

## POSLOVNO-STAMBENA ZGRADA LAZARICA 2 U SPLITU

O izgradnji jedne poslovne zgrade na predjelu Lazarica u Splitu već smo pisali (*Građevinar* br. 9/1999). Radilo se o stambeno-poslovnom kompleksu na uglu Poljičke i Spinčićeve, smještenom nasuprot splitskoj bolnici na Firulama, koji se počeo graditi u studenom 1998., a trebao je biti završen krajem 2000. No najprije zbog velikih prodora vode u građevnu jamu, a poslije zbog financijskih problema investitora, ta zgrada još nije dovršena. Tada smo spomenuli da se nova građevina naziva *Lazarica 1*, da bi se razlikovala od zgrade *Lazarica 2* koju je na građevnoj parceli ispod nje (uz Spinčićevu ulicu) namjeravao graditi Goran Ivanišević, splitska i hrvatska športska megazvijezda. U prijašnjem smo napisu pojasnili sve probleme s tim

### OFFICE AND RESIDENTIAL BUILDING LAZARICA 2 IN SPLIT

The construction of a sumptuous residential/office center has recently been completed in the eastern portion of Split, near the sea and a medical clinic. The client is the company owned by Goran Ivanišević, the best Croatian tennis player of all times. It is a luxurious tripartite building with a spacious underground car park. Areas reserved for office use are located in the semicircular building providing access to the car park, and also at the ground floor and mezzanine floor of residential buildings. It is a technically highly complex and intricate edifice which, by its outstanding design and luxurious facades, greatly embellishes the appearance of the surrounding area, while at the same time offering to its users highest-quality residential and office amenities.

dom, za razliku od svoje prethodnice koja još uvijek nije završena.

Investitor novog stambeno-poslovnog centra je *Sportline* d.o.o. iz Splita čiji je direktor Srđan Ivanišević, Goranov otac. Gradi se na padini koja se blago spušta prema moru, a s gradilišta se pruža lijep pogled na

prometno povezan i da do središta ima dvadesetak minuta pješaćenja. Ističe i da se zgrada nalazi u blizini Sveučilišnog i Kliničkog centra i u blizini lučice Zenta.

Idejni i glavni projekt nove građevine izradila je projektantska tvrtka *Arhitektonska radionica Centar* d.o.o. iz Splita, koja ujedno obavlja i nadzor. Glavni je projektant i nadzorni inženjer Vjekoslav Ivanišević, dipl. ing. arh. Prezaposlenog smo projektanta Ivaniševića u Splitu potražili na jednome drugom gradilištu, na gradnji obiteljske kuće Gorana Ivaniševića na splitskim Mejama, koju je također projektirao. Riječ je o jednom od najatraktivnijih splitskih lokaliteta pod Marjanom, na Meštrovićevoj šetalištu, između Muzeja hrvatskih arheoloških starina i Galerije *Meštrović*. Staru je zgradu na tom predjelu od Aleksandra Bana (geometra i zaljubljenika u vegetaciju) kupio Ivanišević za pozamašnu svotu, a navodno ju je bivši vlasnik i prodao slavnom tenisaču opravdano smatrajući da je to kupac koji ima dovoljno novca da u preuređivanju zapuštene kuće sačuva svu godinama brižno njegovanu vegetaciju bogatoga sredozemnog vrta. Ali i tu je također bilo problema, posebno s izmjenom Generalnoga urbanističkog plana, budući da je taj dio Meja bio namijenjen tzv. "javnim sadrža-



Položaj Lazarice 2 na planu Splita

predjelom koji je ponajprije bio namijenjen športsko-rekreativnim sadržajima, ali je prenamjenom PUP-a 1987. istočni dio uz Spinčićevu ulicu izuzet iz tog programa i stoga taj dio rasprava obojen mediteranskim strastima ne namjeravamo više spominjati. Odlučili smo se posjetiti zgradu *Lazarica 2*, koja se počela graditi 2001., a upravo je bila pred završetkom i pred tehničkim pregle-

Brački kanal. Riječ je o predjelu iznad bazena *POŠK*-a i teniskoga kluba *Split*, u blizini mjesta gdje je tenisač Ivanišević rođen i gdje je započeo svoje prve teniske korake, što i sam piše u promotivnom obraćanju budućim kupcima stambenih ili poslovnih sadržaja. Usput navodi da je to prostor gdje od Duilova do Bačvica ima čak pet kilometara šetnje uz more, da je taj dio grada izvrsno



