

V.I.G. PLAZA

Danas



SPECIJALNI DODATAK o investitorima i graditeljima pametne i energetske zgrade

JUN 2010.



Klimatizacija Hale 1 i 3 - Beogradski sajam



Zgrada Oblasne kontrole letenja - Surčin



Pametna kuća B2 - Terazijska terasa



Arheološko nalazište Lepenski vir



Rekonstrukcija Doma sportova - Košutnjak



PROJEKTOMONTAŽA A.D.

Preduzeće za projektovanje i izvođenje instalacija: vodovoda, kanalizacije, termotehničkih i elektroinstalacija, građevinskih i građevinsko-zanatskih radova



Poslovni objekat VIG PLAZA je još jedan u nizu prestižnih projekata na kojima je Projektomontaža sa ponosom učestvovala u izgradnji i u teškom trenutku za građevinare pokazala da raspolaže potencijalom i kadrovskim kapacitetima za najsloženije instalaterske izazove, posebno u domenu „pametnih zgrada“.



Beogradska arena

Beograd, Poenkareova 20 Tel: +381 11 2765 022 Fax: +381 11 2768 356



www.projektomontaza.rs

STR. 5

Svetlana Smiljanić,
direktor VIG Real Estate

Investicija koja je pokrenula nove izazove

STR. 8

Imperial gradnja stekla status jedne od vodećih
investitorskih i građevinskih kompanija u Srbiji

Fokusirani na kvalitet i ekskluzivnost

STR. 12

VIG Plaza je još jedna pametna zgrada u čijoj
gradnji je učestvovala Projektomontaža

Potencijali i kadrovi za najveće izazove

**STR. 14**

Božidar Aleksić

menadžer projekta preduzeća TRACO INVEST

Sistemi i tehnologija bez premca

STR. 16

Bojan Stevanović

generalni direktor kompanije Hauzmajstor,
članice Rastler grupe

Beogradsko umeće kao model za Evropu

STR. 18

Radivoje Nijemčević

direktor kompanije Spiegelfeld International

Visok kvalitet u primeni evropskih standarda

ZGRADA KOJA JE POMERILA GRANICE

U Srbiji, tačnije u Beogradu, prethodnih nekoliko godina sagrađeno je tek nekoliko „pametnih zgrada“. Građevinski zamah koji je, barem u oblasti poslovnih zgrada, trajao do polovine prošle godine, i zbog kojeg su se gajile nade da će investicije u oblasti pametnih i ekoloških zgrada biti češće pravilo nego izuzetak, naglo je zakočen. Naravno, uzrok tome je i svetska ekonomska kriza, a da nije bilo ranije naručenih projekata, verovatno bi 2009. godina bila zapamćena po potpunom fujasku u ovoj oblasti.

Pokazalo se čak i da su netačne prognoze stručnjaka da će se građevinarstvo, koje je zapravo prvo zapalo u ćorsokak, prvo i početi da izlazi iz krize. Trenutno u građevinarstvu i pratećoj industiji, koji su donedavno upošljavali više od 100.000 ljudi, posla ima samo za 20.000 radnika, a oni su uglavnom angažovani na infrastrukturi i niskogradnji.

Na tržištu su ostali i opstali samo oni najkvalitetniji i najhrabriji, a među njima su i investitori i graditelji izuzetnog objekta pametne i energetske zgrade VIG Plaza na Novom Beogradu, kojima je i posvećen ovaj specijalni dodatak. Ne samo da nisu odustali od posla u vreme u kome su mnogi bežali od sličnih projekata glavom bez obzira, nego su uspeli da završe objekat koji se ne bi postideo ni lokacija u modernom Beču, Parizu ili Frankfurtu. Istovremeno, u buduću

novobegradski poslovni monument, ne toliko po veličini koliko po novim tehnologijama i primenjenim rešenjima, ugradili su i domaće znanje i umeće.

VIG Plaza je tako postala po mnogo čemu jedinstvena u Srbiji. Između ostalog, prva je poslovna zgrada u kojoj se koristi geotermalna energija, koja se crpi iz novobegradskih podzemnih voda uz pomoć toplotnih pumpi, a u objekat su ugrađeni najsavremeniji sistemi klimatizacije i ventilacije. O tim, ali i o mnogim drugim rešenjima moći ćete sve da saznate iz našeg dodatka, ali nećete čuti žalopojke o „lošem ambijentu“ ili o nedostatku državnih stimulativnih mera. Čelnicima ovog projekta i svim učesnicima gradnje to nije smetalo da pomeraju granice.

U vreme kada gotovo svi nadležni pričaju o ekologiji i energetskej efikasnosti, a nedovoljno se čini da se ti „zeleni“ principi primenjuju u stvarnosti, zgrada Vienna Insurance Group (VIG), ostaće, nadamo se, zabeležena kao reper u srpskom građevinarstvu, od kada će takvi evropski objekti biti poželjniji nego oni koji su se dosad gradili - uglavnom atraktivni, ali veoma neracionalni.

U suprotnom, nikada nećemo biti dovoljno bogati da finansijski, energetske i na bilo koji drugi način „hranimo“ nezasite spomenike megalomanije.

U kriznim vremenima na tržištu su ostali i opstali samo oni najkvalitetniji i najhrabriji, a među njima su i investitori i graditelji u izuzetnom projektu pametne i ekološke zgrade VIG Plaza u Novom Beogradu



WIENER STÄDTISCHE



V.I.G. PLAZA

VIG
WIENER STÄDTISCHE
Lufthansa
Porsche
E.ON

WIENER STÄDTISCHE
WIENER STÄDTISCHE

Svetlana Smiljanić, direktor VIG Real Estate, o motivima za projekat i o iskustvima u gradnji poslovnog objekta VIG Plaza

Investicija koja je pokrenula nove izazove

● „Pametna i ekološka zgrada“ biće u centru gradskih zbivanja ● Objekat izgrađen po najsavremenijim zapadnoevropskim rešenjima sa vrhunskim tehničkim karakteristikama

Vienna Insurance Group (VIG), koja je na veoma atraktivnoj lokaciji na Novom Beogradu završila gradnju poslovne zgrade VIG Plaza, jedna je od vodećih austrijskih osiguravajućih kompanija na tržištu centralne i istočne Evrope, sa tradicijom poslovanja dužom od 180 godina. Van matične Austrije, koncern je razvio aktivno poslovanje preko osiguravajućih kompanija u 22 zemlje regiona, a u Srbiji je prisutan već sedam godina preko domaćeg Wiener Städtische osiguranja.

Odlični rezultati koji su postignuti na našem tržištu opredelili su da VIG svoje aktivnosti 2008. godine proširi na poslove reosiguranja i nekretнина. Tako je nastao projekat izgradnje VIG Plaze u koju je Vienna Insurance Group, preko VIG Real Estatea, uložila oko 43 miliona evra. Zdanje zavidne kvadrature, koje je zbog visokog nivoa opremljenosti ponelo epitet "pametne i zelene zgrade", najveća je investicija nekog osiguravajućeg društva u Srbiji - kaže u razgovoru za naš list Svetlana Smiljanić, direktorka VIG Real Estate.

● *Koji je osnovni motiv investitora da uđe u gradnju tako ekskluzivnog prostora i koliko je izvesno da će povratiti uloženi novac?*

VIG Plaza je građena po zapadnoevropskim standardima A klase, a u objekat su ugrađeni materijali i oprema renomiranih svetskih proizvođača, što garantuje vrhunske tehničke karakteristike zgrade. Uz to, ovaj objekat ima niz ekoloških prednosti, a investiranje u takav kvalitet nikada ne proizvodi gubitak. Ušteda energije je ono što ćemo moći stvarno da pratimo, a uz pravilno održavanje, siguran je dugoročan profit koji opravdava ulaganje. Međutim, na globalnom nivou, objekat ima još jednu vrednost, a to je energetska efikasnost i korišćenje obnovljive energije. Dobit koju je na taj način ostvarila naša zajednica, ne može se kvantifikovati, ali može poslužiti kao primer kako treba da se ponašamo idući u susret izazovima budućnosti. Toga je kompanija Vienna Insurance Group i te kako svesna.

● *Na koji način se postiže energetska efikasnost te građevine?*

To pitanje privuklo je veliku pažnju domaće javnosti i mnogi zainteresovani su nam se obratili kako bi čuli naša iskustva na tom planu. Uštede energije postižu se u nekoliko nivoa, koji svaki za sebe daje određene efekte, a doprinosi i smanjenju ukupnog zagađenja koje zgrade inače "emituju" u životnu sredinu. VIG Plazu krasi moderna arhitektura koja se u potpunosti uklapa u ambijent Novog Beograda, ali ona je daleko više od samog dizajna, jer doprinosi i energetske efikasnosti.

VIG Plaza je u prvom redu visoko automatizovana - pametna zgrada, što znači da će upravljanje preko centralnog upravljačkog sistema, sa fokusom na energetske efikasnost, obezbediti uštedu energenata i smanjiti troškove održavanja. Uz to, VIG Plaza je prvi poslovni centar A klase u regionu koji koristi sopstveni obnovljivi izvor geotermalne energije, koja se crpe iz bunara u neposrednoj blizini zgrade. Toplotna pumpa koristi energiju zemlje i podzemnih voda za zagrevanje, odnosno za hlađenje zgrade. Ovaj sistem godišnje može da proizvede ukupno oko 824 megavat-časova toplotne energije, odnosno trebalo bi da obezbedi oko 75 odsto potreba zgrade za toplotnom energijom.



