

NOVA ZGRADA POS-a U KLARI

Veliko zanimanje za kupnju stanova

PRIPREMIO:
Branko Nadilo

Nakon punih pet godina ponovo se u Zagrebu grade tzv. "Čačićevi stanovi", a riječ je o ukupno 332 stana, 12 poslovnih prostora i 416 mjesta za parkiranje

Uvodne napomene

U Novom Zagrebu, u naselju Klara, gradi se velika stambeno-poslovna građevina prema programu POS-a (Poticane stanogradnje), što je prvi put nakon pet godina da se takav model stanogradnje, popularno nazvan "Čačićevi stanovi", događa u Zagrebu. Stanovi bi trebali biti završeni sredinom 2015., a radi se o 332 stana, 12 poslovnih prostora i 418 mjesta za parkiranje, što će ukupno stajati 26,3 milijuna eura. Cijena četvornog metra stana iznosi 1100 eura, ali u skladu sa zakonom nakon završetka izgradnje može se povećati za 7 posto odnosno do najviše 1125,66 eura. Investitor je izgradnje Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN), a o potrebi takve gradnje svjedoči i podatak da se više od 1500 građana javilo za kupnju novih stanova.

Osnovni podaci o investitoru

APN ili Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama osnovana

je posebnom uredbom hrvatske Vlade na sjednici održanoj 24. travnja 1997., u vrijeme dok je predsjednik Vlade bio mr. sc. Zlatko Mateša (NN 45/97). Iako je akronim uvijek isti, treba reći da se najprije zvala Agencija za posredovanje u prometu određenim nekretninama, a sadašnji je naziv dobila dvije godine poslije (NN 65/99). APN je ovlašten da kupuje ili mijenja nekretnine na području Republike Hrvatske, s iznimkom ako je to uređeno posebnim propisima, a financijska se sredstva osiguravaju iz državnog proračuna i drugih izvora. Pritom Agencija ima i mogućnost odobravanja zajmova za kupnju nekretnina domaćim privatnim osobama.

Poticana se stanogradnja provodi gradnjom stambenih zgrada javnim i drugim novčanim sredstvima, a stanovi se prodaju zajmovima pod vrlo pristupačnim uvjetima

APN se u početku najčešće bavio kupnjom, prodajom, zamjenom i dodjeljivanjem nekretnina koje su bile u vlasništvu građana s boravkom izvan Hrvatske, a velike su promjene u radu nastale nakon donošenja Zakona o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01). Tada je uređena i sustavno organizirana javno poticana stanogradnja radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja mnogih građana, ali i unapređenja graditeljstva.

Društveno se poticana stanogradnja provodi gradnjom stanova i stambenih zgrada svrhovitim iskorištavanjem javnih i drugih novčanih sredstava, a povrat je uloženog novca osiguran prodajom stanova uz obročnu otplatu pod pristupačnim uvjetima, osobito povoljnim kamatama i rokovima otplate. Javnim se sredstvima potiče i gradnja i rekonstrukcija, dakle dogradnja i nadogradnja zgrada i obiteljskih kuća (Program "B") kako bi se osigurali novi stambeni prostori u propisanom standardu, veličini i cijeni, a postoji i mogućnost (Program "C") financiranja kupnje građevnog materijala. Nositelji su investitorskih poslova u vezi s gradnjom i prodajom stanova APN i neprofitne pravne osobe koje osim u Zagrebu postoje u Varaždinu, Rijeci, Dubrovniku i Koprivnici.



Smještaj nove zgrade POS-a u Klari



Gradilište POS-ovih stanova u Rijeci

APN u gradnji stanova posluje javnim sredstvima i sredstvima koja se pribavljaju na tržištu kapitala od poslovnih banaka i drugih financijskih institucija, od građana (kupaca stanova) te drugih osoba koje prema zakonskim odredbama mogu sudjelovati u osiguranju sredstava za izgradnju stanova.

Prednosti su programa POS-a cijena po četvornom metru stana jer je uvedena tzv. etalonska cijena građenja (804,04 eura/m² korisne površine) koja uključuje projektiranje, građenje, nadzor s PDV-om, u što nisu uključeni troškovi zemljišta, uređenja komunalne infrastrukture i priključci, a osigurani su i povoljni kreditni uvjeti. Kupcima je pogodovala i činjenica što su jedinice lokalne samouprave uključene u programe POS-a najčešće za gradnju ustupale zemljišta u svom vlasništvu, a to je znatno smanjivalo troškove uređenja komunalne infrastrukture i cijenu priključaka.

Sve je to bilo krenulo vrlo dobro te su izgrađeni mnogi novi stanovi i kuće. Potom je proces ponešto usporen, u Zagrebu čak i u cijelosti, zbog redovitih promjena vlasti, ali i nadolazeće gospodarske krize. Ipak s uočljivim povećanjem u posljednje vrijeme dosad je APN u suradnji s neprofitnim zajednicama širom Hrvatske ukupno izgradio 5736 stanova u 193 zgrade u čak 73 grada i općine.

