

## POSLOVNA ZGRADA NA KRIŽANJU ULICE GRADA VUKOVARA I RADNIČKE CESTE U ZAGREBU

U Zagrebu se u posljednjih nekoliko godina mnogo gradi. Posebno su česte interpolacije poslovnih zgrada u suvremenoj središnjoj gradskoj ulici – Ulici grada Vukovara. Počela se graditi neposredno nakon II. svjetskog rata, iako je urbanistički osmišljena znatno prije. To je velika i široka pješačka i kolna prometnica u pravcu istok-zapad koja se gradila desetljećima, ovisno o mogućnostima, projektima i prevladavajućim arhitektonskim trendovima. Stoga se i danas doimlje nedovršenom i nezaokruženom pa ne iznenađuju relativno česti pokušaji interpolacija i intervencija s njezine južne i sjeverne strane koji znatno mijenjaju postojeće vizure.

Svakako su najmanje sporne intervencije istočno od Avenije Marina Držića jer se taj dio ulice prijašnjom gradnjom i najmanje mijenjao. Posebno

### OFFICE BUILDING AT THE ULICE GRADA VUKOVARA AND RADNIČKA CESTA CROSSROADS IN ZAGREB

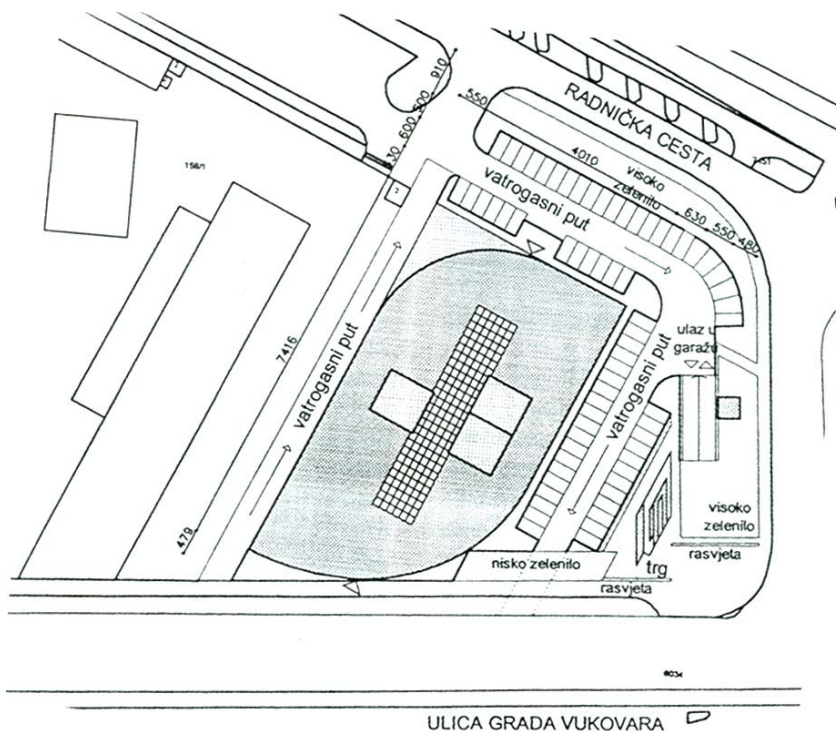
The eastern portion of the Zagreb street called Ulica grada Vukovara has become a site of intense construction activities. This article describes construction of the building situated at the Radnička cesta and Vukovarska ulica crossroads, i.e. in the town area formerly occupied by old industrial plants and facilities. By its shape the building has been brought to harmony with its surroundings, and is partly curved. It has two underground stories and nine stories above the ground level, and will exclusively be used as office space. The building will stand out among the surrounding structures by its reflecting glass facades. The construction work is carried out by a very successful private company that has been engaging Čakovec-based construction companies for all structural works on large-scale projects. Otherwise, it is interesting to note that building of office space is nowadays quite trendy in Zagreb with as many as 400 thousand square meters of new office space planned for completion by the end of 2005.

