

POSLOVNO-STAMBENA GRAĐEVINA NA CVJETNOM TRGU U ZAGREBU

Uvod

Zbog dugotrajnih masovnih prosvjeda te bučnih medijskih negodovanja protiv gradnje poslovno-stambene zgrade i pješačkog prolaza na Preradovićevu trgu u Zagrebu, koji svi Zagrepčani zovu Cvjetnim trgom, vrlo se malo zna o samoj građevini i o tome što će se na trgu i u dvorišnom dijelu zapravo graditi. To je pomalo i nepravedno, posebno stoga što je na tom zanimljivom gradilištu prvi put u nas primijenjen nov način zaštite građevne jame i sustav gradnje koji će se ubuduće vrlo često spominjati, a utjecat će, i već utječe, i na mnoga druga gradilišta, osobito kada se radi o interpolacijama u gusto napučenim gradskim središtima.

Ovdje će se pokušati prikazati nastanak cijeloga projekta i sustav gradnje, kao i razlozi posebne osjetljivosti Zagrepčana, ali i stručne javnosti, na bilo kakvu intervenciju na tom trgu koji je dio kolektivne memorije i simbol života građanskoga Zagreba iz prve polovice 20. st.

Nastanak i razvoj Cvjetnoga trga

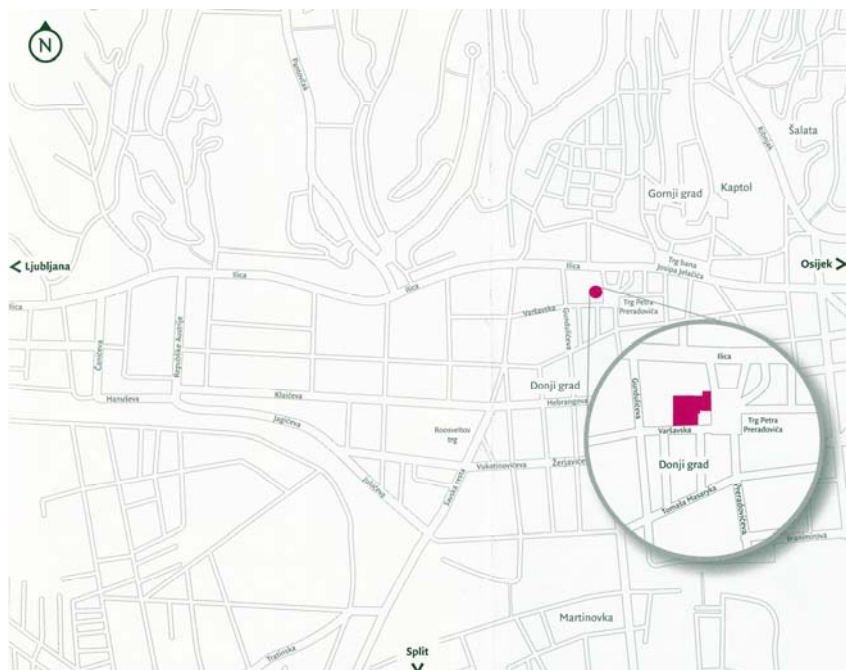
Iako je Trg Petra Preradovića u sadašnjem obliku formiran krajem 19. i početkom 20. st., na njegovu se mjestu u srednjem vijeku nalazila župna crkva Sv. Margarete. Uz crkvu je bilo groblje, stratište i vjerojatno župni dvor, a uokolo vrtovi i oranice. Na tom se prostoru svake godine, još od 1372., 13. srpnja održavao Margaretski sajam zvan Margaretnje. Crkva je poslije pripala župi Sv. Marka na Gornjem gradu, a u 17. st. o njoj su se brinuli isusovci. Obnovljena je u više navrata, a u 18. st. je potpuno izgorjela pa je izgrađena nova.

OFFICE & RESIDENTIAL BUILDING AT THE FLOWER SQUARE IN ZAGREB

A new office and residential centre with an underground carpark, and with the pedestrian footway that has generated many noisy protests, is currently under construction at the Flower Square in Zagreb. The initial establishment of this square is described, preparations for the new development project are depicted, and the content of the new design solution, conceived and developed by the Viennese architect Boris Podrecca, is presented. Then the construction work realized so far is described, with an emphasis on the top-down method according to which the protective structure for the foundation pit is built from the ground surface downwards, so that the reinforced-concrete slabs of individual storeys actually act as bracing elements. The construction work is advancing quite rapidly and so the ceremonious opening of commercial facilities and the underground carpark is expected to take place already in late March. The project is actually formed of three separate building sites: entrance-exit ramp in Varšavska street, building in Varšavska whose facade must be preserved, and the building called Flower Passage which comprises public garages and garages for tenants, three storeys of commercial space, and luxury flats facing the square or oriented toward the newly formed central courtyard. The top of the building is reserved for 5 penthouses, which are in fact two-storey luxury villas with gardens and various other amenities.

Crkva Sv. Margarete je 1794. na licitaciji prodana pravoslavnoj crkvenoj općini. Naime, prema odredba-

ma cara Franje II. trebalo je srušiti nekoliko crkava i kapela da bi se imovinom financiralo podizanje obližnje



Položaj gradilišta na karti Zagreba

bolnice na početku Ilice. Valja reći da su članovi ondašnje nevelike pravoslavne crkvene općine uglavnom bili Grci i Cincari koji su se u gradove Habsburške Monarhije, pa i u Zagreb, doselili sa šireg područja Makedonije nakon 1770. i grčkog ustanka protiv turske vlasti. U životu pravoslavne općine i grada poseban su trag ostavile obitelji Mallin, Demeter, Gavella i dr. Srpsko je stanovništvo u crkvenoj općini počelo prevladavati tek u 19. st.



Stare i poslije srušene prizemnice na sadašnjem Cvjetnom trgu

Crkva je odmah preuređena u parohijsku crkvu pa je dobila i novo ime – Sv. Preobraženja Gospodnjeg. No potpuno je međutim nestao dotadašnji srednjovjekovni trg jer je gradska općina parcelizirala i prodala cijelo zemljište. Stoga je prostor sadašnjega trapeznog trga bio u cijelosti izgrađen te omeđen Margaretskom (Preobraženskom od 1929.) i Svilarском (sada Margaretskom i Preradovićevom ulicom). Na dijelu zemljišta uz Ilicu pravoslavna je općina 1822. podignula parohijski dom prema projektima uglednoga Bartlomeja Felbingera. Bila je to klasicistička jednokatnica s unutrašnjim dvorištem kojoj je 1872. nadograđen drugi kat (graditelj Janko Jambrišak) pa

joj je djelomično promijenjen izvorni izgled pročelja.

Stara je crkva služila vjerskoj općini sedamdesetak godina, ali kako je pravoslavno stanovništvo bilo sve brojnije, na istom je mjestu 1866. podignuta nova crkva koju je u romantičarsko-historicističkom stilu (tzv. *rundbodenstil*) izgradio ondašnji najpoznatiji arhitekt Franjo Klein koji je istodobno gradio i sinagogu u Praškoj ulici.

Crkva Sv. Preobraženja Gospodnjeg bila je jednobrodna građevina s bačvastim svodom i s apsidom na istočnoj strani. Kako je u nekoliko navrata temeljito preuređena samo je u osnovnim crtama zadržala svoj prijašnji izgled, posebno u tlocrtu, svodovima i obliku prozora te dekorativnim dijelovima pročelja i unutrašnjosti. Sve su promjene izvedene prema zamislima slavnoga zagrebačkog i hrvatskog graditelja Hermana Bolléa. Najprije je 1884. preuređen interijer, potom 1899. kupola zvonika, a 1914. glavno pročelje, a na apsidu i bočne zidove dodani su stupovi i vijenci. Valja reći da je krajem 19. st. Bollé u sklopu preoblikovanja cijeloga trga predviđao znatno veću, ali neizvedenu crkvu s apsidom i velikom kupolom. Ipak, unatoč svemu, crkva Sv. Preobraženja Gospodnjeg jedno je od najpoznatijih historicističkih zdanja u Zagrebu i najstarija građevina na današnjem Cvjetnom trgu.

