

VIŠENAMJENSKA GRAĐEVINA U SREDIŠTU ZAGREBA

Zagreb će uskoro biti bogatiji za jedan poslovno-stambeni, trgovački, zabavni i hotelski kompleks koji se gradi u njegovu središtu, u neposrednoj blizini glavnih gradskih prometnih terminala – željezničkog i autobusnog. Ta se građevina, nazvana *Branimir centar*, nalazi na prostoru na kojem je nekad radila tvrtka *Kraš* d. d., inače najveći proizvođač konditorskih proizvoda u južnoj Europi. Prostor je tog kompleksa, smještenog na rubu zagrebačkoga Donjeg grada, omeđen Branimirovom, Draškovićevom, Borninom i Trpimirovom ulicom, a u tom se prostoru nalazi i hotel *Sheraton*, niz poslovno-stambenih višekatnica u Draškovićevoj ulici i jedna višekatna poslovna zgrada u Trpimirovoj ulici. Na prostoru su se budućega višenamjenskog kompleksa nalazile građevine različite veličine, od prizemnica do četverokatnica, a bio je i jedan dimnjak visok 35 m. Sve su te zgrade uklonjene prije početka građenja, a predviđeno je da

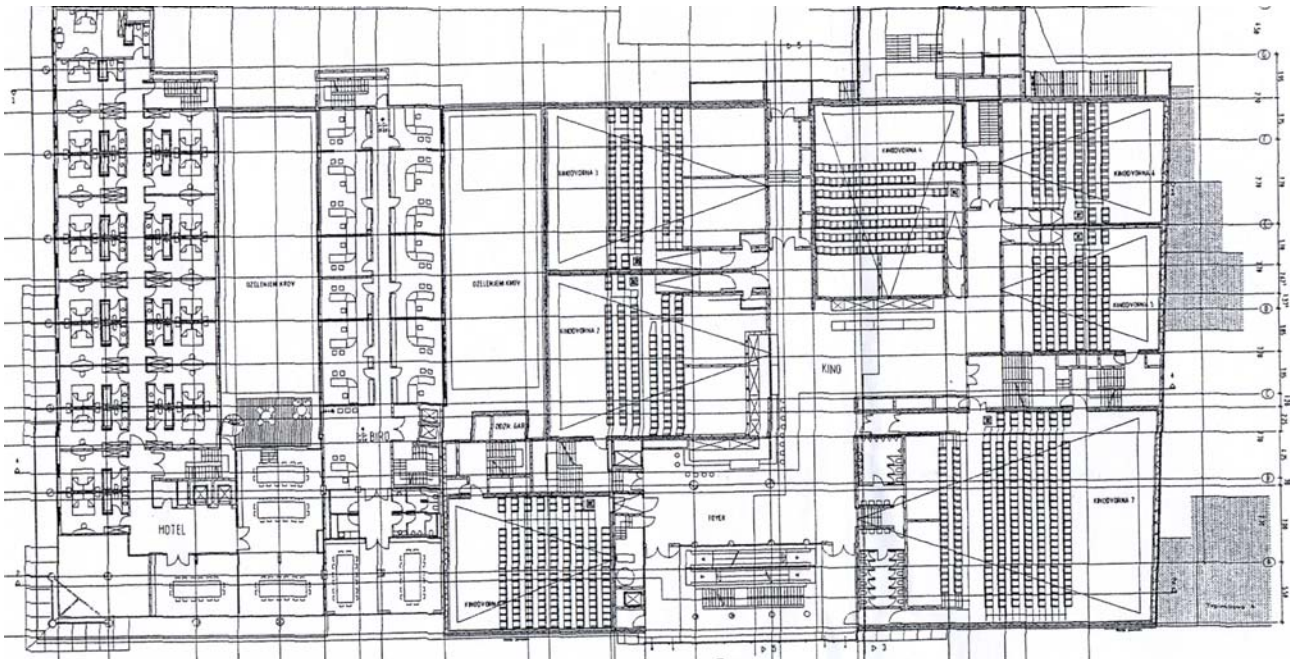
MULTIPURPOSE BUILDING IN THE CENTER OF ZAGREB