Vienna Insurance Group uložila oko 43 miliona evra u gradnju po zapadnoevropskim standardima A klase



Više od 16.000 kvadrata visoke klase

Savremeni poslovni centar VIG Plaza ima blizu 21.500 kvadratnih metara, od čega se više od 16.000 kvadrata prostora visoke A klase nalazi u nadzemnom delu, dok preostali deo čine dva nivoa podzemnih etaža sa 131 parking mestom. Zgrada ima osam spratova uz dodatni, takozvani povučeni sprat na vrhu zgrade. Po nivou planirane opreme i kvalitetu poslovnog prostora, VIG Plaza viđena je kao jedan od najmodernijih objekata u regionu. Da bi bili zadovoljeni zapadnoevropski standardi A klase u objekat su ugrađeni materijali i oprema renomiranih svetskih proizvođača. Upravljanje preko centralnog upravljačkog sistema sa fokusom na energetske efikasnost obezbeđuje sigurno i komforno radno okruženje.

sunca zagreva i povećava toplotnu izolaciju zgrade, čime se smanjuje korišćenje energije za zagrevanje, a slično se dešava i leti kada neprekidni protok vazduha noću smanjuje temperaturu unutar zgrade. Dodatna prednost je odlična zvučna izolacija unutrašnjeg prostora, kad fasada praktično ima ulogu "štita", jer smanjuje buku sa ulice, tako da, iako su prozori otvoreni, kod dvostruke fasade uživate u komforu kao uz zatvorene prozore na klasičnoj fasadi. Ovo je posebno važno za zgrade koje se nalaze u zonama sa intenzivnim saobraćajem.



● A kako dizajn zgrade doprinosi uštedi energije?

VIG Plaza je jedinstven poduhvat u arhitekturi. Objekat je projektovan sa pravim i ostrim uglovima i atraktivnim dekorativnim svetlima u fasadi, što se odlično uklapa u moderan novobogradski ambijent. Visokokvalitetna fasada sa integrisanom zaštitom od sunca i najsavremeniji sistem klimatizacije, osim što obezbeđuju maksimalan komfor, dodatno štede energiju. Spoljašnost ovog poslovnog centra, pre svega, jeste jedinstvena, jer je njome realizovan koncept dvostruke fasade, koji je u Evropi čest na poslovnim zgradama. To ima brojne prednosti, a bitno je istaći odlično provetranje nezavisno od spoljnih vremenskih uslova, jer vazduh stalno kruži međuprostorom fasade i omogućava prirodnu ventilaciju, kao i dotok vazduha u zgradu.

Ono što je značajnije u vezi sa provetranjem prostora koji se nalazi iza dvostruke fasade, jeste značajna ušteda energije, jer se u zimsko vreme vazduh koji se nalazi između fasada uz pomoć

● Koliko je VIG Plaza prilagođena potrebama raznih vidova poslovanja?

Savremena tehnologija koja je ugrađena u ovaj objekat ne omogućava samo visok nivo zaštite i sigurnosti, već zahvaljujući "open space" organizaciji daje mogućnost kreiranja nezavisnih zona unutar objekta, čime svaki zakupac može da organizuje samostalan sistem i kontrolu svog dela prostora. Potpuna fleksibilnost, sa neograničenim mogućnostima za uređenje, postignuta je uz pomoć sistema u kome je podela prostora moguća po svakoj osovini prozora, uz mogućnost podele u pojedinačne, kombinovane ili grupne kancelarije, a ugrađene instalacije podešene su tako da mogu da prate sve zahteve korisnika. Pored toga, kancelarije su opremljene visoko kvalitetnim podnim oblogama i zidnim lamperijama. Visina prostora je ujednačena (2,80 metara), uz dupli pod koji maksimalno olakšava projektovanje i razvod telefonske, električne i kompjuterske instalacije u zgradi.

● *Atraktivna lokacija može da uvede VIG Plazu u centar gradskih zbiljanja. Da li arhitektura objekta omogućava takav prodor?*

Sadržaji kojima raspolaže VIG Plaza odlična su osnova za bogat socio-kulturni život i stanara i posetilaca, a nije isključeno da će VIG Plaza uvoditi nove trendove u prestoničkim dešavanjima. Zgrada ima prostran, raskošan ulazni hol, popločan prirodnim granitom sa atraktivnom prijavnicom i šest vrhunskih liftova, a postoji i poseban VIP ulaz, do koga se dolazi automobilom. Tu je i galerija sa kafe restoranom, a na sedmom spratu je veliki konferencijski prostor za oko 100 osoba i prostranom terasom od 230 kvadrata. Sa nje se pruža jedinstven pogled na Veliko ratno ostrvo i Dunavski kej, zbog čega je već "videna" kao najatraktivnija beogradska terasa za organizovanje različitih događaja. Uz to, dodatnu vrednost ima lokacija na Novom Beogradu, koji nije samo najveća opština u Srbiji, nego je zahvaljujući ubrzanom izgradnji u poslednjih pet godina postao "grad u gradu". Njegov potencijal prepoznali su najveći domaći i strani investitori koji zajedno grade poslovni i finansijski centar Beograda i regiona.

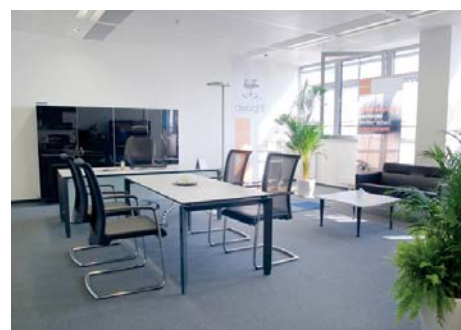
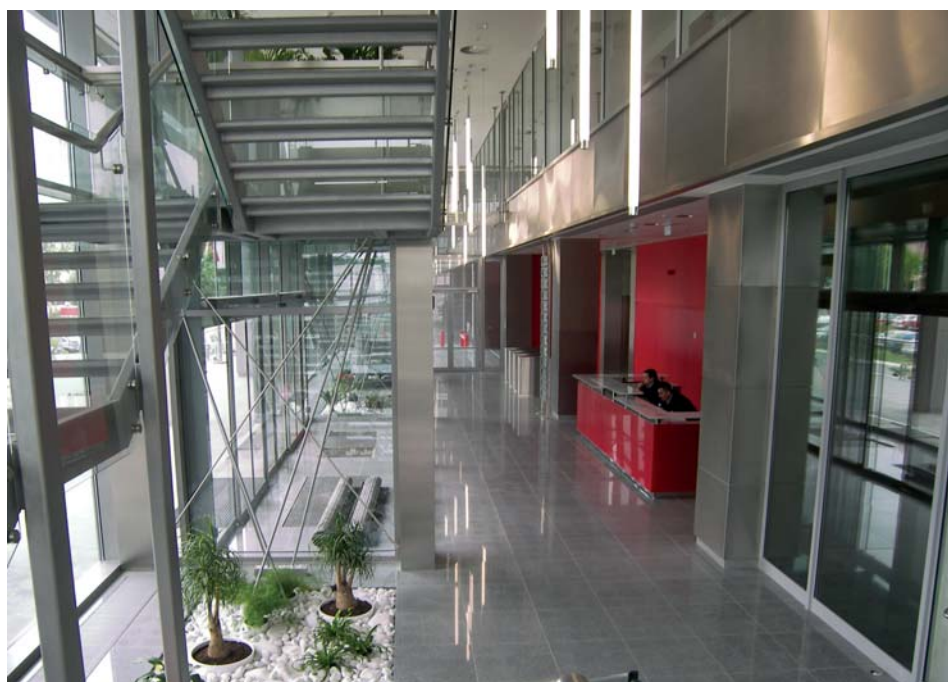
VIG Plaza se nalazi na prestižnoj lokaciji u Bloku 11a, u ulici Trešnjinog cveta, u blizini SO Novi Beograd i delu novobeogradske poslovne zone u kojoj se nalaze predstavništva vodećih internacionalnih kompanija. Pozicija između tri glavna novobeogradska bulevara (Bulevar Mihajla Pupina, Bulevar umetnosti i Bulevar Nikole Tesle) pruža prvoklasnu infrastrukturu i atraktivne ugostiteljske objekte u okruženju. Savršene saobraćajne veze u neposrednoj blizini uključuju izlaz na autoput, blizinu aerodroma i pristup starom delu prestonice u roku od nekoliko minuta.

VIG Plaza se nalazi nadohvat ušća reke Save u Dunav, Dunavskog keja i parka koji ga okružuje, svojevrzne oaze mira, što zaposleni u ovom užurbanom delu grada, koji se popularno naziva Beogradski City, i te kako umeju da cene.



