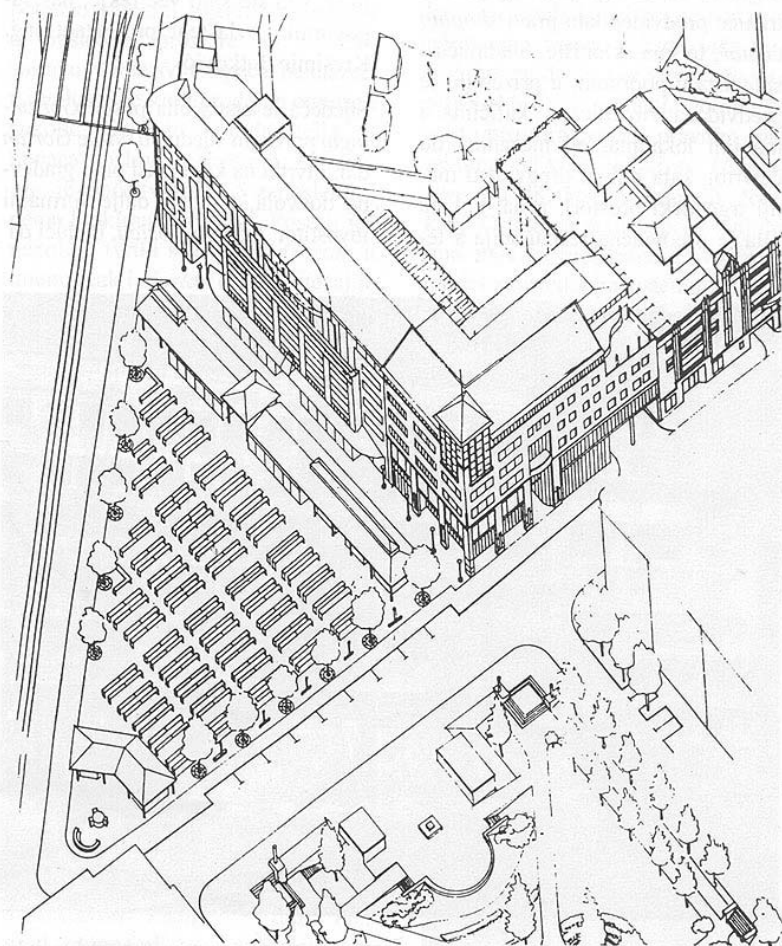


## DUGOTRAJNA IZGRADNJA TRŽNICE GORICA U ZAGREBU

Planovi o preseljenju otvorene tržnice s Kvaternikova trga u Zagrebu na obližnji negdašnji prostor tvornice emajliranog posuđa *Gorica* (po kojoj je planirana tržnica i dobila ime), na ugao koji zatvara Šubićeva i Martićeva ulica, stari su gotovo tri desetljeća. Gradnja je na tom prostoru počela 1989. godine. Investitor je bio ondašnji GP *Vladimir Gortan*. Buduća se tržnica gradila novcem koji su za kupnju prostora dale tvrtke i pojedinci. Projektну dokumentaciju izrađivala je zagrebačka projektna tvrtka *Plan*, a ta je dokumen-

### DELAYED CONSTRUCTION OF GORICA MARKET IN ZAGREB

*Construction of a new and modern market, with a car park in basement, started 12 years ago on the site of the ex vessels factory. This market was to replace the nearby open air market situated on the Kvaternik's Square. The open and closed spaces of the new market were built by the money obtained from the sale of future office space. However, the contractor and the client experienced some difficulties so that the market was never finished, although the entire structure was completed and some of the services were installed. The space stayed unfinished for several years and was in fact used by the homeless. Finally, thanks to the joint efforts of city authorities and the buyers, an agreement was reached for the completion of the work. The market will finally be completed by another contractor and the works are scheduled for completion by the end of 2001. The future owners of office space agreed that only the common facilities will be fully completed and furnished, while the users will complete the office space by themselves.*



Pogled na buduću tržnicu (iz idejnog projekta)

tacija bila usklađena s ondašnjim Uvjetima uređenja prostora izrađenim u Urbanističkom zavodu grada Zagreba. Kompletna je tehnička dokumentacija izrađena 1990. godine i na temelju nje je 1991. izdana građevna dozvola, a godinu dana kasnije izdana je i dopunska građevna dozvola.

Tako su se početkom devedesetih počeli graditi otvoreni i zatvoreni prostori nove tržnice, s parkiralištem i podzemnom garažom, sa skladištima te brojnim lokalima i poslovnim prostorima. Građevina je došla do pod krov, što znači da su bili izvedeni grubi građevinski radovi i manji dio instalacija. Zbog teškoća u kojima se *Gortan* zatekao sve se otegnulo, nezadovoljni su kupci protestirali, a 1993. (iako u *Gortanu* spominju 1995.) gradnja je potpuno prekinuta. U nedovršenu građevinu uselili su se skitnice i narkomani.

