

Andelina Svirčić Gotovac

Jelena Zlatar

Institut za društvena istraživanja u Zagrebu, Hrvatska

e-mail: angelinasg@gmail.com; zlatar.jel@gmail.com

NOVI JELKOVEC ILI SOPNICA-JELKOVEC KAO PRIMJER POS-OVOG NASELJA

SAŽETAK POS-ovo naselje (naselja socijalnog tipa stanogradnje) Novi Jelkovec, a prije nazivan Sopnica-Jelkovec, smješteno je na istoku grada Zagreba uz grad Sesvete. U novoizgrađene stanove u naselju počelo se useljavati od 2009. godine. Provedenim istraživanjem kao svojevrsnom studijom slučaja (*case study*) ovog naselja, u kojem se koristila kvalitativna metodologija (polustrukturirani intervjui s ciljanim akterima i metoda promatranja) prikazat će se kvaliteta stanovanja, te prednosti i nedostaci života u njemu. Novostambena zagrebačka naselja, kako je već prikazano u prethodnim poglavljima ove knjige, donekle su slična te dijele slične uvjete stanovanja i stambene opremljenosti. Međutim, naselje Novi Jelkovec ciljano je istraženo upravo jer je od početka zadobilo epitet neatraktivnog i vrlo specifičnog novog naselja. Takav imidž stvoren je zbog velikog broja tzv. socijalnih stanara (kojima je Grad Zagreb dodijelio stanove po principu socijalnih kriterija i postojeće rang liste istih). Međutim, istraživanjem je utvrđeno kako je ovo naselje, što je vrlo pozitivan efekt, ipak sve manje segregirano te naseljeno samo marginalnim slojevima društva. U naselju se dogodilo značajno popravljanje njegove socijalne strukture te smanjenje negativnog imidža. U tome je nesumnjivo najveću ulogu odigrala vrlo dobra opremljenost (u primarnom i sekundarnom smislu), odnosno društvena i tehnička infrastruktura izgrađena u naselju, ali također i primjena modela javno najamnog stanovanja kojim se privukao velik broj novih stanovnika, prvenstveno mlađe populacije (obitelji s ili bez djece).

Ključne riječi: POS-naselje, socijalno stanovanje, infrastrukturna opremljenost naselja, socijalna kohezija, javno najamno stanovanje, grad Zagreb.

Uvod

U prijašnjem i uvodnom radu u knjizi¹ (*The Quality of Living in New Housing Estates in the Settlement Network of Zagreb* autorice A. Svirčić Gotovac) spomenuto je da je istraživački projekt *Kvaliteta života u zagrebačkoj mreži naselja* proveden u Zagrebu i zagrebačkoj mreži naselja tijekom 2014. godine na ciljano odabranoj populaciji stanovnika koji žive u novostambenim naseljima i lokacijama (stanovima, kućama) izgrađenima nakon 1990-e godine. U Gradu Zagrebu uzorak se odnosio na 17 stambenih lokacija, a u gradovima satelitima, Velikoj Gorici, Zaprešiću i Samoboru, izabrano je po dvije lokacije u svakom gradu, odnosno još 6 lokacija, sveukupno 23 lokacije. Iz uvodnog rada može se vidjeti i da je u zagrebačkom uzorku udio stanovnika koji žive u tzv. POS stanu iznosio svega 6.1%, a radilo se o trima POS naseljima u gradu Zagrebu: Špansko-Oranice, Vrbani III i Sopnica-Jelkovec (Novi Jelkovec). Rezultati su pokazali da su stanovnici upravo tih POS naselja često bili i najzadovoljniji životom u vlastitom susjedstvu. Tome u prilog ide vrlo dobra infrastrukturna opremljenost koja u tim naseljima postoji i koja je primarni uvjet koji stanovnicima olakšava svakodnevni život.

U POS-ovim naseljima ponajviše su i ispunjene primarna i sekundarna razina opremljenosti neposredne životne okoline. To prije svega znači da je njihova neposredna životna okolina osim stambeno izgrađena i u socijalnom i tehničkom smislu sa svim nužnim i pratećim javnim sadržajima. Za razliku od njih u ostalim naseljima ili lokacijama² situacija je znatno lošija i opremljenost tih susjedstava značajno nezadovoljavajuća. Ostala nova naselja i interpolirane stambene lokacije koje niču po cijelom gradu Zagrebu, često nisu urbanistički niti infrastrukturno

¹ Veličina uzorka bila je 308 ispitanika u četiri grada zagrebačke mreže naselja: **grad Zagreb** i tri grada u Županiji zagrebačkoj - **Velikoj Gorici, Zaprešiću i Samoboru**. Uzorak od 308 ispitanika podijeljen je na 23 lokacije/naselja u zagrebačkoj mreži naselja. U Gradu Zagrebu uzorak se odnosio na 17 stambenih lokacija, a u gradovima satelitima, Velikoj Gorici, Zaprešiću i Samoboru, izabrano je po dvije lokacije u svakom gradu, odnosno još 6 lokacija, sveukupno 23 lokacije u novogradnji nastaloj u tranzicijskom periodu (od 1990-e do danas).

² Vidjeti i drugi rad u knjizi autorice Svirčić Gotovac o opremljenosti istraživanih naselja i susjedstava pod naslovom "*New housing estates in the settlement network of Zagreb – community infrastructure*".

planirane. Njih obilježava samo prvotni proces stanogradnje i prodaje stanova, a izgrađenost ili opremljenost okoline prepušta se aktivnostima gradske politike. Potrebna sredstva najčešće nedostaju te ostaje neodređeno vrijeme za realizaciju infrastrukturnih sadržaja. U ostalim lokacijama, njih čak 14, ne postoji dovoljno javne infrastrukture primjerice, dječjih vrtića, zelenih površina ili dječjih igrališta, a naročito institucija sekundarnog tipa kao što su medicinske i obrazovne, što stanovnicima znatno otežava svakodnevno ispunjavanje osnovnih potreba. Stanovnicima novih naselje jedino preostaje korištenje resursa postojećih i starih naselja što s druge strane dovodi do preopterećenosti istih.

Zanimljivo je da se POS naselje Sopnica-Jelkovec (ili Novi Jelkovec), iako infrastrukturno vrlo dobro opremljeno, pokazuje relativno nepoželjnim za stanovanje, najviše zbog njegove dislociranosti i medijski neatraktivnih, gotovo negativnih članaka o njemu. Neki su novinski članci naselje prozivali čak i naseljem slučajem jer je bilo naseljeno „nepoželjnim“ ili siromašnijim stanovnicima, naročito pripadnicima romske manjine, što je većinskom stanovništvu stvaralo osjećaj smanjene sigurnosti za stanovanjem u naselju. Dodatno se u medijima počelo kontinuirano navoditi i primjere ilegalnog i nasilnog useljavanja u stanove u tom naselju. Stoga je i provedeno istraživanje krenulo je od postojećih različitih mišljenja o naselju kako bi u sljedećoj fazi istraživanja provjerilo koliko je medijski diskurs i spomenuti negativni imidž naselja zaista i realan. Osim toga posebna korist iz istraživanja može se vidjeti u isticanju njegovih prednosti, a ne samo nedostataka. Putem metode polustrukturiranog intervjua sa stanovnicima naselja i stručnim akterima, kojima je tematika stanovanja bliska, dobiveni rezultati pokazali su stvarnu kvalitetu života u naselju danas, a prikazani su u daljnjem radu.

1. Socijalno stanovanje kao fenomen

S obzirom da je stanovanje osnovna i egzistencijalna razina života kako za pojedinca tako i širu zajednicu važno je da je relativno pristojno omogućeno za većinu stanovništva. Međutim, ako se o problemu stanovanja nisu u stanju pobrinuti sami pojedinci, za njih se dodatno treba pobrinuti država kroz tzv. stambenu politiku. Upravo o marginalizira-

nim skupinama stanovništva (siromašnima, invalidima, mladim obiteljima itd.) država putem stambene politike treba brinuti i osigurati im mogućnost udjela u socijalnom stanovanju. Međutim, Hrvatska za razliku od zemalja u regiji još nije donijela niti stambenu strategiju niti zakon o socijalnom stanovanju te se na taj način dovela u situaciju vrlo velike egzistencijalne nesigurnosti za svoje građane³. Državi takav način obveze spram svojih građana očito još nije u interesu. „Dobar primjer za analiziranje kvalitete života u gradu u danom kontekstu jest područje stanovanja. U svakom društvu postoji stambena kriza, a opet - ona nigdje nije ista. Stambena oskudica, nejednakost položaja pojedinih društvenih slojeva ili segregacionizam, osim statistički i analitički, moraju se promatrati i u odnosu na vrijednosne kriterije stanovanja kao potrebe u određenom kulturnom miljeu“ (Pušić, 2015.:445).

Socijalni tip stanovanja u Hrvatskoj se javlja tek nakon 2000. godine kad se započinje s programom POS-a (Poticane stanogradnje). Mnogi hrvatski gradovi nemaju program POS-a, a grad Zagreb od planiranih devet naselja ima sagrađena tri naselja i nakon određene stanke od nekoliko godina s 2014. ponovo započinje s gradnjom četvrtog i petog naselja (u naseljima Sv. Klara i Zapruđe). Prema Agenciji za promet nekretninama (APN-u) program POS-a pokrenut je „s ciljem da se građanima Republike Hrvatske omogući rješavanje stambenog pitanja po uvjetima znatno povoljnijim od tržišnih. Kreditna linija programa POS-a omogućuje korištenje kredita bez jamaca, uz prosječnu kamatnu stopu od oko 2,9%, minimalne popratne troškove, s rokom otplate do 30, odnosno 31 godine, u slučaju odluke za korištenje 1 godine počeka“ (www.apn.hr)⁴. Takvi uvjeti kreditiranja svakako su povoljniji od tržišnih ali nedovoljan broj subvencioniranih stanova u ukupnoj ponudi činjenica je koja obilježava hrvatsko i zagrebačko stambeno tržište.