VIG PLAZA U BROJKAMA

Bruto površina:	22.337,27 kvadratnih metara
Garaže:	5.188,11 kvadratnih metara
Nadzemni deo:	16.353,98 kvadratna metra
Parking:	131 mesto u podzemnim garažama i 24 u otvorenom delu
Prizemlje:	1.043,00 kvadratnih metara
Galerija:	806,61 kvadratnih metara
Terasa:	230,00 kvadratnih metara
Tehnička etaža	794,56 kvadratnih metara





Imperial gradnja samo za 10 godina stekla status jedne od vodećih investitorskih i građevinskih kompanija u Srbiji

Fokusirani na kvalitet i ekskluzivnost

U proteklih 10 godina Imperial gradnja stekla je status jedne od vodećih investitorskih i građevinskih kompanija u Srbiji i ugled pouzdanog konsultanta u kupovini lokacija, izgradnji stambenih, poslovnih i proizvodnih objekata. Poslovanje i delatnost kompanije su u celokupnoj oblasti građevinarstva, počev od inženjeringa, konsaltinga i projektovanja, preko izgradnje i opremanja, pa do marketinga i prodaje stambenih, poslovnih, rezidencijalnih, privrednih i objekata posebne namene.

Ciljna grupa Imperial gradnje su suinvestitori, investitori u smislu pružanja usluga konsaltinga i inženjeringa i kupci poslovnih prostora i stambenih jedinica. U tom smislu, Imperial gradnja podiže objekte visokih standarda, sa visokim ulaganjima, ali i cenama prilikom plasmana.

Imperial gradnja je fokusirana na izgradnju većih savremenih kompleksa poslovno-komercijalnog, uslužnog, stambenog i mešovitog tipa i na tržištu je konkurentna eminentnim stranim i domaćim firmama. Kompanija je fokusirana na investitorske poslove i upravljanje projektima sa tendencijom razvoja na polju inženjeringa, sa razvojem investicija i kontrolisanim statusom građevinske operative i opreme.

Menadžment kompanije, sa svim svojim stručnjacima i zaposlenima, formirao je uslove za veoma perspektivnu kompaniju, sa kvalitetnim projektima i strategijom razvoja budućih poslova, u kojim svi radnici mogu da pokažu i usavrše svoju stručnost i u tom smislu postoji velika angažovanost i lojalnost kompaniji. Višegodišnje iskustvo, poznavanje tržišta nekretnina i stručnost više od 200 zaposlenih, kao i potpuna posvećenost interesima, ciljevima i uspehu, postali su za-



štitni znak Imperial gradnje "utisnut" u mnoge završene projekte u Beogradu.

Do 2009. godine reč je o 15 objekata kolektivnog stanovanja na ekskluzivnim gradskim lokacijama, devet poslovno-komercijalnih objekata, tri poslovna objekta sa prodajnim prostorima, dve benzinske pumpe i više objekata individualnog stanovanja. Realizovani projekti, zadovoljni partneri i klijenti najbolja su preporuka i ujedno i podsticaj za nove i uspešne poduhvate.



U ovom trenutku Imperial gradnja, kao investitor ili suinvestitor, izvodi preko 100.000 kvadratnih metara bruto građevinske površine (BGP) na najatraktivnijim lokacijama u gradu čime se svrstava u vodeće investitorske kompanije na ovim prostorima.

ZAVRŠENI PROJEKTI

POSLOVNO-STAMBENI KOMPLEKS U BLOKU 63 - NOVI BEOGRAD

U Centru gradske potceline Novog Beograda, u Bloku 63, uz Bulevar Jurija Gagarina, realizovan je poslovno-stambeni objekat ukupne BGP 23.260 kvadratnih metara. Spratnost objekta je od Su+P+1 do Su+P+6. Objekat se sastoji iz dve kule koje su povezane suterenom (garažom), prizemljem i prvim spratom. U prizemlju i u delu prvog sprata nalaze se poslovni prostori, a u drugom delu prvog sprata i gornjim spratovima stambene jedinice. Objekat je završen 2009. godine.

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT U ULICI CELJSKOJ, VRAČAR

Na izuzetnoj lokaciji na Vračarskoj padini, na kraju kompaktnog stambenog bloka, između ulica Viloskog, Celjske i Timočke, u završnoj fazi izgradnje je stambeno-poslovni objekat ukupne BGP 3.530 kvadratnih metara, spratnosti Su2+Su1+P+3+Pk. U prizemlju su poslovni prostori, stambene jedinice predviđene na spratovima su visokog standarda opremljenosti, a parking prostori su u podzemnim etažama. Objekat je završen 2009. godine.

PROJEKTI U IZGRADNJI I PLANIRANI PROJEKTI

STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT U ULICI CARA NIKOLAJA, VRAČAR

Objekat se nalazi na Crvenom krstu, na uglu ulica Cara Nikolaja i Save Tekelije. Na parceli predviđen je jednostrano uzidan ugaoni objekat, spratnosti Su+P+5+Ps, BGP 2.580 kvadratnih metara. U objektu su predviđeni lokali u prizemlju, luksuzne stambene jedinice na spratovima i parking prostor u podzemnoj etaži. Pošto je objekat smešten na Vračarskom uzvišenju, veći deo stambenih jedinica će raspolagati izuzetnim vizurama, kako ka Vračarskom platou i Hramu tako i sa pogledom na druge delove grada. Rok za završetak radova je kraj 2010. godine.

STAMBENO-POSLOVNI KOMPLEKS U SUBOTIČKOJ I RAVANIČKOJ

Lokacija je u mirnom delu gradskog bloka između ulica Subotičke, Radojke Dakić, Ravaničke i Gospodara Vučića, na padini od Bulevara kralja Aleksandra prema Ulici Vojislava Ilića. Na parceli je dozvoljena gradnja oko 5.860 kvadratnih metara BGP nadzemnih etaža. Garaže će biti podzemne, prizemlje je namenjeno poslovanju i stanovanju, a spratovi stanovanju. Spratnost objekta je Su+P+4. Predviđena neto površina nadzemnih etaža je oko 4.700 kvadratnih metara. Ovaj kompleks je na jednoj od najlepših lokacija za kolektivno stanovanje u ovom delu grada, što podrazumeva da će objekat biti urađen po visokom standardu, kako po strukturi stanova tako i po kvalitetu radova, površinskih obrada, materijala i opreme. Planirani rok za početak radova je proleće ove, a završetak je predviđen krajem 2011. godine

STAMBENI KOMPLEKS U ULICI BAJE PIVLJANINA

U ekskluzivnom gradskom bloku koji se nalazi u ekstra zoni stanovanja, uz zelenu zonu, na parceli od 990 kvadratnih metara, u toku je izgradnja četiri luksuzne stambene vile u nizu, spratnosti Su+P+1+Pk, ukupne bruto površine svih etaža 1.100, odnosno 1.040 kvadratnih

metara neto korisne površine (260 po jednoj vili). Rok za završetak radova je početak 2011.

POSLOVNI CENTAR PANORAMA

U Kumodraškoj ulici, koja ima osobinu gradske magistrale, u neposrednoj blizini raskrsnice sa Ulicom kružni put, na površini od oko 30.000 kvadratnih metara nalazi se Panorama centar. Na kompleksu je realizovano sedam poslovno-komercijalnih objekata ukupne BGP oko 21.000 kvadratnih metara, gde danas posluju renomirane domaće i multinacionalne kompanije. Na uličnom delu kompleksa, po Izmenama i dopunama GUP-a grada Beograda, na prostoru od oko 9.150 kvadratnih metara predviđen je stambeno-poslovni objekat ukupne BGP oko 42.000 kvadratnih metara, spratnosti Su2+Su1+P+G+6+Ps. U prizemlju sa galerijom predviđene su komercijalne delatnosti, dok je na spratovima predviđeno stanovanje. Sa svojim karakterom i položajem, predviđeno je da Panorama postane centar gradske potceline.

STAMBENI OBJEKAT U ULICI NIKOLE ČUPIĆA

Lokacija se nalazi na uglu ulica Gospodara Vučića i Nikole Čupića, na Zvezdari. Na parceli od 460 kvadratnih metara predviđen je stambeno-poslovni objekat sa dve podzemne etaže-garaže, prizemljem, i do šest spratova sa povučenom etažom, ukupne bruto površine nadzemnih etaža od oko 1.850 kvadratnih metara. Karakteristična lokacije jeste veoma dobra povezanost sa svim važnijim pravcima u gradu. „Mirna“ lokacija i visok kvalitet stanovanja postignuti su regulacijom Ulice Gospodara Vučića (40 m), modernim arhitektonskim rešenjem, kvalitetom gradnje i odabirom materijala i opreme.

DISTRIBUTIVNI CENTAR U KRNJEŠEVcima

Uz autoput (E 70) prema Zagrebu kompanija Imperial gradnja raspolaže sa dve parcele, definisane Regulatornim planom dela južne zone u Krnješevcima, na oko 22 kilometra od centralnih delova

PANORAMA BUSINESS CENTER



Beograda. Prilaz lokaciji je omogućen sa pristupne, novoformirane saobraćajnice - priključku na magistralni put od Krnješevaca do Ugrinovaca, koji je povezan sa autoputem E 70. Kompleks se sastoji iz dve građevinske parcele dimenzija 90 sa 100 metara, odnosno površine 18.000 kvadratnih metara. Tu je moguća izgradnja objekata sa oko 9.000 kvadratnih metara BGP nadzemnih etaža. Pозиција lokacije u odnosu na autoput i blizinu grada je idealna za magacinski prostor (distributivni centar). Planirani rok za početak radova je 2010, a završetak se predviđa krajem 2012.