APN-om upravlja peteročlano Upravno vijeće kojemu je predsjednica ministrica graditeljstva i prostornog uređenja

Anka Mrak-Taritaš, dipl. ing. arh., a članovi su ministra poljoprivrede Tihomir Jakovina, dipl. ing. agr., potpredsjednik Vlade i ministar regionalnog razvoja i fondova Europske unije prof. dr. sc. Branko Grčić, ministar financija Slavko Linić, dipl. oec. i ministar pravosuđa mr. sc. Orsat Miljenič. Kabinet direktora APN-a čine direktor te njegovi zamjenici i suradnici. APN se sastoji od osam odjela koje vode pomoćnici direktora, a u svakom je odjelu ustrojeno po nekoliko odsjeka. APN ima ukupno 72 zaposlena djelatnika.

APN kao investitor, u skladu s predviđenim javnim sredstvima i stambenim potrebama planira gradnju stanova, te uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo utvrđuje provedbeni program društveno poticane stanogradnje i za to pribavlja potrebna sredstva za izgradnju.

Stanje poticajne stanogradnje

Trenutačno APN gradi ili priprema gradnju približno 1689 stanova, od toga samo APN Zagreb priprema gradnju 1324 stana na lokacijama širom Hrvatske, osim u Zagrebu, još i u Splitu, Malom Lošinj, Čunskom, Nerezinama, Osijeku, Šibeniku, Lovranu, Puntu, Visu, Komiži, Bolu, Vrsaru, Cresu, Jastrebarskom i sl. U tim mjestima postoji naznaka uključenja i jedinica lokalne samouprave, a slični su programi POS-a već realizirani, primjerice u Puli, Opatiji, Gospiću i Umagu.

Trenutačno APN gradi ili priprema gradnju približno 1689 stanova, od toga samo APN Zagreb priprema gradnju 1324 stana na lokacijama širom Hrvatske

Osim u Zagrebu u već spomenutoj Klari, sada se stanovi grade na nekoliko mjesta u Hrvatskoj. Tako se u Benkovcu gradi 15 stanova s jednim poslovnim prostorom. Radovi na gradnji stambeno-poslovne građevine s 15 stanova i jednim poslovnim prostorom započeli su 20. veljače 2012., a ugovoreni je datum useljenja 31. siječnja 2014. Projektiranje i nadzor obavlja *Gin Company* d.o.o. iz Zadra, a zgradu gradi *F.K.T. Inženjering* d.o.o. iz Ivanić Grada. U istarskoj općini Funtana grade se tri stambeno-poslovne zgrade s 14 stanova (8 garsonijera, 5 jednoipolsobnih stanova i 1 dvosoban stan) s pripadajućim spremištima i garažno-parkirnim mjestima. Projektant je *Gin Company*, nadzor obavlja *Jurcon Projekt* d.o.o. iz Zagreba, a izvođač je *ROG* d.o.o. iz Darde. Radovi su započeli 12. rujna 2013., a trebali bi biti dovršeni 14. srpnja 2014.

U Makarskoj se gradi cijelo novo naselje u predjelu Zelenka, sa 130 stanova, 130 parkirno-garažnih mjesta i jednim poslovnim prostorom. Radi se o četiri zgrade međusobno spojene podzemnom etažom. Radovi su zapo-



Gradilište stanova POS-a u Varaždinu



Novi POS-ovi stanovi u Makarskoj



Stanovi POS-a u naselju Šijana u Puli



Budučji izgled kompleksa Kila 3 s POS-ovim stanovima u Splitu

čeli 28. listopada 2011. i trebali su biti davno završeni, ali se useljenje stanara stalno odgađa zbog nekih nerazriješenih imovinskopравnih problema. Projekt je izradio *VV-projekt* d.o.o. iz Splita, zgrade gradi *Građevno* d.d. iz Vrgorca, a nadzor obavlja *Gin Company*. U još jednom slučaju završetak stanova kasni zbog izmjene i dopune građevinske dozvole za uređenje okoliša. Radi se o stambenoj građevini s 48 stanova u Opatiji, gdje su radovi započeli 1. veljače 2012. i useljenje je trebalo biti 31. prosinca 2013., a bit će završeni u proljeće 2014. godine. Projektant je *Capital Ing* d.o.o. iz Zagreba, izvođač *Zagorje-Tehnobeton* d.d. iz Varaždina, a nadzor *Jurcon Projekt*. Ipak 65 stanova s isto toliko parkirno-garažnih mjesta u pulsom naselju Šijana predano je desetak dana prije negoli je bilo planirano. Naime 19. prosinca 2013. ključeve je novim stana-rima podijelila ministrica Anka Mrak-Taritaš. Projektant je bio *Arhingtrade* d.o.o. iz Zagreba, izvođač *Radnik* d.d. iz Križevaca, a nadzor je obavljao *Jurcon Projekt*. Radovi su inače započeli 22. svibnja 2012., a završeni 19. rujna 2013. Od stanova koji se pripremaju graditi svakako treba spomenuti one u istočnom splitskom predjelu Kila – ukupno čak 573. Čini se da je najbliži realizaciji pothvat zvan Kila 3 sa 206 stanova, tri poslovna prostora i 376 garažno-parkirnih mjesta, za koji je projekt izradio *Arhitektonski biro Ante Kuzmanić*

d.o.o. iz Splita. Ostali su projekti Kila 1 sa 164 stana i Kila 4 s 203 stana. I u Osijeku se nakon deset godina planira gradnja 38 stanova u Vukovarskoj ulici nasuprot tvornici *Saponia*. Ipak najviše će se novih POS stanova graditi u zagrebačkom predjelu Zapruđe (pokraj *Getrod*) gdje se prema idejnom projektu u pet tzv. "lamela" namjerava graditi ukupno 519 stanova, 10 poslovnih prostora i 539 garažno-parkirnih i parkirnih mjesta.