The construction of a big office-residential-amusement center called **Branimir** is currently under way in Branimirova ulica in Zagreb, in the zone formerly occupied by the **Kraš** factory. The entire complex is formed of four underground stories and six stories above the ground level. The underground portions will accommodate garages and technical installations, while the first underground story and the ground floor will be reserved for commercial use and restaurants/cafes. A spacious covered pedestrian street will also be located at the ground-floor level. One portion of the complex is reserved for a hotel, and a notable portion will be provided for a movie theater. With as much as thirteen cinema auditoriums this will be the first multiplex movie theater in Zagreb. Other portions of the complex will be used for offices and apartments. The entire building, with its complex and highly demanding structure, is being built for two years now and is to open its doors in mid September 2003.

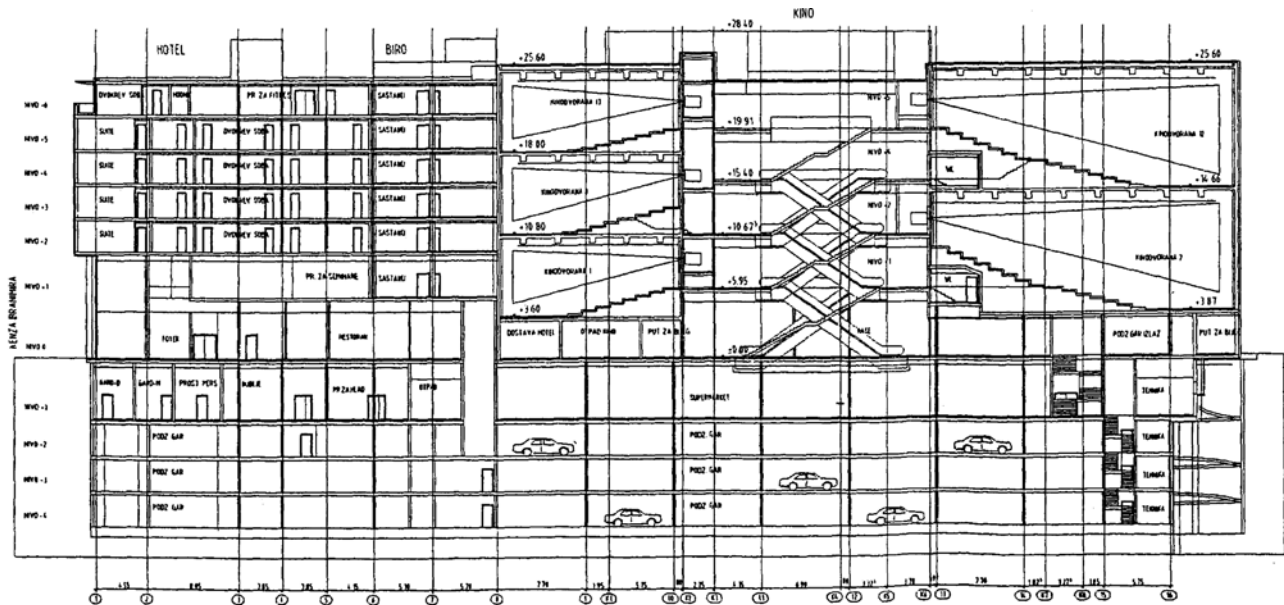
se novi centar skladno i u cijelosti uklopi u blok postojećih građevina.

Vjeruje se da je najveća vrijednost novog centra upravo njegov položaj - u blizini povijesnoga gradskog središta i glavnih prometnih tokova. Taj povoljni gradski položaj osigurava pješačke veze s ostalim središnjim

gradskim sadržajima, posebno s upravnim, kulturnim i zabavnim središtima grada i države, a i u blizini je atraktivnih gradskih perivoja. Upravo se zbog goleme potencijalne komercijalne vrijednosti ta velika građevna parcela (100 x 50 m) gotovo u cijelosti izgrađuje (maksimalna izgra-



Tlocrt prvog kata građevine



Karakterističan presjek kroz hotel i dvorane

denost 79,9 posto), a predviđena je za najvrjednije i najatraktivnije gradske sadržaje. Novi kompleks računa s dostignutom razinom gradskih sadržaja u neposrednom okruženju te ih nastoji maksimalno iskoristiti. Zapravo se računa s tim da će taj višenamjenski kompleks svojim brojnim sadržajima značajno promijeniti i obogatiti okolinu i dio grada u kojem se gradi.