BLOK 11a NA NOVOM BEOGRADU

Kompleks se nalazi u centralnoj zoni Novog Beograda, u sklopu Bloka 11a, između Bulevara Mihajla Pupina, Ulice trešnjinog cveta, Bulevara Nikole Tesle i Ulice aleksinačkih rudara. Lokacija je veoma atraktivna zbog mirnog gradskog kvarta, blizine reke i šetališta, kao i velikih trgovačkih i administrativno-poslovnih centara.

Kompleks sadrži dve celine: Poslovni objekat VIG PLAZA koji se nalazi na potezu prema Ulici trešnjinog cveta, i stambeno-poslovni deo MAXIMA CENTER koji se prostire po unutrašnjosti Bloka 11a prema Ulici aleksinačkih rudara.

Ukupna BGP svih objekata je oko 80.000 kvadratnih metara. Kompanija Imperial gradnja je generalni izvođač radova. MAXIMA CENTER sadrži dve podzemne etaže u kojima su predviđene garaže i tehničke prostorije, prizemlje sa galerijom, osam spratova, povučeni sprat i tehnička etaža. Bruto površina nadzemnih etaža je oko 16.460 kvadratnih metara, dok je oko 5.360 kvadratnih metara bruto površina podzemnih etaža, a ukupna bruto površina je 21.820 kvadratnih metara.

VIG
PLAZA

VIG PLAZA
KRUNA STRUČNOSTI

Objekat VIG Plaza je projektovan za potrebe kompanije Wiener Städtische osiguranja, odnosno VIG Real Estatea kao kupca objekta i većinskog korisnika. Objekat je postavljen na plato kojem se pristupa centralnim stepeništem i rampama oko objekta, koje su ujedno i protivpožarni putevi. Oko objekta, kroz dva pasaža uspostavljena je kružna kolska i pešačka komunikacija. Nagibi prema platu, oko stepeništa, formiraju spoljne žardinjere sa zelenilom. U objekat se ulazi i izlazi sa platoa preko dva ulaza, prednjeg glavnog ulaza i ulaza iz pasaža, do koga je moguće doći vozilom (VIP ulaz) i jednog evakuacionog izlaza. Predviđena su dva kolska ulaza u podzemne etaže, sa glavne pristupne saobraćajnice i iz interne saobraćajnice.

Osnovna konstrukcija objekta jeste armirano betonska, sa fundamentom u vidu temeljne ploče na betonskim šipovima, i skeletnom konstrukcijom sa krstasto-armiranim pločama i betonskim jezgama oko liftova i evakuacionih stepeništa. Na objektu je primenjen sistem zaštite od podzemnih voda primenom vodootpornog betona posebne tehnologije, izrade i ugradnje.

Materijalizacija glavne fasade objekta jeste staklo-aluminijum na unutrašnjem sloju, sa spoljnim staklenim slojem koji se pruža duž glavne fasade i delom bočne fasade i sa međuprostorom od oko



70 centimetara. Time je ostvareno smanjenje uticaja okoline na korisnike objekta, odnosno visok nivo zaštite od buke, UV zračenja i svetlosti. Fasada u prizemlju je staklena, dok je fasada na spratovima prema unutrašnjosti gradskog bloka kombinacija staklo - aluminijum. Na spratovima su ugrađene žaluzine na električni pogon, kontrolisane iz pripadajuće prostorije, grupnim sistemom upravljanja na nivou celine, ili iz kontrolne sobe na nivou čitavog objekta preko centralnog sistema nadzora i upravljanja (CSNU). U prizemlju su predviđena rolo platna, kao vizuelna zaštita i zaštita od svetlosti, sa istim sistemom upravljanja.

Ulazni holovi su popločani prirodnim granitom, visina od poda do plafona je oko 715 centimetara. U glavnom holu, ispred vetrobrana, nalazi se glavni prijemni pult sa kontrolom ulaza-izlaza, a prostorom dominiraju dva stepeništa sa čeličnom konstrukcijom, granitnim gazištima i staklenim ogradama, kojima se prizemlje povezuje sa galerijom gde se nalaze restoran i poslovne prostorije. U modernom enterijeru holova uklopljeni su aranžmani sa vegetacijom, koja je predviđena na nivoima prizemlja i galerije.

Sistem vertikalne komunikacije je rešen sa dva evakuaciona stepeništa i šest liftova kapaciteta po 13 osoba i brzinom od 1,6 metara u sekundi. Visina tipske etaže od poda do poda je 360 centimetara, dok je "čista" visina u kancelarijskim prostorima 280 centimetara. Organizacija elektro i mašinskih instalacija formira se u duplim podovima i spuštanim plafonima kancelarijskih prostora. Osnovni koncept projektovanja je fleksibilnost pozicija pregradnih zidova i kompletnih instalacija.

Pokrivka duplog poda je tekstilni materijal ili granitna keramika, a spuštani plafoni su od aluminijuma. Svi materijali i oprema koji su zastupljeni u objektu jesu proizvodi renomiranih svetskih proizvođača, sa izuzetnim karakteristikama u smislu bezbednosti prilikom eksploatacije i u

izuzetnim situacijama (kao što su požar, elementarne nepogode, havarije).

Centralna kontrola, nadzor i upravljanje svim termotehničkim, elektroenergetskim, sigurnosnim i bezbednosnim sistemima vrši se uz pomoć CSNU, za koji je predviđena posebna prostorija sa opslužiocima. U okviru zasebnih celina predviđeno je upravljanje neposredno iz kancelarija, a grupna kontrola na nivou celine sprovodi se preko "touch screen panela". Sve celine u objektu sadrže muški i ženski toalet, kuhinju, sale za sastanke i pomoćne prostorije. Na sedmom spratu, zbog urbanističkih uslova, objekat je povučen i tu je smeštena otvorena terasa površine oko 230 kvadratnih metara. Ona je nastavak velike multifunkcionalne konferencijske sale sa 100 mesta, sa preprostorom za prijeme, u kome je veliki bar. Izuzetnost ovog prostora postignuta je funkcionalnošću, položajem, a najviše vizurom koja se odatle ukazuje.

Izrada objekta je planirana najsavremenijim tehnologijama, u smislu ispunjenja kvaliteta radova i rokova. Sve instalacije koje su predviđene u skladu su sa trendovima koji važe za poslovni prostor visoke klase.

ZGRADA PO MERI ČOVEKA I EKOLOGIJE

Zgrada će raspolagati "totalnom" automatikom, kako u bezbednosnom tako i u smislu komfora, eksploatacije i kontrole utroška energije (pametna zgrada). Predviđeno je i korišćenje geotermalne energije kao obnovljivog dopunskog izvora, što je u skladu sa svetskim tendencijama, i to ovaj objekat svrstava u pionirske projekte kod nas. Objekat VIG Plaza Beograd razlikuje se od ostalih po mnogim karakteristikama i inovativnim sistemima, a mogućnost uštede energije do 30 odsto najbolje potvrđuje ovu konstataciju.

Savremeni EIB i CSNU potpuno automatizovani sistem kontrole i nadzora elektroenergetskih

potrošača omogućuje racionalnije korišćenje energije. Oba sistema su integrisana u zajedničke sisteme nadzora i upravljanja većine elektroenergetskih funkcija u objektu. Pouzdanost napajanja električnom energijom omogućuje sistem 10kV transformatorska stanica sa dostupnim rezervnim transformatorom u svakom trenutku. U slučaju problema sa lokalnom mrežom napajanja električnom energijom na raspolaganju je backup generator 630kVA koji obezbeđuje kontinuitet bitnih funkcija u objektu.

Telekomunikacioni sistem, između ostalog, sastoji se od optičkih i S/FTP klase 7 kablova, koji obezbeđuju izuzetnu brzinu komunikacije i faktički je limitiran samo vrstom aktivne opreme koja se ugrađuje. Cela zgrada je pokrivena Wlan signalom koji omogućuje bežično korišćenje mreže.

Vodovodni i kanalizacioni razvod predviđen je bešumnim cevima. Kompletan objekat je pokriven sprinklerskom mrežom sa nezavisnim rezervoarom vode od oko 450 hektolitara. Zgrada sadrži sisteme dojava i gašenja požara, sisteme dojava CO gasa, kontrole pristupa i protivprovalni sistem, sistem video nadzora, centralni sistem nadzora sistema dojava i zaštite. Merenje utroška toplotne i rashladne energije u okviru objekta, po korisničkim zonama, omogućen je kalorimetrima.

Objekat je priključen na sistem Beogradskih elektrana, tako da je u hladnom periodu predviđeno radijatorsko grejanje, a u toplije vreme koriste se čileri sa vazduhom hlađenim kondenzatorima (free cooling) koji su smešteni na tehničkoj etaži. Temperirano grejanje je sa ubacivanjem primarnog odnosno svežeg vazduha. U letnjem periodu kao izvor rashladne energije, vazduh se kanalnim razvodom ubacuje u prostor preko rashladnih greda (chil beam). Iskorišćavanje geotermalne energije predviđeno je zahvatom vode iz geotermalnog bunara smeštenog na -1 etaži objekta gde se preko čilera voda dodatno greje i hladi. Meteorolo-



loška stanica je na vrhu zgrade, prikuplja podatke o temperaturi, brzini vetra i osvetljaju, i te podatke prosleđuje u centralni kontrolni sistem koji kontroliše ostale sisteme u objektu.

