

KONFERENCIJA "IZA FASADE: ARHITEKTURA, STANOVANJE I KVALITETA PROJEKTIRANJA"

## Povezanost i infrastruktura povećavaju vrijednost nekretnina i kvalitetu života

PRIPREMILA:  
Anđela Bogdan

Arhitektura i gradnja u Hrvatskoj suočavaju se s nizom izazova koji utječu na kvalitetu urbanog prostora i na rad stručnjaka. Svaki uspješan projekt ima jasan projektni zadatak i cilj te zahtijeva dobru organizaciju i kvalitetnu izvedbu. Zato je nacionalna klasifikacija projektiranja vrlo važna kako bi se riješio problem niskih cijena projektantskih usluga, što izravno utječe na kvalitetu izgrađenog okoliša.

U vremenu ubrzanoga urbanog razvoja sve se veće težiste stavlja na činjenicu da arhitektonska rješenja i proces projektiranja izravno utječu na održivost, funkcionalnost i dugoročnu vrijednost građevina i prostora. Hrvatska se ponomi bogatim urbanim naslijeđem, no suočava se s izazovima održivosti i kvalitete u izgradnji. Zbog razorenih gradskih jezgra i prenapučenih obala neophodno je uvesti nacionalnu klasifikaciju projektiranja. Kako bi se osvijestila ta tema i potaknula rasprava dionika u graditeljskome sektoru, u vijećnici Hrvatske gospodarske komore 21. listopada 2024. održana je konfe-

rencija "Iza fasade: arhitektura, stanovanje i kvaliteta projektiranja kao ključ uspješne investicije". Na konferenciji se raspravljalo o temama poput nacionalne klasifikacije projektiranja, digitalizacije i održivosti u gradnji, standarda kvalitete projektantskih usluga te načina ugovaranja usluga projekatnata. Okupljenim stručnjacima uvodno se obratio Branko Bačić, potpredsjednik Vlade RH i ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. Poručio je da Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine trenutačno provodi nekoliko aktivnosti čija je svrha učiniti kvalitetnijim

stanovanje u Hrvatskoj. Preduvjeti toga kvalitetnijeg stanovanja jesu bolje uređene, projektirane i izgrađene zgrade, bilo da se radi o obiteljskim objektima bilo o onima višestambenima. Napomenuo je kako se trenutačno donosi nacionalni plan stambene politike, čiji je cilj osmišljavanje pristupačnog stanovanja u Hrvatskoj. Program priuštivog najma tek je jedna od mjera toga nacionalnog plana. Njime se želi pripomoći sugrađanima koji se odlučuje za priuštivo stanovanje tako da se barem dio od 600 tisuća praznih nekretnina stavi na tržište. Napomenuo je da su, radeći analize kao temelj plana, ispitali stanje na tržištu te da u Hrvatskoj postoji oko dva milijuna i 380 tisuća stambenih jedinica. Njih 950 tisuća nije u funkciji stanovanja, a građene su za stanovanje. Od toga je 600 tisuća praznih, a više od 200 tisuća u kratkoročnome najmu.

Oko 130 tisuća čine prostori prenamijenjeni u ordinacije, odvjetničke urede i drugo. S tim u vezi Bačić je rekao da je u Saboru provedeno prvo čitanje Zakona o održavanju stambenih zgrada kojim se onemogućilo kratkoročno iznajmljivanje zgrada, a potom je objavljeno uvođenje poreza na jedinice koje se ne koriste za stanovanje, odnosno na one prazne i na one u kratkoročnome najmu. Uz to Ministarstvo priprema dva ključna zakonska okvira – zakon o prostornom uređenju i zakon o gradnji te novi zakon o energetskej učinkovitosti u zgradarstvu. Bačić vjeruje da će ta tri zakona doprinijeti boljoj i kvalitetnijoj izgradnji i projektiranju, čime će se poboljšati uvjeti za stanovanje i rad. Također je istaknuo kako očekuje da će doprinos stručnih skupova pomoći u donošenju kvalitetnih strateških i operativnih dokumenata.



