

POSLOVNI TORANJ U SAVSKOJ CESTI U ZAGREBU

U neposrednoj blizini znanog *Cibona* centra, s velikom košarkaškom dvoranom i okruglim tornjem, u Savskoj se cesti u Zagrebu gradi nov poslovni centar koji će suvremenim oblikovanjem i dojmljivošću značajno obilježiti tu prometnu gradsku ulicu. Budući *Hoto bussiness tower*, kako se naziva, gradi se na prostorima negdašnje Tvornice dječje obuće *Zagreb*. Investitor je tvrtka *Hoto Zagreb* d.o.o. kojoj je direktor i vlasnik Tomo Horvatinčić, inače poznat kao uspješan ugostitelj te vlasnik restorana i hotela *Babylon* u Samoboru, a u posljednje vrijeme investitor velikih poslovnih građevina, primjerice *Castelum centra* u Hebrangovoj ulici kojim se koristi *Hrvatski tele-*

BUSINESS TOWER IN SAVSKA ULICA STREET IN ZAGREB

A new Hoto Business Tower is currently under construction near Cibona center in Zagreb. Upon completion it will be rented to Croatian telecom company as office space. An interesting feature of this edifice is that, according to building permit, the building was to be ten stories lower than currently requested through changes in design. It is expected that a positive response will be given to this request as there are quite a few buildings with about twenty stories in Savska ulica, which is the principal south to north artery of the city of Zagreb. The Client also expects to obtain from Railway Authority the approval to build a new suburban railway station and an underpass below the railway line. It is estimated that this new office building will be completed, either in its lower or higher alternative, in early 2004.

kom. Autor je na natječaju nagrađenog projekta Marijan Turkulin, dipl. ing. arh., iz tvrtke AMT d.o.o. iz Zagreba, koji je između ostalog u

Zagrebu oblikovao novu *Chromosomu* zgradu u Vukovarskoj ulici i hotel *Sheraton*. ATM je izradio i glavni projekt, a glavni je projektant Lovorka



Tlocrt 3. kata novoga poslovnog centra

Gradilišta

Petrović Jović, dipl. ing. arh. Građenje nadzire tvrtka *BIS d.o.o.*, a glavni je nadzorni inženjer Božo Blažević, dipl. ing. arh., na čelu skupine brojnih vanjskih suradnika. Izvoditelj je armiranobetonske konstrukcije, s dijelom zidarskih radova te ugradnjom izolacije i asfalta, *Tehnika d.d.* iz Zagreba.

Nedavno smo posjetili ovo veliko gradilište i razgovarali s Davorom Petelinšekom, dipl. ing. građ., tehničkim direktorom i koordinatorom gra-



Radovi u građevnoj jami

đenja iz tvrtke *Hoto Zagreb*, te Marinom Hrastom, dipl. ing. građ., glavnim inženjerom izvoditelja konstrukcije. Saznali smo da je prostor nekadašnje tvornice dječjih cipela u stečaju nakon nekoliko pokušaja kupila tvrtka *Hoto* za otprilike 1,7 milijuna eura. Nakon toga, a bilo je to u rujnu 2002., srušene su zatečene stare zgrade (srušila ih je tvrtka *Eurco d.o.o.* iz Vinkovaca), a zatim je obavljen duboki iskop. Na zaštiti građevne jame radio je *Conex d.o.o.* iz Zagreba. *Tehnika* je na gradilište stigla u siječnju 2003., a rok za dovršetak svih ugovorenih radova je kraj srpnja 2003.

Ing. Petelinšek nam je rekao da je površina građevne parcele 1918 čet-



Gradilište u fazi radova do razine prizemlja

vornih metara, a da je tlocrtna površina zatvorenih dijelova građevine 1533,23 m², što znači da je izgrađenost građevne čestice gotovo 80 posto. Građevina je približnih dimenzija od 40 x 65 metara, a tlocrtno približno odgovara obliku slova H, dok se podrum prostire praktički cijelom građevnom parcelom. Svi će poslovni prostori imati istovjetan tlocrt i visinu, iako je bilo predviđeno da se

prva četiri kata izjednače s postojećim zgradama u Savskoj cesti te da po visini budu neznatno manji.

