DRUGA NAGRADA u iznosu od 97.500,00 kn neto dodjeljuje se radu pod šifrom „10“
Autori: Ivona Jerković, dipl.ing.arh., Nikola Kašić, dipl.ing.arh., Marina Krčalić, dipl.ing.arh., Damir Petric, dipl.ing.arh. Ivana Šustić, dipl.ing.arh., Hrvoje Vidović, dipl.ing.arh.

STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA KNEZA BRANIMIRA-KNEZA BORNE U ZAGREBU

LIST 1

Tekstualno obrazloženje

Uvod

U uvjetima nedostatnog razvoja svih vidova javne infrastrukture i polovičnog uspjeha privatnih i javnih aktera u stvaranju poželjnih novih gradskih predjela, centar Zagreba postaje poprište sve ambicioznijih stambeno-poslovnih projekata. Konsolidirana urbana struktura i obilje sadržaja u okruženju te zahuktalo tržište nekretnina developerima jamče uspjeh. Po centru se intenzivno traže preostale slobodne nerazvijene ili manje brownfield lokacije neopterećene kompleksnim vlasničkim odnosima. Pogrešno je misliti da ovakvi projekti samo crpe vrijednosti nastale u prethodnim epohama. Potpuna, prijeko potrebna obnova, pa i proširenje onoga što smatramo gradskim centrom bez njih nije moguća pri čemu prometni sustav Zagreba tek očekuje potpuna promjena paradigme. Oni su i dio općeg trenda povratka gradskom centru kao mjestu poželjnom za stanovanje, čak i ono najvišeg standarda. Ostaje, međutim, pitanje kako se ovakvi projekti integriraju u gradsko tkivo i donose li i neke nove, dodane vrijednosti?

Stambeno-poslovna građevina Kneza Branimira - Kneza Borne jedan je od takvih projekata, a ovo idejno rješenje postavlja si ambiciju ne samo ostvariti traženi projektni program, nego i realizirati novi dio gradskog centra: stvoriti novi fragment Grada. Strategije koje ono pritom koristi funkcioniraju na nekoliko razina.

Strategija punog i praznog

Predložena prostorna organizacija proizlazi iz iščitavanja silnica u prostoru, postojećih i očekivanih realizacijom projekta. Cilj je pritom formirati niz prostora u javnom korištenju, prepoznatljivih i privlačnih formata, raznoliko tematiziranih i diferenciranih po veličini i karakteru, te tako stvoriti novi fokus intenzivnog gradskog života.

Projektni program, u svom nadzemnom dijelu, strukturiran je u čitke i prepoznatljive pravilne volumene - četiri tornja u unutrašnjosti bloka te dvije ugrađene lamele na njegovu obodu, čime se suptilno definiraju rubovi javnog prostora. Ugrađeni volumeni na obodu bloka u prizemljima su perforirani prolazima koji uvlače korisnike; parovi tornjeva u prizemlju su povezani, usmjeravajući tako kretanje korisnika u dubinu bloka i potencirajući aktivnost na svojim uzdužnim pročeljima; međusobno izmicanje dviju grupa tornjeva daje fokus kretanju u vidu "unutrašnjeg" pročelja u dubini bloka.

Formiran je tako sustav četiriju dvorišta: sjeverozapadno zeleno obilježeno je visokom vegetacijom; u sjeveroistočno, intimnije i zaštićenije, dječje, smještene su vanjske površine dječjeg vrtića; na jugozapadno poslovno orijentirani su pretežno uredski prostori u prizemlju; za jugoistočno art dvorište predlaže se točkasto povezivanje s kompleksom Penkala-Moster te umjetničke aktivnosti i intervencije na otvorenom. Pretpostavka je da će realizacija ovog projekta biti okidač rekonstrukcije i privođenja namjeni susjednog zaštićenog kompleksa, u kojem će biti realizirani i komplementarni kulturni/muzejski sadržaji.

U središtu bloka, na dominantnoj komunikaciji sjever-jug, a tangencijalno prihvaćajući predložene poprečne veze istok-zapad, formiran je središnji trg, kao glavni socijalni prostor bloka, mjesto susreta i druženja. Na ovom vanjskom dnevnom boravku bloka ekstenziju imaju ugostiteljski sadržaji prizemlja, a u bliskoj vezi je i s dječjim igralištem.

