

STAMBENO NASELJE SOPNICA-JELKOVEC U ZAGREBU

Uvod

U našim prikazima gradilišta nekako zaobilazimo stambenu izgradnju, uvjereni (možda i pogrešno) da se najčešće radi o tipiziranoj i komercijalnoj te tržišno orijentiranoj gradnji, ali i očekujući da će našim čitateljima biti mnogo zanimljiviji prikazi građevina javne i opće namjene, posebno veći infrastrukturni zahvati. Međutim, takav pristup ne vrijedi kada se radi o jednom potpuno novom gradu od gotovo 10.000 stanovnika.

Riječ je, dakako, o stambenom naselju Sopnica-Jelkovec u zagrebačkim Sesvetama, koji se po modelu Zagrebačke stanogradnje gradi od kraja 2007. godine, vjerojatno jednom od najvećih naših gradilišta uopće. To je gradilište zanimljivo i po tome što je nastalo na pomalo neobičan način i na zaista neobičnom mjestu – na negdašnjoj svinjogojskoj farmi.

SOPNICA-JELKOVEC RESIDENTIAL DISTRICT IN ZAGREB

A new residential district called Sopnica-Jelkovec, that is to accommodate some 10,000 persons upon completion, is currently under construction in the Zagreb district of Sesvete. It will have all amenities that are needed to ensure normal life to its future residents. The project is realized in accordance with the urban design solution prepared by young architects from the Zagreb Faculty of Architecture. As municipal infrastructure is poorly developed in this area, the neighbouring communities will also benefit from this development as the water supply and drainage facilities will be improved, and great transport problems burdening this zone will be resolved. The new settlement is divided into four distinct entities each with different arrangement and size of residential buildings, and will have a lot of green areas. Public amenities such as kindergartens, and primary and secondary schools, are built in parallel with the construction of residential buildings. It is interesting to note that the kindergarten will have a small indoor swimming pool, the primary school will have a sports hall, and the secondary school will have open-air sporting grounds, a sports hall and an indoor swimming pool. The residential part of this development project is nearing completion, but construction work has not as yet been started on some of the public facilities, such as the church and the market.

Ukratko o Sesvetama i lokaciji naselja

Sesvete su s okolnim područjem najistočnija gradska četvrt Zagreba koja se prostire na 16.523,8 ha ili 165,24

km² te zauzima gotovo četvrtinu gradskog prostora, gotovo trećinu više od druge po veličini – Brezovice. Kako se radi o rubnom dijelu grada, na sjeveru graniči s Krapinsko-zagorskom, a na istoku sa Zagrebačkom županijom, dok se na zapadu dotiče ostalih gradskih četvrti kao što su Gornja i Donja Dubrava te Peščenica i Žitnjak na jugu. U 46 naselja (s mjesnim odborima) živi, prema popisu iz 2001., ukupno 59.212 stanovnika (358,3 stan./km²), što znači da će se taj broj sa stanovnicima novoga naselja povećati za šestinu. No mnogi tvrde da Sesvete danas zapravo imaju gotovo 90.000 stanovnika i da će s novim stanovnicima postati gradska četvrt koja bi mogla stati uz bok i najvećih naših gradova.

Sesvete su, dakako, dobile ime po crkvi Svih svetih koja je prema povelji kralja Karla I. Roberta izgrađena 1328., a tada se prvi put spominje i to naselje. Sadašnja je barokna crkva istog titulara izgrađena 1773.



Gradilište naselja Sopnica-Jelkovec iz zraka

No život je na prostoru Sesevskog prigorja znatno stariji, o čemu svjedoče nalazi iz brončanoga i željeznoga doba na višeslojnom lokalitetu Kuzelin kod Glavnice Gornje sjeverno od Seseveta. U antici je tim prostorom išla cesta koja je spajala Andautonium (Ščitarjevo), Pethoviu (Ptuj) i Aquae Iasae (Varaždinske Toplice), a na području Slatine iznad Vugrova pronađena je i rimska vila rustika.

Sesevete su od kralja Matije Korvina 1457. dobile pravo na održavanje sajмова 4 puta godišnje te tržnice (trga) svakoga tjedna.

Gospodarski je razvoj ovoga prigradskoga područja započeo početkom 20. st. nakon gradnje važnih željezničkih i cestovnih pravaca te industrijskog razvitka, posebno prerade mesa i proizvodnje alkohola.

Većina je sesevetskih naselja uključena u teritorijalno ustrojstvo Zagreba 1952., a dotad su bili razdijeljeni između kotareva Zagreb i Sv. Ivan Zelina. Tada su se naselja grupirala u tri posebne općine u sastavu kotara Zagreb – Kašina, Sesevete i Šašinovec. Područje je sadašnje gradske četvrti zajedno s Dupcem iz današnje Gornje Dubrave 1955. ušlo u jednu od općina proširenog kotara Zagreb, a nekoliko godina poslije postalo je općinom užega gradskog područja. Ipak kada su se 1967. sve općine užega gradskog područja spojile u jedinstveni grad Zagreb, Sesevete su ostale samostalna općina. U sastavu je Zajednice općina Zagreb, tzv. „zagrebačkog prstena“, od 1975., od 1982. jednom od 14 općina u sastavu Gradske zajednice općina Zagreb. Općina Sesevete, kao i druge zagrebačke općine, prestala je postojati krajem 1990. godine.