³ Općepoznat je nažalost primjer stambenih kredita u tzv. francima kojima su zarobljene brojne obitelji, najviše obitelji s djecom i ta kriza uzrokovana velikim rastom kamatnih stopa od strane banaka i njihove politike nije još uvijek niti osmišljena niti riješena uz pomoć države i njenih mehanizama. Što to govori o sigurnosti građana u segmentu stanovanja kao osnovnom preduvjetu kvalitete života i u ostalim područjima života!

⁴ Zakonom o društveno poticanoj stanogradnji (NN 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12 i 7/13) uređuje se sustavno organizirana stanogradnja poticana javnim sredstvima radi zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvalitete stanovanja što šireg kruga građana, kao i unapređenja graditeljstva. (<http://zapruđe.apn.hr/o-nama/>)

Važna dihotomija u poimanju socijalnog stanovanja vidi se u tome što mnogi stručnjaci POS-ove stanove ne smatraju socijalnim stanovima u smislu kako su oni definirani u razvijenim zemljama Europe. Za većinu oni su samo djelomično subvencioniran tržišni tip stanova s vrlo malim brojem pravih socijalnih stanova za tzv. marginalizirane dijelove gradskog stanovništva (siromašne, invalide ili mlade obitelji s djecom). Subvencija države i uloga države u njima su također nedovoljne, ali su zasad jedini model socijalnog stanovanja u zemlji. Model, primjerice, privatno-javnog partnerstva još nije zaživio u socijalnoj stanogradnji iako je takav model dosta čest u drugim europskim zemljama. I u Sloveniji je, primjerice, lokalna vlast također najčešći osiguravatelj socijalnog stanovanja, a u gradu Ljubljani je ovaj sektor najrazvijeniji (u komparaciji s drugim dijelovima Slovenije) (Mandič i Filipovič, 2015.:71). Takvo stanje pokazuje da bi se trebalo razmisliti o uvođenju drugih ili alternativnih modela za podržavanjem sektora socijalnog stanovanja koji neće uključivati samo vlasništvo nad stanom kao jedinu sigurnu opciju već i opciju javnog ili sigurnog najma. To prije svega znači da bi se postotak unajmljenih stanova povećao značajno više od dosadašnjeg udjela u ukupnom stambenom fondu. Osim toga vrsta najma kao što je, primjerice, najam na crno (podstanarstvo) bi izašlo iz tzv. sive ili neregulirane forme u kojoj se većinom još uvijek nalazi u Hrvatskoj. Također je čest slučaj da u postsocijalističkim zemljama ne postoje niti tzv. stambene zadruge (*housing cooperatives*) koje imaju dugu tradiciju brige o stanovanju, primjerice, u zapadnim zemljama. „U mnogim EU zemljama stambene zadruge su važni osiguravatelji stanovanja za ranjive grupe stanovnika“ (Mandič i Filipovič, 2015.:72).

Da bi se pojasnio fenomen stanovanja naročito u postsocijalističkim zemljama važno je naglasiti da u njima troškovi stanovanja u ukupnim prihodima u kućanstvima rastu i velik broj obitelji ima problema sa zadovoljavanjem istih. Ukupni prihodi u kućanstvu indikator je koji pokazuje je li određeno kućanstvo u stanju podmiriti troškove stanovanja i osigurati tzv. pristojan život i stan. A s obzirom da sve veći broj obitelji u Hrvatskoj, ali i drugim postsocijalističkim zemljama, upravo ima problema s podmirivanjem osnovnih životnih i stambenih troškova jasno je da segment državne brige za njih ostaje jedino rješenje. Ono, međutim, često izostaje i vrlo je deficitarno te neadekvatno prilagođeno trenutnim

tržišnim i kapitalističkim uvjetima života. Kod većine stanovnika primjećuje se smanjivanje kvalitete života u zemljama tranzicijskog tipa. Tako primjerice, hrvatski autor G. Bežovan (2014.) navodi da „veliki izazov za različite obitelji u Hrvatskoj predstavlja **rizik od siromaštva**. Stopa rizika od siromaštva (prema kriteriju 60% medijana nacionalnog dohotka) u Hrvatskoj prema posljednjim dostupnim podacima za 2013. godinu iznosila je 19,5%. Nadalje, prema podacima Eurostata za 2013. godinu, Hrvatska je u tom pogledu bila na petom najlošijem mjestu u EU. Prema posljednjim sveobuhvatnim podacima, a koji se odnose na 2012. godinu, stopa rizika od siromaštva iznosila je 20,5%. U kućanstvima bez uzdržavane djece najviše stope rizika od siromaštva u 2012. zabilježene su kod jednočlanih kućanstava, i to kod onih koje čine žene, 42,7%, te kod onih koje čine osobe stare 65 i više godina, za koje stopa rizika od siromaštva iznosi 41,3%. U kategoriji kućanstava s uzdržavanom djecom najviše stope rizika od siromaštva zabilježene su u kućanstvima koja čine jedan roditelj s uzdržavanom djecom, za koje stopa iznosi 40,4%, i u kućanstvima s dvije odrasle osobe s troje ili više djece, za koje stopa rizika od siromaštva iznosi 29,1%. Možemo zaključiti kako usprkos svim 17 postojećim mjerama obiteljske i opće socijalne politike, jednoroditeljske obitelji i obitelji s više djece su u iznimno teškom položaju (Bežovan, 2014.:16-17).

Slovenske autorice Mandič i Filipović (2015.) također primjećuje da je stambena isključenost i ranjivost i u Sloveniji u porastu. Nesigurnost je nakon ekonomske i društvene krize 2008. pogodila određene grupe – većinom nezaposlene, beskućnike i jednoroditeljske obitelji (str. 70-71).

Opća nesigurnost kao i oslabljeni socijalni segment državne politike, koji bi trebao osiguravati brigu za javne potrebe kako u stanovanju tako i u ostalim područjima (zdravstvu, školstvu i dr.), s drugim desetljećem tranzicije doživljavaju radikalne promjene te gube na udjelu i snazi. De Matteis (2011.), primjerice, tvrdi kako je u Europi javno stanovanje (tzv. *public housing programs in Europe*) na mnogo načina skriveno od kontrole javnosti. Problem porasta tržišta u odlukama i upravljanju stanovanjem vodi tome da stanovanje u globalu prestaje biti (i) javno pitanje. Prema autoru Hegedüsu (2011.) „brojni programi u Češkoj Republici, Slovačkoj, Rumunjskoj, Mađarskoj i Srbiji proizveli su rezultate koji su zanimljivi ali ponekad i upitni. Produženje sektora socijalnog stanovanja

bilo je tipično nominalno, te još važnije, društvena i financijska održivost novog socijalnog stambenog sektora vrlo slaba. Taj sektor je zahtijevao ogromne subvencije da bi stvorio razliku između tržišnog i „socijalnog“ iznajmljivanja: zadržalo se pravo na produženi zakup; principi raspodjele stanova nisu uvijek bili transparentni; zahtjevi za pologom kao preduvjetom ulaska u sektor indirektno su utjecali na odabir potencijalnih stanara na regresivan način; i pojavilo se mnogo problema kao što su nemogućnost plaćanja troškova stanovanja, gubitka imovine - stana i itd.“ (Hegedüs, 2011.:6).

2. Osnovna obilježja naselja Sopnica-Jelkovec

Poznato je da je dosadašnji tranzicijski kontekst transformacije gradskog prostora tekao na način da su se atraktivniji gradski dijelovi izgrađivali većinom komercijalnim i privatnim modelom, pa je, primjerice, stanogradnja privatnog tipa prisutna na mnogim kako centralnim tako još i više na rubnim dijelovima. Rubovi su postali tipični primjeri stambene preizgrađenosti i njihove nedovoljne opremljenosti. Gustoća gradnje na pojedinim gradskim lokacijama premašuje sve dozvoljene urbanističke standarde, a vrlo brzo postaje evidentno i da im je opremljenost manjkava i nedostatna. Stanogradnji pak socijalnog tipa namijenjeni su manje atraktivni dijelovi te grad (država) uglavnom i grade novostambena naselja na nekadašnjim vojnim ili gospodarskim zonama (zbog riješenih imovinsko-pravnih odnosa i tzv. naseljske cjeline u tim prostorima). Upravo je POS naselje Sopnica-Jelkovec, kasnije nazvan Novi Jelkovec, jedan od takvih primjera i planiran je na nekadašnjoj gospodarskoj zoni grada (bivšoj svinjogojskoj farmi). „S obzirom na vlasničku strukturu i mnogobrojne privatne vlasnike prostora, u praksi se uglavnom prvo izvodi gradnja na površinama planiranim za stambenu gradnju, a praćeci sadržaji i javni prostori realiziraju se tek nakon što grad otkupi za to potrebne površine⁵. Naselja se, dakle, grade prema urbanističkim planovima koji nisu toliko detaljni i ne omogućavaju kontrolu izvedbe (Vrbani

⁵ Iznimku čine jedino dva naselja koja se od početka planiraju detaljnim planovima uređenja, a to su naselja POS-a u Španskom i naselje Sopnica-Jelkovec (Jukić, Mlinar i Smokvina, 2011.:43).

III, Oranice, Dubravica-Karažnik) Ovu etapu obilježava i planirana ili izvedena gradnja na prostorima s nekvalitetnim okruženjem i u gospodarskim zonama (Sopnica-Jelkovec, Munja)“ (Jukić, Mlinar i Smokvina, 2011.:43). Stoga je naselje od početka smatrano udaljenim i dislociranim jer je smješteno na neatraktivnoj lokaciji potpuno izvan grada te na njegovoj istočnoj strani uz grad Sesvete. Prometno je bilo relativno slabo povezano s gradom, uglavnom autobusnim linijama do Sesveta i Glavnog kolodvora, ali povezanost postaje bolja. I prema rezultatima istraživanja koji slijede u nastavku rada može se istaknuti kako se dugo prisutna dislociranost naselja polako gubi te naselje postaje sve bolje prometno povezano. Danas naselje, iako i dalje smanjene atraktivnosti za prosječnu zagrebačku populaciju, zadovoljava status vrlo dobro opremljenog naselja jer osim stanogradnje ima i javne i infrastrukturne sadržaje koji na mnogim drugim, i atraktivnijim i lokacijama bližima gradu, često nedostaju.