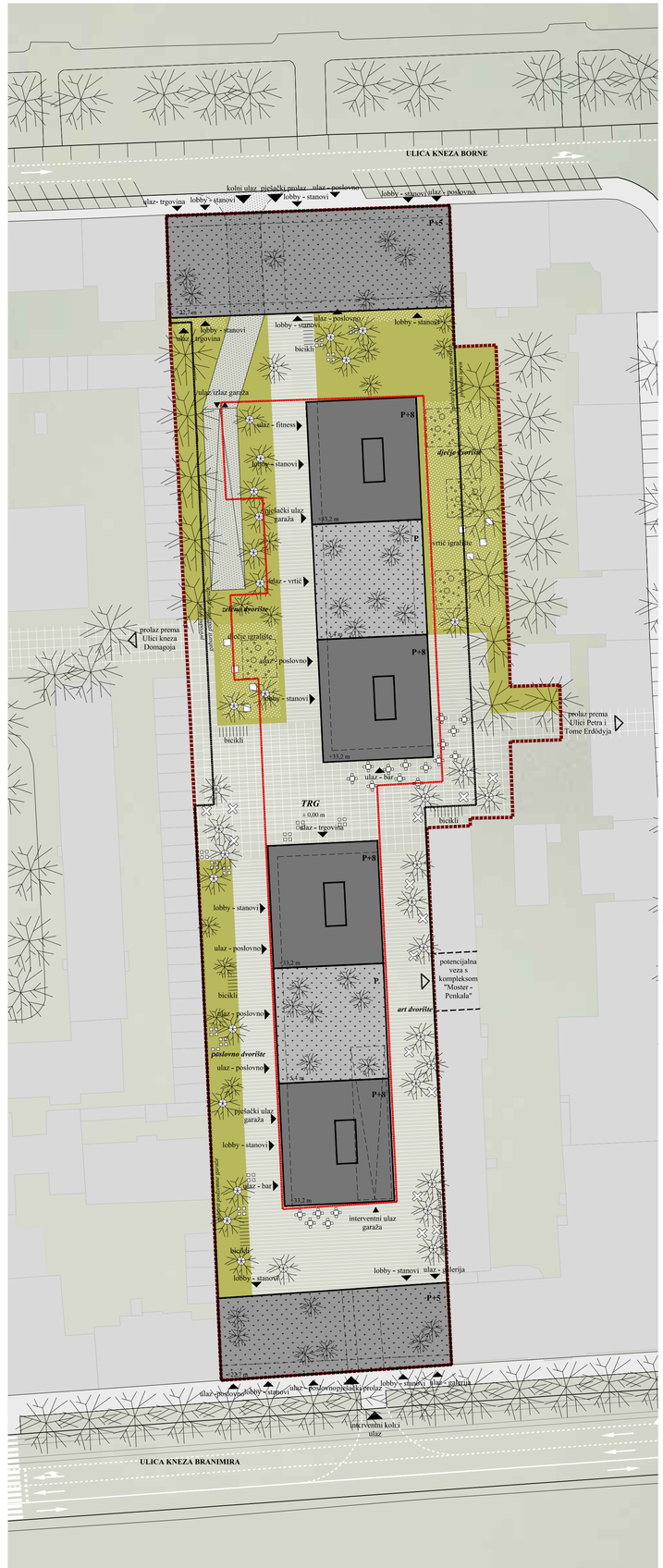
U cilju povezivanja s kvalitetnim zelenilom u Ulici kneza Domagoja, predlaže se uklanjanje triju garaža na zapadnom rubu obuhvata. Predlaže se razmotriti, uz potrebnu reviziju nadležnih dokumenata prostornog uređenja, uklanjanje većeg broja predmetnih garaža te njihovo nadomještanje u podzemnoj garaži projekta, čime bi se samo pospješila predložena organizacija vanjskih površina natječajnog obuhvata, ali i bloka u cjelini.

Predlaže se i interpolacija dodatne tramvajske stanice u Branimirovoj južno od obuhvata, opravdana s obzirom na trenutni raspored stanica, a što bi donijelo dodatnu pristupačnost i protočnost lokaciji; ovome dodatni smisao daje i budući razvoj područja bivše tvornice Gredelj.

Navedenim se elementima rješenja novonastale otvorene površine integriraju s mrežom javnih površina izvan natječajnog obuhvata, snažno ga povezujući s kontekstom i integrirajući ovaj dio grada.

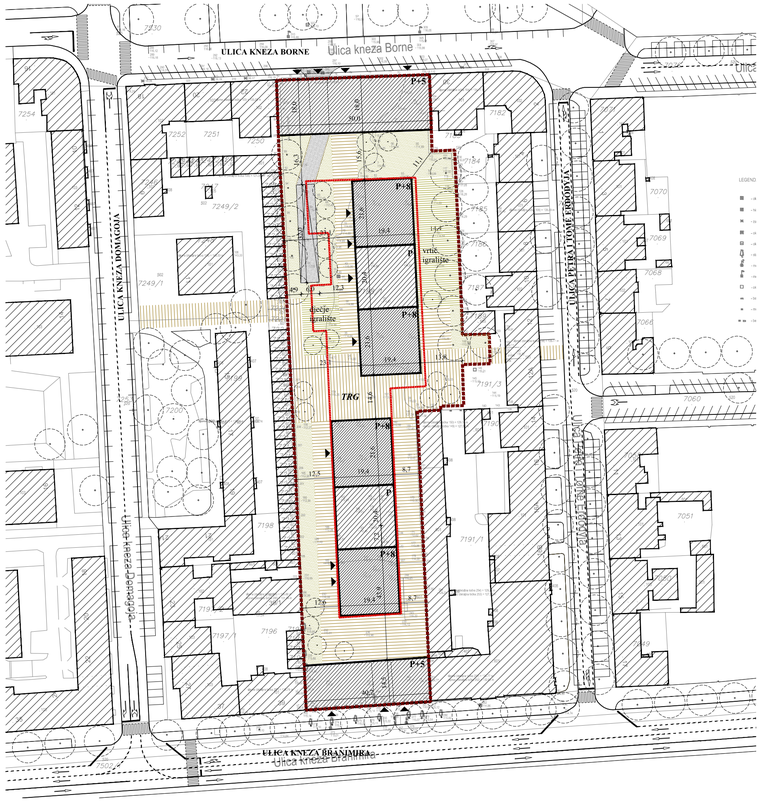
Situacija s prijedlogom položaja i visina građevina, te prijedlog rješenja prometa