Zgrada će imati četiri podzemna kata, prizemlje i 8 katova, odnosno jedan više u središnjem dijelu u kojem su predviđeni tehnički sadržaji. U podzemnim prostorijama predviđene su garaže i servisne prostorije, u prizemlju je veliko ulazno predvorje,



Pogled s druge strane ulice na građevinu u gradnji

neke službene prostorije i jedna trgovina. Sa sjeverne je strane predviđen kolni ulaz u podzemne garaže, a u zapadnom je dijelu prostor za nadzor s pomoćnim ulazom.

Građevina je smještena uz zapadnu stranu Savske ceste, na površini predviđenoj za mješovite namjene. Taj prostor nema precizno određena urbanistička rješenja, ali se nalazi na vrlo vrijednom području unutar granica zaštićene povijesne urbane jezgre grada, zapravo na samom u dodiru s tom zonom. Zbog povijesne i graditeljske slojevitosti Savske ceste, inače jedne od najstarijih povijesnih gradskih komunikacija čiji izgled vidljivo odražava faze razvoja i širenja grada, u oblikovanju su nove zgrade poštovani posebni uvjeti Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode. S prvonagrađenim se natječajnim radom se ujedno suglasio i Gradski zavod za planiranje razvoja grada i zaštitu okoliša. Predvidalo se da se na istočnom pročelju uz Savsku cestu, i na sjevernom uz željezničku prugu, do četvrtog kata parapeti oblažu kamenom oblogom, kao svojevrsni prijelaz prema ostalim zgradama u Savskoj cesti. U gornjim zonama, iznad postojećih zgrada, parapeti su se trebali oblagati emajliranim staklom. Predviđeno je da cijela građevina bude obložena reflektivnim staklom neutralne sive boje, koja će ujedno korisnike termički štititi od insolacije.

Tlocrtno je ulični i dvorišni dio zgrade povezan s uvučenim komunikacijskim spojem. Ujedno je dvorišni dio blago lučno zaobljen prema sjeverozapadu, a sjeverni završetak zgrade je lučni, radi prilagodljivijeg završetka prostorne strukture i boljeg uklapanja u postojeći okoliš. Opće je uvjerenje da se takva dinamička kompozicija, zajedno s mirnim linijama glavnog volumena uz Savsku cestu, skladno oblikovno i funkcionalno dopunjuje s *Cibona* centrom u blizini.



Pogled na gradilište sa sjeverne strane

Konstrukcija cijele građevine je okvirni armiranobetonski sustav. Sve je protupotresno ukrućeno središnjom jezgrom za vertikalne komunikacije i prilagođeno činjenici da se nova poslovna zgrada gradi u VIII. seizmičkoj zoni, a ujedno su poštovani i posebni uvjeti koje propisuju *Hrvatske željeznice* za zgrade u blizini željezničkih pruga. Konstrukciju sačinjavaju armiranobetonski zidovi i stupovi koji preuzimaju sve vertikalne sile i horizontalne utjecaja-

je te ih preko temeljne ploče prenose na tlo. Stropne su konstrukcije armiranobetonske monolitne ploče (debljine 25 cm), a ploče su preko širokih podvlaka i greda oslonjene na stupove ili neposredno na zidove. Ravni je krov armiranobetonska ploča, a bit će obrađen kulir-pločama na gumenim nosačima, s tim što će krov iznad plinske kotlovnice biti od laganog "sendvič" lima. Unutrašnji su zidovi predviđeni kao gips-kartonski, a u svim će prostorijama biti podignuti i podovi i spuštene stropovi.

Namjena je zgrade strogo poslovna. U četiri podzemna kata smješteni su garažni i tehnički sadržaji. Površina prostora za parkiranje jest približno 7,5 tisuća četvornih metara, a ukupno su predviđena 244 parkirališna mjesta. Na prvom je katu planirana posebna restauracija isključivo namijenjena korisnicima poslovnog prostora i njihovim gostima, a u prizemlju samo jedna trgovina za prodaju proizvoda ili usluga korisnika. U svim će nadzemnim katovima isključivo biti poslovni prostori, osim krova gdje se predviđa ugradnja tehničkih sadržaja. Površina je zgrade 22.000 m², a njezina se vrijednost procje-



Dio gradilište uz Savsku cestu



Radovi u interijeru

njuje na više od 30 milijuna eura.