VIG PLAZA sa unutrašnjom funkcionalnošću, kvalitetom materijala i ugradnje, bezbednosnim i upravljačkim sistemima, nivoom planirane opreme i postignutim kvalitetom poslovnog prostora predstavlja jedan od najmodernijih objekata u širem regionu.

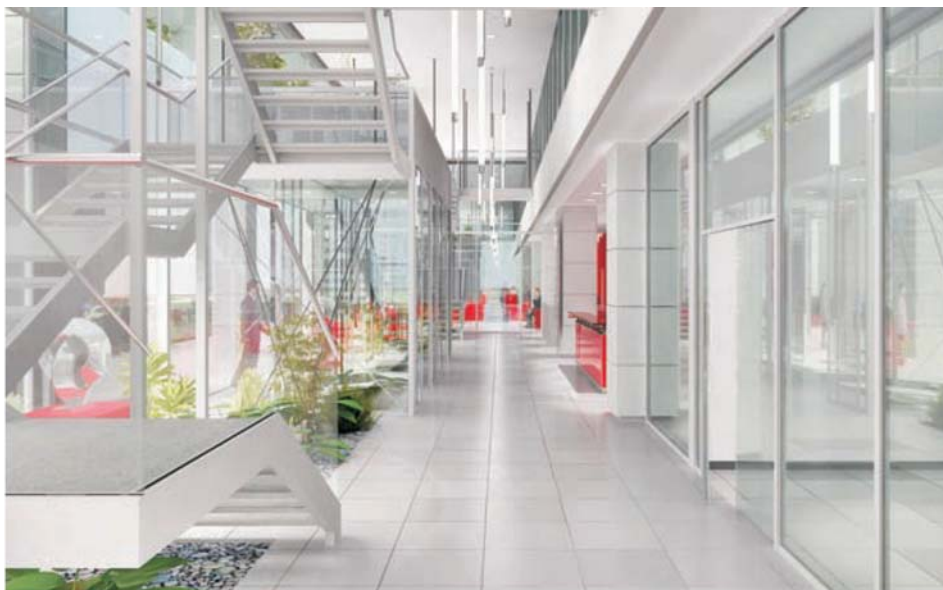


MAXIMA CENTER

MAXIMA CENTER, stambeno-poslovni deo lokacije, sastoji se od tri objekta koji sadrže prizemlje sa galerijom i četiri do šest spratova sa povučenim etažama, ukupne bruto površine nadzemnih etaža oko 38.700 kvadratnih metara i oko 15.600 kvadratnih metara podzemnih etaža. Na spratovima su predviđene stambene jedinice visokog standarda opremljenosti. Struktura stanova je od dvosobnih (oko 55 kvadratnih metara) pa do petosobnih (oko 190 kvadratnih metara i više). Materijali koji će se primenjivati za površinsku obradu i oblaganje kao i oprema biće proizvodi renomiranih proizvođača, visokog kvaliteta. Instalacije koje su predviđene u objektima po odabiru opreme i načina ugradnje u skladu su sa visokim standardima današnje tehnologije (centralna klimatizacija i centralna pripreme vode u okviru stambene jedinice, razvod vodovodne i kanalizacione mreže je od bešumnih cevi, strukturno kabiranje, monitoring).

Na građevinskoj parceli 3 i 6 su podzemne etaže-garaže na dva nivoa, a na građevinskoj parceli 5 je jedan nivo. U prizemlju sa galerijom nalaze se fleksibilni lokali komercijano-poslovne i uslužne namene čime će korisnicima čitavog bloka omogućiti da se veliki broj svakodnevnih potreba reši na lokaciji (restorani, fitnes, wellness i spa centar, vrtići, apoteka, trgovine, hemijsko čišćenje...). U kompleksu će biti zastupljeni i servisirani apartmani sa konceptom koji je novina na našim prostorima.

Između objekata se formiraju pjacete koje predstavljaju značajan doprinos mikroambijentu. Određeni broj terasa stambenih jedinica imaće jedan od najlepših pogleda u gradu. U svakoj stambenoj jedinici je instalirana alarmna centrala, najnovije generacije, koja štiti od provala, poplave i požara. Sve centrale su povezane na monitoring centar kako bi se omogućila pravovremena reakcija i sprečila materijalna šteta. Svi ulazi u objekat (garaže, liftovi, glavni ulazi) kontro-



VIG PLAZA, detalj enterijera

lisani su i omogućeni centralizovanom elektronskom kontrolom pristupa uz primenu magnetnih kartica i video interfona, čime se obezbeđuje visok nivo privatnosti i bezbednosti. Monitoring centar Maxima centra će 24 sata dnevno pokrivati video nadzor svih komunikacionih puteva, ulaza u zgrade i platoa oko stambenih objekata. Video nadzor je realizovan IP kamerama visoke rezolucije sa čuvanjem video zapisa na centralizovanim memorijama velikog kapaciteta. Ulazna zona objekta naglašena je prijemnim pultom sa portirrom, koji ima direktnu vezu sa stanovima i monitoring centrom kao i pregled svih kamera objekta u kome se dežura, i gde će korisnici stambenih jedinica i posetioci moći dobiti sve potrebne informacije i odakle se vrši kontrola.

Na fasadama će biti zastupljeni kvalitetni materijali, u formi i obradi u skladu sa modernim tendencijama i arhitekturom Novog Beograda. Fasadska stolarija je od kvalitetnih aluminijumskih profila, sa unutrašnje strane obloženih drvetom, sa niskoemisionim staklom, niske toplotne i zvučne provodljivosti, i sa aluminijumskim žaluzinama na električni pogon.

Kvalitet lokacije i projekat kompleksa nesumnjivo će Maxima centar svrstati u jedan od najkvalitetnijih koncepata u gradu. Planiran rok za završetak radova na objektima Maksima centra je sredina 2010. godine na građevinskim parcelama 5 i 6, a za objekte na građevinskoj parceli 3 je sredina 2011.



GP3 II faza



GP6

IMPERIAL
GRADNJA

Imperial gradnja d.o.o.

Kumodraška 237, 11000 Beograd, Srbija

T: (+381 11) 309 43 50, F: (+381 11) 309 43 58

e-mail: office@imperialgradnja.com

www.imperialgradnja.com



GP3 II FAZA



GP5



GP6

VIG Plaza je još jedna pametna zgrada u čijoj gradnji je učestvovala Projektomontaža

Potencijali i kadrovi za najveće izazove



Projektomontaža A.D. je na prestižnom i za izvođenje vrlo zahtevnom objektu VIG Plaza u Beogradu, kao lider konzorcijuma sa partnerskom firmom Traco-invest izvela kompletne instalaterske radove. Traco-invest je izveo hidrotehničke, sprinkler i manji deo termotehničkih instalacija, dok je Projektomontaža izvela veći deo termotehničkih instalacija i kompletne instalacije jake i slabe struje.

Poslovni objekat VIG Plaza još jedan je u nizu prestižnih projekata na kojima je Projektomontaža sa ponosom učestvovala u gradnji i u teškom trenutku za građevinare pokazala da raspolaže potencijalom i kadrovskim kapacitetima za najsloženije izazove, posebno u domenu pametnih zgrada.

Ugovoreni radovi su uspešno izvedeni u vrlo kratkom vremenskom periodu (april - decembar 2009) angažovanjem velikog broja radnika. Na objektu, u zavisnosti od faze radova, bilo je angažovano od 70 do 200 montera i osam inženjera. U finalnoj fazi, zbog aktiviranja svih instalacija i izrade sistema centralnog nadzora i upravljanja,

bilo je dodatno angažovano osam inženjera automatičara, koji su uspešno pustili celokupan sistem u rad i sproveli fino podešavanje po projektovanim parametrima.

Primenjena arhitektonska rešenja, moderni sistemi grejanja, hlađenja, ventilacije i klimatizacije (HVAC sistemi), kao i savremeni sistem centralizovanog upravljanja zgradom (Building Management System) sa KNX instalacionim elementima kojim je objekat opremljen, pružaju visok nivo komfora uz smanjene troškove održavanja, uštedu energije i značajno smanjenje zagađenja.

SISTEMI VISOKE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

U cilju povećanja energetske efikasnosti, ova poslovna zgrada izgrađena je sa sopstvenim obnovljivim izvorom geotermalne energije. Geotermalna toplotna pumpa koristi energiju zemlje i podzemnih voda za zagrevanje, odnosno hlađenje zgrade.

Za komforno i prijatno radno okruženje zaduženi su sistemi regulacije temperature, koji preko izvršnih elemenata kontrolišu rad ventila fen koila i radijatora za grejanje, odnosno ventila fen koila i rashladnih tavanica za hlađenje, uz izmenu vazduha centralizovanim sistemima klima komora. Energija otpadnog vazduha se reciklira preko Rotaterm rekuperatora.

Za ostvarenje funkcija pametne zgrade kao što su kontrolisanje, nadzor i optimizacija rada sistema i opreme u zgradi zadužen je savremeni BMS sistem. On je koncipiran tako da zadovoljava različite zahteve za upravljanje sistemima u kancelarijskom delu objekta preko KNX - EIB sistema pametne zgrade i složenim elektroenergetskim, hidrotehničkim i HVAC sistemima smeštenim u tehničkim prostorima zgrade. Podrazumeva se da je primenjeno upravljanje preko pametnih prekidača, merenje i prikazivanje temperature u svakoj prostoriji preko smart senzora, upravljanje preko touch panela i integracija svih sistema u jedinstvenu BMS aplikaciju.