S vremenom su jačali poticaji da se prostor trga oblikuje i da se odstrane središnje prizemnice. Tako su kućevlasnici Margaretske i Svilarске ulice (nazvane prema dudovima i tvornici svile) 1872. zatražili od gradskog poglavarstva da se otvori trg na prostoru između Martovske



Preradovićev trg nakon završetka I. svjetskog rata

(današnje Masarykove), Nikolićeve (Tesline) i Samostanske (Varšavske), no to je odbijeno jer nije bilo predviđeno regulatornom osnovom iz 1865. Ipak radi "olakšanja prometa" srušena je jedna zgrada, ali je istodobno dopušteno Josipu Siebenscheinu, uglednom građevnom poduzetniku, gradskom zastupniku i predsjedniku Izraelitske bogoštovne općine, da na predviđenom javnom prostoru gradi vlastitu palaču. Tako je u nastavku Samostanske ulice 1874. izgrađena monumentalna palača (danas Preradovićev trg 3 i Preradovićeve 2), također prema projektu Franje Kleina, kojom je određena južna granica trga.

Palača je izgrađena unatoč neslaganju građana, ali je i njezin vlasnik Siebenschein zamolio gradske vlasti da sruše kuće južno od pravoslavne crkve. Čak je jednu i sam srušio. Ipak nedugo se potom doznaje da je otvaranje trga povezano s namjerama gradnje kazališne zgrade u neposrednoj blizini, na zemljištu omeđenom današnjom Ilicom, Petrićevom, Bogovićevo i Margaretskom ulicom. Naime još je 1865. barun Eduard Jelačić, negdašnji potkancelar i magnat, oporučno ostavio petinu područja, zajedno s petinom velikoga imanja u Banatu, hrvatskom Zemaljskom kazalištu. To su prihvatili i zemaljska vlada i gradska uprava pa su idejni projekt 1881. izradili poznati bečki arhitekti Ferdinand Fellner i Hermann Helmer. No novi je hrvatski ban grof Dragutin Khuen-Hédervary 1885. oslućio prodati darovano zemljište i izgraditi kazalište na ondašnjem Sajmištu (Trgu maršala Tita). Ta je odluka presudno utjecala za uređenje cjelokupnog trga.

Iako je lokacija Trga A ili Margaretskog trga utvrđena regulatornom osnovom iz 1887., uređenje je započelo nakon što je parcelizirano zakladno zemljište pa su 1897. srušene sve kuće između Margaretске i Preobraženske. Tada je i nastao sadašnji naziv – Trg Petra Preradovića.

Sljedeće su se godine na česticama kazališne zaklade počele graditi dvije monumentalne zgrade – *Hrvatske eskomptne banke* (projekt Fellnera i Helmera) i *Prve hrvatske šteditonice* na sjeveroistočnom obodu Preradovićeve trga. U toj je zgradi, prema projektu arhitekta Josipa Vancša i uzoru na ondašnje europske gradove, izgrađen i Oktogon, prvi zagrebački natkriveni pješački prolaz sa središnjom staklenom kupolom i vitrajima.

pretpostavlja da to nije bilo prije 1880. godine. Sa zgradom je povezana neobična zabuna koja je potaknula demonstrante na prigodni i spontani recital. Naime uz stogodišnjicu rođenja velikoga hrvatskog pjesnika Vladimira Vidrića (1875.-1909.) postavljena je spomen-ploča s naznakom da je to njegova rodna kuća. Danas se pouzdano zna da tu Vidrić nije rođen jer je kuća izgrađena nakon njegova rođenja.

Prema jugu se nastavljala dvokatna



Preradovićev trg pod snijegom 1957 (u pozadini kuća Preobraženska 6)

Istodobno je na uglu Bogovićeve ulice poznata projektantska i graditeljska tvrtka, koju su vodili proslavljeni graditelji Leo Hönigsberg i Julio Deutsch, izgradila palaču Farkaš. Tim je građevinama zaokružena istočna strana trga i određena nova Bogovićeve ulica.

Na zapadnoj su strani najstarije historičističke dvokatnice bile izgrađene u negdašnjoj Margaretskoj ulici, a to su zgrade Preobraženska 6 i Preradovićev trg 6 na čijem se mjestu gradi sadašnja interpolacija. Za stambenu kuću u Preobraženskoj 6 ne zna se tko ju je i kada gradio, ali se

kuća Granitz, izgrađena 1886. Za nju se tvrdi da ju je gradio već spominjani Herman Bollé, no taj je podatak upitan jer se nigdje ne spominje u Bolléovu opusu, u koji se ni stilski ne uklapa. Vlasnik joj je bio trgovac i nakladnik Ignjat Granitz koji je u dvorištu izgradio i tiskaru. U stanovima na katu živjela je Granitzova obitelj i tu je bilo okupljalište umjetničke, kulturne i društvene elite.

Granitz je vrlo zaslužan za razvoj suvremenoga zagrebačkog nakladništva i tiskarstva, a bio je i prvi koji je uz beletristiku tiskao školske knji-

ge. Nakon njegove smrti na tim je prostorima 1920. nastao Grafičko-nakladni zavod *Tipografija* d.d. koji je izdavao dnevnik *Jutarnji list*,



Zgrada *Tipografije* u Granitzovoj kući (sada Preradovićev trg 6)

Večer i *Obzor* te ilustriranu reviju *Svijet*. *Tipografija* je 1959. sjedinjena s *Narodnim listom* i tako je nastala novinska kuća *Vjesnik*. Odmah nakon II. svjetskog rata novinski su se i tiskarski sadržaji preselili u Masarykovu ulicu, a na Preradovićevu se trgu tiskala grafička galanterija. U zgradi je u sedamdesetim i osamdesetim godinama prošlog stoljeća bio oglasni prostor *Večernjeg lista*.

Južno od Granitzove kuće bila je prizemnica u zaleđu koje je 1917. uređeno kino *Metropol*, poslije *Zagreb*. Na njezinu je mjestu 1937. izgrađena monumentalna modernistička šesterokatnica (Preradovićev trg 4-5) koju je projektirao arhitekt Antun Urlich. Mnogo je prije, 1924. godine, na uglu Preradovićeva trga i Samostanske (Varšavska 2 i 4) izgrađena dvodijelna kuća projektanta Huga Erlicha. Sjevernije, u Preobraženskoj (Margaretskoj), bile su neugledne stare zgrade. Još se 1917. namjeravalo zgrade s brojevima 4 i 6 (dakle i tobožnju Vidrićevu rodnu kuću) zamijeniti monumentalnom palačom koju je projektirao Ignjat

Fišer. Zatim se 1919. na broju 4 namjeravala graditi robna kuća prema projektu Ede Šena, ali je na tom mjestu sljedeće godine izgrađena

Kliske. Na izgled trga i gubitak izvornoga historicističkog izgleda znatno je utjecalo preuređenje reprezentativne palače Siebenstein 1933. godine.

Preradovićev je trg bio uređen prema regulatornoj osnovi iz 1897. koja je predviđala tržnicu voća i povrća. Ploha je trga bila izdignuta, a uokolo je zasađen drvodred javora. Bilo je predloženo da se sa Strossmayerova trga preseli Preradovićev kip (rad Ivana Rendića), ali to je ostvareno tek 1954. godine.

