

REAL ESTATE

MAGAZIN O SVETU NEKRETNINA

THE ART OF
COMFORTABLE
LIVING

VOLUME II | GODINA 2019.

www.realestate-magazin.rs

NOVO LICE PRESTONICE

ZLATNI PERIOD RAZVOJA



www.eyemaxx.com



eyemaxx

REAL ESTATE GROUP



Vladimira Popovića 6-8/106, Beograd, +381 11 404 34 60

06

VAŽNO JE OBEZBEDITI KONTINUITET

MARKO STOJČIĆ
Glavni urbanista grada
Beograda



24 **SIMBOL
NAPREDNOG
KAPITALIZMA
ILI GRAD ZA SVE
STANOVNIKE?**

Urbani razvoj

28 **JUBILARNI
30. MIPIM**

U fokusu

40 **LIČNA KARTA
GRAĐEVINE**

RADOMIR VUČKOVIĆ
d.i.a, direktor, ARTerracotta

52 **KONCEPT
BUDUĆNOSTI**

MARKO RADENKOVIĆ
Osnivač i generalni
menadžer Nova Iskra

58 **TEHNOLOŠKI
GIGANTI IZAZIVAJU
KRIZU**

Nekretnine

66 **ŠARM
INDUSTRIJSKOG
BOHO STILA**

m. arch.

TAMARA STOJANOVIĆ

m. arch.

STEFAN LAKIĆ

Archiduo

71 **POVRATAK IKONE
20. VEGA**

Dizajn

74 **URBANI
BAŠTOVANI**

Detalji

16

EKSPANZIJA PONUDE I POTRAŽNJE

Real estate



63

FUTURISTIČKI PAMETNI GRAD

Arhitektura sveta



MAGAZIN

VOLUME II | GODINA 2019.

Real Estate magazin Vam pruža uvid u svet nekretnina, arhitekture, dizajna, ali pokriva i mnoge druge aspekte života - od mode i umetnosti, gastronomije i putovanja do prestižnih brendova.

IZVRŠNI DIREKTOR
Nataša Novković
natas.novkovic@realestate-magazin.rs

GLAVNI I ODGOVORNI UREDNIK
Ivana Lakić
ivana.lakic@realestate-magazin.rs

ART DIREKTOR
Ilija Petrović
Indigo * Child
indigochild.ilija@gmail.com

REDAKCIJA
Vladimir Mitić
Ksenija Mijatović
Iva Mihajlović

+381 11 324-32-74
redakcija@realestate-magazin.rs

LEKTURA
Milena Naumović

PREVOD
Pavle Đukić

FOTOGRAFIJE
Zoran Petrović
zrm.ptr@gmail.com

NASLOVNA FOTOGRAFIJA
“Bridging the Sun”
Autor:
Marko Obradović Edge

DISTRIBUCIJA
WpeopleX
wpeoplex@gmail.com

ŠTAMPA
Zlatna Knjiga Jagodina
Bagrđanski put bb, Jagodina

IZDAVAČ
West Media World
Baba Višnjina 38
Vračar, Beograd

Izdavač ne odgovara za
sadržaj objavljenih oglasa.
Dinamika izlaženja: kvartalno

www.realestate-magazin.rs

CIP - Katalogizacija u publikaciji
Narodna biblioteka Srbije, Beograd

659

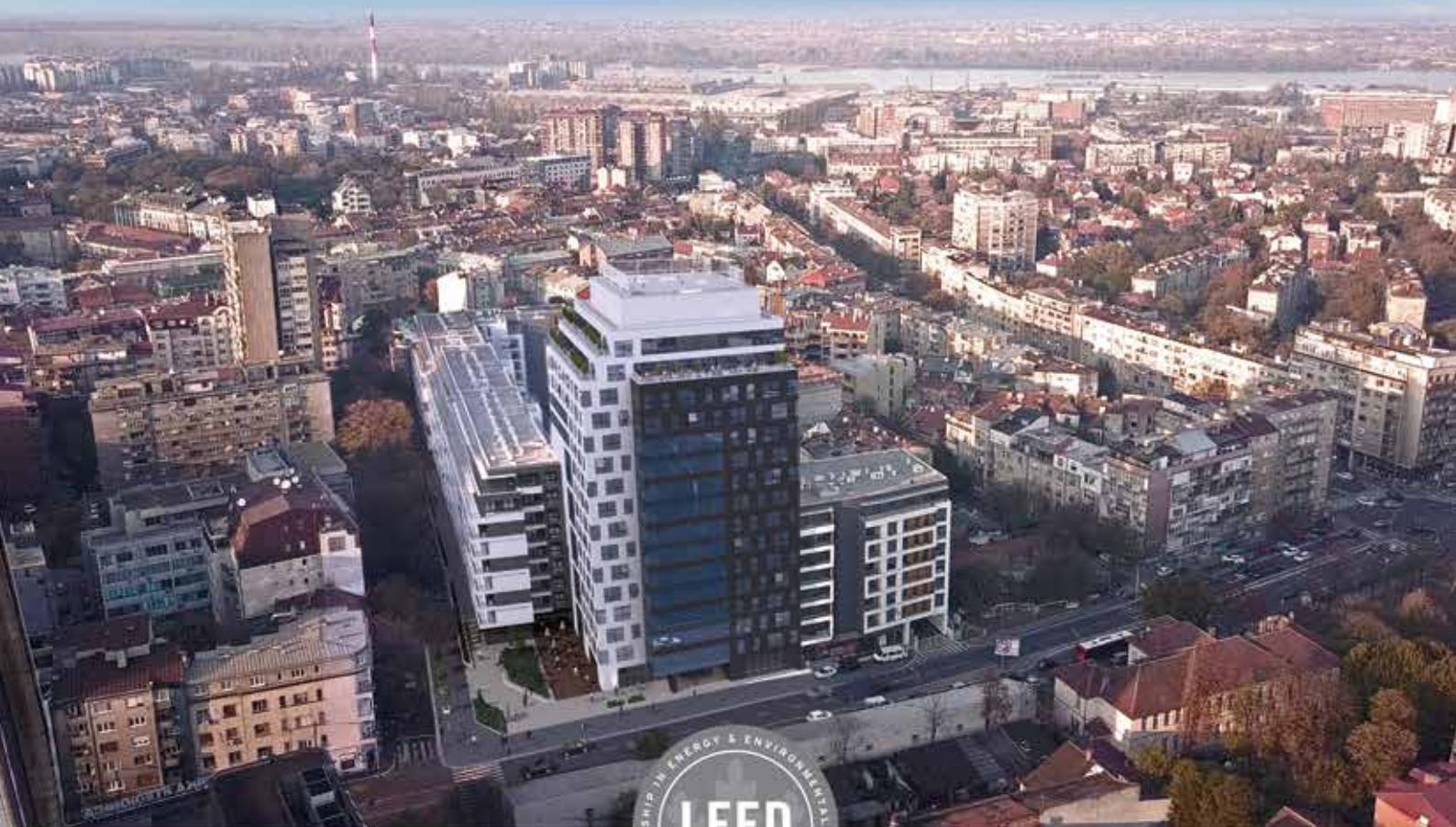
REAL Estate magazin: magazin o svetu
nekretnina / glavni i odgovorni urednik Ivana Lakić
... Vol. I, no. I (2016). ... Beograd : West Media World,
2016. (Jagodina : Zlatna knjiga). - 28 cm

Tromesečno.
ISSN 2466-4170 - Real Estate magazin
COBISS.SR-ID 222705952



BUSINESS
GARDEN
YOUR NEW OFFICE CENTER

FOR RENT



**WHILE THINKING ABOUT OFFICE SPACE,
THINK ABOUT BELGRADE CITY CENTER**

065 22 73 383

011 22 58 777

www.businessgarden.rs

Developed by

WAFIEUROPE

SHIKUN&BINUI
Real Estate Development

Exclusive Leasing Representative

**CUSHMAN &
WAKEFIELD** | **CBS**
INTERNATIONAL
REG IP 040

VAŽNO JE OBEZBEDITI KONTINUITET

Za 10-15 godina Beograd će biti potpuno urbanistički sređen i zaokružen grad

TEKST *Ivana Lakić*

Foto: Zoran Petrović

Urbanizam u najvećem postotku gradova u Evropi kontinuirano se razvija poslednjih nekoliko stotina godina, što sa Beogradom nije slučaj. „Problem Beograda je razorenja urbana matrica usled tri bombardovanja koje je grad tokom svoje istorije pretrpeo, tako da ne možemo da govorimo o kontinuitetu i oduvek smo imali problem kako da nastavimo započete planove koji su prekinuti na ovaj način. Drugi problem je ogromno naseljavanje izbeglih lica iz skorijih ratova koji su bili primorani da popunjavaju neplanski naseljene teritorije grada koje su u suprotnosti sa vrednostima urbanizma“, objašnjava Marko Stojčić, novi gradski urbanista Beograda. Kako ističe, trenutno se radi na urbanističkom saniranju ovih teritorija, najbolje što je moguće shodno situaciji, s obzirom da nije moguće ovaj deo teritorije privesti u potpunosti urbanistički planским naseljima.

„Nemoguće je da jedan urbanista za četiri ili osam godina svog mandata potpuno menja matricu grada. Bilo je moguće u Parizu kad je baron Žorž Ežen Osman napravio danas poznatu matricu, ali tako što je porušio pola Pariza koji je bio neplanski izgrađen. Problem starog dela Beograda je diskontinuitet sa kojim moramo da se pomirimo, a naša umešnost će se izraziti u načinu na koji ćemo ono što imamo prilagoditi potrebama ne današnjeg čoveka, već onog koji će živeti ovde za deset ili 50 godina. Na Novom Beogradu imamo smislenu matricu, pa se stoga ovaj deo grada jednostavnije razvija.“



**MARKO
STOJČIĆ**

Glavni urbanista grada
Beograda

RAZVOJ SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

Matrica grada moraće da istrpi promene pre svega u vidu korišćenja javnog prostora i rangiranja važnosti saobraćaja. „Pešaci moraju da dobiju prvo mesto koje su neopravdano izgubili. Procene su da bi broj automobila u doglednom periodu mogao da se duplira, a to je nešto što ova urbana matrica i saobraćajna mreža ne mogu da izdrže. Neophodni su ozbiljni potezi da preusmere automobilski saobraćaj tamo gde može da funkcioniše, što znači da će u nekim delovima grada korišćenje automobila morati da se minimizira. To prevashodno znači i promenu navika ljudi koji žive u Beogradu i da ne mogu da očekuju da kolima priđu na deset metara sadržaju koji ih interesuje, već da



koriste javni prevoz, da pešače ili voze bicikl. S jedne strane ovo je zdravija varijanta za njih, a s druge i jedina prihvatljiva za neka stara jezgra grada“, objašnjava Stojčić.

Pored silaska na reke, trenutno je u fokusu preusmeravanje kolskog saobraćaja na lokacije koje to mogu da prihvate. Jedan od najznačajnijih koraka u rešavanju ovog problema je razvoj i izgradnja prve dve, a kasnije i tri linije metroa. Kako ističe glavni urbanista na taj način smanjuje se potreba korišćenja velikog broja automobila. Stanovnicima Beograda će biti neophodno manje vremena za transport sa jedne lokacije na drugu, a u pitanju je i ekološki prihvatljivo rešenje.

„Radimo na tome da kao konačnu postavimo matricu pešačkih zona, u rekreativno-tu-

FOKUS
Ovo je tranzicioni period u kom bi trebalo da se fokusiramo na to da sami sebi ne postavimo prepreke za dalji razvoj

rističkom, ali i svakom drugom smislu. Da postavimo što širu mrežu biciklističkih staza u svim delovima grada kako bi 0,7 odsto učešća ovog vida saobraćaja, što je jedna od najmanjih vrednosti u svetu, povećali. Ovakav rezultat je nedopustiv za jedan evropski grad koji pokušava da se razvije ekološki i da s druge strane produži životni vek svojih stanovnika“, ukazuje naš sagovornik.

Lično će propagirati veću upotrebu motocikala koji, kako kaže, zauzima pet do sedam puta manje prostora nego automobil, a ujedno ovo je brži vid transporta, ali i jeftiniji u smislu izgradnje parking mesta. „Ovo je nešto što su prihvatili mnogi gradovi u Evropi, ne samo oni sa mediteranskom klimom. Učešće motocikala u saobraćaju u Beogradu je ispod jedan odsto, a siguran sam da postoji prostor da se njihova brojka uveća na deset odsto ukupnog saobraćaja. To znači da bi u svakom trenutku imali 2.000 manje vozila u centru grada, što zauzima ogromnu površinu koju bi trebalo da koriste pešaci, deca za igru, a ne automobil koji se tokom 12 sati u toku dana aktivno koristi tek pola sata i većinski deo vremena zauzima javnu površinu.“

Rešavanje ovog problema dalje može da se nastavi razvojem cirkularne ekonomije, pojavljivanjem car-sharing modela koji omogućavaju nove tehnologije, a koje zahtevaju i promenu navika samog stanovništva. Dotičući se ove teme pominjemo i ekološke standarde zelene gradnje koji su u fokusu brojnih evropskih gradova. Naš problem za uvođenje zelenih standarda u izgradnji je što smo zemlja koja se i dalje ekonomski razvija i osnažuje, smatra Stojčić. „Ovo je tranzicioni period u kom bi trebalo da se fokusiramo na to da sami sebi ne postavimo prepreke za dalji razvoj. Kada budemo dovoljno ojačali moći ćemo da postavljamo nedvosmislene uslove ovakvog tipa. Siguran sam da se približavamo tom trenutku, a moj je zadatak da investitoru edukujem i ubedim ih u to da ne mogu da gledaju samo svoj interes, već da kao neko ko vrši manje ili veće intervencije u prostoru moraju da gledaju i javni interes.“

REDEFINISANJE PLANOVА

Nezaobilazna tema kada se govori o investitorima je pokrivenost grada planovima detaljne regulacije, koji omogućavaju dalji razvoj lokacija i samog grada. Stojčić je učestvovao u



izradi više od 200 planova detaljne regulacije, a za sada je pokriveno oko dve trećine Beograda.

„U planski nerazrađenim delovima grada nemoguće je uspostaviti tržište, jer je u zakonskom smislu nepoznato šta je tu moguće graditi i samim tim investitori ne mogu da sagledaju potencijal takve lokacije. Plan je da prvo neizgrađene delove grada koji se nalaze u okviru građevinske teritorije Beograda popunimo, pre svega jer je dalje širenje van prirodnih granica grada neisplativo sa stanovišta izgradnje infrastrukture, posebno imajući u vidu činjenicu da ista nije razvijena u svim postojećim delovima unutar prirodnih granica. S druge strane, treba rešiti pitanje neplanski razrađenih naselja gde i dalje postoji prostor za gradnju, ali je neophodno utvrditi šta je u datim okolnostima moguće. Velikim delovima grada nedostaju javni objekti, poput škola,

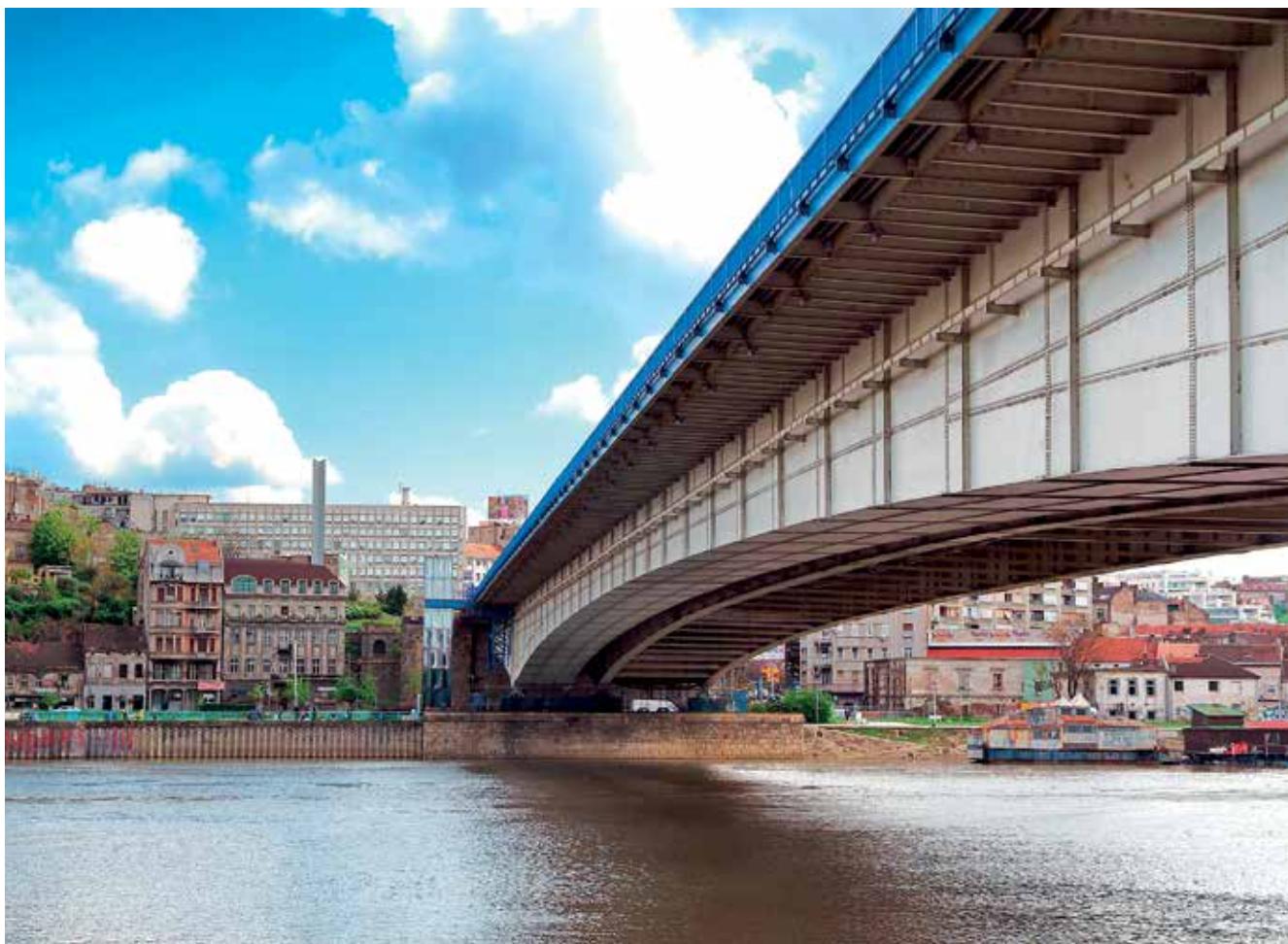
vrtića, što nije naselje primereno čoveku koji živi u Evropi u 21. veku“, izričit je glavni urbanista Beograda.

Postoje i delovi grada koji su ranije planski razrađeni, ali su ti planovi stavljeni van snage kako bi se u novim okolnostima procenilo šta je realno sprovesti u nekom periodu. „Pojedina rešenja su zastarela i moramo da ih inoviramo. To se odnosi na pitanje unutrašnjeg magistralnog prstena, koji je izuzetno značajan u smislu jačanja saobraćajne infrastrukture i pronalaška održivog načina izgradnje ove infrastrukture. To su potezi od 15 ili 20 kilometara saobraćajnica koji podrazumevaju i rušenje velikog broja objekata, pa je neophodno utvrditi održivi način da se to sproveđe, jer na kraju krajeva i finansiranje treba uskladiti sa naplatom naknade za komunalno opremanje. Treba imati u vidu da ukoliko nema investicija, onda nema ni dovoljno novca

PLAN

Gradu pre svega odgovara da arhitektonsko urbanistički završi neke celine u tom smislu da bi konačno mogla da se završi i infrastruktura





za razvoj grada. Neophodno je utvrditi da li je predviđeni broj saobraćajnih traka opravдан, gde ih treba povećati, gde smanjiti, napraviti ekonomski isplativo rešenje. I na kraju, da i ljudi koji su na trasi ovih saobraćajnih poteza znaaju na čemu su i da li je njihova lokacija isplativa za dalju izgradnju ili će im grad kroz eksproprijaciju isplatiti vrednost njihove parcele.“

TREND OVĐI DALJEG RAZVOJA

Na pitanje da li je i u Beogradu moguće rukovoditi se trendovima daljeg razvoja grada u visinu, kao što je to slučaj u svetskim metropolama, Stojčić navodi da je to primenjivo samo na Novom Beogradu, jer postoji široka regulacija ulica. Kada govorimo o visokim objektima, postoji 14 kriterijuma koje lokacija treba da ispunji da bi se na njoj gradila zgrada ovakvog tipa. Imajući u vidu da one ne smeju da ugrožavaju susedne objekte, u centralnoj zoni napravljena je mapa gde ovakve objekte nije moguće graditi.

„Ako pak pričamo o višim objektima

to je delimično utvrđeno kroz plan generalne regulacije koji je donet pre tri i po godine, ali sada kada smo videli kako stvari funkcionišu u praksi taj plan možemo da inoviramo. Imamo jako veliki broj neizgrađenih lokacija na atraktivnim opština kao što su Savski venac, Vračar i Stari grad koje stoje i vlasnici iz imovinsko-pravno nerešenih razloga ili možda nerealnih zahteva prema investitorima ne puštaju dalje tržište u razvoj, što je nešto što gradu ne odgovara. Gradu pre svega odgovara da arhitektonsko urbanistički završi neke celine u tom smislu da bi konačno mogla da se završi i infrastruktura, kako bismo sprečili pojavu da u istom bloku imamo večito gradilište u periodu od nekoliko decenija. Ovo je neophodno i kako bi ta infrastruktura zadovoljila potrebe svih objekata na lokaciji“, jasan je glavni urbanista.

Kako ističe naš sagovornik paralelno se rade najznačajniji projekti u poslednjih 30-40 godina i može se reći da je ovo zlatni period za infrastrukturu grada Beograda.

METRO

Već od sledeće godine imamo konkretnе poteze i radove na makiškoj strani

TREBA IMATI U VIDU DA UKOLIKO NEMA INVESTICIJA, ONDA NEMA NI DOVOLJNO NOVCA ZA RAZVOJ GRADA





„U ovom trenutku je u toku realizacija mosta preko reke Save od Beograda na vodi do Novog Beograda, odnosno zamena starog tramvajskog mosta novim sa više traka koji će da prihvati sav saobraćaj na toj trasi. Taj isti most rekonstruišemo i prebacujemo dalje na potez blok 70 – Ada Ciganlija i to će biti pešački i biciklistički most. Treći most gde smo krenuli u postupak izgradnje je most preko Ade Huje do druge strane Palilule, veoma je važan upravo zbog preusmeravanja automobila i uz tu vezu zajedno sa Pupinovim mostom možemo reći da imamo dovoljan broj mostovskih veza za narednih 50 godina.“

Što se metroa tiče postoji jasna slika toga šta se radi, kao i volja cele države da se obezbedi način finansiranja. „U toku je izrada planske dokumentacije i svih neophodnih studija i analiza, a svi trenutni radovi na javnom prostoru grada uskladjuju se sa potrebama metroa. Već od sledeće godine imamo konkretne poteze i radove na makiškoj strani“, kaže Stojčić, ističući da je metro najveći građevinski poduhvat koji ćemo imati.

Pored metroa i mostova radi se na daljem razvoju i konačnom formirajućem pešačkim zona što će omogućiti definisanje razvijene saobraćajne

mreže u gradu u kojoj će se jasno znati kuda ide javni prevoz, kuda automobili, a kuda pešaci. „U naredne dve do tri godine konačno ćemo moći da kažemo da smo povezali grad sa rekama, i to će biti najveća stvar koju smo uspeli da uradimo – da napravimo grad čovekomernijim.“

Paralelno se rade i investicije koje su sve ozbiljnije. „Ne samo Beograd na vodi, već i izgradnja kompleksa na Adi Huji, u bloku 18 i kompleksa na Makiškom polju. Te tri intervencije osim što će urediti ove delove grada, doneće i značajna sredstva od kojih će grad moći dalje da se razvija u infrastrukturnom smislu.

Beograd je trenutno jedna od najperspektivnijih destinacija za ulaganje u Evropi. Potputni sam optimista da će se dalji razvoj nastaviti u ovakovom smeru. Što se tiče slike Beograda kroz četiri godine, moram da napomenem da je to relativno kratak period za razvoj jednog grada, ali smatram da će se završiti dosta infrastrukturnih objekata koje smo započeli. Već su promenjene vizure grada i unapredene ambijentalne celine. Moja osnovna delatnost će biti da nastavim da se taj kontinuitet obezbedi dugoročno, a verujem da ćemo za 10-15 godina imati urbanistički sređen i zaokružen grad“, zaključuje glavni urbanista grada Beograda.

Paralelno radimo
najznačajnije
projekte u
poslednjih

30-40
godina

MPC PROPERTIES

MPC Properties is one of the largest real estate development companies in Serbia, with more than 30 projects that have been established since the company's foundation.

The company is currently investing 250 million Euros in three development projects, all located in Belgrade: office buildings Ušće Tower Two and Navigator Business Center II and retail asset Beo Shopping Center.

At the moment, on three sites, MPC is constructing 221,000 m² of GBA.



office@mpcproperties.rs
www.mpcproperties.rs

MPC PROPERTIES WORLD CLASS REAL ESTATE DEVELOPER



Ušće Tower Two is a modern, prestigious, luxury office building, offering A+ class business space ground floor plus 22 floors, with 23,200 m² of GLA.