se to odnosi na dio omeđen Radničkom cestom u kojemu se nalaze obiteljske kuće i brojni najstariji gradski industrijski pogoni koji su najčešće napušteni i zanemareni. Riječ je o dotrajalim poslovnim ili pomoćnim građevinama bez ikakve spomeničke vrijednosti koje su ionako bile

predviđene za rušenje. Stoga se taj dio Zagreba može svrstati u prostore s najživljom građevinskom djelatnošću, posebno kada mu se pribroji prostor negdašnje tvornice *Chromos* u nastavku, koji je gotovo potpuno srušen te mjestimice izgrađen s više ili manje prikladnim, uglavnom poslovnim zgradama.

Na samom spoju Radničke ceste s Ulicom grada Vukovara (Radnička cesta 80), nasuprot novom središtu građevinske tvrtke *Tehnika*, upravo se gradi zamjenska poslovna zgrada. Riječ je o zgradi na uglu s kojom će se na ovom križanju uobličiti manji trg. Prema vrijedećem GUP-u grada Zagreba ta se relativno velika građevna parcela (površine 3169 m<sup>2</sup>) nalazi u zoni mješovite namjene, a predviđena je za urbanu obnovu koja uključuje raznorazne intervencije, od nove gradnje, interpolacija, rekonstrukcija do postupne zamjene postojećih građevina, dakako uz skladno uklapanje s visinama okolnih zgrada i izgrađenosti njihovih parcela te poštitvanje postojećih ulica, trgova i parkova.

Zgradu, koja je jedna od najvećih građenih u Zagrebu u posljednjih pet godina, gradi tvrtka *VMD pro-*

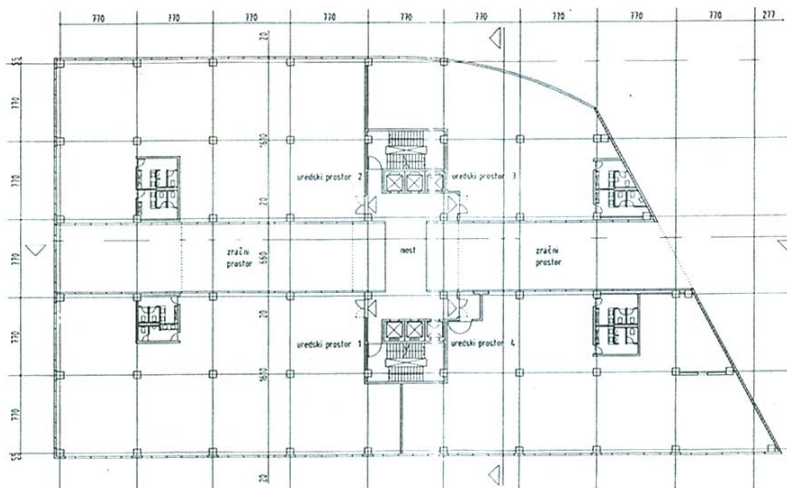


Položaj nove poslovne zgrade

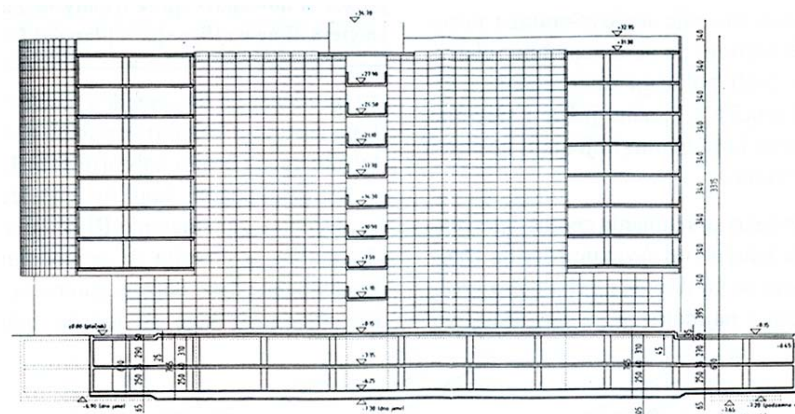
met d.o.o. iz Zagreba. To je tipična investicijska tvrtka za građenje poslovnih i stambenih zgrada prema sustavu ključ u ruke koju su 1995. osnovala dvojica poduzetnika (dr. Antun Mikec i Željko Vučemil). Prvotna mala tvrtka već je 1998. svrstana u srednje tvrtke, a 2004. u velike. Profit joj iz godinu u godinu stalno raste pa ju je Zavod za poslovna istraživanja uvrstio među 1 posto najuspješnijih u grupaciji, a 2002. bili su u svojoj grupaciji među četiri najprofitabilnije. *VMD promet* je pet godina za redom dobitnik priznanja za najuspješnije hrvatske poduzetnike, a dobitnici su i *Prve hrvatske kune*.