Trg je inače u sadašnjem obliku određen u tridesetim godinama prošloga stoljeća. Gotovo su sva prizemlja preuređena u poslovne prostore, uređena je tržnica, uvedeno taksi-stajalište i benzinska crpka te postavljen javni sat i telefonska govornica. Trg je postao omiljeno gradsko okupljalište, čak mu je knjigu eseja posvetio Danijel Dragojević, jedan od najpoznatijih hrvatskih pjesnika.

Sve smo podatke o povijesti Cvjetnog trga, kao uostalom i svi ostali, crpili iz rada dr. sc. Snješke Knežević objavljenoj 1995. u *Godišnjaku*

Hrvatska banka s mjenjačnicom prema projektu Dionisa Sukna. I konačno na uglu s Ilicom (Preobraženska 2 i Ilica 9) izgrađena je 1930. modernistička četverokatnica prema projektu Jurja Denzlera i Stanka



Razglednica Cvjetnog trga snimljena prije posljednjeg uredjenja

zaštite spomenika kulture Hrvatske. Ipak valja dodati da su zbog promjena na trgu u prošlosti iskazivana nezadovoljstva i stručnjaka i građana. Prva su se neslaganja očitovala radi gradnje palače Siebenstein 1874., a Zagrepčani nisu 1937. oduševljeno prihvatili ni zgradu Antuna Urlicha. Velika su se nezadovoljstva s potpisivanjem peticije očitovala 1995. kada je u sklopu proširenja pješačke zone trg preuređen prema prvonaagrađenom radu arhitekata Mihajla Kranjca i Berislava Šerbetića. Otpor i kritike izazvali su prenamijenjeni elementi urbane opreme (klupe, kandelabri i svjetiljke te kameni kiosci) od čega je dio i uklonjen. Građane je najviše ogorčila sječa drveća, što se dogodilo doslovce preko noći, nedugo nakon operacije *Oluja*. No to ipak nije bilo ništa prema otporima sadašnjem projektu *Hoto Grupe*, o čemu će u nastavku biti više govora.

Začetak i priprema interpolacije na Cvjetnome trgu

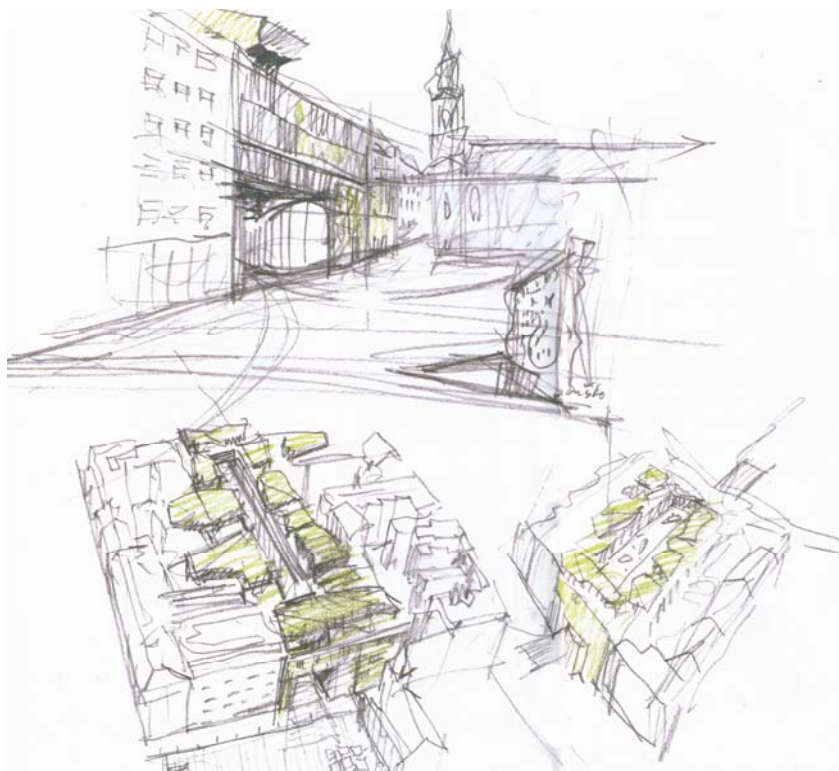
Zagrebački poduzetnik Tomo Horvatinčić, negdašnji ugostitelj i hotelijer, postao je tijekom proteklog desetljeća jedan od najvećih, najpoznatijih i najintrigantnijih investitora u poslovne i stambene sadržaje, posebno u Zagrebu i njegovoj okolini. Njegova je tvrtka *Hoto grupa* prvi projekt, *Castellum centar*, izvela 2001. u Hebrangovoj ulici gdje su dvije trošne jednokatnice restaurirane i prenamijenjene u suvremeni poslovni prostor. Slijedila je 2004. gradnja *Hoto Bussines Towera* na prostoru bivše tvornice dječje obučne *Zagreb*, o čemu smo svojedobno pisali (*Građevinar*, 5./2003.). Slijedeće su godine izgrađene *Hoto Ville*, prvo naše zatvoreno stambeno naselje u Svetoj Nedelji pokraj Zagreba. Potom je obnovljena reprezentativna *Palača Zrinjevac* u središtu Zagreba, a u Vukovaru *Ružičkina kuća*. U zakladi koja ju je obnovila Horvatinčić je bio glavni donator (*Građevinar*, 10./2008.). U tisku i na web-

stranicama *Hoto grupe* najavljuje se buduća gradnja velikoga turističkog kompleksa na Krku.

Još je prije, 2006. godine, najavljena i gradnja novih poslovno-stambenih sadržaja na Cvjetnom trgu, na mjestu zgrada Preradovićev trg 6 i Preobraženska 6, pa je raspisan pozivni međunarodni natječaj za idejno rješenje. To u početku nikoga nije previše iznenadilo jer je riječ o zgradama na čijem su se mjestu i prije predviđali novi sadržaji; za zgradu u Preobraženskoj još tijekom I. svjetskog rata, a za obje u pedesetim i šezdesetim godinama prošlog stoljeća. Riječ je naime o zgradama nevelike graditeljske vrijednosti koje su kao najstarije ostale dvostruko niže od okolnih, mahom vrijednih arhitektonskih ostvarenja.

nog trga do Gundulićeve poslali su biroi *Chapman Taylor architetti* iz Milana, *De Architekten Cie* iz Amsterdama i *Radionice arhitekture* iz Zagreba te arhitekti Boris Podrecca iz Beča i zagrebački dvojac Branko Siladin i Hrvoje Hrabak. Stručni je sud pod predsjedanjem mr. sc. Slavka Dakića, ondašnjega pročelnika za strategijsko planiranje grada Zagreba, brojio 21 člana, a među njima su uz predstavnike investitora bili i neki od najuglednijih umjetnika te kulturnih i javnih radnika.

Stručni je žiri, doduše bez nekih odsutnih članova, kao najbolje rješenje izabrao prijedlog Borisa Podrecca, bečkog arhitekta i dugogodišnjega profesora Arhitektonskog fakulteta u Stuttgartu te redovitoga ili dopisnog člana mnogih akademija, izme-



Prve skice za idejno rješenje Cvjetnog prolaza prof. Borisa Podrecca

Tvrtka *Immo Worldwide Zagreb* u ime *Hoto grupe* dobila je rješenja i od stranih (uglavnom onih koji su na neki način povezani s Hrvatskom) i od domaćih projekatana. Rješenja za pročelja i pješački prolaz od Cvjet-

đu ostalih i HAZU-a. Boris Podrecca je rođen 1920. u Beogradu (otac Slovenac, majka Hrvatica iz Hercegovine), školovao se u Trstu i Beču, a bio je i poznati nogometni vratar. Bio je gostujući profesor na mnogim

sveučilištima u svijetu, primjerice Harvardu i Cambridgeu te Lausanni, Parizu, Londonu i Beču. Dobitnik je mnogih međunarodnih priznanja.