Za potrebe rada u nastavku se navode osnovna urbanistička obilježja naselja prema, primjerice, arhitektima, I. Mlinaru i K. Šmitu ujedno i svojevrsnim autorima današnjeg arhitektonskog izgleda naselja. Oni navode da je Sopnica-Jelkovec, ili kasnije Novi Jelkovec, stambeno naselje koje se gradi na osnovi prvonagrađene prostorno-programske studije⁶ koja je razrađena Detaljnim planom uređenja naselja na lokaciji Sopnica-Jelkovec, usvojenim 2003. godine te izmijenjenim i dopunjenim 2006. i 2007. godine (Mlinar; Šmit, 2008.). Naselje odlikuju neke od sljedećih urbanističkih značajki: 1. urbanistička koncepcija stambenoga naselja Sopnica-Jelkovec ortogonalna je i linearna te podijeljena u četiri prepoznatljive cjeline sa stambenim zgradama visine do šest katova i usporedo s njima postavljenim ulicama; 2. u naselju su planirane 54 stambene zgrade s ukupno 2.733 stambenih jedinica prosječne površine 83 m², a u prizemljima stambenih zgrada projektirani su i lokali; 3. prateći sadržaji planirani unutar stambenih zgrada smješteni su i u podrumskim etažama, u kojima se nalaze garažno-parkirna mjesta te spremišta stanara i pomoćne prostorije; 4. pe-

⁶ Studiju su izradili S. Gašparović, D. Maletić, Mirko, Nataša Martinčić, I. Mlinar, M. Premužić i K. Šmit u okviru Zavoda za urbanizam i prostorno planiranje Arhitektonskoga fakulteta Sveučilišta u Zagrebu.

rivojne i pješačke površine planirane su na 63% površine stambenoga naselja; 5. jednak je udio od 25 m² perivojnih i pješačkih površina po stanovniku, neovisno o različitim urbanističkim koncepcijama (prema Mlinar; Šmit, 2008.).

Slika 1.

Blok A u naselju Novi Jelkovec. Ujedno i najveća zgrada u naselju, a i najviše dodjeljivani socijalni stanovi nalaze se u ovom bloku A



Izvor: autorice

Zanimljivo je izdvojiti još neke arhitektonske stavove o naselju također autora koji su sudjelovali u njegovom oblikovanju. Primjerice, autori A. Kostrenčić i A. Suljić komentirali su izgled naselja u intervjuu za stručni portal *pogledaj.to* (urbanističko-arhitektonskog profila) pod nazivom „*Nezasluženo stigmatizirano naselje*“⁷ (01.04.2014.). U intervjuu daju korisna gledišta na projekt izvedbe naselja u stambenom i infrastrukturnom smislu (<http://pogledaj.to/arhitektura/nezasluzeno->

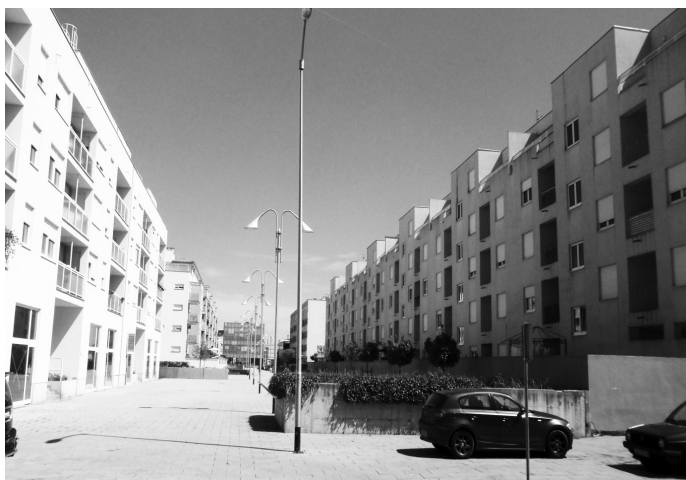
⁷ Inače intervju sa spomenutim arhitektima inicijalno je objavljen te preuzet s Ars Publicae koji je predstavio projekt u 2014. godini koji „**tematizira nove, cjelovito projektirane i izvedene zagrebačke kvartove, s naglaskom na Novi Jelkovec i Vrbane III**“ (<http://arspublicae.tumblr.com/post/69381932104/novi-cjelovito-projektirani-i-izvedeni-zagrebački>)

stigmatizirano-naselje/): „U usporedbi s drugim naseljima koja nastaju u Zagrebu u to vrijeme, Novi Jelkovec može se smatrati razmjerno uspješnim. U komparaciji s naseljem koje je nastalo kao POS Špansko, ovo urbanističko rješenje pokazuje određenu invenciju i napor da se osim postizanja potrebne „gustoće“ uspostavi neka prepoznatljivost i osobnost novog naselja. Tako da pokušaj da se zapravo iznimno veliko naselje nastalo „u jednom dahu“ oblikuje različitim tipologijama i mjerilima, pokazuje određenu ambiciju i odmak od „rutinerske“ prakse kakvom je određen urbanizam spomenutog POS-a Špansko naselje. Takav „kolažni“ pristup uspostavlja i određeni identitet naselja koje nije ni striktno modernističko ni „blokovsko“ – u smislu postmodernističkog ponavljanja blokovske strukture gradnje tipične za 19. stoljeće tj. matricu Donjeg grada. Time je izbjegnuta „monotonost“ koja obično prati velika naselja napravljena u kratkom vremenu“ (A. Kostrenčić, 01. 04. 2014.).

„Temeljno polazište je bio Detaljni plan uređenja naselja koji je definirao pojedine lokacije, parcele, kolni ulaz, podzemno parkiranje, poziciju pasaža, visinu i načelan broj stanova pa donekle i tipologiju. Prvi investitor, APN (kasnije je projekt preuzeo Grad Zagreb odnosno ZG Holding) je definirao strukturu stanova i njihove veličine te Pravilnik o projektiranju stanova POS-a koji je definirao standard stanova (broj i veličinu prostorija i sl.). Postojanje DPU-a i Pravilnika o projektiranju POS-a smatram prednostima. Kvalitetu je osiguravao i određeni broj arhitekata/revizora koji su za APN revidirali idejne, arhitektonske projekte. Ograničenje je bila ugovorena cijena stana od 650 €/m² netto korisne površine te izuzetno kratki rok. Svi projekti su od idejnog do izvedbenog morali biti gotovi u tri mjeseca. Iz svega navedenog proizašli su i kompromisi“ (A. Suljić, 01. 04. 2014.).

Gore navedene činjenice u procesu izgradnje naselja, kako se može vidjeti kasnije u radu, mogu se povezati s izjavama stanara ovog naselja, a koje primjerice, idu u smjeru nezadovoljstva kvalitetom gradnje zgrada i završno izvedenih radova, i koje se može povezati s kratkoćom roka koji ističu i navedeni stručnjaci. Osim toga veliki utjecaj na kvalitetu izvedbe stanova očito je imala i krajnja cijena koja je za naselje bila značajno niža od tržišnih cijena.

Slika 2.
Primjer stambenih zgrada u naselju



Izvor: autorice

Za predstavljanje naselja važno je spomenuti i ulogu M. Bandića, zagrebačkog gradonačelnika, koji je bio vrlo aktivan i prisutan u procesu izgradnje naselja ali i tzv. podjele stanova posebnim socijalnim kategorijama (kao što su siromašni, invalidi, branitelji i dr.). Naselje Novi Jelkovec može se promatrati i kao gradonačelnikov vlastiti projekt⁸ u kojemu je bio vrlo značajan akter i kojega je nadgledao u procesu izvedbe. Posebno je naglašavao socijalnu komponentu naselja za koju se Grad Zagreb i on sam posebno brinuo. Njegova uloga pojačana je nakon što su Grad Zagreb i Zagrebački Holding preuzeli projekt što je vidljivo i iz medijskih napisa i diskursa stvorenog u javnosti koji je prevladavao godinama i koji pokazuje kako je projekt tzv. Bandićevo dijete. Može se istaknuti da je uz sve napore oko ovih i drugih POS naselja, dosadašnja zagrebačka gradska politika ipak samo parcijalno uspjela riješiti problem socijalnog stanovanja (subvencioniranog i javno najamnog stanovanja). Potrebe za POS-ovim stanovima postoje i dalje te Grad pokreće gradnju

⁸ Primjer iz tiska koji o tome i govori je sljedeći: *‘Ja sam ovaj projekt inicirao. To je moje dijete – emotivan je Bandić.’ – stoji u članku pod nazivom: „Sopnica-Jelkovec: Bandić će svakodnevno nadgledati radnike”* (www.vecernji.hr/zg-vijesti/sopnica-jelkovec)

još dva nova naselja kako bi se troškovi stanovanja u gradu Zagrebu koliko toliko učinili pristojnijima i podnošljivijima nego li su u tržišnim i kreditnim uvjetima bili većini stanovnika do sada.

Prema sociologu G. Bežovanu, ujedno i najzaslužnijem za uvođenje modela javno najamnog stanovanja u istraživano naselje te vrsnom poznavatelju socijalne politike i studiji iz 2008. godine, gradnja naselja je započela u listopadu 2006. godine, a prvi stanari su dobili ključeve u travnju 2009. godine. U naselju su 53 stambena i stambeno-poslovna objekta, s ukupno 2.713 stanova i oko 200 poslovnih prostora. Od 2.713 stanova 1.265 je bilo namijenjeno kontroliranom tržištu - mlađe obitelji uz priuštive cijene, a 1.448 za potrebe Grada Zagreba (800 stanova za građane temeljem konačne liste prvenstva (tzv. socijalni stanovi), 100 stanova po preporuci Gradskog ureda za socijalnu zaštitu i osobe s invaliditetom i Gradskog ureda za branitelje, 548 stanova namijenjeno je za javni najam). Dakle, radi se o naselju gdje je napravljen socijalni mikso najmoprimca u socijalnim stanovima, najmoprimca u javnim najamnima stanovima te vlasnika stanova (Bežovan i Rimac, 2008.)