Bave se kompletnim inženjeringom koji uključuje investiranje, projektiranje, nadzor i građenje. Imaju dvadesetak zaposlenih, a stalno surađuju s tridesetak kooperanata s prosječno 180 do 200 djelatnika na poslovima projektiranja i građenja. Posebno inzistiraju na ljepoti i udobnosti prostora. Dosad su izgradili 25 stambeno-poslovnih objekta s približno 250 stanova i 30 uredskih prostora te dvije poslovne zgrade. O prvoj zgradi na uglu Vukovarske i Andrašecove ulice za *HT Mobile* već smo pisali (broj 5/2002.), a druga je poslovno-stambena izgrađena u neposrednoj blizini u Budmanijevoj ulici, pokraj Kemijsko-tehnološkoga obrazovnog centra (unutar trokuta koji omeđuje Držićeva, Vukovarska i Radnička). Ta je zgrada nakon 11 mjeseci građenja useljena u travnju ove godine, a u njoj je na jednom katu i sadašnje sjedište tvrtke.

Ipak *Poslovni centar VMD* (kako će se nova zgrada najvjerojatnije zvati) na uglu Vukovarske i Radničke dosad im je najveća građevina i s gotovo 30.000 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine veća je od dviju dosadašnjih zajedno. Njezin je oblik i površinu diktirala građevna parcela koja ima oblik trapeza s dvije paralelne stranice (okomite na Radničku cestu) koje su duge 80 m i 55 m i visinu trapeza od 47 m. Taj je prostor omogućio dva



Tlocrt prvog kata



Uzdudni presjek

paralelna krila zgrade s natkrivenom središnjom ulicom, a zgrada je zakrivljena u dijelu okrenutom Vukovarskoj ulici. Autori su ovog rješenja Davorka Križ Filipović, dipl. ing. arh. i prof. dr. sc. Nikola Filipović, dipl. ing. arh. Idejni i glavni projekt izradila je tvrtka *Ciliga* d.o.o. iz Zagreba, a glavni je projektant Mirjana Ciliga, dipl. ing. arh. Ta tvrtka ujedno i nadzire građenje. Uostalom projektirano biro *Ciliga* surađuje u poslovnim projektima *VMD prometa* od samih početaka, baš kao i izvoditelj radova *Team* d.d. iz Čakovca koji gradi na svim velikim građevinama te konzalting tvrtke.

Iz idejnog smo projekta saznali da je na postojećoj parceli bilo 7 poslovnih i pomoćnih građevina izgrađenih

početkom prošlog stoljeća. Iako su bile u uporabi one su zbog starosti, trošnosti i neodržavanja bile predviđene za rušenje. Baš kao i objekti na susjednoj zapadnoj parceli gdje će se također graditi nova zamjenska građevina. Građevna je parcela pješачki dostupna i iz Vukovarske i iz Radničke, ali je kolni pristup moguć jedino s Radničke ceste. Parcela je opskrbljena svim potrebnim komunalnim priključcima, ali će svi za potrebe nove poslovne zgrade biti nanovo izvedeni ili odgovarajuće pojačani.