M 1:500

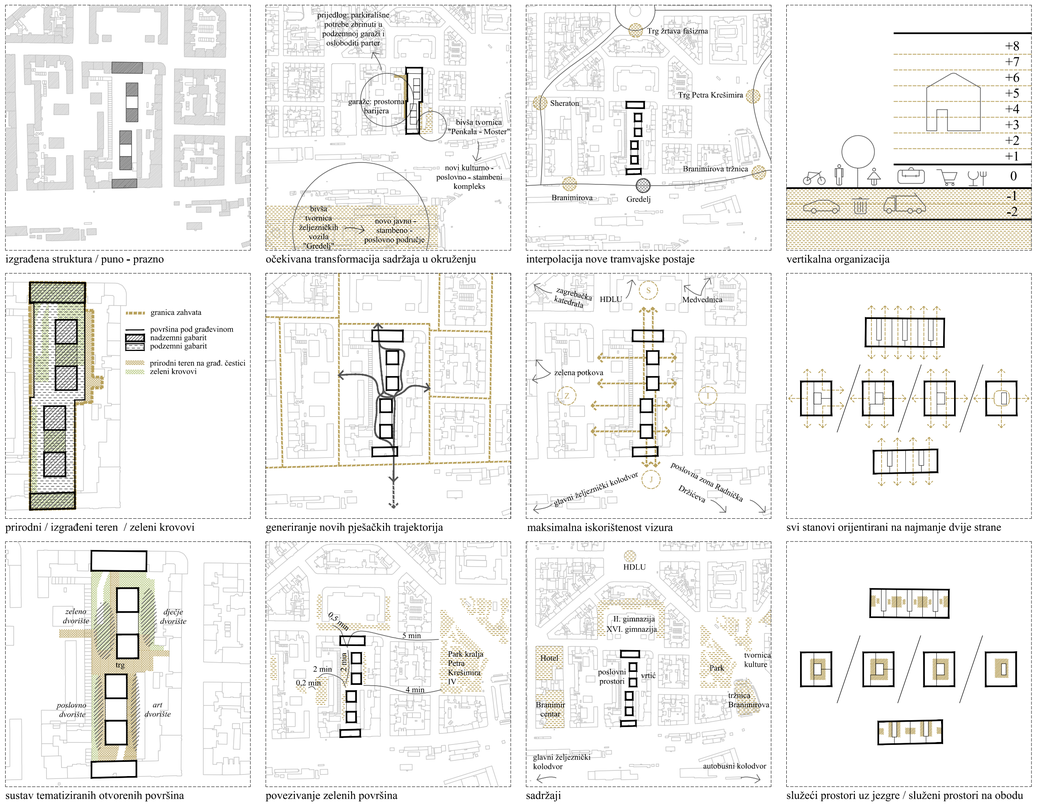


Šira situacija na kopiji katastarskog plana

M 1:1000



Polazišta



Tekstualno obrazloženje

Strategija dispozicije sadržaja

U podzemnim etažama smješteno je traženih 200 PGM od čega 152 garaže, 48 parkirnih mjesta, izdašna spremišta (za svaki stan), kao i tražene tehničke prostorije. Primarni ulaz u garažu iz pravca Ulice kneza Borne vizualno je zaštićen visokim zelenilom, a interventni iz pravca Branimirove integriran je u prizemlje najužnijeg tornja. Koridor vozila Čistoće smješten je u dijelu garaže bez intenzivnog zelenog krova. Za garažu su, uz izravne veze na stambene vertikale, osigurana dva zasebna izlaza u prizemlje.

Prizemlja nadzemnih volumena su u potpunosti poslovna uz traženu strukturu poslovnih sadržaja te dječji vrtić u sjevernom dijelu bloka.

Stambeni program organiziran je dvojako: na obodu bloka projektirani su stanovi u punoj dubini građevine, orijentacije sjever-jug, u za Donji grad tipičnoj konfiguraciji dva stana na stubište. To ih obogaćuje dvama ambijentima - i onime pripadajuće ulice, i onime unutrašnjosti bloka - ali im daje i specifičnu fleksibilnost - izbor preferirane orijentacije. Stanovi u tornjevima, s do tri jedinice po etaži, najmanje su dvostrano orijentirani preko uglova tornja. Na lokalne uvjete u smislu optimalnih vizura i orijentacije reagira se zrcalnim podvarijantama tlocrta. Rezultat dosljedno provedenog koncepta su ne samo svi stanovi dvostrane orijentacije, nego i svi dnevni prostori dvostrane orijentacije.