Gotovo sve navedene odlike naselja govore o vrlo dobro planiranom novostambenom naselju koje bi trebalo imati zadovoljavajuću razinu kvalitete života za sve navedene skupine stanovnika ili stanara u njemu (vlasnika stanova, najmoprimaca socijalnih i javno najamnima stanova). Te tri kategorije stanovnika⁹ su u naselju i istražene te su sami stanari putem intervjua iznosili koliko su zadovoljni životom kako u stanovima tako i životom u naselju. Primjerice, u Večernjem listu s pokretanjem modela najma navodi se sljedeće: *Točno 300 stanova površine od 59,88 pa do najvećeg od 155,49 m² ponovno će biti ponuđeno građanima – u najam*

⁹ Na kraju 2013. godine u Gradu Zagrebu je **1.836 zaštićenih najmoprimaca u gradskim stanovima sa statusom ranijih nositelja stanarskog prava, te je ukupno 2.357 najmoprimaca koji plaćaju zaštićeni najmninu**, a stambeno pitanje su riješili putem Konačne liste reda prvenstva za davanje stanova u najam ili izvan liste radi teškog socijalno-zdravstvenog statusa. Grad Zagreb od kraja 2012. godine rješava **pitanje legalizacije stambenog statusa osoba bespravno useljenih u gradske stanove**. Do kraja ožujka 2013. godine podneseno je **ukupno 899 zahtjeva** za legalizaciju stambenog statusa te je dosad **pozitivno riješeno ukupno 109 zahtjeva**. U 2013. godini provedeno je 6 i zakazana je 191 ovrha. Ujedno je **visok broj odgođenih ovrha** od strane Grada 173, te 12 sudskih odgoda. Grad je u 2013. godini pokrenuo **19 postupaka radi iseljenja**. Zaključkom Gradonačelnika određeno je **14 otkaza ugovora o najmu Javno najamnog stana** (Bežovan, 2014.:18).

– za veće stanove 160 eura, a manje (do 60 m²) 94 eura mjesečno (Večernji list, 26. 08. 2014.).

2.1. Socijalni kontekst života u naselju

Prema svemu navedenome slučaj zagrebačkog POS-a Novi Jelkovec posebno je zanimljiv jer je naseljen različitim socijalnim slojevima stanovnika čime je potencijalno ugrožen njihovim lošim ili nepoželjnim načinom ponašanja. Veliki broj marginalnih skupina može voditi socijalnoj homogenosti naselja te time potencijalnim obrascima nepoželjnog ponašanja (porasta kriminala, stope delikvencije i nezaposlenosti i sl.). Posebne socijalne kategorije stanara dovode i do svojevrsne segregacije na većinski socijalno i ostalo stanovništvo, primjerice, vlasnike stanova koji su stan kupili. Dosadašnji razvoj naseljavanja doveo je do minimalne socijalne kohezije u naselju te je vrlo važno istu i poboljšavati zbog njegove buduće kvalitete stanovanja. „Naime prelazak iz jednog socijalnog sloja u drugi praćen je i prostornim dislokacijama. Čovjek u gradu neprestano je u potrazi za boljim, ekonomski i ekološki prihvatljivijim i istovremeno društveno poželjnijim mjestom. U traganju za grupnom kohezijom u gradu se najčešće grupiraju ljudi sličnih socijalnih karakteristika“ (Pušić, 2015.:233). Još je Lefebvreoveva poznata tvrdnja bila da je „glavna urbana proturječnost ona između integracije i segregacije“ (1974.:192). Današnja urbana društva još uvijek nastoje riješiti upravo tu dihotomiju koja pokazuje koliko su urbani prostori i njegovi stanovnici integrirani jedni s drugima te se integraciji teži kako bi se segregacija i isključenost nadišle. Proces uključenosti u gradski način života i stanovanja, odnosno, proces socijalne kohezije je posebno važna tema kad se analizira kvalitetu stanovanja u ovakvom tipu novog naselja. „Socijalna kohezija je sposobnost društva da osigura dobrobit svih svojih članova - svodeći nejednakost na najmanju moguću mjeru i izbjegavajući marginalizaciju - da upravlja razlikama i podjelama te da svim svojim članovima osigura priliku za postizanje dobrobiti. Socijalna kohezija je politički koncept na kojem se temelji ispunjavanje tri ključne vrijednosti Vijeća Europe: ljudska prava, demokracija i vladavina prava“ (Bežovan, 2014.:6).

Navedene vrijednosti vladavine prava, u ovom slučaju „prava na grad“ kao dijela šireg procesa socijalne kohezije, prije svega su objektivne i opće-

važće te kao takve i svojevrsni normativ kojem društvo i njegov segment socijalne politike, mora težiti. Također ih mora nastojati omogućiti za većinu svojih stanovnika. U suprotnom dolazi do tzv. socijalne isključenosti pojedinih društvenih skupina te njihove teže ponovne uključenosti. U naseljima koja imaju slabiju socijalnu koheziju tj. veći broj marginaliziranih stanovnika (nezaposlenih, socijalnih slučajeva ili manjina) kao što se djelomično može smatrati istraživano naselje, urbana politika ima za obvezu pokrenuti određene akcije kako bi se postojeće stanje poboljšalo. Stanovnici sami najčešće ne mogu značajno utjecati na poboljšanje stanja u naselju što postupno dovodi do iseljavanja srednjeg i bogatijeg sloja stanara čime se niži sloj ili sloj „isključenih stanara“ povećava. Iseljavanje je slabije u heterogenim nego u homogenim naseljima. „Iako će se u mješovitim kvartovima manje ispoljiti negativne posljedice siromaštva (kao kontekstualnog djelovanja), selektivno iseljavanje će umanjiti broj pozitivnih modela povećavajući negativno djelovanje siromaštva (Wilson, 1987.:56; prema Friedrich, 1998. U: Vujović, Petrović, 2005.:269). Važno je naglasiti da veliki utjecaj ima razina (institucionalne i tehničke) opremljenosti pojedinog naselja jer ona utječe koliko će naselje biti stanovnicima upotrebljivo i korisno te kao takvo zasigurno objektivno umanjiti negativne efekte iseljavanja ili potencijalne segregacije. U tom kontekstu važno je djelovati na vrijeme, a kao primjer za konkretno naselje dobrim modelom se pokazao tzv. model javnog najma o kojem se u sljedećim poglavljima detaljnije raspravlja te istražuje njegov utjecaj na zadovoljstvo stanovnika. Također je važno i što naselje ima vrlo dobru razinu opremljenosti što je element koji zasigurno može utjecati na dodatnu privlačnost naselja te time i postupno povećanje društvene kohezije.

Kad je socijalna kohezija dobra to znači i da „jača socijalna kohezija unutar susjedstva vodi prema izgradnji duha zajednice koji služi kao poticaj kolektivnoj akciji (Forest and Kearns; prema Miletić, 2015.:101). Duh zajednice kao osjećaj pripadnosti svom neposrednom životnom prostoru dijelom je i psihološka dimenzija ili subjektivna razina socijalne kohezije koja se i istraživanjem pokušala ispitati. Upravo je subjektivna percepcija o naselju Sopnici-Jelkovcu za planirano istraživanje bila iznimno zanimljiva jer govori koliko je postojeće javno mnijenje o naselju utjecalo na stavove stanara o njihovoj pripadnosti naselju. I objektivna i subjektivna razina socijalne kohezije neodvojive su jedna od druge te ovisne o materijalnim i nematerijalnim uvjetima u naselju koje se vidi u načinu provođenja sva-

kodnevnog života, ali i postojećim društvenim odnosima (interakcijama). „Dok postoje razlozi koji pretpostavljaju kako su ljudi društveniji kad su sretniji, to može biti i slučaj da interakcija sa susjedima nije određujuća već je to posljedica visokog subjektivnog životnog zadovoljstva (blagostanja); drugim riječima, općenita sreća, zadovoljstvo i blagostanje mogu voditi snažnijim obrascima dobrosusjedskih odnosa“ (Howley, Neill i Atkinson, 2015.:940). Isti autori također navode kako su u svom istraživanju došli i do sljedećeg nalaza, možda i najvažnijeg, a ono glasi: „Možda i jedan od najvažnijih implikacija našeg rada govore kako susjedske interakcije više doprinose blagostanju izvjesnih društvenih skupina nego nekih drugih; a to su prvenstveno skupine nezaposlenih, umirovljenih i sličnih. To je povezano s već postojećim dokazom da su ove skupine i geografski (prostorno) povezanije od drugih skupina, što vodi do tješnjih veza i mreža odnosa, i stoga za njih lokalno utemeljene društvene mreže imaju veću važnost“ (Howley, Neill i Atkinson, 2015.:953). Stanari koji su prostorno manje mobilni stoga imaju veću potrebu za socijalnom kohezijom u mjestu stanovanja. Važno je istaknuti kako koheziju i pripadnost vlastitim susjedstvima imaju potrebu osjećati i ostali tipovi stanara (radnoaktivna i školska populacija primjerice), ali su oni u naseljima manje prisutni nego što su to nezaposleni ili umirovljenici, te iz toga proizlazi i njihova manje izražena potreba za kohezijom u naseljima u kojima stanuju.

3. Metodologija i rezultati istraživanja

3.1. Metodologija

U studiji slučaja (*case study*) o naselju Novi Jelkovec koristila se kao osnovna metoda **metoda polustrukturiranih intervjua**. Intervjui su obavljani sa dva tipa društvenih aktera najvažnijih za ovo istraživanje, a to su **stanari** iz triju navedenih kategorija (vlasnici i korisnici najma) i **stručnjaci** različitih profila (vezani svojim profesionalnim radom za pitanje stanovanja ili samo naselje). Intervjui su obavljani tijekom dva mjeseca 2015. godine, a ukupno ih je obavljeno 40. Od toga ih je obavljeno 30 sa stanarima naselja i 10 sa stručnim akterima različitih profila (društvene i tehničke struke). Svi stanari odabrani su za intervju slučaj-

no, a kriterij odabira nije uključivao razliku u dobnoj ili spolnoj strukturi (osim obavezne punoljetnosti ispitanika). U razgovorima su na kraju ukupno sudjelovali 20 žena i 10 muškaraca. Vrlo važan kriterij odabira unutar planiranog broja intervjua bio je da se postigne postojeća tzv. kategorizacija stanara na tri kategorije (privatni vlasnici, javno najamni stanari i socijalni stanari). To je i postignuto pa su najveći broj ispitanih stanara bili privatni vlasnici (njih 19), dok su ostali bili iz sljedeće dvije kategorije (6 socijalnih stanara i 5 iz javnog najma). Na taj način pokušalo se steći uvid u potencijalne razlike, ako postoje, u stavovima među njima. Kako nakon obrade podataka nije pokazana značajna razlika u njihovim stavovima rezultati su prikazani sumarno prema unaprijed planiranim i postavljenim pitanjima tijekom razgovora (intervjua) i navedenima u nastavku rada.

