

## RASKOŠAN I DOJMLJIV HOTEL *LONE* U ROVINJU

### Uvod

U turističkoj zoni Monte Mulini u Rovinju gradi se raskošan hotel *Lone* s pet zvjezdica, trenutačno najveća turistička investicija u Hrvatskoj i jedno od najvećih izravnih ulaganja u hrvatski turizam u posljednjih nekoliko godina. Hotel se gradi na mjestu srušenoga hotela *Montauro*, a bit će završen i otvoren za goste u sljedećoj turističkoj sezoni.

S ovim će se hotelom zaokružiti ponuda turističke zone *Monte Mulini* koji će u konačnici obuhvaćati četiri hotela, uz *Lone* još i *Monte Mulini* koji je izgrađen prošle godine (također na mjestu istoimenoga srušenoga hotela) te *Eden* i *Park* koji su građeni u sedamdesetim godinama prošlog stoljeća. Tako će svi međusobno prostorno bliski i dijelom povezani hoteli poboljšati svoje mjesto na tržištu, produžiti svoje poslovanje na cijelu godinu i dostići punu učinkovitost. To namjeravaju postići tzv. MICE ponudom (kratica od *meetings* – sastanci, *incentives* – promotivni skupovi, *conventions* – kongresi i exhibitions – izložbe) što, dakako, neće utjecati na standardnu turističku ponudu povezanu s iskorištavanjem slobodnog vremena i godišnjih odmora.

### Nastanak turističkog kompleksa

Ove se godine navršava sto godina od prerane smrti Johanna Georga Hütterotta, slavnoga začetnika i neumornoga promicatelja rovinjskog turizma. Taj je njemački poduzetnik, japanski konzul i barun (rođen u Trstu 1852., gdje je i umro 1910.) kupio četiri otoka južno od Rovinja (Sv. Andrija, Maškin, Šturag i Sv. Nikola) i pokušao ih privesti turis-

### LUXURIOUS AND IMPRESSIVE HOTEL *LONE* IN ROVINJ

A new and luxurious 5 star Hotel Lone is now under construction at the hotel complex Monte Mulini situated to the South of Rovinj, at the site that had previously been occupied by Hotel Montauro, right between the existing hotels *Eden* and *Monte Mulini*. In fact, the hotel should have already been built, but the construction was delayed by some proprietary problems. The construction work finally started a few months ago, and the hotel is due for completion by the next summer, when it is expected to receive the first guests. The hotel is built at the sloping terrain and, quite unusually, it resembles the letter "Y" in plan. This shape was selected so as to intervene as little as possible into the surrounding terrain and to preserve the valuable vegetation and, also, to increase the number of rooms with splendid view towards the sea and nearby islands. The central area of the hotel is destined for public amenities and it appropriately spreads through all underground and above-ground levels. The hotel is built in accordance with the prize-winning design solution proposed by Studio 3LHD, and great attention is being paid to the elaboration of internal and external decoration details, so that the hotel can easily be distinguished from others by a number of fascinating features. One of interesting characteristics of this construction site burdened with tight completion deadlines is the installation of ready-made and prefabricated bathrooms, which is expected to considerably boost the building process.

tičkoj namjeni. Sljedećih je godina otkupljivao zemljoradničke posjede i na obali (na predjelima Zlatni rt,

Montauro, Škaraba, Monvi i Monte Mulini) južno od grada. Tako je dobio 90 hektara pašnjaka, vinograda i



*Monte Mulini* – prvi rovinjski hotel s pet zvjezdica

maslinika koje je počeo preuređivati u park prirode, s pažljivo odabranom sredozemnom i egzotičnom vegetacijom te ukrasnim grmljem.

Hütterott je najprije za turističku namjenu pripremio otok Sv. Andrije koji je bio potpuno zapušten jer je negdašnji benediktinski samostan (koji su Francuzi zatvorili 1809.) bio najprije uljara, a potom tvornica cementa i vapna. Riješen je problem vodoopskrbe, odvodnje i energetske opskrbe, a samostan je pretvoren u raskošan dvorac koji je vrlo brzo postao stjecište europske aristokracije te austrougarskih časnika, poduzetnika i znanstvenika, a posjetio ga je i prestolonasljednik Franz Ferdinand.

Ponesen ljepotom rovinjske obale i uspjehom prvih poznatih austrijskih odredišta (Opatija i Brijuni), Hütterott je počeo planirati novo turističko i klimatsko lječilište. Izdao je 1908. promotivnu brošuru, a osnovao je i posebno društvo za financiranje. Projektom je obuhvatio predjele Monte Mulini, Montauru i Zlatni rt. Na hortikulturno najljepše uređenom dijelu rovinjske obale, ograđenom visokim i 900 m dugim suhozidom s nekoliko ulaza, planirao je izgraditi tri hotela, kupalište i športske terene. Prvi je hotel trebao biti građen na Monte Muliniju, u predjelu gdje je prošle godine otvoren prvi rovinjski hotel s pet zvjezdica, a preostala dva, na Zlatnom rtu i Montauru, trebala su povezivati putovi i uz njih su se trebale graditi luksuzne vile.