Rekli smo već da je najveća moguća cijena četvornog metra POS-ova stana 1125,66 eura, ali su mogući i manji iznosi jer ovise o ugovorenoj cijeni stanova pa se vjeruje da će biti približno 1100 eura. Zajmovi su za te stanove dvojaki jer dio (do najviše 65 %) osiguravaju poslovne banke, dio osigurava POS (s kamatom od 3,7 %), a potreban je i vlastiti udio od 15 %. Od tog iznosa nitko nije oslobođen, iako je zakonski predviđena mogućnost da obitelji s troje i više djece te dragovoljci Domovinskog rata svoj udio pribroje bankovnom zajmu, a postoji i mogućnost posebnog zajma kod banke u kojoj se podiže osnovni zajam. Otplata traje 30 godina s godinom počeka. Rađeni su i okvirni izračuni mjesečne rate u eurima koja za stan od 33 m² iznosi 143,5 eura, za površinu od 52 m² 226,12, eura za 77 m² 334,84 eura, a za 123 m² 534,87 eura. Inače pravo kupnje stana iz programa POS-a imaju svi državljani Republike Hrvatske, a uvjeti i mjerila o redu prvenstva

za kupnju posebnom odlukom, s tim što se boduje i životna dob kao svojevrsna prednost za mlade parove, a veličina stana koji se može kupiti ovisi o broju članova kućanstva.

Najveća je moguća cijena četvornog metra POS-ova stana 1125,66 eura, a zajmovi su dvojaki jer ih osiguravaju poslovne banke i POS, dok je udio kupca 15 posto

APN pod istim kreditnim uvjetima potiče gradnju i rekonstrukciju obiteljskih kuća te kupnju građevnog materijala (programi "B" i "C"). Osim toga, preko APN-a odnedavno je moguć i najam stanova (mjesečni je iznos po četvornom metru 25 kuna za stan veći do 60 m², odnosno 20 kuna za veći) i svi su ponuđeni stanovi već iznajmljeni, a radi se o 86 stanova u Zagrebu, Bjelovaru, Ogulinu i Nerežišćima na otoku Braču. Usto odnedavno postoji i tzv. *POS +*, a riječ je o prodaji neprodanih stanova na tržištu po povoljnijim uvjetima.

Sve smo navedene podatke crpili iz telefonskih razgovora s pomoćnicom direktora APN-a iz Odjela za ugovaranje zemljišta, izgradnju i prodaju stanova dr. sc. Tamarom Marić (koja nam je osigurala sve potrebne podatke o gradilištu POS-a u Klari) te iz pisanog od-



Situacija zgrade POS-a u Klari na geodetskoj podlozi

govora na postavljena pitanja što smo ih dobili iz kabineta direktora APN-a Slavka Čukelja, dipl. ing. građ. Dio smo podataka crpili i s web-stranice APN-a, ali i novinskih izvješća prikupljenih s interneta.

Značajke stambeno-poslovne zgrade u Klari

Stambeno-poslovna građevina podijeljena u četiri stubišne jezgre ili dilatacije nalazi se u gradskoj četvrti Novi Zagreb zapad, u predjelu Klara. To je područje negdašnjega ruralnoga prekosavskog prostora koje je samo na sjeveroistoku visoko urbanizirano (Kajzerica, Savski gaj, Remetinečki gaj, Lanište, Siget i Trnsko) i ta je preobrazba počela sredinom prošlog stoljeća.

Prije toga tu je bilo desetak sela, poput Svete Klare, Botinca, Lučkog, Blata, Čeha, Male Mlake, Ježdovca, Remetinca... Život je u tim mjestima umnogome određivala rijeka Sava koja je prije regulacije bila tipična nizinska rijeka niskih obala, s nizom rukavaca i otoka, sklona izlivanju iz korita te mijenjanju toka. Stoga se na Savi stoljećima nisu gradili mostovi već su postojali prije-lazi zvani "luke" ili "brodovi". Po tome je primjerice nazvano naselje Lučko, a ostala su dobivala nazive na različite načine – Botinec po grofovskoj obitelji Boti (vlasnicima većeg dijela zemljišta), Čehi po češkim doseljenicima, Remetinec po posjedu remetskih pavlina i sl. Na tom su području postojale katoličke župe još u srednjem vijeku i to u Remetincu, Leskovcu, Svetoj Klari i Odri.

Stoga se naselje i naziva Sveta Klara po istoimenoj crkvi u središtu naselja, no valja reći da se naziv Klara u posljednje vrijeme potpuno udomaćio. Crkva sv. Klare pokraj starog groblja spominje se već u 14. stoljeću, no tada je vjerojatno bila drvena jer je današnja barokna crkva izgrađena 1768. godine.

Klara je srednje urbanizirano područje na istoku gradske četvrti Novi Zagreb zapad, a graniči s Čehima i Buzinom na jugu, sa Sloboštinom na istoku, Trokutom, Remetincem i Trnskim na sjeveru te Botincem na zapadu. Pripada naseljima koja brzo rastu i ima približno 16.000 stanovnika. Poljoprivredna su kućanstva vrlo rijetka iako ih se dio, uz druge djelatnosti, još bavi poljoprivredom.