KOMANDE I SA MOBILNOG TELEFONA

Upravljanje sistemima u kancelarijskom prostoru ostvareno je sistemom KNX-EIB. Ovo je savremeni sistem, već prihvaćen kao standard u Evropi i svetu. Njegova fleksibilna infrastruktura distribuirane "inteligencije" i inteligentni upravljački elementi na najbolji način odgovaraju potrebama upravljanja, na nivou kancelarije ili po-



Nadzor i regulacija

Deo BMS-a zadužen za vođenje tehničkih sistema koncipiran je tako da pruži mogućnost nadzora, upravljanja i regulacije sledećih sistema unutar objekta:

- Termotehnički: sistemi grejanja, ventilacije i klimatizacije, priprema tople i hladne vode, priprema rashladne vode i požarna ventilacija.
- Hidrotehnički: bunar, drenažne pumpe, hidrocioli pitke vode, sistemi za ispiranje sanitarne vode, uljni separator, kišna kanalizacija.
- Protivpožarna zaštita: sprinkler, sistem mlaznica duple sigurnosti, rezervoar PP vode, hidrociol požarne vode
- Elektroenergetske instalacije: razvodne table, dizel generator, TS, sistem merenja električne energije u objektu, IT trafo, sistem za nadzor sigurnosnog osvetljenja, električno grejanje cevovoda, UPS uređaji.



Primenjeno upravljanje preko pametnih prekidača, merenje i prikazivanje temperature u svakoj prostoriji preko smart senzora, upravljanje preko touch panela i integracija svih sistema u jedinstvenu BMS aplikaciju

slavnog prostora zakupca. Njegovo proširenje sa modernim, brzim, inteligentnim kontrolerima, koje prvi put u Srbiji predstavlja Projektomontaža, omogućava ostvarenje neograničenih projektantskih ideja. Primer za to jeste i automatska prekonfiguracija sistema u slučaju zatvaranja ili otvaranja kliznih pregrada prostorija, tako da svi smart tasteri, prekidači, svetla i klima uređaji "prate" da li je prostorija jedinstvena ili je podeljena na dve manje.

Novi Projektomontažin proizvod - kontroler PMCT100 omogućava i komunikaciju putem WI-FI mreže, sa komandovanjem putem aplikacije za mobilni telefon sa WinCE operativnim sistemom, komunikaciju SMS porukama. Na sedmom spratu objekta na taj način je omogućeno spuštanje projekcionog platna, uključivanje projektora, spuštanje žaluzina i druge funkcije pritiskom na jednog dugme (pozivanjem scene "projektor").

Sistemi centralne pripreme tople i hladne vode, geotermalne toplotne pumpe, klimatizacioni sistemi i ostali HVAC sistemi vode se uz pomoć algoritama kojima se optimizuje rad ovih sistema u funkciji postizanja maksimalne energetske efikasnosti. Centralno upravljanje rasvetom sprovodi se po predefinisanim vremenskim rasporedima, kojim se rasveta vodi različito, u toku i izvan radnog vremena. U hodnicima, koji se van radnog vremena koriste samo povremeno, postavljeni su detektori pokreta koji u slučaju potrebe automatski uključuju rasvetu.

METEOROLOŠKA STANICA NA KROVU

Na krovu objekta nalazi se meteorološka stanica koja, između ostalog, centralnom sistemu šalje informaciju o nivou osvetljenja za potrebe automatskog uključivanja spoljne rasvete, o brzini vetra za automatsku zaštitu žaluzina, kao i informacije o padavinama. U svakoj kancelariji nalazi se "inteligentan termostat" sa tasterima i displejom preko koga korisnik podešava rasvetu, temperaturu u prostoriji, spoljne žaluzine i prijavljuje svoje prisustvo/odsustvo.

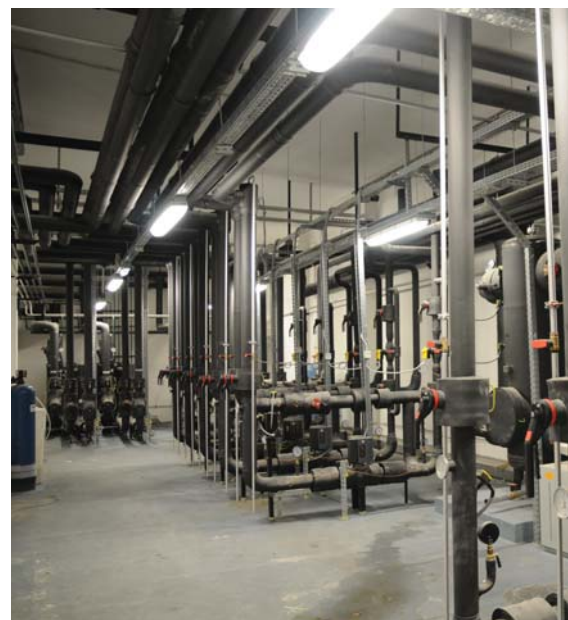
Sistemi klimatizacije u kancelariji prelaze u jedan od modova rada (prisutan, odsutan, noćna redukcija i zaštitni), ili preko lokalne kontrole, ili aktiviranjem vremenskog programa na BMS sistemu. Na ovaj način sistemi u kancelarijama se koriste samo kada je to potrebno i u dovoljnoj meri. Upravljanje žaluzinama sa centralnog računara omogućava ostvarenje dodatne uštede energije spuštanjem žaluzina u zimskom periodu preko noći, ili automatsko senčenje prema stranama sveta, u zavisnosti od toga kako se sunce "pomera".

Na objektu, u zavisnosti od faze radova, bilo je angažovano od 70 do 200 montera i osam inženjera Projektomontaže

Upravljanje na više nivoa

Odabrana struktura BMS-a omogućava upravljanje na više različitih nivoa:

- Na centralnom, najvišem nivou centralnog računara sistemi se vode tako da obezbeđuju ugodan nivo temperature i osvetljenja uz ostvarenje principa energetske efikasne zgrade. Moguć je pristup svakoj kancelariji i nadzor ili komandovanje svetlima, grejanjem, spuštanje žaluzina, promena moda rada (prisutan, odsutan, dan-noć, zaštitni mod) i druge funkcije, ukoliko je potrebno.
- Na nivou poslovnog prostora jednog zakupca korisnik ima mogućnost da podesi uslove u prostoru lokalno, preko touch panela, prema trenutnim potrebama prostora (radno vreme, period van radnog vremena...)
- Na nivou kancelarije svaki korisnik, preko lokalno postavljenog inteligentnog sobnog termostata, može da prilagodi uslove u kancelariji svojim individualnim potrebama





Božidar Aleksić, menadžer projekta preduzeća TRACO INVEST, o specifičnostima radova na elitnom novobeogradskom objektu

Sistemi i tehnologija bez premca

U svetu se mnogo češće grade ovakvi objekti, jer deo radova, zbog značajne štednje energije, odnosno zbog visokog stepena energetske efikasnosti, često subvencioniše država

Rad svih sistema sinhronizuje centralni sistem, tako da u svakom trenutku postoji evidencija troškova

Prvi put primenjene rashladne grede, a ugrađeno ih je 1.900
Instalirano više od 2.500 mlaznica za protivpožarnu zaštitu
i 40 kilometara vodovodnih cevi

U izgradnji VIG Plaze, jedinstvenog objekta u Srbiji, učestvovalo je i preduzeće za projektovanje, montažu i proizvodnju termotehničkih, hidrotehničkih i elektrotehničkih instalacija i postrojenja, TRACO INVEST.

Ovo preduzeće, koje je osnovano pre 12 godina, nastavilo je tradiciju preduzeća iz kojih je nastalo, a to su Traco 1991-1998, i pre toga "Jan-ko Lisjak".

Među projektima u kojima je dosad TRACO INVEST učestvovao jesu i radovi na Domu narodne Skupštine, u Jugoslovenskom dramskom pozorištu, na objektima Poreske uprave, hotela Jugoslavija i Metropol. Radili su i na poštama u

Svilajncu i u Velikoj Plani, u halama 9,10,11 i 12 Beogradskog sajma, kao i na objektima za Univerzijadu. Poslednji u nizu velikih projekata su radovi na VIG Plazi u Novom Beogradu

- U ovom projektu učestvovali smo u konzorcijumu sa Projektomontažom. Na zgradi smo uradili kompletnu protivpožarnu zaštitu, takozvani mokri sistem za gornju etažu, a suvi za garaže. Takođe smo ugradili i celokupnu instalaciju vodovoda i kanalizacije, kao i klimatizaciju pomoću rashladnih greda, kaže Božidar Aleksić, menadžer ovog projekta.

Kako nam je on rekao, na ovom objektu su prvi put korišćene specijalne rashladne grede.

- Rashladne grede se ugrađuju u spušten plafon, a uglavom se koriste za kancelarije visokih kategorija. Namenjene su, pre svega, potrebama komfornе klimatizacije. Istovremeno, one su veoma povoljno rešenje jer štede energiju. U ovaj objekat je zbog toga ugrađena najsavremenija oprema.