Na zapadnoj se granici gradske četvrti Sesevete nalazi naselje (selo) Sopnica, davni posjed zagrebačkog Kaptola, inače nazvano Sopnica Sesevetska, a ime je dobila po potoku Sopnici (Granešini) koji se ulijeva u potok Vuger. Naziv kao i za Sopnicu

Kašinsku potječe od Sepena, prvotnoga plemenskog poglavara. Jelkovec je istočnije naselje niže od središta Seseveta, a nalazi se pokraj Slavonske avenije (bivšega „Autoputa“). Ime je dobio prema Jelku (možda muškom obliku ženskog imena Jelena ili Helena), čestom među plemićima Okićkim.

Naziv novoga stambenog naselja Sopnica-Jelkovec izabran je stoga što je smješten pokraj tih naselja, ali i što ih na neki način međusobno povezuje. Za one koji si ne znaju točno predočiti mjesto novoga stambenog naselja dovoljno je reći da je to prostor negdašnje svinjogojske farme Mesne industrije *Sljeme* (u stečaju) koje se mnogo Zagrepčani, ali i gradski posjetitelji, sjećaju po nesnosnom mirisu. Ta se farma počela rušiti krajem 1999. kada ju je za 130 milijuna kuna otkupio Grad Zagreb. Inače mnogi ne znaju da je 1966., u vrijeme kada je građena, to bila jedna od najsuvremenijih i najvećih svinjogojskih farma u Europi, a možda i u svijetu.

Prostor gdje se gradi naselje Sopnica-Jelkovec uglavnom je neizgrađen i dijelom pokriven raznovrsnim glomaznim i neuglednim skladišnim prostorima. To je područje bilo i iznimno loše opremljeno komunalnim priključcima. Tako se voda dobivala iz tri vodoopskrbna magistralna cjevovoda (dijelom od dotrajalih azbestnih cijevi), od kojih su dva opskrbljivala veći dio Seseveta, a treći je služio za potrebe svinjogojske farme. Voda je dolazila iz vodocrpilišta u Ivanja Reci, koje je bilo upitne kvalitete, i trebala se rabiti samo kao tehnološka voda. No dio je stanovnika Seseveta ipak upotrebljavao tu vodu iako su vodoprivredni inspektori upozoravali i na moguću epidemiju. Većina postojećih stambenih kuća uopće nije bila priključena na javnu odvodnju, a kanalizacijske su se cijevi protezale uz već spominjani Rimski put i Ulicu Ljudevita Posavskog (što povezuje Zagrebačku Ilicu

i Slavonsku aveniju). U lošem je stanju bila i električna i telekomunikacijska mreža, a sve su ceste bile bez nogostupa i potpuno izrovane mnogobrojnim kamionima.

Za katastrofalno su infrastrukturno stanje toga područja mnogi krivili negdašnji Generalni urbanistički plan (GUP) koji je na tom području nadomak stambenih naselja predviđao gospodarsku zonu.

Pripreme za gradnju stambenog naselja

GUP Seseveta iz 2003., što ga je u skladu sa Strategijom i Programom prostornog uređenja RH te Prostornim planom grada Zagreba (*Službeni glasnik Grada Zagreba*, 14/03) izradio ondašnji Gradski zavod za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša, prostor je bivše svinjogojske farme namijenio zoni mješovite, pretežno stambene namjene.

U skladu s tim i s programom društveno poticane stanogradnje, popularno nazvane POS, što ga je tada pokrenula hrvatska Vlada, ondašnje je Ministarstvo za javne radove, obnovu i graditeljstvo preko Udruženja arhitekata raspisalo natječaj za prostorno-programsku studiju novoga stambenoga naselja u Sesevetama. Stručni je žiri (mr. sc. Alenka Košiča Čičin-Šain, Aleksandar Bašić, prof. Ivan Crnković, Ivica Fanjek, dr. sc. Dražen Juračić, Ante Kuzmanić, prof. dr. sc. Bruno Milić, Tamar Petrić Jankov i Ratko Zimmermann) 8. srpnja 2003. između 40 pristiglih arhitektonsko-urbanističkih rješenja prvu nagradu dodijelio grupi arhitekata iz Zavoda za urbanizam i prostorno planiranje Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu. Autorski je tim djelovao u sastavu: Sanja Gašparović, Darija Maletić Mirko, Nataša Martinčić, Ivan Mlinar, Marija Premužić (student) i mr. sc. Krunoslav Šmit.

Za lokaciju Sopnica-Jelkovec sljedeća etapa bila je izrada Detaljnog



GUP Sesveta s označenim zahvatom Sopnica - Jelkovac

plana uređenja (DPU-a), u čijoj su izradi sudjelovali svi autori programsko-prostorne studije, a tome je prethodilo prihvaćanje nacrtu prijedloga od strane Gradskog poglavarstva i njegovo upućivanje na javnu raspravu. Javni je uvid trajao 30 dana (od 11. listopada do 10. studenoga 2003.), a javno je predstavljanje održano 28. listopada. Pristiglo je 126 očitovanja, prijedloga i primjedaba, a od toga je u cijelosti ili djelomično usvojeno 64 posto, a ostalo je ili odbačeno ili zaključeno da je već ugrađeno ili ocijenjeno da se ne odnosi na spomenuti plan. Zatim je Gradsko poglavarstvo prihvatilo konačan plan, a Gradska ga skupština usvojila 27. studenoga 2003. (*Službeni glasnik Grada Zagreba*, 22/03).