Nedavno smo posjetili ovo veliko i složeno gradilište. U upravi izvoditelja radova *Strabaga* d.o.o. razgovarali smo s nekoliko inženjera koji su uključeni u izgradnju. Saznali smo da je investitor *Shopping center* d.o.o. iz Zagreba, tvrtka u vlasništvu *Strabaga* zadužena za izgradnju i kasnije upravljanje *Branimir centrom*. U ime investitora bio je nazočan Daniel Kajzer čija je službena uloga kontrola projekta. Projekt je izradila zagrebačka tvrtka *FAI* d.o.o., a glavni je projektant Nenad Bach, dipl. ing. arh. Nadzor obavlja *Interkonzalting* d.o.o., a odgovorni nadzorni inženjer je Sergie Waniek, ing. građ. Razgovoru su bili nazočni Franz Brezovec, dipl. ing. građ., glavni inženjer i Milko Volarić, dipl. ing. arh., arhitekt na gradilištu, a najviše smo podataka dobili od Nenada Roksandića, dipl.

ing. građ., voditelja gradnje koji je bio naš domaćin i organizator obilaska gradilišta.

Nosilac izgradnje kompleksa je *Strabag d.o.o.*, a glavni su mu kooperanti tvrtka *Tempo* iz Zagreba za izvedbu armiranobetonskih radova i *Opik* za oplata.

Tijekom razgovora saznali smo da je 16. svibnja 2000. započelo rušenje zatečenih objekata, a izgradnja

je dijafragme, kojom je zaštićena građevna jama i podzemni dijelovi cijele građevine započela 5. ožujka 2001. Gradnja je započela 16. kolovoza 2001., a rok za potpuni dovršetak radova je 15. rujna 2003. Da će sve biti završeno u roku uopće ne treba sumnjati budući da su u većem dijelu tog kompleksa u prvim mjesecima 2003. započeli radovi unutrašnjeg uređenja, a mjestimice su već uređena i pročelja.



Pripreme za iskop građevne jame (travanj 2001.)



Radovi u podzemnom dijelu građevine (kraj 2001.)

Cijeli se kompleks može okvirno podijeliti u podzemni i nadzemni dio. U najdonje tri etaže podzemnog dijela smještena je garaža sa 436 mjesta za parkiranje. U prvoj podzemnoj razini i u prizemlju kao druga cjelina su ugostiteljski i trgovački sadržaji s tim što su trgovački prostori većinom vezani uz prizemlje. Treća bi cjelina bila poslovno-stambena zgrada koja izlazi na Draškovićevo ulicu i kroz koju je ulaz u zatvorenu pješačku ulicu što spaja Draškovićevo i Branimirovu ulicu. Sljedeća bi cjelina bio hotel koji se nalazi na južnom i jugoistočnom dijelu, a smješten je od prizemlja do 6. kata te ima 147 dvokrevetnih soba i 4 apartmana. Peta cjelina bili bi uredi koji su smješteni u nadzemnim katovima, pretežno u dijelu kompleksa uz Trpimirovu ulicu, a šesta cjelina jest 13 kino-dvorana koje se nalaze od prvog do šestog kata u dijelu kompleksa uz Trpimirovu ulicu.

