

Urbana vila postala je simbol novog poimanja grada zbog urbanističke neodlučnosti i nesretnog ekonomskog forsiranja malih parcela pa mnoge nemaju najvažnije elemente poput insolacije, lijepog pogleda i razvijene infrastrukture, zaključuju poznati arhitekti

Lenko Pleština i Boris Fiolić

MJESTO POD SUNCEM

Urbana vila je termin koji, nažalost, nema precizno definirano značenje, no ja bih je definirao kao slobodnostojeću građevinu s nekoliko (većih) stambenih jedinica, od dvije do pet ili šest, kod koje je prisutno kvalitetno oblikovanje, a nalazi se u određenom urbanom ambijentu. Tu definiciju naše današnje teme ponudio nam je Lenko Pleština, redoviti profesor Arhitektonskog fakulteta i dobitnik godišnje nagrade *Vladimir Nazor* za vilu na Pantovčaku u Zagrebu. Boris Fiolić, arhitekt i suvlasnik Studija BiF koji se upravo proslavio projektima urbanih vila, pojasnio je kako je riječ o "marketinški i komercijalno spretnom terminu koji upotrebljavamo za objekte koji zapravo nemaju nikakve veze niti s urbanošću, a niti s vilom".

Čini se da Zagreb, kojemu kao bebi tepamo *tak' imam te rad* i čije su graditeljstvo u posljednjih dvadesetak godina obilježile upravo urbane ville, doista pati od kompleksa Petra Pana - ne želi odrasti i narasti do visine ozbiljnoga grada. Dok se svjetski megalopolisi natječu koji će napraviti što višu zgradu, u Zagrebu smo ponosni na naše niske gabarite od kojih čvrsto ne odstupamo. Nas nije briga što cijena stana u New Yorku ili nekom drugom velikom svjetskom gradu dramatično raste što se više uzdiže iznad zemlje, a astronomske cijene postižu upravo penthousei, odnosno stanovi na samom vrhu nebodera. Za nas je neboder uvijek i jedino slika urbanog užasa s kojega se ogulila fasada, s liftovima koji su, kao u starom vicu, ili u kvaru ili zauzeti, sa stanovnicima koji sanjaju samo o jednom - da se iz tog socijalističkog geta nekako dokopaju stana, i to u urbanoj vili.

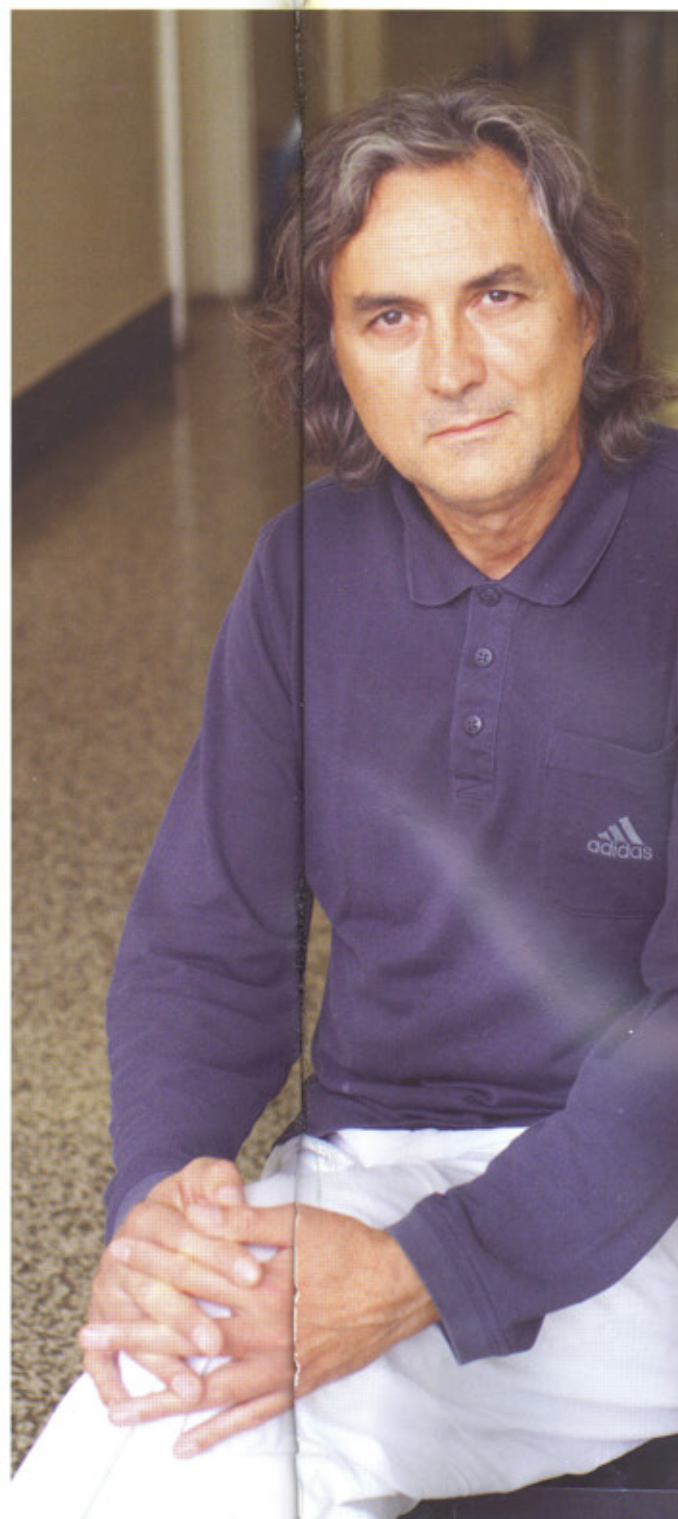
Baš kao da nam čita misli Boris Fiolić iznenada postavlja pitanje: "Zašto do danas nitko u Zagrebu nije dopustio izgradnju stambenog