Osnovnom pretpostavkom istraživanja nastojalo se provjeriti koliko su točne postojeće tvrdnje i obilježja koja prate naselje kako u medijima tako i kod običnih građana. Stoga je glavna hipoteza glasila: *Očekuje se da će se potvrditi postojeće i često negativno mišljenje o naselju naročito u pogledu nekih osnovnih obilježja koji ga određuju kao što su tzv. neatraktivnost zbog brojnih socijalnih stanara i prometne dislociranosti.*

Dodatna hipoteza je uvedena jer se i tijekom istraživanja izdvojio model uveden od strane Grada Zagreba koji je doveo do značajnih pomaka u atraktivnosti naselja. Naselje je postalo prototipom tzv. novog tipa najamnog stanovanja nazvanog javno najamno stanovanje koje su stanari koji su ostvarivali takvo pravo ugovorno zatim i potpisivali s Gradom na rok od 5 godina. Tako su mlade obitelji, primjerice, mogle unajmiti stan u naselju i ne ulaziti u kreditne aranžmane za kupnju stana koji su im do sada bili jedina opcija ako su htjeli imati vlastiti stan. Ovim modelom rješavalo se pitanje stanovanja na povoljniji način od vlasničkog. Takav model najma zasad postoji samo u ovom naselju te je dodatno zanimljivo vidjeti koliko su stanari njime i zadovoljni.

Dodatna hipoteza stoga je glasila: *S obzirom na velike pozitivne pomake u naseljenosti i popravljajući imidža naselja putem modela tzv. javno najamnog stanovanja, koje promovira Grad Zagreb od 2014. godine, naselje će se pokazati uspješnim prototipom tog modela i postati poželjnije mjesto za život.*

Iz svega navedenoga o naselju Novi Jelkovec izdvojila su se neka relevantna pitanja kojima se nastojalo ispitati i provjeriti trenutno stanje u naselju. Tijekom vođenja intervjuja i samim uvidom na terenu, također zabilježena su neka osnovna obilježja o naselju koja se donose u poglavlju s rezultatima istraživanja.

3.2. Rezultati istraživanja – rezultati intervjuja sa stanarima

Rezultate istraživanja dobivene kroz intervjuje sa stanarima navodi se kao prvu tematsku cjelinu dobivenih rezultata. Neki najvažniji aspekti koje stanari spominju i za vlastito kućanstvo i samo naselje mjereni su indikatorima o stambenim uvjetima u stanu i neposrednoj okolini života (susjedstvu). Istraženi su neki od osnovnih kriterija, kao što je veličina stana, kvaliteta gradnje, infrastrukturna opremljenost, pa do isticanja najvažnijih prednosti i nedostataka u stanu i naselju. Prema dobivenim podacima izdvojeni su neki od najvažnijih indikatora kojima se istražila razina svakodnevnog života u ovom naselju:

1. ZADOVOLJSTVO VELIČINOM STANA – gotovo su svi stanari zadovoljni veličinom stana kao indikatorom stanovanja što ne čudi ako se podsjeti na podatak da su u naselju stanovi iznadprosječno veliki uspoređuju li se s veličinom stanova u drugim stambenim naseljima¹⁰. Stanari su istaknuli da je njihova veličina stanova iznosila od najmanje 60 m² do čak 116 m².

„Baš je užitak veličina stana. Djeca se mogu igrati. Mi smo došli s 50 kvadrata, i zapravo mi smo tad još bili obitelj sa manjom djecom, pa je to nekako funkcioniralo, ali sad nam je super ovdje.“

2. ZADOVOLJSTVO GRADNjom (KVALITETOM STANA) – prema kriteriju kvalitete gradnje pak potpuno je suprotna situacija i gotovo svi stanari su nezadovoljni ili vrlo nezadovoljni gradnjom stanova. Navode brojne nedostatke koje u novim stanovima moraju rješavati,

¹⁰ Prema dobivenim rezultatima u prvom i uvodnom radu autorica Svirčić Gotovac ističe kako je prosječna veličina stana u uzorku bila 40-60 m² tako da je veličina stana u Sopnici-Jelkovcu, a prema navedenim urbanističkim odlikama, značajno veća i iznosi 83 m² što onda ostavlja i vrlo malo razloga za nezadovoljstvo ovim kriterijem.

primjerice, lošu izolaciju, vlagu, curenje vode, dizanje pločica, opadanje fasade i slične netipične radnje za nove stanove. Rezultati govore u prilog činjenici da su socijalni stanovi rađeni nekvalitetno, brzo i bez dovoljne kontrole (u smislu tehničkih i građevinskih standarda).

„Nakon izvjesnih godina, nakon 3, 4 godine stanovanja pojavilo se curenje vode, nama je kapala voda sa dva mjesta u stropu. Popravci su dakle krenuli, krenule su reklamacije, intervencije, popravci i evo to se smirilo sad. Međutim, zapravo to nije jedino mjesto gdje curi imamo ovdje u uglu, recimo od balkona i u jednoj dječjoj sobi od lifta koja je uz lift, isto tako moči zid, i u hodniku.“

3. DISLOCIRANOST NASELJA – prema kriteriju dislociranosti pokazalo se da su stanari podijeljeni te da se djelomično slažu s tvrdnjom da je njihovo naselje izolirano i udaljeno od ostatka grada. Već je navedeno da su lokacije za gradnju stambenih naselja često birane na vrlo neatraktivnim lokacijama što je i ovdje bio slučaj te ne čudi da su stanari podijeljeni.

4. PROMETNA POVEZANOST – stanari smatraju da je naselje ipak dobro prometno povezano, a tome u prilog može se istaknuti kako je od početnih „loših“ natpisa u novinama o naselju ipak proteklo nekoliko godina te su na traženje stanara uvedene češće i dodatne autobusne linije (do Sesveta i do Glavnog kolodvora). Stoga ne iznenađuje da je za većinu prometna povezanost ipak dobra.

„Što se tiče prometnih veza, možemo sad reći da su u redu, jedino što u određenim vremenskim periodima kada je špica, krcat je autobus. Možda gušći raspored.“

5. PREDNOSTI ŽIVOTA U NASELJU – stanari najčešće navode prednosti naselja kao što su: nova i dobra infrastruktura (blizina škole i vrtića i drugih javnih sadržaja), blizina trgovine *Lidl*, zatim mira koji postoji u naselju, te dobrosusjedskih odnosa. Ne čudi što je najveća prednost naselja upravo opremljenost naselja jer ona je u drugim naseljima, kako se vidi po rezultatima za ostala zagrebačka naselja, često neadekvatna i nedovoljna ili pak vrlo stara i naslijeđena iz prošlog sustava.

„Dobro je, zadovoljni smo zgradom, imamo i dobre susjede. Nitko nije ekstreman, u ovoj kući da pravi nered itd. Disciplinirani su ljudi, mislim da je pretežito situacija tako i u zgradi ovoj. Nije loše. Susjedstvo nam je ok.“

6. OPREMLJENOST NASELJA JAVNOM INFRASTRUKTUROM – većina stanara naselje smatra vrlo zadovoljavajuće opremljenim te funkcionalnim. Osim nove i osnovne infrastrukture (osnovne i srednje škole i vrtića u naselju postoji i suvremena knjižnica, sportska igrališta te uređena dječja igrališta i zelene površine). Gotovo su svi izdvojili prednost blizine javnih sadržaja koja je posebno važna obiteljima s djecom jer ne moraju putovati u drugo naselje. Time je njihovo susjedstvo njima ispunilo osnovne svakodnevne potrebe, odnosno, primarnu razinu kvalitete stanovanja u urbanom susjedstvu. Samo POS naselja iz uzorka pokazuju zadovoljavajuću razinu opremljenosti te iako je još dijelom nepotpuna ipak je javna infrastruktura sustavno planirana i građena. Naselje ima čak novu srednju školu i vrlo suvremenu gradsku knjižnicu koje nijedno novostambeno zagrebačko naselje nema izgrađene nakon 1990-ih godina. Uglavnom su navedene institucije izgrađene u prošlom razdoblju, prije tranzicijskog perioda.

„To je sve prisutno. Javna rasvjeta, zelenilo, pločnici, parkirališta. Stanice javnog prijevoza su isto u redu. Ima parkova, imamo igrališta, i sve je to puno. Stalno je to u funkciji.“

7. NEDOSTACI ŽIVOTA U NASELJU – Najveći nedostatak gotovo svim ispitivanim sugovornicima bila je nekvalitetna gradnja njihovih stanova koja je prisutna čak i u sektorima C i D (inače planiranima za privatne vlasnike, a ne za najam socijalnih stanova) što govori da bi se Grad Zagreb i Zagrebački Holding trebali značajnije uključiti u proces saniranja i popravljanja nastalih šteta. Osim spomenutog nedostatka stanařima je još problem i što naselje ima puno siromašnih (socijalnih slučajeva) koji, po njima, onda stvaraju nered, primjerice, ostavljaju smeće izvan predviđenih mjesta, stvaraju buku noću i sl.

