

POSLOVNO-STAMBENA ZGRADA U DEŽMANOVU PROLAZU U ZAGREBU

U središtu Zagreba, približno 450 metara od Trga bana Jelačića, neposredno uz najdužu i trgovački najvažniju ulicu Ilicu, na rubu srednjovjekovne gradske jezgre i rekreacijskih gradskih zona poput park-šume Tuškanac i Rokova perivoja, gradi se nova poslovno-stambena zgrada. Gradi se na građevnoj parceli u Dežmanovu prolazu 5, smještenoj nasuprot upravnoj zgradi HRT-a, na mjestu koje je godinama zjapilo prazno i od pogleda prolaznika bilo odijeljeno visokom drvenom ogradom. Budućim stanarima i poslovnim ljudima nova zgrada ponudit će život i rad u trgovačkom središtu grada, ali bez buke gradskog prometa. Investitor nove poslovno-stambene zgrade je tvrtka *Partner invest d.o.o.* iz Zagreba koja je u posljednjih nekoliko godina gradila u Zagrebu nekoliko većih

COMBINED OFFICE & RESIDENTIAL BUILDING IN THE DEŽMAN'S PASSAGE IN ZAGREB

A new combined office & residential building is now under construction in the center of Zagreb. The steeply sloping terrain was a major problem on this site. It was solved by providing special protection to the foundation pit, using prestressed rock bolts and reinforced concrete curtain. This method, called soil nailing, is generally used for smaller side cuts and this is one of the biggest projects in clay on which the method has been applied. The portion of structure in side cut will be filled with earth and grassed. The height of the frontal portion of the building will coincide with the height of the surrounding buildings. The car park will occupy the basement portion of the building, while the ground floor of both portions of the building is reserved for stores and catering establishments. Offices will occupy the first floor while higher floors will be reserved for apartments. The new building will be completed by the end of 2001.

Jurišićevoj, nazvanu *Rotonda*. Tvrtka djeluje u sastavu *Metro holding* grupe koja upravlja brojnim poslovnim prostorima u centru Zagreba i Splita (hotel Park), a priprema gradnju poslovnog objekta u centru Rijeke. Zgrada u Dežmanovu prolazu broj 5 sastojat će se zapravo iz

prizemlje namijenjeno trgovačkim sadržajima, četiri kata i potkrovlje. Manji će dio zgrade biti smješten u dvorištu i zapravo će biti ukopan u strmu padinu brijege, a ravan krov širok 6 m bit će pokriven hortikulturno obrađen. Cijela će zgrada, s uličnim i dvorišnim dijelom te zajedničkim podrumom, imati površinu od 2500 četvornih metara korisnog prostora. U podrumskom dijelu smještene su garaže, poseban prostor za parkiranje, manja skladišta i sklonište. Prizemlje cijele zgrade namijenjeno je trgovinama i lokalima te ima površinu od približno 450 m². Uredski su prostori (površine 300 m²) smješteni na prvom katu. Stambenim su prostorima namijenjeni preostali katovi i potkrovlje, a korisna površina svih 9 stanova iznosi 1000 m². Krov uličnog dijela zgrade bit će iskošen. Tlocrtne dimenzije nove poslovno-stambene zgrade su 25 x 30 metara. Od sadašnje manje zgrade na južnoj strani nova će zgrada biti udaljena 7,5 m.



