

IZGRADNJA TRGOVAČKO-POSLOVNOG CENTRA U DUBROVNIKU

U suvremenom poslovnom središtu Dubrovnika, u predjelu koji su nekada Dubrovčani nazivali Batala, gotovo nasuprot autobusnoj postaji i bazenu *Juga* i uz glavne prometne pravce za Gruž i Lapad, gradi se novi Trgovačko-poslovni centar *Konel*. Taj se trgovački i poslovni centar gradi u blizini i uokolo nekadašnje vojarnje (*Ex vojarna* bio je i radni naziv gradilišta), napuštene 1970. godine, u kojoj je nekada bila uprava *Dubrovačke banke*, a danas su smješteni uredi Županije dubrovačko-neretvanske i mnogih drugih ustanova i tvrtki. Zapravo srušene su građevine nekadašnje pekarnice i garaže i na njihovu se mjestu grade potpuno nove poslovne zgrade, tlocrtno nezna-

CONSTRUCTION OF AN OFFICE & TRADE CENTER IN DUBROVNIK

A new office & trade center with an underground car park is currently under construction in the modern business district of Dubrovnik. The center is made of three interlinked structures in which offices and various trade-related amenities will be located. The structures are built on a site previously occupied by old and demolished buildings, and the car park is practically cut into the hillside. The client and the contractor is Konel - a small company based in Cavtat - and its partner is a Dubrovnik based commercial company which owns the land. The works started last year and are to be completed by mid-2001. The most difficult job proved to be a big excavation in a very hard material, which was successfully completed last year in no more than a month.

Sve smo osnovne podatke o novoj građevini saznali od Stjepa Butijera, dipl. ing. arh., glavnog projektanta te projektanta Željka Šimića, dipl. ing. arh. i Sanje Obradović, dipl. ing. arh. te projektanta konstrukcije Miše

se, sukladno urbanističkim zahtjevima, omogućuje prometna veza sa stambenim zonama smještenim iznad novog centra.

Zapravo radi se o tri odvojene ali unutarnjim i vanjskim vezama na



Smještaj gradilišta na zemljovidu Dubrovnika

no veće, ali zato znatno više. Istodobno na prostoru ispred zgrade Županije gradi se podzemna garaža s poslovnim prostorima iznad koje će biti uređeno parkiralište uz sam ulaz u zgradu. Investitori novoga trgovačko-poslovnog središta su *Konel d.o.o* iz Cavtata i *Dubrovkinja Nuova* iz Dubrovnika. Izvođač radova je *Konel*, a radove nadzire *Bordunal d.o.o.* iz Cavtata. Projekte je izradio *Alfaplan d.o.o.* iz Dubrovnika.

Miljka, dipl. ing. građ. Građevina je smještena u krugu nekadašnje vojarnje, na prostoru koji je korišten kao parkiralište. Uz dominantnu tipičnu austrougarsku građevinu smješteni su novi sadržaji koji se suvremenom arhitekturom, pažljivo odabranim detaljima, materijalima, gabaritima i sadržajima skladno uklapaju te ujedno upotpunjuju cijeli kompleks, pravo novo trgovačko, poslovno i upravno središte Dubrovnika. Dakako da

svim razinama međusobno povezane građevine u obliku položenog slova L izgrađene kaskadno na padini brijega. U jugozapadnom dijelu gradilišta (*Objekt 1*) gradi se zgrada (15,8 x 26 m) koja ima podrum s garažom, suteran, prizemlje i dva kata te ukupnu brutopovršinom od 1901,85 m², a iznad nje je (*Objekt 2*), zgrada (11,6 x 29,05 m) sa suteranom, prizemljem i dva kata te ukupnom površinom od 1197,01 m². Najduža je



Situacija novoga trgovačko-poslovnog centra

(27,75 x 84,87 m) i po površini od 3863,21 m² najveća zgrada (*Objekt 3*) ispred ulaza u Županiju koja ima

Visoke su zgrade međusobno povezane sa dva dilatirana kubusa u staklenoj oblozi, a nogostup je s ulične



Pogled na bočne zgrade (*Objekt 1* i *Objekt 2*)

prizemlje i suteran. Kada se novom trgovačko-poslovnom centru pribroje natkrivene i otvorene površine, dobije se 7549,63 m četvornih metara građevinskih površina. U svim podrumskim prostorima (u *Objektu 1* i *Objektu 3*) bit će smještene garaže, u suterenskim i prizemnim trgovine i jedan veći ugostiteljski objekt, a sve su ostale prostorije, njih pedesetak, namijenjene uredskim sadržajima, ponajprije odvetničkim i javno-lježničkim poslovima.