Dodatan, ali i vrlo specifičan problem naselja pokazao se, iako ne na prvom mjestu kao što je bilo očekivano prije istraživanja, problem ilegalno useljenih s velikim brojem djece, najčešće pripadnika romske

manjine. Činjenica jest da većini stanara takva situacija nije ugodna i velik broj smatra kako Grad treba imati veću i strožu ulogu te na neki način „zaštititi“ i samim tim bolje urediti naselje. Iako su po tom su pitanju stanari također podijeljeni, postoji dio koji smatra da je doseljenost romskog stanovništva problematična, ali i dio koji smatra da taj problem nije toliko vidljiv. U nastavku smo zato izdvojili dvije različite izjave koje potvrđuju različite stavove po tom pitanju.

‘Pa ja bih rekla da je balansirao taj problem, da je doselio jedan veći broj ljudi koji su, ja bi ih stavila u nekakvu srednju građansku klasu, koja putuje na posao, vraćaju se, škola, posao i tako. I to su pristojni građani, odjeveni, čisti, pristojni u gradskom prijevozu. Ne primijeti se toliki postotak koliko kukaju da ima Roma, da stvaraju probleme...’

... ‘bilo je tu u prethodnom ulazu, bio je jedan ilegalni pokušaj useljavanja romske obitelji. To su riješili, da. To je riješeno u kratkom vremenu. Isključili su im vodu, struju, sve itd.’

8. NEGATIVNI IMIDŽ NASELJA – Gotovo svi sugovornici navode i slažu se da naselje ipak prati loš imidž. Zanimljivo je također kako dosta njih smatra i da je on medijski stvoren i „prenapuhan“ iako u naselju ima i konkretnih problema. Većini smeta da se naselje „etiketira“ jer svima je jasno, a to je i njihov argument, da niti u drugim naseljima nije puno bolje. Sve to govori kako loša naselja i njihova izoliranost ili neka vrsta segregacije ostavljaju značajne posljedice na kvalitetu života tih naselja. Nužno je iste pokušati u kontekstu socijalne kohezije i poboljšati. Tu svakako ima prostora za suradnju stručnih i urbanopolitičkih aktera kako nastala situacija ne bi bila prepuštena sebi samoj.

Stanari ističu i da postoji: „loša medijska reputacija“; „neopravdano loš imidž zbog politike“; „etiketirano naselje“ itd.

9. ŽELITE LI ŽIVJETI U NEKOM DRUGOM NASELJU – većina stanara bi htjela živjeti u nekom drugom naselju, dok je samo manji broj naglasio da ne bi mijenjao mjesto stanovanja. Oni naglašavaju kako u ovom naselju imaju sve potrebno i da druga naselja nisu puno bolja.

Iako je manji udjel stanara koji ne žele otići iz naselja ipak ih se može promatrati kao činjenicu pozitivnog smjera za budući razvoj naselja. To govori da iako loš imidž postoji on konačno i slabi. To će se kasnije moći pratiti i u načinu na koji se naselje spominje u medijima i koji je pozitivnijeg predznaka od onog unazad nekoliko godina. Te stavove naročito dijele stanari iz oba tipa najma jer im je život u takvim stanovima očekivano podignuo standard života u stambenom i financijskom smislu te su im ostale okolnosti onda i manje važne. I za ostale stanare je želja o odlasku iz naselja nerealna te samo manji broj zaista i očekuje promjenu mjesta življenja. Većina očekuje konkretne promjene u naselju samom, ali uz neizostavnu pomoć Grada.

„Pa nemam ništa protiv nastavka života ovdje... ne znam... možda bih se vratila u kvart u kojem sam prije živjela... vratila bih se na Borongaj.“

10. TREBA LI GRAD ODUZETI ILEGALNO USELJENE STANOVE – Svi stanari smatraju dužnošću Grada da se taj problem i riješi jer za njih nitko drugi niti nema ovlasti rješavanja. Dobiveni stavovi o tom pitanju razlikuju se samo u načinu na koji vide model rješavanja, ali na kraju ipak ne žele takve stanare u svom susjedstvu.¹¹

„Odrediti određeno vrijeme da se prilagode i poštuju pravila ako ne ispunje, iseliti ih!“; „oduzeti im stanove“; - „to Grad treba riješiti“; - „trebalo bi uvesti reda“; - humani pristup“.

11. KOLIKO STE ZADOVOLJNI EKOLOŠKIM (VODA, ZRAK, BUKA) I ESTETSKIM (IZGLEDOM) UVJETIMA U NASELJU – većina sugovornika zadovoljna je i jednim i drugim uvjetima te naglašava da, primjerice, zelenih površina i igrališta za djecu ima dovoljno. Jedini

¹¹ O ilegalnom useljenju u stanove navodi se u medijima sljedeće: „Građani koji žive u popularnim Bandićevim stanovima u Sopnici Jelkovec, svjedoci su da se u posljednje vrijeme u stanove provaljuje, oštećuje se imovina, krade se. Sada su učestali i oni koji stanove daju drugima“. (Večernji list, 29.01.2014.). Također slijedi: „Stroga kontrola u Novom Jelkovcu nadzirat će stanare mjesec dana: Ilegalci će se iseliti - mirnim putem ili će biti izbačeni“ (Večernji list, 02.02.2014.).

nedostatak koji navode odnosi se na mladost stabala i zelenila koje, jer je i naselje novo, nije dovoljno bujno.

„Jesam, zadovoljna sam izgledom zgrada, a bit će još i ljepše, zbog zelenila“.

12. PRIVATNE INVESTICIJE U NASELJU – i ovaj aspekt se ocjenjuje pozitivnim od strane stanara koji smatraju da mogu zadovoljiti svoje potrebe, ali i potrebe djece. Usluga i obrta (privatnog i javnog tipa) ima dovoljno iako tu postoji znatan prostor za otvaranje i dodatnih, privatnih, usluga jer je naselje novo i broj stanovnika mu se u zadnje dvije godine povećao. Svi stanari ističu važnost infrastrukturnih sadržaja naročito onih sekundarnog tipa koji u većini ostalih zagrebačkih naselja pokazuju loše indekse opremljenosti.

„Što se tiče toga, ovdje imamo dosta frizera, imamo ambulantu, što je užasno važno da je stigla ambulanta, ima specijalističkih službi, zubare imamo, ginekološku, pedijatrijsku, opće prakse, to je ok, da. Osim toga i knjižnica je lijepa velika, srednja škola, osnovna škola, jako je lijepa, baš je super. Veliko igralište“.

Slika 3.

Primjer dječjeg igrališta u naselju



Izvor: autorice

Slika 4.

Gradska knjižnica Novi Jelkovec - moderna i vrlo suvremena institucija koja infrastrukturno značajno podiže kvalitetu opremljenosti naselja



Izvor: autorice

3.3. Rezultati intervjuja sa stručnim akterima

Stručni akteri koji se bave prostorom ciljano su izabrani za intervju upravo zbog svoje uže profiliranosti za istraživanu temu novih naselja i kvalitete života u njima. Dio aktera posebno se bavi zagrebačkim naseljima među njima i POS-om Novi Jelkovec. Stručnjaci su prema profesiji bili sljedećih struka: geografske, ekonomske, prometne, arhitektonske, sociološke i demografske. S njima je razgovor proveden u više navrata tijekom 2014. i 2015. godine ovisno o njihovoj dostupnosti. Poseban doprinos razgovora s njima vidljiv je u njihovom širem dijapazonu odgovora neovisno samo o POS naseljima. Stoga su svojim odgovorima ponudili kompleksnu sliku stanja u zagrebačkom prostoru danas, primjerice, isticanju nedostataka novih naselja izgrađenih u Zagrebu nakon 2000., u drugom tranzicijskom desetljeću. Njihove izjave podijeljene su

u tematske cjeline povezane s osnovnim obilježjima novih naselja i prvenstveno istraživano naselja.

1. PREVELIKA GUSTOĆA IZGRADENOSTI U NOVIM NASELJIMA

Prvi problem na koji stručnjaci ukazuju je prevelika gustoća izgrađenosti u novim naseljima koja je nastala ne vodeći računa o osnovnim urbanističkim i humanističkim pristupima. Arhitektonska pravila izgradnje o tzv. prihvatljivosti određenih koeficijenata gustoće su se očito svjesno zaobilazila.

„Ta neka nova stambena naselja isto nisu građena po mjeri čovjeka. Vi ako ćete graditi nasip po mjeri čovjeka onda ga nećete prenatrpati, nećete dopustiti da čovjek može preskočiti tuđi balkon sa svoga. Pregusto je izgrađeno. Vi trebate napraviti nešto po mjeri čovjeka. Tu isto mogu biti uzor novozagrebačka naselja koja su jako dobro zamišljena kao zatvorene cjeline“ (geograf).

„Pa to je niža razina socijalnog stanovanja i nedopustiva gustoća, nedopustiva preizgrađenost“. I dobro gdje su tu sad zelene površine u odnosu na stambene površine, i druge potrebne stvari“ (sociolog).

„Kad se prezasiti neki prostor sa zgradama, brojem stanovnika koji u njima boravi, sa upitnom infrastrukturom onda je to sigurno veliki problem, i to se dogodilo u brojnim dijelovima Zagreba, od Trešnjevke, Trnja, danas i u podsljemenskom dijelu. Nekad su to bili najljepši, najatraktivniji dijelovi, ja studentima više ne pričam da je to tako nego kažem da je to nekad bilo i da su to sad postali prostori upitni za stanovanje“ (arhitekt).

2. INFRASTRUKTURNI NEDOSTACI NOVIH STANOVA I NASELJA

Drugi problem na koji se upozorava jesu manjak javnih sadržaja u novim naseljima, pri čemu se misli na primarnu i sekundarnu infrastrukturu u naselju (vrtići, škole, igrališta, zelene površine itd.). Međutim, u novim naseljima postoji i tzv. manjak stambenih kvadrata što znači da se nauštrb količine stanova gradi velik broj malih stanova te ima vrlo malo velikih stanova (iznad 80 m²). Tome je naravno razlog i prevelik ukupan

iznos koji prosječna obitelj mora izdvojiti za veće stanove te se kupci radije odlučuju na manje stanove.