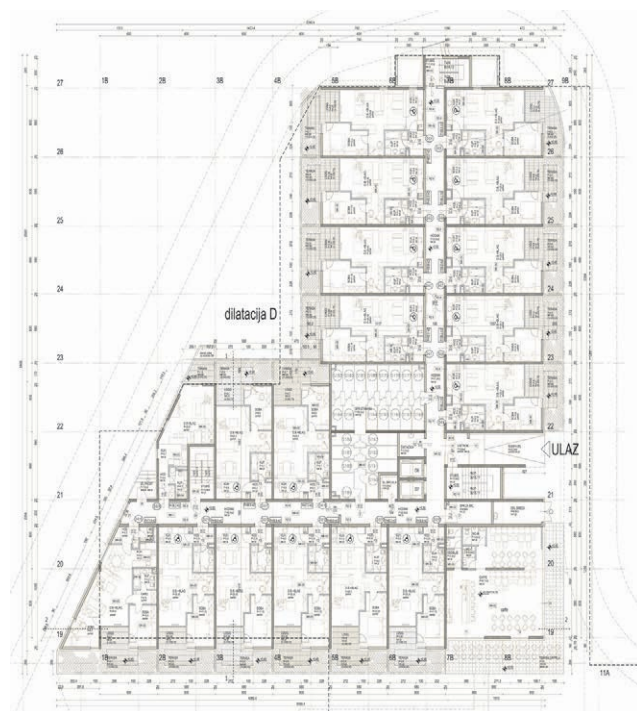
Nova je građevina u Klari omeđena Avenijom Većeslava Holjevca te Horvatovom i Oreškovičevom ulicom, a Avenue Mall udaljen je samo petnaestak minuta laganog hoda

Lokacija je nove stambeno-poslovne građevine na istočnom dijelu katastarske općine Klara (k.č. 2448/2), u dijelu zvanom Čizmešinka (kako se i naziva u projektnoj dokumentaciji), a prostor je omeđen Avenijom Većeslava Holjevca te Horvatovom i Oreškovičevom ulicom. Iako za mnoge iz sjevernoga dijela Zagreba to može izgledati vrlo daleko, treba reći da je udaljenost od željezničkoga Glavnog kolodvora približno pet kilometara, a da se autobusom od Koncertne dvorane *Vatroslava Lisinskog* stigne za desetak minuta. Uostalom poznati *Avenue Mall* i Muzej suvremene umjetnosti udaljeni su samo dvije autobusne stanice. Štoviše, za petnaestak minuta laganog hoda, a to smo i provjerili, može se stići do Brodarskog instituta (jedne od prvih građevina u Novom Zagrebu uopće) i do *Avenue Malla* odmah pokraj njega.

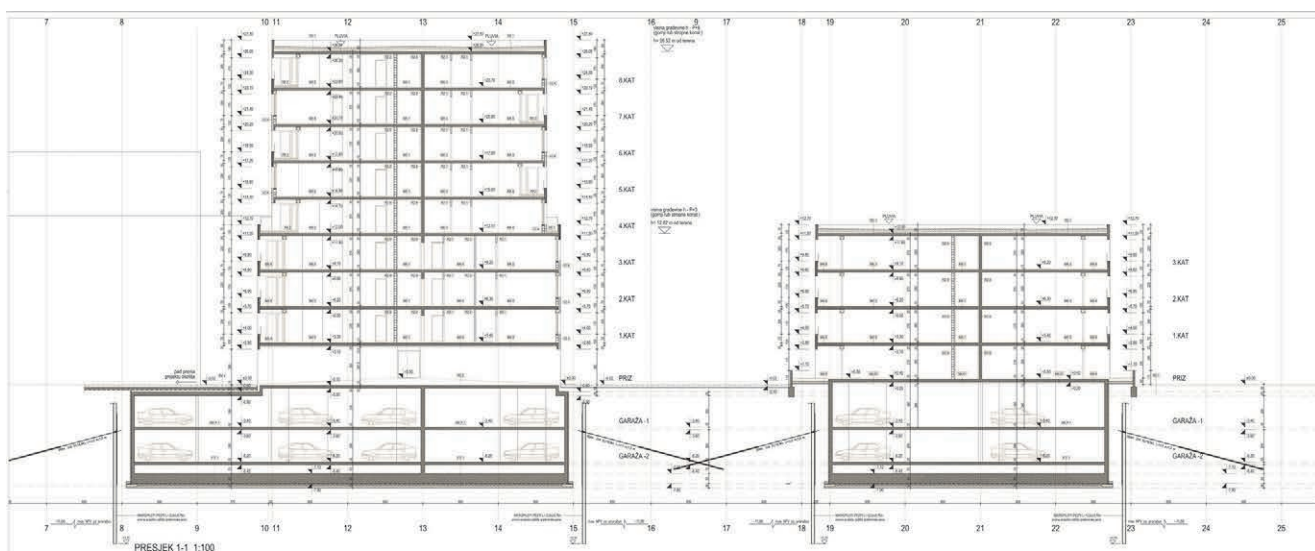
Građevinska je čestica nepravilnoga izlomljenoga zvjezdastog oblika i ima po-



Tlocrt prizemlja dilatacija A, B i C



Tlocrt prizemlja dilatacije D



Jedan karakteristični presjek kroz građevinu

vršinu od 11.260 m². Tom je neobičnom obliku prilagođena i poslovno-stambena građevina koja je međusobno povezana s dvije podrumске etaže. Najveća joj je visina osam katova (2 Po + P + 8), a podijeljena je u četiri dilatacije koje su označene slovima abecede: A, B, C i D. Krov građevine je ravan i neprohodan s prilazima vanjskim instalacijskim jedinicama, a krov iznad prve podrumске etaže je kombinacija zelene pješačke i kolničke površi-

ne. U podzemnim etažama ima ukupno 400 garažnih (od čega 21 za invalide) i garažno-parkirnih mjesta namijenjenih stanarima i vlasnicima poslovnih sadržaja, ali tu se nalaze i prateći tehnički sadržaji te dio spremišta stanara i poslovnih prostora.