Svojedobno se u samim počecima građenja govorilo da će se cijeli prostor iznajmljivati i da se gradi samo za jednog najmoćnijeg koji se onda još nije spominjao. To nam je potvrdio i ing. Petelinšek, s tim da nam je otkrio da će najmoćniji cijele poslovne zgrade biti *Hrvatski telekom*, tvrtka za koju je *Hoto Zagreb* već izgradio spomenuti *Castelum centar* u središtu Zagreba, gdje je adaptirana postojeća ulična zgrada s interpoliranim zgradama u dvorištu. Inače *Hoto Zagreb* d.o.o. je tvrtka koja ima 10 zaposlenika, a ing. Davor Petelinšek u njoj radi od kraja prošle godine kada je prešao iz *Kamgrada* d.o.o. Očekuje da će cijeli *Hoto business tower* biti potpuno dovršen i predan najmoćnijem krajem 2003. Ne treba posebno isticati da će poslovni prostori biti opremljeni najsvremenijim tehničkim sadržajima primjerenima njihovoj poslovnoj namjeni, a za unutrašnje uređenje bit će angažirane specijalizirane tvrtke. Okolne kolničke i pješačke površine obradit će se granitnim kockama, sve će predviđene površine biti ozelenjene, a pokušat će se posaditi visoko drveće svugdje gdje to bude moguće, dok će se prizemni zidovi i ograde oblo-

žiti granitom i djelomično prekriti puzavicama.

Ovo je bio kratak prikaz onoga što se započelo graditi i za što su izdane i lokacijska i građevna dozvola. No želja je naručitelja da se zgrada znatno poveća, čak za cijelih deset katova. Investitor je uvjeren da će na to dobiti pravo, posebno stoga što je ima suglasnost gradskog Zavoda za zaštitu spomenika kulture (izdanu 22. listopada 2002.), u kojoj se tvrdi

da je povećavanje građevine u skladu s visinama mnogih drugih zgrada uz Savsku cestu. Naime, u neposrednom je susjedstvu toranj *Cibone* koji uz prizemlje ima 25 katova, a nešto se sjevernije nalazi hotel *Opera* s prizemljem, mezaninom i 12 katova. Južno se od gradilišta nalazi vrlo visoka građevina *Zagrepčanke* (prizemlje + 24 kata), južnije zgrada *Industrogradnje* (prizemlje + 15 katova), a još dalje *Vjesnikov* toranj i brojni drugi stambeni neboderi. Gotovo da toj ulici odgovaraju visoke zgrade kao svojevrsan ulaz u staru i povijesnu jezgru. Mora se dodati da je investitor zatražio i suglasnost od *Hrvatskih željeznica* da se uz budući poslovni kompleks izgradi posebna stanica za vlakove prigradskih željeznica, čime bi cijeli poslovni kompleks (zajedno s *Ciboninim* centrom) djelovao kao zaokružena cjelina, a ujedno bi se pothodnikom ispod željezničke pruge dobio prilaz u zgradu iz ulice Florijana Andrašeca.

Za novi i preoblikovani te znatno viši poslovni centar izrađen je i novi glavni projekt autor kojega je Boris Frgić, dipl. ing. arh., iz tvrtke *Conar* d.o.o., a za taj je novi projekt zatražena nova građevna dozvola. Povećanje broja katova nije uopće mije-



Zapadni dio zgrade u gradnji



Projektirani izgled novog poslovnog centra

njalo tlocrt. Ipak ponešto promijenjen raster pročelja uvjetovan je novom visinom zgrade. Jedine su veće intervencije ostakljena panoramska dizala na pročelju uz Savsku cestu (koja od prvog kata prema vrhu imaju blagi otklon od zgrade od približno 3 posto), neznatno povećavanje volumena dvorišnog objekta prema jugu, otvaranje sjeverne strane zapadnog pročelja (uz željezničku prugu) ostakljenom fasadom te preoblikovanje uvučenog dijela pročelja prizemlja i prvog kata drugačijom bojom stakla i vrstom granita, koja više neće biti crna već žućkasto-smeđa. Krov više nije potpuno izjednačen nego je rađen kaskadno. Ponešto je izmijenjena i boja fasade, predviđa se nešto življa plava nijansa, a novi su volumeni građevine uvjetovali i drugačije vizualne odnose. Napuštena je prvim projektom predviđena uokvirena struktura prvih četiri katova, radi izjednačavanja s ostalim zgradama u ulici. Preoblikovana ostakljena fasada tako je poprimala izgled suvremenih poslovnih središta kakvi se danas grade posvuda u svijetu. Nova bi građevina bila visoka 80,65 m iznad razine Savske ceste, a središnji bi prostor s tehničkim sadržajima bio nešto viši. Zbog kaskadnog izgleda u istočnom bi dijelu uz Savsku cestu imala 20 odnosno 18 nadzemnih katova, a 16 na zapadnom dijelu uz željezničku prugu.