Ponuđeno rješenje svjesno ne inzistira na maksimumu stanova. Isto je jednostavno postići povezivanjem vertikala na nivou druge i treće nadzemne etaže, ali nužno naštrb željene vrhunske kvalitete stanova u smislu osunčanja i orijentacije; negativne posljedice doživio bi i postignuti rahli ambijent unutar bloka, kao i opće oblikovne vrijednosti rješenja.

Projektirana struktura stanova ponuđena rješenjem u potpunosti zadovoljava traženu: ostvareno je 129 stambenih jedinica, od čega u skupini 2S (75-100 m²) 24 stana (19%), u najbrojnijoj skupini 3S (101-130 m²) 66 stanova (51%) u četiri varijante; u skupini 3-4S (130-161 m²) 23 stana (18%) te u skupini 5S (preko 161 m²) 16 stanova (12%).

Veći stanovi smješteni su u pravilu na više etaže i dodijeljene su im atraktivnije vizure, uz balansirano povećanje standarda u vidu veličina i vrsta prostorija. Najkvalitetnijima su ocijenjene su zapadne i sjeverne vizure, s tim da su zbog postojećih perforacija u bloku i specifičnosti rješenja vrlo kvalitetne zapadne vizure ostvarive i na nižim etažama.

Manji stanovi obogaćeni su kružnim vezama koji im povećavaju funkcionalnost i prostorni doživljaj, a za sve stanove zajedničko je obilje svjetla. Za sve stanove predviđene su zasebne gospodarske prostorije, oslobađajući funkcionalnost i dizajn kupaonica. Svi stanovi imaju izdašne lođe, a stanovima na prvim katovima tornja dodijeljeni su vrtovi. U svrhu zaštite privatnosti na nižim etažama, odnosno zaštite od elemenata na višima, omogućeno je zatvaranje istih pomičnim staklenim panelima.

Vertikalne komunikacije riješene su kompaktnim jezgrama, omogućujući bogate ulazne prostore bez narušavanja povoljnog odnosa neto i bruto površina.

Strategija oblikovanja i materijala

Predloženo rješenje nudi gradsku arhitekturu svevremenskih oblikovnih kvaliteta, naglašeno pravilne strukture i plastike pročelja s velikoformatnim otvorima, skladno se uklapajući u heterogeni donjogradski kontekst zgrada historicističkog i modernističkog oblikovanja. Ovaj odnos se kroz ponuđeno oblikovno rješenje razrješava i pomiruje, ujedno jasno komunicirajući visoki standard i trajnost gradnje. Unutar istog vokabulara, pročelja uličnih zgrada smirenijeg su ritma, uklapajući se ulični potez, dok su pročelja tornjeva animirana naizmjeničnom postavom otvora, postižući titravu kvalitetu i djelomično dematerijalizirajući visoke volumene.

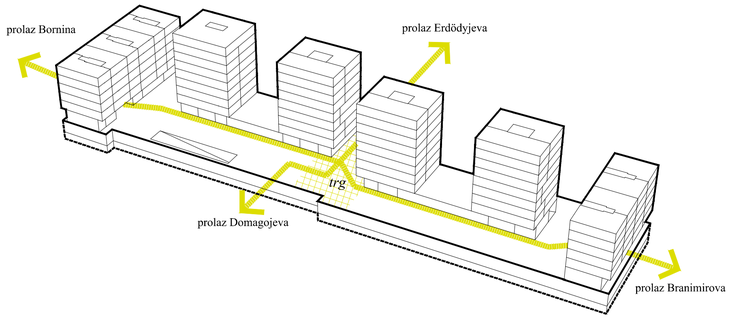
U smislu izvedbe opisanog, predlažu se pročelja od terrazzo prefabrikata - okviri - i aluminijska polja s integriranim ostakljenjem i zaštitom od sunca. Prekidne požarne udaljenosti osigurane su dimenzijama elemenata okvira, a potrebna toplinska svojstva slojem toplinske izolacije između nosive konstrukcije i ovješenih fasadnih elemenata. Dvije najviše etaže na Branimirovoj ulici te najviša na Ulici kneza Borne tretirane su u potpunosti limom, uvažavajući vijence susjednih građevina. Na tornjevima je pak, u skladu s odredbama urbanističkog plana uređenja predviđena ograda za zaštitu od pogleda i buke krovnih instalacija i uređaja, oblikovana kao ekstenzija pročelja s ispunom od perforiranog lima, tvoreći i oblikovni akcent završetka građevine. Sistematično, modularno rješenje omogućuje i razmatranje alternativnih materijala u daljnjoj razradi, kao i koloristično diferenciranje pojedinih segmenata građevine. Nosiva konstrukcija sustavno je riješena kao armirano-betonska racionalnih raspona s nosivim pročeljima i jezgrama te, za ulične građevine, nosivim poprečnim zidovima.

Dosljedno provedenim zonskim projektiranjem služenih i služećih prostora omogućeno je jednostavno vođenje instalacija i smještaj opreme u spuštenim stropovima, ne kompromitirajući visinu glavnih prostorija te omogućujući daljnje varijacije u razradi rješenja i dugoročnu fleksibilnost. Tipizirane dimenzije pomoćnih prostorija, ali i općenito uspostavljena pravilnost i koordinacija elemenata rješenja omogućuju ekonomsku učinkovitost izvedbe.

