

TRGOVAČKI CENTAR U JANKOMIRU - NAJVEĆI PRODAJNI CENTAR U HRVATSKOJ

U posljednje se vrijeme na rubovima naših gradova grade brojni veliki trgovački centri. Riječ je, čini se, o modi koja zadugo neće prestati. Štoviše, upravo se u Zagrebu, gdje je ta pojava i najuočljivija, gradi još nekoliko novih i golemih trgovačkih središta. Nedavno smo posjetili gradilište trgovačkog centra u Jankomiru, smještenog na zapadnom rubu Zagreba, neposredno uz glavnu gradsku prometnicu prema Sloveniji i u blizini savskog nasipa i riječnog korita. Tu se na križanju Ulice Velimira



Položaj Trgovačkog centra Jankomir na planu Zagreba

Škorpika i Ljubljanske avenije, na građevnoj parceli od gotovo 118.000 četvornih metara, gradi najveći trgovački centar u Hrvatskoj, koji oblikom i dimenzijama potpuno podsjeća na suvremene goleme europske prodajne centre. Riječ je o prizemnoj građevini, tlocrtna površine veće od 41.000 m², koja se gradi na neizgrađenom i neuređenom građevnom zemljištu neposredno uz savski nasip.

Za posjeta gradilištu razgovarali smo sa Slavenom Imprićem, dipl. ing. građ., iz Tehnike d.d., glavnim inženjerom gradilišta. Od njega smo saznali da se gradilište službeno zove *Trgovački centar Jankomir* te da je investitor u nas registrirana tvrtka *Circulus regis* d.o.o. koju su osnovali talijanski investitori. Ujedno smo saznali da je projekte izradio i dijelom nostrificirao *UPI-2M* d.o.o. iz Zag-

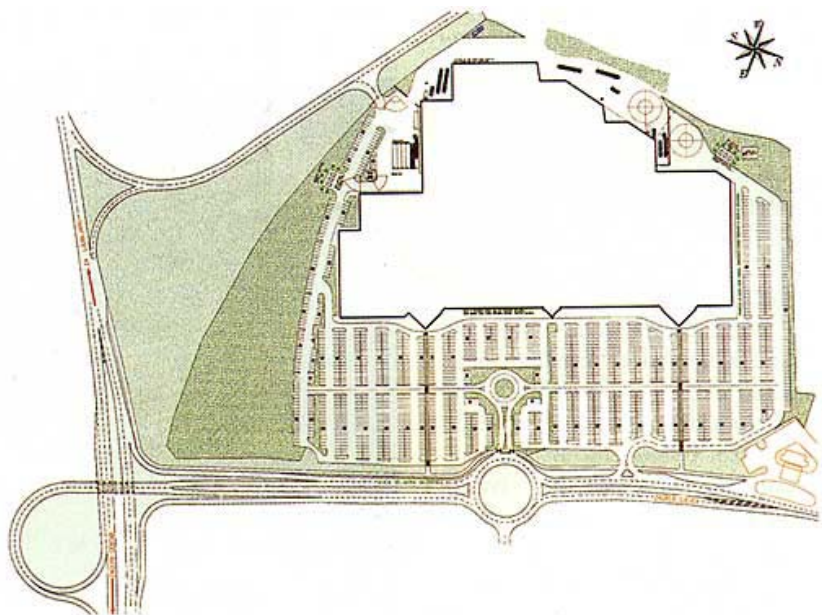
SHOPPING CENTER IN JANKOMIR - THE BIGGEST MALL IN CROATIA

Construction of a shopping center which will be, upon completion, the biggest one in Croatia, is currently under way at the west outskirts of Zagreb. The center will occupy an area of over 40,000 square meters. It is a spacious one-story structure made of prefabricated concrete elements. The center will have, on about one half of its space, a large area for the sale of consumer goods, while the remaining area will be reserved for 90 shops differing in size and use. The center is financed by an Italian promoter who is building the new facility in accordance with principles already applied in construction of similar centers in Eastern European countries. A big parking lot will be provided and, to enable easier access, the surrounding approach roads will be widened and a special underpass will be built at the nearby Ljubljana Avenue. The promoter of the center also participates in the financing of this and other infrastructure facilities.

reba (glavni projektant: Berislav Medić, dipl. ing. građ.) te da građenje nadzire *Girus* d.o.o. iz Zagreba (nadzorni inženjer: Miljenko Cvjetko, dipl. ing. arh.). Ujedno smo saznali da investitor radove izvoditeljima dodjeljuje po pojedinim dijelovima gradnje pa su tako *Tehnici* pripali svi grubi građevinski radovi koji uključuju iskop, temeljenje, podove i sve zidarske radove, a konstrukciju od armiranobetonskih predgotovlje-

nih betonskih stupova i greda iz svoje tvornice u Pojatnom isporučuje i montira *Viadukt* d.d. Investitor je s tvrtkom *Matica* d.o.o., koja je također iz Zagreba, ugovorio izradu izolacije krovne konstrukcije.