Na kraju 2003. su, za investitora Agenciju za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN), svečano otpočeli radovi na izgradnji

naselja uklanjanjem preostalih sadržaje ugasle svinjogojske farme. Radove je izvodila tvrtka *Eurco d.d.* iz Vinkovaca.

U to je doba bilo i određenih javnih prosvjeda koje su potaknuli obrtnici iz Sesveta jer su na tom prostoru zamišljali obrtnički centar, ali su pripreme za gradnju pomalo zastale i zbog toga što se pojavio nov način jeftinije gradnje stanova – model Zagrebačke stanogradnje. Taj je model ponajprije predviđao istodobnu izgradnju cijeloga naselja, umjesto etapnog kako se to prije namjeravalo. Ipak u skladu s unaprijed predviđenim načelima za gradnju takvih naselja, APN je naručio glavne projekte za sve građevine u novom stambenom naselju jer nije bila potrebna lokacijska dozvola uz priložen izvod iz DPU-a. Projektna je dokumentacija naručena i najvećim dijelom izrađena za stambene zgrade, promet-

nice s komunalnom infrastrukturom, trgove i parkove te prateće građevine kao što su škole, vrtići, javne garaže, trgovački centri i sl.

Nakon donošenja DPU-a provedene su izmjene i dopune plana višeg reda, dakle izmjene i dopune GUP-a Sesveta (*Službeni glasnik Grada Zagreba*, 17/06). Potom su tijekom gradnje stambenog naselja, koju je prema odrednicama DPU-a preuzeo *Zagrebački holding d.o.o.* – podružnica *Stanogradnja*, ustanovljene neke teškoće u provedbi njegovih dijelova. Stoga se pristupilo izmjenama i dopunama. Prije izrade održana je prethodna javna rasprava o nacrtu prijedloga, a o izmjenama su izvješteni svi sudionici (institucije, uprave i javna poduzeća) koji su odredili i uvjete uređenja prostora. Izmjene i dopune su se odnosile na usklađivanje GUP-om, racionalizaciju gradnje zbog visokih podzemnih voda, reor-

Gradilišta

ganizaciju i povećanje garažno-parkirališnih mjesta, povećanje kapaciteta dječjih vrtića, uvođenje dodatnih servisnih građevina (reciklažno dvorište) te usklađivanje s elektroenergetskom mrežom širega područja. Nacrt izmjena i dopuna prihvatio je Gradsko poglavarstvo i uputilo ga na javni uvid s javnim predstavljanjem, a potom je Gradska skupština na prijedlog Gradskoga poglavarstva prihvatila Izmjene i dopune DPU-a naselja na lokaciji Sopnica-Jelkovec (*Službeni glasnik Grada Zagreba*, 09/07)

Izrađeni su idejni projekti za ishođenje lokacijskih dozvola, glavni projekti za ishođenje građevinskih dozvola te izvedbeni projekti. Uslijedila je usporedna gradnja stambenih zgra-

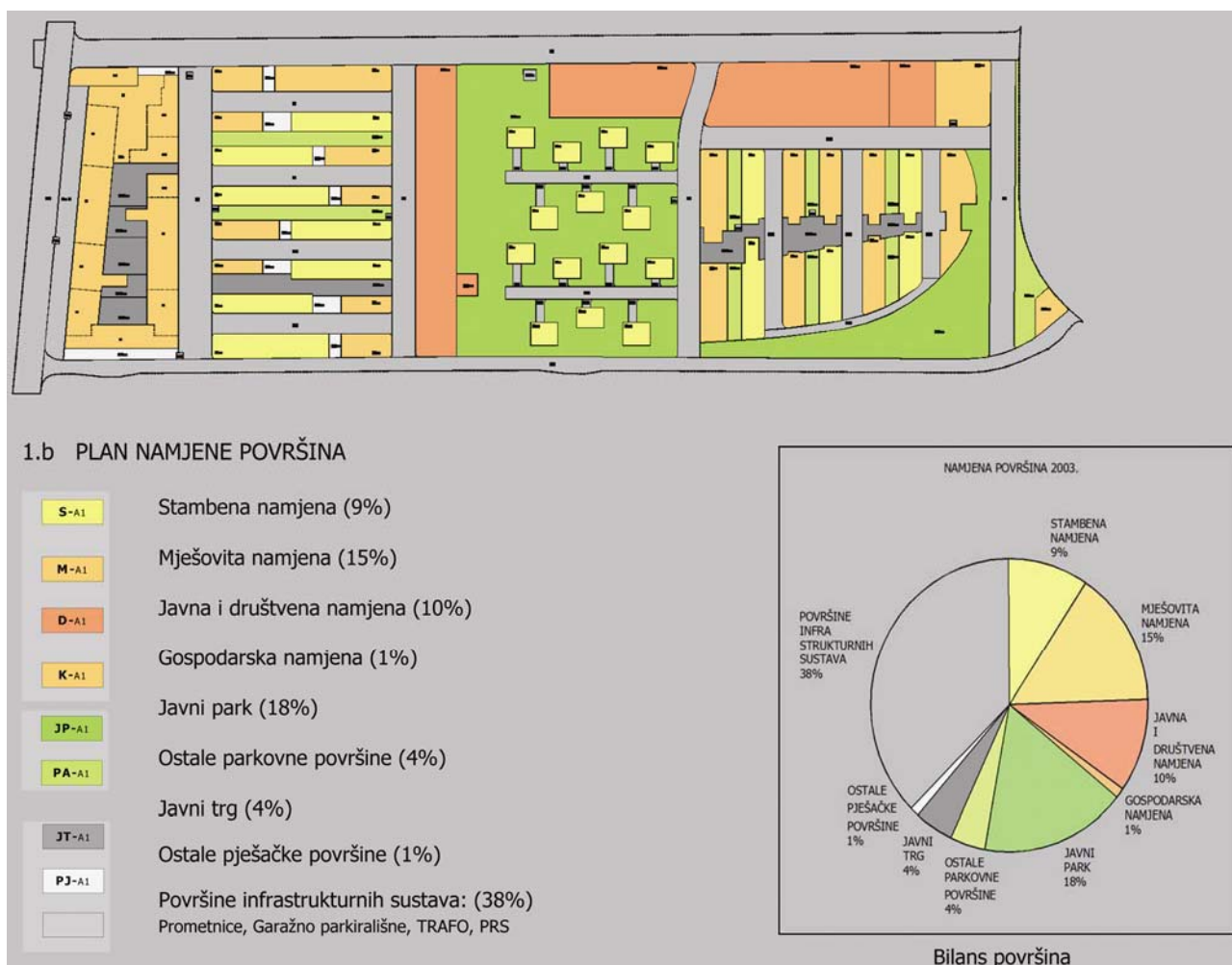
da, prometnica s kompletnom komunalnom infrastrukturom, trgova i parkirna te svih pratećih sadržaja kao što su škole, vrtići, športska dvorana, bazen, trgovački centar, javne garaže i sl.