U dijelu su prizemlja smješteni poslovni sadržaji, ukupno 12, a namijenjeni su ugostiteljskim (dva kafića), trgovačkim (dvije trgovine, pekarnica i ljekarna),

uslužnim (krojač i frizer) i uredskim sadržajima (banka i tri ureda). U ostalim se dijelovima prizemlja te na svim katovima nalaze stambeni sadržaji te spremišta i zajednički prostori.

Ukupno će se graditi 332 stana, od čega su 23 garsonijere (površine od 33 m² do 43 m²), 16 jednosobnih (od 39 m² do 47 m²), 120 jednoiposobnih (od 48 m² do 58 m²), 103 dvosobna (od 28 m² do 67 m²), 12 dvoiposobnih (od 69 m² do 77 m²), 39



Pogled na buduće istočno i zapadno pročelje

trosobnih (od 77 m² do 87 m²), 14 troiposobnih (od 89 m² do 101 m²) i 5 četverosobnih (od 101 m² do 123 m²). Pritom se garsonijere uglavnom nalaze u dilatacijama A (čak 19) i D, jednosobni stanovi samo u D, jednoiposobni i dvosobni u svim dilatacijama, dvoiposobni i troiposobni u dilatacijama C i D, trosobni u dilatacijama B, C i D, a četverosobni samo u dilataciji C. Zapravo dilatacija A imat će ukupnu visinu 12,02 m (P + 3) i 17,82 (P + 5) od razine okolnog terena, dilatacija B 12,02 m (P + 3) i 26,52 m (P + 8), dilatacija C 12,02 m (P + 3), 23,62 m (P + 7) i 26,52 m (P + 8), a dilatacija D 12,02 m (P + 3) i 23,62 m (P + 7). Razina je zemljišta (kota

± 0,00) na 114,15 m n.v., a okolni je teren uz zgradu niži za dva centimetra.

Ukupno se grade 23 garsonijere, 16 jednosobnih, 120 jednoiposobnih, 103 dvosobna, 12 dvoiposobnih, 39 trosobnih, 14 troiposobnih i 5 četverosobnih stanova

Stanovi i prateći prostori su usklađeni s Pravilnikom minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje

(/N/ 106/04, 25/06 i 121/11). Stambene će jedinice u prizemlju biti uzdignute od razine terena za 50 cm, a veći dio stanova u prizemlju imat će lođu i dio vrta, zapravo terase na terenu u razini stana. Stanovi na četvrtom katu, u "uvučenim" dijelovima u odnosu na donje etaže, imat će pripojen dio terase odnosno ravnog krova. Svi stanovi imaju lođe i balkone, a organizirani su tako da su kuhinja te blagovaonica i dnevni boravak u istom prostoru. Ipak kuhinja je namještajem potpuno odvojena od ostalih sadržaja. U jednoiposobnim i dvosobnim stanovima kupaonica i instalacije su tako organizirane da se mogu ugraditi vrata za izravni



Prikaz budućega izgleda građevine (pogled s jugoistoka)



Prikaz unutrašnjeg dvorišta između dilatacija B i C te D

spoj sa sobom, ako je to potrebno zbog strukture stanara.

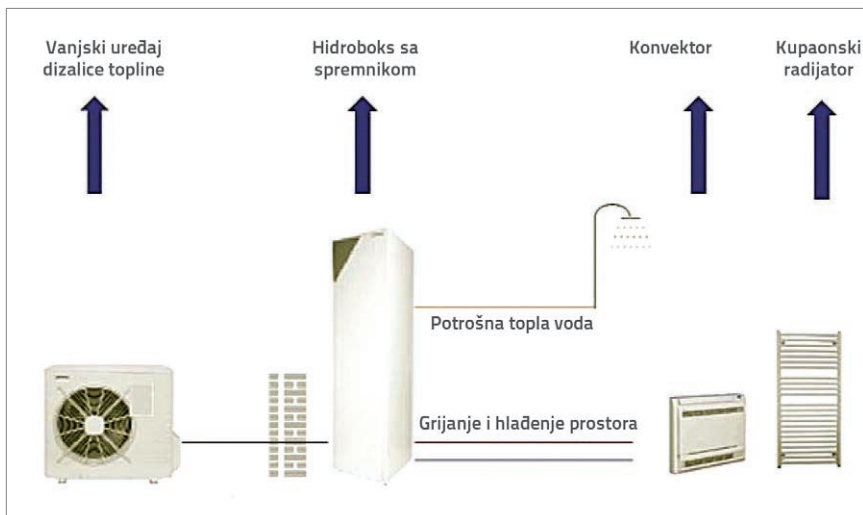
Glavni je projekt u studenom 2012. izradio APZ-inženjering d.d. iz Zagreba, a glavna je projektantica i projektantica arhitekture Dina Zlatič Plečaš, dipl. ing. arh. (suradnik Karlo Matušić, dipl. ing. arh). U APZ-u su ujedno izrađeni i projekti strojarskih i elektrotehničkih instalacija te opreme, a dio je projekata i elaborata izrađen u suradnji s ostalim specijaliziranim tvrtkama.