„Odluka naručitelja kod raspisa je da stanovi u Španskom imaju nešto drugačije omjere veličina stanova nego stanovi u Sopnici. U Španskom na manje stanove, a u Sopnici se dogodilo da je rađena skala od malih do vrlo velikih i smatram da je to dobra stvar. Dobar smjer naselja jer sve drugo vodi getoizaciji. Posljedica te odluke je da nije bilo zainteresiranih za kupovinu tih velikih stanova i ostali su prazni. U tom prostoru živi različiti profil ljudi“ (arhitekt).

„Je Sopnica je bio probni projekt da znate. Da se tamo naselje projektiralo recimo s četvrtinom stanova koji su trebali biti, po meni, u rasponu od recimo 36 do 60 kvadrata, najmanje 30% stanova, ti bi stanovi bili lako kupljeni, a ovako nisu“ (sociolog).

“Ti novi planovi novih naselja su opasniji jer ne sadrže javni sadržaj. To su sva veća nova naselja osim POS-a“ (inženjer prometa).

„Problem se javlja s ovim naseljem Sopnica. Napravite naselje bez infrastrukture. I onda naknadno improvizirate, dodajete infrastrukturu, a to nije način“ (geograf).

„Ja bih rekao da se cijelo ovo naše društvo još nije dovoljno prilagodilo tom novom modelu od devedeset i prve do danas, jer tu su brojni nesporazumi, od profiterstva pa do nerazumijevanja što je to planiranje grada ili vođenje i što su to interesi građana. Recimo ako pitate vrlo jednostavno pitanje, što je to interes građana, niti jedan od političara vam neće ni na koji način precizno to definirati ili reći. Ili što bi bio interes grada ili građana kod bilo koje velike investicije“ (arhitekt).

3. PROMETNA DISLOCIRANOST NOVIH NASELJA

Treći problem koji se spominje jest prometno slabija povezanost novijih stambenih dijelova (najčešće rubnih) s ostalim dijelovima grada. Poseban primjer je upravo POS Sopnica-Jelkovec, ali i naselje Lanište-Ja-

ruščica na jugozapadnom dijelu grada do kojeg je trebala biti produžena tramvajska linija. Tu su i primjeri interpoliranih novostambenih lokacija u, primjerice, podsljemenskoj zoni koji su gotovo potpuno dislocirani od ostatka grada te su samim time znatno izgubili na prvotnoj atraktivnosti.

„Kod toga je nastao jedan drugi problem, a to je da je taj kompleks jako slabo povezan. To je periferija periferije i naprosto izvan ruke. Da je to bilo negdje u zoni tramvaja onda bi to naselje mnogo više vrijedilo. I ulaganje u njega bi se možda isplatilo. Prodano je nešto, ali ne znam koliko se taj projekt sam uopće pokriva“ (geograf).

„Što se uočilo u gradu, da je problem kod izgradnje velikih područja za jednu svrhu, za jednu funkciju, poput stambenih naselja, i ako se ona rade planirano, organizirano i odjednom kao cjelina, možete ih raditi samo na mjestima gdje imate riješena vlasništva. Ta vlasništva u recimo vlasništvu investitora kao što je grad, odnosno država, ima u stvari vrlo malo, i organiziranih da su u cijelosti riješena imovinsko-pravno. Lokacije o kojima se uopće može razmišljati su vojni sklopovi jer su oni bili u vlasništvu države i drugo napuštene, gospodarske odnosno industrijske zone, a danas imamo jako puno takvih područja u gradu koji su mjesta kojima će se dogoditi transformacija“ (arhitekt).

4. PROBLEM SOCIJALNOG STANOVANJA I NOVIH NASELJA

Prvenstveno se ističe premali udio socijalnih stanova u ukupnom stambenom fondu, a kad se takvi stanovi jednom i izgrade navode se realni problemi koji nastanu s, primjerice, ilegalnim useljenjima u njih kao što se dogodilo u istraživanom naselju. Ilegalno korištenje stanova pojavljuje se kao problem koji se u prvom redu treba riješiti od strane gradske vlasti i grada Zagreba koji su i sudjelovali u raspodjeli tih stanova. Takve situacije mogu voditi negativnim obilježjima naselja i smanjenoj naseljenosti. Stoga je nužno ovaj proces zaštititi ubuduće od ilegalnog iskorištavanja, te također pravno regulirati ovakve slučajeve.

„U socijalizmu u gradu Zagrebu 45% stambenog fonda su bili stanovi u društvenom vlasništvu, i gro tog stambenog fonda je bio u velikim gradovima. I on se protežirao u tom vremenu socijalizma

kao koncept, i kad se išlo prodavati socijalne stanove, te društvene stanove, onda je između ostalog bilo kazano da će se dio sredstava iskoristiti za izgradnju socijalnih stanova, da će se dio novca koristiti prvenstveno zapravo za one koji su bili nositelji stanarskog prava u stanovima u privatnom vlasništvu, a koji oni nisu mogli kupiti. To je ta jedna populacija od negdje 4000 kućanstava u Hrvatskoj koja je zapravo prototip izvjesne socijalne isključenosti. I prodajom stanova novac se trebao jednim dijelom reinvestirati, međutim on se redovito nije reinvestirao. Tu i tamo neki gradovi i neke tvrtke su i reinvestirali tako da su novac dobiven prodajom stanova ipak vratili u stambenu gradnju“ (sociolog).

„Dakle, mi u Hrvatskoj imamo poplavu strategija, ali nikada nismo donijeli strategiju stanovanja i stambene politike, niti na razini države niti na razini Grada Zagreba, premda sam je osobno jednom bio napisao za Grad Zagreb. I onda je u međuvremenu i dalje dopušteno da se prodaju stanovi sa zaštićenom najamninom, tako da smo mi zemlja, jedina zemlja u regiji, u kojoj u apsolutnom iznosu opada udio ovih socijalnih stanova u strukturi stambenog fonda“ (sociolog).

„Trebalo bi se ozbiljno baviti socijalizacijom stanara u svim novim naseljima – naselje ne završava izgradnjom zgrada“ (arhitekt).

3.4. Interpretacija dobivenih rezultata

Prema dobivenim rezultatima iz intervjua za stanare i stručnjake pokazalo se kako početne hipoteze imaju dvojaku potvrđenost, naime prva hipoteza o Novom Jelkovcu kao dijelom negativno obilježenom naselju za život nije se pokazala posve točnom i samo je manjim dijelom i potvrđena. Dodatna hipoteza o naselju kao uspješnom prototipu javno najamnog modela stanovanja pokazala se točnom i potvrđena je. Naselje ima velik broj stanara u ovoj kategoriji, i što je najvažnije zadovoljnih stanara koji su na ovakav način riješili svoj stambeni status. Uz naselje Novi Jelkovec možemo izdvojiti sljedeće zaključke o različitim pozitivnim i negativnim aspektima naselja, kako kod stanara, tako i kod stručnjaka.

1. Pozitivni aspekti koje su istaknuli stanari tijekom istraživanja su:

- **Funkcionalnost i veličina stanova** – stanari su pokazali najveće zadovoljstvo funkcionalnošću i veličinom stanova za koje je već spomenuto da su daleko iznad trenutnog prosjeka u kvadratnim metrima na zagrebačkom i hrvatskom tržištu.
- **Javna infrastrukturna opremljenost naselja u primarnom i sekundarnom smislu** - infrastrukturnom opremljenošću, kako javnom tako i privatnom, stanari su također jako zadovoljni, smatrajući da mogu obaviti sve svoje potrebe unutar susjedstva, te kako ništa od javne infrastrukturne opremljenosti ne nedostaje jer imaju čak i srednju školu i knjižnicu koje nijedno novostambeno naselje u Zagrebu nema.
- **Ekološke i estetske komponente** – stanari su također pokazali zadovoljstvo, iako nešto slabije, ekološkim i estetskim komponentama susjedstva, smatrajući samu uređenost i izgled susjedstva kao i pozicioniranost zgrada, parkova i ostalih sadržaja u naselju prikladnima i prihvatljivima.

2. Negativni aspekti na koje upozoravaju stanari su:

- **Nekvalitetna izgradnja zgrada** – neprofesionalno i loše izvedeni radovi unutar stanova i zgrada. POS-ovi stanovi sve češće se vezuju uz nekvalitetnu gradnju na kojima su Grad i uključene građevinske tvrtke očito prakticirale štednju te žurile s rokovima. Stoga ne iznenađuju dobiveni rezultati o kvaliteti gradnje koje stanari posebno ističu. Navedeni problemi pojavljuju se u većem broju zgrada u naselju i predstavljaju zapreke s kojima se stanari moraju nositi i često intervenirati sami.
- Sljedeći problem tiče se dijelom **ekoloških aspekata naselja**, konkretnije, u ovom slučaju, odlaganja smeća, te se upozorava na važnost kulture odlaganja otpada kako u naselju Sopnica-Jelkovec tako i šire jer većina stanara naglašava kako se smeće ostavlja izvan za to predviđenih mjesta i time narušava izgled i uređenost naselja. S obzirom na velik udio socijalnih stanara ovakav problem dijelom niti ne iznenađuje te je nužno utjecati na njih kako bi usvojili poželjne urbane obrasce ponašanja i življenja u urbanom prostoru.

- **Dislociranost naselja** još je uvijek naglašeni problem iako se smanjuje uvođenjem novih prometnih veza (prema Sesvetama i Glavnom kolodvoru). Sugovornici upozoravaju na to da je potrebno omogućiti još više prometnih veza s naseljem kako bi se smanjile postojeće gužve.
- Na kraju, iako je smanjen zadnjih godina još uvijek postoji **negativan imidž naselja** koji se često spominjao u medijima, pri čemu je naglasak bio na ilegalnim useljenjima i to, primjerice, manjinskih skupina (Roma). Inače većina stanara smatra da se ne osjećaju veliki problemi u susjedstvu, i da je negativni imidž stvoren nepravedno te da kad do problema i dođe Grad Zagreb treba brže i učinkovitije djelovati kao na primjeru rješavanja ilegalnih useljenika koje je Grad uvođenjem inspekcije većinom i riješio.