Ovdje valja protumačiti neke rovinjske toponime. Monte Mulini najbliži je gradskoj jezgri i sa sjeverne odnosno sjeveroistočne strane zatvara uvalu Lone s poznatom plažom. Ime je dobio prema prvom mlinu-vjetrovjači koji su 1711. na vrhu brda podigla braća Veneri iz Venecije. Na poluotoku Montauru, što s juga zatvara uvalu Lone, nekad je bio stari kamenolom gdje se vadio kamen za palače starog Rima i Venecije. Mon-

tauro je zapravo naziv za kameni rt, izvorno Monte Auero odnosno Zlatno brdo, a ime je dobio po tome što često predvečer za zalaska sunca svijetli kao da je prelišen zlatom. Montauru je skraćena izvornog naziva, a od toga i naziv Zlatni rt (Rovinjani ga zovu i Punta Corrente) kako se danas naziva park-šuma (zaštićena od 1961.) koja na površini od 50 ha obuhvaća cijeli poluotok, veći dio uvale Lone, ali i dio obale s južne strane.



Srušeni hotel *Montauru*

Vratimo se planovima poduzetnog baruna Hütterotta. Dobio je nekoliko ponuda za ulaganje, ali i za kupnju cijelog kompleksa. Njegova je iznenadna smrt zaustavila sve planove za dio Sunčane obale (La costa del Sole) kako je nazivao rovinjsku rivijeru. Bio je tek uređen ograđeni parkovni kompleks, izgrađeni šumarska kuća, putovi i staze te atraktivna skalina Monte Mulini kojom se s obale stiže na vrh brda s prekrasnim vidicima. Skalinada je prošle godine obnovljena, upravo na stotu obljetnicu izgradnje i u povodu otvorenja novoga hotela *Monte Mulini*.

Projekt je Georga Hütterotta potaknuo turističke planove jer je 1911. usvojen Statut konzorcija gostioničara, vlasnika kavana, prodavača likera i hotelijera (Consorzio dei trattori, osti caffetieri, liquoristi ed

albergatori). Taj se konzorcij obratio za pomoć Hütterottovoj udovici, pa je 1913. otvoren rovinjski hotel *Adriatic*.

Inače udovica Marie Hütterott i njezova kći Barbara stalno su živjele na Sv. Andriji i preuzele brigu o poslovanju obitelji. Zbog pogoršanih prilika bavile su se poljoprivredom, stočarstvom i ribarstvom. Imale su i ribnjake koje su iznajmljivale, a Barbara je u suradnji s profesorom Massi-

mom Sellom osnovala poduzeće za eksploataciju tartufa u Livadama, a iskorištavala je i kamenolom Montauru. Marie i Barbara Hütterott nestale su pod nerazjašnjenim okolnostima u svibnju 1945., a nedugo potom kao narodnim neprijateljima sva im je obiteljska imovina konfiscirana.

Vizija baruna Hütterotta počela se na neki način ostvarivati u šezdesetim i sedamdesetim godinama 20. st. kada su u zoni Monte Mulini, jer se drugdje nije moglo zbog zaštićene park-šume, izgrađeni hoteli *Park*, *Eden*, *Monte Mulini* i *Montauru*. Od tih je hotela najpoznatiji hotel *Eden* koji je 1970. u suradnji s Ivom Bartolićem projektirao Miroslav Begović, akademik i profesor na Arhitektonskom fakultetu u Zagrebu. Taj je hotel (baš kao i *Park* koji se nalazi pokraj marine) u posljednje vrijeme

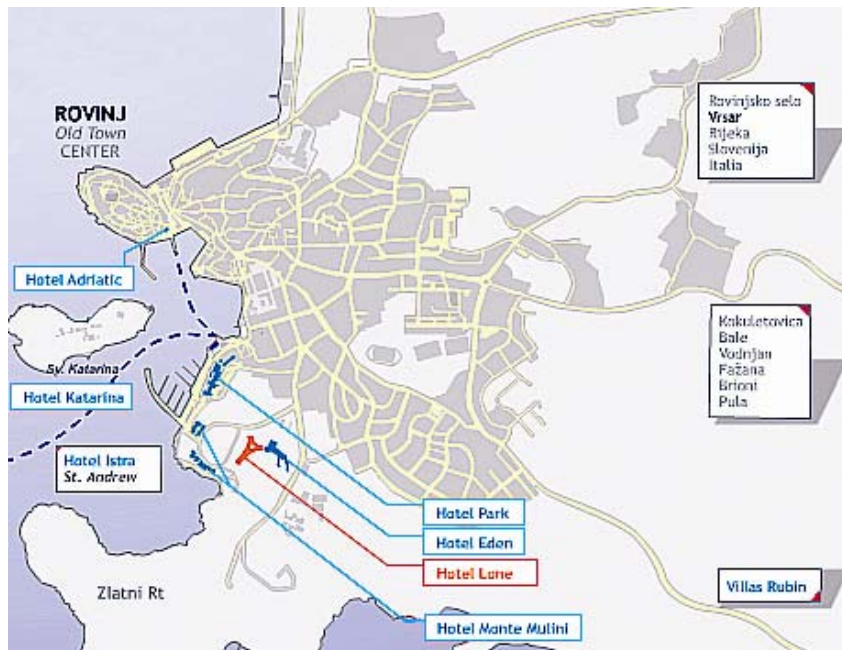
temeljito rekonstruiran i po kvaliteti pripada najcjepjenijim i najviše hvaljenim našim hotelima.