Građevina kao višenamjenski kompleks ima trgovačke, hotelske, zabavne, poslovne i stambene sadržaje s potrebnim parkirališno - garažnim mjestima i pratećim gospodarskim i

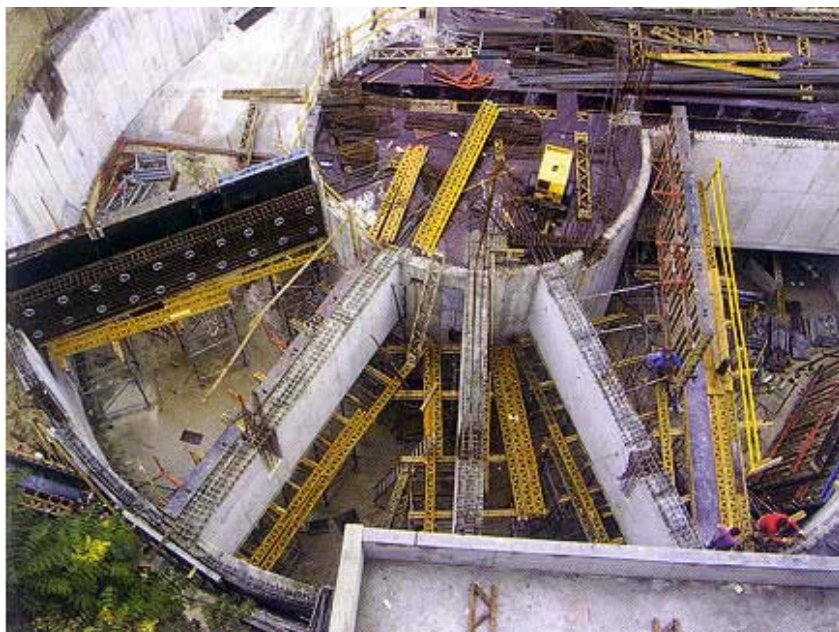
tehničkim prostorima. Svi su sadržaji organizirani u građevini koju bismo mogli svrstati u blok izgradnju, a građevni se pravci u Draškovićevoj, Branimirovoj i Trpimirovoj ulici poklapaju s granicama parcele. Prostor je prizemlja djelomično uvu-

čen u odnosu na nadzemne dijelove građevine, posebno u Trpimirovoj ulici gdje je postojeći pločnik preuzak. Kroz središnji prostor prizemlja provučen je pješački prolaz koji je i glavni prilaz za ugostiteljske, trgovačke i ostale sadržaje prizemlja, prvu razinu podzemlja te ostale dijelove nadzemlja. Ostali su pješački pristupi predviđeni iz Branimirove i iz Trpimirove ulice, dok će kolni i servisni pristupi biti iz Trpimirove ulice, a na sjeveroistočnom dijelu zgrade predviđen je ulaz u podzemnu garažu.

U prizemlju su raznovrsni trgovački sadržaji različite višeznačne ponude i prostora, a tu su još i ulazi u hotelsko-poslovne, zabavne i stambene sadržaje na gornjim razinama. Na pješački se prolaz veže foaje kinocentra koji ima ulaz i iz Trpimirove ulice. U uredske se prostore također ulazi iz pješačkog prolaza, a hotel ima poseban ulaz na uglu Branimirove i Trpimirove ulice. Komunikacijska povezanost ostvarena je sustavom horizontalnih i vertikalnih veza (s više stubišta i dizala) koje omogućuju svrsishodno funkcioniranje i



Gradilište u kolovozu 2002.



Gradnja ulaza u podzemnu garažu (kolovoz 2002.)

evakuaciju ljudi u slučaju potrebe, a u kompleks se može ući na više mjesta.

Od sadržaja novoga višenamjenskog kompleksa nekako je u javnosti najpoznatiji i najzapaženiji kino-centar s čak 13 različitih kino-dvorana, što je, kako nas uvjeravaju naši sugovornici, prvi multipleks kino-centar u Zagrebu i u Hrvatskoj, jer su dosada građeni kino-centri imali najviše tri dvorane. Radi se, kako kažu, o kino-centru koji slijedi svjetski trend, jer su posvuda velike kino-dvorane neisplative te ih zamjenjuju centri s mnogo dvorana koji cjelodnevno prikazuju više filmova. Predviđeno je da u *Branimir centru* bude uvijek na programu pet filmova, a o filmskom će se repertoaru brinuti njemačka tvrtka *Kieft&Kieft*. Trinaest je dvorana kino-centra različite veličine, broj sjedala varira od 150 do 470, a kad bi kojim slučajem u jednom trenutku sve dvorane bile sasvim popunjene, centar bi mogao primiti 2900 kino-posjetitelja. Dvorane su smještene u tri razine u nadzemnim dijelovima zgrade uz Trpimirovu ulicu.