Nova je građevina na sjeveru paralelna s Radničkom cestom, na istoku s istočnom granicom parcele koja je okomita na Radničku cestu, a u svojem nadzemnom dijelu paralelna i s



Ulicom grada Vukovara. Inače je maksimalna dozvoljena izgrađenost parcela koje izlaze na dvije ulice 80 posto, a u ovom je projektu ukupna površina svih zatvorenih dijelova građevine 74,4 posto. No zato je u podrumskom dijelu parcela potpuno iskorištena, štoviše djelomično se koristi dijelovima gradskih parcela za proširenje prostora za garaže u podzemnom dijelu. U tom će se dijelu nadzemno urediti i mali trg, vjerojatno s nekom prikladnom skulpturom.

Zgrada ima dvije podzemne i devet nadzemnih etaža. Podzemni dio ima 8880,26 m<sup>2</sup>, a nadzemni 19.684,94 m<sup>2</sup>, što je ukupno 28.545,2 m<sup>2</sup> BRP. Predviđena visina prizemlja jesr 4 m, a svaki od 8 katova visok je 3,4 m. Krov će biti ravan i tek će u jednom svom manjem dijelu imati nužne tehničke sadržaje. Kako je namjena zgrade isključivo poslovna, s trgovačkim sadržajima u prizemlju, u dvije će podzemne etaže biti 309 parkirališno-garažnih mjesta, što je neznatno više od broja koji pravilnici predviđaju za toliki poslovni i trgovački prostor.

Objekt se nalazi na vrlo uočljivoj poziciji s koje se s istoka ulazi u gradsku jezgru. Volumenom i atraktivnim ostakljenim pročeljem bit će prepoznatljiv orijentir na ulazu u



Pogled na zgradu u gradnji



Pogled na novu zgradu iz Ulice grada Vukovara



Ugradnja reflektirajućeg pročelja

poslovni dio suvremenoga grada. Polukružno oblikovanje i visina zgrade svojevrsan su prijelaz na okolne gradske sadržaje, poput zgrada *Chromosa*, *Vjesnika*, *Zagrepcanke*, *Cibone* i sl. Staklena fasada reflektirat će okolno zelenilo, a suvremeno *high-tech* oblikovanje upućivat će na vrijeme nastajanja i poslovno-trgovačku funkciju. Pročelje je inače dijelom oblikovano kao samostojeća

staklena opna na metalnoj potkonstrukciji, a dijelom kao aluminijska ploha obložena otknima i montirana na zidu od opeke.

Projekt je konstrukcije izradio *Studio K d.o.o.* iz Zagreba (projektant Velimir Kazić, dipl. ing. građ.). Zgrada je temeljena na temeljnoj ploči, a radi se o armiranobetonskoj okvirnoj konstrukciji sa zidovima koji tvore šest jezgri. Stropne se konstrukcije





**Radovi u središnjem prostoru zgrade**

sastoje od križnoarmiranih betonskih ploča. Proračuni su rađeni za potresna djelovanja u VIII. zoni i vjetar za jačinu prve zone.

Nedavno smo posjetili ovo zanimljivo gradilište i razgovarali s Marijom Hajsokom, ing. građ., voditeljem projekta u *Teamu* iz Čakovca koji izvodi sve "grube" građevinske radove, praktički sve betonske radove počevši od temeljne ploče te sve zidove uključujući i one od opeke te metalne dijelove pročelja. Radove su započeli sredinom veljače ove godine, a trebaju biti dovršeni do Božića, dok se kompletan završetak radova i otvorenje zgrade očekuje početkom svibnja 2005.

Na gradilištu nema nekih posebnih problema. Posebnost je u tome što uopće nema klasične hidroizolacije, već su svi zidovi u građevnoj jami izgrađeni od posebnih vodonepropusnih betona. Na gradilištu je bilo izuzetno mnogo podzemnih voda što je dijelom i usporilo radove jer su morali vodu crpiti ili čekati povoljnije vremenske uvjete. No sada je ipak sve u redu. Odnosi između glavnog izvoditelja i investitora vrlo su skladni, a međusobno je povjerenje

zasnovano na dosadašnjoj vrlo uspješnoj suradnji.