Budući izgled Preradovićeve trga nakon izgradnje interpolacije

Posebna su mu specijalnost uređenje i adaptacija starih gradskih trgova (tridesetak projekata), uglavnom u Italiji, Austriji i Sloveniji. Od ostalih osobito su mu poznati projekti upravne zgrade *Basler osiguranja* i proširenja Tehničkog muzeja u Beču te hotela *Mons* u Ljubljani, a bio je i jedan od projektanata *Millenium Towera*, najvećega bečkog i austrijskog nebodera. U posljednje je vrijeme u Hrvatskoj projektirao dva hotela – *Valamar Lacromu* u Dubrovniku i *Punta Skalu* pokraj Zadra.

Projektanti talijanskog *Chapman Taylora* predložili su građevinu (površine od 80.973 m²) sa 7 katova javnih i komercijalnih prostora s dvije dodane uzdužne zgrade od 10 katova. Taj je pomalo megalomanski idejni projekt predstavio Gianfranco Lizzul, rođeni Puljanin koji je diplomirao arhitekturu na venecijanskom sveučilištu. *De Architekten Cie*, jedna od vodećih nizozemskih projektantskih tvrtki (partneri su u tvrt-

ki Branimir Medić i Pero Puljiz), predvidio je građevinu od 49.615 m², sa stambenim tornjem od 78 stanova i natkrivenim središnjim gradskim

trgom. *Radionica arhitekture* koju vodi arhitekt Goran Rako zamislila je nastavak prolaza Oktogon u više razina sa zgradama na vrhu prekrivenima travom i tzv. drvenim palubama (50.000 m²). Prijedlog je pretpostavio probleme vezane uz rušenje kuća na Cvjetnom trgu pa je uključena i manja varijanta bez njihova uklanjanja. Arhitekti Branko Siladin i Hrvoje Hrabak predložili su građevinu (39.000 m²) s prolazom razdvojenim u nekoliko građevinskih cjelina, uz zadržavanje starih zgrada na Cvjetnom trgu.

Nagrađeni je rad, neko vrijeme najavljivan kao *Lifestyle center*, predviđao građevinu s više podzemnih i nadzemnih etaža (s površinom od gotovo 57.000 m²). Uz prizemlje je predviđena nadogradnja od sedam katova, a osim stambenih, komercijalnih i poslovnih sadržaja predviđeni su i javni, poput kinodvorane, konferencijskih sala, restorana, galerija i sl. Osim na Gundulićevu predviđao



Budući izgled Preradovićeve trga noću

je spoj s ostalim okolnim ulicama – Varšavskom i Ilicom.

Protesti su uslijedili već pri predstavljanju nagrađenoga idejnog projekta. Aktivisti inicijative *Pravo na grad* i *Zelena akcija* organizirali su potpisivanje peticije (potpisalo ju je 55.000 građana) i prosvjedne akcije, a pojavili su se i oni koji su tražili vlasnička prava na tom prostoru. Najveći su problem bile podzemne garaže s prilazima koje se prema ondašnjem Generalnom urbanističkom planu (GUP) nisu mogle graditi na prostoru između Kačićeve, Vodnikove, Branimirove, Bauerove i Vlaške ulice, a bile su sadržaj natječajnog zadatka.

Nismo uspjeli doznati kada je i u koje vrijeme *Hoto grupa* stekla vlasništvo nad zgradama, ali znamo da je partnerska tvrtka *Immo Worldwide Zagreb* kupila kino Zagreb 2006. od *Kinematografa* iako se tome žestoko i sudski protivila Srpska pravoslavna crkvena općina, negdašnji vlasnik.

Unatoč snažnim protestima, zbog kojih je u nekoliko navrata najavljivano da će se investitor povući iz projekta, Gradska je skupština u nekoliko navrata mijenjala GUP i konačno je 2008. usvojila Detaljni urbanistički plan za blok Ilica – Preobraženska - Trg Petra Preradovića - Varšavska - Gundulićeva kojim je potvrđen javni interes za projekt

Hoto grupe i određeno da se unutar donjogradskih blokova mogu graditi stambeno-poslovni sadržaji. Time je, i prijašnjim promjenama GUP-a, omogućeno da se u skladu s normativima za parkirališna mjesta u tom i u ostalim donjogradskim prostorima grade podzemne garaže.

U međuvremenu je investitor doznao da se odustalo od ugovorenog preseljenja Stomatološkog fakulteta iz Gundulićeve ulice (fakultet inače djeluje na četiri lokacije) u novu zgradu na slobodnom prostoru sjeverno od bolnice *Sestara milosrdnica* u Vinogradskoj ulici. Stoga se *Hoto grupa* potpuno okreće otkupljivanju svih stambenih sadržaja u Varšavskoj 6. Istodobno je dobivena suglasnost da se prilaz podzemnoj garaži umjesto iz Gundulićeve uredi na početku Varšavske, inače pješačke ulice. Obavljena su i rušenja postojećih zgrada – bivšeg kina, stare tiskare i skladišnih prostora te zgrada u Preobraženskoj, Preradovićeveu trgu i Varšavskoj (gdje treba sačuvati pročelje). Rušenja je obavljala tvrtka *Prajo & Co. d.o.o.* iz Virovitice.

Sve je to pojačalo prosvjede neovisnih udruga koje su prigovarale zbog sprege privatnih investitora i gradskih vlasti, posebno s gradonačelnikom Bandićem, ali su se žestoko napadali i svi oni koji su se za projekt zalagali jer će u ruševni i zapušteni prostor unutar gradskog bloka

unijeti suvremene i visokovrijedne sadržaje. Prosvjednici su se najprije zalagali da se sačuva Vidrićeva rodna kuća, potom zgrada koju je navodno gradio Bollé (podržali su ih i povjesničari umjetnosti zalažući se za muzej novinarstva), a na kraju u obrani javnih interesa protiv rampe za garažu u Varšavskoj ulici, gdje su i više dana noćili pa ih je na kraju policija morala ukloniti.

Suprotna je strana optuživala prosvjednike da su instrument suprotstavljenih političkih interesa, da su potaknuti od drugih investitora koji žele onemogućiti konkurenciju, pa čak i da su za sudjelovanje u prosvjedima i plaćeni. To je u kratkom telefonskom razgovoru potvrdio vlasnik i predsjednik uprave *Hoto grupe* Tomislav Horvatinčić. Iznerviran činjenicom što se tom investicijom bavi punih pet godina, a od toga samo posljednju godinu građenjem, dodao je kako mu je sve velika pouka za budućnost, da je potrebno više pozornosti obratiti civilnim udrugama i njihovim zahtjevima jer su u stanju, kao u ovom slučaju, svakog poduzetnika otjerati u stečaj. Inače ukupna je cijena građevine 108 milijuna eura.