Sve smo te podatke dobili od sada već doc. dr. sc. Krunoslava Šmita s Katedre za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu Arhitektonskog fakulteta u Zagrebu, jednog od autora prvonagrađene prostorno-programske studije i DPU-a. On, naime, cijeli postupak od ideje do konačne realizacije naselja Sopnica-Jelkovec za provedbu urbanističkih planova tumači svojim studentima na kolegiju Urbanizam II. Ujedno nas je zamolio da svakako istaknemo da su projektanti komunalne

infrastrukture za izradu DPU-a bili *Inženjerski projektni zavod d.d.* (Dragutin Špoljar, dipl. ing. građ., i Rajko Šimecki, dipl. ing. građ.), *IPZ-Spelprojekt d.o.o.* (Zoran Suzanić, dipl. ing. el.), *I.G.P. d.o.o.* (Ivica Bertalan, dipl. ing.) *Telefon-gradnja d.o.o.* (Damir Husar, dipl. ing.), svi iz Zagreba.

Osnovne značajke prostornog uređenja

Dakako da nam je doc. dr. sc. Krunoslav Šmit bio i glavni informator o značajkama plana uređenja prostora velikoga stambenog naselja Sopnica-Jelkovec. To je područje, rekao nam je, južno od središta Sesveta i željezničke pruge te sjeverno od Slavonske avenije, koje još nije



Plan namjene površina



Situacija naselja

gusto izgrađeno i gdje prevladavaju poslovno-gospodarski sadržaji te manjim dijelom jednokatne stambene zgrade. Granice su obuhvata Ulica Ljudevita Posavskog na zapadu, Rimski put na jugu, tzv. Istočna ulica na istoku i produžena Ulica grada Vukovara na sjeveru, sada uređena samo s jednim prometnim trakom i nazvana Ulicom 144. brigade Hrvatske vojske. Planom se predviđalo povezivanje sa središtem Sesveta i okolnim naseljima – Sopnicom i Jelkovcem, ali i poticanje njihova usklađenoga razvoja. Ambijentalne su vrijednosti prostora koje je valjalo istaknuti šuma na sjeveru i potok Sopnica na zapadu, ali i arheološka zona Rimskog puta koja prolazi kroz središte naselja.

Sasvim je razumljivo da naselje s prostornim obuhvatom od 39,5 ha, u kojem će u 2722 stana stanoviti gotovo 10.000 stanovnika, ne može zadovoljiti postojeća komunalna infrastruktura i da je potrebno graditi potpuno novu. Tako je kvalitetna voda dovedena s crpilišta Petruševac, izgrađeni su suvremeni kanalizacijski priključci, uveden plin, struja, telekomunikacije i sve što je nužno jednom suvremenom naselju. Tu blagodat već osjećaju i neki stanari Jelkovca i Sopnice koji konačno kroz nove cijevi dobivaju kvalitetnu pitku vodu. Osim toga i društveni će se

standard okolnih naselja znatno poboljšati jer će u blizini dobiti ono što praktički nikada nisu imali – dječje jaslice, dječje vrtiće, osnovnu i srednju školu, otvorena športska igrališta, zatvorenu dvoranu i bazen, višenamjensku dvoranu, knjižnicu, crkvu, ambulantu, apoteku, veterinarsku ambulantu, tržnicu te niz sadržaja poslovne, trgovačke i uslužne namjene.

jama istodobno biti i uzor i prepoznatljiva cjelina. Plan dakle rješava i u širem okruženju predviđa stambene, prometne, trgovačke, poslovne, kulturne, obrazovne, športske, rekreativne i zabavne sadržaje.

Osim stambenih zgrada koje, razumljivo, svojom zastupljenošću prevladavaju, sve su osnovne prateće građevine nužne i potrebne da bi oplemenile stambenu funkciju naselja.