Hotel koji je smješten na južnom i jugoistočnom dijelu kompleksa pri-

pada hotelima srednje veličine, a bit će opremljen sadržajima predviđenim za 4 zvjezdice po hotelsko-ugostiteljskoj klasifikaciji. Namijenjen je ponajprije poslovnim ljudima koji u gradu kratkotrajno borave. Hotel će voditi austrijski hotelski lanac *Arcotel*. Iskoristili smo činjenicu što je u raz-

govoru sudjelovao predstavnik investitora gosp. Kajzer kako bismo saznali da su svi sadržaji *Branimir centra* predviđeni samo za iznajmljivanje, a ne za prodaju, neovisno o tome o kojim je sadržajima riječ. Zanimanje budućih korisnika je zadovoljavajuće. Garažnim će se prostorom ponajprije koristiti hotelski gosti, a za njih je predviđena i izravna veza s recepcijom, ali on je namijenjen i ostalim korisnicima centra i njegovim posjetiteljima te ostalima ako bude slobodnih mjesta.

U razgovoru smo saznali o mnogim problemima koji su pratili izgradnju. Većina je bila vezana uz transport i činjenicu da se gradilište nalazi u gradskom središtu. Najteže je bilo u početku, u vrijeme rušenja dvadesetak objekata raznovrsnih konstrukcija, od kojih su neki dostizali visinu i do 30 metara. Sav je građevni materijal odvezen na odlagalište otpada na Jakuševcu.

Velikih je problema bilo i sa zaštitom građevne jame koja se prostirala cijelom površinom građevne parcele. Građevna jama duboka 16 m zaštićena je kombiniranim sustavi-



Pogled na izgradnju hotelskog dijela (rujan 2002.)

ma armiranobetonske sidrene dijafragme i čeličnih pilota sa sidrenim betonskim plaštem. Izvoditelji su bili *Industrogradnja* d.d. i *Geotehnika* d.d. iz Zagreba.

Cijeli je podrum izveden kao vodonepropusna kada budući da je podzemna voda dopirala i do druge razine podzemlja. Temeljenje je izvedeno na armiranobetonskoj ploči debljine 90 i 130 cm. Konstrukcija je u cijelosti od armiranog betona s dijelovima od predgotovljenih prednapetih elemenata. U podzemnom dijelu su monolitne armiranobetonske ploče poduprte armiranobetonskim stupovima i zidovima. Konstrukcija nadzemnog dijela ima dva karakteristična dijela: hotelski objekt i objekt kino-dvorana. Hotelski dio je uobičajena armiranobetonska konstrukcija s monolitnim stropovima te stupovima i zidovima kao vertikalnim nosivim elementima. Kino-dvorane imaju armiranobetonske zidove kao vertikalne nosive elemente i armiranobetonske polumontažne međukatne konstrukcije – montažne grede, omnia ploče i monolitne ploče. Dimenzije konstruktivnih elemenata diktirane su, osim uvjeta stabilnosti,



Montaža nosača gledališta u jednoj kino-dvorani (listopad 2002.)

i uvjetima fizike zgrade (posebno akustičkim).