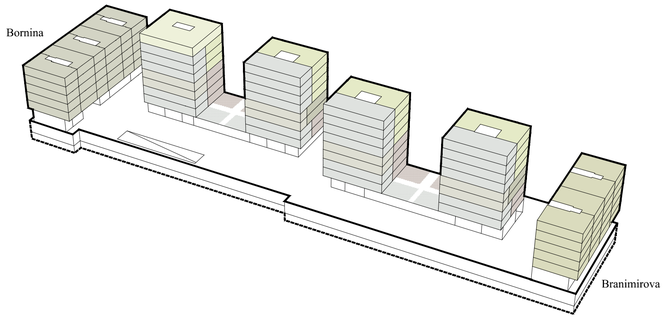
Projektirane karakteristike vertikalnih i horizontalnih komunikacije, kao i veličine prostorija omogućuju pristupačnost osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivosti, uključivo laku prilagodljivost potrebnog broja stanova.

Predlaže se sustav grijanja priključenjem na javno toplinarstvo uz hlađenje visokoučinkovitim inverterskim klima uređajima, kao ukupno energetski najučinkovitije rješenje. Alternativno, moguće je rješavanje i grijanja i hlađenja dizalicama topline, kao dodatni element osiguranja energetske učinkovitosti i korištenja obnovljivih izvora energije. Predvida se prikupljanje kišnice s otvorenih površina u svrhu navodnjavanje okoliša. Specifičnom organizacijom tlocrta omogućena je prirodna poprečna ventilacija stanova, a boljoj mikroklimi bloka doprinose i dominantno ozelenjeni krovovi. Na dijelovima prizemlja formirani su trijemovi, štiteći ulaze u prizemlje, ali i ohrabrujući cjelogodišnje korištenje vanjskog prostora. Aspektima održivosti rješenja treba dodati i očuvane skupine kvalitetnog visokog zelenila u sjevernom dijelu obuhvata.

Pješački tokovi



Struktura stanova



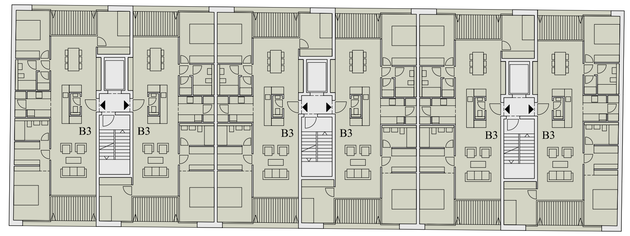
Pogled iz Ulice kneza Branimira

Pogled iz Ulice kneza Borne

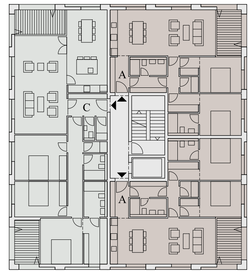
Noćni prikaz

Zeleno dvorište

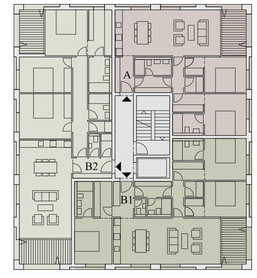
Karakteristične stambene etaže, M 1:250



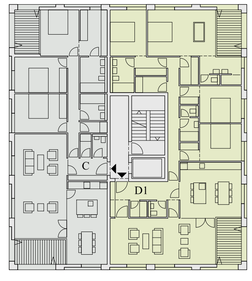
B3 | "3S" 101-130 m² | 3 spavaće sobe | 115,52 m² neto prodajne površine



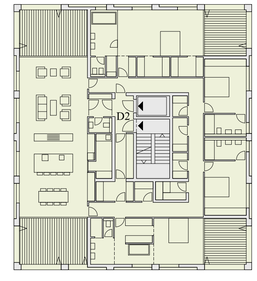
A | "2S" 75-100 m² | 2 spavaće sobe | 87,20 m² neto prodajne površine
C | "4S" 131-160 m² | 3 spavaće sobe | 145,61 m² neto prodajne površine



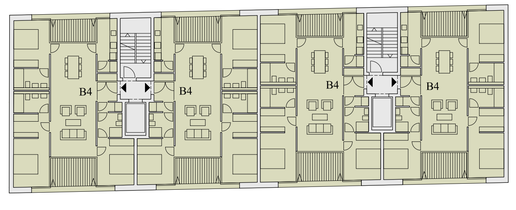
B1 | "3S" 101-130 m² | 3 spavaće sobe | 108,04 m² neto prodajne površine
B2 | "3S" 101-130 m² | 3 spavaće sobe | 123,68 m² neto prodajne površine



C | "4S" 131-160 m² | 3 spavaće sobe | 145,61 m² neto prodajne površine
D1 | "5S" 161 m² - | 4 spavaće sobe | 175,10 m² neto prodajne površine