Pogled sa zapada na prostorne cjeline A i B

Uostalom nastojalo se cijelom prostoru dati gradske sadržaje koji će biti i veza sa središtem Sesveta, ali i prepoznatljive točke koje će označiti ulaz u grad, urbano preobraziti Jelkovec i Sopnicu te uvesti sadržaje koji će svojim geometrijskim lini-

Organizacijski je prostor podijeljen u četiri cjeline koje su uređene tako da se što bolje uklupe u okolni prostor i da se postupno okolni prostor prilagodi prostornim potrebama novoga stambenog naselja. Iz te su potrebe nastale četiri zasebne cjeline.

Gradilišta

Prva cjelina koja se naziva prostorna cjelina A, u planu još i „mega-struktura“, rubni je zapadni dio naselja, a čini je golemi povezani kompleks velikih dimenzija koji je poveznica s okolnim prostornim strukturama i linearnim javnim sadržajima uz potok Sopnicu i Ulicu Ljudevita Posavskog. To je uočljiv prostorni znak i portalna građevina cijeloga naselja, s ukupno 900 stanova. Ima prizemlje i 6 katova, javni su sadržaji predviđeni u prizemlju, a park u središtu. U tom je bloku predviđena polivalentna dvorana (kulturni centar s 250 sjedišta), ambulanta, veterinarska stanica, robna kuća, trgovina, dječji vrtić i posebna poslovna zgrada u sjeverozapadnom uglu. Iako je riječ o naoko cjelovitom bloku, on je ipak razdijeljen u 12 cjelina (dilatacija).

Druga je prostorna cjelina B, koju autori kolokvijalno nazivaju „prsti“, i to dio naselja sa 16 stambenih zgrada s prizemljem i 4 kata s 938 stanova. Položen je u smjeru istok-zapad, a od javnih sadržaja ima samo pojedinačne lokale s uslužnih djelatnostima. To je stambeno najnaseljeniji dio naselja koji linearnim parkovnim i kulturnim sadržajima sadržajno povezuje, obogaćuje i funkcionalno sjedinjuje cjeline A i B.

Treća je cjelina C, koju su autori nazvali „park-šuma“, središnji dio naselja u kojem se sjedinjuju javni, športski i kulturni te stambeni sadržaji. Upravo tim sadržajima ova cjelina prelazi okvire naselja i postaje veza s povijesnom jezgrom Sesveta. To je ujedno najrahlji i najzeleniji dio naselja s urbanim vilama koje imaju prizemlje i pet katova te ukupno 169 stanova. U sastavu je ove cjeline arheološki park i središnji park stambenog naselja. Ključne su i dvije javne zgrade koje su smještene obodno, zapadno se nalazi srednja škola, s vanjskim terenima, športskom dvoranom i zatvorenim bazenom, a sjeveroistočno vrtić s velikim otvorenim igralištem i malim



Samostojeće zgrade u izgradnji



Zgrada osnovne škole



Ulazno pročelje „Mamutice“

bazenom za djecu s posebnim potrebama.

Četvrta je cjelina D, koja se zbog tlocrtno zakrivljenog završetka kolkvijalno naziva i „elipsa“, prepoznatljiv završni dio prostorne kompozicije novoga naselja i ujedno dodirni prostor s okolnom ruralnom gradnjom. Ta je cjelina okružena zelenilom, ima 13 stambenih zgrada različite veličine (od četiri do šest katova) i ukupno 716 stanova.

Ovdje su zgrade orijentirane u smjeru sjever-jug. Od javnih sadržaja tu je osnovna škola sa športskom dvoranom, crkvom, tržnicom i nizom pojedinačnih lokala za uslužne djelatnosti.

U stambenom je dijelu uočljiva namjera da se spriječe otvoreni vidici prema okolnim skladišnim, gospodarskim i industrijskim građevinama.

Na kraju našega druženja s doc. dr. sc. Krunoslavom Šmitom razgovarali smo o nekim primjedbama na njihov plan uređenja, posebno na glomazni pročeljni kompleks u Ulici Ljudevita Posavskog koji se doimlje kao jedna zgrada i nekako skriva cijelo naselje. Tu su zgradu, zapravo prostornu cjelinu A, već počeli zvati novom zagrebačkom „Mamuticom“. Doznali smo da su pri izradi studije i nakon dugog promišljanja zaključili da ulaz u naselje mora imati prepoznatljiv gradski karakter. To je zapravo stambeni blok koji je posebna i poznata značajka Zagreba, uostalom cijeli je Donji grad tako građen.

Kada se jednom cijeli prostor urbanizira, kad se izgradi produžena Ulica grada Vukovara i kada u Sesvete jednom dođe i tramvaj, taj će blok biti prepoznatljiva urbana točka u prostoru prema kojoj će se morati odrediti sve ostale zgrade. Osim toga, naselje je trebalo otvoriti prema okolnim prostorima, a tada je stambeni blok s brojnim javnim sadržajima (bez kojega gotovo da i nisu mogli zamisliti jedno novo stambeno naselje) mogao biti na glavnoj

prometnici jer bi u protivnom bio smetnja integraciji novih i starih stanovnika Sesveta.

Završavajući razgovor zaključili smo da su dr. Šmit i njegovi kolege vrlo zadovoljni što su na početku karijere dobili priliku da isplaniraju cijeli mali grad na slobodnoj ledini. Ipak drže da je najveća vrijednost njihova rješenja promišljena izmjena raznolikih stambenih sadržaja, dobra organizacija naselja i otvorenost prema okolnim još nedovoljno urbaniziranim dijelovima Sesveta.