Pogled na dio gradilišta obiteljske kuće Gorana Ivaniševića

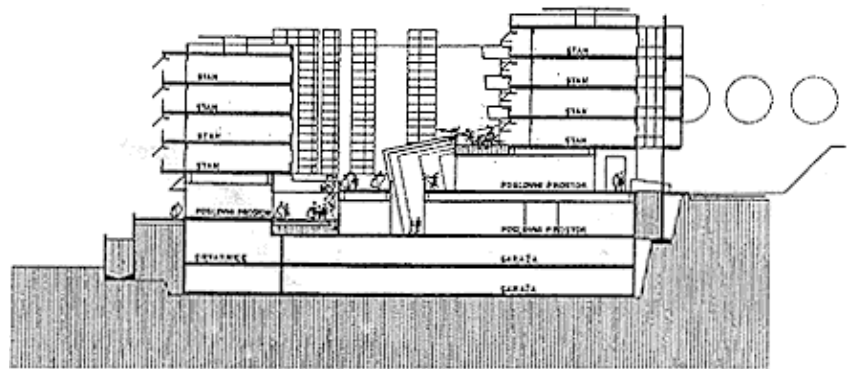
jima", zapravo je, govori se, negdašnja JNA tu namjeravala graditi svoj dom. S prenamjenom i usvajanjem novog plana bilo je određenih problema, no sada je sve u redu i nova se i atraktivna obiteljska kuća uspješno gradi.

Sreli smo ing. Vjekoslava Ivaniševića na gradilištu obiteljske kuće upravo kada se obavljao električni priključak, i kada su se po tradiciji počastili svi radnici, a ujedno su mnogi s nestrpljenjem očekivali (i dočekali) dolazak cijele obitelji Ivanišević. Usput smo sreli nekoliko građana koji su na ulici žučno prosvjedovali, jer je novo gradilište tobože oštetilo neka njihova prava. No to je, čini se, splitski "folklor" na kojega se jednostavno nitko nije obazirao. Bijelu zgradu razigranih linija gradi splitska tvrtka *Konstruktor-inženjering d.d.*, a projektant je uspješno riješio osnovni problem – čuvanje vrijedne vegetacije. Inače Vjekoslav Ivanišević uopće nije u rodu sa slavnim tenisačem, iako su vjerojatno svi splitski Ivaniševići prije nekoliko stoljeća stigli iz Poljica. Na izbor ing. Ivaniševića kao projektanta i stambeno-poslovnog centra i obiteljske kuće utjecalo je dugogodišnje

međusobno poznanstvo i prijateljstvo, potaknuto time što su ing. Ivanišević i Goranova majka bili u istom gimnazijskom razredu.

Potom smo s ing. Vjekoslavom Ivaniševićem otišli na gradilište *Lazarica 2*, građevine koja je i bila razlogom našeg posjeta. Dok je projektant i nadzorni inženjer rješavao neke aktualne probleme, mi smo iskoristili priliku da obidemo i fotografiramo već gotovo potpuno završenu gradnju. Odmah smo zamijetili da se i susjedna zgrada, *Lazarica 1*, također gradi i da će ipak biti vrlo skoro završena. Inače *Lazarica 2* je vrlo raskošna i razigrana građevina koja

ima podzemne garaže (s približno 150 parkirališnih mjesta) u dvije razine na cijeloj površini građevne parcele od gotovo 5500 četvornih metara. Izgrađenost je parcele približno 50 posto, a ukupna je bruto površina cijele građevine gotovo 17.000 četvornih metara. Nadzemni dio ima tri građevine, dvije nasuprotne izdužene, od kojih je ona bliže moru lagano zakrivljena, i treću polukružnu iz koje se ulazi u garažu. Mezanin i prizemlje građevina nalaze se na padini, zgrada A i zgrada B namijenjene su s poslovnim sadržajima, a takvu namjenu ima u cijelosti i polukružna zgrada C. U pravokutnim zgradama četiri su kata namijenjena stambenim sadržajima. Ne treba posebno niti isticati da je riječ o raskošnim zgradama i osobito raskošno opremljenim i skupim stanovima visoke razine luksuza. Stanovi su gotovo potpuno opremljeni, u njih su ugrađeni najskuplji materijali, svi imaju lođe i najsuvremenije instalacije s klimatizacijom. Dio stanova u zgradi B ima i vlastite vrtove. Svi će otvoreni prostori biti pod stalnim videonadzorom, a osigurane su veze dizalima iz garaže do stanova i poslovnih prostora. Valja reći da je u prizemlju polukružne građevine predviđena kapelica, a da su za stanare u podrumskim dijelovima predviđene pomoćne prostorije sa strojarnicama te ostave za stanare. Posebno je likovno dojmljivo poslovno prizemlje koje je pretvoreno u atraktivnu poslovnu pješačku ulicu.