U studenom 1999. godine potpisan je Sporazum o nastavku izgradnje i o završetku kompleksa *Tržnica Gorica*. Grad se Zagreb tim sporazumom obvezao završiti izgradnju na račun svih korisnika po načelu jednakosti. Iste je godine raspisan međunarodni natječaj za završetak izgrad-

nje, a za izvoditelja je izabrana zagrebačka *Industrogradnja*. U međuvremenu je na zahtjev investitora došlo do nekih promjena u odnosu prema prijašnjoj projektnoj dokumentaciji. Zbog toga je ishođena nova lokacijska dozvola. Izrađeni su i glavni projekti za dobivanje dopunske građevne dozvole (koja je ishođena 25. siječnja 2001.). Nedavno su, u svibnju 2001. godine, započeli radovi i završetak se cijele građevine očekuje krajem godine.

To bi ukratko bio sažetak svih dosadašnjih događanja vezanih uz gradnju nove zagrebačke tržnice. Za detaljnije objašnjenje svih zamršenih pravnih i graditeljskih zavrzlama valjalo je obići mnoge sugovornike i obaviti mnoge razgovore. Nije nam bila namjera saznati razloge svih nesretnih zbivanja, i razmrsiti mnogobrojne nedoumice i nerijetka međusobna optuživanja, već saznati potpunu informaciju o novoj i lijepoj građevini koja će mnogo značiti za grad Zagreb, posebno za zadovoljavanje potreba u opskrbi stanovnika središnjega i sjeveroistočnog dijela grada. Za početak smo krenuli od projekta i razgovarali s Krešimirom Butkovićem, dipl. ing. arh., koji je potpisao cjelovitu građevinsku dokumentaciju kompletiranu 1999. godine, budući da nekadašnji projektanti kompleksa tržnice više ne rade u projektnoj tvrtki *Plan d.d.*

U izradi arhitektonskih dijelova projekta sudjelovali su mnogi projektanti. Idejni su projekt izradili Ante Čipin, dipl. ing. arh. i Zoran Hebar, dipl. ing. arh. Građevina ima nekoliko odvojenih dilatacija. Dilatacije A1 i A2 imaju samo podzemni i nadzemni dio, a nalaze se ispred i iza povezane višekatnice u kojoj će biti zatvorena tržnica i ostali poslovni sadržaji. U tim su povezanim dilatacijama u podrumu predviđene garaže i parkirališta, a u nadzemnim na otvorenom zelena tržnica i prostori za

ulaz u garažu. Dilatacija B nalazi se na sjevernom rubu građevne parcele uz Šubićevu ulicu, a obuhvaća skladišta u podrumu, lokale u prizemlju i poslovne uredske prostore na sljedećim katovima. Tu je dilataciju projektirao Bogdan Plečaš, dipl. ing. arh. Dilatacija C uključuje središnji, najveći dio građevine, a ima skladišta, sanitarne prostore i prolaze za garažu u podrumu. U prizemlju je zatvorena tržnica s kioscima, a na katovima iznad nje uredski poslovni prostori. Nju je, zajedno s dilatacijama A1 i A2, projektirao Ante Čipin, dipl. ing. arh. I konačno, dilatacija D smještena je uzduž Martićeve ulice i jednim je dijelom najviši dio cijele građevine, a projektirao ju je Nikša Bojanić, dipl. ing. arh. Taj je dio tržnice predviđen kao pravi *shopping centar*, te ima sklonište, hladnjaču i skladišta u podrumu, u prizemlju je predviđana ribarnica s kafićima i manjim lokalima, od mezanina do četvrtog kata bili su predviđeni manji trgovački prostori, a na 4. katu bila je predviđena restauracija s te-

rasom. Dalja su dva kata bila namijenjena uredskim poslovnim sadržajima.

Sve su izmjene usklađene s izmjenama i dopunama navedenima u lokacijskim dozvolama, ali i s prijašnjim izmjenama i dopunama u projektnoj dokumentaciji, tako da je bilo moguće sagledati građevinu u njezinoj cjelovitosti. Sve su izmjene i dopune projekata izražene uz pismenu suglasnost prvih projekatana građevine, što je uočljivo po njihovim supotpisima na sastavnicama grafičkih priloga u izmjenama i dopunama napravljenim u 1998. i 1999. godini. Zapravo izrađen je Glavni projekt ili cjelovita projektna dokumentacija s izmjenama i dopunama, a potpisao ju je, kao što smo već rekli, naš sugovornik, ovlaštenu projektant ing. Krešimir Butković.