U to smo se uvjerali i u razgovoru s Branimirom Stručićem, ing. građ., tehničkim direktorom *VMD prometa*, koji kod *Teama* posebno cijeni pridržavanje ugovorenih rokova, bitnog dijela svakoga ovakvog projekta. Inače tom je mladom inženjeru *VMD* prvi i jedini posao, a započeo je neposredno nakon utemeljenja tvrtke. Kaže da je veliko zadovoljstvo raditi u tvrtki koja je počela s desetak stanova na godinu (pretežno na Treš-

njevci), da bi sada gradila velike i tehnički zahtjevne poslovne zgrade. Osim toga gradili su i desetak urbanih vila u sjevernom dijelu Zagreba. U posao su uključeni svi poslovi – od otkupa zemljišta do ugradnje visokokvalitetne opreme.

Od ing. Stručića saznali smo da *VMD* poput svih sličnih investitora ima i svoj vlastiti nadzor koji nije samo financijski. Za nadzor izvedbe konstrukcije zadužen je Bruno Cividini, dipl. ing. građ., a on koordinira radove i svih brojnih izvoditelja. Tako je iskop obavila tvrtka *VDM d.o.o.* iz Zagreba (sličnost imena s investitorom samo je slučajna), a zaštitu građevne jame *Grasa d.o.o.*, također iz Zagreba. I većina je preostalih izvoditelja iz Zagreba. Tako pročelja, koja se izvode prema sustavu njemačke tvrtke *Schücho*, montira *ZM-Zagrebmontaža d.o.o.* i *Alukon d.o.o.*, a *knauf* pregradne zidove postavlja *Jurić interijeri d.o.o.* i *Knegra d.o.o.* iz Čakovca.

Posebna je zanimljivost gradilišta, drži tehnički direktor *VMD prometa*, u tome što se prvi put u Hrvatskoj uvodi sustav klimatizacije na bazi ekološkog freona. Projekt i oprema su iz Južne Koreje, od tvrtke *Samsung*, montira ih zagrebačka tvrtka *Friigo d.o.o.*, a posebnost je u tome što se radi u sustavu koji nije centra-



**Budući izgled nove poslovne zgrade**



#### Gradilišta u Radničkoj cesti

liziran, već svaki vlasnik ima u sustavu svoju posebnu jedinicu. To je zbog troškova velika pogodnost za poslovne prostore u kojima postoje različiti vlasnici. A ovdje su poslovni prostori modularni i kreću se od

500 m<sup>2</sup> do 17.500 m<sup>2</sup>. Svi su prostori ponuđeni na prodaju, ali je predviđeno i iznajmljivanje. Koliko zna, direktori su vrlo zadovoljni dosadašnjom prodajom. Cijena je četvornog metra 1650 eura (bez PDV-a).

Razgovor s tehničkim direktorom investitora zamjenske zgrade na uglu Vukovarske i Radničke zaključili smo malom raspravom o poslovnom prostoru u Zagrebu. Naime dojam je da se zgrade s poslovnim prostorima grade na sve strane i da će uskoro doći do određenog zasićenja. Ing. Stručić nam je potvrdio da poslovnog prostora u Zagrebu još nedostaje, posebno onog većeg i kvalitetnijeg kakvog kupci i najmoćniji danas traže. No vjerojatno će ipak do zasićenja doći krajem sljedeće godine i početkom 2006. Do tog će roka naime u Zagrebu biti završeno gotovo 400 tisuća četvornih metara poslovnog prostora, toliko se naime sada gradi ili je najavljeno da će se graditi. Vjeruje da će njegova tvrtka spremno dočekati takvu situaciju i da će se ponovno okrenuti izgradnji stanova.

Branko Nadilo