Razgovor s voditeljima gradilišta

Iskoristili smo jedan radni sastanak koji se održavao u *Zagrebačkom holdingu* – podružnica *Stanogradnja* u Zagrebu – da malo porazgovaramo s odgovornim sudionicima u gradnji. U ovom se slučaju radilo samo o stambenom dijelu naselja Sopnica-Jelkovec jer su za gradnju javnih sadržaja zaduženi drugi dijelovi *Zagrebačkog holdinga* i pojedini gradski uredi. Uostalom ti se sadržaji i financiraju iz drugih izvora.

Neosporni je voditelj poslovnice i stresnoga posla vezanog za izgradnju velikoga stambenoga naselja u

Sesvetama Zdravko Juć, ing. građ., rođeni Sesvećanin i donedavni zastupnik SDP-a u Gradskoj skupštini. On je nažalost bio spriječen drugim obvezama, ali nam je omogućio razgovor s drugim sudionicima u projektu, posebno s predstavnicima konzalting službe. Razgovoru je bio nazočan i njegov zamjenik Igor Cerar, dipl. ing. građ. U razgovoru su još sudjelovali Dražan Gagula, dipl. ing. građ., direktor projekta iz *Instituta IGH-a*. Naime *Institut IGH d.d.* prema posebnom ugovoru obavlja poslove stručno financijskog nadzora, konzultantske usluge i upravljanje projektom za stambeni dio radova u naselju Sopnica-Jelkovec. U rad su kao kooperanta za ovaj složeni posao uključili i tvrtku *Investženjering d.o.o.* iz Zagreba za poslove upravljanja projektom, ispred koje je voditelj projekta Darko Jukić, dipl. ing. građ., također bio nazočan razgovoru.

U razgovoru je još sudjelovao i nadzorni inženjer Zoran Petanjek, dipl. ing. građ., iz tvrtke *Interkonzalting d.o.o.* iz Zagreba, koja obavlja najviše nadzora na stambenim zgradama, na čak 42 od ukupno 55, zajedno s tvrtkama Jurcon projekt d.o.o. i



Radovi na temeljnoj ploči jedne od zgrada

Studio Arhing d.o.o. Svaka zgrada u naselju ima naime posebnog projektanta, izvođača i nadzor. Projektanta ima čak 27, a najviše projekata ima *G.T.F.* d.o.o. iz Zagreba (8) i *Arhingtrade* d.o.o. iz Splita (5). Najviše posla obavlja *Tehnika* d.d. iz Zagreba koja je posao dobila na javnom nadmetanju, a od ostalih izvođača *Zagorje Tehnobeton* d.d. iz Varaždina koji je te poslove ugovorio s APN-om. Ostali su, kao *Tempo* d.d. i *Megrad* d.o.o., iz Zagreba, *Team* d.d. i *Međimurje graditeljstvo* d.o.o. iz Čakovca, *Konstruktor* d.d. iz Zlatara te *Grading* d.o.o. iz Nove Gradiške gradili samo manje zgrade. Za našega je razgovora bilo završeno 36 zgrada, a za 20 ih je bio obavljen i tehnički pregled. U međuvremenu ih je sasvim sigurno završeno mnogo više, vjerojatno gotovo sve.

Najveći su problem ovoga gradilišta bili projekti koje je *Zagrebački holding* otkupio od APN-a. Ti su projekti izrađeni 2003., i kako se čini, u velikoj hitnji pa su u mnogim slučajevima bili problematični. To se posebno moglo uočiti na temeljenju, gdje su susjedne i jednake zgrade imale potpuno različite temelje.

Bilo je velikih problema i s infrastrukturom i priključcima po zgradama koji negdje čak nisu bili ni predviđeni. Osim toga, u međuvremenu se izmijenilo mnogo propisa pa je projekte trebalo dodatno usklađivati. Na dodatnom su projektiranju i kontroli usklađenosti projektne dokumentacije s važećim zakonima i propisima najviše radili stručnjaci *IGH*-a i Građevinskog fakulteta u Zagrebu. U međuvremenu jedan je projektant i umro, a neki su propali ili su se prestali baviti tom djelatnošću pa su izvođači imali stalnih problema s projektnom dokumentacijom, a radi izmjena GUP-a i DPU-a kasnili su i projekti infrastrukture. Valja još dodati da je zbog problema s temeljenjem trebalo poboljšavati temeljno tlo za što je bila angažirana tvrtka *Conex* d.o.o. iz Zagreba.

Pripremni su radovi za gradnju naselja počeli u listopadu 2006., ali je prava gradnja zapravo počela u 10. mjesecu 2007. Predviđeni je rok za dovršetak svih radova u naselju 31. prosinca 2009. Ukupna je cijena stambenih zgrada 995 milijuna kuna, s troškovima izvođenja i nadzora. Od svih je izgrađenih i planiranih stanova 900 uzeo Grad Zagreb, od čega će se 500 iznajmljivati, a ostalo podijeliti socijalno ugroženim građani-



Pogled na dječji vrtić s igralištem

ma. Nedavno su se u naselje uselili i prvi stanari. Čini se da je aktualna kriza i u ovom slučaju djelovala jer još nije prodano približno 700 stanova iako cijena nije visoka - 1295 eura po četvornom metru.

Iz razgovora doznali smo doznali da naši sugovornici imaju vrlo povoljno mišljenje o takvom modelu stanogradnje, posebno zato što se istodobno grade i javni sadržaji, a probleme što su imali tumače uhodavanjem i manjkavom projektnom dokumentacijom. Ujedno smo čuli da je stambeni blok na zapadnom dijelu naselja već kolokvijalno nazvan „Benetonka“ zbog šarenih boja na svom pročelju.