Inače *Maistra* je naša vodeća hotelijerska kompanija koja je do kraja 2009. u svoje turističke kapacitete

sadržaje, posebno kongresne, sportske, *wellness* i sl., radi razvijanja cjelogodišnjega turističkog poslovanja. U ovom trenutku *Maistra* ima 9 hotela s 1533 smještajne jedinice, 8 naselja s 2009 smještajnih jedinica i 7 kampova sa 7878 parcela, što znači da može istodobno smjestiti više od 33.000 gostiju.

### Karakteristike projekta

Novi je hotel projektiran na građevnoj čestici složena oblika (najveća dužina jugoistok-sjeverozapad 617 m i sjever-jug 140 m), na čestici površine 22.157 m<sup>2</sup> preostaloj nakon rušenja hotela *Monte Montauro*. Na istočnoj se susjednoj građevnoj čestici nalazi hotel *Eden*, a na zapadu novi hotel s pet zvjezdica *Monte Mulini*. Teren je u padu prema jugu, a na prostorima koji nisu bili pod građevinom sačuvano je visoko raslinje koje se svakako namjerava zadržati.



Prikaz položaja *Maistrinih* hotela u Rovinju

Valja istaknuti da je hotel *Monte Mulini* izgrađen točno na mjestu gdje ga je bio zamislio začetnik rovinjskog turizma barun Hütterott. Ipak čini se da su njegove vizije gotovo u cijelosti ostvarene tek formiranjem *Maistre* d.d., članice *Adris grupe*, koja je nastala 2005. spajanjem rovinjskog *Jadran-turista* i vrsarske *Anite*. U samo je nekoliko godina zona *Monte Mulini* gotovo potpuno pretvorena u ekskluzivno turističko odredište. Štoviše potpuno je uređen i hotel *Istra*, izgrađen pokraj samostana 1969. te rekonstruiran i proširen 1985. (o čemu smo pisali u *Građevinaru* 7. iz 2006.), a preuređen je i prostor bivšega dvorca i samostana. Potpuno dovršenje turističke zone *Monte Mulini* kasni jer su novi hoteli *Monte Mulini* i *Lone* trebali biti izgrađeni istodobno, ali su radovi na hotelu *Lone* kasnili gotovo četiri godine zbog imovinsko-pravnih problema i nemogućnosti dobivanja dozvole zbog manje zemljišne čestice u vlasništvu Hrvatskog fonda za privatizaciju.



Budući hotel *Lone* na panorami Rovinja (desno hotel *Eden*)

uložila 1,7 milijardi kuna, a ulaganja se prema usvojenom investicijskom planu (do 2011.) i dalje nastavljaju pa je to svakako jedan od naših najambicioznijih turističkih investitora. Osim ulaganja u kapacitete za odmor, posebno se ističu ulaganja u ostale

Hotel se nalazi na rubu park-šume i na najkvalitetnijoj turističkoj lokaciji. Hotel *Lone* projektirao je *Studio 3LHD* d.o.o. iz Zagreba koji je pobijedio na pozivnom natječaju. Uostalom taj je cijenjeni i višestruko nagrađivani projektantski biro, u surad-



Prikaz glavnog ulaza u hotel Lone



Detalj središnjeg atrija hotela Lone

nji s Arhitektonskim ateljeom *Hrzić*, Arhitektonskim studijem *Fabijanić* i *Kincl* d.o.o., izradio master plan turističke zone koji je bio podloga za Detaljni plan uređenja turističke zone Monte Mulini, objavljen u *Službenom glasniku grada Rovinja* (br. 4./2007.). Valja istaknuti da je obližnji i nedavno završeni hotel *Monte Mulini* projektirala svjetski poznata londonska arhitektonska projektantska kuća *Wimberly, Allison, Tong & Goo* (WATG).

Ta se neobična građevina, koja je tlocrtno u obliku slova "Y" (što asocira na prometni Istarski ipsilon), sastoji od 6 etaža. Visina je vijenca

građevine na +15 m od nulte točke izravnog terena (kota +0,00 = 21,8 m n.v.). Veću visinu ipak imaju prostori na krovu s toplinskom opremom gdje je visina ograde koja ih okružuje +16,5 m. Planirana je građevna bruto površina 28.747 m<sup>2</sup> (neto površina 25,953 m<sup>2</sup>), dok je tlocrtna površina zgrade nadzemnog dijela 6617 m<sup>2</sup>.