U razgovoru s mladim glavnim inženjerom saznali smo da se zapravo trgovački centar dijeli na dva gotovo podjednaka dijela različite namjene, koja imaju i dva različita vlasnika, a ta dva odvojena dijela imaju i druga-



Situacija Trgovačkog centra Jakomir



Montaža armiranobetonske konstrukcije

čiju krovnu konstrukciju. U stražnjem dijelu novoga trgovačkog središta, čije je glavno pročelje okrenuto prema Škorpikovoj ulici, smješten je klasični supermarket (nerijetko se rabi riječ hipermarket), ukupne površine od 20.000 m², od čega dio otpada na skladišta, a dio (9500 m²) na klasični prodajni centar s robom široke potrošnje. No iako će biti u uporabi samo četvrtina izgrađene površine, to će ipak biti najveći takav prodajni prostor u Hrvatskoj. Vlasnik i investitor tog dijela je *Ipercoop* iz Regio Emilie, dio grupe *Coop*, najvećega talijanskog lanca hipermarketa. Hipermarket i njegovo skladište bit će natkriveni armiranobetonskim Π (pi) pločama, s odgovarajućom toplinskom izolacijom i hidroizolacijom.

Prednji dio novoga prodajnog centra, zapravo polovica njegove ukupne površine, bit će natkriven profiliranim čeličnim limom, a sačinjavat će ga 90 prodavaonica i lokala različite namjene i različite površine. Taj će se dio iznajmljivati domaćim i stranim tvrtkama (posebno onima iz Italije), a upravo će iznajmljivanje osigurati raznolikost sadržaja. Tim će dijelom upravljati drugi investitor, tvrtka *Coimpredil* iz Brescie, investicijska i konzalting tvrtka specijalizirana za ulaganje u slične prodajne centre u Italiji i inozemstvu, za koje priprema i otkupljuje gradilišta te sve ostalo potrebno za građenje, u našem slučaju za lokacij-

sku i građevnu dozvolu. Inače izgradnju, iznajmljivanje i kasnije vođenje trgovačkog centra vodi domaća tvrtka *Circulus regis*. Tvrtka *Coimpredil* slične tvrtke i trgovačka središta u inozemstvu (u Poljskoj ih ima čak 5) naziva *King Cross*, ali taj naziv u nas nije mogao biti registriran zbog propisa da imena tvrtki ne smiju biti na stranom jeziku, osim na latinskom, pa je naziv tvrtke zapravo latinski prijevod engleskog naziva. Naziv *King Cross* (Kraljevo križanje) inače je kolokvijalni naziv i za gradilište te vjerojatno i za budući trgovački centar (ne smije ga se brkati s nazivom slavnog londonskog trga koji se uostalom i piše King's Cross).

Od ing. Imprića doznali smo da je površina prodajnih i skladišnih prostora neznatno veća od 40.000 četvornih metara, a da još približno 3000 m² otpada na uredske prostore i prostore za zaposlene u polukatu iznad skladišnog prostora te na dio strojarne opreme i kotlovnica smještenih na krovnu konstrukciju. No ukupna visina cijele građevine iznosi 9,7 m od izravnog terena. Zgrada inače nema podruma, a prema lokacijskoj dozvoli nije potrebno graditi sklonište. Valja istaknuti da je ispred, dakle s istočne strane i djelomično sjeverno i južno od novoga trgovačkog centra, predviđeno parkiralište sa 3000 parkiranih mjesta.

Gradilište je svečano otvoreno 6. listopada 2000. godine, izgradnja je započela u svibnju 2001., a predviđeno trajanje radova jest do kolovoza sljedeće godine, a otvaranje centra očekuje se u rujnu 2002. Glavni inženjer nas informira da radovi teku prema predviđenom planu. Na terenu koji je bio dijelom kukuružište, a dijelom pokriven žbunjem, iskopano je 20.000 m³ materijala, posebno na jednom dijelu na kojemu je bilo divlje odlagalište otpada. Zanimljivo je da se unatoč blizini Save podzemne vode tek na većim dubinama,



Natkriveni dio budućeg hipermarketa

što je uvjetovano visinom lijeve riječne obale te kvalitetnim šljunčanim materijalima. Stupovi su temeljeni na betonskom stopama s čašicama u koje se fiksiraju stupovi. Horizontalno su temelji stupova i međusobno povezani armiranobetonskom pločom.