3. Rezultati intervjua sa stručnjacima - stručnjaci su svojim odgovorima upozorili na nekoliko ključnih problemskih cjelina (preveliku gustoću gradnje u novim naseljima, infrastrukturnu neopremljenost, prometnu nepovezanost, neadekvatno socijalno stanovanje itd.) te ukazuju na hitnu potrebu osmišljavanja i planiranja grada, pogotovo novih naselja, kako se kvaliteta života u njima i dalje ne bi urušavala. Stanovanje kao najvažniji element kvalitete života ne smije biti prepušteno proizvoljnom vođenju isključivo privatnim interesom i parcijalnim investicijama. Socijalno stanovanje i stanogradnja postoje u formi POS-ovih naselja ali su nedovoljni te ih je nužno dodatno zakonski (ustavno) i strategijski (provedbom) urediti te koristiti pozitivna iskustva susjednih i ostalih zemalja članica EU-a kako bi im se udio u ukupnom stambenom fondu značajno povećao. Inače postoji sve veća izglednost da će se u novim naseljima kvaliteta života i nadalje smanjivati. Time će se smanjivati i kvaliteta života u susjednim starijim naseljima koji trpe zbog pritiska od strane novih naselja.

4. Zaključak

POS-ovo naselje Novi Jelkovec (Sopnica-Jelkovec) primjer je naselja koje se prema svemu navedenom i dobivenim rezultatima može okarakterizirati svojevrsnim zasebnim slučajem među novostambenim zagrebačkim naseljima. Različitost ovog naselja od ostalih, prvenstveno POS-ovih naselja, ali i ostalih također, ogleda se u više aspekata podjednako pozitivnih i negativnih. Na općenitoj razini kvalitete stanovanja i opremljenosti neposredne okoline življenja naselje se ističe većinom pozitivnim aspektima jer vrlo dobro može zadovoljiti potrebe stanovnike (na primarnoj i sekundarnoj razini). Od ostalih zagrebačkih novih naselja istraživano je naselje znatno bolje infrastrukturno opremljeno javnim sadržajima što su sami stanari u intervjuima uglavnom i isticali. Odnedavno je i bolje prometno povezano, a na estetskoj i ekološkoj razini je stanarima prihvatljivo. Stoga se može izdvojiti kao pozitivan primjer među mnogim lošijim primjerima novostambenih zagrebačkih naselja.

Uz navedeni negativni imidž ističe se i problem socijalne kohezije koji je dijelom i nastao iz negativno stvorenih obilježja o naselju. Taj problem i inače prati nova naselja i lokacije te ona trebaju „svoje vrijeme“ za prihvaćenost među stanarima. Prema dobivenim rezultatima evidentno je da su napori za popravljavanje stanja dijelom i učinjeni te je primjerice najviše koristi postignuto provedbom modela javno najamnog stanovanja kojim se privukao velik broj novog stanovništva, posebno mlađih obitelji. To je dovelo do toga da naselje postane bolje društveno strukturirano i stratificirano, odnosno, stambeno heterogeno sa svim društvenim slojevima, što na početku useljenja u tzv. socijalne stanove nije bio slučaj. Može se istaći i da je najveća pogreška Grada Zagreba i gradonačelnika Bandića u ovom projektu i bila tzv. loša propaganda koju su stvorili oko naselja dodjeljujući stanove prvenstveno samo socijalnim kategorijama stanovništva (siromašnijim stanarima i pripadnicima romske manjine). Time su otvorili poseban problem segregacije i čak getoizacije naselja, kako neki autori ističu problem kohezije uz ovo naselje. Nastala je situacija u kojoj su umanjili atraktivnost naselja za ostale kategorije potencijalnih korisnika i kupaca stanova bez obzira na mogućnost kupnje po nižim cijenama. Tek je nakon nekoliko godina taj problem i ublažen, naročito od 2014. godine. Prema nekim podacima postignuta je gotovo

potpuna useljenost u stanove, a broj stanovnika dostigao je 7.000, dok se godinama smatralo da su stanovi većinom prazni ili poluprazni. U prilog tome govore i podaci kako su i osnovna i srednja škola već prekapacitirane te postaju nedovoljne za naselje i okolno područje.

Ono što se još može istaći uz istraživano naselje jest činjenica da fenomen socijalnog stanovanja nikako ne treba vezivati samo uz kupnju stanova putem vlasništva što je do sada bio slučaj. Treba omogućiti dodatne alternative kupnji kojoj u prilog ide upravo stalno isticani model javno najamnog iznajmljivanja te ga omogućiti i izvan POS-ovih naselja također. Tu bi posebnu ulogu trebali odigrati gradske administracije, te primjerice, modelom privatno-javnog partnerstva i u privatnoj stambenoj izgradnji, a ne samo državnoj ili socijalnoj, osigurati dio koji bi bio dan u javne svrhe (kao javni najam). Na taj način i Hrvatska bi podigla svoj udio rentalnog stanovanja na razini zemalja EU-a koji je zasada vrlo nizak. U tome nam pozitivan primjer može biti susjedna Slovenija koja je učinila značajan pomak prema alternativama u socijalnom stanovanju, primjerice uvođenjem tzv. stambenih zadruga. Ali s obzirom da Hrvatska na nacionalnoj razini još nije donijela niti zakone o socijalnom stanovanju niti odredila strateške odrednice razvoja ovog segmenta društva nije realno određena poboljšanja i očekivati.

Literatura

1. Bežovan, G., Rimac, I. (2008). *Kvaliteta života i rad gradske uprave u Zagrebu. Izvještaj 2008.*, 41 str.
2. Bežovan, G. (2014). Centar za razvoj neprofitnih organizacija - *Socijalno vijeće grada Zagreba - ulaganjem u građane za jači i otporniji grad. Socijalna slika grada Zagreba 2013.*, Zagreb. (www.ceraneo.hr)
3. Forrest, R. and Kearns, A. (2001). Social Cohesion, Social Capital and the Neighbourhood. *Urban Studies*, 38 (12), 2125–2143.
4. Friedrichs, J. (1998). Do poor neighborhoods make their residents poorer? Context effects of poverty neighborhoods on residents. In: *Empirical Poverty Research in a Comparative Perspective*, Ashgate, Brookfield USA.

5. Hegedüs, J. (2011). Social Safety Nets, the Informal Economy and Housing Poverty – Experiences in Transitional Countries, *European Journal of Homelessness*, Volume 5, No 1, 15-26.
6. Howley, P.; O Neill, S.; Atkinson, R. (2015). Who Needs Good Neighbors? *Environment and Planning A*, Volume 47, 939-956.
7. Jukić, T.; Mlinar, I.; Smokvina, M. (2011). *Zagreb. Stanovanje u gradu i stambena naselja*. Zagreb: Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu i Gradski ured za strategijsko planiranje i razvoj grada.
8. Lefebvre, H. (1974). *Urbana revolucija*. Nolit, Beograd, 211 str.
9. Mandič, S.; Filipović Hrast, M. (2015). Alternatives to Social Housing: Applicants' Views of Various Policy Options. *Urbani izziv*, volume 26, no 1, 69-82.
10. De Matteis, F. (2011). [http://www.eukn.org/Interviews/2011/%E2%80%9CThe housing market in my opinion is not less important than the food market but you have nowhere as many choices as you have in that case %E2%80%9D](http://www.eukn.org/Interviews/2011/%E2%80%9CThe%20housing%20market%20in%20my%20opinion%20is%20not%20less%20important%20than%20the%20food%20market%20but%20you%20have%20nowhere%20as%20many%20choices%20as%20you%20have%20in%20that%20case%20%E2%80%9D) (siječanj-January, 2015).
11. Miletić, G. M. (2015). Who is (Still) Socializing with Neighbors? A Contribution to the Analysis of Local Social Relations. *Sociologija i prostor*, 202 (2), 97-117.
12. Mlinar, I. i Šmit, K. (2008). Urbanistički pokazatelji zagrebačkih stambenih naselja Zapruđe i Sopnica-Jelkovec, *Prostor*, 16, 1 (35), 116-125.
13. Pušić, Lj. (2015). *Grad, društvo, prostor. Sociologija grada*. Zavod za udžbenike, Beograd, 506 str.
14. Vujović, S. Petrović, M. (Ur.) (2005). *Urbana sociologija*. Biblioteka Societas 27, Zavod za udžbenike i nastavna sredstva, Beograd, 443 str.

Internetski izvori:

1. <http://www.zagreb.hr/UserDocsImages/stanovi/Natjecaj%20-%20javno%20najamni.pdf>
2. <http://pogledaj.to/arhitektura/nezasluzeno-stigmatizirano-naselje/>
3. <http://arspublicae.tumblr.com/post/69381932104/novi-cjelovito-projektirani-i-izvedeni-zagrebački>

4. www.apn.hr (Agencija za promet nekretninama, Zagreb)
5. www.vecernji.hr/zg-vijesti/sopnica-jelkovec (*Večernji list*, 29.01.2014., 02.02.2014. i 26.08.2014.).

Novi Jelkovec or Sopnica-Jelkovec – example of the POS housing estate

ABSTRACT Novi Jelkovec (former Sopnica-Jelkovec) is a POS housing estate located in the east of Zagreb, close to the town of Sesvete. (POS is a type of the social housing programme.) People have been moving into newly built flats in Novi Jelkovec since 2009. In the case study of this estate qualitative methodology was used (semi-structured interviews with target actors and observation) in order to present the quality of living there with all its advantages and drawbacks. New housing estates in Zagreb, as shown in previous chapters of the book, share similar living conditions and infrastructure facilities. But the reason we chose Novi Jelkovec for our research was that it had been perceived as an unattractive housing estate from the very beginning because of a large number of residents who had been given flats there by the City, based on certain social criteria and ranking of applicants. However, our research shows some positive results: segregation and exclusion are not felt very strongly any more and the estate is not inhabited only by marginal social groups. The social structure has changed for the better as well as the general image of the estate, the reason being undoubtedly very good primary and secondary infrastructure and the application of the public rental housing model, which has attracted new residents, primarily young people (couples with or without children).

Key words: POS estate, social housing, infrastructure, social cohesion, public rental housing, the City of Zagreb.