Nastojalo se projektirati poseban hotel koji će biti prepoznatljiv po svom vanjskom izgledu i unutrašnjem uređenju. Prostorna je organizacija nadahnutu prostranim i privlačnim hotelskim atrijima najpoznatijih svjetskih hotela te obližnjim hotelom *Eden*

s kojim će novoizgrađeni hotel činiti harmoničnu cjelinu. Pri izboru neobičnoga tlocrta glavna je namjera bila dobiti što veći broj soba s kvalitetnim pogledom. Na oblikovanje je građevine utjecao i iznimno složen teren, ali i znatne visinske razlike. Tlocrt u obliku slova "Y" pomnim se proučavanjem pokazao najprikladnijim te je omogućio najlogičniju i najsvrhovitiju prostornu organizaciju. Ujedno je visinska razlika između ulaza u hotel i najniže točke omogućila oblikovanje atrija s pogledom na šumu i bazene hotela *Eden*.

Svi su vitalni sadržaji hotela okupljeni oko toga središnjeg prostora. Tako su izbjegnute suvišni hodnici, a dobio se prostor dojmive veličine i visine. Osim toga ni jedna javna etaža nije jednonamjenska, što poboljšava opću raznovrsnost i dnevnu uporabu hotela. S obzirom da će hotel biti središnji sadržaj cijele zone Monte Mulini u jesenskim i zimskim mjesecima, sadržaji su prilagođeni raznovrsnim aktivnostima predviđenima za sva godišnja doba. Oblikovanje je hotela prilagođeno terenu pa se tlocrt prema višim katovima smanjuje, što ostavlja dojam nešto niže građevine od stvarne.

Hotel je prilagođen zahtjevima najvišega luksuza, a oblikovanjem i ponudom zadovoljava najviše svjetske standarde.

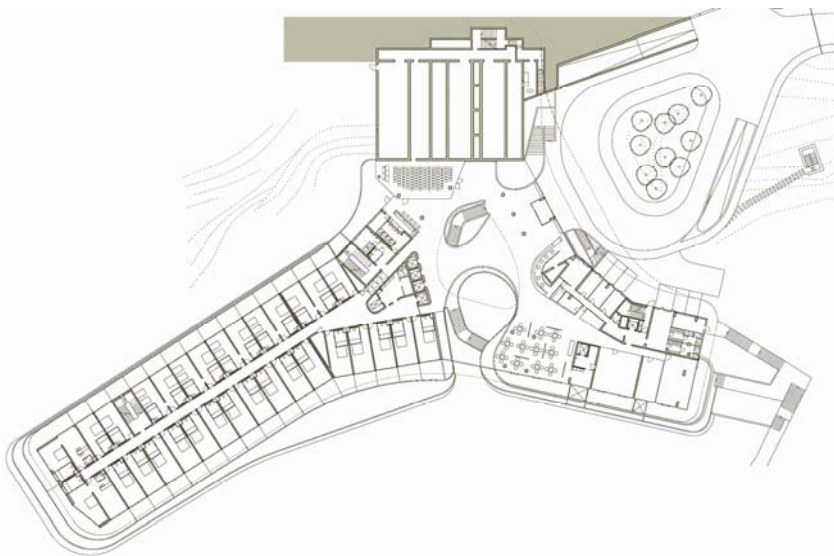
Velika se pozornost pridavala vanjskom oblikovanju, posebno prilazu koji daje prvi i najvažniji dojam svakom gostu. Cesta se lagano spušta prema ulazu, a veliki je kružni tok dopustio oblikovanje zelene površine s gustim raslinjem. Tlocrtni je oblik omogućio izbjegavanje klasične nadstrešnice jer ju je zamijenila velika radijalna konzola koja oblikuje dojmivi trijem, a nakon ulaza otvara se pogled na visoki središnji prostor te obližnje bazene i šumu.

Na ulaznom su dijelu predviđeni manji bar, recepcija, braserija, VIP-saloni, sobe za sastanke i mala dvorana

