

## NOVI APARTMANSKI HOTEL U BANJOLAMA KRAJ PULE

U malom mjestu Banjole, smještenom u južnom dijelu zapadne Istre, 6 km jugoistočno od Pule, u uvali Paltana, gradi se novo turističko-hotelsko naselje, zapravo tzv. apart-hotel *Marina Ibacom*. Investitor je istoimeno poduzeće *Marina Ibacom* d.o.o. iz Banjola, kojega je stopostotni vlasnik talijanski poduzetnik Sergio Dalle Nogare. Projekt je izradio *Studio d'architettura* iz Verone, a glavni je projektant arhitekt Alfonso Bonetti, dok je nostrifikaciju pro-



### Banjole na zemljovidu Pule s okolicom

jekta izradio *Urbis 72* iz Pule, a taj je biro izradio i projekt konstrukcije (projektant Zoran Šušurić, dipl. ing. građ.). Nadzor obavlja ovlaštena arhitektica Zoja Maljković Bačić, dipl. ing. arh., a konstrukciju zajednički izvode građevinari iz Čakovca – *Team* d.d. i *Međimurje-graditeljstvo* d.o.o.

Na građevnoj parceli od gotovo 20.000 m<sup>2</sup>, na prostoru nekadašnje propale tvornice sardina *Mirna* (najvjerojatnije pogona istoimene tvrtke iz Rovinja), gradi se hotelsko naselje s gotovo 20.000 m<sup>2</sup> bruto prostora na oko 5000 m<sup>2</sup> tlocrtne površine terena. Naselje odnosno hotel imat će 500 ležajeva i približno 280 apartmana te poslovne prostore, restorane, bazen, sunčalište, šetnicu i brojne druge sadržaje za zabavu.

Taj se apartmanski hotel sastoji od tri različita elementa – središnjeg di-

### A NEW APARTMENT HOTEL IN BANJOLE NEAR PULA

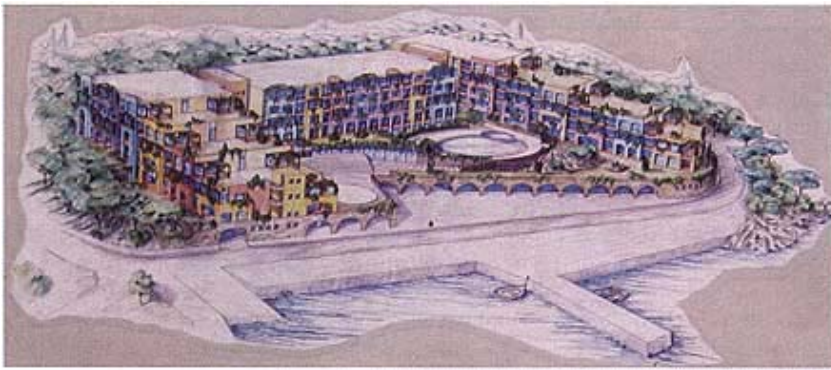
A new apartment hotel is under construction in a cove in Banjole near Pula on the spot previously occupied by a bankrupt sardine factory. The client is an Italian entrepreneur who already owns several similar hotels in Italy. The concrete structure of this large and complex building will be realized by builders from Međimurje region, i.e. by two companies from Čakovec, each of which was awarded an approximately equal share of the work. The building is composed of three portions which surround the inner yard with swimming pool and many other tourist facilities. The hotel, harmoniously merged in the natural landscape, is built in cascades to adjust itself as much as possible to the naturally sloping terrain. The rough construction work is to be completed in October 2003 and the hotel is expected to open its doors to first visitors in the summer of 2005.

jela i dvije bočne građevine, a zapravo se cijeli kompleks razvija oko središnjeg prostora koji ima funkciju međusobnog povezivanja. U prizemlju svakog od dijelova predviđeni su trgovački i ugostiteljski sadržaji primjereni takvom tipu apartmanskog hotela s odgovarajućim pješačkim zonama. Prizemlje svakog od tri elementa zamišljeno je tako da se uklapa u središnje trgovačke i ugostiteljske sadržaje. Funkcionalno središte je dakle na središnjem platou gdje će biti smješten bazen s odgovaraju-

ćim nusprostorijama i sunčališnim zonama.

Nova će se građevina visinski prilagoditi terenu i poštovati njegove nagibe pa je zamišljena terasasto i niti jedan njezin dio visinski neće prelaziti 15 m, a katova će najviše biti 6. Na svaki će kat pročelja biti dodane posebne drvene ili čelične sjenice koje će ublažavati geometrijsku monotoniju i ujedno sa žardinijerama i biljkama puzavicama olakšavati ukla-panje građevine u okolno zelenilo.