Položaj nove zgrade na planu središta Zagreba

poslovno-stambenih građevina i ima iskustva sa sličnim građevinama u graskom središtu jer je, između ostalog, izgradila trgovačku višekatnicu u

dva samostojeća dijela međusobno spojena zajedničkim podrumskim prostorom. Veći će se dio zgrade s pročeljem nalaziti na uličnoj strani, a imat će povišeno



Projektantski izgled nove poslovno-stambene zgrade

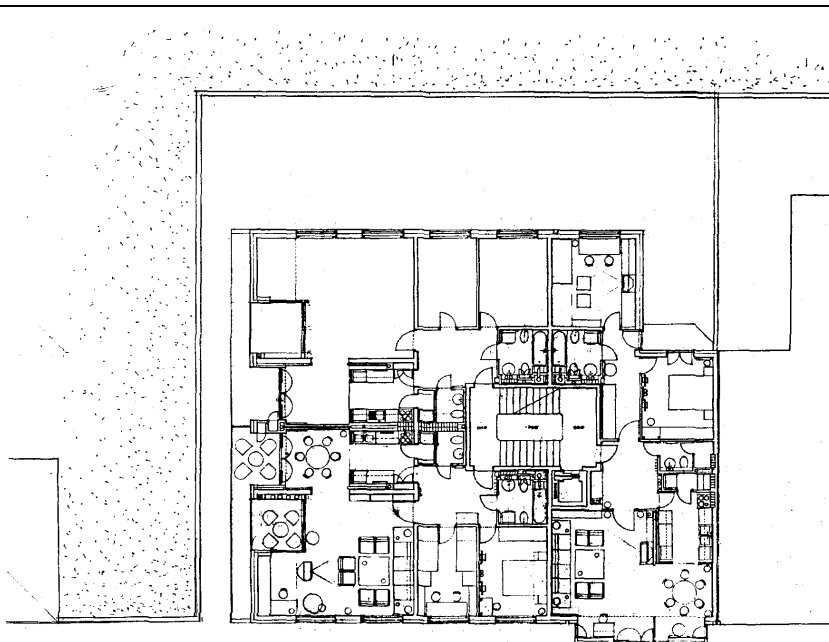
Autor projekta ove zanimljive i svojevrsne interpolacije je prof.

dr. sc. Boris Krstulović, dipl. ing. arh., koji je taj prostor, očigledno oduvijek namijenjen stambeno-

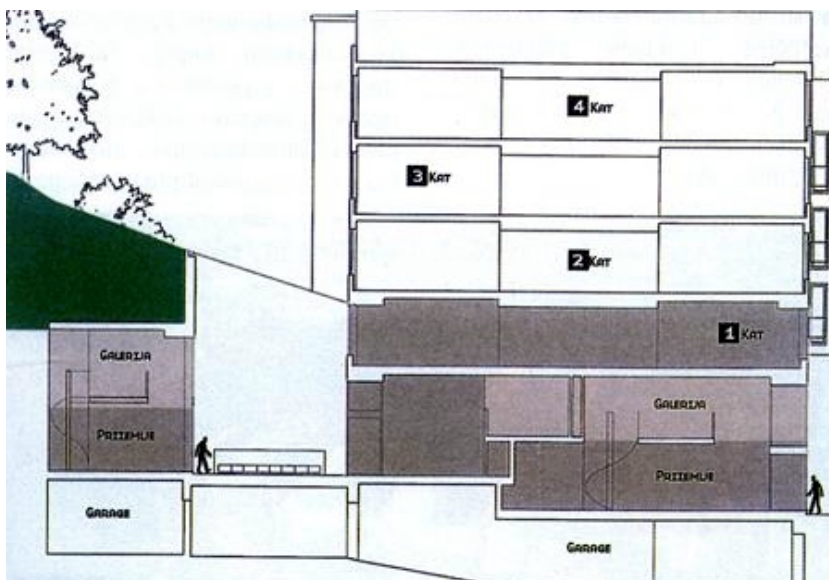
poslovnim sadržajima, doživljavao kao poseban izazov. U proteklih je 16 godina izradio čak 12 varijanata projekata sa zadanim urbanističkim uvjetima. Sva su izrađena rješenja, izvijestio nas je prof. Krstulović za nedavna posjeta gradilištu, bila ograničena strmom padinom brijega te visinom i oblikom zgrade sa sjeverne strane (na broju 7). Tako su uobličena dva samostojeća dijela zgrade kao zaokružena cjelina, koji poput ostalih zgrada u ovoj ulici djeluju i plitko i umanjeno. U oblikovanju nove zgrade vodilo se računa o njezinoj konačnoj funkcionalnosti i isplativosti, posebno u odnosu na visoke troškove. Nova će se poslovno-stambena zgrada ujedno odlikovati atraktivnim i zanimljivim pročeljem.