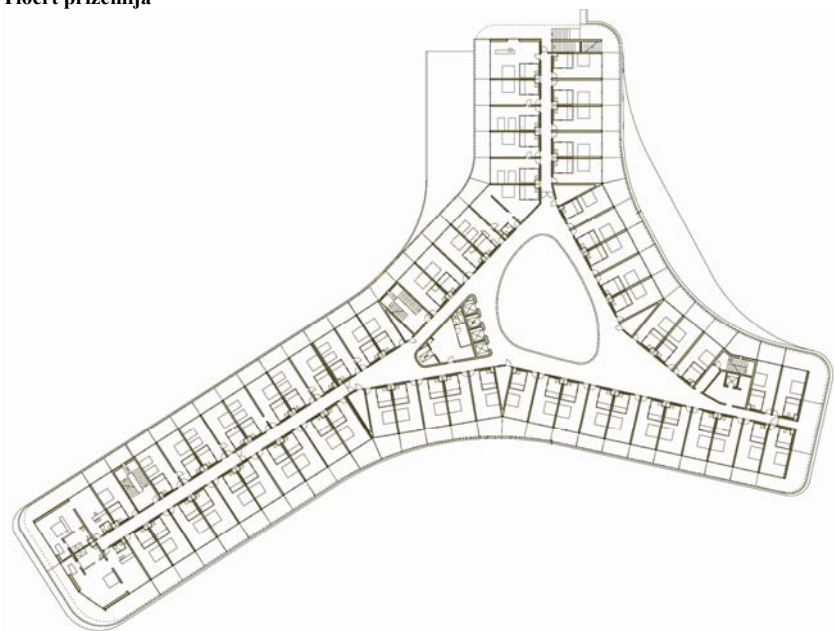
na sa sto mjesta, a dva vanjska stubišta izravno vode u niže etaže. Stubište sjeverno od ulaza vodi u kongresnu dvoranu sa 600 mjesta (razina -1), a južno u garažu (također razina -1) i jazz klub sa 100 mjesta (razina -2). Na prvoj razini ispod ulaznog prizemlja nalazi se amfiteatar s prekrasnim pogledom koji vodi u glavni hotelski restoran (s 200 mjesta) i trodijelnu kongresnu dvoranu koja ima i zasebno vanjsko stubište iz ulaznog predvorja. Na drugoj se razini ispod ulaza (razina -2) uz spomenuti jazz klub nalaze trgovine i dječji klub te ulazi u *wellness* sadržaje i manji restoran (à la carte) sa 150 mjesta.

Svi su ti prostori međusobno prostorno i vizualno povezani, a u slobodnom prostoru iznad ulaznog dijela, nadsvođenom staklenom kupolom, predviđaju se umjetničke i svjetlosne instalacije. Od ulazne razine do razine -2 predviđen je i viseći vrt. Svijetla je visina stropova u javnim prostorima najmanje 3,15 m, a visina je ograda vanjskih terasa, glavnoga vanjskoga oblikovnog elementa, 110 cm.

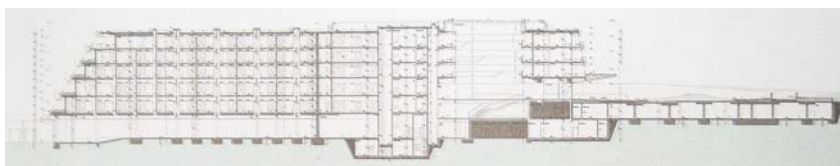
Hotel *Lone* ima 248 smještajnih jedinica, od čega 173 sobe s dvije postelje, 63 spojene sobe, 11 apartmana i 1 predsjednički apartman, a sobe su predviđene u pet etaža od razine -1 do razine +3. Do svih će se soba moći doći dizalom bez fizičkih barijera. Predviđena je i izravna veza iz svih soba s *wellness* sadržajima. Sobe su dimenzija 4,18 x 8 m. Visina se stropova u sobama kreće od 2,5 do 2,85 m. Apartmani, uključujući dakako i predsjednički, smješteni su na najpovoljnijim položajima u hotelu, s pogledom na more i otoke. Sve sobe imaju terase s pogledom na šumu, a veličina se terase povećava prema nižim etažama. Na prvoj će se etaži ispod ulaznog prizemlja (razina -1) ugraditi i vanjski *jacuzzi* na sobnim terasama (ukupno 15), a to je prvi takav slučaj u nas. Posebna će se pozornost u oblikovanju unutrašnjosti soba posvetiti akustici



Tlocrt prizemlja



Tlocrt prvog kata



Presjek novoga hotela

i intimi pojedinca, pa su ti prostori i namještaj posebno rađeni za ovaj hotel kako bi bili u skladu s ostalim sadržajima hotela i upotpunili jasan i prepoznatljiv stil svih drugih hotelskih sadržaja.

Na razini -2 nalazi se već spominjali *wellness* centar koji osim prizemne

etaže jednoga kraka hotela obuhvaća i dio vrta u kojem je jednoetažna građevina sa zelenim krovom ukopana u brdo, a koja je ujedno topla veza s hotelom *Monte Mulini*. Sadržaji su *wellness* centra ulazno predvorje s recepcijom i posebnim hodnikom do zajedničkih garderoba. Iz predvorja se pristupa bazenima i *fitness* sadr-

žajima, ali i u tzv. *beauty* i *spa* zonu (s finskom i turskom saunom). Predviđene su još "potopljene" sobe, prostori za relaksiranje i vježbanje, ali i sunčanje u vrtu.

Ne treba posebno ni isticati da je hotel opremljen svim potrebnim servisnim sadržajima i najsuvremenijim instalacijama. Predviđena su i 64 parkirna mjesta (57 u garaži i 7 izvana), ali je predviđena i rekonstrukcija te dogradnja postojećega parkirališta hotela *Eden*, zajedno s gradnjom podzemne garaže za hotele *Eden*, *Lone* i *Monte Mulini*.