Cijena izgradnje ove goleme građevine je približno 80 milijuna njemačkih maraka, a vrijednost ugovorenih radova koji otpadaju na *Tehniku* jest 5,2 milijuna maraka. Na gradilištu se u vrijeme našeg posjeta nalazilo oko 120 radnika, od čega je pedesetak bilo iz *Tehnike*, a ostali su pripadali drugim izvođačima i radili na montaži stupova i greda te na izvođenju izolacija. Broj će se radnika iz *Tehnike* uskoro znatno povećati jer se očekuje betoniranje podne ploče na cijeloj površini građevine. Svi su radnici inače smješteni na gradilištu.



Pogled na gradilište s istoka

skoj aveniji, gradi novi podvožnjak na križanju sa Škorpikovom ulicom. Gradi ga *Tempo* d.d. iz Zagreba, a i ta je izgradnja u funkciji budućega

menit će se i ostale okolne prometnice te izgraditi pripadajući komunalni priključci (voda i plin). To će značajno povećati prometnu protočnost i vrijednost cijeloga područja. Vrijednost se radova cijeni na 10 milijuna maraka, a novac je osiguran iz visokih komunalnih naknada te donacijom i zajmom investitora.

Sljedeći naš sugovornik vezan uz ovo golemo gradilište bio je Berislav Medić, dipl. ing. građ., glavni projektant i suvlasnik tvrtke za projektiranje *UPI-2M* d.o.o. iz Zagreba. Idejni su projekti izrađeni u Italiji, u tvrtkama *Inres*, koja je stalni projektant *Coopa* i *Serete*, partnera *Coimpredila*. U Italiji je napravljen i dio instalaterskih projekata za glavni projekt, pretežno onih za interijere. *UPI-2M* izradio je sve preostale instalaterske projekte, u suradnji s tvrtkom *IPRO inženjering* iz Zagreba. *UPI-2M* je izradio arhitektonski projekt i statički proračun, projekt toplinske zaštite i zaštite od buke te projekt zaštite od požara.



Gradilište snimljeno s Ljubljanske avenije

Nakon razgovora s ing. Slavenom Imprićem, obišli smo gradilište. Uočili smo da je dio građevine, onaj namijenjen hipermarketu, već praktički pokriven, a dio namijenjen trgovinama tek se montirao. Zaista se valja našetati da bi se obišlo cijelo ovo gradilište dojmljivih dimenzija. Na odlasku smo uočili da se jugozapadno, na obližnjoj Ljubljan-

najvećeg trgovačkog centra u Hrvatskoj. Piše to na ploči ispred gradilišta, a podatak smo kasnije i provjerali, da u tome također sudjeluje kao suinvestitor *Circulus regis*. Osim podvožnjaka predviđeno je i proširenje Škorpikove ulice uz trgovački centar (kasnije, vjerojatno, i u cijeloj dužini), a predviđen je i poseban prometni rotor ispred ulaza. Osvre-



Buduće glavno pročelje Trgovačkog centra Jankomir



Gradište podvoznjaka u Ljubljanskoj aveniji

Ing. Medić je osobno proputovao Italiju da bi se upoznao sa sličnim trgovačkim središtima. Od njega smo doznali da *Coimpredil* i drugdje gradi građevine po sličnom obrascu, ali im se partneri, ovisno o situaciji, mijenjaju. Tako je primjerice u Poljskoj, u dijelu namijenjenom prehrambenoj robi i robi široke potrošnje, partner bila francuska tvrtka. Saznali smo potom, da je od talijanskih partnera u *Circulus regis* stalno kao direktor prisutan Alberto Sordi, dipl. ing. građ., a da je na gradilištu kao šef gradilišta u ime investitora prisutan Luigi Albiero, građ. teh. Osim već spomenutih izvoditelja, nedavno je zaključen ugovor s *Tehnomontazhom* d.d. za dio čelične konstrukcije.

Inače kompleks novoga trgovačkog centra čini jedna zgrada i pristupne ceste te površine za manipulaciju robom, za parkiranje vozila, privremeno odlaganje otpada i zelene površine. Glavno pročelje prema Ulici V. Škorpika imat će tri posebna pješачka ulaza. Preko zapadnog i dijelova sjevernog i južnog pročelja predviđeni su ulazi za robu i zaposlenike te za sigurnosni izlaz u slučaju potrebe. Krovnište će biti ravno, s padom od 2 do 3 posto. Na krovnoj će se plohi nalaziti svjetlice, dvije plinske kotlovnice i vanjske jedinice

za klimatizaciju. Na glavnom pročelju su predviđeni betonski sendvič paneli ukrašeni kulirom i bojom, dok će se stražnja pročelja urediti

samo bojom. Unutrašnje podne plohe bit će obložene keramičkim pločicama, a zidne plohe i vidljivi elementi konstrukcije žbukani i oličeni odgovarajućim bojama. Unutarnji razdjelni zidovi gradit će se, ovisno o traženom stupnju zaštite od požara, od plinobetona ili gipsa. Vanjska bravarija bit će od plastificiranih aluminijskih profila i ostakljena izolacijskim staklom, a unutrašnja od aluminijskih i čeličnih profila, ovisno o zahtijevanom stupnju otpornosti od požara.