Skica budućeg izgleda Marine Ibacom

Tlocrt svakoga nastanjenog kata zadržat će značajke hotelskih zgrada s prostorijama koje se ponavljaju u pravilnim razmacima i standardnih su dimenzija. Predviđeni su posebni poluotvoreni trijemovi uzduž prizemlja koji će se uz lijevi dio građevine nastavljati do gata i zatvorene lučice. Predviđeno je i dvjestotinjak parkirališnih mjesta, od čega šezdesetak u podzemnoj garaži.

Konstrukciju čine armiranobetonski zidovi i armiranobetonske ploče. Pokrov će biti ravan i presvučen ispranim šljunkom te dijelom obojen u zeleno. Sva će se pročelja ožbukati i obojiti u crveno i žuto, što su prevladavajuće boje okolnih zgrada. Pristupni trijem prema lučici bit će obložen bijelim i grubim istarskim kamenom. Ujedno će se prema studiji prostornog uklapanja građevine u okoliš, nastojati zadržati što više borove šumice i stvoriti zelene površine uklopljene u pješačke prolaze i vanjska parkirališta.

Sve smo to saznali u razgovoru sa Senkom Držanićem, ing. građ., voditeljem projekta i domaćinom našeg posjeta. Od njega smo ujedno saznali da je vrijednost radova 20,25 milijuna kuna, a među partnerima će se ta svota podijeliti ovisno o realizaciji. Radovi su započeli u veljači, a rok za završetak radova je listopad ove godine. Radi se dobro i obavljani su poslovi nešto ispred terminskog plana.

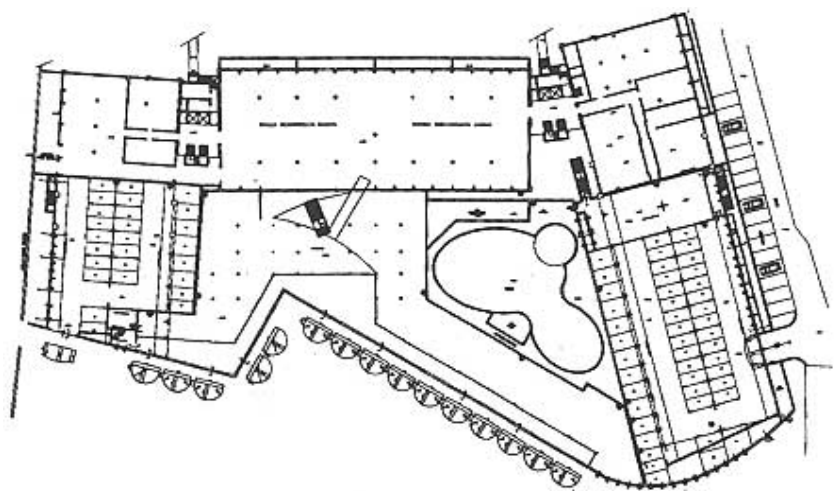
Investitor je pripremio gradilište do temeljnog iskopa, a posao je Team dobio na pozivnom natječaju.

Na pripremi terena, rušenju i iskopu građevne jame radili su Licul cop. i Grami d.o.o iz Pule.

No kako se radi o vrlo zahtjevnom i složenom gradilištu utemeljen je poseban čakovečki *joint venture* između Teama, koji je dioničko društvo u privatnom vlasništvu, i Međimurje graditeljstva, koje je utemeljilo žu-



Pogled na lijevi ulazni dio



Tlocrt prizemlja

panijsko poglavarstvo nakon stečaja *Međimurja visokogradnje*. To je danas tvrtka s otprilike 350 radnika u vlasništvu tridesetak zaposlenika, pretežno iz upravljačkog kadra koja posluje sve bolje. Ovo je prvi primjer međusobne suradnje dviju istaknutih čakovečkih i međimurskih tvrtki koji, možda, najavljuje i druge zajedničke projekte

U razgovoru s Mirom Srđenović, građ. teh., iz *Međimurje graditeljstva* i Kristijanom Sircom, građ. teh., iz *Teama*, voditeljima građenja, saznali smo da se zajednički koriste betonarnom *Međimurje graditeljstva* i da se, prema potrebi, dodatno betonom opskrbljuju kod lokalnog proizvođača betona – *Kapelota* iz Pule. Radnici su smješteni zajedno u drugoj uvali Banjolama, u jednom za tu priliku iznajmljenom i prilagođenom odmaralištu pokraj kampa neriješene vlasničke strukture koje su prognanici temeljito opustošili. U istom se prostoru zajednički i hrane. Odnosi su dobri jer se gotovo svi međusobno otprilike poznaju. Građevina je podijeljena na dva dijela. *Teamu* pripada lijeva ulazna polovica građevina, a *Međimurje graditeljstvu* desna. Prema potrebi jedni drugima pomažu, ugovoren je udio po pola-pola, a naplata će se obavljati prema tome koliko tko napravi.