Karakteristike projekta

Kao što je to uobičajeno kada je autor idejnog projekta iz inozemstva, glavni je projekt izradila tvrtka *Co-*



Prijašnji i budući pogled na Varšavsku ulicu iz Gundulićeve ulice



Poprečni presjek zgrade Cvjetnog prolaza sa svim podzemnim i nadzemnim etažama

nar d.o.o. iz Zagreba, a glavni je projektant Boris Frgić, dipl. ing. arh., čest suradnik na svim projektima *Hoto grupe*. Zapravo se radi o trima odvojenim projektima s tri različite lokacijske i građevinske dozvole. Najveći je, dakako, Stambeno-poslovna građevina *Cvjetni prolaz*, kako se točno zove, a poseban je projekt Stambeno-poslovna građevina Varšavska 6, a u oba je projekta investitor *Hoto grupa*, a projektant *Conar*. Poseban je projekt Rekonstrukcija dijela Varšavske ulice – izgradnja ulazno-izlazne rampe, izgradnja energetskog kanala i izgradnja nove podzemne transformatorske stanice, gdje je investitor Grad Zagreb odnosno Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, a projekt je izradio *Institut IGH d.d.* – Zavod za projektiranje prometnica (projektant: Neven Kovačević, dipl. ing. građ.). U sva je tri projekta glavni izvođač *Tehnika d.d.* iz Zagreba.



Tlocrt cijeloga kompleksa na razini +2

Naime ulazno-izlazna rampa za podzemnu garažu gradi se u Varšavskoj ulici koja spaja Frankopansku preko Gundulićeve s Preradovićevim trgom i u svom je istočnom dijelu (Gundulićeve - Preradovićev trg) pješačka ulica duga 125 m, a široka 16 m. Kako je planirana širina rampe 7,5 m, ostaje dovoljno prostora za pješački promet i interventna vozila (sa sjeverne strane 5,5 m). Rampa započinje 4 m od pločnika u Gundulićevoj ulici, ima dva vozna traka i duga je ukupno 74,5 m te po cijeloj dužini ima visinu od 4 m i 15 posto uzdužnog pada. Zapravo je površina otvora 217,5 m² (7,5 x 29 m) i na tom je prostoru bilo 5 stabala (približne visine 10 m) s klupama i kamenim postoljem. Nakon izgradnje vratit će se tri stabla iste vrste, a ograda će rampe s južne strane biti od stakla, dok će na istoku i sjeveru biti čelični profili s ukrasnim zelenilom. Dio se postojećih instalacija premješta u usporedne prostore uz rampu ili u poseban energetski kanal (2,8 x 3 m) u koji je položena kanalizacija, voda, struja, DTK i sl. Kroz rampu

će uz osobna vozila prometovati dostavna vozila, kamioni čistoće, kombiji i manji autobusi.

Projekt poslovno-stambenog prostora u Varšavskoj 6 temelji se na lokacijskoj dozvoli koju je krajem 2008. izdao već spominjani Gradski ured za prostorno uređenje, da se ta zgrada može rekonstruirati, dograditi i nadograditi. Naknadno je taj isti ured dozvolio da se zgrada može srušiti uz uvjet da se sačuva glavno pročelje prema Varšavskoj ulici i vrijedno stubište. Naime analizom konstrukcije od drvenih grednika i nosivih zidova od opeke zaključeno je da je radi povećanja otpornost i stabilnosti potrebno zamijeniti postojeću međukatnu konstrukciju spregnutom čeličnom konstrukcijom u svakoj etaži.

U zgradi će biti uređeno 5 velikih trosobnih stanova na gornjim etažama i poslovne prostorije u prizemlju. Ispod zgrade iskopat će se poseban tunel koji će povezati ulazno-izlaznu rampu s garažnim prostorom na drugoj podzemnoj razini glavne poslovno-stambene građevine. U toj će zgradi u prizemlju biti jedan od ulaza i izlaza pješackoga prolaza za Preadovićev trg.

Glavna poslovno-stambena građevina, nazvana *Cvjetni prolaz*, imat će glavno pročelje na mjestu srušenih zgrada Preobraženka 6 i Preradovićev trg 6, a prostirat će se cijelom novoformiranom građevnom česticom površine 3839 m². Kompleks se sastoji od 14 etaža, od kojih je 5 garažnih (od razine -2 do -6), 3 s poslovnim i javnim sadržajima (od -1 do +1), a 6 je etaža iznad toga (od +2 do +8) namijenjeno stanovima.

Zapravo bit će 6 podzemnih i 8 nadzemnih etaža s međusobno odvojenim sadržajima. Garažni je prostor dijelom namijenjen javnim potrebama (od dijela -3 do -6), a s njim će se služiti posjetitelji trgovačkih i javnih sadržaja vezanih uz razizemlje, ali i ostali građani. Garažni prostor sa 106 garaža (dio razine -3 i cijela -2)

namijenjen je isključivo stanarima kompleksa i bit će posebno odijeljen. Oni će u garažu ulaziti nesmetano

700 mjesta na razini -3), a predviđen je i prostor dostave za komercijalne sadržaje (razina -2).



Detalj prizemlja budućega poslovno-trgovačkog centra

jer će se rampa otvarati automatski nakon što skener očita tablice, a imat će i poseban daljinski upravljač za ulaz u garažni prostor i vlastitu garažu. U javnoj će garaži biti 320 parkirališnih mjesta, a predviđena su i parkirališna mjesta za invalide i osobe smanjene pokretljivosti. U garažnom će prostoru biti instalacije, servisni i tehnički sadržaji te tri skloništa (sa

U tri su poslovne etaže, koje obuhvaćaju jednu podrumsku etažu, prizemlje i 1. kat, predviđeni trgovački, ugostiteljski, poslovni i uslužni prostori, ali i sadržaji javne i kulturne namjene (pješačke javne komunikacije, polivalentne dvorane i izložbeno-galerijski prostori). Na drugom se katu u tradiciji donjogradskih bloko-

va formira dvorište sa zelenilom i vodenim površinama kroz koje prodi svjetlo u poslovne prostore. Ploha dvorišta dijeli javne i privatne sadržaje, a okruženo je stanovima s kompletno uređenim pročeljem. Na drugom su katu osim stanova predviđeni uredi i posebno odijeljena plinska kotlovnica, a na sljedećim katovima (3., 4. i 5.) luksuzni stanovi koji gledaju na Cvjetni trg ili uokviruju središnje zeleno dvorište. Takvih je luksuznih stanova 46, bez već spominjanih stanova u Varšavskoj ulici. Vrh je kompleksa, 6. i 7. kat, rezerviran za 5 najluksuznijih stanova, tzv. penthousea, zapravo dvoetažnih obiteljskih kuća s okućnicom koji su zbog ostakljenih pročelja nazvani *Zagrebačkim kristalima*.

Stamnei će kompleks *Cvjetnog prolaza* imati dvije recepcije, na Cvjetnom trgu i u Varšavskoj, a prolazi će zbog sigurnosti noću biti zatvoreni. Stanarima će na raspolaganju biti i 4 stubišta s isto toliko dizala, a vlasnici će najluksuznijih stanova (*penthousea*) imati vlastita privatna dizala izravno iz garaža.

Ne treba posebno isticati da su svi prostori, posebno poslovni sadržaji i stanovi, opremljeni najkvalitetnijom i najskupljom sanitarnom opremom, stolarijom te materijalima za podne ili zidne obloge. U većim će stanicama biti kamini i vrtni roštilji, a svi će stanovi imati posebnu elektrotehničku instalaciju zvanu "pametni dom", koja će omogućiti daljinsko upravljanje uz pomoć posebnog upravljača ili mobitela svim stambenim funkcijama (rasvjetom, grijanjem, ozvučenjem, roletama i sl.). Pročelja će stanova ovisiti o položaju unutar građevine, s tim što će svi otvori imati otklopno-zaokretne prozore. Pročelje na Preradovićevu trgu bit će troslojna opna aluminijske bravarije i staklenih sklopivih *grilja* velikog formata, dok će betonski elementi biti pokriveni izolacijom od staklene vune i fiksnim staklom. Pročelja unu-

trašnjeg dvorišta su zakrivljena i u blagom nagibu, sa završnom oblogom od velikih keramičkih ploča koje će imati i ulogu krova, a otvori u zidovima bit će od elemenata i u boji glavnoga pročelja. Sličan je slučaj i s luksuznim kućama na krovu gdje su stakleni elementi pročelja posebno izlomljeni tako da će podsjecati na brušene kristale.