Na visine dijelova građevine utjecala je čestica nepravilnoga zvjezdastog tlocrta i potreba za odmicanjem od ruba lokacije, ali i i želja za što većom neto korisnom površinom

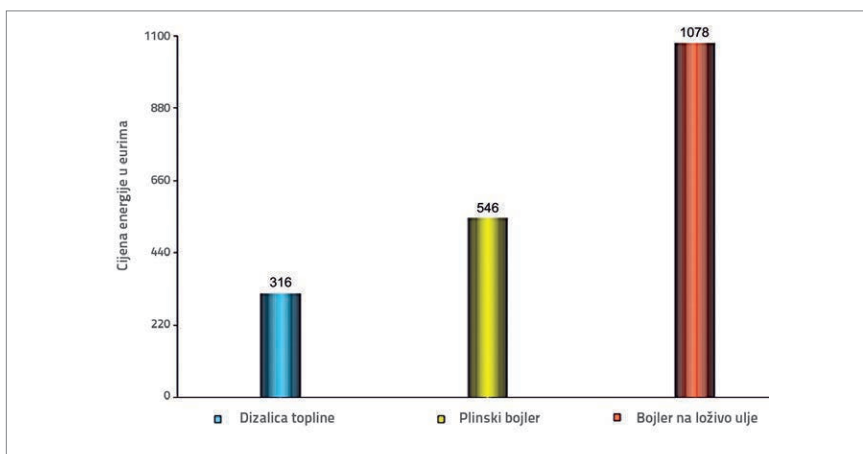
Nakratko smo se telefonom čuli s glavnom projektanticom i uglednom arhitekticom Dinom Zlatič Plečaš koja nam je odmah rekla da nije osobito ponosna na tu "gromadu", kako ju je nazvala, u gotovo idiličnom niskom dijelu Zagreba. Posebno joj smeta pomalo nespretna kosa crta koja u sjeverozapadnom dijelu sijече dilatacije D i B, a dotiče se i dilatacije A. Na to je ponajprije utjecala građevinska čestica nepravilnoga zvjezdastog tlocrta i činjenica da je jedan njezin dio, prema odredbama GUP-a grada Zagreba, svrstan u zonu niže gradnje od najviše četiri nadzemne etaže (P + 3). Tome je dakako "kumovala" i činjenica da je trebalo uzeti u obzir pravilo odmicanja od granice čestice za polovicu visine građevine (h/2), ali i zahtjev investitora za postizanjem što veće neto korisne površine (NKP).

Primijenjen je poseban sustav grijanja i hlađenja te pripreme tople vode koji se zasniva na tzv. dizalicama topline, a energija se crpi iz okolišnog zraka i električne mreže

Prema GUP-u je inače čestica za korištenje i namjenu svrstana u zonu mješovite,



Schema grijanja uz pomoć dizalice topline



Usporedba cijena različitih načina grijanja

pretežito stambene namjene, a urbana pravila vrijede za konsolidirano područje u kojem je planirana obnova prostora visoke gradnje. Međutim za jedan dio prostora zapadno od Avenije Većeslava Holjevca u Klari stoji da je to tamponzona za koju se primjenjuju ograničenja u visini i udaljenosti (urbano pravilo 2.9). Stoga je i došlo do "rezanja" građevine u sjeverozapadnom dijelu, ali je i u najužem južnom dijelu zbog potrebne udaljenosti predviđeno šest nadzemnih etaža iako se glavni volumen, dilatacije B i C, penje na devet etaža. Isti je razlog što je dio sjeverne dilatacije D visok osam etaža. Ipak unatoč nepravilnoj geometriji, u projektu se nastojalo umiriti ukupno arhitektonsko oblikovanje jer su se tijelu građevine pridružili čisti volumeni. Također se pokušalo oblikovanjima pročelja

povezati dijelove građevine iste katnosti kako bi se međusobno skladnije povezale veličina, visina i razvedenost građevine, a time i smanjio vizualni dojam glomaznosti.

Glavnim su projektom u cijelosti ispunjeni svi urbanistički parametri iz GUP-a, iako su gotovo u graničnim vrijednostima. Tako je najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) 50 %, a postignuto je 45,56 %, a najveći koeficijent nadzemne iskoristivosti (kin) 3 %, a postignuto je 2,58 %. Najmanje je dopušteno 20 % zelenila, a to je i ostvareno, baš kao i za maksimalni nadzemni dio s devet etaža i djelomično s četiri. Štoviše, i broj je parkirno-garažnih mjesta u odnosu na građevinsku bruto površinu (GBP) u granicama predviđenoga jer je srednja vrijednost 415, a postignuto je



Početak radova na gradilištu u Klari



Iskopi na gradilištu

416 (16 se nalazi na terenu uz poslovne sadržaje). Inače je nadzemna građevina bruto površina 30.024 m², a zajedno s podrumom 43.854 m² jer je ukupna podzemna površina 6915 m².