Located at the very heart of the New Belgrade's business district, at the confluence of Sava and Danube rivers, Ušće Tower Two will be the perfect place for business development.

The building is designed in accordance with green building standards and will apply for a BREEAM excellent certification.

Ušće Tower Two will be "the breathing building" with decentralized natural ventilation integrated in the façade and streaming fresh air at the touch of the button.

RAST GRADA JE IŠAO ISPRED STRUKE

TEKST *Ksenija Mijatović*

Stara urbana tkiva zahtevaju delikatniji pristup zbog pomirenja potreba nastalih savremenim načinom života

U proteklih dvadeset godina, grad Beograd je doživeo veliku ekonomsku, demografsku, građevinsku, a posledično i urbanističku transformaciju. „Urbano planiranje imalo je za cilj da usmerava i oblikuje tu transformaciju i ekspanziju, ali zbog tempa usvajanja urbanističkih planova, rast grada na terenu, prema obodima je najčešće išao korak ispred struke. Time smo došli u situaciju da planska dokumentacija nižeg reda ima za cilj „legalizaciju“ i infrastrukturno pomeranje ne-planski građenih naselja“, ističe Petar Stojanović, direktor kompanije Cityplanners, napominjući da ovakvi slučajevi nisu bili jedina pojava beogradskog urbanizma.

Drugi model prepoznatljiv u prethodnih



**PETAR
STOJANOVIC**
d.i.a, direktor,
City Planners

 A portrait photograph of Petar Stojanović, a man with dark hair, wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt.

dvadesetak godina, prema rečima našeg sagogovnika, podrazumevao je donošenje planova detaljne regulacije koji predviđaju izgradnju velikog kapaciteta u postojećem urbanom tkivu, gradskim blokovima sa pretežno prizemnim objektima. Zbog velike stope isplativoštosti, čitavi kvartovi su porasli sa prizemnih na petospratnice.

Šta predstavlja okosnicu razvoja grada i koje su najveće urbanističke promene koje su se desile u poslednjih 20 godina?

— Sa stručne strane gledano, a naročito sa ove vremenske distance, možemo povući i paralele između dva planska dokumenta, odnosno dva Generalna urbanistička plana (GUP), koji je ustaljeno osnovni, strateški plan prostornog



razvoja Beograda, a koji za grad izrađuje Urbanistički zavod Beograda.

GUP Beograda 2000, usvojen 1972. godine, smatra se predstavnikom zlatnog doba urbanizma u bivšoj Jugoslaviji i Beogradu i uzorom za evropske i svetske gradove sa dostignućima koja odgovaraju ciljevima održivog razvoja UN Habitat 3, usvojenim 2016. godine.

Koncepcija urbanog razvoja i strateška opredeljenja GP Beograda 2021 koji je usvojen 2003. godine zadržani su u važećem GUP Beograda 2021, uz preispitivanje ekonomskih i demografskih uslova i usklađeni su sa izmenjenim prioritetima Grada.

Okosnicu planskog razvoja Beograda čine lokacije za velike gradske projekte, prostori od posebnog interesa za grad, rehabilitacija i tran-

VREDNOST LOKACIJE DEFINIŠE NJEN EKONOMSKI, TAČNIJE GRADITELJSKI POTENCIJAL, A NE KVALITET ODNOŠNO BONITET POSTOJEĆIH OBJEKATA

sformacija nekadašnjih industrijskih i vojnih kompleksa, uz ranije definisana planska rešenja za privredne zone i parkove.

Najociđednije urbanističke razlike i promene ova dva GUP-a, koji upravo tretiraju vremenski period razvoja od dvadesetak godina, mogu se prepoznati jednostavnim preklapanjem mapa.

Prvo, uočićemo drastično povećanje teritorije grada, koje je posledica demografskog skoka (treba imati u vidu godinu izrade prvog GUP-a koji poredimo, a to je 1972. period stabilnosti SFRJ pre svih ratnih dešavanja i izbegličkog talasa), ali se posebno treba fokusirati na dominantan pravac širenja grada, a to je severni pravac koji obuhvata sva palilulska naselja prema Borči.

Drugu pojavu koju registrujemo, odnosi se na procenat površina u okviru GUP-a koje su opredeljene za zelenilo, ozelenjavanje, sport, rekreaciju. Poređenjem pojedinačnih zona u gradu konstatujemo gde su takvi prostori место ustupili stanovanju, privredi i poslovanju. Odnos zelenih površina i zemljišta „komercijalnije“ namene je čak drastičniji kada se uzme u obzir trend porasta spratnosti odnosno visine objekata u zonama izgradnje.

Treća pojava je uvođenje kategorije visokih objekata čije je ponovno uvođenje u Beogradski urbanizam omogućeno PGR-om koji je usvojen 2016. godine.

Kako rešavanje urbanističkih pitanja utiče na atraktivnost i vrednost određene lokacije?

— Kada razmatramo atraktivnost ili vrednost pojedinačne lokacije svakako da na krajnji is-



OKOSNICU PLANSKOG RAZVOJA BEOGRADA ČINE LOKACIJE ZA VELIKE GRADSKE PROJEKTE

hod ne utiče samo geografska pozicija već niz faktora koji korespondiraju na nivou mikrolokacije, ali i koji definišu samu lokaciju u širem kontekstu. Veći deo tih faktora uticaja su direktno definisani kroz razne oblike urbanističkog planiranja. Za početak, vrednost lokacije definiše njen ekonomski, tačnije graditeljski potencijal, a ne kvalitet odnosno bonitet postojećih objekata. Potencijal neke lokacije je upravo definisan mogućnostima i ograničenjima planskog dokumenta koji tretira pojedinačnu lokaciju.

Zatim, atraktivnost je element koji takođe utiče na vrednost lokacije. Atraktivnost je pojam koji zavisi od ugla posmatrača. Za investitore atraktivnost se linearno povećava sa povećanjem mogućih kapaciteta izgradnje, dok je za krajnjeg korisnika atraktivnost definisana kvalitetom života, rada, poslovanja koje pruža dата lokacija. Primetan je trend porasta edukovanih investitora koji prepoznavaju potrebe krajnjeg korisnika, odnosno kupca pa se i dva načina percepiranja atraktivnosti približavaju. Za harmonizaciju ovih elemenata – vrednost, atraktivnost za investitora, atraktivnost za korisnika, zadužen je Grad, primenom svojih alata i mehanizama upravljanja urbanističkim planiranjem.

Gledano sa nivoa jednog evropskog grada, do koje mere napori na poboljšanju saobraćajne infrastrukture mogu da doprinesu upotrebojnoj vrednosti kako samog grada, tako i komfora njegovih stanovnika?

— Evropski gradovi su stara urbana tkića, nastala pod drugaćijim okolnostima i razvijana za drugi način funkcionisanja i sa drastično manjom populacijom. Transformacija takvih gradova, a i Beo-



grad je jedan o njih, zahteva delikatniji pristup zbog neophodnosti za pomirenjem potreba nastalih savremenim načinom života, povećanja populacije, kulturnog nasleđa i drugih faktora. Beograd je možda i zahtevniji obzirom da je kasno započeo svoj put urbane transformacije u odnosu na evropske grade sličnog formata – tek 1867. godine.



Poboljšanje saobraćajne infrastrukture grada je od vitalnog značaja, kako u kontekstu povezanosti na spoljnu saobraćajnu infrastrukturu – putne, železničke i ostale koridore na svim nivoima, tako i u kontekstu razvoja komunikacije unutar samog grada.

Moderne tendencije evropskih pre-

stonica nalažu da se one šire „u visinu“, a ne van svojih prirodnih granica. Koliko je ovo primenjivo u Beogradu i kakvi su efekti?

— To je tendencija koja je kod nas ponovo uvedena nakon 2016. godine, jer je jedan dug vremenski period visina objekata u Beogradu bila limitirana sa idejom o harmoničnom urbanizmu grada. U poslednjih dvadesetak godina trend velikih investicija ima uticaja na beogradski urbanizam pa se rastom u visinu postiže povećanje vrednosti lokacije.

Takav rast u visinu ne utiče značajno na rast grada van prirodnih granica, jer se poboljšanjem infrastrukture i te prirodne granice prevazilaze ili pomeraju. Suština je u prepoznavanju i implementaciji urbanističkih elemenata koji će taj rast u visinu kontrolisati i omogućiti da pojedinačni visoki objekti kohabitiraju sa postojećim tkivom.

Koliko prostora ili alata postoji za estetsku harmonizaciju objekata u Beogradu i koliko je ovo bitno pitanje za sam grad?

— Naša zakonska regulativa predviđa mehanizme za estetsku harmonizaciju grada i na tome se intezivno radi i postoji profesionalni konsenzus, bez obzira na politički establišment. Institucija gradskog arhitekta i komisija za planove su tela koja imaju mandate da se bave, između ostalog i ovom temom.

Komisija za planove usvaja određene projekte ne samo sa definisanim urbanističkim parametrima, već i sa arhitekturom, estetikom objekata koja je predstavljena u projektu. Problem nastaje u kasnjim koracima gde investitori često u toku same izgradnje u velikoj meri, ili čak u potpunosti menjaju samu arhitekturu objekta i uspevaju da takve objekte prodaju, ozakone ili privedu nameni. Zakon predviđa instrumente za kontrolu projekta do krajnjeg ishoda, ali implementacija i sprovođenje zakonom definisanih okvira je kategorija koja je u Srbiji pojam podložan različitim tumačenjima ili eventualno zloupotrebljama.

VISINSKA EKSPANZIJA

Suština je u prepoznavanju i implementaciji urbanističkih elemenata koji će taj rast u visinu kontrolisati i omogućiti da pojedinačni visoki objekti kohabitiraju sa postojećim tkivom



REAL ESTATE

EKSPANZIJA PONUDE I POTRAŽNJE

Beograd kao glavni grad ujedno je i glavni građevinski centar

TEKST *Iva Mihajlović*

O pozitivnim tendencijama na tržištu nepokretnosti u Srbiji govori podatak da je tokom 2018. godine prijavljena izgradnja 21.509 stanova, što je za 9,8 odsto više u odnosu na 2017. godinu. Ukupan broj izdatih dozvola za zgrade i ostale građevine tokom prethodne godine iznosio je 19.484 što je za 5,5 odsto više u odnosu na 2017.

Vrednost izvedenih građevinskih radova povećana sa 291,8 u 2017. na 332,4 milijarde dinara, odnosno na oko 2,8 milijardi evra, tokom prošle godine, što je najveći rezultat od kad se meri ovaj indikator. Prema zvaničnim podacima Republičkog zavoda za statistiku, 2018. godina je bila jedna od najuspešnijih za građevinski sektor Srbije.

Porast tržišta pratio je i skok cene stanova novogradnje koji je tokom prethodne godine iznosio 9,9 odsto u odnosu na 2017, a uzimajući u obzir promene kursa, cene stanova novogradnje porasle su za 12,8 odsto. Na to je najviše uticao rast cene građevinskog zemljišta, ali je došlo i do određenog porasta cene gradnje.

Beograd kao glavni grad ujedno je i glavni građevinski centar. U prestonici je pre dve godine izdato 197 građevinskih dozvola, a prošle 228. Reč je o kompleksnim projektima imajući u vidu da su samo tokom 2018. izdate dozvole za nešto preko milion kvadrata, a gradske vlasti očekuju da će ove godine taj broj biti premašen. Kako je u više navrata pominjao Goran Vesić, zamenik gradonačelnika Beograda, ubrzavanje



zakonskih procedura, ali i podrška investitorima u vidu radne grupe sastavljene od republičkih i gradskih nadležnih institucija u cilju pomoći u rešavanju administrativnih zahteva onih koji ulažu 50 miliona evra, odnosno savetnika iz gradske jedinice za upravljanje projektima za ulaganja od 10 miliona evra, predstavljaju dobar put za privlačenje investitora.

Prema podacima Republičkog geodetskog zavoda prošle godine ukupno je prometovano 49.500 nekretnina, od čega 37.500 stanova. Na teritoriji Beograda tokom 2017. izgrađeno je 4.478 stanova, dok je u tom periodu prodato 15.672 stana.

Tokom 2018. prosečna cena stanova u Beogradu povećana je za 14,7 odsto, a u prestonici je zabeležena i najveća prosečna cena novogradnje koja iznosi 248.058 dinara i predstavlja povećanje od 11,7 odsto u odnosu na godinu pre. Prosečna cena kvadrata u novogradnji u Beo-

CENE

Prosečna cena kvadrata u novogradnji u Beogradu kreće se od 1.750 do 2.250 evra za projekte višeg kvaliteta gradnje



gradu kreće se od 1.750 do 2.250 evra za projekte višeg kvaliteta gradnje, dok na pojedinim mikro lokacijama cena luksuznih stanova prelazi i 3.000 evra po kvadratu. Najskupljи kvadrat zabeležen je na teritoriji opštine Savski venac i iznosio je 7.800 evra.

PREDNJAČI STANOGRADNJA

U prestonici niču čitava naselja poput Kapija Vračara koja ovog proleća dočekuje prve stanare, Panorame Voždovac u kojoj su početkom septembra prošle godine prodate sve jedinice, Sunnyville, Zemunskih kapija i drugih projekata domaćih investitora, ali ne manjka ni stranih.

U finansiraju i izgradnji nekretnina u Srbiji, kako pokazuju podaci revizorske kuće KPMG za prvu polovicu 2017, preovlađuju strani investitori i to iz Južne Afrike, Izraela i Austrije. U poslednje vreme reklo bi se da izraelske in-

vesticije dominiraju, dok po prvi put na tržište stanogradnje u Srbiji ulazi i kineski investitor. Tako Yiaxi Properties Group iz Hong Konga sa Zepter Group počinje izgradnju prve faze kompleksa Zepterra koji će ukupno imati 750 stanova, 75.000 kvadrata stambenog i 20.000 kvadrata poslovnog prostora. Uz ovaj projekat lice Novog Beograda, a posebno bloka 65, menjaju i kompleksi New Minel, Savada 3, Exing i završetak projekta West 65. Deka Inženjering započeo je poslednju fazu projekta A blok, PMC Inženjering gradi stanove u okviru projekta Blok 32, dok je Energoprojekt počeo sa izgradnjom projekta Park 11.

Početkom ove godine počela je izgradnja K-Distrikta kompleksa na Dorćolu, investicije od 200 miliona evra holandske kompanije Pinnacle. Posebnu pažnju privlače kondominijumi koji svojim stanarima nude zajedničke sadržaje poput bazena, parkova, fitnes centra- >

ra, pod budnim okom bezbednosnog video nadzora. Ovaj tip stanogradnje za sada je dostupan samo Beograđanima, a čini se da u ovom sektoru prednjače izraelski investitori. Tako je Shikun & Binui Group započeo izgradnju prve faze kompleksa Wellport na Novom Beogradu u koji će investirati 130 miliona evra, završavaju četvrtu fazu projekta Central Garden, a tu je i kompleks Voždove kapije.

AFI Europe je početkom 2017. započeo sa izgradnjom projekta Skyline u okviru koga su planirane dve stambene i jedna poslovna kula, sa oko 100.000 kvadratnih metara. Još jedan izraelski investitor započeo je izgradnju projekta Kneza Miloša Residence, kompleksa od sedam objekata sa ukupno 226 stambenih jedinica, na mestu nekadašnje ambasade SAD.

Prve stanare prošle godine dobio je i Beograd na vodi, koji nastavlja sa izgradnjom. Ovaj projekat realizuje se od 2015. na milion kvadrata, sa 6.000 stanova, vrednosti 3,5 milijarde evra.

RASTE BROJ MALOPRODAJNIH I POSLOVNIH OBJEKATA

Po veličini transakcije 2017. godinu obeležila je kupovina tržnog centra Belgrade Plaza na Karaburmi od strane izraelske kompanije BIG Shopping Centers, koja je ujedno krenula i sa izgradnjom novog objekta od 120.000 kvadrata, vrednosti 150 miliona evra,

čiji se završetak očekuje do kraja 2019. Značajna ulaganja zabeležili su i austrijski Immofinanz, češki RC Reinvest, a izraelski Aviv Arlon najavio je izgradnju maloprodajnih centara širom zemlje. U Novom Sadu južnoafrički NEPI polovinom novembra prošle godine završio je Promenada Mall od 50.000 m².

Sve veće interesovanje za izgradnju šoping centara i retail parkova u Srbiji rezultat je prezasićenosti tržišta u regionu. Pre samo 7-8 godina u prestonici je postojalo svega dva do tri šoping centra, a 2017. godine otvorena su dva – jedan na Karaburmi i jedan u samom centru grada koji je investicija izraelske Ashtron Group vredna 80 miliona evra. Još tri su u fazi izgradnje – BW Galerija, kao i Ada Mall u koji je GTC uložio 105 miliona evra, a čije otvaranje je planirano na proleće 2019, dok MPC Properties gradi novi šoping centar sa 43.000 kvadratnih metara prodajnog prostora čije je otvaranje planirano za proleće naredne godine.

U poslednjih sedam godina u Srbiji je otvoreno dvadesetak retail parkova, a za ovu ih je planirano još 11. Moderni tržni centri u Beogradu trenutno se prostiru na 150.000 kvadrata, a ove godine ta brojka uvećaće se za 34.000.

Biće zanimljivo videti kome će od investitora biti interesantna lokacija Beogradske industrije piva koja je dobila prenamenu iz industrijskog u mešoviti gradski centar sa pretežno komercijalnom namenom, za koju se

PO PRVI PUT NA TRŽIŠTE STANOGRADNJE U SRBIJI ULAZI I KINESKI INVESTITOR

Pre samo
7-8 godina u
prestonici je
postojalo svega

2-3
šoping centra



Šoping centar na Zvezdari, MPC Properties



U OVOM TRENUTKU GRADI SE **140.000 NOVIH** **KVADRATNIH** **METARA** **POSLOVNOG** **PROSTORA A** **KLASE**

razradom u detaljnem planu utvrđuje program budućih funkcija, pravila građenja i infrastrukturnog opremanja.

Prošla godina najavila je značajne promene i kada se radi o poslovnim zgradama koje trenutno broje 450.000 kvadrata u Beogradu. U ovom trenutku gradi se 140.000 novih kvadratnih metara A klase, dok se tokom godine očekuje završetak gradnje 60.000 kvadrata. Najveći deo koncentrisan je na Novom Beogradu gde je MPC Properties otpočeo gradnju Navigator 2 centra, Ušće kule 2; završava se izgradnjom GTC Green Heart, Sirius je započeo sa izgradnjom druge faze. Ovog proleća očekuje se završetak izgradnje i poslovnog kompleksa Central Garden u samom centru grada, dok je u starom jezgru prestonice završen i kompleks Ziegel House. Kompanija NCR najavila je gradnju poslovne zgrade i kampusa u bloku 42.

Prosečna cena rente poslovnog prostora A klase kretala se tokom prošle godine između 15,5 i 16,5 evra po metru kvadratnom, sa istim tendencijama tokom ove godine, a pad cena očekuje se tek tokom 2021. nakon izgradnje novih 140.000 kvadrata poslovnog prostora.

PLANOVİ GRADA

Aktivnosti privatnih investitora prate i dalja ulaganja Grada Beograda, pa je tako Goran Vesić, zamenik gradonačel-



nika, istakao da vrednost infrastrukturnih projekata u narednih deset godina iznosi 12 milijardi evra. Tokom leta ove godine trebalo bi da počne izgradnja novog savskog mosta, do kraja godine očekuje se početak izgradnje novog tunela koji će povezati savsku i dunavsku obalu. Urađeno je urbanističko rešenje za izgradnju bloka 18. Izgradnja prve stanice metroa u Makiškom polju mogla bi da krene do kraja 2020. godine, a vrednost ovog projekta iznosi četiri milijarde evra. Najavljeni su i infrastrukturna ulaganja u marinu Dorćol, izgradnja unutrašnjeg magistralnog prstena, nastavak obilaznice oko Beograda. Svi radovi odvijaju se prema glavnim odrednicama razvoja grada, a to su: izmeštanje industrije iz centra grada, spuštanje grada na reke i promena hijerarhije saobraćaja.

Vrednost
infrastrukturnih
projekata u
Beogradu u
narednih deset
godina iznosi

12

milijardi evra



KORPORATIVNO

Zabriskie Studio



ARHITEKTURA KOJA SE OSTVARUJE

Dobar projekat rezultat je međusobnog poverenja investitora i arhitektonskog biroa

Temu razvoja Beograda u arhitektonskom i urbanističkom smislu trebalo bi sagledati razmatrajući situaciju u poslednjih nekoliko godina u našoj prestonici, a ne u odnosu na svetske metropole, smatra Lela Alempijević, partner i izvršni direktor arhitektonskog biroa Zabriskie Studio. „U poslednjih pet godina evidentan je nagli razvoj, naročito u stanogradnji, a koji je prouzrokovao velikom potražnjom ovog tipa nekretnina“, navodi naša sagovornica.

Taj bum masovne stanogradnje približio je standarde svetskom nivou, smatra Vladimir Đorić, konsulting direktor i partner u Zabriskie Studio. „Prethodni period bio je karakterističan po manjim investitorima i usitnjjenim projektima. Počevši od Belvila i A bloka, situacija se drastično menja. Primera radi Zabriskie trenutno radi na projektima Merin Hill na Lekinom brdu, East Side na Konjarniku, i Square na Voždovcu, koji postavljaju standarde koji se mogu primeniti bilo gde“, navodi Đorić i ističe da veruje da će naredni period doneti razlike upravo na temu arhitekture, dizajna i odnosa prema urbanizmu i kontekstu i osmelići i arhitekte i investitore na hrabrije i društvenije projekte.

„Zbog velike potražnje prodaje se uglavnom sve što se izgradi, ali treba biti oprezan pri izvlačenju zaključaka o eventualnim trendovima u ovakvoj situaciji“, napominje Lela, sa kojom se slaže i Milka Gnjato, kreativni direktor i partner u arhitektonskom birou Zabriskie, koja ističe da se zapravo mali broj ljudi pronalazi u estetici koja trenutno ima primat.

Kako potvrđuju iz svoje prakse, investitori sve češće odstupaju od generičke arhitekture, što ukazuje da se i tržište menja i postaje ozbiljnije. Da bi nastavilo da se dalje razvija pozitivnim diskursom, smatraju da bi raspisivanje konkursa za projekte i od strane privatnih investitora, trebalo da postane praksa. „Zdrava konkurenca je jako važna i u ovom segmentu,

Stambeno-poslovni objekat Merin Hill



kao i u svakom drugom poslu. Na ovaj način podigao bi se kvalitet projekata, što ima benefite i za sam grad, a sami projekti se ne bi svodili na momenat kreacije već ozbiljno istraživanje i otkrivanje potencijala lokacije”, ističu u Zabriskie studiju.

Ovakav stav u saglasnosti je sa pristupom koji sami neguju. Ne odustaju od vrednosti arhitekture u funkcionalnom smislu, a svoj arhitektonski biro, koji trenutno čini 15 arhitekata, koncipirali su tako da svaku fazu razvoja projekta prate određeni timovi – od autorskog, preko inženjerskog i tehničkog. Zahvaljujući ovakovom konceptu Zabriskie Studio može da pruži rešenje i za velike projekte, i pruža uslugu i kvalitet koji se može očekivati od velikih korporacija. Udruženi deluju gotovo četiri godine, a svako od partnera Zabriskie studija ima više od 15 godina iskustva. Iz dosadašnje prakse sigurni su u to da je tim pobedničko rešenje, a članovi njihovog tima, koji će do kraja godine biti i proširen, autori su projekata na kojima učestvuju i na tome posebno insistiraju. Dodatno, ističu da je dobar projekat rezultat međusobnog poverenja investitora i arhitektonskog biroa, jer jedino na taj način, uz sinergetsko delovanje i interakciju može se doći do ozbiljnijih rezultata.

Dobar odnos koji ostvaruju sa investitorima proizlazi iz iskustva da su se i sami našli u toj ulozi. Kroz Vibe construction, kompaniju koja se bavi investicijama u stanogradnju, u kojoj su partneri, kroz dva projekta iskusili su koliko je zahtevna uloga investitora u našim okolnosti-

POSEBAN PRISTUP

„Uvek se trudimo
da izazov ili
eventualni problem
interpretiramo tako
da pronađemo
rešenje koje će
doneti benefit
i investitoru
i budućim
korisnicima objekta“

ma koje prati nedovoljno uređen sistem kao i brojne nepredviđene situacije.

Ovakvo iskustvo doprinelo je jedinstvenom pristupu poslu i dodatnoj usluzi koju pružaju, a koja se može definisati kao urbanistički konsalting.

„Beograd ima mali broj slobodnih i tržišno upotrebljivih lokacija, koje su infrastrukturno opremljene, jer stepen pokrivenosti planskom regulacijom još uvek nije stopostotan. Samim tim skok cena na tržištu diktira nedostatak lokacija. Veoma bitan momenat kod odabira lokacije i donošenja odluke da li investitor treba da uloži u nju, jeste informacija o potencijalima te lokacije i još važnije manama i otežavajućim okolnostima. Takve informacije nije moguće dobiti iz prostog čitanja plana, indeksa izgradjenosti ili spratnosti. Dobijaju se na osnovu jedne multidisciplinarnе analize i katastra i imovinsko-pravnog sagledavanja lokacije, ur-

Hotel Srebrnac,
Kopaonik





Objekat na uglu Mike Alasa i Braće Baruh

INVESTITORI SVE ČEŠĆE ODSTUPAJU OD GENERIČKE ARHITEKTURE, ŠTO UKAZUJE DA SE I TRŽIŠTE MENJA I POSTAJE OZBILJNIJE

banistički i infrastrukturno“, objašnjava Vladimir Đorić, koji naglašava da je u njihovom pristupu izuzetno važno i da se prati šta kaže praksa u određenim situacijama ovog tipa kako bi se donela konačna odluka i pronašlo odgovarajuće rešenje. „Projektovanje je živ proces tokom kog postoji veliki broj nepoznanica, pa sa svakim novim projektom i učimo“, nadovezuje se Lela Alempijević.