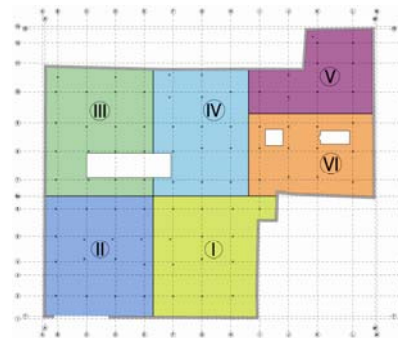
Ukupna je građevinska bruto površina približno 40.308 m², od čega na nadzemni dio otpada 17.274 m² (koeficijent nadzemne iskoristivosti 4,49). Tlocrtna je površina građevine 3415 m² (izgrađenost građevne čestice 88,9 posto). Poslovni i javni dio građevine zauzima 57,94 posto, a stambeni 42,06 posto. Valja dodati da zelene površine na svim etažama zauzimaju 1750 m² ili 51 posto ukupne površine građevne čestice.

Konstrukcija je armiranobetonska, a vertikalno se opterećenje preko ploča, stupova i zidova prenosi na dijafragmu, pilote i temeljnu ploču. Horizontalna je stabilizacija ostvarena armiranobetonskim jezgrama i samostalnim zidovima koji su tlocrtno pravilno raspoređeni. Vanjski su zidovi podzemnih etaža izvedeni kao armiranobetonske dijafragme, a zidovi nadzemnog dijela od armiranog betona i opeke. Vanjski su zidovi stanova okrenutih prema unutrašnjem dvorištu izvedeni od blok opeke, a na dvoetažnim kućama na vrhu od predgotovljenih betonskih panela obloženih staklom na posebnoj potkonstrukciji.

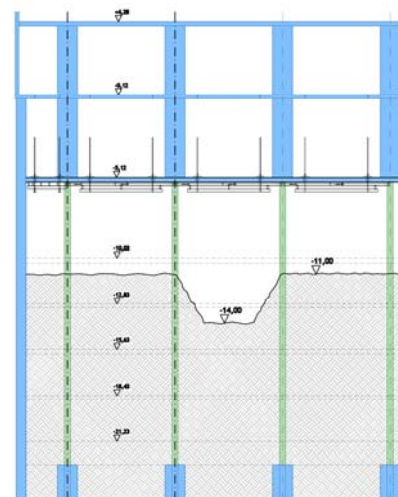
Valja reći da je prvotni projekt konstrukcije izradio *Institut IGH* d.d. (projektanti: mr. sc. Damir Tkalčić i mr. sc. Ivan Špišić), ali je zbog promjena konstrukcije i tehnologije građenja došlo do sporazumnog prekida suradnje, pa je projekt konstrukcije izradio *UPI-2M* d.o.o. iz Zagreba (projektant: Berislav Medić, dipl. ing. građ.).

Posjet gradilištu

Gradilište smo prvi put posjetili kada je ponovno, tko zna po koji put, objavljeno da su radovi prekinuti. Radilo se o rušenju zaštićenoga stubišta u Varšavskoj 6. Naime već je prije bilo određeno da se cijela zgrada sruši osim pročelja i stubišta. Kako je jednostavno nemoguće srušiti kuću, a pritom zadržati stubište, ono je pažljivo razgrađeno i pripremljeno za naknadnu ugradnju. No kako razgradnja nije bila izričito navedena u projektu, inspekcija je naredila prekid radova. To je vrlo brzo riješeno, ali dok su o prekidu izvijestili gotovo svi mediji, o nastavku radova tek malo njih, a to je inače bio čest slučaj na tom gradilištu.



Tlocrt plana iskopa i betoniranja na razini -2



Presjek iskopa na razini -2

Na gradilištu smo najprije razgovarali sa smirenim glavnim inženjerom Vinkom Kovačevićem, dipl. ing. građ., iz *Tehnike* d.d. koji se, kako se čini,

iznimno dobro nosi s tim tehnički složenim i stresnim gradilištem. Od njega smo doznali glavninu podatka o cijelom projektu.

Tehnika je glavni izvođač, ali je u projektu bilo mnogo kooperanata. Glavni su bili *Geotehnika-inženjering* d.o.o. za zaštitu građevne jame, *Gamont* d.o.o. za iskop i odvoz zemljišta, a *KFK-tehnika* d.o.o. za stakleno-aluminijska pročelja.

Pripremni su radovi počeli odmah nakon rušenja zatečenih građevina krajem rujna 2009., a prva je stropna ploča izvedena u veljači 2010. i cijela je osnovna armiranobetonska konstrukcija završena u roku od 6 mjeseci. Upravo se obavljaju završni radovi, a službeno je otvorenje poslovnog dijela građevine i garaža ugovoreno za 31. ožujka 2011., dok će stambeni dio biti otvoren mjesec ili dva poslije.

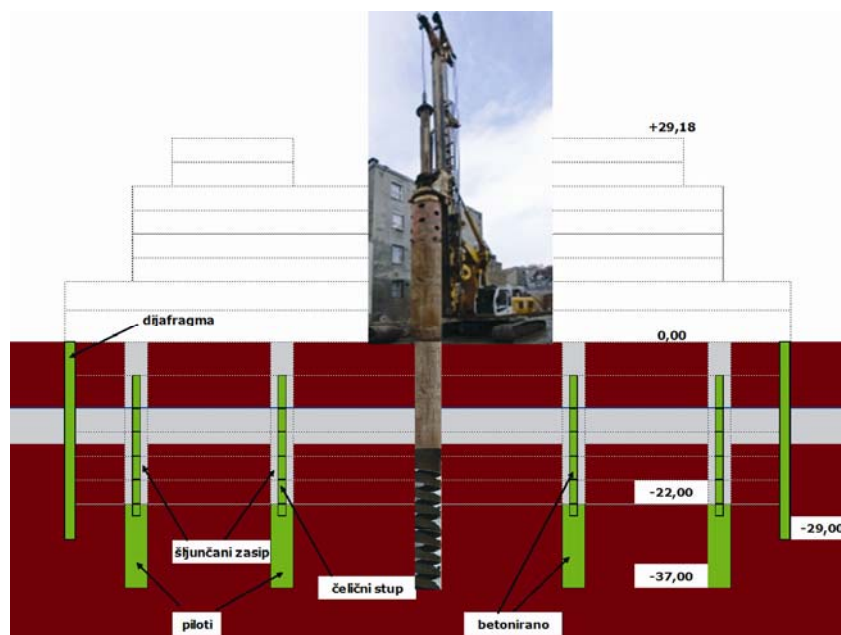
Inače glavna je karakteristika cijeloga projekta da je u njemu prvi put u nas primijenjena *top-down* metoda, zapravo građenje od površine zemlje prema dolje. Ta je metoda u svijetu dosta poznata, ali je u nas ovdje prvi put primijenjena. Štoviše može se reći da je primijenjena nova metoda koju su nazvali *top-down-up*, jer su istodobno, zbog skraćivanja rokova gradili i prema dolje i prema gore tako da su posljednju podzemnu etažu gradili gotovo istodobno s pločom iznad petog kata.