Rad svih sistema sinhronizuje jedan centralni sistem, tako da u svakom trenutku postoji evidencija troškova. Inače, u ovaj objekat je ugrađeno 1.900 rashladnih greda, više od 2.500 mlaznica za protivpožarnu zaštitu kao i 40 kilometara vodovodnih cevi, kaže menadžer Aleksić

S obzirom da VIG Plaza koristi geotermalne izvore energije, on odgovara i koliko se rad na ovom objektu razlikovao od prethodnih projekata.

- U tom smislu, projektno rešenje je bilo drugačije za ovakvu zgradu, ali što se tiče samih izvođenja radova tu nije bilo velike razlike. U svetu se mnogo češće grade ovakvi objekti, jer deo radova, zbog značajne štednje energije, odnosno zbog visokog stepena energetske efikasnosti, često subvencioniše država, napominje Božidar Aleksić, menadžer projekta.



TRACO-INVEST



PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

- hidrotehničkih, termotehničkih, elektrotehničkih instalacija i postrojenja.

MONTAŽA

- instalacije vodovoda i kanalizacije, grejanje ventilacije i sistema automatskog upravljanja

ZASTUPANJE INOSTRANIH FIRMI

- Johnson Controls International EMMETI -Italy

Preduzece TRACO INVEST je izvelo instalacije na sledecim objektima

EUROPE BUSINESS CENTER

Instalacije

- vodovoda i kanalizacije
- sprinklera
- termotehnike
- toplotna podstanica
- FC instalacija
- rashladna mašina i podstanica
- kanalski razvod
- vazdušni sistemi



BELVILLE

Instalacije

- vodovoda i kanalizacije
- sprinklera
- termotehnike
- toplotna podstanica
- FC instalacija



БЕОГРАДСКИ САЈАМ

Instalacije

- termotehnike
- toplotna podstanica
- FC instalacija
- kanalski razvod
- vazdušni sistemi



kronospan srb

- vodovoda i kanalizacije
- termotehnike
- instalacija tople vode
- instalacija hladne vode
- tehnološke instalacije





Prošlo je svega pet godina od ideje da se formira prvi profi-servis za male kućne popravke, pa do međunarodne kompanije koja održava više od 200.000 kvadratnih metara najelitnijih objekata

Beogradsko umeće kao model za Evropu



Bojan Stevanović
generalni direktor Hauzmajstora

Mnogima je teško da poveruju da je preduzeće Hauzmajstor, sada lider u oblasti upravljanja nekretninama, koje održava više od 200.000 kvadratnih metara najelitnijih objekata u Srbiji, osnovano pre pet godina u jednom podrumu, sa idejom da budemo firma za male kućne popravke. Nakon toga smo okupili tim stručnjaka za kreiranje prvog privatnog komunalnog preduzeća, koji se sastojao od dizajnera, IT stručnjaka, stručnjaka za marketing i finansije, istraživača i inženjera i vrlo brzo se dokazali u praksi, ističe Bojan Stevanović, generalni direktor Hauzmajstora i jedan od partnera konsultantske kuće Komon sens, iz čije zdravorazumske "radionice" je i potekla ova majstorska priča.

Da je posao majstorski odrađen svedoči i to da je već posle godinu i po dana Hauzmajstor uspeo da privuče stranog investitora i uspostavi strateško partnerstvo s Rustler grupom, jednoj od najstarijih i najrespektabilnijih austrijskih kompanija, koja, na primer, održava čuveni dvorac Šenbrun i zgradu Berze u Beču. Ovaj koncern posluje i u Nemačkoj, Češkoj, Mađarskoj, Slovačkoj i Ukrajini.

Reference

Samo neki od klijenata koji su ukazali poverenje Hauzmajstoru su Mercedes, Coca Cola, Telenor, Grawe, GTC, Wiener Stad-tische, Erste banka, Banka Intesa, EFG banka, Hewlett Packard, Europlanet, Megastores Elektroniki, Marbo, Marfin bank, Decco International, Chip Card, BA Credit Anstalt, Henkel, Leo Burnett, Invej, Apatinska pivara, Robne kuće Beograd, kao i mnogi drugi, podjednako važni klijenti, ističe Bojan Stevanović.

Kada je svojevremeno Peter Ciper, upravni direktor Rustler internacionala, objašnjavao zašto su se opredelili za tako "mladu" i tada relativno nepoznatu firmu, on je rekao: "U Hauzmajstoru smo pronašli vrhunske profesionalce koji svoj posao shvataju ozbiljno. A takvog smo partnera i tražili. Kompanija Rustler počiva na tri principa. To su: kvalitet, brzina i inovativnost. To smo prepoznali u timu koji je okupljen oko Hauzmajstora. Zato i imamo tako dobru saradnju."

- Pored činjenice da je u pitanju porodični brend koji postoji 80 godina i mnogima je visoki reper za poslove u ovoj branši, razlog za ovo strateško partnerstvo je bio i zajednički plan da se usluge Hauzmajstora prošire na prostor cele bivše Jugoslavije i na druge zemlje regiona, kao i da Beograd bude centar za razvoj i obuku centralno-evropskih predstavništava Rastlera, što je umnogome i ostvareno, napominje gospodin Stevanović. On dodaje da nije bilo lako izdržati početne teškoće, ali da je velikom upornošću posvećenih ljudi, firma postala ugledni brend u sastavu stranog koncerna, na koji se mnogi ugledaju i dolaze u Beograd da uče.

- Da smo uspeali, prvi znak je bio taj što su u okolnim zemljama počeli odavno da nas kopiraju po sistemu "kopi-pejst", što baš i nije poželjno kad je reč o pokušaju neloyalne konkurencije. Međutim, mi smo tu zasad neprikosnoveni, a o tome svedoči činjenica da je Hauzmajstor u okviru Rustler grupe danas značajan edukativni





centar. Menadžeri iz ostalih povezanih kompanija dolaze u Beograd na redovne obuke i treninge, pa im se tako pruža prilika da na praktičnim primerima preuzmu principe našeg modela rada, koji se pokazao kao jedan od najoptimalnijih i najproduktivnijih za evropsko tržište. Hauzmajstor je tako postao „izvozni proizvod“, kaže Bojan Stevanović.

Na osnovu zdravog razuma firme - majke (komon sense, u logu firme na ćirilici Komon sens), teško je naći bolji naziv za preduzeće takvog profila od postojećeg. Kako objašnjava gospodin Stevanović, naziv Hauzmajstor je privlačan, retro i odomaćen izraz i označava negovanje dobre tradicije u održavanju kuća, stanova i zgrada.

-Kada smo krenuli sa konceptom prve privatne komunalne službe, to je bila osnovna ideja vodilja. Razmišljali smo kako da udemo ljudima u kuće i ponudimo im svoje usluge, a da pritom steknemo poverenje. Pitali smo se da li je moguće na srpskom tržištu napraviti profesionalni servis, koji nije kopija stranog. Nas nekoliko osnovalo je kompaniju za konsalting i razvoj poslovnih projekata Komon sens i ovo je bio prvi projekat te kuće. Krenuli smo s malim kućnim popravkama, ali smo strepeli da zbog već decenijama kaljanog imidža majstora u Srbiji naš napor u startu bude obezvređen, napominje direktor Hauzmajstora

Zbog toga je prva generacija majstora bila namerno birana tako da budu bez negativnog iskustva, a te ljude su obučavali po dotad neviđenim kriterijumima. Meta prilikom zapošljavanja su bili mladi i pristojni ljudi, koji žele da rade i uče. Napravljena je i feedback baza, koja je bila zadužena da zove klijente i pita ih da li su radnici bili tačni, uljudni i profesionalni... Prvih mesec dana firma je radila potpuno besplatno. Na osnovu toga je brzo formirano poverenje klijenata, a njihove preporuke drugima su geometrijskom progresijom umnožavali zahteve za uslugama. Kasnije su usledile velike firme, banke i veliki sistemi.

Vrednosti u duhu najboljeg domaćina

- NEKRETNINE: Vodimo računa o nekretninama naših klijenata u duhu najboljeg domaćina.
- KLJENT: Postojimo da osvojimo, zadržimo i oduševimo svakog klijenta sa kojim stupimo u kontakt.
- STRUČNOST: Verujemo da samo najviši standardi struke mogu istovremeno da zadovolje uslove za uspešno i optimalno korišćenje objekta i zahteve i potrebe njihovih korisnika.
- EKONOMIJA SKALE: Zbog velikog broja usluga koje pružamo, nijedan klijent pojedinačno ne može da ima troškove održavanja niže od naših. Svoju ekonomiju skale prenosimo na svoje klijente.
- KVALITET: Kvalitet u radu sa klijentima, nekretninama, partnerima, zaposlenima i lokalnom zajednicom za nas je od najveće važnosti i meri se isključivo zadovoljstvom investitora i korisnika objekata sa kojima saradujemo.

- Danas je Hauzmajstor specijalizovan za održavanje poslovnih prostora, trgovinskih i industrijskih centara, stambenih objekata (zgrada, stanova i kuća), hotela i ugostiteljskih objekata, ambasada i inostranih predstavništava kao i malih i srednjih preduzeća. Usluge pružamo u fizičkim licima i ponosni smo što smo do danas na teritoriji cele Srbije našim klijentima obavili više od 20.000 usluga, napominje Stevanović.