Sljedeća je etapa bila posjet *Gortaningu*, pravnom sljedniku tvrtke *Gortan d.d.* i tvrtki na koju glasi prva građevna dozvola, pa je i dalje formalni investitor *Tržnice Gorica*, budući da



Stanje gradnje nove tržnice *Gorica* iz godine 1992., objavljeno na naslovnoj stranici časopisa *Građevinar* br. 8./1992.



Pogled na gradilište (lipanj 2001.)

se Grad Zagreb obvezao da će samo potpuno izgraditi zajedničke prostore a poslovne prostore u *roh-bau* sustavu, u ime svih kupaca, ne ulazeći u međusobne kupoprodajne odnose i sukobe između prodavatelja i kupaca poslovnih prostora. *Gortan-ing* je inače tvrtka sa 5 zaposlenih i nema blokiran žiroračun. Postoji još nekoliko tvrtki s nazivom *Gortan* u imenu (čak i *Gortan d.d.*), u stečaj je otišla samo tvrtka *Gortan-Visokogradnja*, a neke su, poput *Gortan Zadar* i *Gortan Zagreb*, privatizirane i nemaju nikakve veze s nekad velikim i cijenjenim građevinskim poduzećem. Odluka da se ne ide u stečaj bila je posljedica sudske nagodbe s vlasnicima poslovnih prostora koji su odustali od tužbe jer su se bojali da bi stečajem izgubili sva svoja prava na kupljeni prostor. Ova-ko im je pružena prilika da svoja potraživanja ipak na neki način ostvare.

U *Gortan-ingu* razgovarali smo s Dragutinom Kladićem, ing. prom., direktorom, Vladimirom Kindijem, dipl. ing. građ., voditeljem nadzora nekadašnje izgradnje, koji je do 1992. radio u Zavodu za izgradnju grada, a sada je u tvrtki *Kinding d.o.o.*, te s Tomislavom Pichlerom, dipl. ing. građ., dugogodišnjim zaposlenikom koji je od samih početaka bio upoz-

nat s projektom. Problemi su nastali kada su ostali kupci prestali plaćati ugovorene iznose i kada više nije bilo novca da se sve završi. Svi su prostori bili prodani. Gotovo 70 posto prostora pripada pravnim subjektima, od kojih je najveći (*Exportdrvo*) u dilataciji C ima čak četiri kata. Ostalo su mali kupci i s njima ima najviše problema. Usvojen je model završetka po sistemu "ključ u ruke" do vrata pojedinog lokala ili

prostorije, a unutar prostora do roh-bau izvedbe, neovisno o tome kako je opremanje prostora bilo ugovoreno. Svi kupci unatoč plaćenim iznosima prema kupoprodajnim ugovorima moraju nešto doplatiti, ovisno o veličini i namjeni prostora.

Od ing. Pichlera smo na kraju razgovora saznali da je *Gortan* dugo bio prisutan na prostoru bivše tvornice *Gorica*, te da su krajem osamdesetih godina prošlog stoljeća (neposredno prije početka gradnje nove tržnice) izgradili ugao Martičeve i Heinzlove, u sklopu kojega je izgrađena jedna od prvih javnih gradskih garaža. Također smo saznali da je konstrukcija cijele građevine armiranobetonska, a da su stupovi u podrumskim i drugim prostorijama rađeni najčešće u rasteru od 6 x 6 m. Građevina je temeljena na armiranobetonskoj ploči.

U Gradskom uredu za izgradnju razgovarali smo s Mirom Jeras, dipl. ing. građ., koordinatoricom za izgradnju *Tržnice Gorica*. Od nje smo i saznali točan iznos od 18.062,96 četvornih metara otvorene i zatvorene neto komercijalne površine. Uloga je Grada određena Sporazumom u studenome 1999. godine koji je potpisalo više



Kiosci u gradnji na otvorenom dijelu tržnice



Pročelja u Martićevoji ulici

od 90 posto kupaca. Potpisali su ga predstavnici *Gortana-inga* i *Gortan-gradevinasrta*. Grad Zagreb je naručitelj radova u ime svih kupaca poslovnih prostora. Analizom troškova utvrđeno je da za završetak tržnice treba izdvojiti nešto više od 80 milijuna kuna, koje na poseban račun uplaćuju 423 vlasnika prostora u budućoj tržnici. Među njima su *Export-drvo* i Grad Zagreb vlasnici više od 50 posto poslovnih prostora u kompleksu *Tržnice Gorica*.

Po ugovoru o sufinanciranju završetka izgradnje, ovisno o vrsti i lokaciji

prostora, vlasnici moraju platiti od 2.897 do 5.913 kuna po četvornom metru. Izvedeni radovi po ovjerenim situacijama uredno se plaćaju izvođitelju radova. Naprosto nema nikakvih razloga da svi radovi ne budu završeni do kraja godine. Temeljem Sporazuma o dovršenju izgradnje i Ugovora o sufinanciranju svi vlasnici poslovnih prostora dužni su svoje prostore urediti u roku od 180 dana od dana završetka izgradnje.