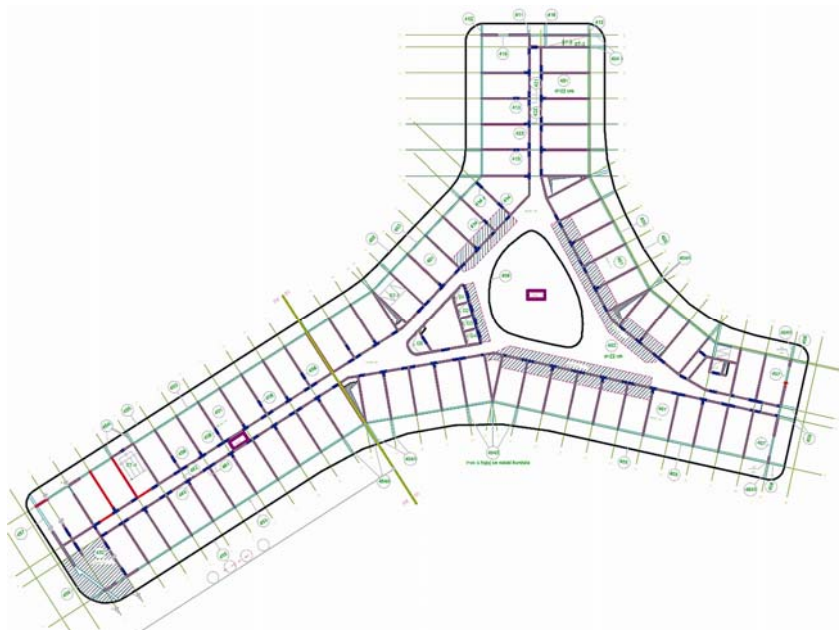
Projektant je konstrukcije Milan Crnogorac, dipl. ing. građ., iz Hrvatskog instituta za mostove i konstrukcije u Zagrebu. Konstrukcija je trokrake građevine sa središnjim atrijem i najdužom dijagonalom od približno 150 m podijeljena u dvije dilatacije zbog mogućih trajnih procesa u betonu (puzanja i skupljanja), utjecaja temperaturnih razlika te funkcionalnih i tlocrtnih rješenja. Prvu dilataciju čini središnji dio te tri krila, s tim što je najduži krak (A) znatno skraćen tako da je sada najveća dijagonala smanjena na 95 m. Druga se dilatacija nastavlja na krak A i ima smanjene tlocrtno dimenzije (63 x 23,5 m) s blago promjenjivim širinama i duljinama. Postoje još dvije odvojene dilatacije, jedna je natkriveno parkiralište, a druga jednoetažna građevina što spaja hotele *Lone* i *Monte Mulini*.

Cijela je građevina armiranobetonska konstrukcija koja se sastoji od zidova i stupova, stropnih ploča i greda te temelja. Donje tri etaže (razine 0, -1 i -2) sadrže stupove i stropne grede te zidove velike krutosti, a konstrukciju katova čine zidovi, ploče i manji dio greda (uzdužne uz pročelja i manje konzolne) te prečke iznad otvora u zidovima. Središnji atrij ima čeličnu krovnu konstrukciju. Temeljna se konstrukcija sastoji od armiranobetonskih temeljnih traka ispod zidova i stijenki pročelja u razini -2, manjeg dijela temeljnih ploča ispod bliskih zidova, temeljnih stopa ispod

stupova te malog broja veznih temeljnih greda.

U projektu je predviđeno da, s obzirom da glavna konstrukcija sadrži

nim hotelom *Edena*, pa znaju reći da je *Lone* njegova svojevrsna suvremena interpretacija. Inače smatra da Hrvatska ima prekrasne hotele gra-



Konstrukcijska shema prvoga kata s naznakom dilatacije najdužega kraka

sklopove koji se protežu u više etaža, a imaju složenu i promjenjivu strukturu (zidovi, stupovi, ploče i grede) ili velike raspone, konstrukcija u izvedbi mora biti poduprta do postizanja potrebne čvrstoće. To se posebno odnosi na gredne nosače dvorane, zidove u zoni promjene ravnina i visokostjene nosače visoke konzole.

Uspjeli smo razgovarati sa Silvijem Novakom, dipl. ing. arh., iz *Studija 3LHD*, jednim od osnivača te projektantske tvrtke utemeljene 1994. dok su još bili studenti (ostali su osnivači Saša Begović, Marko Dabrović i Tanja Grozdanić). Bili su se okupili zbog natječaja za *Hotel M* u Zagrebu i pobijedili. Hotel nikada nije izgrađen, ali se njihov projektantski biro anegdotalne kratice ("tri levaka i hard disk") razvio u jednu od naših najuspješnijih projektantskih tvrtki s brojnim domaćim i stranim nagradama.