D2 | "5S" 161 m² - | 4 spavaće sobe | 322,90 m² neto prodajne površine



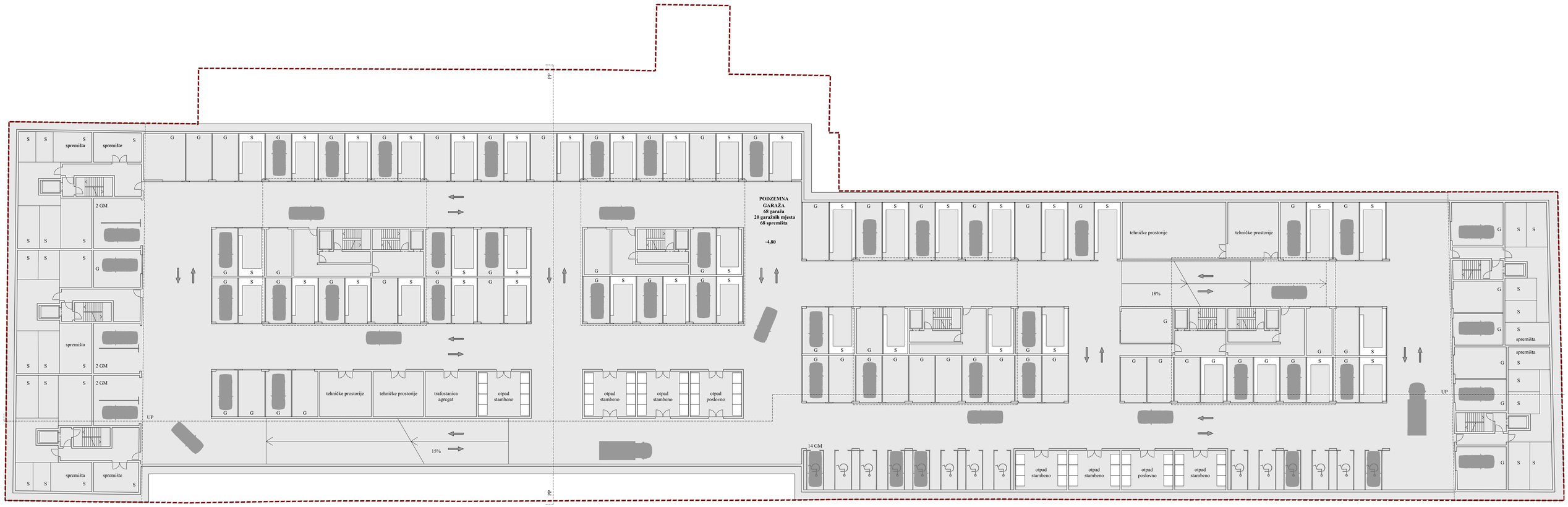
B4 | "3S" 101-130 m² | 3 spavaće sobe | 111,77 m² neto prodajne površine

0 10 m 50

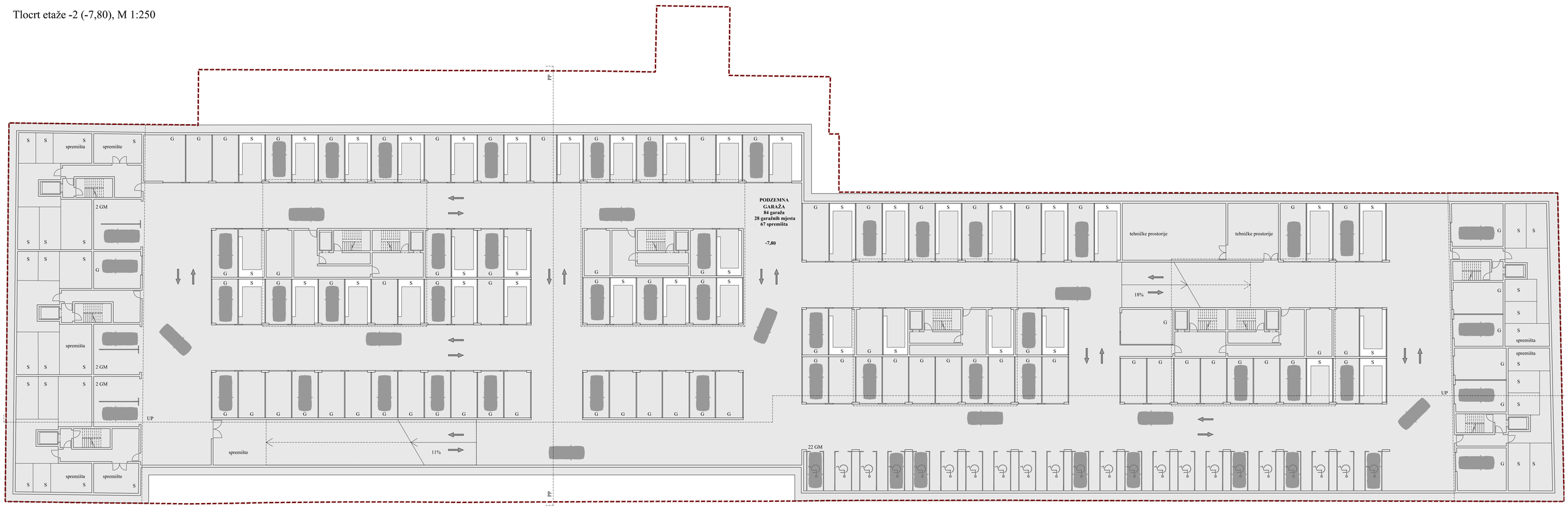
STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA KNEZA BRANIMIRA-KNEZA BORNE U ZAGREBU