Naravno, firma je u mogo čemu prerasla klasične poslove u ovoj oblasti pa sada pruža i sve vrste usluga koje su neophodne za sveobuhvatno upravljanje objektima, počev od usluga obezbeđenja i higijene, preko upravljanja sistemima i opremom, pa do finansijskog rukovođenja u korišćenju objekata, upravljanja projektima, prometa i izdavanja nekretnina.

Tu su i sve ostale delatnosti u celokupnoj administrativnoj podršci u tom procesu, a Hauzmajstor danas zastupa i renomirane inostrane i domaće robne marke. Među njima su, između ostalih, vrhunski brendovi EVVA, GEBERIT, VILLEROY & BOCH, METALAC...

Dunavska 57a, 11000 Beograd
011/3 034 034; www.hauzmajstor.rs

HAUZMAJSTOR

VIG Plaza primer ostalim investitorima

Posebno zadovoljstvo i profesionalni izazov predstavlja nam to što je Hauzmajstor odabran za upravljanje VIG Plazom, koja je jedan od najatraktivnijih i najboljih objekata ne samo u zemlji, već i u regionu. U Srbiji već ima više primera pametnih zgrada u čijoj gradnji su se dokazali inostrani i domaći projektanti i izvođači, ali ovaj objekat, pogotovo kada je reč o uštedi i korišćenju alternativnih izvora energije je bez premca. Nadam se da će ova zgrada, uz njeno besprekorno održavanje, za koje smo mi zaduženi, postati primer i ostalim investitorima i time podići lestvicu standarda i kvaliteta za buduće graditelje, zaključuje Bojan Stevanović



VIZIJA:

Iza svake dobro održavane nekretnine stoji HAUZMAJSTOR



MOTO:

Velike probleme rešavamo odmah, a za nemoguće nam treba malo vremena



Radivoje Nijemčević, direktor kompanije Spiegelfeld International, o poslovnim izazovima i o učešću u projektu budućnosti

Visok kvalitet u primeni evropskih standarda

Spiegelfeld International je beogradska firma-čerka kompanije Spiegelfeld Immobilien, jedne od prvih nezavisnih austrijskih firmi za promet nekretnina, koja je poslednjih godina proširila svoje poslovanje na tržište Jugoistočne Evrope. Od 2005. prisutna je i u Srbiji, kaže Radivoje Nijemčević, direktor Spiegelfeld Internationala.

Vizija kompanije jeste da u narednom periodu na tržištu Srbije razvije kompletnu ponudu usluga koje već decenijama uspešno pruža i klijentima širom Evrope. Kompanija investitorima u Srbiji nudi usluge posredovanja u prometu nekretnina, savetovanja i istraživanja, profesionalno procenjuje vrednost nekretnina, učestvuje u razvoju projekta i pomaže kompanijama da se povežu sa regionalnim partnerima, napominje gospodin Nijemčević.

U skladu sa strateškom orijentacijom ka međunarodnom tržištu, Spiegelfeld je poslednjih godina proširio svoje poslovanje otvaranjem predstavništava u Hrvatskoj, Rumuniji, Srbiji i Ukrajini. Takođe, kroz saradnju sa lokalnim partnerima, Spiegelfeld je postao pouzdan partner mnogim klijentima i u drugim zemljama srednje i istočne Evrope.

Spiegelfeld International poseduje ekskluzivna prava u zastupanju i izdavanju poslovnog prostora u objektu VIG Plaza u Bloku 11a na Novom Beogradu, podseća Radivoje Nijemčević.

Za investitore i za zakupce isplativija je ovakva vrsta izgradnje, jer se investicija brzo vraća. Osim značajne uštede energije, veoma su bitni i uslovi u kojima zaposleni rade

● Koliko se rad na VIG Plazi razlikovao od ostalih projekata u kojima ste učestvovali?

- Ova zgrada je po mnogo čemu jedinstvena u Srbiji. Između ostalog, prva je u kojoj se koristi geotermalna energija, koja se preuzima uz pomoć toplotnih pumpi, a u objektu je ugrađen najsavremeniji sistem klimatizacije i ventilacije. Međutim, takav sistem "pametne i štedljive" zgrade već je uobičajen evropski standard, koji se koristi za slične objekte u Austriji i koji je i ovde morao da bude primenjen. Ono što je za nas bila glavna dilema jeste to da li ćemo svi zajedno uspeti da postignemo kvalitet koji zahteva investitor.



Radivoje Nijemčević, direktor Spiegelfeld International

U Srbiji ima veoma dobrih stručnjaka, ali nikad do sada nešto slično nije građeno. Nakon tri godine od početka projekta, sada mogu da potvrdim da smo uspeali u tome. Završetak gradnje zgrade VIG Plaze je uspeh svih nas, ali je to isto vreme jako dobro i za Beograd. Zapravo, postavlja se izazov u tom smislu - ako se Wiener Stadtische osiguranje odlučio da na ovaj način uložiti značajna sredstva u naš grad, zašto to ne bi činili i ostali, manji ili veći investitori.

● Koliko se ovakva vrsta gradnje primenjuje u ostalim delovima Evrope?

- U Austriji, na primer, od ukupne gradnje na godišnjem nivou, 20 odsto novih zgrada je poput VIG Plaze. I za investitora i za zakupca isplativija je ovakva vrsta izgradnje, jer se investicija brzo vraća. Osim značajne uštede energije, veoma je bitno i u kakvim uslovima zaposleni rade. Ovakva vrsta zgrade pruža pun komfor. Cilj svakog preduzeća je profit, a znamo da profit ostvaruju zaposleni. Ukoliko su oni zadovoljni uslovima, onda mogu da pružaju više od proseka, a samim tim će profit preduzeća rasti. U ovom slučaju zato ne možemo da govorimo samo o štednji energije, već moramo da sagledamo celinu svih pozitivnih efekata.

● U čemu je u vašoj sferi delovanja razlika između srpskog i evropskog tržišta?

Široka mreža predstavništava

Sedište kompanije Spiegelfeld Immobilien jeste u Beču, a kompanija poseduje predstavništva i u Sofiji, Trstu, Minhenu, Beogradu, Budimpešti, Bukureštu, Bratislavi, Kijevu, Zagrebu. Spiegelfeld je osim na evropskom, prisutan i na drugim tržištima, tako da je neke projekte ova kompanija radila u Kini i u Ujedinjenim Arapskim Emiratima

- Ovde je najveći problem činjenica da kada vlasnik kupi stan, kasnije o tom prostoru niko ne brine. U Londonu i Beču, na primer, od početka gradnje pa do preuzimanja objekta, a i kasnije, sve je isplanirano i regulisano. U tom slučaju, vrednost nekretnina, kako vreme prolazi biva sve veća i veća. Naša vizija je da se što više primenjuje fasiliti menadžment, čijom će se implementacijom brinuti o svemu i nakon preuzimanja zgrade.

● Koje biste projekte do sada izdvojili i kakvi su vaši dalji planovi?

- VIG Plaza je jedan od naših najvećih projekata u Srbiji. U istom bloku je planirana i gradnja hotela sa četiri zvezdice i kule sa šest hiljada kvadratnih metara prostora. Imamo još nekoliko projekata u planu. Međutim, u budućem periodu prioritet će nam biti izgradnja kvalitetnih socijalnih stanova. Vlada Srbije ih često naziva "jeftinim stanovima", ali bojim se da bi ta reč mogla da ima prizvuk lošeg kvaliteta. Zapravo, mi planiramo da pokrenemo gradnju zgrada sa oko 300.000 kvadrata na Novom Beogradu i na lokacijama u starom delu grada udaljenim oko osam kilometara od centra. Ovakav vid gradnje je već primenjivan u Nemačkoj, a cena kvadrata bila bi od 1.100 do 1.300 evra. S obzirom na to da Beogradu nedostaje oko 50.000 stanova, gradnja ovakvih stanova je u ovom trenutku Beogradu potrebna od ulaganja u novi poslovni prostor.





**PREDUZEĆE ZA PROIZVODNJU, PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING I TRGOVINU D.O.O. VRANJE**

VIG PLAZA, Blok 21, Beograd
izvodjenje gipsarskih radova



MERKATOR CENTRI Niš, Kragujevac, Šabac, Beograd, Kruševac
izvodjenje elektro instalacija i završno-zanatskih radova



Autokomerc Centar Niš
izvodjenje elektro instalacija



CREDO stambeno-poslovni objekat
Niš, investicija firme "CREDO"d.o.o.



CREDO d.o.o. Vranje

Tel./Fax.: (017) 421 139
Tel./Fax.: (017) 410 016
Pariske Komune 4/6

CREDO d.o.o. Niš

Tel./Fax.: (018) 257 951
Tel./Fax.: (018) 528 012
Vojvode Stepe 1

CREDO d.o.o. Beograd

Tel./Fax.: (011) 3133 058
Fax: (011) 3133 059
Španskih boraca 22E/4

e-mail: office@credo.co.rs
web: www.credo.co.rs

Real Estate Unlimited



Spiegelfeld International d.o.o.
Neznanog junaka 14
011/36 79 111
011/26 03 720

www.spiegelfeld.eu

Spiegelfeld
International
Immobilien ohne Grenzen