Na skupu se raspravljalo o nacionalnoj klasifikaciji projektiranja, digitalizacije i održivosti

Mirjana Čagalj, potpredsjednica HGK-a za graditeljstvo i promet, istaknula je da današnji projekti i gradnja oblikuju budući način života građana te da kvalitetna dokumentacija ima ključnu ulogu u tome procesu. Precizna dokumentacija osigurava usklađenost svih faza projekta, od planiranja do izgradnje, s potrebnim standardima, čime se postiže transparentnost, smanjuje rizik nesporazuma i omogućuje kontrola troškova. Istaknula je kako suradnja arhitekata, urbanista i investitora može rezultirati stambenim prostorom koji ispunjava potrebe sadašnjih i budućih generacija. Također je dodala da je pri projektiranju važno uzeti u obzir urbanizam i infrastrukturu, jer dobro planirano urbano okruženje doprinosi kvaliteti života, a time i vrijednosti nekretnina.



Mirjana Čagalj, potpredsjednica HGK-a za graditeljstvo i promet

Na konferenciji održana su tri panela, koje je moderirala Zrinka Grancarić. Prvi panel obradio je kvalitetu i ugovaranje projektantskih usluga, a uvodnu prezentaciju održala je Rajka Bunjevac, predsjednica Hrvatske komore arhitekata.

U raspravi sudjelovali su stručnjaci iz Hrvatske i Slovenije. Rajka Bunjevac istaknula je da je na tržištu projektantskih usluga prisutan široki cjenovni raspon ponuda pa se često, posebno u sustavu javne nabave, ugovaraju usluge prema kriteriju najniže cijene. Najčešći je rezultat niska razina kvalitete projekata, što u fazi građenja dovodi do niza problema i dodatnih troškova.



Sudionici panela o kvaliteti i ugovaranju projektantskih usluga

Standardizacijom usluga ujednačava se kvaliteta stručnih usluga, čime naručitelji za optimalnu cijenu dobivaju zajamčenu kvalitetu, opseg i sadržaj projekata.

Drugi panel odnosio se na standardizaciju usluga, a uvodno predavanje održao je Marko Dabrović, jedan od osnivača *Studija 3LHD*.

Marko Dabrović istaknuo je kako se arhitektura i gradnja u Hrvatskoj suočavaju s brojnim izazovima koji utječu na kvalitetu urbanog prostora i na rad stručnjaka. Svaki uspješan projekt započinje jasnim projektom zadatkom, ciljevima, dobrom organizacijom i kvalitetnom izvedbom. Istaknuo je da struka mora učiniti puno više kako bi postala priznata u društvu, jer je u proteklih 30 godina došlo do gubitka urbanizma i kvalitete javnog prostora, na što ne mogu utjecati samo arhitekti i inženjeri, već cijelo društvo. Prema njegovim riječima, država i gradovi trebaju omogućiti stavljanje na tržište slobodnih prostora koji nisu prvotno namijenjeni za gradnju, a u Zagrebu se takvi prostori protežu na čak dva milijuna kvadratnih metara. Kad bi se svi takvi prostori prenamijenili (na primjer, prostor Gredelja, Badela, klaonice, Velesajma i sl.), moglo bi se znatno sniziti cijenu nekretnina odnosno zemljišta, koje u troškovima gradnje sudjeluje s više od 20 %. Takav bi potez, prema Dabroviću, imao velik utjecaj na

kvalitetu prostora, društvenu integraciju i dugoročnu vrijednost imovine, koja za mnoge investitore i pojedince predstavlja najveću životnu investiciju.

Treći panel bio je usmjeren na utjecaj kvalitete projektiranja na investicije.

Konferencija je okupila arhitekte, urbaniste i investitore koji su dali uvid u ključne aspekte koji oblikuju kvalitetu projektiranja i dugoročnu uspješnost investicijskih projekata. Među ostalim, težište je stavljeno na digitalizaciju u arhitekturi i gradnji, koja također zaostaje za suvremenim standardima. Svi su se stručnjaci složili s time da je nacionalna klasifikacija projektiranja potrebna jer je to ključni alat za rješavanje problema niskih cijena arhitektonskih usluga, što ima izravan utjecaj na kvalitetu izgrađenog okoliša. Uvođenje klasifikacije pomoglo bi u podizanju standarda kvalitete te osiguralo dugoročnu održivost, uz istodobno povećanje vrijednosti investicije. Takve građevine imaju veću tržišnu vrijednost, koja ostaje atraktivna i u promjenjivim uvjetima na tržištu nekretnina. Lokacija i dobro osmišljena četvrt mogu povećati vrijednost nekretnine od 20 do 50 %, ovisno o faktoru blizine gradu, kvaliteti urbanističkog dizajna, dostupnosti infrastrukture i atraktivnosti sadržaja unutar naselja.

#### Fotografije:

HGK i Zeljko Puhovski/Cropix