LIST 3

Tlocrt etaže -1 (-4,80), M 1:250



Tlocrt etaže -2 (-7,80), M 1:250

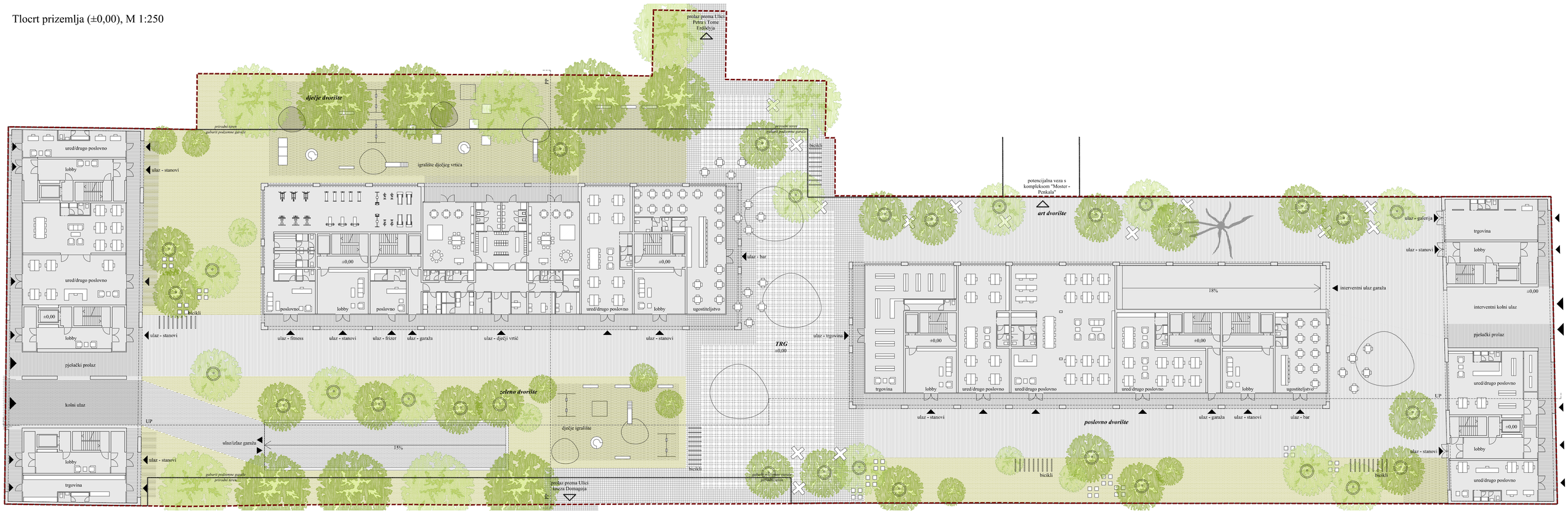


0 10 m 50

STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA KNEZA BRANIMIRA-KNEZA BORNE U ZAGREBU

Tlocrt etaže +1 (+5,20) i +2 (+8,70), M 1:250

Tlocrt prizemlja (±0,00), M 1:250



STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA KNEZA BRANIMIRA-KNEZA BORNE U ZAGREBU

