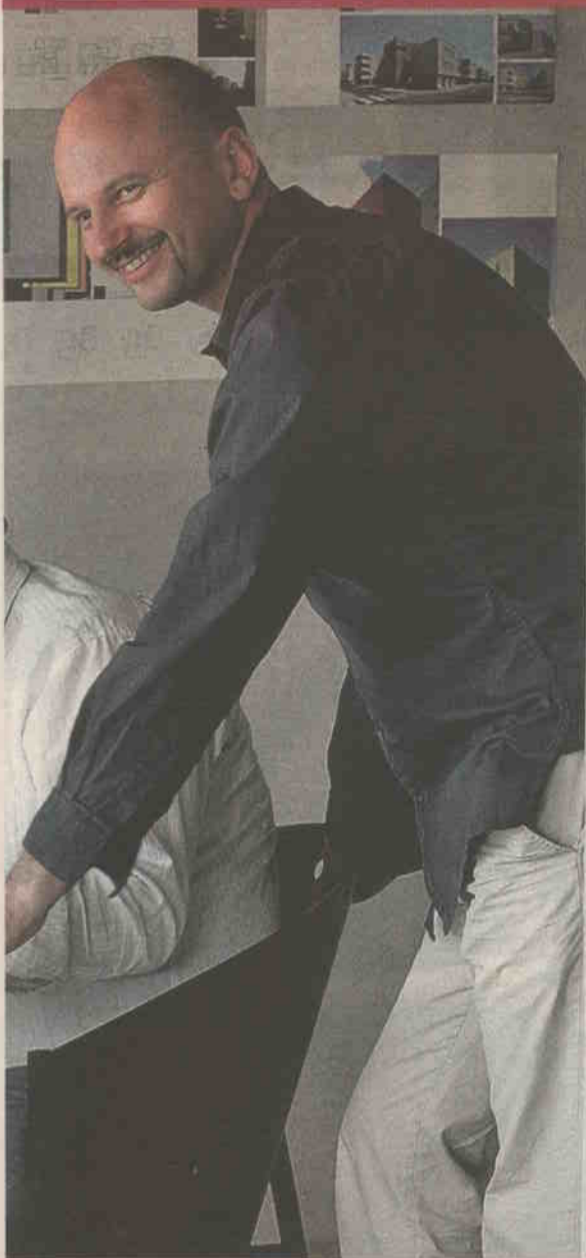
Kvalitetan stan može se dobiti i s manjom kvadraturom, ali se svaki cm mora iskoristiti

korak u stambenom zbrinjavanju - kaže Tihomil Matković. Tumači kako su se u proteklih nekoliko godina tržišne ekonomije pogubili stambeni standardi, koji su koliko-toliko ipak garantirali neku kvalitetu.