Na tu su se metodu odlučili iz više razloga. Naime prema novim se propisima dijafragma građevne jame ne smije sidriti bočno bez suglasnosti svih vlasnika, a kako je ovdje riječ i o nekoliko stotina vlasnika i suvlasnika, od toga se odmah odustalo. Odabrana metoda izgradnje dijafragme s naknadnim iskopom ispod izvedenih ploča koje služe kao razupore pokazala se mnogo praktičnijom, bržom i jeftinijom, štoviše omogućila je tihi rad u unutrašnjosti građevine i tijekom noći. Inače u izved-

bi su primijenjeni određena poboljšanja tehnologije i mnoge racionalizacije u odnosu na već izvedene građevine.

gradilištu i drugi radnici koji na tome rade.

Na pitanje kakva je bila suradnja s investitorom ing. Kovačević nam je



Izvedba pilota i čeličnih stupova



Očišćeni teren prije početka radova

Radilo se i u tri smjene i svakoga je dana na gradilištu znalo biti od 400 do 500 radnika, a za našeg posjeta radilo se u dvije smjene s gotovo 300 radnika. Kako su počela i uređenja poslovnih prostora, sada su na

rekao da o tome najbolje svjedoči činjenica da su radovi obavljani u skladu s terminskim planom, bez obzira na sve okolnosti. Nije jednostavno slijediti poslovne i graditeljske vizije Tome Horvatinića koji



Postavljanje oplata prve armiranobetonske ploče na privremenim temeljima

brzo brzo reagira na sve promjene, a to zahtijeva i od svojih suradnika. Ujedno nam je otkrio da se investitor obvezao da će u unutrašnjosti bloka o svom trošku urediti sva pročelja kako ovako raskošna građevina ne bi stajala među oronulim zgradama i nekada prilično zapuštenoga gradskog dvorišta. Istaknuo je da je bilo određenih strepnji oko izvedbe konstrukcije, ali toga ima pomalo i kod manje složenih građevina. No važno je da je na kraju sve dobro ispalo. Betoniralo se uglavnom da-

nju, a ne kao drugdje noću koja je, kao što smo već rekli, služila uglavnom za iskope. Beton su dovozili iz vlastitoga pogona u Jankomiru.

Na kraju nas je zanimalo jesu li imali problema s prosvjednicima. Toga zapravo i nije bilo iako su neki liježali na rampu kako bi spriječili početak radova. Imali su i manjih zastoja, ali su to uspjeli nadoknaditi. Ipak neki su se radnici, zabrinuti za svoj posao, htjeli i fizički obračunati s demonstrantima.



Betoniranje temeljne ploče

Po preporuci ing. Kovačevića potražili smo glavnog tehnologa gradilišta Jozu Jurića, dipl. ing. građ. (konstruktora po usmjerenju) iz *Tehnika projektiranje* d.o.o., da nam objasni *top-down* metodu izgradnje zaštitne konstrukcije. Ljubazni je ing. Jurić, iako prezaposlen i često prekidan u radu, s mnogo strpljenja to i učinio. Na temelju tlocrta i presjeka, te jedne videoprezentacije što ju je izradio Nikola Sapunar, dipl. ing. građ., savjetnik investitora zadužen za mjerenje pomaka dijafragme, uspjeli smo se upoznati s tom zanimljivom metodom.



Spojni elementi dijafragme i armaturni koševi

Naime da bi se osigurala stabilnost zaštitne konstrukcije bez bočnih sidara, potrebno je radi pridržavanja prethodno izvedene dijafragme izvesti armiranobetonske ploče podzemnih etaža odozgo prema dolje, dakle najprije ploču na razini -1, potom sve do posljednje -6 razine. Pritom horizontalni pritisak dijafragme koji se aktivira iskapanjem pojedine etaže preuzimaju izvedene ploče. Viseća oplata ploče u izradi vješa se na prije betoniranu i očvrslu ploču iznad nje.

Zapravo najprije je predviđen široki iskop za razinu -1 s ostavljanjem bermi u zoni susjednih zgrada koje imaju plitko temeljenje. Potom se betonira ploča prve podzemne etaže na privremenim temeljima i na pripremljenim oplatnim stolovima od čeličnih i drvenih nosača te oplatnih ploča s vješaljima. Slijedi izvedba ploče prizemlja na klasičnoj oplati. Zatim se izvodi ploča na razini -1 na dijelu bermi. Potom slijedi potkopavanje

ispod te ploče, a strojevi se spuštaju i iskopani materijal (u njemu su i privremeni temelji) podiže kroz ostavljene velike ostavljene otvore. Pošto je obavljen dio iskopa spušta se posebna pojedinačna oplatna platforma (ima ih ukupno 96) koja visi na četiri vješaljke, a smještena je između izbušenih pilota ojačanih čeličnim stupom koji se poslije pretvara u armiranobetonske stupove (osnovni raster 6,5 x 6,5 m). Radovi na izvedbi pojedine etaže predviđeni su u 6 taktova tako da je u jednom dijelu moguć iskop dok se na drugom betonira.



Završeni radovi u garažnom prostoru tijekom posjeta

Nakon što je betonirana ploča na razini -2 slijedi iskop ispod ploče, potom spuštanje viseće oplata i sve se nastavlja do temeljne ploče na razini -6. Sve su razuporne ploče debljine 22 cm, osim u razinama -1 i 0 gdje iznose 28 cm, dok je armiranobetonska temeljna ploča debljine 75 cm. Ispod nje je zbog podzemnih voda izvedena posebna drenaža. Valja dodati da je prije izvedbe svake ploče potrebno izbušiti dijagramu i ugraditi sidra (promjera 25 mm) da bi se osigurala veza ploče i dijafragme. Stupovi i dio zidova također se izvode odozgo prema dolje, a nakon izvedene temeljne ploče izvode se preostali zidovi odozgo prema gore.

Ing. Jurić nam je potvrdio da je takav način gradnje, koji zahtijeva kvalitetne radnike i stručnjake te dobru tehničku i tehnološku pripremu, znatno brži od klasičnog, a konačno i jeftiniji. Naknadno nam je potvrđeno da će gotovo sigurno *top-down*



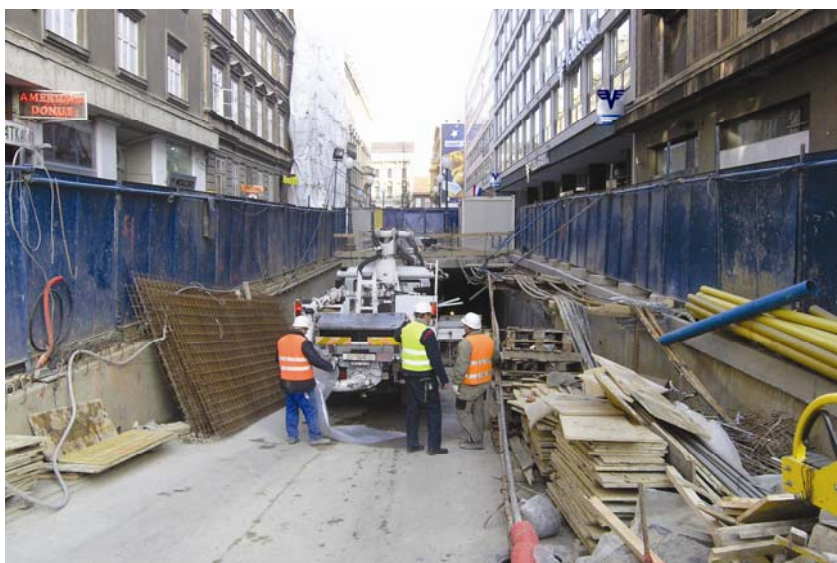
Unutrašnja strana sačuvanog pročelja zgrade Varšavska 6

metodom biti izgrađen podzemni dio građevine na mjestu urušene građevne jame u Kupskoj ulici u Zagrebu.