Tlocrt etaže +5 (+19,20), M 1:250

Tlocrt etaže +3 (+12,20) i +4 (+15,70), M 1:250

0 10 m 50

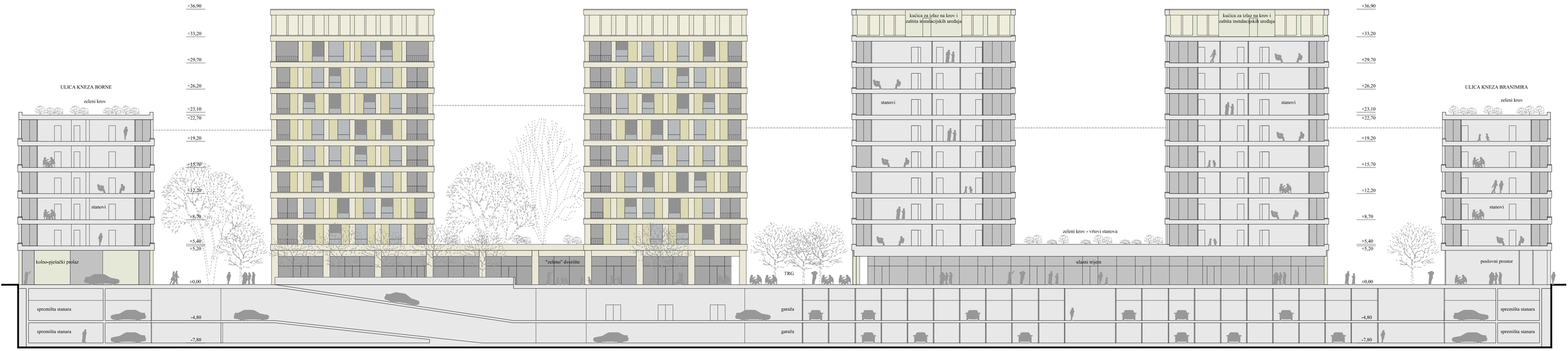
Tlocrt etaže +8 (+29,70), M 1:250

Tlocrt etaže +6 (+22,70) i +7 (+26,20), M 1:250

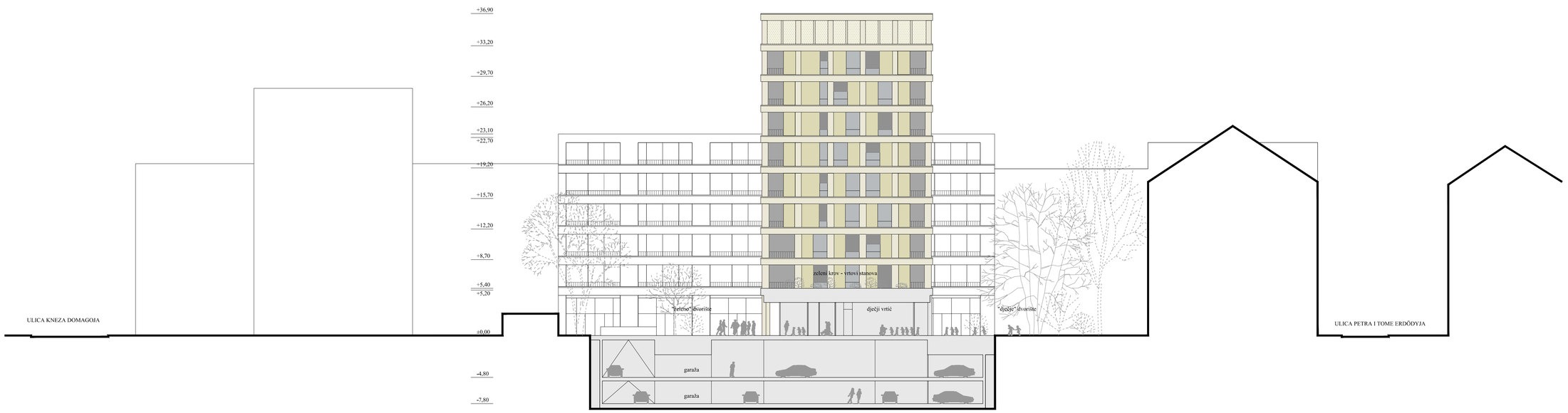
STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA KNEZA BRANIMIRA-KNEZA BORNE U ZAGREBU

LIST 7

Uzdužni presjek, M 1:250



Poprečni presjek, M 1:250



0 | | | | 10 m | | | |

STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA KNEZA BRANIMIRA-KNEZA BORNE U ZAGREBU

Zapadno pročelje, M 1:250

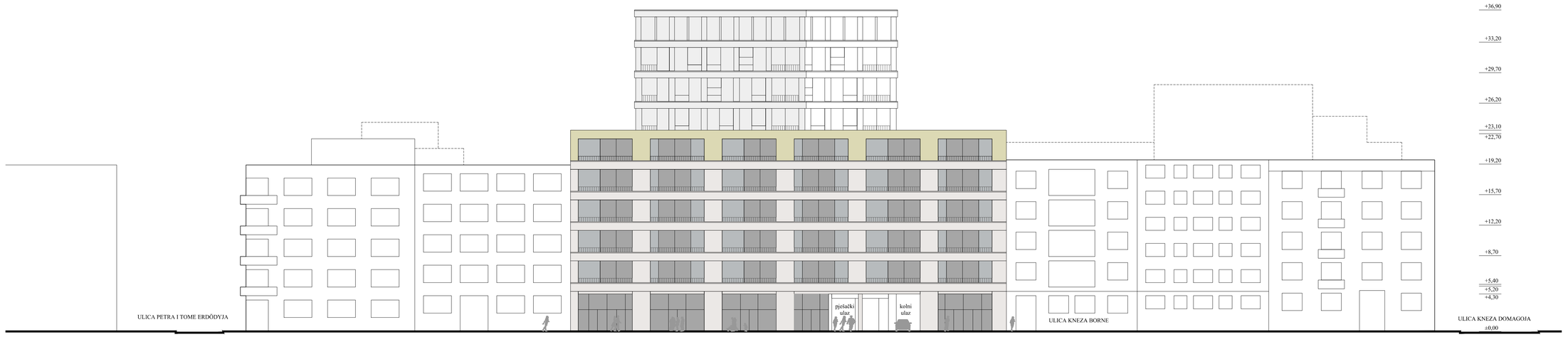
Južno pročelje, M 1:250

0 | | | | 10 m | | | | | | | | | | | | | | | | 50

STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA KNEZA BRANIMIRA-KNEZA BORNE U ZAGREBU

Istočno pročelje, M 1:250

Sjeverno pročelje, M 1:250



0 | | | | 10 m | | | |

Prostorni prikazi

Poslovno dvorište

Pogled na trg

Pješačka os sjever - jug

Pješačka os sjever - jug - pogled iz poslovnog prizemlja