„Svaka lokacija ima neki svoj kontekst i uslovjenosti. Izazov je iznalaženje pravog rešenja, postavke objekta, odnosa prema terenu i stvaranje jedne zdrave celine i oblikovno i funkcionalno“, ističe Milka Gnjato. „Uvek se trudimo da izazov ili eventualni problem interpretiramo tako da pronađemo rešenje koje će doneti benefit i investitoru i budućim korisnicima objekta. Jedan od poslednjih primera je pitanje potrkovlja koje je u Beogradu vrlo problematično i često se ispostavi kao prostor koji se najslabije prodaje, odnosno traži. Na projektu Merin Hill u saradnji sa timom naših kolega koji su bili angažovani od strane investitora kreirali smo rešenje koje je u skladu sa zadatim urbanističkim standardima, a samim korisnicima pruža viši kvalitet stanovanja. Uradili smo inverziju uobičajenog načina korišćenja dupleksa i u donjem delu kreirali noćnu zonu,

a u gornjem dnevnu sa velikim bašta-ma“, objašnjava Milka Gnjato. „Na ovaj način, praćenjem onoga što se dešava u praksi, kreiran je novi motiv celokupnog projekta, a ovi stanovi postali su tokom faze preprodaje veoma popularni među kupcima.“

Ocenjujući dalja kretanja u razvoju grada članovi Zabriskie tima ocenjuju da će u narednom periodu veoma biti interesantna lokacija donjem Dorćola, gde uz investitora Granit Invest rade na jednom projektu. Urbana rekonstrukcija i adaptacija industrijskih projekata u određenim delovima Beograda već je počela, a velika tema u smislu urbanističkog razvoja i promišljanja biće i Novi Beograd, kako bi se izbegla segregacija poslovnog i stambenog dela ove lokacije, navode naši sagovornici. Milka Gnjato ističe da ključ za uspeh razvoja nisu samo ekonomski prilike ili potražnja već planiranje. Uslov za dobar razvoj su dobro strateško, funkcionalno i ambijentalno planiranje na nivou grada, sprovođenje arhitektonsko-urbanističkih konkursa kao i građenje arhitektonske kulturne politike.

Svako od
partnera
Zabriskie studija
ima više od

15

godina iskustva

Stambeni objekat,
Krfска ulica



ML27
SWISS
APARTMENTS



**NOVI
KONCEPT**
STANOVANJA U BEOGRADU

Ekskluzivni zastupnik prodaje

West Properties d.o.o.

📍 Baba Višnjina 38, 11000 Beograd

Reg.br. 416

📞 +381 11 32 43 274

✉️ office@westproperties.rs

🌐 www.westproperties.rs



WEST
PROPERTIES

SIMBOL NAPREDNOG KAPITALIZMA ILI GRAD ZA SVE STANOVNIKE?

Sredinom marta u Njujorku je otvorena prva faza jednog od najvećih projekata u istoriji grada

TEKST **Vladimir Mitic**

Smešten na zapadnoj strani Menhetna, Hudson Yards je najveći razvojni projekat tog tipa u Njujorku još od 30-ih godina i otvaranja Rokfeler centra. Novoizgrađeni deo grada, čija je prva faza svečano otvorena polovinom marta, prostire se na 14 hektara zemljišta sa prestižnim stambenim kулama, poslovnim prostorima, tržnim centrima, vrtovima i restoranima koje su dizajnirali neki od najznačajnijih arhitekata u svetu. Ceo projekat iza kog stoje developeri Related Companies i Oxford Properties Group, vrednosti 25 milijardi dolara, prostire se kroz četiri gradska bloka. Prva faza obuhvata oko 1.1 miliona kvadrata, a druga faza sa gotovo 600.000 kvadrata podrazumeva izgradnju javne škole, zajedno sa dodatnim rezidencijalnim, poslovnim i retail objektima.

Najviše pažnje u novom delu Velike Jabuke izazvao je objekat u vidu umetničke instalacije koji potpisuje Thomas Heatherwick. Nova turistička atrakcija je kula koja formira centralni deo novog trga, ali i susednog High Line parka. The Vessel predstavlja jedan od najsloženijih arhitektonskih projekata izrađenih od čelika ikada. Ukupno 2.500 stepenika vodi do 80 terasa koje posetiocima pružaju nove

i drugačije poglede i perspektive.

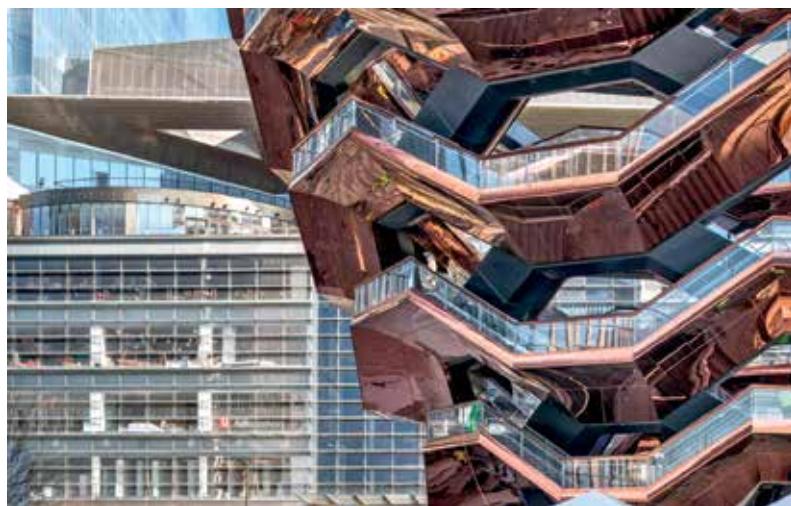
Jedini objekat u okviru Hudson Yards projekta čiju izgradnju finansira sam grad Njujork je novi kulturni centar The Shed, koji svoja vrata otvara u aprilu.

Na broju 15 Hudson Yards nalazi se rezidencijalna kula visoka oko 270 metara, sa preko 83.000 kvadrata. U okviru nebodera smešteno je gotovo 300 stambenih jedinica, uključujući oko stotinak pristupačnih stanova za koje su se budući stanari birali preko posebne lutrije pokrenute u oktobru 2018. godine. Gotovo 60 odsto nekretnina u okviru objekta je već prodato, a cena stanova se kreće od 3.9 miliona dolara. Unutar objekta postoji bazen, poseban lounge prostor na krovu, kao i privatni coworking prostor.

Preko puta novog trga, na broju 35, smešten je neboder sa preko 100.000 kvadrata, dizajnersko delo Davida Childsa. Sa gotovo 305 metara visine ovo je najviši rezidencijalni objekat na novom prostoru grada. Pored 143 stana, u okviru nebodera biće smešten i prvi Equinox hotel sa preko 200 soba. Gosti hotela i stanari moći će da uživaju i u fitnes i spa centru koji se prostire na 5.500 kvadratnih metara. Useljenja će početi tokom ove godine, a hotel se otvara u junu.

Sa desne strane ovog rezidenci-





jalnog objekta, na broju 55, nalazi se poslovni objekat visine 240 metara, čija je izgradnja počela 2015. Prva useljenja zakupaca otpočela su u januaru 2019, a trenutno su u pregovorima sa kompanijom Apple koja je zainteresovana za prostor od oko 5.500 kvadrata.

Na broju 50 gradi se još jedan poslovni objekat čiji se završetak očekuje 2022. godine. Sa 300 metara visine i 270.000 kvadratnih metara prostora, ovo će biti četvrtu najveću poslovnu kulu u Njujorku.

Sa gotovo 400 metara visine na adresi Hudson Yards 30, nalazi se druga najviša poslovna zgrada Njujorka. Ovde su pored developera novog dela Velike Jabuke svoje kancelarije smestile neke od najvećih kompanija na svetu, poput globalnog investicionog fonda KKR i medijske kuće Warner Media.

Na prostoru Hudson Yardsa izgrađen je i novi tržni centar sa oko 67.000 kvadrata. U njegovoj blizini, na broju 10, smešten je još jedan poslovni objekat od 168.000 kvadrata, otvoren još 2016. godine. Ova zgrada odlikuje se LEED Platinum sertifikatom, najvišim standardom zelene gradnje.

DRUGA FAZA

Nastavak projekta odnosi se na gotovo 600.000 novih kvadrata koji podrazumevaju izgradnju javne škole, zajedno sa dodatnim rezidencijalnim, poslovnim i retail objektima



FANTAZIJA MILIJARDERA O BUDUĆNOSTI GRADSKOG ŽIVOTA?

Zanimljivo je da je projekat naišao i na brojne kritike koje Hudson Yards karakterišu kao simbol naprednog kapitalizma, opremljen trofejnom arhitekturom, trgovima i prostorima dizajniranih za lepe fotografije na Instagramu, kao mesto koje nije stvoreno za građane Njujorka, već usku grupu bogatih pojedinaca.

Far West Side odvek je predstavljao svojevrsni ulaz u Menhetn, sa pristaništima za utovar robe, mrežom puteva i izlaznih rampi, a navodi se da novo urbano naselje pogoršava uslove za ovakvo funkcionisanje grada. Svojim generalnim planom Hudson Yards vešto izbegava ulice, a gradu uskraćuje vitalnost. Naime, celokupan front novog urbanog jezgra okrenut je ka 10. Aveniji, ali direktnog pristupa nema. Umesto toga pešaci moraju prvo da uđu u tržni centar i prođu kroz dve etaže kako bi došli do novog trga. Sam tržni centar, sa mrežom pokretnih stepenica koja ne prati jasan obrazac, usporava kretanje što u potpunosti ide u prilog komercijalnom prostoru, ali se postavlja pitanje koliko takva matrica odgovara stanovnicima grada.

Jedna od zamerki je i prikupljanje podataka ljudi koji žive, rade i posećuju ovaj prostor, a u svetu skorašnjih zloupotreba privatnih podataka korisnika društvenih mreža. Stoga se ističe da novi kvart posmatra ljude kao potrošače, a ne kao građane. Pomoću skenera, kamere i pripadajućih aplikacija prikupljaju se biometrijski podaci i podaci o kupovinama, kretanjima... Problem je što nije naznačeno u koju svrhu će se koristiti, sem omogućavanja boljeg funkcionisanja Hudson Yardsa.



Arhitektura je spora, a ceo projekat koji je rođen za vreme administracije Majkla Blumberga, nekadašnjeg gradonačelnika Njujorka, koji je uz predsednika i većinskog vlasnika jednog od investitora, u to vreme verovao da će briga o ultra-luskuznim potrošačima svima doneti koristi. Ali vremena su se promenila. Njujork se suočava sa krizom poverenja, a njegovi lideri su zanemarivali infrastrukturu i javni prostor toliko dugo da osnovni sistemi poput podzemne železnice i subvencionisanih stanova, praktično ne funkcionišu. I sve to u vremenu kada je nejednakost prihoda dostigla nivo koji nije viđen još od 20-ih godina prošlog veka. Stoga se kao jedna od mera razmatra uvođenje taksi za neprimarne rezidencije čija vrednost prevaziđa pet miliona dolara, a u cilju obezbeđivanja sredstava za revitalizaciju podzemne železnice.

KRITIKE

Pojedinci Hudson Yards karakterišu mesto koje nije namenjeno građanima Njujorka, već uskoj grupi bogatih pojedinaca

Istiće se i da Hudson Yards primat daje automobilima, kao još jedan primer zastarelog urbanog razmišljanja. Kolosalni Vessel nazivajuobičnim komandom gradske bižuterije, dok sam trg na kome je smešten ovaj objekat prilično obeshrabruje prolaznike da se ovde duže zadrže ili opuste. Trenutno lišen klupa, trg je okružen kovitlacima kamenih zidova koji stvaraju staze koje ne vode nikuda, a koje su najverovatnije zamišljene kako bi se prikrile nezgodne promene u nagibu terena na samom trgu.

U jednom od tekstova, stručna javnost ističe da je poruka ovog projekta jasna i da ukoliko je cilj stvoriti grad za ljude, njegova izgradnja ne može se u potpunosti prepustiti privatnim investitorima, uz naznaku da je Njujorku potrebno više vizije umesto milijardera, više hrabrosti da stvari grad 21. veka koji odražava pravednost i dostojanstvo i služi svojim građanima.

Zanimljivo je da je i generalni sekretar Ujedinjenih Nacija na otvaranju najvećeg međunarodnog sajma nekretnina na svetu u martu naglasio da dalji razvoj gradova mora da ide u smeru inkluzivnosti i da gradovi budućnosti moraju podjedнако da pruže podršku i mogućnost za razvoj svim svojim stanovnicima.





FOKUS

Svetski trendovi i zanimljivosti iz
sveta nekretnina; uređenje enterijera
i detalji koji oplemenjuju prostor



Strane

28-74

JUBILARNI 30. MIPIM

Ovogodišnji program posebno se fokusirao na globalne i društvene teme koje utiču na industriju nekretnina

Otvarajući jubilarno izdanje vodećeg međunarodnog sajma nekretnina u svetu, generalni sekretar Ujedinjenih Nacija, Ban Ki-Mun, prediočio je okupljenim liderima real estate sektora da svet prolazi kroz naglašene promene koje rezultiraju povećanim neizvesnostima i novim rizicima, što ugrožava poređak zasnovan na uzajamnom ljudskom poštovanju. „Stoga je ključno da se fokusiramo na tri teme: otporne i održive gradove koji su ključni za našu budućnost, klimatske promene kao najopasniju pretnju na ovom putu, kao i na održivi razvoj koji nam može pomoći u planiranju uspešne budućnosti.“

Ban Ki-Mun je naglasio da nije dovoljno da gradovi budu samo pametni, ukoliko kao takvi služe za dalji razvoj određene grupe ljudi, već da moraju biti inkluzivni. „Donosioci odluka i drugi ključni akteri, kao što ste vi, trebalo bi da se vode Agendum 2030. i ciljevima održivog razvoja. Pariskim sporazumom o klimatskim promenama, Akcionim okvirom za smanjenje rizika od katastrofa i novim urbanim agendama kako bi budući gradovi postali održivi“, naglasio je generalni sekretar UN-a u svom obraćanju.

Predstvincima sektora nekretnina poručio je da je neophodno da preduzmu vodeću ulogu u smanjenju emisije gasova sa efektom staklene bašte u celokupnoj industriji, da obezbede da sve komercijalne i stambene nekretnine imaju sertifikat o održivosti, kao i da u investicionе odluke integrišu razmatranja klimatskih rizika, ističući da globalni izazovi zahtevaju snažnu solidarnost.

Ovogodišnji program posebno se fokusirao na globalne i društvene teme koje utiču na industriju nekretnina. Pažnja je bila usmerena i na aktuelno pitanje izlaska Velike Britanije iz Evropske Unije i post-bregxit strategije ulaganja.



Trideseto izdanje
MIPIM-a okupilo je

26.800

učesnika iz
svih sektora
međunarodne
industrije
nekretnina

Trideseto izdanje MIPIM-a okupilo je 26.800 učesnika iz svih sektora međunarodne industrije nekretnina, preko 5.400 investitora, 560 političkih lidera iz više od 100 zemalja.

Tokom najvećeg sajma nekretnina u svetu bilo je predstavljeno 108 projekata iz 30 zemalja. Po broju projekata prednjačili su Velika Britanija i Poljska sa po 13, zatim Italija i Turska sa po sedam projekata, Belgija i Kanada sa po šest, dok je Portugal predstavio pet projekata. Rusija, Francuska, Luksemburg, Kipar, Holandija i Meksiko su zemlje koje su predstavile po četiri projekta. Kina, Nemačka i Švedska izašle su sa po tri projekta; Norveška, Češka, Južna Koreja i Japan sa po dva, dok su po jedan projekt predstavili: Azerbejdžan, Brazil, Gruzija, Indija, Dominikanska Republika, Finska, Kazahstan, Tajland, Ujedinjeni Arapski Emirati i Ukrajina.

U nastavku se upoznajte sa izabranim projektima iz svakog sektora.

KOMERCIJALNE NEKRETNINE

Projekat: Botanichesky Sad Transport Hub

Grad: Moskva, Rusija

Administrativni, poslovni i komercijalni objekat nalazi se u okviru trgovačko-poslovnog centra od 82.000 m² sa susednim apart hotelom veličine 53.300 m² koji će obuhvatiti više od 900 jedinica, maloprodajnih i ugostiteljskih objekata. Poslovni centar će se harmonično uklopiti sa tržnim centrom. ARMO Grupa, koja stoji iza projekta, zahvaljujući BIM tehnologiji smanjila je prostor neophodan za tehničke prostorije, i na taj način oslobodila dodatni prostor za stambenu i komercijalnu upotrebu i dodatno poboljšala upotrebu prirodnog svetla u trgovачkim i zonama za zabavu.



RETAIL SEGMENT

Projekat: Caspian Waterfront

Grad: Baku, Azerbejdžan

Nalazi se na zemljištu „otetom“ od Kaspijskog mora, a predstavljaće prostor za zabavu od 120.000 m² na pet etaža. Prvobitno dizajniran 2007. od strane Chapman Taylor kao kongresni centar, namena zgrade je promenjena tako da u okviru svih pet spratova ponudi prostor za retail i zabavu. Dizajn enterijera uskladen je sa dizajnom eksterijera kako bi se stvorio homogeni koncept. Centralnu „plamenu“ kulu čini osam staklenih panela inspirisanih osmokrakom zvezdom na grbu Azerbejdžana.

HOTELIJSKI SEKTOR

Projekat: Ocoabay

Grad: Azua, Dominikanska Republika

Smešten u okolini jedinog vinograda na Karibima, Ocoabay projekat biće razvijan u dve faze. Prva uključuje izgradnju butik hotela, 268 vila i apart hotel sa 60 smeštajnih jedinica, kao i niz aktivnosti. Vile će biti izgrađene oko velikog centralnog vinograda. Druga faza nalazi se u području prirodnog rezervata, pa je dizajnirana tako da ima mali uticaj na okolinu. Dodatnih 86 jedinica će tokom ove faze biti dodato apart hotelu. Naselje je dizajnirano kao visoko energetski efikasno, uz upotrebu prirodnog osvetljenja, solarnih panela i toplotne izolacije.



LOGISTIKA I INDUSTRIJSKI SEKTOR

Projekat: Hudson Quarter

Grad: Jork, Velika Britanija

Rušenje nekadašnjeg sedišta železnice u Jorku je završeno i na ovom mestu počela je izgradnja novih 127 kuća, poslovne zgrade od 4.000 m² A klase, koja će pored kancelarija ponuditi i prostor za dodatne komercijalne namene. Gradilište se nalazi na osetljivoj lokaciji, svega nekoliko metara unutar istorijskih gradskih zidina Jorka. Projekat obuhvata četiri nove zgrade pozicionirane oko centralnog dvorišta, biće napravljena nova pešačka zona, a ovaj projekat pruža i novi prostor za izgradnju u starom jezgru posle više od deset godina.



OBJEKTI MEŠOVITE NAMENE

Projekat: Cidade Matarazzo

Grad: São Paolo, Brazil

Projekat mešovite namene u megapolisu São Paolo podrazumeva renoviranje nekadašnje bolnice i porodilišta, zgrada koje su deo gradske baštine. Projekat će obezbititi kombinaciju maloprodajnog prostora, prostora za zabavu, pozorište i izložbene dvorane. Projekat uključuje izgradnju poslovne zgrade, ulične tržnice i brojnih radnji, kao i najveći privatni park u São Paulu. Na projektu su radila neka od najvećih imena arhitekture i dizajna: Jean Nouvel, Philippe Starck, Rudy Ricciotti.

POSLOVNI PROSTOR

Projekat: Oslo Solar City

Grad: Oslo, Norveška

Projekat koji je još 2015. osvojio nagradu na multidisciplinarnom internacionalnom takmičenju za dizajn i inovacije Urban+. Cilj projekta je da se zameni neatraktivna centralna zgrada sa jednom koja će osnažiti lokaciju. Oslo Solar projekat ima velike ambicije za zaštitu životne sredine, s obzirom da će objekat proizvoditi energiju, a odlikovaće se i izuzetno niskom emisijom CO₂, dvostruko manjom od one kod običnih poslovnih zgrada.





REZIDENCIJALNI PROJEKTI

Projekat: Bassins du Havre
Grad: Montreal, Kanada

Rezidencijalni projekat u Montrealu gradi se na mestu nekadašnjeg poštanskog centra i industrijske zone koja je transformisana u popularno naselje Griffintown. Nalazi se na obalama kanala Lachine, a projekat će se raditi u pet faza tokom kojih će biti izgrađeno 500 kondominijuma. Pier 4 koji je trenutno u izgradnji obezbediće 112 kondominijuma, uključujući i 23 posebne nekretnine, redefinisane zajedničke prostore poput fitnes centra sa bazenom, spa prostor, kao i krovnu terasu, takođe sa bazenom.

PROJEKAT URBANOG RAZVOJA

Projekat: Folkungagatan 44, Nattugglan
Grad: Stockholm, Švedska

Do nedavno naselje Nattugglan na Södermalmu, jednom od ostrva koje čine centralni Stokholm, karakterisala je klasična urbanistička matrica iz 60-ih godina prošlog veka, koja primat pruža automobilskom saobraćaju. Nova poslovna zgrada deo je projekta koji za cilj ima menjanje ove matrice i rezultat je novog urbanističkog plana. Moderna poslovna zgrada površine 22.500 m² koja se sastoji od 500m² restaurana i kafića, predstavljajuće novo mesto susreta u centralnom delu grada. Projekat uključuje izgradnju novog malog unutrašnjeg trga sa pešačkim stazama kroz sam objekat kojim će se povezati susedne ulice.



8



PROJEKAT URBANOG MASTER PLANA

Projekat: Daxing New Town
Grad: Peking, Kina

Koncept predviđa izgradnju distrikta od 1.380 hektara i spoj sa okolnim prirodnim okruženjem na način koji odgovara kontekstu. Područje mešovite namene obuhvatiće stambene zgrade, trgovачke centre, zabavne i kulturne sadržaje, poslovne prostore i hotele u okviru pejzaža koji je definisan parkovima i jezerima. Urbanistički plan podrazumeva i novu infrastrukturu koja će poboljšati saobraćajne veze, sa podzemnim prostorom koji će se koristiti za stvaranje trodimenzionalnog grada. Naglasak će biti stavljen na ekološke i kulturne elemente novog područja, a distrikt će postati samoodrživo i privlačno mesto za život i rad.



FOKUS NA STVARANJU VREDNOSTI

Osnovna delatnost IMMOFINANZA obuhvata upravljanje i razvoj ritejla i kancelarijskog prostora u selektovanim zemljama Centralne i Istočne Evrope

IMMOFINANZ je jedna od najvećih komercijalnih grupa za nekretnine čije su aktivnosti fokusirane na ritejl i kancelarijski segment. Ukupna vrednost kompanijskog portfolija koji pokriva više od 220 nekretnina je 4.3 milijarde evra. Kompanija posluje u Austriji, Nemačkoj i regionu Centralne i Istočne Evrope i Jugoistočne Evrope, gde se od decembra 1994. i zvanično nalaze na Bečkoj berzi (vodeći ATX indeks), a od maja 2013. i na Varšavskoj berzi. U prva tri kvartala 2018. godine ukupan prihod od iznajmljivanja nekretnina bio je oko 176 miliona evra, od kojih se oko 78 miliona odnosilo na poslovanje iz ritejl segmenta, sa bruto povratom od 7.5 odst.

Osnovna delatnost IMMOFINANZA obuhvata upravljanje i razvoj ritejla i kancelarijskog

prostora u selektovanim zemljama Centralne i Istočne Evrope. Portfolio kompanije uključuje tri brenda: myhive, kancelarijski prostor, STOP SHOP ritejl parkovi i VIVO! šoping centri. Osnova posovanja kompanije IMMOFINANZ je fokus na stvaranju vrednosti – uvek sa ciljem da ojača svoje postojeće investicije i održivi protok novca.

Kompanijski međunarodni brend kancelarijskog prostora myhive zasnovan je na inovativnom kancelarijskom konceptu i odličnoj infrastrukturi u glavnim gradovima. Myhive kancelarije ne samo da nude najbolju uslugu u ovoj oblasti i raznovrsnu infrastrukturu, već su usmereni i na gostoprимstvo svojih korisnika, nudeći ekskluzivne prostorije, kao i mogućnost okupljanja i druženja organizovanjem redovnih događaja.

Brendovi STOP SHOP i VIVO! prisutni su na više od 90 lokacija u devet zemalja i njihovi kapaciteti su u celosti popunjeni. Ritejl brendovi su primarno kreirani za sekundarne i tercijalne gradove u regiji Jugoistočne Evrope, i nude decentralizovan pristup svim zakupcima.