Za dvije zgrade smještene uz ulicu Šipčine konstrukcija se sastoji od armiranobetonskih zidova i armiranobetonskih ploča i greda s prepustima, a zidovi su na razinama I. i II. kata kata od *ytong* elemenata. Armiranobetonsku konstrukciju duge prizemne zgrade sačinjavaju gljivasti stupovi (s osovinskim razmacima 7x7,8 m) te armiranobetonske ploče i armiranobetonski zidovi.

strane na razini suterena natkriven i to će biti glavni pješački prilaz s jugozapadne strane, a s te se strane prilazi i prizemnoj zgradi ispred Županije.



Početak iskopa građevne jame

Zgrade iz manjeg kraka položenog slova L imat će nakošene krovove pokrivene kupama kanalicama. Pročelja će biti ožbukana, a otvori će biti obrubljeni umjetnim kamenom. Gornji katovi imat će ostakljene terase, a vanjski i unutarnji prozori te vrata podruma, suterena i prizemlja bit će od aluminijske stolarije.

Posebni poslovno-garažni prizemni prostor (*Objekt 3*) dilatiran je od *Objekta 1* i sastoji se od tri odvojene lamele. Kolni će promet teći preko posebne rampe smještene na jugoistočnoj strani, a pješački s platoa ispred ulaza u zgradu Županije. Naime ovaj je dio trgovačko-poslovnog centra ukopan u teren i djeluje kao prošireni postament zgrade Županije, pa će na njemu, na istoj razini na kojoj je to bilo i do sada, biti smješteno parkiralište. Okoliš će biti krajobrazno usklađen s okolnim zgradama, a uklonjeno zelenilo bit će zamijenjeno i obogaćeno brojnim i kvalitetnim raslinjem.

U unutrašnjim su prostorima kao varijanta predviđeni spuštene stropovi, a podovi će biti laminatni u specijaliziranim prodavaonicama i uredskim prostorima. Predviđene su i poligranitne ploče u hodnicima, kamene ploče stubištima i zaglađena betons-

ka ploča ili asfalt u podrumskim prostorijama. Takav je pod predviđen i u garažnim prostorima poprečno položene građevine, a prizemlje će biti uređeno slično kao i u ostalim uredskim prostorima.

To bi bili osnovni podaci o ovoj građevini koja će na izuzetno atraktivnom prostoru pokušati smanjiti dva velika dubrovačka problema – nedostatak poslovnog i garažnog prostora. Gradilište smo obišli s jednim od članova projektantskog tima ing. Željkom Šimićem, koji na gradilištu obavlja i projektantski nadzor. Zamijetili smo da su svi armiranobetonski radovi gotovo pred završetkom.

O gradnji dubrovačkog Trgovačko-poslovnog centra *Konel*, malog *Importanea* kako ga Dubrovčani nazivaju, razgovarali smo s direktorom i vlasnikom *Konela* Antunom Kraljem, el. teh. Centar kao suinvestitori grade zajedno s *Dubrovkinjom Nuovom* koja je uložila zemljište, a *Konel* je nositelj investicije, jer preko njega idu svi ugovori, a ujedno je i izvoditelj. Za početak radova dobili su inicijalni hipotekarni zajam od *Privredne banke Zagreb*, *Poslovnica Dubrovnik*, koji ih prati kroz cijelu investiciju. Ona ujedno kreditno prati i kupce.

Za gradnju ovog centra odlučili su se jer je smješten u strogom poslovnom središtu Dubrovnika, gdje su na malom prostoru, osim županijskih ureda, smješteni i glavna pošta, porezna uprava, ZAP, MUP, *Zagrebačka banka*, *Dubrovačka banka* s upravnom zgradom, *Splitska banka*, *Bank Austria*, uredi *Reiffeisenbank* štedionice, *Euroherc*, Općinski i Trgovački sud, Katastarski ured te brojna predstavništva i trgovine. Potvrdilo se to i po izvršnoj prodaji i velikoj zainteresiranosti kupaca.

Konel je inače tvrtka koja postoji dvadesetak godina i ima tridesetak zaposlenih radnika. Specijalizirani su za elektroinstalaterske radove, ugradnju strojarske opreme, izgradnju vodo-



Početak temeljenja *Objekta 3*

voda te za manje građevinske radove. Njihova je referencijska lista zaista impresivna. Radili su na brojnih poslovnim zgradama i hotelima u Dubrovniku, Cavtatu i ostalim mjestima dubrovačke rivijere i županije uključujući i dubrovačku Zračnu luku i javnu rasvjetu u Međugorju. Također su obnavljali i četrdesetak obiteljskih kuća u Konavlima. Trenutačno rade na izgradnji podružnice zgrade *Privredne banke*, na obnovi Arboretuma u Trstenom, na gradnji pošte u Janjini na Pelješcu i dubrovačkoj

gimnaziji. Nekad im je sjedište bilo u Čilipima gdje su imali i manji pogon, a sada im je uprava u Cavtatu. Radovi su na izgradnji započeli u srpnju 2000., a bit će završeni u srpnju 2001. godine. U centru su predviđeni ponajprije trgovački, ali i svi mogući administrativni sadržaji, posebno oni odvjetnički. U garaži se predviđa i manji autoservis. Podzemna će garaža imati 70 garažnih mjesta, od kojih je dio namijenjen vlasnicima, a dio će se davati u najam. Namjeravaju osnovati manje poduzeće koje bi up-