Metodi *top-down* u iskopu građevne jame prethodi izvedba armiranobetonske dijafragme i pilota na mjestima stupova. Nakratko smo se sreli s Gordanom Čelikovićem, dipl. ing. građ. i Antom Matešićem dipl. ing. građ., direktorom i tehničkim direktorom *Geotehnike-inženjeringa*. Oni su osobito ponosni što su bili sudio-

nici prve primjene *top-down* metode, a upravo se pripremaju da je u cijelosti primjene i na obližnjem gradilištu *Ban centra* u središtu Zagreba.

Tehničke su prednosti gradnje *top-down* metodom eliminiranje utjecaja na susjedne zgrade i ušteda na vremenu potrebnom za izvedbu velikog broja geotehničkih sidara. Ujedno dijafragma postaje obodni nosivi zid ukopanog dijela zgrade pa nije potrebna horizontalna izolacija ni novi podrumski zid.



Gradnja ulazno-izlazne rampe u Varšavskoj ulici

Armiranobetonska dijafragma (projektant je Krešimir Bolanča, dipl. ing. građ. iz *Instituta IGH*) debljine je 60 cm, dubine 29 m i 8153 m² ukupne površine. Izvedena su 82 vertikalna pilota u koje su ugrađeni čelični stupovi dugi 18 i 20 m. Dubina je, bušenja bila 30 – 37 m, a dužina pilota ispod temeljne ploče 8, 10 i 15 m. Istaknuli su da je za izvedbu potrebna iznimna preciznost radi horizontalnog i vertikalnog pozicioniranja čeličnih stupova u pilotima, vrlo precizna izvedba dijafragme i ugradnja trajnih spojnih brtvjenih elemenata s trakama za brtvljenje.

Na gradilištu smo *Cvjetnog prolaza* bili u nekoliko navrata i temeljito smo ga obišli od najniže podzemne do najviše nadzemne etaže. Uočili smo da su stupovi, koji se inače nastavljaju na bušene pilote, u podzemnim razinama različito obojeni, valjda radi lakšeg prepoznavanja. U nadzemnim su dijelovima već ugrađeni dijelovi aluminijsko-staklenog pročelja, a najljepši je pogled s krova na Gornji grad i na zgrade na obližnjem Cvjetnom trgu.

Na kraju smo popričali s prezaposlenim glavnim nadzornim inženjerom i koordinatorom projekta Božidarom Blaževićem, dipl. ing. arh. iz *BBiS plus* d.o.o. iz Zagreba, također čestim suradnikom na projektima u kojima je investitor Tomo Horvatinčić. Taj je stručnjak bogatoga iskustva, pomalo umoran na kraju cjelodnevnoga rada, ipak otvoreno razgovarao o svim problemima toga gradilišta, ali i građenja uopće.

Najveći je problem bio transport iskopanoga materijala, a to je uspješno riješeno uz pomoć prof. dr. sc. Miloša Lazovića s Građevinskog fakulteta iz Beograda, stručnjaka koji otprije ima iskustva s *top-down* metodom. Predložio im je poseban zatvoreni sanduk koji se vitlima podiže iznad kamiona postavljenog na pomičnu rampu. Sanduk se potom otvarao i sav se materijal istresao na kamion koji bi ga potom odvezio na odlagalište. To je znatno ubrzalo cijeli postupak, pa je bager (spušten

kroz otvor) mogao kopati neprekidno, praktički 24 sata na dan. Prof. Lazović je svojim velikim iskustvom pridonio da se znatno smanje dimenzije ploča i zidova, što je ovdje bilo važno i zbog sigurnosti jer su ploče bile ovješene.

Velik je problem bilo i prozračivanje u iskopanom dijelu građevine radi zaštite radnika, ali i to je uspješno riješeno posebnim sustavom. Inače na tom su gradilištu osim prof. Lazovića bili kao savjetnici uključeni mnogi profesori zagrebačkoga Građevinskog fakulteta zaduženi za revizije projekata armiranobetonske, čelične i spregnute konstrukciju te geotehničke radove, ali i mnogi drugi stručnjaci.

Od ing. Blaževića, koji je nesumnjivo najveći autoritet i koji je danonoćno na gradilištu, doznali smo sve podatke o tom velikom projektu i ti su podaci već uključeni u ono što smo ovdje opisali. Sve su vrijeme posebno bili važni cijena, rokovi i kvaliteta, a radovi su obavljani u 3 faze. U prvoj je izvedena konstrukcija, u sadašnjoj je drugoj fazi došla na red ugradnja svih potrebnih instalacija, dizala i konstrukcija pročelja, a u trećoj će biti uređeni i opremani stanovi koji će sasvim sigurno biti završeni do 15. svibnja. Koliko zna, iako to nije područje s kojim se bavi, zanimanje za stanove je veliko.

S ing. Božidarom Blaževićem, koji je vodio i obnovu Ružičkine kuće, razgovarali smo još o mnogim drugim temama, posebno o odluci da se istodobno gradi i nadzemni dio, što je, kako kaže, bila njegova ideja. Objasnio je i razlog zašto je dijafragma iskopana do dubine od 30 m jer u Hrvatskoj i nema strojeva koji bi mogli kopati dublje. Govorio je i o problemima s podzemnom vodom koja se, kako se i očekivalo, pojavila na dubini od 10 m. Posebno je pohvalno govorio o *Tehnici* kao izvođaču i o kvaliteti izvedenih radova. Na kraju smo zajednički obišli tunel ispod Varšavske 6 koji spaja izlazno-ulaznu rampu s garažnim prostorom i koji je upravo tog dana probijen.

Zaključak

Odlučili smo temeljito opisati jedno složeno gradilište zbog njegove važnosti, izazvanih proturječja i zbog tehničke složenosti. Iz prosvjeda koji su bili medijski iznimno praćeni nameću se i neke pouke. Neobično je važno da svaka jedinica lokalne samouprave, svaki grad i općina, a osobito Zagreb, posjeduje čvrsta strateška opredjeljenja što namjeravaju razvijati i graditi, posebno u središtu. Pritom sve mora biti izričito navedeno u planskim dokumentima koji mogu biti doneseni uz suglasnost stručnjaka, ali i građana. Sasvim je razumljivo da su takvi planski dokumenti ne smiju usputno mijenjati, osim na način kako su doneseni. To jedino jamči pošten odnos prema svim građanima, ali i pošten odnos prema poduzetnicima koji, dakako, žele i zaraditi. A nezadovoljnici, kojih će uvijek biti, trebali bi poštivati odluke legalno izabranih lokalnih ili gradskih vlasti čak i kada se s njima ne slažu (mogu pokušati mijenjati postupak ili vlast).

Valja također istaknuti, kao što je to bilo i s projektom *Hoto grupe*, da postoje mnogi građani i stručnjaci kojima se projekt sviđa i koji drže da će znatno obogatiti i Cvjetni trg i središte Zagreba. Grad na mjestu ruševnih zgrada dobiva vrijednu interpolaciju svjetski poznatoga arhitekta koje je svojim suvremenim rješenjem sukladna ostalim zgradama u okruženju. Radi se o reflektirajućoj *high-tech* tehnologiji koja se dosad pokazala najprikladnijom za smještaj u gradska, posebno historicistička središta. Svojim gabaritima potpuno odgovara okolnim zgradama, čak je i niža, posebno što se luksuzni *penthouse* ionako neće moći vidjeti s plohe trga. Ne bi bilo veliko iznenađenje da ta unaprijed anatemižirana zgrada jednoga dana postane gradskim ponosom i simbolom.

Branko Nadilo

Fotografije i crteži: arhive investitora i izvođača te B. N.