Kada smo glavnoj arhitektici rekli da sudeći prema renderima (3 D prikazima) zgrada uopće ne djeluje glomazno nego i vrlo privlačno, složila se da je napravljeno sve što se moglo učiniti u zadanim okvirima. Ipak je dodala kako će nastojati da se boje manje ističu i da budu zagasite. Primjerice najviši dijelovi građevine neće biti bijeli već svjetlosivi. Vjeruje da će se tako građevina još manje nametati i isticati u prostoru.

Unatoč nužnoj tlocrtnoj izlomljenosti postignut je ujednačen raster nosive armiranobetonske konstrukcije na osnom razmaku od 6 m, podjednako u podrumskim i nadzemnim etažama. To je bitna odrednica koja znatno pridonosi racionalnosti ukupnoga za-

hvata. Osim poprečnih, u uzdužnom je smjeru nosiv samo po jedan od armiranobetonskih zidova uz srednji hodnik. Tako su pročelja u cijelosti "oslobođena" nosivih elemenata, što je dodatno olakšalo izvođenje i konačan izbor strukture fasadne obloge. Ujedno je postignuta mogućnost jednostavnije gradnje, ali i prilagodljivost u organizaciji stambenih jedinica. Inače je projektom predviđena cijena izgradnje od približno 150 milijuna kuna (s PDV-om).

Postoje četiri vertikalne komunikacijske jezgre koje su smještene u svakoj dilataciji tako da su za sve prostorije u građevini osigurani ispravni uvjeti evakuacije. Ujedno je moguće u svaku jezgru, osim u dilataciji A, osigurati ugradnju po dva dizala. Cijela je građevina temeljena na nasipu od šljunka i pijeska te armiranobetonskoj temeljnoj ploči od 80 cm.

Krov iznad podrumске etaže izvodi se kao kombinacija zelene i popločene pješačke površine, a njime djelomice prelazi i unutrašnja prometnica. Kolnički je pristup predviđen pristupnom prometnicom koja spaja građevinu s Avenijom Većeslava Holjevca. Na površini nadzemnoga neizgrađenog dijela bit će uređeni kolnički pristupni i pješačke staze do građevine, a okolna je prometnica zamišljena kao pješačka i kolnička površina, ponajprije za pristup interventnog vozila, kraću opskrbu i pristup stanara bez dužeg zadržavanja.

Predstavnici investitora, ali i projektanti, u više su navrata isticali poseban koncept grijanja i hlađenja te pripreme potrošne tople vode na zgradi POS-a u Klari. Kako zbog drugih obveza nismo dospjeli razgovarati s projektantom Mladenom Žužičem, dipl. ing. stroj., morali smo se zadovoljiti jednom prezentacijom cijelog sustava koji nam je



Zaštita građevne jame



Gradilište tijekom prvog posjeta



Stanje radova tijekom drugog posjeta

Ijubazno prosljedila arhitektica Dina Zlatič Plečaš. Riječ je o tzv. dizalicama topline zrak – voda, a energija se crpi iz okolišnog zraka i električne mreže. To je monoenergetski sustav, zapravo jedinstven sustav za grijanje, hlađenje i toplu vodu u kojem je svaki stan odvojen, a ima minimalnu potrošnju električne energije. Ujedno to je kompaktan sustav koji zauzima malo korisnog prostora, a pouzdano je i sigurno rješenje koje omogućuje cjelogodišnju ugodnu temperaturu. Štoviše, hlađenje je i bolje od onoga koje je propisano za POS stanove. Ti su sustavi jednostavni za korištenje i održavanje te s niskim pogonskim troškovima jer se za snagu grijanja od 4 kW potroši samo 1 kW električne energije. Omogućuju normalno grijanje i kad se vanjske temperature spuštaju i na $-20\text{ }^{\circ}\text{C}$. Elementi su sustava vanjska jedinica i unutrašnji hidroboks sa spremnikom te uređaji za potrošnju tople vode, grijanje i hlađenje preko konvektora s dvosmjernim istrujavanjem te kupaonskog radijatora za grijanje (tzv. ljestve). Neprikladan je smještaj vanjskih uređaja na balkone zbog buke, hladnijeg zraka zimi i toplijeg ljeti, zimskog zaleđivanja i smanjivanja korisne površine balkona. Stoga će za stanove od trećeg do osmog kata

biti smješteni na krovu zgrade, a za prizemlje i prvi kat u garažnom prostoru, posebno zato jer je to potpuno nečujno za stanare. Unutrašnji se hidroboks, zapravo integrirani akumulatorski spremnik od 180 litara, može smjestiti u kupaonicu ili hodnik jer djeluje vizualno atraktivno i kompaktan, a svi su priključci s gornje strane zatvoreni u ormarić. Konvektori se postavljaju po sobama, a sustavom se upravlja daljinskim upravljačem.