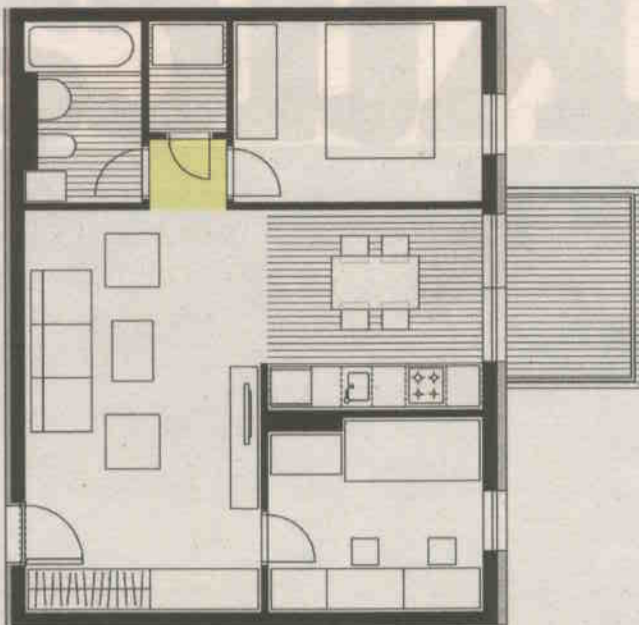
Identične zgrade 80-ih

- Stambene zgrade do kraja 80-ih gradile su se kao društveno usmjerena stanogradnja s jasnim standardima za kolektivno stanovanje. Tada je postojao veliki pravilnik od 200-tinjak stranica koji je jasno propisivao kakvi stanovi trebaju biti. Zato je 90 posto stanova iz tog doba zapravo gotovo identično. Gotovo svi ti stanovi imali su odvojenu dnevnu i spavaću zonu, veliki dnevni boravak, blagovaonicu i kuhinju, veću roditeljsku i minijaturnu dječju sobu, manju kupaonicu, omanji WC te terasu. S druge strane, ti standardi nisu se odnosili samo na veličinu i sobnost, nego i na urbanizam i arhitekturu. Da je arhitektura u Novom Zagrebu bila malo kvalitetnija, to bi bila vrhunska naselja iz svih aspekata, iako danas kada ga urbanistički usporedite s novim naseljima ispada da je Novi Zagreb zapravo sjajan. No ono što ja iskreno smatram jest da su ti standardi bili preluksuzni i, da su ljudi





Mini hodnik, dnevni boravak, kuhinja i blagovaonica od 30 m² jedna je od varijanti obiteljskog stana



boravak	21,23 m ²
kuhinja i blagovanje	9,60 m ²
soba1	9,99 m ²
soba2	9,06 m ²
kupaonica	4,45 m ²
spremište	1,90 m ²
predprostor	1,21 m ²
ukupno	57,44 m²
balkon	0,50 x 6,00 m ² = 3,00 m ²
sveukupno	60,44 m²



Dvije sobe, odvojeni wc i kupaonica, malo veći hodnik za ormare i veliki dnevni prostor za tročanu obitelj



ulaz	2,91 m ²
boravak i blagovanje	17,85 m ²
kuhinja	5,19 m ²
izba	1,31 m ²
soba1	10,92 m ²
soba2	8,97 m ²
kupaonica	4,62 m ²
wc	1,47 m ²
predprostor	3,91 m ²
ukupno	57,15 m²
balkon	0,50 x 6,00 m ² = 3,00 m ²
sveukupno	60,15 m²



Dnevna i spavaća zona, pogotovo u malim stanovima, ne moraju biti odvojene. Ovo je stan za obitelj s jednim djetetom



ulaz	4,33 m ²
boravak i blagovanje	22,45 m ²
kuhinja	6,59 m ²
soba1	10,92 m ²
soba2	8,97 m ²
kupaonica	4,49 m ²
ukupno	57,75 m²
balkon	0,50 x 6,00 m ² = 3,00 m ²
sveukupno	60,75 m²



U ovih 60 kvadrata djeca imaju svoje spavaće sobe, a roditelji spavaju u dnevnom boravku, koji se od blagovaonice može odvojiti kliznom stijenom



boravak	16,38 m ²
blagovanje	10,59 m ²
kuhinja	5,04 m ²
soba1	8,58 m ²
soba2	8,58 m ²
kupaonica	4,48 m ²
spremište	1,16 m ²
predprostor	2,47 m ²
ukupno	57,28 m²
balkon	0,50 x 6,00 m ² = 3,00 m ²
sveukupno	60,28 m²

sami morali plaćati te stanove, sigurno si ne bi mogli priuštiti dvosobne stanove od 60 i trosobne od 75 kvadrata. Doista mislim da se pametan stan može dobiti i s bitno manjom kvadraturom, ali svaki se centimetar mora pomno osmisliti i dobro iskoristiti - kaže Duplančić. Njegovi su stanovi poznati po logičnosti, funkcionalnosti i matematičkoj promišljenosti.

Nekvalitetan POS

- Nakon 80-ih gradnjom su se počeli baviti svi i, što je najgora, potražnja je bila golema pa se sve gradilo i prodavalo nevjerojatnom brzinom. Većina novog stambenog fonda prepuštena je komercijali i tržištu, a mali dio gradilo se putem poticajne stanogradnje koja je u jednoj fazi imala svojevrsne standarde. Većina tih normi prepisana je iz DUS-a i zapravo je bila preraskošna za kategoriju ljudi kojoj su ti stanovi bili namijenjeni. Prije svega zato što su se kupovali, a ne kao za vrijeme DUS-a davali. Problem POS-a je nekvalitetna gradnja jer se jako štedilo kako bi se postigla fiksirana cijena gradnje od 550 eura po kvadratu. Istovremeno, mnogi projekti bili su više spomenici arhitektima, a manje socijalni stanovi, što su trebali biti.