Izvedba je inače bila vrlo komplicirana zbog konstruktivne složenosti i isprepletenosti raznovrsnih konstrukcija na raznim razinama, a bilo je problema i s montažom polumontažnih sustava stropova. Valja dodati da je površina građevne parcele 6076

četvornih metara, a njezin je pravokutni odnos dužine i širine (1:2) tipičan za zagrebačke donjogradske prostore s tim što je parcela proširena spojem s Draškovićevom ulicom. Ukupna je bruto razvijena površina građevine 45.561 m². Zatvoreno prizemlje štiti posjetitelje od nekvalitetnih i zapuštenih stambenih dvorišnih pročelja u susjedstvu, a ozelenjeni krov nad prizemljem daje tom dvorištu dodatne vizualne kvalitete. Taj će krov biti prekriven travom i niskim raslinjem. Zadržano je postojeće raslinje u Branimirovoj ulici, a u Trpimirovoj je predviđeno i servisno parkiralište. Južno i istočno pročelje bit će većim dijelom obloženi dekorativnim cementno-vlaknastim pločama što je po općoj ocjeni značajno pridonijelo ljepoti cijelog kompleksa. Valja dodati da su stropovi ispod terasa posebno izolirani te da je šljunak predviđen kao završni sloj ravnih krovova.

Ostakljeno je i zapadno pročelje interpoliranoga poslovno-stambenog objekta u Draškovićevoj ulici, a bit će potpuno ostakljeni i svi prizemni prostori. Za unutrašnju obradu predviđeni su visokovrijedni materijali te



Pročelje zgrade u Branimirovoj ulici (siječanj 2003.)

posebna obrada podova u garažnim i tehničkim prostorijama. U poslovnim prostorima predviđeni su pregradni zidovi od gipsa s izolacijom, a od gipskartonskih ploča predviđeni su i spuštene stropovi. Posebno će se zvučno izolirati hotelski prostori, ponajprije stoga što se nalaze preko puta željezničkog kolodvora sa stalnim prometom vlakova, a i u Branimirovoj je ulici vrlo živ automobilski i tramvajski promet.

Naš smo posjet završili obilaskom gradilišta. Gradilište smo obišli s ing. Milkom Volarićem. Jedan je dio već završen, a na dijelu je izgrađenih sadržaja započelo unutrašnje uređenje. To je posebno slučaj u

prostorijama budućeg hotela čije su prostrane sobe gotovo potpuno uređene. Grubi građevinski radovi još traju na dijelu građevine gdje će biti smješten kino-centar. Saznali smo da se na gradilištu nalazi prosječno približno sto pedeset radnika. U građenju sudjeluju radnici mnogobrojnih kooperanata.

Tijekom obilaska gradilišta popeli smo se i na već potpuno dovršen krov hotela odakle se pruža najbolji pogled na cijelo gradilište, ali i na okolne zgrade i vizure poznatih zagrebačkih građevina. Valja reći da je na krovu, kao što je to i drugdje čest slučaj, smješten i dio tehničkih i energetskih postrojenja.



Pogled s krova hotela na gradilište dijela s dvoranama (ožujak 2003.)



Pročelje izgrađenog hotelskog dijela građevine

Da bismo što bolje mogli fotografirati atraktivno pročelje *Branimir centra* u Branimirovoj ulici morali smo izići izvan kompleksa gradilišta i preći na drugu stranu ulice. Odmah se zamjećuje da ono svojim živim bojama znatno obogaćuje siva i zamušena pročelja okolnih zgrada.

Donedavno je u Zagrebu bila uočljiva prava moda velikih i skupih stambeno-poslovnih zgrada. *Branimir centar* u tome je zaista izuzetak i to ne samo zbog toga što ima vrlo malo stambenih sadržaja. On mnogo znači za oživljavanje jednog pomalo zapuštenog dijela zagrebačkog središta, siromašnog svakojakim javnim sadržajima, a istodobno vrlo prometnoj. To je nekad bilo industrijsko područje jer se nalazilo na rubu grada koji je značajno narastao i nekadašnju gradsku periferiju uključio u najuže središte. No to je središte ostalo zapušteno i neuređeno, vjerojatno i zapuštenije nego što je to nekad bilo. Uvođenje novih poslovnih, trgovačkih i zabavnih sadržaja daje cijelom prostoru novu kvalitetu i živost te kvalitetu istinskoga gradskog središta. Posebno će tome pridonijeti i atraktivni kino-centar sa svojih 13 dvorana, koji će vjerojatno privući mnoštvo mladih.

Pripremio:
Branko Nadilo

Fotografije i crteži: arhiv izvoditelja