Na gradilištu je stalno stotinjak radnika, u trenutku našeg posjeta bilo ih je neznatno više iz *Međimurje graditeljstva*. Od voditelja gradilišta ujedno smo saznali da vlasnik gotovo svakog tjedna navrati iz Italije do gradilišta i da vrlo pažljivo prati sve faze građenja, a koliko se moglo primijetiti vrlo je zadovoljan obavljenim radovima. Projektantski nadzor obavlja arhitekt Corado Chiousole iz Verone, koji navrati jednom u otprilike dva tjedna.

Kvalitetom dosad obavljenih radova zadovoljna je i nadzorna inženjerka Zoja Maljković Bačić, koja se s međimurskim građevinarima susretala na nekim tehničkim pregledima zgra-



Detalji gradilišta u dvorišnom dijelu kompleksa

da iz poticane stanogradnje. U sadašnjoj fazi se izvodi konstrukcija koja se radi kvalitetno, a cijeli je projekt pod pojačanim nadzorom stručnjaka iz općine Medulin koji do sada nisu imali nikakve primjedbe. Saznali smo da kvalitetu ugrađenih materijala ispituje *IGH-ov* Laboratorij iz Varaždina, s kojim međimurski građevinari maju poseban sporazum. Oni dolaze povremeno na gradilište.

Mauro Hervat, dipl. ing. građ., predstavnik investitora u Hrvatskoj, objasnio nam je što znači ono *Ibacom* u nazivu njihove tvrtke. Taj je naziv zapravo kratica od *Istarska banka commerciale*, koja je bila vlasnik propale tvornice sardina u kojoj je nekad radilo petnaestak radnika i koja je imala halu površine od 7000 m<sup>2</sup>. Ta se tvornica dugo neuspješno prodavala, sve do 1996. kad je novi regu-



Dio gata s gradilištem u pozadini

lacijski plan odredio za Volme (brdo s druge strane zaljeva) i porto Paltana prenamjenu u turističke sadržaje, koji uključuju i gradnju hotela. A marina se u imenu spominje stoga što je županijski plan i predvidio gradnju marine u ovoj uvali. No tome se lokalno stanovništvo snažno protivi i dvojbe će se razjasniti u detaljnom planu općine Medulin. Čini se da će u ovoj zaštićenoj uvali biti samo sportsko privezište s pedesetak vezova.

No vlasniku Sergiu Dalle Nogare činjenica što se marina najvjerojatnije neće graditi uopće nije smetala. On je inače ulažući u Hrvatsku tražio baš neku tvrtku, a slično nastupa i u drugim krajevima, primjerice u Premanturi, gdje će graditi 60 apartmana za prodaju. Njemu se naziv *Marina Ibacom* izuzetno sviđa, čak bi želio da se tako nazove i hotel kada bude završen, ali ga od tog neobičnog naziva ipak pokušavaju odgovoriti. Za prostor je platio 1,75 milijuna eura.

Sergioa Dalle Nogare je inače po zanimanju geometar, a vlasnik je velike trgovačke i građevinske tvrtke iz Trenta u Italiji, koja se prvenstveno bavi uvozom najkvalitetnijega

indijskog mramora te građenjem stanova. Vlasnik je i nekoliko hotela u Italiji, od kojih nijedan nije na moru pa mu je ovo prvo takvo iskustvo.



Gradilište snimljeno odozgo

Vlasnik je i velikog i nadaleko poznatoga trgovačkog centra *Giulia* u Trstu. Svi su hoteli, a takav će biti i ovaj u Banjolama, apartmanskog tipa s tri zvjezdice, svi su njihovi

zajednički prostori komercijalni, neovisno o tome jesu li trgovački ili ugostiteljski, i svi se uz određeni postotak od prometa iznajmljuju. To će isto biti učinjeno i s novim apart-hotelom u Banjolama, a ujedno objašnjava zašto vlasnika činjenica što u blizini neće biti marina previše ne brine.

Tvrtka *Marina Ibacom* nastavlja prema izrađenim projektima ugovarati s izvoditeljima daljnje radove. Iz Italije stižu stolarija i bravarija, a pripremljeni su i projekti uređenja interijera. Hotel će biti suvremeno opremljen, imat će ugrađeno hlađenje i grijanje te pet različitih tipova apartmana koji ovise o veličini, broju postelja i opremljenosti. Bit će otvoren za goste početkom ljeta 2005., a zanimljivo jest da još u ožujku ove godine zaključeni ugovori s agencijama za njegovo punjenje. Od ing. Hervata smo na kraju saznali da cijela investicija vrijed 15 milijuna eura.

Na kraju smo s ing. Držanićem obišli gradilište i cijelu uvalu. Otišli smo i na drugu stranu s koje se na gradilište i budući hotel pruža najljepši pogled. I na tom se dijelu također



Gradnja interijera

nešto gradi, završavaju se apartmanske kuće za prodaju. Zaključili smo da se nekadašnja neugledna ribarska

lučica, blizu gradilišta još se obavlja manji remont brodova, vrlo brzo pretvara u zanimljivu i lijepu turističku

uvalu, u koju će mnogi posjetitelji i nautičari vrlo rado navraćati.

Branko Nadilo