Inače su "privremeni korisnici" prostore otvorenog i nezaštićenog gradilišta "uredili" ne samo za boravak i



Radovi u unutrašnjosti građevine na višim katovima

spavanje, već su ga zatvarali i iznajmljivali kao skladišta preprodavačima s tržnice na "Kvatriću". Stoga je u tom prostoru bilo mnogo otpada i mnogo štakora. Najzadovoljniji nastavkom izgradnje stanari su okolnih zgrada koji su se tako riješili izvora moguće zaraze.

Koordinatorica za završetak izgradnje *Tržnice Gorica* ing. Jeras ima mnogo primjedbi na kvalitetu izvedenih radova *od strane Gortana*. Mnoge stupove u podrumu trebalo je sanirati zbog oštećenja vlagom, zbog nekvalitetno izvedene i nedovršene plohe otvorene tržnice. Trebalo je angažirati stručnjake iz Instituta IGH zbog njihove sanacije. Bilo je mjestimice i ožbukanih zidova koje je trebalo ukloniti jer su izvedeni nekvalitetno. Trebat će sanirati i rampe za ulaz u garažu. Ugrađeni a potom devastirani eskalatori u grubo izgrađenom objektu bila je velika pogreška, koja nas skupo košta. Trenutno se izvode radovi za priključenje na gradsku komunalnu infrastrukturu. Prostor otvorene tržnice bit će omeđen ogradom i drvoredom.

Na kraju smo posjetili i gradilište. Već i na prvi pogled može se uočiti da se primiče završetak radova, jer se radi i na fasadi i na krovštima, a grade se i uređuju i kiosci na otvorenim dijelovima buduće tržnice. Na gradilištu smo popričali s Majom Kolarić, građ. tehn., koja u ime *Industrogradnje-Indogradnje* koordinira izvođenje radova. Saznali smo da su na gradilište službeno od 21. svibnja 2001. godine, iako su prije toga (u suradnji s gradskom *Čistoćom*) morali ukloniti više od 900 prostornih metara povrća, kosti, madraca i raznoga drugog otpada. Sad više nema beskućnika, narkomana i preprodavača. Radi se na konstrukciji, a izvode se zidarski i instalaterski radovi. Mnoge su izmjene vezane uz nove propise i uvjete iz dopune građevne dozvole. Zapravo moglo bi se reći da se manje radi o izgradnji a više o adaptaciji. Jedan od problema je ne-

usklađenost projektne dokumentacije, jer za instalacije većina prodora ne odgovara i potrebno je bušiti nove. Primjetnu nekvalitetu dijela izvedenih radova lako je objasniti činjenicom da je u tvrtki u rasulu jedan radnik započinjao a drugi dovršavao, ne mareći mnogo za kvalitetu onoga što je napravljeno.

Na gradilištu trenutno radi 110 radnika. To su uglavnom radnici *Industrogradnje*, iako instalacije uvođe radnici specijaliziranih tvrtki. Nadzor građevinskih, elektroinstalaterskih i strojarских radova obavlja *Elektroprojekt* iz Zagreba, a glavni je nadzorni inženjer Neven Cvitan, dipl. ing. građ.

Završavajući ovu reportažu možemo zaključiti da *Tržnica Gorica* 12 godina nakon početka građenja ima konačno pravu priliku da bude potpuno završena i da jedna tužna graditeljska priča iz samog središta Zagreba bude konačno završena. Uloga Grada Zagreba, odnosno Gradskog ureda za izgradnju koji u ime Grada vodi radove, jest i časna i poštena. Grad je s vlasnicima poslovnih prostora odlučan u namjeri da se građevina

konačno dovrši, a sve kupoprodajne sporove valja rješavati neposredno između prodavatelja i kupaca.



Detalj dvorišnog pročelja

Zagreb će konačno dobiti atraktivnu i lijepu tržnicu u samom središtu. No možda ipak valja upozoriti na jednu drugu činjenicu. Izgradnja *Tržnice Gorica* bila je vezana uz temeljito preuređivanje Kvaternikova trga. Kada se početkom sljedeće

godine tržnica počne preseljavati u nov prostor, ostat će neuređen, prazan i ružan trg. Nije zamijećeno da



Ugrađeni elevator

se izrađuju projekti ili raspisuju natječajni o njegovu uređenju. Bilo bi zaista šteta da se nakon izgradnje nove tržnice još desetak godina čekati na uređenje Kvaternikova trga. Valjda se priča ipak neće ponavljati?

Branko Nadilo