Iskoristili smo prigodu što je razgovoru bio nazočan i ing. Zoran Petanjek iz *Intrekonzaltinga* da nešto doznamo i o stanju izgradnje javnih sadržaja u naselju. On nam je rekao da mali dječji vrtić u bloku A čeka tehnički pregled, a da je veliki vrtić

u cijelosti završen i da bi svaki čas mogao primiti prve korisnike. Zove se *En ten tini*, a riječ je o najvećem vrtiću u gradu Zagrebu koji može primiti 600 djece. To je i prvi vrtić, vjerojatno i u cijeloj Hrvatskoj, koji ima i manji bazen. Projekt je izradio Ured ovlaštene arhitekture Ivane Miloš, dipl. ing. arh., iz Zagreba, radove je izvodio *Radnik* d.d. iz Križevaca, a nadzor tvrtka *Optima projekt* d.o.o. iz Zagreba.

Osnovna se škola za 900 učenika i s 20 učionica s trodijelnom sportskom dvoranom počela graditi 16. srpnja 2008. i u cijelosti je završena te čeka tehnički pregled i uporabnu dozvolu. Projekt je izradio Tin-Sven Franić, dipl. ing. arh., s Arhitektonskog fakulteta u Zagrebu, a radove je izvodio *Konstruktor* iz Zlatara. Nadzor je obavljao *Interkonzalting* (glavni nadzorni inženjer Zoran Kržišnik, dipl. ing. građ.).

Radovi na srednjoj školi započeli su 24. listopada 2008., a tek je izgrađena temeljna ploča. Inače se ta škola za čak 1500 učenika gradi u dvije faze, s tim što će u prvoj fazi biti izgrađena škola i vanjski sportski tereni, a završetak, s dvoranom i zatvorenim bazenom, u kolovozu 2010. Zapravo će građevinski radovi biti završeni u svibnju 2010., nakon toga slijedi opremanje.

Autor je Neno Kezić, dipl. ing. arh., iz tvrtki *Arhipolis* d.o.o. i *Atelier*

Šverko i Šverko d.o.o. iz Splita. Izvođač je radova *Konstruktor* iz Zlatara, a nadzor, baš kao i na osnovnoj školi, obavlja *Interkonzalting* iz Zagreba (glavni nadzorni inženjer Davor Jakovac, dip. ing. građ.).

Ing. Petanjek zna da se izrađuju projekti za zdravstvenu stanicu, kulturni i trgovački centar i da su pred završetkom, pa se uskoro može očekivati ugovaranje radova.

Posjet gradilištu

Dakako da smo odlučili posjetiti naselje Sopnica-Jelkovec, cijeli novi grad kojemu se konture već mogu uočiti, posebno i stoga što su mjestimice uređene sve prometne i pješačke površine, a ponegdje posađeno zelenilo i cvijeće.

Na gradilištu smo najprije razgovarali sa Zlatkom Obadom, ing. građ., direktorom radne jedinice *Tehnika* d.d. na gradnji stambenih zgrada. Od njega smo doznali da je 5 ili 6 zgrada građeno prema starim ugovorima i da je *Tehnika* kao glavni izvođač obavila više od 40 posto radova, a *Zagorje Tehnobeton* nešto više od 25 posto. Za njega su najveći problem bili stari projekti, posebno stoga

što su se tijekom 2006. i 2007. promijenili propisi vezani za građevinske dozvole. Mijenjali su se i neki drugi propisi kojima se trebalo prilagodavati, a bilo je problema i s licenciranjem. Poseban je problem bila prilagodba pa su se često obavljali dvostruki tehnički pregledi i po novim i po starim propisima.

Uvjeren je da će u mjesec dana biti dovršeno desetak kuća, a poseban će problem biti zgrada B3 koja će se graditi do rujna, dok se zgrada D4 možda neće moći završiti do kraja godine.

Velik su problem bili i infrastrukturni radovi. Grad je, naime, izvodio komunalije i trebali su biti gotovo do siječnja 2007. Stoga su se radovi preklapali s gradnjom cesta i s priključivanjem pojedinih zgrada. Projekti su za ceste kasnili, posebno detalji kao što su rampe za invalide i sl. Zapravo može se reći da su projektanti međusobno vrlo slabo surađivali. Problem je bilo i temeljenje koje nije bilo regulirano dozvolama.

Ipak Sopnica-Jelkovec bilo je golemo gradilište i u „špicu“ je znalo raditi i do 1700 radnika. U jednom je



Pogled na gradilište i dio gotovih građevina

trenutku zabilježeno čak 65 dizalica. Bio je to nesumnjivo najveći građevinski zahvat izveden u posljednje vrijeme.

Sada na cijelom gradilištu ima dvjestotinjak radnika, nešto građevinara, ali mnogo više obrtnika i instalatera. Osobno ga je smetala i velika neusklađenost ugrađene opreme, ali su to s projektantima ipak nekako odradili. Svugdje gdje se moglo ugrađeni su domaći proizvodi, posebno bojleri i radijatori. No velik je problem s našim proizvođačima da obično imaju nedovoljne količine, a upitna je i raznovrsnost i kvaliteta



Uredeni dječji park

Gradilišta

Ing. Obad sada već vodi novi posao na obližnjem križanju Slavonske i Ulice Ljudevita Posavskog, gdje je *Tehnika* također angažirana.