Gradilištem nas je proveo glavni inženjer Marin Hraste, koji je ujedno i direktor jedne radne jedinice u *Tehnici*. Upoznao nas je usput i s voditeljem građenja Petrom Gotalom, građ. teh. Saznali smo da je svota u ugovoru o građenju, dakako zaključenom za tzv. "malu kuću", 21,777 milijuna kuna (s PDV-om). Iako je pomalo neobično da izvoditelj konstrukcije zapravo ne zna kolika će biti konačna visina građevine koju gradi, ing. Hraste tvrdi da zapravo nema nikakvih problema. Zgrada se gradi kako je uglavnom i bilo predviđeno prvim projektom, a ako investitor dobije novu građevnu dozvolu, nastavit će graditi dalje sve do predviđene visine. Za sada rade prema svim dobivenim suglasnostima, a zapravo se radi o posve normalnom odvijanju radova, što potvrđuju i sve inspekcije koje redovito obilaze gradilište. Zapravo su konstrukcija i armatura predviđeni za novu i veću zgradu. Projektant je konstrukcije Ivan Ljubimir, dipl. ing. građ., iz tvrtke *Nekton* d.o.o. iz Zagreba. To im ne predstavlja nikakve posebne probleme, čak predviđaju da bi im, baš kao što je to sada slučaj, za svaki kat trebalo približno desetak dana, što za 9 katova iznosi točno 90 dana produžetka građenja. Zgrada bi se inače površinski povećala za približno desetak tisuća četvornih metara, a procjenjuje se da bi joj vrijednost porasla za otprilike dvadesetak milijuna eura.

U šetnji gradilištem saznali smo da je svakodnevno uposljeno prosječno gotovo 180 radnika, od čega od *Tehnike* 120, a ostali su djelatnici brojnih kooperanata. Za izvođenje je ugovorom predviđeno vrlo malo vremena, ali se nalaze u granicama terminskog plana. Dobivene su sve suglasnosti i one se strogo poštuju. Radi se cjelodnevno, čak do 22 sata navečer, s tim što se pazi da se u večernjim satima ne ometa okolne stanare. Najviše je problema u činjenici što je gradilište u strogom centru i što za strojeve i dizalice ima izuzetno malo prostora za manipulaciju. Poseban je problem obližnja željez-



Početak oblaganja pročelja

nička pruga kojom stalno teče putnički i teretni promet i preko koje niti jedan krak dizalice nikada ne smije preći.

Dakako da smo iskoristili priliku da se popnemo na vrh gradilišta i da grad Zagreb pogledamo iz još jedne neobične perspektive. Za našeg posjeta radilo se na šestom katu, a kada smo uz gradilište prošli nakon nekoliko dana primijetili smo da se visina približila osmom katu, dakle do kritične granične visine. Ujedno smo zamijetili da je započelo stakleno oblaganje pročelja.

Valja zaključiti da će novi poslovni centar na Savskoj cesti, neovisno o tome hoće li biti izgrađen u svojoj nižoj ili višoj verziji, značajno obogatiti vizure u smjeru sjever-jug vjerojatno najprometnije zagrebačke ulice i da će vrlo brzo postati jedan od prepoznatljivih vizualnih zagrebačkih znakova, skladno se dopunjujući s obližnjim *Cibona centrom*. Posebno će dojmljivo biti što će se novi poslovni centar u "high-tech" stilu praktički nalaziti u neposrednoj blizini čuvenog i zaštićenoga čeličnoga željezničkog nadvožnjaka iznad Savske ceste, znamenit i po tome što je dijelom pričvršćen zakovicama, a dijelom varenjem.

Branko Nadilo