Poprečni presjek kroz novu poslovno-stambenu zgradu



Maketa Lazarice 2

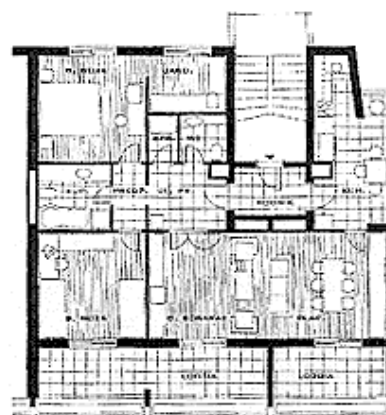
Tijekom obilaska gradilišta razgovarali smo s izvoditeljima iz *Konstruktor-inženjeringa* d.d. – Borom Savićem, dipl. ing. građ., direktorom projekta i Zrinkom Pešom, dipl. ing. građ., glavnim inženjerom gradilišta. Od njih smo saznali da se građevina točno naziva: Stambeno-poslovna zgrada *Lazarica 2 - Ivanišević*. Ujedno smo doznali da se svi sadržaji, i stambeni i poslovni, prodaju izravno preko investitora. Krenuli su s izgradnjom početkom 2001., a radili su praktički sve – od iskopa do završnih radova, osim dijela aluminijske stolarije i bravarije te fasadnih pregrada koje su ugrađivali talijanski izvoditelji. Na gradilištu je prosječno stalno radilo sedamdesetak radnika, osim na samom kraju kada ih je bilo nešto više.

Konstrukcija je klasična armirano-betonska s mnoštvom kompliciranih građevinskih detalja i ugradnjom skupih i najkvalitetnijih materijala. Stanovi se kompletno uređuju, a poslovni su prostori u visokoj rohbau izvedbi. Zapravo u građenju i nije bilo nekih većih problema, ponešto se u toku građenja i mijenjalo, i stoga je rok nešto produžen. Nije bilo problema ni s podzemnim vodama, kojih je bilo mnogo na gradilištu

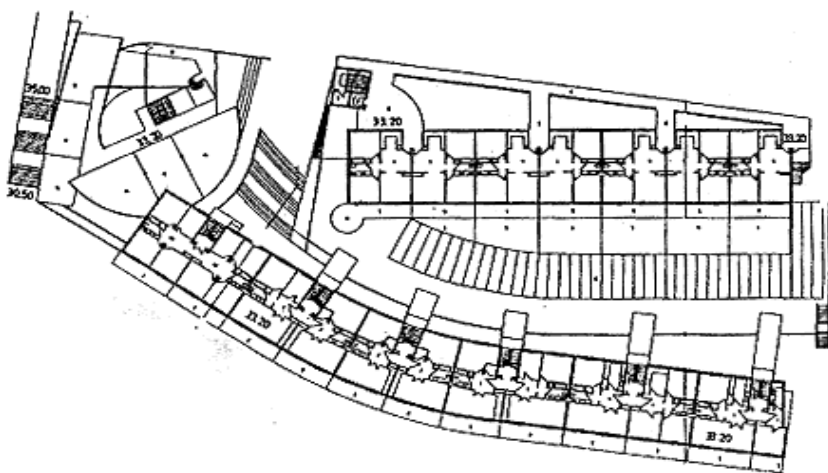
*Lazarice 1*. Često su gradilištem šetali potencijalni i budući korisnici, ali ni oni zbog dobre organizacije nisu ometali građenje. Saznali smo još da ukupno ima 65 stanova i da je njihova prosječna površina 70 m<sup>2</sup>. Na kraju smo razgovarali s prezaposlenim projektantom i nadzornim inženjerom, koji nam je priznao da je preuzimanjem nadzora sebi natrpao previše posla, ali da je to zapravo bio i jedini način da ono što je zamislio bude izvedeno do kraja i u svakom detalju. S obavljenim je poslom zadovoljan, čak i ponosan. Tvrdi da mnogo pohvala dobiva i od kolega i

od slučajnih posjetitelja, a poslom je zadovoljan i investitor, posebno stoga što prodaja, kako se radovi završavaju, ide izuzetno dobro. Zanimljivo je koliko je ljudima važan pogled prema moru, dojam je da bi se takvih stanova prodalo dvostruko više, ali pogled na more zaista nisu svi mogli imati, posebno dio stanara u zgradi B.