Razgledali smo to golemo gradilište. Najprije smo posjetili već završenu osnovnu školu, a gradilištem nas je proveo voditelj gradilišta Vjeran Jugo, dipl. ing. građ. Obišli smo učionice, dvoranu i vanjske prostore. Šetnja tek završenom zgradom bila je prigoda za kratkotrajno upoznavanje s tvrtkom *Konstruktor* iz Zlatara koja ima tristotinjak radnika i gradi zahtjevne građevine u naselju, ali i Zagrebu i po cijelom Hrvatskom zagorju. Direktor je dioničkog društva Zoran Zeba, ing. građ.

Zatim smo navratili i do velikoga i lijepoga dječjeg vrtića. Uočili smo da se neke prostorije iznutra čiste, ali su ulazi bili zaključani. Stoga smo taj neobični dječji vrtić snimili samo izvana. Posebno je dojmljiv velik i dobro opremljen vanjski prostor za igru.

Nastavili smo šetnju među već izrađenim zgradama od kojih su neke već dijelom useljene. Bili smo zadivljeni živim bojama i raznovrсноšću oblika i sadržaja. Posebno su lijepe



Razigrane boje na tzv. *Benetonki*

žive i razigrane boje na tzv. *Benetonki*. A taj blok uopće ne djeluje toliko golemo i zastrašujuće kako to poneki osporavatelji pišu po internetskim forumima.



Dio zajedničkih prostorija škole

Na kraju smo došli na jedno pravo gradilište, golemu srednju školu koja će se sastojati od četiri dijela i rasprostirati gotovo cijelom širinom naselja. Njezini će sadržaji biti me-

đusobno povezani podzemnim prolazima i javnim garažama. Na sjevernom će dijelu biti škola, do nje otvoreni športski tereni, potom športska dvorana, a na kraju zatvoreni

bazen. Takva bi škola bila sasvim dovoljan razlog za posjet gradilištu. Škola će imati prizemlje i dva kata, a konstrukcija dijela s učionicama sastojat će se od nosivih armiranobetonskih zidova, dok će višenamjenski prostori imati kose armiranobetonske ploče pridržane roštiljnom čeličnom konstrukcijom. Vanjski će tereni biti postavljeni na podrumskim prostorijama s armiranobetonskim zidovima, dok će tribine biti čelične.

Trodijelna će se športska dvorana sastojati od podruma, prizemlja i galerije, a imat će gledalište sa 700 sjedala. Bit će temeljena na armiranobetonskoj ploči, a vertikalna će konstrukcija biti armiranobetonski zidovi i stupovi. Horizontalna će nosiva konstrukcija dijelom biti armiranobetonske ploče, a dijelom i čelične rešetke. Krovna će konstrukcija biti od sekundarnih čeličnih nosača preko kojih će se položiti termopaneli.

Dvoransko će plivalište imati glavni bazen s dimenzijama 33 x 25 i 13 staza sa startnim blokovima te će moći poslužiti za treninge i takmičenja. Plivalište će imati podrum, prizemlje i galeriju. Nosiva će se konstrukcija sastojati od armiranobetonske temeljne ploče, armiranobe-

središtem grada. Koliko smo uspjeli doznati, zasad neće biti ništa od produžene Vukovarske ulice koja bi znatno rasteretila promet u Slavonskoj aveniji. To će pričekati do sljedeće godine ako se i dotad uspiju otkupiti sva privatna zemljišta na njezinoj trasi.

đutim, mogli zaobići činjenicu da je to naselje zaista lijepo zbog svoje raznolikosti i razigranosti, a posebno zbog bogatstva javnih sadržaja kojima su slična naselja obično oskudijevala. Možda bi netko mogao prigovoriti da su neka rješenja preraskošna i neprimjerana situaciji u



Unutrašnjost sportske dvorane

tonskih zidova i stupova, a horizontalna će konstrukcija, isto kao i u dvorani, dijelom biti armiranobetonske međukatne grede, a dijelom čelične rešetke. Krov će također biti pokriven termopanelima preko sekundarnih čeličnih nosača.

U povratku smo na trenutak zastali na križanju Slavonske avenije i Ulice Ljudevita Posavskog gdje su započeli opsežni zemljani radovi. Denivelacijom tog raskrižja učinit će se mnogo za rješavanje prometnih problema Sesveta, ali i za buduće stanovnike naselja Sopsnica-Jelkovec kojima će to biti glavna veza sa

Zaključak

U ovom smo prikazu jednoga neobičnoga i zanimljivoga gradilišta sasvim novoga gradića sa svim potrebnim sadržajima izbjegavali ulaziti u uobičajene i prilično strastvene rasprave oko opravdanosti, cijene ili ljepote. Pokušali smo temeljito proučiti sve elemente njegovoga nastajanja i opravdanosti. Činjenica je da se izvodi prema rješenju koje je dobilo prvu nagradu na velikom natječaju s mnogo sudionika i da je to rješenje vrlo promišljeno te da vodi računa o budućnosti naselja i budućnosti tog dijela grada. Nismo, me-

kojoj se nalazimo, kao što su, primjerice, dječji vrtić i srednja škola sa zatvorenim bazenima. No mora se reći da je sve zamišljeno kada krizu nitko nije ni pretpostavljao, a poznato je da svaka štednja na javnim građevinama, koje će biti u uporabi desetljećima, poslije može čak i sve poskupiti, posebno ako se neki od sadržaja moraju naknadno ugrađivati.

Branko Nadilo

Fotografije i crteži:
arhivi investitora i projektanta te
Branko Nadilo