Perspektivni prikaz građevine (izradio autor projekta B. Krstulović)



Tlocrt karakterističnog kata



Poprečni presjek nove poslovno-stambene zgrade

Najveći problem cijele građevine bio je velik nagib brijega koji se s prosječnim nagibom od 25° od Rokova perivoja na zapadu spušta prema Dežmanovu prolazu. Zbog toga je trebalo iskopati veliku građevnu jamu koju je zbog podrumskih prostorija valjalo sa svih strana zaštititi posebnom konstrukcijom. Najveća visina iskopa građevne jame na za-

padnoj strani iznosi 19,5 m, a ta se visina postupno smanjuje te duž istočne granice gradilišta, uz Dežmanov prolaz, iznosi 4,5 m. Valja dodati da se temelj zabatnog zida zgrade na sjevernoj granici gradilišta nalazi 2,8 m iznad dna građevne jame. Zaštitu građevne jame izvele su zajednički tvrtke Conex d.o.o. iz Zagreba i Vinkuran d.o.o. iz Zagreba koji

ujedno izvodi i sve betonske radove na građevini.

Na zapadnoj strani s najvećom visinom iskopa, na južnoj strani i na sjevernoj do zabatnog zida postojeće zgrade izvedena je zaštitna konstrukcija građevne jame s pomoću štapnih sidara, prednapetih geotehničkih sidara i armiranobetonske zavjese. Na tri razine zavjese izvedeni su posebni podesti od po 100 cm kao armiranobetonske grede unutar kojih su izvedena geotehnička sidra. Primijenjena je metoda nazvana "soil nailing" (čavlima ojačano tlo), koja se uglavnom upotrebljava za manje zasjeka.

Ovo je, kako nas je izvijestila mr.sc. Božica Marić iz *Conexa*, jedan od najvećih zasjeka u glinovitim tlima uopće na kojima je primijenjena ta metoda. To je prvenstveno bilo moguće jer je tlo koherentno i visoke čvrstoće, iako je na sjevernoj strani iskopa zapaženo i postojanje umjerenog klizišta. Inače je armiranobetonska zaštita jame izvedena tik do podrumskog zida građevine, a do vrha je zaštitna konstrukcija odmaknuta od zida građevina i taj razmak na vrhu iznosi 3 m. Uz Dežmanov prolaz jama je zaštićena mikropilotima s jednim redom štapnih sidara, a sa sjeverne strane armiranobetonskim L profilima od dna temelja zabatnog zida do dna građevne jame. Nadzor izvođenja zaštite građevne jame obavljao je Ramon Mavar, dipl. ing.građ. iz *IGH* u Zagrebu, a posebna mjerenja deformetrima utvrdila su pomake konstrukcije u sredini zapadnog krila od samo 2 mm u 6 mjeseci otkako je zaštita jame izvedena.



Iskop građevne jame krajem svibnja 2000.