Ing. Ivanišević nas je zamolio da svakako spomenemo i njegove suradnike, Gordanu Božić, ing. arh. i Dorisa Marčića, arh. teh., te posebno Anitu Rajčić, dipl. ing. arh., iako otkad je udajom postala Šiško više ne radi u *Arhitektonskoj radionici Centar* koja je surađivala pri izradi projekata temelja i pročelja. Projekt



Tlocrt jednog većeg stana u zgradi B



Tlocrt Lazarice 2



Detalji pročelja novih zgrada

konstrukcije izradio je Mate Stanišić, dipl. ing. građ. iz *Alfaimobilia* d.o.o. iz Splita.

Građevina je temeljena na ploči koja je na linijama nosivih zidova ojačana temeljnim trakama. Konstrukciju čini sustav vertikalnih armiranobetonskih zidova te horizontalnih armiranobetonskih ploča prosječne deb-

ljine 15 cm. Na katovima je jedan dio ploča građen kao polumontažan i ojačan "I" profilima. Svi su nenosivi zidovi u podrumskim dijelovima zidani betonskim blokovima, a svi pregradni i parapetni zidovi zidani su blok opekom. Posebna je pažnja posvećena hidroizolaciji, dijelom i zbog neugodnih iskustava na susjednom gradilištu gdje je pronađen pod-

zemni vodotok. Nije izvedena hidroizolacijska membrana, ali je cijeli podzemni dio izgrađen u vodonepropusnom betonu s aditivom *Krystal-kim*, koji proizvodi kanadska tvrtka *Kryton International*.

Iskoristili smo priliku da ponešto saznamo i o ing. Ivaniševiću koji je u Splitu vrlo cijenjen arhitekt s mnoštvom realiziranih projekata i brojnim prvim nagradama na mnogim natječajima. Zanimljivo je da je ing. Ivanišević projektant i *Lazarice 1*, ali je s investitorom u sukobu jer smatra da mu je projekt u nekim detaljima nepotrebno mijenjao. Uostalom projektirao je i zgradu na istom raskršću Poljičke i Spinčićeve, dijagonalno na *Lazaricu 1*. To mu je uostalom bio i prvi rad koji je u *Lavčeviću* (gdje je tada radio) samostalno realizirao. Od drugih mu je nagrađenih radova najdraži zgrada automatske telefonske centrale za Split III u Poljičkoj cesti, koja se gradi 10 godina i još nije završena iako se odavno rabi. Čak i ne zna hoće li biti završena s obzirom da njome sada upravlja drugi vlasnik. Zadovoljan je i brojnim drugim radovima kao što je bazen i hotel *Jadran* i Splitu, pošta u Selcima i pošta u Poveljima na Braču i posebno rješenje rive u Trogiru. Ipak najpoznatiji njegov rad je uređenje Marmontove ulice u Splitu u pješačku zonu. Doduše taj su rad i najviše osporavali, posebno stoga što je izrađen na brzinu i direktnom pogodbom s ondašnjim gradonačelnikom Splita Nikolom Grabićem, dipl. ing. građ. Priprema se izvođenje još jednog njegova nagrađenog projekta u središnjoj jezgri Splita – uređivanje Hrvojeve ulice. Ing. Ivanišević je osim kao projektant u Bosni (u Kaknju ima 6 izvedenih nebodera), u projektnom birou *Lavčevića* i samostalno, radio i u Urbanističkom zavodu u Splitu (neko vrijeme i kao direktor), a bio je kraće zaposlen i u Zavodu za projektiranje Arhitektonskog fakulteta u Splitu.



Pješačka ulica između zgrada

U izgradnji *Lazarice 2* ima problema s izgradnjom prilazne ceste do garaže između dviju Lazarica. To je bila obveza grada koja nije ispunjena i zbog toga je Srđan Ivanišević podnio čak i krivične prijave protiv članova gradskog poglavarstva. No to će se, vjeruje, već nekako riješiti. Suradnja projektanta s članovima obitelji Ivanišević je izuzetno dobra i tu zaista nema nikakvih problema. A što se suradnje s Goranom tiče, njega zaista rijetko sreće. Jednostavno ga zove "barba Vjeko" i ima puno povjerenje u njegova rješenja. Kao da vjeruje da će u ovom svojevrsnom "dublu" (obiteljska kuća i poslovno-stambena zgrada) i projektant i nadzorni inženjer ostvariti dobar rezultat, zaključio je ing. Ivanišević.

Branko Nadilo