I na natječaju za hotel *Lone* bili su prvonagrađeni. Poseban im je izazov u projektiranju bila činjenica što se novi hotel gotovo dodiruje s odlič-

đene u šezdesetim i sedamdesetim godinama prošlog stoljeća i da je malo zemalja koje se mogu time pohvaliti. Projektirali su ih mnogi poznati arhitekti koji su surađivali s uglednim umjetnicima i dizajnerima, a proračun najčešće nije bio ograničen. Svaki se detalj pažljivo crtao i izrađivao. Nažalost ti su hoteli uništeni, a novi vlasnici nisu uspjeli prepoznati njihovu kvalitetu i uspješno ih redizajnirati.

Našeg smo sugovornika pitali što je za projektante značilo uvrštavanje hotela *Lone*, kao prvoga našeg hotela uopće, u hotelski lanac *Design Hotels AG*. Rekao nam je da su to i sami poticali zbog investitora, ali i radi kvalitete i zaštite projekta. Naime, o sadašnjim trendovima u hotelijerstvu nemaju dobro mišljenje, njihov izgled diktiraju velike korporacije i to se na kraju svodi na obično oponašanje bez ikakvog identiteta. Izuzetak je upravo grupa *Design Hotels*, osnovana 1993. u SAD-u, koja ima 170 članova i okuplja upravo

hotele originalne i kvalitetne arhitekture. Prikazali su im projekt i bili primljeni. Vjeruje da će uključivanje u poznati i cijenjeni hotelski lanac mnogo značiti investitoru u promociji ovoga hotela, ali i u daljnjim investicijskim planovima.

S arhitektom Silvijem Novakom razgovarali smo i o neobičnom tlocrtu na koji ih je nagnala potreba da se bez većih intervencija u okolnom prostoru u zgradu smjesti relativno mnogo zadanih soba. Zapravo su taj oblik i multiplicirali jer su ga na pročelju pojačali bijelim nakošenim i zaobljenim pločama, svojevrsnim parapetima oblikovanim poput brodskih paluba. Hotel se iz zraka doimlje kao niz bijelih "ipsilona" projiciranih na tlo. Za to će se poslužiti posebnim pločama od *stoventeca* (izvorno se piše *StoVentec*) koje su izrađene su od recikliranoga ekspaniranoga staklenog granulata i podsjećaju na gipsane. Taj materijal zadržava dobra kemijska i fizikalna svojstva stakla, otporan je na udarce i s lakoćom se oblikuje, a pričvršćuje se na čeličnu potkonstrukciju. Bijele su ploče od *stoventeca*, zajedno sa zatamnjenim aluminijskim staklom, osnovni oblikovni element pročelja i krova, a cijeli je hotel, posebno u unutrašnjosti, baziran na kontrastu bijeloga i crnoga te drva s tkaninama kao povezujućim materijalom u raznim varijantama.

Inače svijetli otvoreni prostori atrija i bijele kamene plohe, zlatnosmeđi tonovi tkanina, ovalne linije ograda i oblika namještaja ističu fluidnost prostora i u kontrastu su s intimnim i prigušenim tonovima soba i apartmana, gdje je atmosfera mirnija, materijali poput drva i tepiha topliji, boje zagasite, a svjetla prigušena.

U stvaranju identiteta hotela sudjelovali su i mladi hrvatski dizajneri i umjetnici, poput grupe *Numen ForUse*, modne dizajnerice iz studija *I-gle* te konceptualni umjetnici Ivana Franke i Silvio Vujičić koji su radili na interijeru, osmislili namještaj, rasvjetna

tijela, dekorativne tkanine i prostor-ne instalacije.

### Posjet gradilištu

Nedavno smo posjetili gradilište hotela *Lone* zajedno s prof. dr. sc. Mladenom Radujkovićem iz Zavoda za organizaciju i ekonomiku građenja Građevinskog fakulteta u Zagrebu,

koji je od tvrtke *Abilia* d.o.o. iz Rovinja angažiran za praćenje terminske realizacije (na gradilištu je stalno tvrtka *A.G.I.* d.o.o. iz Pazina). Investitor je *Maistra* d.d., a cijelim projektom upravlja *Abilia* d.o.o., društvo za upravljanje nekretninama *Adris grupe*. Izvođač je *Zagrebgradnja* d.o.o. iz Zagreba koja je posao dobila na pozivnom nadmetanju. Stručni



Završni radovi iskopa u građevinskoj jami



Betoniranje temelja i pripreme za nastavak izgradnje

nadzor obavlja tvrtka *Concom* d.o.o., a glavni je nadzorni inženjer Ljubenko Ristović, dipl. ing. arh., od kojega smo i dobili osnovne informacije o gradilištu.