Uz to, odnos neto i bruto površine bio je ponekad 0,6, pa i 0,5 posto, što vam automatski poskupljuje gradnju za 20-ak posto - objašnjava iskusni projektant. Tumači i kako se mogla dobiti puno bolja kvaliteta da je taj odnos bruto i neta iznosio 0,7, da je konstrukcija bila logičnija i da je tlocrt stana pratio tu konstrukciju.

- U mnogim novim stano-

Zbog krivog pozicioniranja vrata i prozora često se dobiva mali neupotrebljiv stan

vima konstrukcija ide šumom, a tlocrt drumom. Ni je svaki tlocrt i svaka shema koja vam dobro izgleda u časopisu primjenjiva za svaku zgradu. To su velike pogreške, i nažalost o projektiranju kolektivnog stanovanja gotovo vas uopće ne uče na fakultetu, a to je zapravo zanat koji se uči praksom. No to je samo jedan od razloga zašto imamo gomilu nekvalitetnih standardnih stanova u novogradnjama. Još jedan važan razlog je stihijski i rad nabrzinu, pa ste s jedne strane imali ekstraluksuzne ogromne stanove na periferiji koja nije lokacija za takav oblik stanovanja, ili pak minijaturne trosobne stanove od 45 kvadrata koji su posve neupotrebljivi i u koje vam ništa ne stane - nabraja Duplančić zašto se u Hrvatskoj srozala kvaliteta stanogradnje.

Fleksibilnost tlocrta

- Po mom mišljenju, logično je da na skupoj parceli gradiš skup stan, a na jeftinijoj jeftin. Važno je znati tko ti je ciljani klijantela, pa čak i tada u tlocrtu moraš predvidjeti da različiti ljudi žele različite stvari, a to se dobiva fleksibilnošću tlocrta. Primjerice, netko u 100 kvadrata želi imati jednu spavaću sobu, a netko njih pet. Netko želi imati malu čajnu kuhinju,

dovoljnu da u njoj skuha kavu, a netko želi kuhinju od 25 kvadrata u kojoj će kuhati za veliko društvo... Po mom mišljenju, zbog toga bi se stanovi trebali kupovati u fazi projektiranja, kako bi se mogli prilagoditi životu i navikama budućih vlasnika, a ako to nije moguće, onda bi barem svi zidovi trebali biti od gipskartonskih ploča, da se lako mogu maknuti, pomaknuti ili postaviti negdje drugdje - kaže Duplančić. Objasnjava kako su se navike ljudi u posljednje vrijeme jako promijenile te da se sada traže drukčiji stanovi.

Na fakultetu se, nažalost, ne uči o projektiranju kolektivnog stanovanja, taj se zanat uči praksom

- Nekad su sobe roditelja bile veće nego dječje. Danas to više nije slučaj. Roditelji imaju je dosta krevet i ormar, a s druge strane djeci je potreban veći prostor za igru, uče-

nje, čitanje, odmaranje, kompjutor, pa i sobe moraju biti veće. Radni kutak nekada nije bio potreban, a danas sve više ljudi mora nešto raditi kod kuće, pa im je potrebna radna soba. Također, i kupaonice i kuhinje zbog svih uređaja veće su nego prije, ali opet ne treba generalizirati i glupo je u malom stanu imati veliku kupaonicu s kadom, a sve ostalo minijaturno - kaže Tihomil Matković.

Koji su dobri stanovi?

Nakon svih tih kritika na račun današnjih stanova, nei-

zbežno je i pitanje što je od stanova u Zagrebu dobro.

- Pa ima dobrih stanova, recimo da stanovi u Španskom nisu loši. No za mene je još uvijek bolje živjeti u Mamutićevoj ulici - kaže Duplančić, šaleći se kao na početku da je svaki veliki stan dobar... I baš zbog toga, zaključuje, za male stanove trebalo bi donijeti standarde koji bi većini garantirali kvalitetu. A podloga za tako nešto mogli bi biti legendarni mali Tučkorićevi stanovi, koji su i danas pojam racionalnosti i optimuma u maloj kvadraturi. ♦