nebodera od 20 ili 30 katova? Zašto se nitko nije upustio u takav projekt? Zar to ipak nije najkvalitetniji oblik stanovanja?"

No, i on i Lenko Pleština smatraju da kvalitetu stanovanja u jednom prostoru u najvećoj mjeri određuju njegovi stanovnici, a tek potom vanjski elementi. Na pitanje je li kvaliteta stanovanja veća u maloj zgradi u podsljemenskoj zoni bez škole, vrtića ili trgovina, ili na Malešnici u većoj, "socijalističkoj" zgradi, ali sa svim elementima gradske infrastrukture, Lenko Pleština objašnjava kako je u to procjenjivanje "uključeno puno parametara, kako u kvaliteti stambene jedinice tako i u kvaliteti stambenog susjedstva. Neki od najvažnijih elemenata su insolacija (obasjavanje Sunčevim zrakama, koje ima toplinsko, svjetlosno i biološko djelovanje), lijep pogled, udaljenost transportnih točaka i tome slično".

Zašto je baš urbana vila najednom postala simbol novog poimanja grada?

Boris Fiolić smatra kako je to "posljedica nesretnog urbanističkog i ekonomskog forsiranja malih parcela od 600 m² te urbanističke neodlučnosti s početka devedesetih godina kada se nije donijela odluka o tome kako razvijati podsljemenske stambene zone. To je mogao biti idealan zagrebački prostor za pravo urbanističko promišljanje o višestambenim rezidencijalnim zonama koje bi u sebi sadržavale i prava infrastrukturna rješenja i adekvatna rješenja po stambenoj tipologiji poput terasaste ili neobderske morfologije ili pak stambenih nizova. Zelenilo se trebalo rješavati u potezima, a ne između objekata. Ukratko, nismo smjeli rješavati pojedinačne parcele već donijeti urbanistička rješenja". No, koautor nagrađenog niza od devet višestambenih objekata na Zelengaju, koji vrlo striktno slijede urbanitet i strukturalnost ulice i



Lenko Pleština



Boris Fiolić

padine, ipak dodaje kako nije siguran treba li uopće u arhitekturi biti reda jer i tržište kao i urbanizam uvodi neki svoj logičan red koji ne možemo zanemariti.

Kad smo kod tržišta ne možemo zaobići pitanje cijene stambenog kvadrata. Pravilo o formiranju cijena stanova na zapadu je već preraslo u vic (na pitanje: *Koja su tri osnovna parametra koji određuju cijenu stana?* odgovor je: *Lokacija, lokacija, lokacija!*), no kod nas odnos cijena još uvijek nije tako dramatičan. Tržište, dakako, samo formira odnos cijena između urbanih vila u rezidencijalnim dijelovima grada i "običnog" stana u stambenoj zgradi. Boris Fiolić smatra kako "diferencijacije cijena kod nas zapravo nema, što je odraz stvarnog stanja na terenu, jer je infrastruktura često doista bolja na Malešnici nego na Pantovčaku".

Profesora Lenka Pleštinu zamolili smo na kraju da nam nabroji neke od najljepših primjera urbanih vila u Zagrebu, gdje trenutačno oglasnici nude doslovno tisuće stanova s upravo tako prestižnom atribucijom.

"Karakteristične primjere urbanih vila možemo vidjeti u Novakovoj ulici u samom središtu grada, i to iz tridesetih godina prošloga stoljeća. Na Radićevom šetalištu imamo primjere iz šezdesetih godina, a na Zelengaju odličan primjer iz devedesetih godina. Danas se određeni tipovi urbanih vila grade na većem broju lokacija, a prestižnije lokacije sigurno pojačavaju doživljaj urbane vile." ■