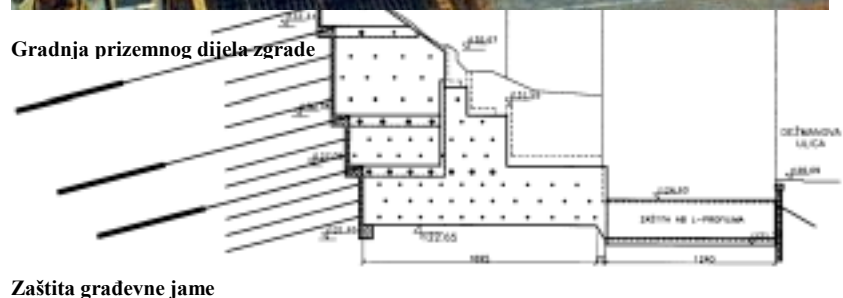
Posjetili smo nedavno gradilište nove poslovno-stambene zgrade, čija se visoka dizalica iznad zgrada u Ilici može uočiti s mnogih točaka u gradu. Upravo su se završavali svi radovi na izgradnji podrumskog dijela građevine. Betonski su radovi, kako nam je rekao voditelj gradilišta Ivan Pavlović, ing. građ., započeli 28. travnja ove godine, a rok za dovršetak konstrukcije je 15. ožujka 2001. godine. Zbog relativno skućenog prostora na gradilištu je svakog dana prosječno 25 radnika. Iako je gradilište u strogom središtu grada i u maloj i uskoj ulici, što je stvaralo probleme u upotrebi građevinskih strojeva i vozila, nije bilo nikakvih problema niti s iskopom niti s dopremom betona koji dovoze iz vlastite betonare u Retkovcu.

Za posjeta gradilištu sreli smo i projektanta prof. Krstulovića. Inače je investitor zgrade kupio građevnu parcelu zajedno s projektnom dokumentacijom te ishodio pravomoćnu i konačnu građevnu dozvolu. Sreli smo i Božidara Šnelera, dipl. ing. građ., projektanta konstrukcije. On nam

je rekao da je zgrada temeljena na armiranobetonskoj ploči, a konstrukcijski sustav čine armiranobetonski zidovi i okviri s međukatnim armiranobetonskim pločama.

Posjet gradilištu zaključili smo razgovorom s Mirom Zavalicem, dipl. ing. građ., voditeljem nadzora iz tvrtke GIP-AMZ iz Zaprešića. On smatra da su dosadašnji radovi izvedeni kvalitetno i u skladu s planiranim rokovima. Predviđeno je da zgrada bude pod krovom sredinom ožujka, a konačno se dovršenje očekuje krajem 2001. godine.

Na kraju nam je sugovornik bio Lui Giaschi, dipl. ing. građ., direktor Partner investa, inače investitora i vlasnika zgrade. On nam je rekao da je pravilo tvrtke da na najatraktivnijim lokacijama grade najkvalitetnije zgrade. Uvjeren je da će budući korisnici nove zgrade u Dežmanovu prolazu živjeti i raditi u izuzetnim uvjetima, jer nova zgrada ujedinjuje prednosti centra s tišinom periferije, po čemu nema konkurencije među sličnim zgradama izgrađenim u Zagrebu



u posljednjem desetljeću. Svi će stanovi biti najsuvremenije opremljeni, a korisnici će moći, u suradnji sa stručnjacima tvrtke, izabrati i dodatnu opremu. Poslovni će prostori biti, kako je uobičajeno, u 'roh-bau' izvedbi s ugrađenim instalacijama, opremom za grijanje i hlađenje, vatrodojavnim i protuprovalnim sustavima te aluminjskom vanjskom stolarijom. U prostor za garaže ulazit će se kroz vrata s daljinskim upravljanjem, a daljinsko upravljanje imaju i vrata svih garaža. Taj se prostor automatski prozračuje, a ima i ugrađeni vatrodojavni sustav.

Da je opredjeljenje *Partner investa* za kvalitetnim, skupim i luksuznim stanovima i poslovnim prostorima ispravno, pokazuje veliko zanimanje potencijalnih korisnika, među kojima su i pojedina diplomatska predstavništva. No još se nisu opredijelili, rekao nam je na kraju ing. Lui Giaschi, hoće li stanove i poslovne prostore prodavati ili iznajmljivati. O tome će odlučiti sukladno uvjetima na tržištu. B. Nadilo

Fotografije: B. Morić