Započeli su i armiranobetonski radovi u podrumskim etažama

Posjet gradilištu

Gradilište smo posjetili jednog dana krajem listopada 2013. tijekom redovitog sastanka svih sudionika u građenju, gdje smo najprije sreli Ljerku Horvat, dipl. ing. građ., koja investiciju prati u ime APN-a i koju dobro znamo s obzirom na njezin dugogodišnji angažman u radu HSGI-a i DGIŽ-a. S njom smo poslije razgovarali i u prostorijama APN-a te dobili sve potrebne podatke i grafičke priloge o novom gradilištu POS-a. Ono se inače službeno zove *Stambeno-poslovna građevina Čizmežinka na k.č 2448/2, k.o. Klara*, a glavni je izvođač *Zagorje-Tehnobeton d.d.* iz Varaždina. Na gradilištu smo upoznali voditelja radova Josipa Viteza, građ. teh., a inače je glavni inženjer gradilišta Zlatko Medvedec, dipl. ing. el. i inženjer gradilišta Josip Vincek, ing. građ. Kako je gradilište još u početnoj fazi, iskop kao podizvođač obavlja *Gradnja Čukelj d.o.o.* iz Velike Gorice, a zabijanje pilota i dio zaštite građevne jame od čeličnog žmurja *Grasa d.o.o.* iz Zagreba. Zaštita se građevne jame izvodi u skladu s mogućnostima i uglavnom se sastoji od sidara, ali mjestimice ima i pokosa te posebnih čeličnih razupora gdje se zbog blizine stambenih zgrada sidra nisu mogla ugrađivati. Radovi su započeli 31. srpnja 2013., a ugovoreni su za pune dvije godine tako



Prikaz nove građevine u prostoru (pogled sa zapada)

da će biti završeni 31. srpnja 2015. Planira se da će ključevi budućim stanarima biti predani 30. rujna iste godine.

Kratko smo razgovarali i sa Zdravkom Velićem, dipl. ing. građ., glavnim nadzornim inženjerom iz APZ-inženjeringa koji uz projektiranje na ovom gradilištu obavlja i stručni nadzor. Kako se radi o početnim radovima, nije nam mogao ništa reći o gradilištu koje se tek uohodava, ali je uočljivo da su i iskop i zaštita građevne jame dobro organizirani. Vjeruje da će sve biti u najboljem redu, a to uostalom na neki način jamči i ugled koji inače uživa glavni izvođač. Ing. Velić nam je ustupio i fotografije dosadašnjih radova, a uvjerali smo se i prije da nadzorni inženjeri obično imaju najbolju i najtemeljitiiju foto-arhivu. Na gradilištu smo sreli i pomoćnika nadzornog inženjera Mislava Lisičara, također iz APZ-a, inače projektanta konstrukcije.

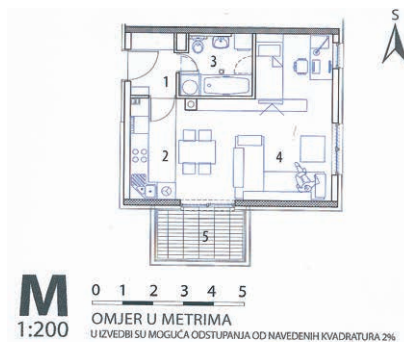
Radovi su započeli 31. srpnja 2013. i trajat će dvije godine, pa će biti završeni 31. srpnja 2015., a budućim će stanarima ključevi biti predani 30. rujna

Kako je u međuvremenu počeo redoviti tjedni sastanak, bila je to prigoda da obidemo cijelo gradilište, a vodič nam je bio Miran Vidović, mag. ing. aedif.,

inženjer-pripravnik glavnog izvođača. Iznenadilo nas je da u ovom prostoru nije pronađena podzemna voda, ali to je, kako se čini, u skladu s geološkom podlogom. Uostalom nije bilo ni većih kiša tako da su iskop i zaštita građevne jame tekli bez ikakvih zastoja. Neobičan izgled građevinske čestice vidljiv je i u ovoj fazi radova jer su njezine granice obilježene dubokim usjecima. Sada su na gradilištu praktički samo strojevi, posebno kopači, utovarivači i kamioni za odvoz iskopanog materijala te radnici koji rade na zaštiti zagatnih stijena. No vrlo će brzo, čim započnu armirnobetonski radovi temeljenja i gradnje podrumskih garažnih prostora, ovo gradilište oživjeti s brojnim radnicima i svakovrsnom opremom. U to smo se zaista uvjerali za kratkotrajnog posjeta gradilištu uoči tiskanja ovog prikaza.

Umjesto zaključka

Bio je to prikaz početnih radova na jednoj neobičnoj stambeno-poslovnoj građevini, neobičnoj i izgledom i namjenom. O izgledu uvjetovanom neobičnim zvjezdastim tlocrtom građevinske čestice bilo je dosta govora, a o namjeni koja u Zagreb vraća povoljne POS-ove stanove još i više. Svakako veseli to da će budućim stanarima, a prednost imaju oni s dužim prebivalištem u Zagrebu, sljedeće godine dobiti relativ-



Tlocrt jednoga jednosobnog stana s naznakom smještaja na pročelju i u tlocrtu te položajem garaže i spremišta

no jeftin stan, posebno za zagrebačke prilike, usto potpuno namješten i opremljen ekološki prihvatljivim sustavima grijanja i hlađenja koji se inače još rijetko primjenjuju. Zanimanje za kupnju stanova iz programa POS-a iskazano je i listom prvenstva koja je formirana u svibnju 2013. i na kojoj su ukupno 1544 kandidata s potpunim zahtjevima. Uostalom toliki je odaziv potaknuo pripreme i za gradnju POS stanova na novoj lokaciji u Zaprudju. Prodaja stanova na lokaciji Zagreb-Klara započela je 21. listopada i u prvih je mjesec dana odobreno 60 stanova. Taj se broj u međuvremenu nesumnjivo povećao. Gradnja POS stanova ujedno je i velik poticaj za veće zapošljavanje građevinskih tvrtki koje zapravo vape za novim poslovima.