IMMOFINANZ je u 2018. godini zabeležio veliki rast u broju posetilaca na ritejl lokacijama. Više od 142 miliona posetilaca je posetilo STOP SHOP ritejl parkove i VIVO! šoping centre, što predstavlja povećanje od približno 20 miliona posetilaca, ili 16.7% u odnosu na prethodnu godinu. Takođe, nakon akvizicija i prilagođavanja prodaje u novim objektima, broj posetilaca je porastao za 4.8%, na približno 128 miliona po-

**TRENUTNI STOP
SHOP PORTFOLIO U
SRBIJI OBUVATU
RITEJL PARKOVE
NA 9 LOKACIJA**



setilaca. Zakupci u IMMOFINANZ ritejl parkovima i šoping centrima generišu godišnji porast od približno 5% u svojim bruto povratima.

Ovi izvanredni pokazatelji učestalosti poseta i ukupnog prihoda dodatno potvrđuju kompanijsku politiku usmerenosti na posetioce u ritejl sektoru. Podatak od 142 miliona posetilaca predstavlja ukupan broj populacije u četiri osnovna tržišta u kojima kompanija posluje: Austrija, Nemačka, Poljska i Češka. Na osnovu prosečnih prihoda po kvadratnom metru, zakupci u STOP SHOP i VIVO! su prošle godine generisali prihod od ritejla u iznosu od 1.6 milijardi evra.

VIVO! šoping centri su dizajnirani za gradove sa prigradskim područjem od najmanje 200.000 stanovnika. Trenutno, VIVO! brend se nalazi na deset lokacija u Slovačkoj, Rumuniji, Poljskoj i Češkoj. Ovi šoping centri nude raznoliki miks internacionalnih i domaćih radnji, luksuzna mesta za ručanje, kao i veliku ponudu usluga i zabave. Koncept predstavlja idealno mesto za porodice koje žele da uklope kupovinu i zabavu na jednom mestu. Deset VIVO! šoping centara obuhvataju približno 304.000 kvadratnih metara i popunjene kapacitete od 97.7 odsto.

STOP SHOP je uspešni brend za ritejl parkove čije se lokacije nalaze u centralnoj Evropi i prigradskim područjem od 30.000 – 150.000 stanovnika. Koncept je prvo predstavljen 2006. godine i od tад je postigao veliku popularnost u okolnim gradovima. Trenutno, 80 lokacija u devet zemalja sa preko 567.000 kvadratnih metara prostora za izdavanje nalazi se pod krovom STOP SHOP brenda. STOP SHOP je trenutno prisutan u devet zemalja: Slovačka (16 STOP SHOP ritejl parkova), Mađarska (14), Austrija (12), Češka (10), Slovenija (9), Srbija (9), Poljska (7), Hrvatska (2) i Rumunija (1) sa

Ukupna vrednost portfolija kompanije IMMOFINANZ koji pokriva više od 220 nekretnina je

4.3
milijarde evra

ukupnom vrednošću od oko 800 miliona evra. Plan kompanije je da poveća broj STOP SHOP brendova na 100 lokacija. U novembru 2018. kompanija je kupila osam novih ritejl parkova u Srbiji, Sloveniji i Hrvatskoj. Novi objekti su u celosti popunjeni i generišu godišnji prihod od izdavanja od približno 7.2 miliona evra. Sledeće akvizicije su trenutno u fazi evaluacije, a dva STOP SHOP-a u Poljskoj i Srbiji su u izgradnji.

STOP SHOP ritejl parkovi nude široki assortiman proizvoda kao i dobar odnos cena i kvaliteta. Sa efikasnom saobraćajnom pristupnicom, kao i velikim parkingom, ovaj koncept se fokusira na „pametne kupce“ koji cene laku dostupnost. STOP SHOP brend je prepoznatljiv po svom kvalitetu i pristupačnim cenama, gde posetoci mogu da kvalitetno kupuju, ali ujedno i da uživaju u ostalim dnevним aktivnostima. Veliki broj parking mesta i lokacija uz dobru povezanost su veoma važni aspekti ovog brenda. Zakupci predstavljaju miks domaćih i internacionalnih brendova kao što su IDEA, LC Waikiki, Deichmann, C&A, McDonald, Sport Vision, Takko, Tom Tailor, CCC i Cineplexx bioskop.

Prvi STOP SHOP ritejl park u Srbiji otvoren je u aprilu 2015. godine u Čačku, nakon čega je u Nišu kasnije te godine otvoren još jedan. Trenutni STOP SHOP portfolio u Srbiji obuhvata ritejl parkove na devet lokacija: Čačak, Niš, Lazarevac, Valjevo, Požarevac, Vršac, Borča, Smederevo i Subotica sa ukupno 83.600 kvadratnih metara prostora za izdavanje.

Naredna STOP SHOP lokacija u Srbiji je u fazi izgradnje. Visina investicije novog ritejl parka u Sremskoj Mitrovici, čije otvaranje je planirano za avgust 2019. godine, je oko 9 miliona evra i ovaj objekat prostiraće se na 7.000 kvadratnih metara prostora za izdavanje. Ovo otvaranje će ujedno označiti i jubilarni deseti STOP SHOP ritejl park u Srbiji. Takođe, nedavne akvizicije u Srbiji uključuju ritejl parkove sa 32.500 kvadratnih metara prostora za izdavanje u Subotici, Borči i Smederevu.

STOP SHOP format je idealan za zemlje put Srbije zbog svoje veličine i trenutne ponude modernog ritejl prostora.



GREEN HILL DEDINJE

Nova rezidencijalna zona koja prati trendove luksuznog stanovanja

Na projektu Green Hill Dedinje radovi su ušli u završnu fazu. Na pojedinim lamelama postavljena je fasada, ugradene su instalacije, pa same stambene jedinice dobijaju svoje obrise.

Green Hill u okviru šest rezidencija nudi odabranu kolekciju komfornih stanova koji pružaju sve pogodnosti savremenog života uz primenu modernih dizajnerskih i tehničkih rešenja. Posebno se ističu penthouse jedinice na povučenim etažama sa prostranim zelenim terasama i garden vile u prizemlju koje krase pripadajuće uredene baštne i bazeni.

Na raspolaganju su različite strukture stanova, a svaki odlikuje maksimalno iskorišćen prostor kreiran po principu „flowing space“ – prostora koji teče i povezuje dnevni boravak i trpezariju u jedinstvenu celinu stvarajući efektan doživljaj prostranstva koji je dodatno naglašen panoramskim prozorima. Na ovaj način obezbedena je maksimalna osvetljenost i prozračnost prostora i bolja komunikacija sa spoljnjim okruženjem.

Arhitektonsko rešenje celokupnog kompleksa, u skladu sa principima održivosti, osmišljeno je tako da Green Hill uklopi u prirodno okruženje i na taj način stvori komunikaciju materijala, boja i tekstura.

Lokacija na Dedinju, neopterećena kompleksnim urbanim strukturama, pruža mogućnost postavljanja novih arhitektonskih vrednosti u prostoru i definisanja njegovog budućeg identiteta kao elitnog.

Upoznajte se sa kompleksom koji odiše harmonijom luksuza i prirode!

Kontaktirajte nas za informacije o raspoloživim jedinicama i zakažite obilazak lokacije!

KONTAKT

Ovlašćeni zastupnik prodaje

West Properties

Tel: 065 344 75 76

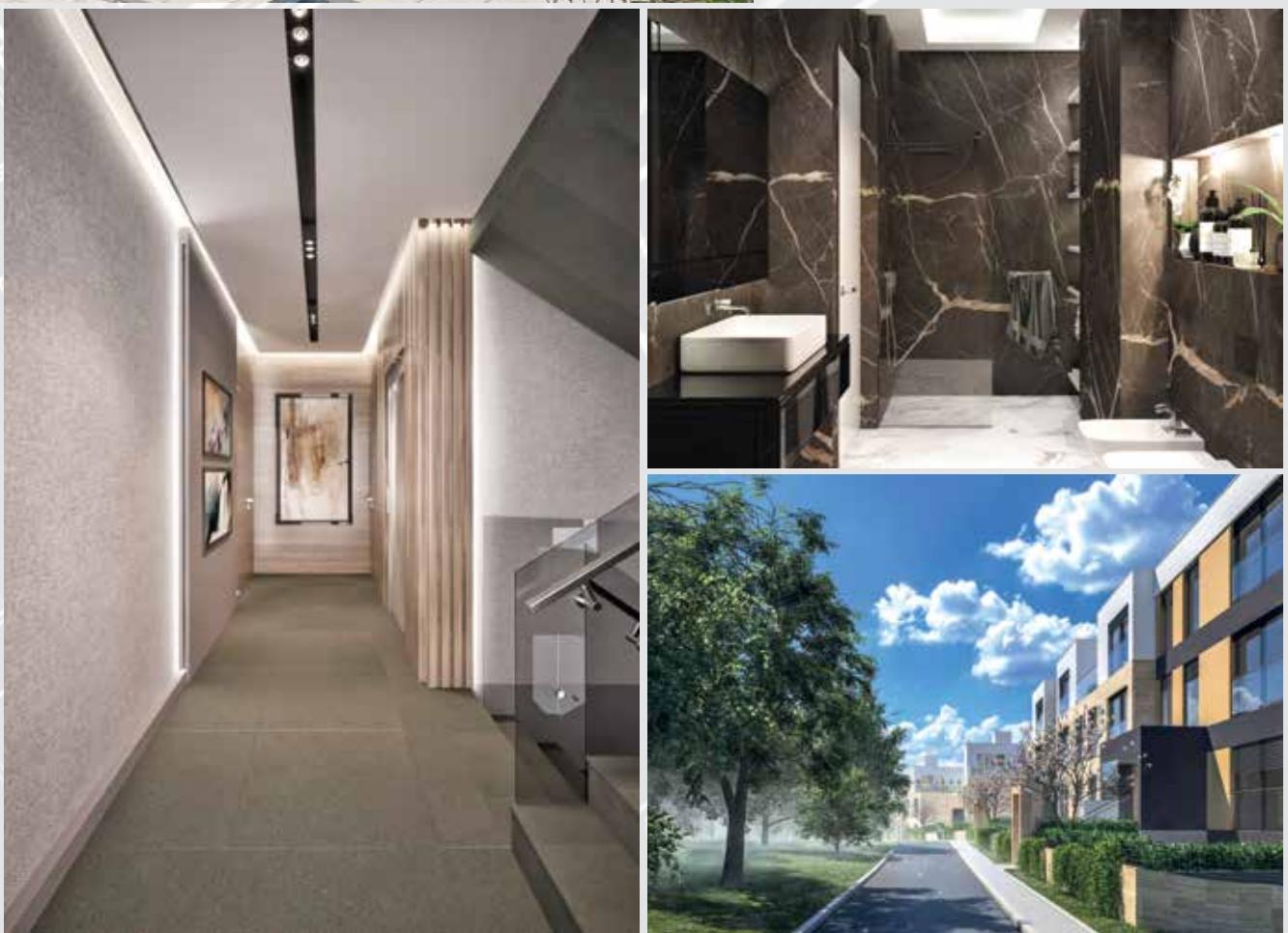
E-mail: dusica.g@westproperties.rs





NIVO BEZBEDNOSTI

Kompleks je u celosti ograđen i uz savremeni sistem video nadzora i fizičkog obezbeđenja pruža svojim stanarima visok nivo bezbednosti



DO STANA UZ PODRŠKU PROCREDIT BANKE

Brža realizacija kupovine željene nekretnine



Izlažeći u susret želji velikog broja građana koji planiraju da reše svoje stambeno pitanje, ProCredit banka je pripremila posebnu ponudu stambenih kredita koji svim zainteresovanim klijentima omogućavaju da ovu važnu investiciju realizuju pod izuzetno povoljnim uslovima.

Aktuelnu ponudu stambenih kredita u ProCredit banci čine pozajmice iz samostalnog potencijala banke, odnosno krediti koje Banka odobrava bez obaveznog osiguranja NKOSK, kao i stambeni krediti sa osiguranjem Nacionalne korporacije. Kada je reč o kamatnim stopama, pozajmice iz samostalnog potencijala Banke se odobravaju uz kamatu od 2,95 odsto plus šestomesečni Euribor, dok se stambeni krediti uz

osiguranje NKOSK isplaćuju sa kamatnom stopom od 2,85 odsto plus šestomesečni Euribor.

Zahvaljujući ponudi kredita iz sopstvenog potencijala zainteresovani građani dolaze u mogućnost da mnogo brže kompletiraju čitav postupak dobijanja kredita i da, samim tim, mnogo brže realizuju kupovinu željene nekretnine.

Stambeni krediti u ProCredit banci se odobravaju bez životnog osiguranja vinkuliranog u korist banke, dok se sve pozajmice isplaćuju u roku od samo desetak dana.

ISPLATA

ProCredit banka
sve pozajmice
isplaćuje u roku od
samo desetak dana

Uz sve to, svim kupcima stanova u ProCredit banci je na raspolaganju velika stručnost i dugogodišnje iskustvo savetnika za rad sa stanovništvom, koji su uvek tu da sve klijente posavetuju, kao i da u razgovoru sa njima dođu do najboljeg i za njih najpovoljnijeg rešenja.



SPECIJALNA PONUDA ZA KUPOVINU STANOVA ZA REZIDENCIJALNI KOMPLEKS GREEN HILL

- Isplata u roku od 7 dana
- Bez provizije za obradu kredita
- Bez NKOSK-a
- Bez životnog osiguranja
- Individualni pristup za svakog klijenta



za pozive iz fiksne mreže
(po ceni lokalnog poziva)
0 700 700 000



za pozive sa mobilnih telefona
(po ceni operatera sa kojih su usmereni)
011 20 57 000



www.procreditbank.rs



Korporativno



PRIRODNO OSVETLJENJE KAO IMPERATIV

U arhitekturi vlada stil kubičnih formi sa staklenim otvorima velikih dimenzija, a ove trendove prati i kompanija ALUMIL

alumil >

I z godine u godinu ističe se poimanje uloge koju arhitektura ima u našim životima.

Najbolje arhitekte se ne bave isključivo dizajnom objekta ili enterijera, nego postavljaju i pitanje zašto, odnosno u koju svrhu to rade. Trude se da razumeju klijenta i okruženje odnosno povežu njihove potrebe sa energetskom efikasnošću i dizajnom.

Iako se i dalje u Srbiji koriste veštački materijali, postoji pomak i sve veći fokus na zdrave prirodne materijale koji ne štete ljudima unutar zgrade. Među njima svakako vodeću ulogu ima aluminijum.

Dokazano je da uključivanje prirodnih materijala kao i što veći priliv prirodne svetlosti u dizajn pozitivno utiče na ljude, smanjuje stres i sveukupno poboljšava način života.

Kao rezultat ovih potreba u arhitekturi vlada stil kubičnih formi sa staklenim otvorima velikih dimenzija. Ideja vodilja ovog trenda jeste povećanje vidnog polja i time prirodnog osvetljenja.



Kompanija ALUMIL prati te trendove kroz profile koje odlikuju ravne linije, skrivena krija, skrivene šarke, uski preklopni profili kao i niski pragovi.

Arhitekte i inženjeri kompanije ALUMIL aktivno sarađuju sa kolegama iz sfere projektovanja i izvođenja, čime se postiže efikasnija implementacija aluminijumskih sistema koje kompanija proizvodi.

U današnje vreme, uz primenu visoko razvijenih softvera za proračun i optimizaciju materijala, na osnovu zakonski propisanih parametara za određenu klimatsku zonu, moguće je odabrati aluminijumsku stolariju koja će pružiti odlične termičko-fizičke performanse uz optimalnu cenu.

Praćenjem filozofije društva i razmišljanja, izdvajaju se neki trendovi kao što je održiva arhitektura.

Održivost je vruća tema u svetu arhitekture dugi niz godina.

Kada je reč o stambenoj arhitekturi, sve je veća svest o uticaju stambenih objekata na okolinu i

DANAS JE MOGUĆE ODABRATI ALUMINIJUMSKU STOLARIJU KOJA ĆE PRUŽITI ODLIČNE TERMIČKO-FIZIČKE PERFORMANSE UZ OPTIMALNU CENU

Iz tog razloga se sve više pažnje posvećuje odbiru materijala, kao i benefitima za korisnika.

Arhitekte osmišljavaju nove načine da kuće i stambene jedinice učine ekološki prihvatljivim. U tome im podršku pružaju proizvodi i tehnička rešenja iz asortimana kompanije ALUMIL koji su testirani na parametre koji zadovoljavaju energetsku efikasnost i održivost i sertifikovani su od strane renomiranih evropskih instituta.

Pored održive arhitekture interesantan stil bila bi Wellness arhitektura, koja se razvila nakon više godina istraživanja i saznanja da naše kuće imaju veliki i merljiv uticaj na naše opšte zdravlje.

Ljudi preduzimaju korake kako bi se ponovo povezali sa prirodom i spoljnjim svetom na razne načine, a arhitekte upravo u tu svrhu dizajniraju kuće sa besprekornim vezama između unutrašnjih i spoljnih prostora.

Arhitekte u svetu i iz kompanije ALUMIL nastavljaju da prihvataju ove rastuće trendove paralelno sa pojmom novih tehnologija i tehnika koje će im omogućiti da dizajniraju prostore koji aktivno doprinose zdravlju svojih stanovnika.

Kompanija ALUMIL pre dve godine lansirala je novu liniju arhitektonskih sistema pod nazivom 'PHOS', odnosno 'svetlost', koja svojim izuzetno minimalnim dimenzijama aluminijumskih profila korisnicima pruža mogućnost upravo povezivanja sa prirodom.

U izložbenom salonu na Novom Beogradu u Bulevaru Milutina Milankovića 11b, posetioци mogu da vide izvedene pozicije najatraktivnijih arhitektonskih sistema primenljivim na objektima raznih namena. Takođe, u salonu stručni tim može korisnicima da pruži neophodne informacije i podršku po pitanju odabira novih sistema ili zamene starih.

U periodu trajanja Sajma građevinarstva, od 17.04. do 20.04.2019. salon će imati Dane otvorenih vrata i biti otvoren za posetioce od 09h do 20h.

Nadamo se da su vam ALUMIL informacije bile korisne i da će vaš izbor učiniti lakšim. Za sve dodatne informacije posetite našu web stranicu www.alumil.com.

DANI OTVORENIH VRATA

Tokom Sajma građevinarstva ALUMIL izložbeni salon na Novom Beogradu biće otvoren za posetioce od 9 do 20h

LIČNA KARTA GRAĐEVINE

Najbolja fasada je ona koja uvek izgleda dobro i koju rub vremena ne remeti agresivno

TEKST *Ksenija Mijatović*

Opeka, odnosno proizvodi od pečene gline, kao i kamen, predstavljaju najstarije materijale koji se koriste u građevini, aktuelne i danas. Kako nam objašnjava Radomir Vučković, direktor kompanije ARTerra-cotta, koja se bavi uvozom i distribucijom keramičkih fasadnih sistema i ekskluzivni je zastupnik i distributer za jednog od najvećih i nasjtarijih proizvođača opeke na svetu, nemačke kompanije Roben, opeku odlikuje postojanost, čvrstina i estetika koja se pokazala kao vanvremenska. Iz tog razloga možemo je naći u mnogim primerima tradicionalne i moderne arhitekture, različitih namena.

U svom assortimanu imate i sisteme za ventilišane fasade. U čemu je njihova prednost?





**RADOMIR
VUČKOVIĆ**
d.i.a, direktor,
ARTTerracotta

FASADA ČINI PRVI UTISAK I DAJE KARAKTER OBJEKTU

— Ventilisane fasade se najčešće koriste kao rešenja za poslovne i komercijalne objekte, ali i za stanogradnju. Spadaju u relativno nova rešenja koja podrazumevaju nove vrste materijala, kao što su HPL (High Pressured laminate) ploče, kompozitni materijali, keramički paneli, ploče od ekstrudirane keramike i drugi. Projektanti njihovom upotreboru mogu da kreiraju različita i unikatna rešenja, a odlično se kombinuju sa tradicionalnim fasadnim sistemima.

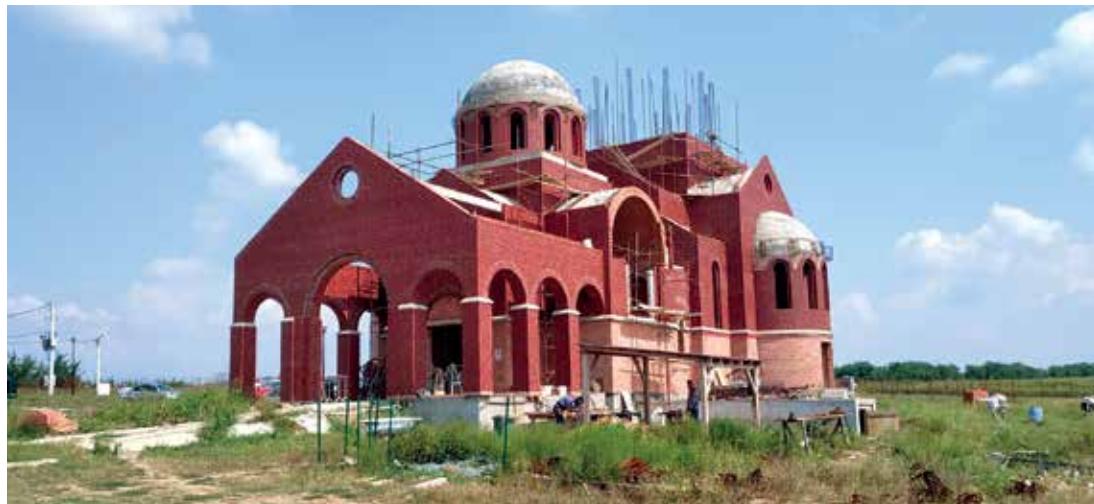
Određeni proizvodi iz ove grupe mogu se koristiti i u enterijerskim intervencijama. Za koje sve namene se mogu koristiti ovi proizvodi? Za koji tip prostora najviše pogoduju?

— Većina pomenutih materijala često se koriste u enterijerskim kreacijama. Projektantima je na raspolaganju veliki izbor boja, tekstura i dezena koji mogu da se ukomponuju u razne stilove. Ono što je posebno interesantno kod ovih materijala su njihove neuobičajeno velike dimenzije, kojima možete postići monolitni izgled tretiranih površina. Pogodne su za oblaganje podnih, zidnih pa i plafonskih površina u prostorijama svih namena.

Kako odabratи idealan fasadni sistem?

— Idealno je teško definisati, ali bih izbor materijala za izradu fasade tretirao kao prioritet. Fasada je lična karta građevine. Bez obzira na dobro projektovane i organizovane prostore unutar jednog objekta, fasada čini prvi utisak, i ako smem reći daje karakter. Fasada je svačija i ničija i samim tim retko se o njoj brine, tj. održava. Zbog toga je po meni obaveza projektanta





Najveći izvedeni projekt do sada je novi Kazneno-popravni zavod u Pančevu sa preko

17.000 m²
klinker fasadne opeke

PONUDA

U ponudi kompanije

ARTTerracotta fokus je na klinker i ručno rađenim fasadnim opekama i listelama, kao i tankim keramičkim pločama velikih formata

i arhitekte da u fasadu najviše ulože. Zgrade se pamte po fasadi, a ako je loša sigurno nije za ponos. Ni projektantima, ni investitorima, a ni korisnicima. Najbolja fasada je ona koja uvek izgleda dobro i koju rub vremena ne remeti agresivno. To najčešće znači više inicijalnog ulaganja, ali se vrlo brzo isplati.

Šta ARTTerracotta nudi građevinskoj industriji i šta je to razlikuje od konkurenčije?

— U ponudi fokus je na klinker i ručno rađenim fasadnim opekama i listelama, kao i tankim keramičkim pločama velikih formata. Pored toga u ponudi je i granitna anti slip i kiselo otporna keramika za visokofrekventne prostore.

ARTTerracotta je mlada kompanija koja je veoma brzo počela da osvaja tržište. Koje projekte biste posebno istakli i koje možete da najavite u narednom periodu?

— Nažalost naša lokalna proizvodnja opeke je skromna, te se ukazala potreba za uvozom keramičkih proizvoda vrhun-



skog kvaliteta. Najveći izvedeni projekt do sada je novi Kazneno-popravni zavod u Pančevu sa preko 17.000 m² klinker fasadne opeke. U Beogradu je izведен poslovni objekat Ziegel House, kao i crkva u Resniku. U novom Sadu to su objekti Solarna dolina i SPO u Železničkoj ulici, dok je u Negotinu izvedena fasada vinarije Matalj. Izvedeno je i dosta manjih stambenih objekata, a u planu su i u toku izvođenja i veći projekti kao što su: Stepin breg u Beogradu i stambeno naselje Green Hill u Kragujevcu.



ARTTERRACOTTA



ARTTerracotta

Uvoz i distribucija keramičkih fasadnih sistema
Ekskluzivni zastupnik i distributer nemačke kompanije Roben,
jednog od najvećih i najstarijih proizvodača opeke na svetu.

Roben



ARTTerracotta d.o.o.

Vojvode Micka Krstića 1J • Dunavske Terase, 11000 Beograd
Tel: +381.(0)11.4018267 • E-mail: arterracotta@gmail.com

www.artterracotta.rs



PRISTUP KOJI DAJE REZULTATE

Izdat celokupan poslovni prostor u okviru projekta Ziegel House

TEKST Vladimir Mitić

S

a završetkom gradnje poslovnog kompleksa Ziegel House, kompanija West Properties, kojoj je bilo povereno ekskluzivno izdavanje poslovnog prostora, izdala je i poslednje jedinice u okviru kompleksa. Dve poslovne zgrade sa oko 5.500 m² prostora A klase postale su nova adresa poslovanja čak 17 re-normiranih kompanija.