Na kraju smo od ing. Berislava Medića saznali i zanimljiv podatak. *Coimpredil* i njegova hrvatska tvrtka *Circulus regis* planiraju skorašnju gradnju još jednoga sličnoga, još većega prodajnog centra u Zagrebu. Već je otkupljeno slobodno zemljište na Laništu, dijelu Novog Zagreba na početku ceste koja vodi prema



Aksonometrijski prikaz interijera

naplatnim kućicama na autocesti prema Karlovcu, i upravo je u postupku donošenje provedbenog plana. Taj je podatak pomalo iznenađuje, posebno kada se zna koliko je u proteklih nekoliko godina prodajnih centara izgrađeno, a ima ih i u izgradnji. Samo se od sebe nameće pitanje: Ima li za toliko prodajnih centara uopće dovoljno kupaca u hrvatskoj metropoli? Slično pitanje postavljaju mnogi ovih dana. No kako se ipak radi o stranoj tvrtki, s iskustvom u izgradnji sličnih građevina u zemljama u tranziciji te tvrtki spremnoj da u cijelosti preuzme poslovni rizik, vjerojatno dileme nema. O ozbiljnosti ovog investitora svjedoči i podatak da su spremni sudjelovati u gradnji priključnih cesta, čak i u više razina, kako bi osigurali nesmetan prolaz kupcima i spriječili veliku prometnu zakrčenost, što se kod jednog dijela novih trgovačkih središta zaista i danas događa.

Ipak smo prije zaključenja ovog izvještaja o jednom neobičnom gradilištu, koje nije posebno značajno po svojim tehničkim značajkama, ali je izuzetno dojmljivo po svojim gole-

mim dimenzijama, potražili stranice *Coimpredila* na Internetu. Našli smo stranice koje predstavljaju Hrvatsku i Zagreb te novi centar u Jankomiru koje su očito postavljene još 1999. godine, a o novom centru na Laništu još ništa nije napisano.

Na stranicama piše da Hrvatska ubrzano napreduje prema zapadnjačkom gospodarskom modelu. Govori se o maloj inflaciji, porastu BND-a od 6 do 7 posto i o očekivanoj nagloj promjeni u trgovini gdje će se u bliskoj budućnosti preći s mikro distribucije na veliku mrežu hipermarketa. Govori se da u našoj zemlji dolazi 1 automobil na 4,5 stanovnika, što je glavni pokazatelj gospodarskog rasta pojedine zemlje te da se očekuje porast od 10 posto u sljedećih 5 godina. Za Zagreb se pak tvrdi da ima otprilike 1.050.000 stanovnika, ili približno četvrtinu stanovnika Hrvatske, što ga svrstava u najveće potencijalne trgovačke potrošače u ovom dijelu Europe, te da ima približno 20 posto veći dohodak po glavi stanovnika od jače razvijenih zemalja poput Poljske. Za King Cross Jankomir (kako ga nazivaju)

kažu da je smješten je neposredno uz glavnu prometnicu prema Sloveniji i Italiji, uz cestu kojom svaki dan prođe otprilike 20.000 vozila. Navode da je smješten u središnjem zapadnom dijelu Zagreba i prema gradiću Samoboru, u predjelu koje ima oko 800.000 stanovnika. To je primarni dio koji će gravitirati novome trgovačkom centru. Sekundarni dio uključuje ostatak grada i njegova predgrađa, s otprilike 400.000 stanovnika, a tercijarni dio uključuje sav preostali dio Hrvatske s procijenjenih još 400.000 stanovnika. Očekuje se da bi centar u Jankomiru godišnje mogao imati promet od 205.600.000 njemačkih maraka te da bi se u bliskoj budućnosti mogao razviti u glavno trgovačko središte u regiji.

Očito je da su očekivanja stranaca o našem gospodarskom oporavku i rastu mnogo optimističnija od onih koje sami o sebi svakodnevno čujemo. Bilo bi zaista dobro da im se predviđanja ostvare.

Pripremio: Branko Nadilo