Armiranobetonski radovi u budućoj podzemnoj garaži



Pogled nad dio budućeg trgovačko-poslovnog centra i zgradu Županije

ravljalo i održavalo centar, a ujedno se brinulo o čišćenju cijelog kompleksa te nadziralo parkirana i garažirana vozila. Jer i na otvorenom prostoru ispred zgrade Županije bit će sedamdesetak mjesta za parkiranje, a parkirališni prostor je trenutno jedan od najvećih dubrovačkih problema pa se u gradu trenutačno razmatra nekoliko idejnih rješenja za gradnju podzemnih javnih garaža. Međutim *Konelova* će ipak biti prva.

Za razliku od sličnih građevina u

Hrvatskoj, koje se uglavnom uređuju u *rohbau* izvedbi, a poslije ih kupci uređuju prema namjeni i svojim željama, u novom će se centru svi unutrašnji prostori potpuno uređivati, poštujući dakako zahtjeve kupaca. Razlog je u tome što je na ovom poslu jedan od glavnih kooperanata tvrtka *Conell 2 d.o.o.* iz Cavtata, koju vodi Antoan Kralj, ing. stroj., inače sin vlasnika *Konela*. Ta će tvrtka voditi sva unutrašnja uređenja.

Čini se da je gradnja Trgovačko-pos-



Armiranobetonska konstrukcija pri kraju izvedbe

lovnog centra *Konel* u određenom smislu pomalo obiteljski projekt, a to nije ni zanimalo vlasnik Antun Kralj, jer i građenje nadzire *Bordunal d.o.o.*, a voditelj nadzora je Ivo Kralj, dipl. ing. arh., koji je s ocem i sinom Kralj povezan rodbinskim vezama.

Glavni kooperant na gradnji trgovačko-poslovnog centra jest GP *Dubrovnik*, a za našeg posjeta na gradilištu je radilo devedesetak radnika. Veći je dio građevinskih radova dovršen, a preostala je još izgradnja krovišta i ulazne rampe za podzemnu garažu.

Popričali smo s Marijom Ivušićem, dipl. ing. građ., tehničkim direktorom GP *Dubrovnik d.d.*, inače vrlo uglednom i cijenjenom građevinskom tvrtkom. Saznali smo da ta tvrtka sada ima 260 zaposlenih, iako ih je nekada imala više od 750. Nekada su bili i izvoditelji radova na autocesti Zagreb-Lipovac. I sada imaju vlastitu asfaltnu bazu, dvije betonare te radionice za tesarsko-armiračke i bravarsko-linarske radove. Imaju i dosta građevne mehanizacije. No posla je malo, a naplata je vrlo slaba. Sudjelovali su u obnovi Konavala, Župe dubrovačke, Dubrovačkog primorja i Stona. Čak su prethodne godine obavili 10 posto ukupnoga građevinskog izvoza Hrvatske, jer su gradili ceste Neum-Stolac i Prozor-Tomislav Grad u Bosni i Hercegovini, a gradili su i neke lokalne ceste. Sada cestograđevnih poslova, koji su za tvrtku uvijek bili određena specijalnost, naprosto nema. Za asfaltiranje pelješke ceste posao su izgubili u konkurenciji s *Kamen-ingradom* iz Požege koji je bio čak 40 posto jeftiniji od svih ostalih.

Na gradilištu novoga Trgovačko-poslovnog centra *Konel* izvode armiranobetonsku konstrukciju, obavili su iskop i zidarske radove, a ugovoreni su i krovopokrivački radovi. Na iskopu građevne jame nije bilo nekih posebnih problema i iskop su zaštićivali podupiranjem jer se kopalo u vrlo



Ugradnja ulaznoizlazne rampe u podzemnu garažu

čvrstom materijalu. Inače su 17.000 m³ materijala iskopali za samo tridesetak dana, od 1. srpnja do 1. kolovoza prošle godine, i to uza svu turističku vrevu i prometnu zakrčenost.

Razgovor s ing. Ivušićem zaključili smo vapajem za što više takvih gradilišta gdje se svi radovi uredno plaćaju po situacijama, što nije bio slučaj s obnovom u kojoj je gradilište bilo razbacano na sve strane, a dio se radova plaćao i dionicama. Od početka radova gradili su praktički bez zastoja, osim u listopadu kada ih je kratkotrajno ometala jaka kiša.

Branko Nadilo