„Kvalitetno projektovan kancelarijski prostor u gradskoj zoni, sa primenom savremenih materijala i sistema, kao i maksimalna fleksibilnost prostorne organizacije, bili su presudni faktori koji su zadovoljili potrebe mahom in-



ternacionalnih kompanija”, objašnjava Milica Stojković, koja je predvodila tim West Properties-a na ovom projektu.

Imajući u vidu da u Beogradu vlada nedostatak kancelarijskog prostora vrhunskih odlika, poseban izazov bio je zatvoriti projekt sa što kvalitetnijim klijentima i u smislu poznatih imena koji će ugao Rudničke i Nebojšine izabrati za novo mesto poslovanja, i u smislu perioda zakupa.

„Poseban pristup samom projektu, strategija u kreiranju lead-ova potencijalnih zakupaca, korišćenje svih kanala komunikacije koje West Properties poseduje i kreiranje novih za potre-

MILICA STOJKOVIĆ
Key Account Manager,
West Properties



Sa završetkom
gradnje objekta
Ziegel House,
West Properties je
izdao celokupan
prostor od

5.500 m²

be ovog projekta, pored velike baze klijenata sa kojima saradujemo već duži period, poduprti upornošću tima, rezultirali su završetkom posla u roku, na obostrano zadovoljstvo i investitora, kompanije Trgomen Nekretnine, i novih korisnika ovog objekta”, ističe naša sagovornica.

Benefit koji je West Properties tim obezbedio bila je brza i jasna komunikacija zakupaca sa investitorom, naročito u segmentu organizacije samog poslovnog prostora i prilagodavanja potrebama svakog od zakupaca. Ovakav pristup rezultirao je zaključivanjem ugovora o zakupu na izuzetno efikasan način.

Jedan od prvih klijenata koji je ukazao poverenje ovom projektu bila je brzorastuća IT kompanija Embroker, a Ziegel House postao je nova adresa za kompanije Lufthansa, Viselio, GH Holding, ZG Lighting, Metromedia...

Imajući u vidu specifičnost same lokacije i sadržaja koje Vračar nudi i poslovni objekat Ziegel House je projektovan tako da obezbedi toplu atmosferu po kojoj je ovaj deo grada na veliko poznat. „Vodili smo računa o svim pojedinostima samog projekta, ali i lokacije, što se posebno odrazilo na zaključivanje zakupaca lokalna koji se nalaze u prizemlju objekta, oko trga koji postoji između lamela”, ističe Milica Stojković napominjući da su u okviru ovih lokalna smeštene nova filijala drogerijskog lanca dm drogerie markt, kafeterija Harmonia, ali i poznati restoran Voulez-Vous.

„Pored jake konkurenциje po pitanju projekata u segmentu poslovnih prostora uspeli smo da obezbedimo stopostotnu i pre svega kvalitetnu realizaciju. Dodatno, West Properties je zakupcima omogućio i da reše pitanje opremanja prostora, kako tehničkog tako i funkcionalnog, kroz svoju mrežu saradnika, što je samo potvrda posebnog pristupa koji negujemo prema svakom klijentu”, zaključuje Milica Stojković.

Upravo težnja da svakom klijentu uvek pruže bolje i više od standardnog i konvencionalnog načina poslovanja, pozicionirala je West Properties kao jednu od najuspešnijih domaćih kompanija na tržištu nekretnina, gde već 18 godina postavljaju nove standarde. U narednom periodu svoju ponudu poslovnog prostora West Properties će upotpuniti posredovanjem u zakupu objekata Navigator 2 i Tower 2, što je dodatno proširenje već širokog portfolija, u kom se posebno ističu projekti: Kings Cross na Dedinju, novi poslovni objekat u Bulevaru kralja Aleksandra, Kalemeđan Business Center, kao i novi objekat na Dorćolu investitora Granit Invest.

with an **eye** on the future



Vladimira Popovića 6-8/106, Beograd, +381 11 404 34 60

www.eyemaxx.com



● **eyemaxx**
REAL ESTATE GROUP



GODINA NEBODERA

U Londonu trenutno postoji 541 neboder, od kojih je 121 u izgradnji

76

nebodera biće završeno tokom 2019. u glavnom gradu Velike Britanije

Ova godina definitivno će biti godina nebodera u Londonu, zaključak je šestog po redu izveštaja nezavisnog foruma Nova arhitektura Londona, s obzirom da će rekordni broj od 76 visokih zgrada biti završen tokom 2019.

Iako je broj solitera koji će biti završen tokom ove godine tri puta veći u odnosu na prethodnu, zanimljivo je da statistika beleži pad zahteva za gradnju ovakvih objekata od 3,8 odsto. Jedan od razloga zašto će 2019. biti rekordna leži i u činjenici da je tokom prethodne godine završeno tek 25 nebodera, odnosno polovina od planiranog broja. Krivci su optimistično postavljeni rokovi i problem sa finansijskom održivošću. Stopa odobrenja projekata visoke gradnje tokom 2018. porasla je za 14 odsto, a samo osam projekata je odbijeno.

U Londonu trenutno postoji 541 neboder, od kojih je 121 u izgradnji. Više od polovine novih solitera biće visoko između 20 i 29 spratova, a 38

odsto je više od 30 spratova. Gotovo 90 odsto novih nebodera biće objekti rezidencijalnog tipa koji bi trebalo da ponude više od 110.000 domova u gradu koji hronično pati od nedostatka stambenog prostora. Ipak, trenutno ne postoje podaci o tome koliko će ove nekretnine zadovoljiti potrebe većine stanovnika. Neboderi su u posebnoj žiži u velikim gradovima, jer trka za izgradnjom ovakvog tipa objekata ne isporučuje tip nekretnina u kojima ljudi, posebno porodice, žele da žive, pa se time ne rešavaju ni ključne potrebe gradova za adekvatnim stambenim prostorom.

Istočni London prednjači u pogledu predložene izgradnje nebodera sa 257 objekata, u odnosu na 96 zgrada u centralnom Londonu, 90 u zapadnom, 62 u južnom i 34 u severnom delu britanske prestonice. Istraživanje potvrđuje da su neboderi osnovna komponenta londonskog horizonta i razvojnog programa grada, uprkos trenutnoj političkoj nesigurnosti.

TRAŽITE NOV POSLOVNI PROSTOR?

DORČOL

U okviru impresivnog poslovnog prostora modernog i funkcionalnog dizajna, preostalo je još nekoliko slobodnih jedinica.

Za rentiranje: 350 i 800 m²

Useljenje: avgust-septembar 2019.

Novogradnja na atraktivnim lokacijama u starom delu Beograda

O

bjekti vrhunskog kvaliteta i opreme projektovani su po principu open space-a i u potpunosti su prilagodljivi potrebama zakupaca. Nalaze se na sjajnim lokacijama koje su dobro povezane sa svim delovima grada. Odlični uslovi zakupa!



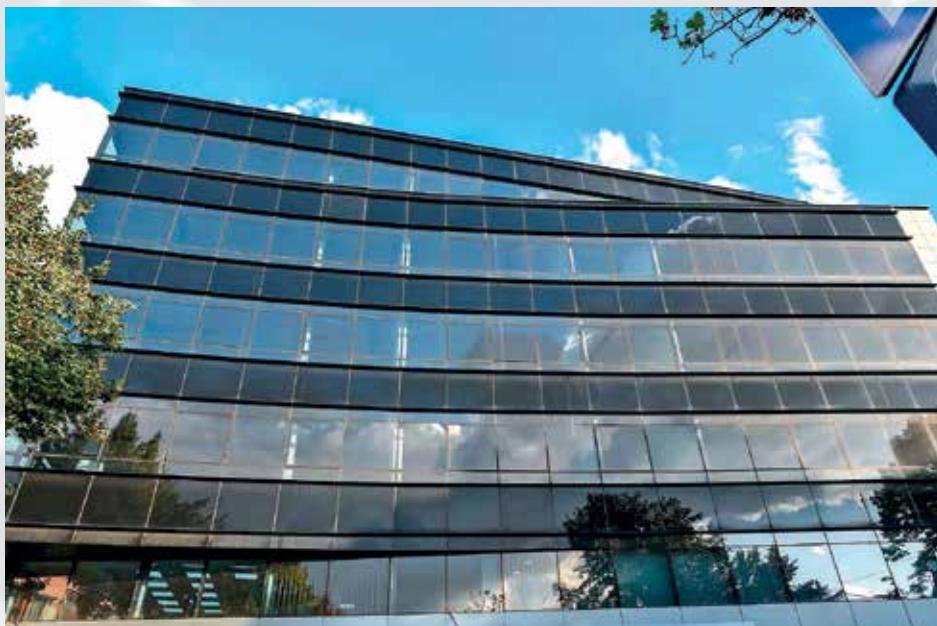
ZVEZDARA

Odlična investicija!

Na prodaju je celokupna poslovna zgrada od 1.200 m² na Bulevaru kralja Aleksandra, sa postojećim zakupcima.

U okviru objekta na raspolaganju je ostalo još 420 m² poslovnog prostora za rentiranje.

Odmah useljivo!



KONTAKT

Za sve dodatne informacije,
kontaktirajte me putem:

Tel: +381 60 071 92 66

e-mail: milica.s@westproperties.rs

S poštovanjem,



Milica Savić



MILJAMA ISPRED

SMARTIA S67 PHOS

"Phos" na grčkom znači "Svetlost" i nove minimalne ALUMIL-ove "PHOS" serije povećavaju nivo prirodnog osvetljenja zahvaljujući minimiziranju vidljive površine aluminijuma.

Dajte PHOS
vašim kreacijama

ALUMIL DANI OTVORENIH VRATA

Otkrijte savršenstvo

U periodu trajanja Beogradskog sajma građevine, posetite nas u našem izložbenom salonu

Radno vreme: 9.00 - 20.00

Datum: 17/04 - 20/04



SMARTIA S67 PHOS nudi moderne konstrukcije minimalističkog dizajna zahvaljujući konceptu skrivenih krila.

Značajno smanjena vidljiva širina aluminijuma od samo 72 mm, poboljšava životni standard povećanjem prirodnog osvetljenja. Izvanredna termička izolacija i izvanredna efikasnost sistema spram vazduha i vode, čine ga idealnim za zahtevne projekte sa visokim specifikacijama.

- / Minimalna vidljiva širina aluminijuma samo 72 mm.
- / Maksimalna ušteda energije sa visokom termičkom izolacijom $U_g = 1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ za dimenzije okvira $1,50 \text{ m} \times 2,20 \text{ m}$ i $U_q = 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- / Ukupna težina krila do 180 Kg.
- / Visoka vodonepropustljivost na tri nivoa kroz EPDM zaptivanje.
- / Nizak prag za jednostavan pristup starijim



www.alumil.rs
projektbiro@alumil.com

PROJEKTNI BIRO – IZLOŽBENI SALON
GTC Square
Milutina Milankovića 11b
11070 Novi Beograd
T: 011/ 614 92 10
F: 011/ 614 92 11



KONCEPT BUDUĆNOSTI

Coworking prostori u poslovni svet unose specifičnu atmosferu, povezanost i podršku

TEKST *Ivana Lakić*

Prema podacima Coworking asocijacije Srbije oko 40% ukupnog broja coworking prostora u našoj zemlji nalazi se u Beogradu. U kancelarijama ovog tipa širom Srbije radi više od 900 ljudi, mahom mладих, od 15-30 godina. Svakog meseca u coworking prostorima na našem području organizuje se u proseku 300 događaja, prosečna članarinu je oko 96 evra, a godišnji prihod coworking prostora u 2018. iznosio je više od tri miliona evra.

Prema mišljenju Marka Radenkovića, osnivača i generalnog menadžera Nove Iskre, još uvek smo u fazi formiranja tržišta.

„Inicijalna klica formirana je 2012. kada se pored Nove Iskre otvorio još jedan prostor i time najavio talas brojnih kancelarija ovog tipa. Većina hub-ova i coworking prostora imaju različite poslovne modele kojim opstaju na tržištu, pa se teško mogu nabrojati primeri kojima je to do sada bio uspešan poslovni model. U proteklih nekoliko godina se pojavljuju inicijative koje ulaze na tržište iz real estate sektora i mislim da će naredne dve godine biti vrlo konkurentne. Sa druge strane, coworking prostori zauzimaju mali procent tržišta ukupnog kancelarijskog prostora u našoj zemlji, posebno u Beogradu. Najviše iz razloga što tržište još uvek nije dovoljno edukovano: od vlasnika nekretnina, brokeru, ali i samih kompanija“, smatra Radenković.



**MARKO
RADENKOVIĆ**

Osnivač i generalni menadžer Nova Iskre

Nova Iskra kao koncept je nastala još početkom 2010. godine sa idejom da okupi mlade profesionalce iz domena kreativnih industrija, pruži podršku u njihovom profesionalnom razvoju kroz saradnju sa industrijom i ponudi dodatnu edukaciju kroz programe i predavanja. „Vrlo brzo smo shvatili da nam je potreban i fizički prostor koji će biti mesto okupljanja, ali i zajedničkog rada. Tako smo i došli na ideju da preuzmemos koncept coworking-a koji je u svetu bio u samom začetku“, objašnjava naš sagovornik. Danas Nova Iskra kroz svoju misiju povezuje kreativne industrije, tehnologiju i ljude, kako bi omogućili razvoj kritičkog mišljenja i podržali razvoj novih modela organizovanja i inovativnih biznisa koji će biti spremniji za budućnost.

Zašto su coworking prostori sve popularniji? Kakve benefite donose korisnicima?

— Kroz vođenje Nove Iskre već više od šest godina, shvatio sam da coworking prostore od tradicionalnih kancelarija, izdvajaju neke specifičnosti. Izdvojio bih nekoliko stvari:



1 *Povezanost:* Smatram da je radno okruženje temelj zadovoljstva na poslu. Ukoliko ste okruženi ljudima koji su kreativni i motivisani, a pritom dolaze iz različitih sfera i profesija, postajete više koncentrisani na ono što radite, čime doprinosite svom radu i timu. Stvaranjem jakih veza među biznisima, stvara se i jasnija slika o sopstvenom.

2 *Podrška:* U coworking prostoru, vaš biznis je deo profesionalne zajednice koja ima mnogo da ponudi. Ukoliko vam je potreban grafički dizajner ili pravni savet, a nemate vremena za duge razgovore telefonom, velike su šanse da osoba koja vam je potrebna sedi upravo pored vas u prostoru! Taj olakšani pristup povezivanju sa ljudima može da uštedi mnogo vremena.

3 *Privatnost, ali ne izolacija:* Postoji mit da coworking prostori nisu pogodni ukoliko želite privatnost dok radite i da posao obavljate bez uznemiravanja. Rad u coworking prostoru mi je pokazao da pojedinci, ali i timovi, postižu bolje rezultate ukoliko nisu izolovani. Zdravo

„ŽELIMO DA SE OPROBAMO I U IMPLEMENTACIJI CO-LIVING KONCEPTA, PRVOM TAKVOG TIPO U REGIONU“

okruženje stvara atmosferu koja podstiče kreativnost bez izolovanja od sopstvenih kolega, a to je nešto što sam počeo da poštujem sve više od kada vodim Novu Iskru.

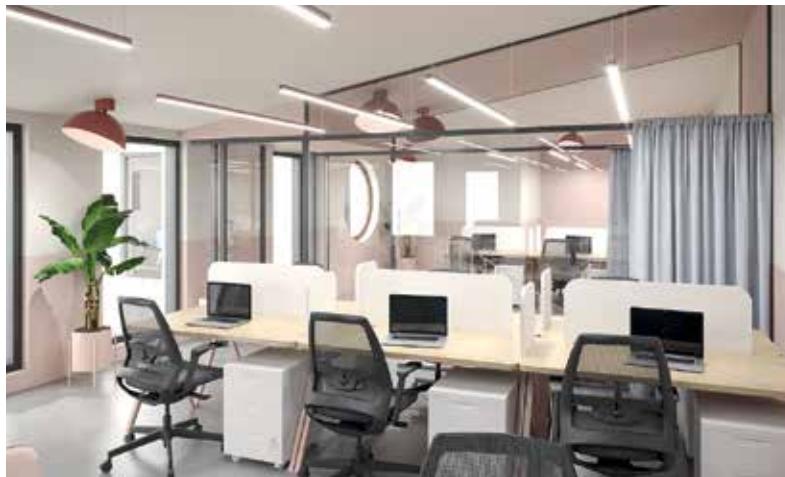
4 *Budućnost (i šta nam ona donosi):* Tržište rada se dramatično menja poslednjih godina, toliko će postojati stalna potreba za učenjem i individualnim razvojem u kreiranju naše profesionalne karijere. Što pre kompanije shvate prirodu promena u savremenim poslovnim zadcima i važnost digitalnog okruženja, bolje će se prilagoditi nadolazećim promenama i bolje će upravljati timovima.

Ko su danas najčešće korisnici coworking prostora?

— Iako su prvi coworking prostori kreirani kao radni prostori za pojedince i frilensere, danas to više nije slučaj. Usluge coworking-a više ne koriste samo frilensi, već i start-upi, mala preduzeća i velike internacionalne kompanije. Napomenuo bih da to može dosta da zavisi i od samog koncepta unutar coworkinga. Na primer, svaki od naših Nova Iskra Workspace prostora: Savamala, Zemun i uskoro Dorćol, namenjen je timovima različitih veličina – od četiri do 40 ljudi. Prostor u Savamali je idealan za frilensere, preduzetnike i manje timove, dok je Zemun okrenut većim timovima zbog većeg broja privatnih kancelarija i mogućnosti iznajmljivanja čitavih spratova, kako bi timovi imali neophodnu privatnost, ali i prostor da kreiraju svoju korporativnu kulturu. Zajednicu u Savamali čine uglavnom ljudi iz domena kreativnih industrija, dok je zajednica u Zemunu formirana od strane brojnih startup-a i tech kompanija. Na Dorćolu očekujemo najrazličitije poslovne profile, obzirom da nudimo do sada najveći prostor sa velikim brojem privatnih kancelarija, posebno prilagođenih za velike timove.

Mislim da danas korisnici coworking prostora mogu da budu svi profesionalci koji žele dinamiku u svom radnom okruženju, neophodnu podršku ukoliko su na početku razvoja biznisa, ili ukoliko žele da svojim timovima ponude dinamičniji radni prostor.

Prema određenim istraživanjima ljudi koji rade u coworking prostorima napreduju daleko više od onih koji rade u standardnim kancelarijskim prostorima. Zbog čega je to tako? Šta coworking prostore čini efikasnim? >



— Vratio bih se na podršku koja postoji u okviru coworking prostora, jer je to zaista specifična vrsta podrške koja ljudi podstiče da budu još bolji u onome što rade. Već sam spomenuo da je poslovног saradnika daleko lakše pronaći u coworking prostoru.

Sa druge strane, nisu svi timski igrači – neki su sjajni u onome što rade, ali imaju potreškoća u povezivanju sa drugima i građenju poslovnih veza. Poznajem dosta takvih ljudi i ne mogu vam opisati koliko sam srećan kada vidim kako ti ljudi komuniciraju i sarađuju sa drugima kada su na „sigurnom tlu“. Stvoriti takvo, sigurno okruženje, koje je prijateljski nastrojeno i neosuđujuće je prilično zahtevan zadatok. Kod coworking prostora je sjajno što su to upravo takva okruženja.

Koje lekcije coworking prostora mogu biti primenjene na tradicionalne korporativne kancelarije?

— Ono što sam saznao od većeg broja profesionalaca jeste da rad u izolovanom prostoru vodi ka prokrastiniranju. U coworking prostoru ste slobodni da svoj posao obavljate u miru, ali istovremeno se nalazite u prijateljskom okruženju, među ljudima koji takođe svoj posao obavljaju u miru. U Novoj Iskri vodimo računa o privatnosti naših timova i kompanija i upravo iz tog razloga posedujemo određeni broj privatnih kancelarija u svakom od naših prostora. Ali, zajedničke prostorije su uvek otvorene za sve jer znamo koliko je povezivanje značajno za pojedince i za timove, kako bi ostali inspirisani i motivisani.

Sa druge strane, poznato je da su velike, tradicionalne kancelarije često bez „ličnog pečata“

i obezbeđuju minimum komoditeta. I ukoliko morate da provedete osam ili više sati u prostoru koji vam ne prija, to će se svakako odraziti na vaš rad, ali i na rad kompanije u celini.

Takođe, mnogo ljudi koji rade u tradicionalnom, striktno korporativnom okruženju, zabavljaju se na poslu samo kada to „zasluže“. Kada se tim ili kompanija priključe coworking-u, uglavnom smo svedoci faze koju nazivamo „faza relaksacije“, odnosno shvatanje da postoji mogućnost da, na primer, pred kraj radnog vremena popijete pivo na terasi sa kolegama i diskutujete o sutrašnjim planovima za posao. To je nešto što deluje podsticajno i zblžava vas sa kolegama, kako profesionalno, tako i privatno. Mislim da ne mogu da dočaram koliko ti razgovori doprinose celokupnom pozitivnom razvoju atmosfere unutar timova.

Uskoro nas očekuje otvaranje i treće lokacije Nova Iskra Workspace-a. Po čemu se ona razlikuje od prethodne dve?

— Sa našom novom lokacijom na Dorćolu, sigurno podižemo lestvicu kada su u pitanju sadržaji koje pruža jedna coworking lokacija. Prostor površine od 1.200 m², će biti dom za oko 130 članova, među kojima je veliki broj kompanija i start-upa, sa pristupom radnom prostoru 24/7. Svi naši radni prostori su jedinstveni, a nova lokacija na Dorćolu je prvi coworking prostor u Beogradu koji će u okviru svog radnog prostora imati i restoran i bar, kao i mali dečiji kutak za igru.

Posebna prednost nove Dorćol lokacije je savim novi koncept prostora za događaje, koji je u potpunosti izdvojen od ostatka radnog prostora i osmišljen da pruži jedinstveno iskustvo

KORISNICI
Usluge coworking-a
više ne koriste
samo frilensi, već
i start-upi, mala
preduzeća i velike
internacionalne
kompanije





Nova Iskra
Workplace Dorćol
biće dom za oko
130
članova



za do 150 gostiju. Ceo prostor će biti potpuno opremljen tehničkom opremom i (bioskopskim) prostorom za sedenje.

Sve češće možemo čuti da su arhitektura i dizajn novih globalnih coworking prostora kreirani na osnovu različitih prikupljenih podataka (Data-driven design). Koliko ste se vi vodili dosadašnjim iskustvom i željama postojećih korisnika u kreiranju lokacije na Dorćolu?

— Kroz naše radne prostore u proteklih sedam godina prošlo je preko 300 članova, uz pomoć kojih smo došli do brojnih iskustava i predloga na koji način možemo da unapredimo naše lokacije i time pružimo bolju uslugu i podršku našim članovima. Upravo iz tog razloga posebnu pažnju poklanjamо projektovanju i dizajnu kancelarija za timove, zajedničkim prostorima gde nastaje najveći broj interakcija između ljudi, kao i osmišljavanju sala za sastanke. Izborom pametnih sistema za kontrolu ulaza i stalnu komunikaciju sa članovima, tačno možemo da dođemo do podataka u kojim delovima dana su naši prostori naposećeniji, koje je prosečno vreme korišćenja sala za sastanke, prosečan broj ljudi na događajima, pa sve do mesečne potrošnje kafe.

Od septembra prošle godine Nova Iskra Workspace postala je deo internacionalne kompanije Rent24. Šta je dolazak jednog ovakvog globalnog coworking i coliving lidera doneo na naše tržište?

— Kao vodeći coworking brend u Srbiji, ovo je bilo logičan korak za nas - partnerstvo sa jednim od globalnih coworking i coliving lidera, koji u svom portofoliju trenutno imaju oko 45 lokacija na tri kontinenta. Ovim partnerstvom smo potvrdili ambiciozni trogodišnji plan kojim želimo da otvorimo do deset Nova Iskra Workspace lokacija u našoj zemlji i regionu. Takođe, želimo da se oprobamo i u implementaciji co-living koncepta, koji bi bio prvi takvog tipa u ovom regionu. Podjednako važan aspekt predstavlja činjenica da će naši članovi imati pristup međunarodnoj mreži coworking prostora širom sveta.

Otvaranje novog prostora je najavljeno za proleće ove godine, a Nova Iskra Workspace, powered by Rent24, poziva sve zainteresovane kompanije i timove, da posete www.nova-iskrworkspace.com i rezervišu svoju kancelariju na vreme.





AMBICIOZNA I OSTVARIVA VIZIJA

Korak ka fundamentalnim promenama generisanja i trgovine energijom

SolarVille predstavlja prototip naselja koje se u potpunosti napaja solarnom energijom. Ključ je u tome što obnovljivu energiju prizvode domaćinstva, dok druga automatski kupuju višak električne energije putem blockchain tehnologije. Rezultat je model samostalne mikromreže u kojoj ljudi međusobno trguju obnovljivom, pristupačnom energijom, u skladu sa svojim individualnim potrebama.

Polazeci od činjenice da 1,1 milijardi ljudi u svetu još uvek ima ograničen ili uopšte nema pristup električnoj energiji, Space10, laboratorija iz Kopenhagena koja pruža pogled u budućnost urbanog života, pozabavila se ovom temom u želji da dođe do pristupačnih rešenja problema energetskog siromaštva.

Prototip SolarVille, koji je izradio arhitektonski studio SachsNottveit u razmeri 1:50, prikazuje celokupni tok energije i funkcionalnu mrežu unutar zajednice u realnom vremenu.

Kako bi sačinili prototip, koji bi mogao da se replicira i u stvarnom životu, neophodna je sunčeva energija i instaliranje solarnih panela.

Cena prikupljanja solarne energije je već troškovno konkurentna, a dalje se može očekivati kontinuirani pad cena ove tehnologije. Sledeći korak je instalacija sistema za skladištenje solarne energije, u čijem razvoju je poslednjih godina ostvaren značajan napredak. Zatim je neophodno povezati domaćinstva u lokalnu, kako bi se omogućila međusobna distribucija energije, a sledeći korak je uvođenje blockchain tehnologije kako bi se osigurala decentralizovana trgovinska platforma. Ova tehnologija sklapači energetske transakcije i omogućava ljudima da trguju direktno na nivou ravnopravnih korisnika. Na ovaj način smanjuju se troškovi transakcija, povećava transparentnost i sigurnost. Sistem evidentira i upravlja protokom energije, samoizvršavajući transakcije kada se ispunе definisani uslovi. Uklanjanje posrednika u ovom procesu označeno je kao korak koji će osnažiti ljude pristupačnom i čistom energijom.

Pored uvođenja obnovljive energije u sistem, kao dodatna prednost kreiranja mikromreže ovog tipa, navodi se činjenica da se energija proizvodi unutar same zajednice, što znači da i novac ostaje u samoj zajednici.

MODEL

SolarVille je model samostalne mikromreže u kojoj ljudi međusobno trguju obnovljivom energijom

KALKULATOR ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Izračunajte koliko novca i energije možete uštedeti u svom domu korišćenjem određenih zelenih tehnologija

Imajući u vidu međunarodne napore u borbi protiv klimatskih promena, kao i činjenicu da je potrošnja energije po jedinici BDP-a u Srbiji oko tri puta veća nego u Evropskoj uniji, Evropska banka za obnovu i razvoj (EBRD) je u okviru svog GEFF programa razvila Kalkulator energetske efikasnosti. Na ovaj način građani Srbije mogu saznati koliko energije i novca mogu da uštede ugradnjom pristupačnih, visoko energetske efikasne tehnologije. Vlasnici stanova i kuća sada mogu samostalno izračunati uštede i saznati uz pomoć kojih tehnologija mogu da povećaju energetsku efikasnost doma i doprinesu smanjenju zagađenja.

Kuće i stambene zgrade u našoj zemlji su uglavnom stare, sistemi grejanja i hlađenja do trajali, a izolacija na stambenim objektima nije zastupljena. U ukupnom energetskom miksu, na stambeni sektor odlazi oko 35% potrošnje energije, posebno poslednjih 20 godina. Stoga je baš u ovaj sektor najneophodnije uvesti mere energetske efikasnosti jer je u njemu najveći potencijal za uštedu energije i novca.



Implementacijom tri energetski efikasne mere u kući grejne površine od 140m² moguće je smanjiti potrošnju energije do

72%



Primera radi, implementacijom tri energetski efikasne mere – PVC prozori, vazdušna toplotna pumpa i toplotna izolacija spoljašnjih zidova i krova, u kući grejne površine od 140m² moguće je smanjiti potrošnju energije do 72% i uštedeti do 1.155 evra godišnje.

Kreditna linija za zeleno finansiranje (skraćeno GEFF) je program EBRD koji obezbeđuje sredstva za povećanje energetske efikasnosti stanova i kuća. Kreditna linija namenjena je i kompanijama koje proizvode i prodaju energetski efikasne tehnologije za domaćinstva. Finansiranje se vrši preko lokalnih partnerskih banaka. Kako bi lista proizvoda koji ispunjavaju uslove za finansiranje bila dostupna svim građanima Srbije, EBRD je razvila Tehnološki selektor, online katalog visoko energetske efikasne tehnologije. Više informacija dostupno je na sajtu www.ebrdgeff.com-serbia.

EBRD GEFF program se sprovodi uz podršku Evropske unije (EU), Federalnog ministarstva finansija Austrije (BMF) i Investicijskog okvira za zapadni Balkan (WBIF), te u saradnji sa Sekretarijatom Energetske zajednice (ECS).



NEKRETNINE



TEHNOLOŠKI GIGANTI IZAZIVAJU KRIZU

Područje Sijetla, dom Microsofta i Amazona, moćan je simbol krize pristupačnih nekretnina koja prati eksplozivan rast tehnoloških čvorista

TEKST *Ksenija Mijatović*

Veliči tehnološki giganti poprilično su uzdrmali tržište nekretnina. O tome kako je samo glasina o dolasku Amazona na Long Ajlend drastično podigla potražnju stanova u neverovatno kratkom periodu, pisali smo u prethodnom izdanju našeg magazina. Dugoročno gledano, vlasnici kuća i stanova nizih i prosečnih primanja polako se istiskuju iz trke na tržištu nekretnina u gradovima где cveta IT tehnologija i gde najveće kompanije imaju svoje centre.

Područje Sijetla, dom Microsofta i Amazona, moćan je simbol krize pristupačnih nekretnina koja prati eksplozivan rast tehnoloških čvorista. Tvrdeći da industrija ima interesa, ali i odgovornost da pomogne ovim zajednicama, kompanija Microsoft, sa sedištem u obližnjem Redmondu, najavila je da će uložiti 500 miliona dolara u razvoj javnog stanovanja i unapređenje pristupačnih stambenih jedinica.

Rast prihoda u ovom gradu zaostaje za rastom cena stanova, a ovakva situacija štetna je po Microsoft, ali može prouzrokovati i mnogo veće posledice po lokalnu ekonomiju. Mogućnost odlaska radne snage koja ostaje bez opcija da reši svoje stambeno pitanje, pre svega radnika na sporednim pozicijama, poput spremaćica i vozača, bez kojih jedna velika kompanija ne može da funkcioniše, navela je Microsoft na potez kojim bar kratkoročno pokušava da reši tekuću krizu.

Od pola milijarde dolara 225 miliona namenjeno je za subvencionisanje stambene izgradnje u šest gradova za populaciju sa srednjim dohotkom. Još 250 miliona dolara bilo bi izdvojeno kao podrška razvoja stanova za ljude sa niskim prihodima, dok bi 25 miliona bilo namenjeno humanitarnim grantovima. Ova bes-

povratna sredstva ulažu se u rešavanje pitanja beskućnika u široj regiji Sijetla, ali i u pravnu pomoć za vlasnike kuća koji se suočavaju sa iseljenjem. Ovo je najambiciozniji poduhvat jedne tehnološke kompanije da se direktno pozabavi nejednakosti koja se proširila u oblastima gde su IT kompanije koncentrisane, a investicija bi trebalo da bude realizovana tokom perioda od tri godine.

Tehnološki gigant ciljao je region u neposrednoj blizini svog sedišta u Redmondu, koje od januara ove godine proširuje, što za sobom povlači i dolazak 8.000 novih zaposlenih koji dodatno mogu da uzdrmaju već poljuljano tržište nekretnina. Čitavo naselje Microsofta, izgrađeno davne 1986. godine, danas broji čak 80 zgrada, a u narednom periodu biće obogaćeno novim stambenim i poslovnim jedinicama, sportskim terenima, igralištima, jezerom, pošumljavanjem prostora. Ovakvim projektom

Microsoft ulaže

500

miliona dolara u
razvoj pristupačnog
javnog stanovanja

kompanija želi da obezbedi svojim zaposlenima najbolje moguće uslove života, kako bi obezbedila konkurenčnu prednost u odnosu na druge igrače na tržištu i zadržala kvalitetnu radnu snagu.

Kako su u samoj kompaniji Microsoft istakli, rešavanje postojećeg problema nedostatka pristupačnih nekretnina zahteva mnogo veći kapital, ali i promenu u javnoj politici kako bi se pristupačni stambeni objekti učinili privlačnijim i lakšim za izgradnju potencijalnim investitorima. Prema izveštaju Sijetla iz decembra 2018. ovom području nedostaje čak 156.000 pristupačnih stambenih jedinica, a ako se nastavi ubrzani razvoj ovog područja, do 2040. godine biće neophodno još 88.000 jedinica ovog tipa. Investicija Microsofta bi mogla da poboljša situaciju, jer na taj način do doma bi mogli da dođu stanovnici koji nisu u mogućnosti da pribave dom po trenutnim tržišnim cenama, poput na-



Mi čuvamo vaš dom,
jer on čuva vas!

OSIGURANJE
KUĆE I STANA

Jednostavno i brzo ugovaranje

Odaberite paket prema svojim potrebama

Rezorna procena i brza isplata stete

Kontakt centar:
011 222 0 555

generali.rs

GENERALI

stavnika, vatrogasaca i drugih profesija sa nižim primanjima, dakle i oni koji ne rade za sam Microsoft.

Sve veći broj istraživanja povezao je nedostatak pristupačnih stambenih jedinica sa povećanjem broja beskućnika. U jednoj od studija iz decembra navodi se da je takva situacija izvesnija kada domaćinstva izdvajaju više od trećine svojih prihoda za zakup nekretnine, a najveća tehnološka čvorista u Sjedinjenim Američkim Državama poput Nju-

Mountin View-a da doda 10.000 stambenih jedinica u toj oblasti, od kojih će 20 odsto biti namenjeno stanovnicima sa nižim primanjima. Facebook je planirao da izgradi 1.500 stanova u blizini svog sedišta u Menlo Parku, od kojih će 15 odsto biti pristupačno.

Apple je uložio 70 miliona dolara u saobraćajnu infrastrukturu i pristupačne stambene objekte oko svog objekta vrednog milijardu dolara u Kupertinu, a dodatno je doprineo i sa 1,8 miliona

U području Sijetla nedostaje čak

156.000

pristupačnih
stambenih
jedinica



RAZMERA

Sve veći broj istraživanja povezao je nedostatak pristupačnih stambenih jedinica sa povećanjem broja beskućnika

jorka, Sijetla, Bostonu, San Francisku i Los Andjelesu, odavno su prešla taj prag.

Pojedini tehnološki divovi planiraju izgradnju stambenog prostora za svoje zaposlene, što bi moglo da pomogne u smanjivanju turbulencija na tržištu, ali takve odluke pojačavaju utisak da su ove kompanije isuviše fokusirane samo na „svoje dvorište“. Facebook je tako našao na oštре kritike povodom najave izgradnje naselja u kojem će zaposleni ove kompanije moći da unajme stanove po nižim cenama, čime IT gigant svojim zaposlenima postaje i stanodavac.

Google je s druge strane podržao plan

dolara za razvoj biciklističkih staza. Ipak, predstavnici proizvođača iPhone-a nisu želeli da kažu da li planiraju da sa lokalnim zvaničnicima sarađuju na rešavanju stambenih pitanja, pre svega u Teksasu, gde je plan kompanije Apple da do 2021. godine izgradi novi kampus u Ostinu na 133 hektara, što bi ga učinilo najvećim privatnim poslodavcem u ovom gradu.

Da li će tehnološki giganti koji su ujedno i stvorili krizu na tržištu pristupačnih stambenih jedinica uspeti i da reše problem i da li će u budućnosti menjati svoje strategije, ostaje da se vidi.

SPREMNI ZA PRVE STANARE

Kapija Vračara donosi pravo
osveženje najlepšoj lokaciji Beograda

V

račar će zaživeti novim ritmom tokom aprila kada počinje useljenje trenutno najvećeg stambeno-poslovnog projekta na ovoj opštini. Objekat Kapija Vračara spreman je za nove stanare. U toku je ozelenjavanje kompleksa, karakterističnog upravo po zelenim površinama i pešačkim stazama, što stanarima pruža poseban ugodaj.

Kapija Vračara je u potpunosti u službi svojih stanara kojima je u okviru samog kompleksa dostupan veliki broj sadržaja poput supermarketa, drogerija, apoteka, fitnes centra, kafeterija i restorana, uz mirno okruženje i komforan životni prostor.

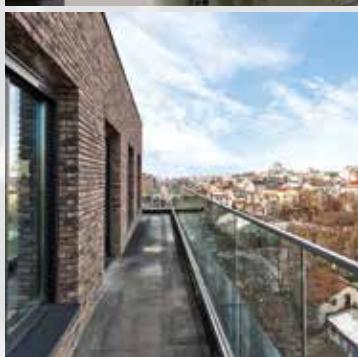
Usled velikog interesovanja kupaca, u okviru projekta Kapija Vračara na rapolaganju je ostalo svega 16 odsto slobodnih stanova. U ponudi su jedinice različitih kvadratura, koji su pored stambene namene pogodni i za poslovne prostorije, gde se posebno ističu nekretnine na nižim spratovima.

Preputstite se čarima Kapije Vračara i započnite novo poglavlje života!

KONTAKT

West Properties

Tel: +381 11 4320 500, +381 60 071 9269 · E-mail: kapijavracara@westproperties.rs



Na rapolaganju
je ostalo svega

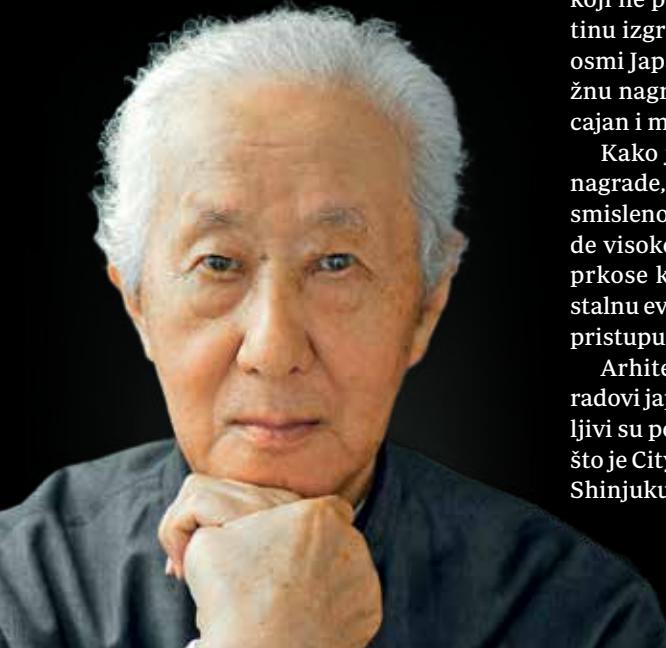
16%
slobodnih
stanova





IMPERATOR JAPANSKE ARHITEKTURE

Jedna od najuticajnijih ličnosti savremene arhitekture, čiji se stil vezuje za promene



Japanski arhitekta Arata Isozaki laureat je Pritzke-orve nagrade za arhitekturu za 2019. godinu. Isozaki se već dugo smatra velikim vizacionarem u arhitekturi zbog futurističkog pristupa projektovanju koji ne poznaje granice. Sa preko stotinu izgrađenih objekata, 49. laureat i osmi Japanac koji je poneo ovu prestižnu nagradu, izuzetno je cenjen i uticanj i među svojim kolegama.

Kako je naveo žiri u obrazloženju nagrade, Isozaki je „u svojoj potrazi za smislenom arhitekturom stvorio zgrade visokog kvaliteta koje i dan danas prkose kategorizacijama, održavaju stalnu evoluciju i uvek su sveže u svom pristupu.“

Arhitekturu je završio 1954, a rani radovi japanskog arhitekte prepoznatljivi su po futurističkom pristupu, kao što je City in the Air, masterplan grada Shinjuku. U toj viziji zgrade i saobra-

ćajne mreže lebdele su iznad gradskih zidina, što je Isozakijev ekstremni odgovor na pomahnitali tempo urbanizacije u Japanu. Iako ovaj ambiciozni plan nikada nije ostvaren, odredio je ton mnogih budućih projekata.

Isozakijeve rade karakteriše svojevrsni spoj metabolizma i brutalizma, razvijen u saradnji sa mentorom Kenzom Tangeom, koji se inače smatra osnivačem japanskog metabolizma.

Isozaki je internacionalnu prepoznatljivost stekao tek 1970. na prvoj svetskoj izložbi u Japanu EXPO70 sa projektom Festival Plaza. Nakon toga stavio je svoj potpis na brojne značajne projekte poput Art Tower Mito, Muzej savremene umetnosti u Los Andelesu, dvoranu Sant Jordi u Barseloni. Nedavno je završio Muzej u Hunanu, koncertnu dvoranu Harbin, toranj Allianz u Milatu.

Kako se dodaje u obrazloženju žirija „jasno je da Isozaki nije pratilo trendove, već je sam utabao vlastiti put“.

FUTURUSTIČKI PAMETNI GRAD

Sidewalk Labs želi da izgradi pametan grad kakav do sada nismo videli

TEKST **Vladimir Mitić**

Foto: Sidewalk Labs

Sidewalk Labs jedna je od najmisterioznejih inicijativa u okviru kompanije Alphabet, odnosno giganta Google. Za sebe kažu da osmišljavaju, razvijaju, testiraju i grade urbane inovacije koje bi trebalo da pomognu gradovima da prevaziđu najveće izazove u budućnosti. Ukratko rečeno, Sidewalk Labs želi da izgradi pametan grad kakav do sad nismo videli. Tokom 2017. kompanija je postigla sporazum o izgradnji svog prvog naselja u Torontu pod nazivom Quayside. Kako bi ovo naselje moglo da izgleda bilo je u potpunosti nepoznato, do nedavno, kada su svetlost dana ugledali renderi rađeni u saradnji sa arhitektonskim studijima Shonetta i Heatherwick.

Isitna je da su planovi procureli u javnost pre predviđenog roka, pa iz Sidewalk Labs ističu da bi ovo trebalo smatrati tek konceptom, obzirom da zeleno svetlo nije dao ni Alphabet, ali ni grad Toronto.





U okviru desetak
nebodera nači
će se

3000

stambenih
jedinica

U planu je izgradnja desetak nebodera, od kojih će neki biti visoki i do 30 spratova. U okviru njih će se naći 3.000 stambenih jedinica, od kojih bi trećina trebalo da budu pristupačna rešenja. Zamisao je da se svi ovi objekti grade od drveta, koje se polako vraća na scenu građevinskih materijala.

Kako bi se olakšalo održavanje zgrada, ali i celokupnog naselja, posebno imajući u vidu da se urbano područje mora prilagođavati stalno rastućim zahtevima tehnologije - od internet do urbane infrastrukture, predviđena je široka upotreba modularnih rešenja. Dizajn pešačkih staza predviđa lako sklopive heksagonalne ploče koje će omogućiti konstantne izmene rasporeda i trasa. Modularna rešenja biće primenjena i unutar samih zgrada gde će drveni nosači biti mahom prefabrikovani, što će drastično smanjiti vreme izgradnje.

Predviđena je široka upotreba tehnoloških rešenja koja za cilj imaju da



unaprede život stanovnika ovog dela grada, ali i poboljšaju ekološku situaciju. Pored solarne energije, zgrade će koristiti i geotermalnu toplotu. Pametni interfejs za otpad omogućiće kompostiranje i recikliranje kako bi se količina otpada smanjila za 80 odsto.

Zanimljivost je da je za potrebe transporta robe do komercijalnih objekata, kao i komunalnog transporta, predviđena izgradnja posebne podzemne infrastrukture, a celokupan transport u ovom segmentu vršiće se putem specijalizovanih robotika. Ovo nije nova ideja, s obzirom da ovakav vid transporta postoji u Diznilendu, a izgradnju posebne podzemne infrastrukture za ove potrebe razmatrao je i baron Žorž Ežen Osman još u 19. veku za centar Pariza.

MODULARNA REŠENJA

Dizajn pešačkih staza predviđa lako sklopive heksagonalne ploče koje će omogućiti konstantne izmene rasporeda i trasa



Celokupno naselje bilo bi pokriveno optičkim mrežnim i bežičnim 5G internetom. Pametna rešenja bila bi primenjena i u saobraćaju u vidu ivičnjaka koji osećaju prisustvo vozila i olakšavaju saobraćaj.

ZA POTREBE KOMUNALNOG I TRANSPORTA ROBE PREDVIĐENA JE IZGRADNJA POSEBNE PODZEMNE INFRASTRUKTURE

Toronto je poznat po surovim zima- ma, ali Sidewalk Labs odlučan je da stanovnici nove četvrti što više vremena provode napolju. Predlog arhitekata podrazumeva termalne biciklističke staze, poput onih testiranih u Holandiji, koje ljudima omogućavaju da bicikl koriste kao prevozno sredstvo tokom cele godine. Pored toga, testira se ideja toplotnih omotača fasada i posebnih „kišnih kabanica“ koje stvaraju zastor iznad javnih površina, što bi omogućilo nesmetano funkcionisanje ljudi, kafi-

ća, pijaca tokom cele godine.

Možda najznačajniji deo projekta je partnerstvo koje je Sidewalk Labs ponudio gradu za izgradnju futurističkog naselja. Sidewalk Labs bi podneo troškove za prvi pet hektara novog naselja i to ne u potpunosti. Naime, kompanija bi na sebe preuzeila izgradnju zgrada, kao i svaki drugi investitor, ali većina ovog koncepta zavisi od razvoja infrastrukture, kao što je razvoj kanalizacionog sistema, što bi moglo da košta šest milijardi dolara. Sidewalk Labs pomije da bi gradu ponudio zajam za ove troškove, a stava su da grad kroz takse vezane za projekat može da isplati ovaj zajam kroz nekoliko godina i to bez opterećenja budžeta.

Još uvek je neophodno rešiti brojne detalje vezano za futurističku zamisao i obezbediti neophodna odobrenja, ali ako Sidewalk Labs dobije zeleno svetlo, procenjuje se da bi se ovaj mini grad mogao izgraditi kroz pet do šest godina.

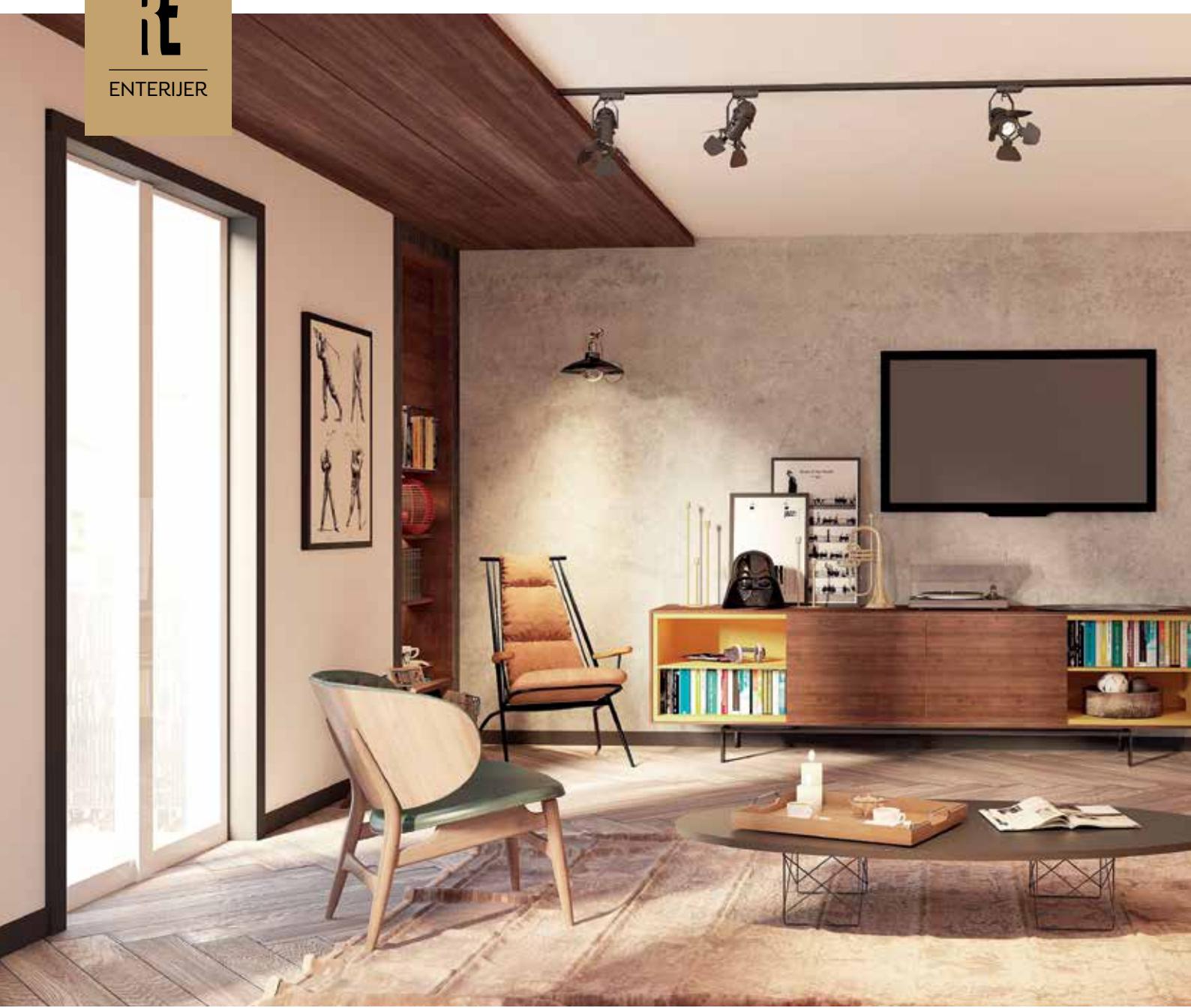
6

milijardi dolara
mogao bi da
košta razvoj
kanalizacionog
sistema za novo
naselje





ENTERIJER



ŠARM INDUSTRIJSKOG BOHO STILA

Naizgled nespojivi stilovi, koji u simbiozi jednog prostora govore istim jezikom



M

oderan savremeni stan ne mora nužno da se ogleda u minimalističkom i „hladnom“ enterijeru, kakav smo u poslednjih par decenija navikli da vezujemo uz ove epitete. Jedan od novih stilova koji se izdvaja iz takvih okvira, je svakako industrijski-boho stil, koji vrlo lako formira potpuno nove, kreativne i pre svega, eklektične prostore. Upravo ta eklektičnost odlikuje se kroz kombinovanje veoma lične, ponekad ekscentrične, neobične i živopisne, boemske atmosfere, sa elementima industrijskog stila Njujorka s početka prošlog veka.

Kao što i sam pojам boho / boemski karakterišu sloboda, dobro raspoloženje i oslobođenost od pravila, ovakva mešavina stilova je vrlo brzo pronašla primenu i u samom dizajniranju enterijera stanova, prativši srce korisnika, bez preteranog obaziranja na pravila i norme postavljene u dosadašnjem savremenom načinu dizajniranja, ali i samoj percepciji življenja.

►

SPONTANA KOMPOZICIJA I SLOBODAN KOLORIT GOVORE JEDINSTVENIM BOHO JEZIKOM

AUTORI PROJEKTA

m. arch. Tamara Stojanović i
m. arch. Stefan Lakić, ArchiDuo





KARAKTER

Dnevnom boravku, pored dominantog zida od opeke, karakter daje i zid od natur betona u kontrastu sa toplim i rustičnim drvenim elementima nameštaja

Upravo ovakav stil odlikuje novi projekat enterijera stana, u samom srcu starog Beograda. Arhitektonski biro ArchiDuo, uspeo je da na smerio i kreativan način spoji naizgled nespojive stilove, koji u simbiozi jednog prostora govore istim jezikom. Smelost arhitektonskog tima se ogleda i u korišćenju jedinstvenog kolorita prostora, koji čini jednu harmoničnu atmosferu.

Prirodna otvorenost prostornog plana i zid od opeke, kao najistaknutiji motiv u celokupnoj atmosferi, a posebno u dnevnom boravku, predstavljaju dva dominantna aspekta koja na samom početku daju ovom stanu neizbrisiv rustični šarm. Sa takvim polaskom, projektovanje i dizajniranje ovog enterijera došlo je prirodno i spontano, sa pažljivim odabirom tekstura, boja

KAKO SE NE BI NARUŠILA PRIRODNA HARIJMA „ŽIVOG“ PROSTORA, U DIZAJNERSKOJ ŠEMI NEMA SUVIŠNIH ELEMENATA

i samog nameštaja, kako bi postojeća struktura postala kompletna. Jedan od glavnih ciljeva svakako je bio da se ne naruši jedna prirodna harizma „živog“ prostora. Iz tog razloga, u dizajnerskoj šemi nema suvišnih elemenata.

Dnevnom boravku, pored dominantog zida od opeke, karakter daje i zid od natur betona u kontrastu sa toplim i rustičnim drvenim elementima nameštaja, uz smelo korišćenje boje, sa ciljem naglašavanja spontanosti i slobode. Sveobuhvatna atmosfera ove pro-





MOTIV

Na samom ulasku u stan, stiče se utisak ekscentričnog crnog kubusa koji predstavlja portal ka ostatku stambenog prostora

storije, i stana uopšte, akcentovana je pop kulturom savremenog doba, kao i pratećom umetnošću. Sličan dizajnerski pristup ponavlja se, kako u kuhinji i trpezariji, tako i hodniku. Na samom ulasku u stan, stiče se utisak ekscentričnog crnog kubusa koji predstavlja portal ka ostatku stambenog prostora. Motiv uokvirenih crnih portala javlja se u čitavom prostoru, formirajući dinamični ambijent, a pritom naglašavajući njegovu otvorenost.

Spavaća soba, a naročito kupatilo su takođe oslobođeni suvišnih elemena-

ta, sa izvesnom dozom elegancije, čime se mogu poistovetiti sa savremenom filozofijom projektovanja, ali svojom karakteristično spontanom kompozicijom i slobodnim koloritom, govore jedinstvenim boho jezikom.

Posmatrajući ovaj stan i živost i spontanost njegove atmosfere, možemo zaključiti da industrijski boho stil pruža fantastičnu mogućnost prostori(ja)ma i njihovim ambijentima da godinama neprestano evoluiraju u trajanju, menjajući se i postajući bilo šta što korisnik zamisli.



SAVRŠEN PARTNER SOFE

Stočić za kafu upotpuniće konačni izgled dnevnog boravka

TEKST *Iva Mihajlović*



predstavljamo vam nekoliko saveta kako da izaberete funkcionalan stočić za kafu koji će zaokružiti izgled prostorije.

DONESITE ODLUKU O VELIĆINI

Površina ploče stola mora u potpunosti da odgovara vašim potrebama. Zato razmislite da li vam stočić za kafu služi i za obrok dok gledate televiziju ili samo za čuvanje daljinskih upravljača i drugih sitnica?

Ne zaboravite da je sofa glavna zvezda dnevnje sobe, tako da bi sto koji postavljate ispred nje trebalo da bude manji. Nećete pogrešiti ako pratite pravilo koje kaže da stočić ne bi trebalo da je veći od dve trećine širine sofe. Prilikom odabira veličine imajte na umu da sam put do sofe mora biti dovoljno širok, kao i da osoba koja sedi na kauču bi trebalo lako da dohvati stvari sa stola.

IZMERITE VISINU

Visina ovog komada nameštaja mora biti ista ili niža od visine sedalnog dela sofe. Ukoliko je sto previsok – može izgledati nezgrapno.

5

saveta kako da izaberete idealan stočić za kafu

IZABERITE OBLIK

Okrugli, ovalni, asimetrični, kvadratni ili pravougaoni? Sa odvojivom pločom, sa ili bez točkića, u dva nivoa ili ne? Odluku donesite na osnovu oblika, stila i veličine kauča, kao i dekoracije same prostorije. Povedite računa i o obliku tepiha. Ako recimo imate ugaonu garnituru i tepih pravougaonog oblika, izaberite ovalni ili okrugli stočić koji će idealno ublažiti oštrinu celokupnog ansambla.

PRAVI MATERIJAL

U trendu su mermer, staklo, mesing i drvo, ali prilikom izbora materijala izaberite onaj u skladu sa vašim potrebama. Ukoliko često pomirate stočić za kafu, odlučite se za neki lagani materijal.

KOMBINUJTE

Rasporedite kaskadno nekoliko stolova različitih visina. Ovo je ujedno i praktično rešenje ukoliko vam je povremeno neophodan dodatni prostor ispred kauča. Takođe možete kombinovati i stolove različitog materijala.





Posle pauze od gotovo dve decenije u selekciju Vitre vraća se Ims stolica od fiberglasa, prva stolica na svetu od ovog materijala koja je ušla u masovnu proizvodnju.

Bračni par Ims, koji je inače ostavio jedan od najvećih i najvažnijih uticaja na svet dizajna 20. veka, prvu verziju prepoznatljivog komada nameštaja predstavio je davne 1948. kada su osvojili drugo mesto na Internationalnom takmičenju jeftinog nameštaja koje je organizovao Muzej moderne umetnosti u Njujorku (MoMA). Ipak, tadašnja metalna konstrukcija stolice pokazala se preskupom za masovnu proizvodnju. To ih je navelo da počnu da istražuju o uvođenju fiberglasa, tada potpuno novog materijala u industriji nameštaja. Novi materijal obezbedio je izdržljivost i nisku cenu proizvodnje, kao i potpuno novi način dizajniranja.

Prepoznatljive Ims stolice na tržište su lansirane 1950. godine uvodeći novu tipologiju nameštaja u vidu višenamenskog proizvoda. Školjka je pravljena iz komada, sa mogućnošću montiranja na različite tipove nogara, shodno nameni. Ove stolice postale su sastavni deo domova, škola, kancelarija i javnih prostora.

Ekološki osvećene devedesete godine donele su prekid proizvodnje stolica od fiberglasa, ali je ubrzo nastala ekološka verzija sa sedištem od polipropilena. Uprkos tome Vitra je nastavila

POSEBAN ŠARM IMS STOLICA LEŽI I U NEPRAVILNOJ POVRŠINI FIBERGLASA I VIDLJIVIM VLAKNIMA

POVRATAK IKONE 20. VEGA

Ponovo je počela proizvodnja čuvenih stolica od fiberglasa



da razvija dalje metode proizvodnje staklenih vlakana i pronašli su način da ponovo vrate u upotrebu fiberglas koji je siguran kako po životnu sredinu, tako i zdravlje. Novo sedište od fiberglasa može se reciklirati, a u Vitrinom obnovljenom assortimanu nalazi se šest originalnih boja koje je bračni par Ims razvio: siva, mornarsko plava, svetlo bež, zagasitomrka, crveno-narandžasta i boja morske trave.





RASVETA



UPEČATLJIVOST MINIMALIZMA

Primer inovacije i stila

B

erlin dovodi u pitanje uobičajeno shvatanje plafonske rasvete, pretvarajući tradicionalno diskretni karakter ovog tipa osvetljenja u elegantnu, dekorativnu osobinu.

Delo francuskog dizajnera Christophe Pilleta za brend Oluce, plafonska svetiljka Berlin je osvojila najnovije priznanje – prestižnu nagradu German Design Award 2019. u kategoriji rasvete, kao primer inovacije i stila.

Potraga za jednostavnošću i lucidnost izraza su najvažniji principi kojima se Pillet vodi u svojim kreacijama. Berlin definiše širok metalni prsten izrađen od tankog profila u okviru koga je smešteno armirano staklo. Mesingana završna obrada budi odjeke art dekora, uz moderni dodir koji je dobila savremenim oblicima i korišćenjem LED svetiljki. Dostupna je u verziji sa prečnikom od 30 i 40 centimetara, a može se koristiti i kao plafonsko i kao zidno svetlo.

Oluce je najstarija
italijanska
dizajnerska
kompanija u
sektoru osvetljenja,
osnovana

1945.



REVOLUCIONARNE SLAVINE

3D štampanje osvaja kupatila

Nemački proizvođač opreme za kuhinje i kupatila, Grohe, pomoću 3D štampanja metalom rekreirao je dve popularne slavine iz svog proizvodnog programa. Atrio Icon 3D i Allure Brilliant Icon 3D sastavljene su od oko 4.700 slojeva čelika, svaki debljine 0,06 milimetara.

Model Atrio Icon 3D je izuzetno tanka slavina, zaobljenih ivica, sa suptilnim žlebom po sredini, dok Allure Brilliant Icon 3D krase oštiri uglovi i šupalj centralni deo. Na ovaj način Grohe je uspeo u nameri da oduzme elemente proizvoda, tako da se na prvi pogled praktično zapitate da li su ove slavine funkcionalne.

Grohe je postao prvi proizvođač ovog tipa opreme koji koristi 3D štampanje pri izradi svojih proizvoda i nada se da će na ovaj način redefinisati mogućnosti stvaranja jedinstvene-



**INOVACIJA
PRILAGOĐENA
POTREBAMA
POTROŠAČA**

nih kupatila koja će bolje odgovarati različitim ukusima kupaca. Pomoću proizvodnje putem 3D štampanja stvara se mogućnost dizajniranja slavina u malim količinama i prema željama kupca, a personalizacija proizvoda prema specifičnim potrebama praktično je neograničena.

Prototip slavine proizvedene novom metodom biće instaliran ubrzo u jednom novom restoranu na južnoj obali Norveške.



DETALJI

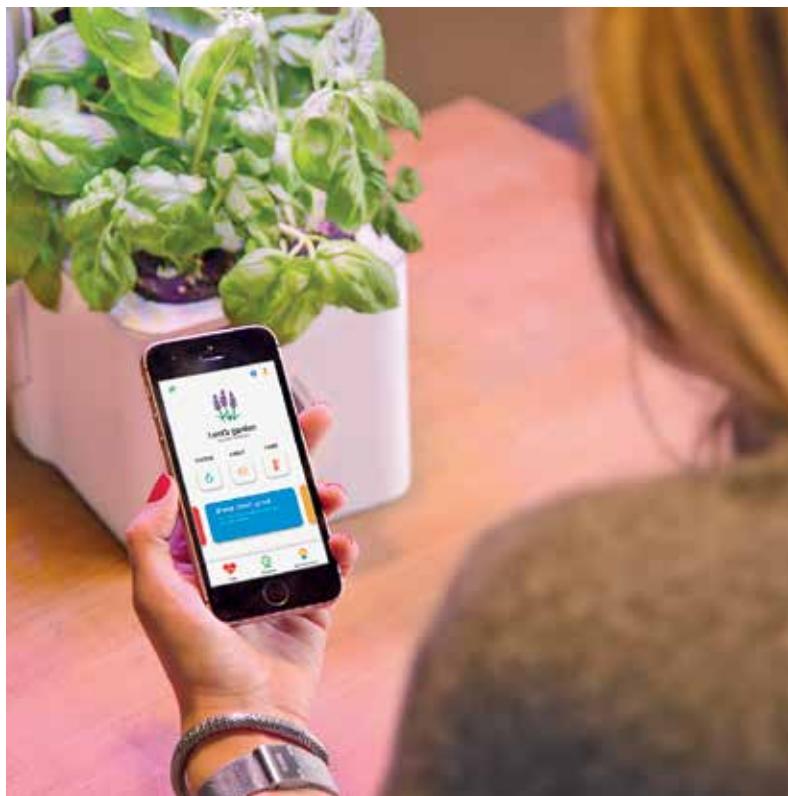
URBANI BAŠTOVANI

UrbiGo nudi potpuno novo iskustvo gajenja organskih i svežih namirnica

Ukoliko nemate prethodnog znanja o gajenju biljaka, a želite da oplemenite prostor njima, idealno rešenje je UrbiGo. U pitanju je pametna bašta koja za vas gaji začine i mini-povrća. UrbiGo poseduje svetlo i napredne senzore koji se brinu da vaša organska baštica raste i napreduje i u zatvorenom prostoru, pa i zimi, tako da za dva meseca možete uživati u svežem povrću ili čaju. Svaki UrbiGo je sa vama povezan putem mobilne aplikacije koja vam omogućava da kontrolišete uređaj i komunicirate sa biljkama „na daljinu“.

Naručivanjem preko sajta www.urbigo.me dobicećete mini pametnu baštu, set bio-razgradivih kapsula sa semenima biljaka koje odabereći i besplatnu aplikaciju.

„Nakon što povežete bašticu sa telefonom, sve što je neophodno je da sipate vodu kada dobijete obaveštenje putem aplikacije, što je jednom u četiri nedelje“, objašnjava Anja Varničić koja je inspiraciju za ovaj projekat pronašla tokom studija u Skandinaviji. „Fasciniralo me je koliko



**VAŠE JE DA
IZABERETE SAMO
BILJKE KOJE
ŽELITE DA GAJITE**

ko Skandinavci ulažu u urbano baštovanstvo i približavaju ga potrebama modernog čoveka.“ U Srbiju se vratila sa idejom da kreira elegantan i efikasan proizvod koji će povezati prirodu i tehnologiju i omogućiti svima da budu uspešni urbani baštovani, iako nemaju dvorište, vreme ili znanje. „Toj misiji pridružili su se i drugi osnivači Aleksandar, Predrag i Milan. Svaki od njih doneo je jedinstvenu ekspertizu u naš tim od softverskog i hardverskog inžinerstva do dizajna“, objašnjava Anja.

UrbiGo nudi potpuno novo iskustvo u gajenju biljaka, a preko aplikacije u zavisnosti od biljnih kapsula koje koristite učite o biljkama koje gajite, osvajate zanimljive recepte i delite vaš napredak sa drugim korisnicima.

Za sada je u ponudi 50 vrsta UrbiGo kapsula i nekoliko različitih kolekcija. Od zelene salate i rukole, cherry paradajza pa sve do bosiljka, ruzmarina i lavande.

„Trenutno kreiramo i kolekcije biljnih kapsula pa je na primer, Tea lovers kolekcija za one koji vole čajeve i sadrži kapsule sa nanom, kamilicom, limun bosiljkom i žalfijom, a u planu su i kolekcije kapsula za one koji vole specifične začine, koktele ili lekovite biljke.“

RE

LUX NEKRETINNE



Strane

76-83

RESIDENCE PUŠKINOVA

Upoznajte sunčanu padinu Senjaka

Po svojoj jedinstvenoj arhitekturi, koja nije videna na našim prostorima, ovaj rezidencijalni objekat visokog nivoa stanovanja je izvanredan u svakom pogledu. Smelo dizajniran i vrhunski izveden, Residence Puškinova je smešten na najlepšem delu Senjaka, na jugozapadno orijentisanoj, sunčanoj padini otvorenoj prema Košutnjaku i hipodromu.

Svaki stan ima prostranu lođu ili baštu sa travnjakom, a dominantni, panoramski stakleni zidovi pružaju osećaj jedinstva i povezanost sa okolinom, dok boravak unutar prostora čine prijatnjim.





PREDNOSTI:

- Residence Puškinova nalazi se u blizini nekoliko internacionalnih škola
- Aerodrom 18,7 km / 16 minuta autom
- Centar 3,3 km / 7 minuta autom
- Privatnost – 9 stanova + penthouse
- Bezbedan komšiluk – Senjak je miran kraj, prepun zelenila, jedan od najluksuznijih i najskupljih delova Beograda

OPREMLJENOST:

- Služba fizičkog obezbeđenja 24/7 i video nadzor celog objekta, video interfon
- Recepција i tehničko održavanje
- Automatska klizna ulazna kapija za pristup parking prostoru, grejana prilazna rampa za vozila
- Lift renomirane marke KONE
- Zajednički prostori zgrade opremljeni su materijalima vrhunskog kvaliteta
- Sigurnosna ulazna vrata visokog standarda
- Podne obloge od prirodnog drveta
- Ekskluzivne pločice od italijanskog mermera i moderno dizajnirane sanitarije
- Vrhunska elektro galerija
- „Smart“ sistem
- Sistem efikasnog grejanja topotnim pumpama, podno grejanje u celom stanu, plafoni koji hlade

Osetite razliku ovog izuzetnog objekta kojeg krasiti dizajn i funkcionalnost!

Više informacija o ovom jedinstvenom projektu i uslovima zakupa, pružiće vam: Igor Đurđić, +381 60 07 19 260, igor.dj@westproperties.rs



Na raspolaganju
su stanovi za
izdavanje od
113 DO 250 m²

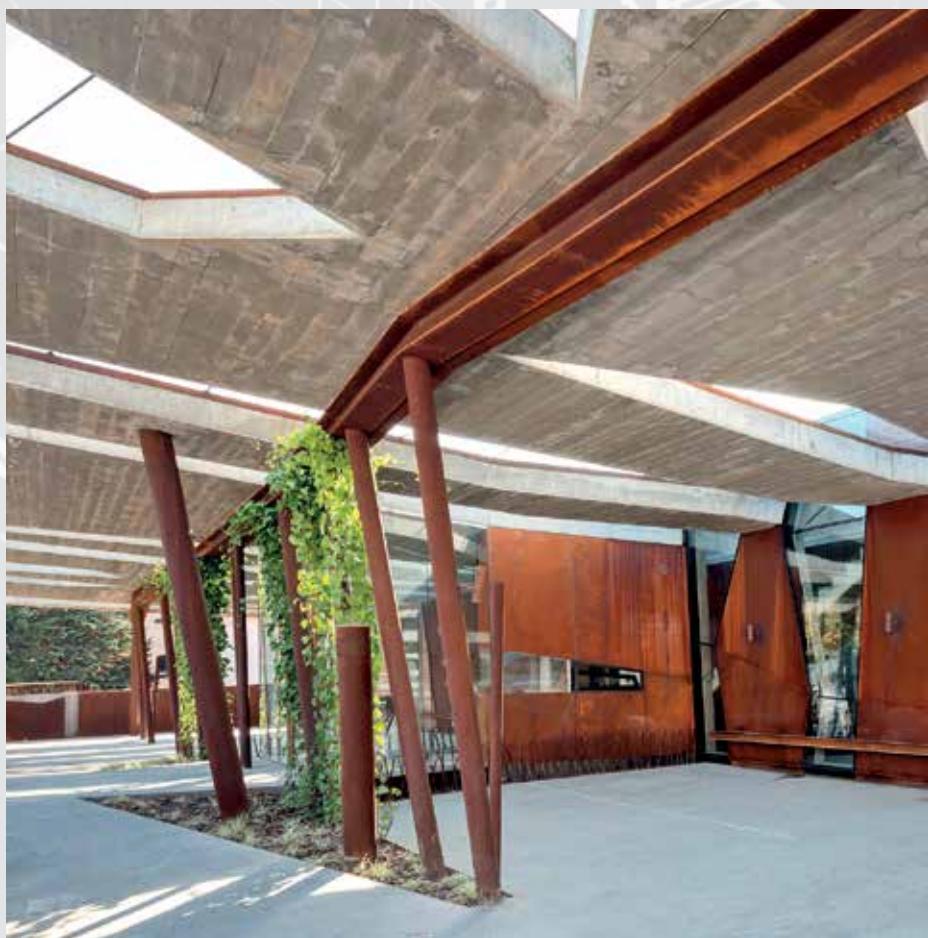


RESIDENCE PUŠKINOVA

Experience the sunny slope of Senjak

With its unique architecture completely new in this region, this residential building with a high standard of habitation is extraordinary in every possible way. With bold design and top-notch implementation, Residence Puškinova is situated in the most beautiful part of Senjak, on a south-west oriented, sunny hillside overseeing Košutnjak and Hipodrome.

Every apartment has a spacious balcony or garden and dominating panoramic glass walls provide a sense of being one with the surroundings while your stay indoor remains pleasant.





Luxury
apartments
for rent from
113 TO 250
Sqm



FEATURES & BENEFITS:

- Residence Puškinova is situated near numerous international schools
- Airport 18.7 km / 16 min by car
- Centre 3.3 km / 7 min by car
- Privacy - only 9 apartments + penthouse
- Safe neighbourhood - Senjak is tranquil green district and one of the most luxurious and prestigious parts of Belgrade
- Security personnel 24/7, all around video surveillance and video inter-phone

EQUIPMENT:

- Reception desk, technical support and maintenance
- Automatic sliding entrance gate for the parking space, heated driveway of the building
- Elevator KONE
- The common areas of the building are equipped with top quality materials
- High quality safety entrance door
- Flooring - natural and high quality solid wood
- Italian marble tiles and modern design sanitary fixtures
- High Quality Switches & Sockets
- Smart Automation System
- Highly efficient heating system, floor Heating System in the entire apartment, cooling system in the ceiling

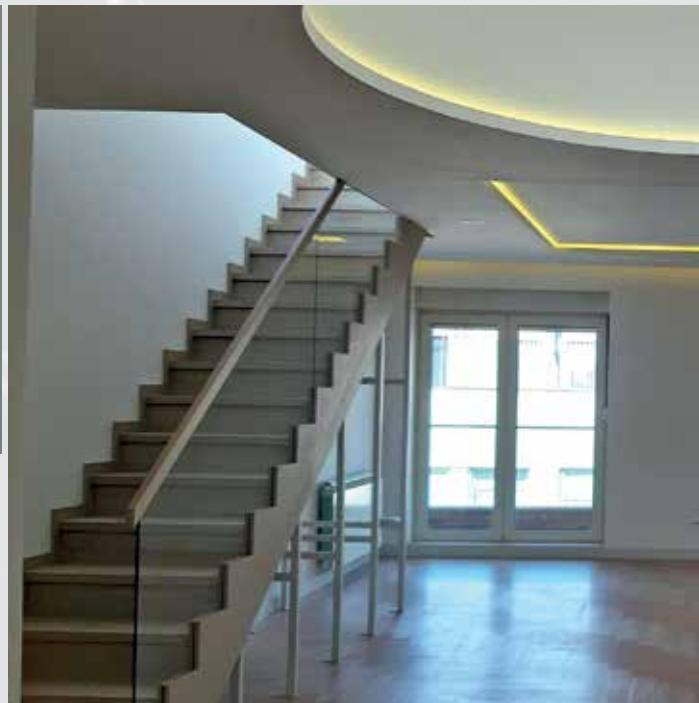
Feel the difference of this extraordinary facility that boasts design and functionality!

For more information about this unique project and lease terms,
please contact:

Igor Đurić, +381 60 07 19 260, igor.dj@westproperties.rs



VRAČAR



INFO

Potpuno nov penthouse sa predivnim pogledom koji se pruža sa prostrane terase površine 43 m². Raspolaže sa dva nivoa i poseduje dve dnevne sobe, četiri spavaće sobe, tri kupatila i tri pripadajuća garažna mesta. Jedinstvena ponuda na Vračaru!

Opština
Vračar

Površina
379 m²

Sobe
6

Kupatila
2+1

Cena
925.000 €



INFO

Completely new penthouse with beautiful view from the spacious terrace of 43 sqm. It has two levels and consists of two living rooms, four bedrooms, three bathrooms and three garage spaces. Unique offer on Vračar!

Municipality
Vračar

Size
379 Sqm

Rooms
6

Bathrooms
2+1

Price
925.000 €



SAVSKI VENAC



INFO

Komforan dupleks se nalazi u neposrednoj blizini parka Manjež u bezbednoj novoj zgradi sa fizičkim obezbeđenjem. Prostire se u dva nivoa i ima prostran dnevni boravak sa izlazom na veliku terasu. Poseduje tri spavaće sobe, dva kupatila i toalet. Na raspolaganju je i jedno parking mesto u podzemnoj garaži.

Opština
Savski venac

Površina
151 m²

Sobe
4

Kupatila
2+1

Cena
420.000 €



INFO

Comfortable duplex is located near the park Manjež in a safe new building with physical security. It spreads in two levels and has a spacious living room with access to a large terrace. It has three bedrooms, two bathrooms and a toilet. There is also one parking space in the underground garage.

Municipality Savski venac	Size 151 Sqm	Rooms 4	Bathrooms 2+1	Price 420.000 €
-------------------------------------	------------------------	-------------------	-------------------------	---------------------------



Ukoliko tražite ekskluzivnu nekretninu, bilo za iznajmljivanje ili kupovinu,
West Properties vam može ponuditi širok izbor.

Naše profesionalno i ljubazno osoblje pomoći će vam i predložiti najbolju soluciju koja odgovara
vašim zahtevima, postaraće se da dobijete potpunu informaciju, sa svim relevantnim detaljima o
kupovini ili prodaji nepokretnosti.

Pridružite se poznatim imenima, uspešnim stranim i domaćim kompanijama i prepoznatljivim
brendovima, koji su nam već ukazali svoje poverenje.

Kontaktirajte nas:
WEST PROPERTIES

Reg.br. 416 • Baba Višnjina 38 • 11000 Beograd • +381 11 32 43 275
www.westproperties.rs • office@westproperties.rs

RE

STIL ŽIVOTA

Osvežite svoja čula, krenite na
nezaboravno putovanje, uplovite u
svet mode



Strane

86-98



PUTOVANJA



ODMOR U ZIDINAMA ZAMKA

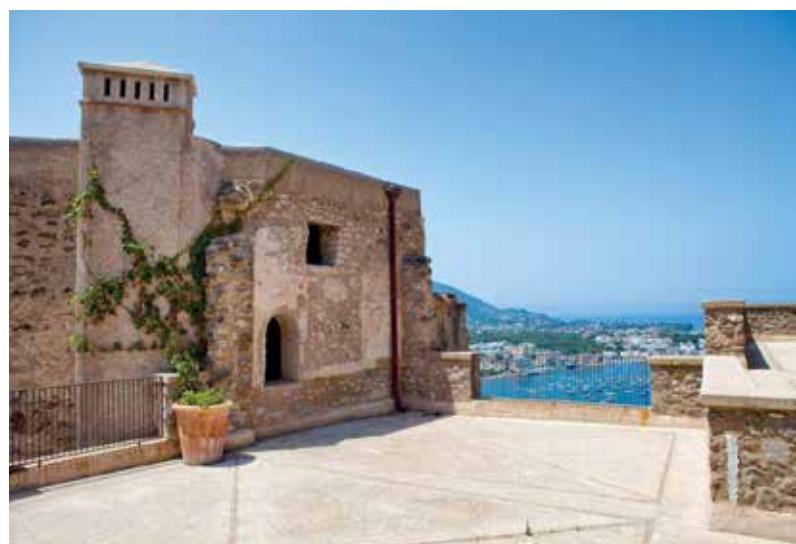
Ovde vrlo lako možete pobeći od gužvi i užurbanog ritma

TEKST *Ksenija Mijatović*



Za Iskiju, ostrvo smešteno u Napuljskom zalivu, teško možemo reći da je skriveni dragulj. Italijani već godinama unazad odmaraju u ovoj oazi zdravlja, od davnina poznatoj po prirodnim termalnim izvorima i čudotvornim moćima vulanskog blata i minerala.

Biser prirode smešten u Tirenskom moru specifičan je upravo po neobičnim vulkanским pejzažima, mnogobrojnim uvalama i za-



TRADICIONALNE BAŠTE

Čudesne boje lavande i mirte, maslinjaka i vinograda koje krase baštne kompleksa pozivaju vas u mirnu šetnju

livima, kao i peščanim plažama koje ostavljaju bez daha. Ali i po još jednoj osobenosti. Ovde vrlo lako možete pobeći od gužvi i užurbanog ritma. Dovoljno je samo da zakoračite u Albergo il Monastero.

Ovo je idealno polazište za sve putnike koji žele da otkriju istinsko srce mesta koje posećuju. Onog trenutka kada kročite u ovaj hotel, smešten u nekadašnjem manastiru unutar Aragonskog dvorca, napuštate 21. vek. Dvorac, koji datira iz 474. p.n.e. kada ga je sagradio Hijeron I od Sirakuze, smešten je na steni u blizini ostrva, dok je nekadašnji manastir u okviru čijih zidina se nalazi Albergo il Monastero sagrađen krajem 16. veka.

Melodramatičan eksterijer u potpunoj je suprotnosti sa opuštajućim i mirnim enterijerom koji odiše atmosferom drevnog samostana i bogatom istorijom. U elegantnim prostorijama, sa zasvođenim plafonima i belim zidovima, dominiraju prostranstvo, a dizajn



SPAVAĆE SOBE ZADRŽALE SU SKROMNU I MEDITATIVNU AURU

predstavlja savršen spoj mediteranskog minimalizma, sa nameštajem od pruća i grubom belom tkaninom, i odvažnog savremenog umetničkog opusa nekadašnjeg vlasnika ovog mesta. Spavaće sobe zadržale su skromnu i meditativnu auru, ukrašene pločicama od terakote i jednostavnim nameštajem od drveta.

Za one željne istinskog odmora najveća prednost ovog mesta je ta što Wi-Fi signal gubi bitku sa debelim zidovima zdanja, a u sobama nema ni televizora. Na taj način bez ometanja možete



u potpunosti da uživate u pogledu na obalu očaravajuće Iskije.

Kao i svaki dvorac i ovo zdanje sačuvalo je čuvene vrtove. Čudesne boje lavande i mirte, maslinjaka i vinograda koje krase baštne kompleksa pozivaju vas u mirnu štenju, dok kamene klupe i vidikovac predstavljaju pravo mesto za čitanje.

U ovim baštama uzgaja se organsko povrće i voće koje upotpunjuje celokupnu filozofiju ovog mesta, što uključuje i kuhinju, a to je apsolutno poštovanje tradicije i značajna pažnja posvećena istinskim ukusima. Putovanje iskijskim ukusima upotpuniće sto na velikoj terasi hotela, sa koje se pruža spektakularan pogled, i mekani sjaj sveća koji vam neće odvratiti pažnju od sjaja zvezdanog neba.

PUN UGOĐAJ

Putovanje
iskijskim ukusima
upotpuniće
sto na velikoj
terasi hotela, sa
koje se pruža
spektakularan
pogled

KUDA SA LJUBIMCEM DOK STE NA PUTU?

Kako da privremeni rastanak ne bude traumatičan

Kućni ljubimci odavno imaju mnogo važniji status, tretiramo ih kao člana porodice, a čini se da posebno uživaju psi manjih rasa koje sa lakoćom uključujemo u svaki segment naših života – od odlaska na kafu sa prijateljima do putovanja. Ipak, postoje situacije kada ih ne možemo povesti sa sobom na odmor ili kraći službeni put. Kako takav privremeni rastanak ne bi bio traumatičan ni za psa ni za vlasnika, najbolje je obratiti se specijalizovanim ustanovama – hotelima za pse gde će se posebno brinuti za vašeg krvnog prijatelja.

Jedno takvo pseće carstvo je i „Dogs Empire“. Ljubimcima se bave dugi niz godina od osnivanja odgajivačnice patuljastih pudli „Coral Empire“ FCI 5986, a svoje znanje i ljubav utkali su u prostor koji ispunjava visoke standarde neophodne da vaš ljubimac bude opušten i razigran kada je na nepoznatom terenu. „Dogs Empire“ je u potpunosti prilagođen psima o kojima briju i brižni stručnjaci. U ponudi su različite opcije boravka: od više dana i nedelje ili pak nekoliko sati tokom nedelje, sa ili bez noćenja. Tako je „Dogs Empire“ igraonica idealno rešenje i za one ljubimce koji imaju problema kada ostanu sami u stanu na nekoliko sati. Ovde će vaš pas steći veštine socijalizacije i naučiti kako da se ponaša i u društvu četvoronožnih prijatelja i kada odete negde u goste. Igraonica pruža zabavnu i aktivnu sredinu što uključuje fizičke i mentalne vežbe, pa će tokom boravka



KONTAKT

Dogs Empire
HOTEL I SALON ZA ULEPŠAVANJE PASA

Dogs Empire
www.hotelzapsens.rs
 Igmanška 2, Novi Sad
 Tel: +381 64 32 80 784
 +381 21 41 96 26

E-mail:
dogsempire.ns@gmail.com



u „Dogs Empire“ vaš ljubimac potrošiti dodatnu energiju i kući doći spreman za opuštanje sa vama. Aktivnost svog ljubimca dok nije pored vas možete pratiti i putem live stream-a, tako da u bilo koje doba dana i noći možete videti šta vaš najbolji prijatelj radi.

Ovo je mesto gde možete organizovati i proslavu rođendana vašeg četvoronožnog prijatelja u ekskluzivnom prostoru koji je prilagođen zabavi, druženju i uživanju malih pasa.

Za pun ugođaj tu je i salon za ulepšavanje gde se mogu pobrinuti za kupanje, šišanje, raščesljavanje, čišćenje usiju ili seckanje noktića vašeg ljubimca. Dodatna pažnja posvećuje se mladim psima koji su po prvi put na ovakov tretmanu. U „Dogs Empire“ pobrinuće se i za oralnu higijenu vašeg psa i to posebnom ultrazvučnom četkicom za zube koja omogućava efikasno uklanjanje plaka i kamenca bez potrebe za uvođenjem u opštu anesteziju ljubimca.

Ukoliko nemate vremena ili niste u mogućnosti da svog krvnog prijatelja dovedete na tretman ulepšavanja ili u hotel, dovoljno je da najavite dan ranije i „Dogs Empire“ će organizovati pet taxi prevoz na teritoriji grada Novog Sada za vašeg ljubimca.



PREDAH

ANTISTRES VEŽBA

Jednostavna tehnika koja će vam pomoći da se opustite u bilo kojoj situaciji

K

ada ostetite kao da ćete proključati od stresa, postoji način da se smirite i „ohladite“ u samo nekoliko minuta. Tehnika disanja koja će poslužiti kao prva pomoć u ovim situacijama pozajmljena je iz prakse pranajama joge. Diskretna je pa je možete praktikovati bilo gde da se nalazite.

Lagano razdvojite usne i podignite jezik iza gornjih zuba, pozicionirajte ga tako kao da želite da izgovorite slovo „l“. Polako udahnite kroz blago otvorena usta i osetite hladan vazduh na donjoj strani jezika. Zadržite dah na trenutak i zatim polako izdahnite kroz nos.

Ponavljajte ovu vežbu sve dok se ne ostetite smirenno, pribrano i „hladne glave“.



TEHNIKE DISANJA
POMOĆI ĆE VAM DA
SMIRITE UM

PODRŠKA, NE PERFEKCIJA

Generali Osiguranje Srbija u partnerstvu sa Fondacijom Novak Đoković pomaže roditeljima u ranom razvoju dece



Generali Osiguranje Srbija i Fondacija Novak Đoković organizovali su radionicu u okviru programa „Podrška, ne perfekcija“, koji sprovodi Fondacija, i time ozvaličili početak partnerstva na projektu pružanja podrške roditeljima, starateljima i hraniateljima u ranom razvoju dece. To je još jedan važan korak za inicijativu The Human Safety Net u Srbiji, koju je Generali grupa pokrenula širom sveta pre dve godine. Na radionici, svoje dileme kada je o vaspitanju dece reč sa drugim roditeljima podelili su najbolji teniser sveta Novak Đoković i globalna direktorka Fondacije Novak Đoković, Jelena Đoković.

Cilj programa je da roditeljima, hraniateljima i starateljima dece uzrasta do šest godina pruži znanja, veštine i podršku u obavljanju najtežeg i najvažnijeg posla, razvoja dečjeg potencijala. Program se sastoji od deset radionica u okviru kojih se obrađuju raznovrsne teme u vezi sa odgajanjem dece: građenje konstruktivnog odnosa sa decom, reagovanje na napade ljutnje, efikasno zahtevanje, uspostavljanje delo-

Do sada je kroz radionice besplatnog programa „Podrška ne perfekcija“ prošlo
800
 roditelja i staratelja dece do šest godina iz 12 opština širom Srbije

tvornog sistema nagrađivanja, karakteristike dobrih, logičnih posledica dečjeg ponašanja, izdvajanje vremena za pozitivnu pažnju i druge.

„Ova inicijativa nije dodatak našem svakodnevnom poslu osiguravača, već je utkana u naše vrednosti i DNK naše kompanije. Svako od nas je deo neke ljudske sigurnosne mreže, zbog toga je ovaj projekat naše dugoročno opredeljenje“, istakao je Dragan Filipović, predsednik Izvršnog odbora i CEO Generali Osiguranja Srbija.

Prema rečima Maje Kremić, nacionalne direktorce Fondacije Novak Đoković, projekt „Podrška, ne perfekcija“ realizuje se već dve i po godine u saradnji sa stručnjacima sa Harvard univerzitetom, kao i sa najboljim pedagozima iz Srbije.

Generali Osiguranje Srbija se priključilo pokretu The Human Safety Net prošle godine i izabralo da sprovodi program za porodice koji promoviše pravo sve dece na jednake životne sanse. Pokret The Human Safety Net inspirisan je idejom lančane pomoći, gde oni kojima je danas pružena pomoć, jednog dana pomoći mogu da pruže nekom drugom. Tako se širi talas pozitivnih promena.



SENZUALNO PROLEĆE

Modeli koji vas pozivaju na igru

TEKST Iva Mihajlović

P

osebno... Jednostavno i jedinstveno... Vanvremenski i šik... Ovo je najkraći način da se opiše svaki model domaćeg brenda Lagami. Prepoznatljiv stil brenda već četiri godine neguje i gradi Lana Prosenica, profesor književnosti i ljubitelj lepog i estetike u svim oblastima života. Lagami je kreirala iz želje i potrebe za individualnošću u svetu masovne proizvodnje i potrošnje, u kom velike kompanije pokušavaju da nas unformišu i ukalupe.

Lagami je prepoznatljiv po malim kolekcijama velikog stila. Modeli vas pozivaju da se sa njima igrate i od njih stvarate različite kombinacije i namene. „Bluza lako postane haljina ili kardigan; haljina može da se nosi i kao dugački blejzer na pantalone, a pantalone se transfor-



VELIKA PAŽNJA USMERENA JE NA IZBOR MATERIJALA, UDOBNOST MODELAA I SVEDENE LINIJE

mini haljina. Prema Laninim rečima, prolećna kolekcija brenda Lagami je otehotvorene „slobodne, senzualne i ostvarene žene“.

Velika pažnja usmerena je na izbor materijala, udobnost modela i svedene linije, naklonjene ženskom telu. Kolekcija je skrojena od isključivo prirodnih materijala kao što su pamuk, svila i viskoza, dok se boje koje preovladavaju kreću od obaveznih prirodnih tonova bele, krem, puder, preko koralno crvene, mint zelene do sunčane tirkizne i nezaobilazne crne.

Ove jedinstvene modele osobitog karaktera možete pronaći u Novom Sadu, gde se inače smisljavaju i izrađuju u vlastitoj proizvodnji, kao i u Beogradu u Uzun Mirkovoj 7 i na sajtu www.lagami.com.

mišu iz dnevne u večernju varijantu sa svega par detalja ili načinom vezivanja“, objašnjava nam Lana.

„Modeli su namenjeni devojci, ali i ženi, koja traži taj jedan komad garderobe u koji će se zaljubiti, u kom će se dobro osećati od kancelarije do šetnje i večernjih izlazaka“, ističe naša sagovornica. Tako je i sa kolekcijom proleće-leto 2019. koja je inspirisana boho stilom, Mediteranom, sa elementima versatilne mode 60-ih godina prošlog veka, koja oslobađa modu uštognjenosti i podstiče individualnost, jednostavnim krojevima, jakim bojama, od maksi do



INDIVIDUALNOST

Brend Lagami nastao je iz želje i potrebe za individualnošću u svetu masovne proizvodnje





AKSESOARI



FENDI BAGUETTE PONOVO VLADA

Novi identitet legendarne tašne

Ikona rođena 1997. godine, Fendi Baguette, prekršila je tada pravila minimalizma i brzo postala kulturni aksesoar. Taj isti radikalni stav prikazan je i u povratničkoj kolekciji, reinterpretiranoj novim veličinama i dezenima.

Prateći talas potražnje luksuznih vintage modela, Fendi se pridružio brendovima koji su udahнуvi nov život nekim svojim kulturnim komadima.

Prepoznatljiva silueta ove torbi-

ce, kao i njen naziv, inspirisani su tradicionalnim francuskim hlebom koji se obično nosi ispod ruke. Malih dimenzija, Fendi Baguette predstavlja praktičnu torbicu koja se može nositi u svim prilikama. Planetarnu popularnost duguje seriji „Seks i grad“ i glavnoj protagonistkinji Keri Bredšo, koja je već poznati model pretvorila u „must-have“ aksesoar. Ipak ona je mnogo više od običnog modnog dodatka ili kulturnog predmeta jer predstavlja vanvremenski simbol kreativne prefinjenosti i čiste ekspresije.



Poznati
model prvi put je
lansiran

1997.



SIMBOL

Baguette je mnogo
više od običnog
aksesoara ili
kultnog predmeta
jer predstavlja
vanvremenski
simbol kreativne
prefinjenosti i čiste
ekspresije



Kampanja za nastupajuću sezonu proleće/leto 2019. nosi naziv #BaguetteFriendsForever predstavljajući Fendi torbicu kao najbolju prijateljicu koja je uvek uz vas, koja se menja vremenom, uzimajući nove identitete i izraze koji su utelovljeni u DNK brenda.

Baguette danas ima novi identitet, smatra Silvia Venturini Fendi, kreativni direktor italijanske modne kuće i dizajner legendarne torbe. Nova Baguette torbica dolazi u nekoliko veličina – od mini verzija do onih preuveličanih koje predstavljaju idealan izbor za svaki dan. Kreativna i pedantna izrada upotpunjena je širokim assortimanom materijala od teksasa, vezenog žakarda do klasičnih modela od reljefne kože u crnoj, beloj i pastelnim nijansama, sa prepoznatljivim logotipom Fendi brenda.

DUH KALIFORNIJSKIH VRELIH DANA

Prva Louis Vuitton unisex kolekcija mirisnih nota



Les Colognes Louis Vuitton nova je linija kolekcije Les Parfums koja nas ovog aprila vodi na putovanje do zapadne obale Sjedinjenih Američkih Država. Tri sveža mirisa, namenjena i muškarcima i ženama, u potpunosti dočaravaju duh Kalifornije, peščanih plaža, talasa i kaktusa.

Los Andeles je posebno inspirisao vrhunskog parfimera Jacques Cavallier Belletruda koji stoji iza kreacije mirisnih nota poznatog brenda. Želja mu je bila da stvori sveže parfemske note koje podsećaju na kolonjsku vodu. Trio predstavlja delikatnu ravnotežu citrusne izmaglice sa dubinom cvetnih mirisa, asocirajući na lenje letnje dane. Sam Belletrud kaže da je želeo da stvori parfem kojeg odlikuje prozračnost, a i u ovom slučaju koristio je retke prirodne sirovine izuzetnog kvaliteta.

„Sun Song“ je sunce u boćici parfema koje se rađa kroz miris cvetova narandže u neočekivanoj mešavini citrona i mošusa. „Cactus Garden“ otelotvorene je kontrasta koji ova biljka predstavlja. Donosi dašak zadimljene note mate čaja, omiljenog u Južnoj Americi, a zatim raspliće mirisne niti bergamota i limunske trave. „Afternoon Swim“ opravdava svoj

3
sveža mirisa
u potpunosti
dočaravaju duh
peščanih plaža,
talasa i kaktusa

naziv energičnim spojem nota sicilijanske narandže, bergamota i mandarine.

Ovakva živopisna kolekcija dolazi sa podjednako atraktivnom ambalažom za koju je zaslužan losangeleski umetnik Aleks Izrael. Njegovi umetnički radovi u jarkim bojama i sa letnjim motivima savršeno su predstavili duh svake mirisne note nove kolekcije.





Učast stogodišnjice postojanja kompanije Bentley na ovoj godišnjem Međunarodnom sajmu automobila u Ženevi pored predstavljanja modela Bentley Continental GT Number 9, predstavljen je i časovnik Breitling Premier Bentley Centenary Limited Edition. Oba su svojevrsni spoj istorije i sadašnjice.

Moglo bi se reći da saradnja između Breitling-a i Bentley-a, započeta 2003, spaja britanski šik sa švajcarskim perfekcionizmom. Najnoviji model časovnika iz obnovljene Premier kolekcije dolazi sa dve verzije kućišta – od 18-karatnog crvenog zlata i od nerđajućeg čelika, oba prečnika 42 mm.

Najprepoznatljiviji detalj koji ovaj časovnik povezuje sa trkačkom istorijom Bentley-a je brojčanik od brestovog drveta koji je izrađen po uzoru na komandnu tablu legendarnog Bentley modela Blower iz 1929. godine. Braon brojčanik ima crne podbrojčani-

ke i belu tahimetarsku skalu na crnom unutrašnjem okviru oko brojčanika, sa crvenim natpisom „tachymetre“.

Sa leve strane kućišta nalazi se detalj u vidu pločice sa ugraviranim nazivom Bentley, koja takođe nosi istorijsku nit imajući u vidu da je inspirisana instrumentom tachometrom modela iz 1929. godine.

Časovnik pokreće jedan od najpreciznijih Breitling mehanizama koji se može videti kroz transparentni poklopac kućišta, na kome se pored logotipa Bentley nalazi i serijski broj modela. Breitling Premier Bentley Centenary dolazi u ograničenoj seriji od 200 primeraka za verziju sa zlatnim kućištem, odnosno 1.000 primera ka modela sa kućištem od čelika.

Breitling Premier Bentley Centenary od crvenog zlata predstavljen je na braon kožnom kaišu čije su šare inspirisane Bentley kožnim sedištima. Verzija modela od nerđajućeg čelika biće dostupna na kožnom kaišu, ali i na čeličnoj narukvici.

SPOJ ISTORIJE I SADAŠNJICE

Britanski šik i švajcarski perfekcionizam

TEKST Ksenija Mijatović

100

godina postojanja
kompanije Bentley
obeležio je i novi časovnik
Breitling Premier Bentley
Centenary





HEDONIZAM

STVORENE ZA VOŽNјU

Cipele koje će upravljanje automobilom dovesti do savršenstva

**PILOTI ROADSTER DRIVING
CIPELE IZRAĐENE SU U
LIMITIRANOJ SERIJI OD
250 PARI**

Kako bi ponudio vrhunski ugodaj vožnje novog Huya- ra Roadstera, brend Pa- gani Automobili udružio je snage sa proizvođačem obuće iz Toronto, kompanijom Piloti. U prethodne dve godine radili su na razvoju i usavršavanju Roadster Driving cipela, ručno proizvedenih u Italiji, a koje su deo Piloti luksuzne kolekcije.

Seriju ograničenu na samo 250 pari odlikuje izuzetno fleksibilan đon, koji pruža maksimalan osećaj pedala, fluidne pokrete stopala i udobnost tokom vožnje. Tajna leži su posebnoj izradi proistekloj iz kombinacije patentirane tehnologije i najboljih materijala. Zahvaljujući posebno dizajniranim jastu- čićima obezbeđena je i amortizacija i podrška kako bi se osigurala udobnost. Prednji deo cipele je dovoljno mekan kako bi vozač bez napora osetio pedal, ali bez žrtvovanja udobnosti. Dodatnu preciznost i lakoću pokreta donosi pa- tentirana Roll Control 2.0 tehnologija.

San svakog zaljubljenika u vožnju inspirisan je elegancijom novog Pagani

modela. Roadster Driving cipele sačinje- ne su od kombinacije luksuzne glatkog kože i fleksibilnih karbonskih panela.

Kako bi bili sigurni da ove cipele poseduju privlačnost i komfor mode- la po kojima su poznati, morale su da dobiju pečat odobrenja od kreativnog genija i vlasnika Pagani brenda, Hor- ačija Paganija, koji ih je testirao tokom perioda od nedelju dana.



KINGS CROSS

ZA IZDAVANJE:

- Kancelarijski prostor: 800 m²
- Retail prostor: 100+ m² prilagodljiv ugostiteljima



- Poslovni prostor vrhunskog kvaliteta na Dedinju
- Idealna lokacija u blizini najvažnijih saobraćajnica
- Najsavremenija oprema

Pridružite se poznatim brendovima
koji su već odabrali KINGS CROSS!

WP

WEST PROPERTIES

WEST PROPERTIES d.o.o.

📍 Baba Višnjina 38, 11000 Beograd, Srbija · Reg.br. 416

📞 +381 60 07 19 266

✉ milica.s@westproperties.rs

🌐 www.westproperties.rs



CONFLUENCE
PROPERTY MANAGEMENT

LEADER IN THE SOUTH
EASTERN EUROPE

 Mercator



 immo%outlet



NAVIGATOR
BUSINESS CENTER



www.confluence.rs