### Radovi u prvoj podzemnoj etaži

Iskusni je ing. Ristović, inače svojedobno jedan od utemeljitelja *Coninga*, stalno na gradilištu, a u nadzoru mu pomažu još četiri nadzorna inženjera i drugi suradnici. Ujedno je i konzultant u projektu. Zadovoljan je dinamikom i kvalitetom dosad izvedenih radova koji su obavljani u ugovorenom roku, čak i nešto prije. Radovi su inače i nakon dobivanja svih dozvola kasnili jer se nije smjelo raditi tijekom turističke sezone.

Riječ je o konstrukcijski i arhitektonski složenoj, zahtjevnoj i nestandardnoj građevini s konzolama, a u središnjem je dijelu čelična konstrukcija s kupolom. Osobito će neobično biti pročelje sa zaobljenim i zakošenim pločama.

Posebnost je ovoga gradilišta što se u sobe ugrađuju gotove montažne kupaonice koje se na gradilište dovoze izravno od talijanskog proizvođača *Eurocomponents*. U tim je kupaonicama sve unaprijed ugrađeno kao, primjerice, tuš kabine, kerami-

ka i instalacije. To znatno ubrzava radove jer se iz iskustva s gradnjom turističkih sadržaja zna da se najviše vremena potroši upravo na ugradnju kupaonica, posebno stoga što na re-

To znatno i ubrzava radove jer čim se na jednome katu izgrade sobe, kupaonice se dovezu kamionom i vrlo pažljivo i precizno montiraju, a ugrađuju se jedna pokraj druge (ako je u jednoj sobi kupaonica desno, u susjednoj je lijevo). Ing. Ristović je upravo bio među onima koji su to i predložili jer se je s takvim rješenjima sreo pri gradnji stanova i hotela u Umagu, gdje je ugrađeno gotovo 5000 kupaonica. Koliko zna zasad ih u našem okruženju proizvode samo Talijani i Slovenci.

Gradnja je hotela *Lone* zbog imovinsko-pravnih zavrzlama započela 1. rujna 2010. i trebala bi u cijelosti biti završena do 1. kolovoza 2011. Radi se vrlo brzo i zaista je mnogo napravljeno u nepuna tri mjeseca.

Radilo se i na iskopima i to bez miniranja, a ključ uspjeha valja potražiti u cjelodnevnom radu i noćnom betoniranju. I nadzorna je služba pomalo neuobičajeno organizirana jer je stalno nazočna na gradilištu i brine se o tome da nema praznih hodova. Tom su se načinu rada, na kojem investitor ustraje, uspješno prilagodili i projektanti. Inače *Zagreb-gradnja* je posao ugovorila po sustavu ključ u ruke.



Početak izgradnje prve nadzemne etaže





Detalj gradilišta u studenom 2010.

Razgovarali smo i s predstavnikom izvođača. Sugovornik nam je bio Hrvoje Vrhovski, dipl. ing. građ., zamjenik glavnog inženjera jer je glavni inženjer Ivica Mihaljević, dipl. ing. građ., bio spriječen drugim obvezama. Taj nas je mladi inženjer proveo i po gradilištu. Uočili smo da je gradilište vrlo uredno i vrlo dobro organizirano te da se svi pažljivo pridržavaju odredaba o zaštiti na radu.

Na gradilištu je prosječno 300 radnika i radi se u dvije smjene. Svi su radnici smješteni u hotelu *Valdalisio*, nekoliko kilometara sjevernije od Rovinja, a hrana se kuha i dovozi na gradilište i poslužuje u priručnoj blagovaonici. *Maistra* i *Adris grupa* poznate su kao strog i zahtijevan investitor, ali čini se da osim što redovito plaćaju sve svoje obveze brinu se i o

smještaju radnika na svojim gradilištima koji borave u dvokrevetnim hotelskim sobama. Radnike inače na gradilište redovito dovoze autobusi.

Radnici *Zagrebgradnje* mogu izvesti čak 70 posto ugovorenih radova čime se rijetko koji drugi izvođač može pohvaliti. Imaju radnike gotovo svih profila i za građenje i za obrtničke radove, bez problema su obavljali iskop i najsloženije betonske radove. Dobro su opremljeni i mehanizacijom, imaju i suvremenu oplatu (*Doka*) iako su za ovo gradilište morali ponešto i iznajmiti. Inače ovo je najzahtjevniji i najsloženiji posao u koji je *Zagrebgradnja* dosad bila uključena jer je dosad najviše bila angažirana u stanogradnji. Ukupno imaju 550 zaposlenih. Gradilište smo posjetili za redovitoga tjednog

sastanka pa smo morali čekati dok sastanak svih sudionika u građenju ne bude završen. Tom smo prigodom temeljitije razgledali gradilište, a uspjeli smo vidjeti i ugradnju montažnih kupaonica.

Poslije sastanka nakratko smo sreli i Damira Vandelića, dipl. ing. stroj., direktora tvrtke *Abilia* i investicijskog direktora *Adris grupe*, inače jednog od najpoznatijih naših menadžera s bogatim međunarodnim iskustvom. Nismo međutim uspjeli dočekati Armanda Vičića, dipl. ing. građ., rukovoditelja urbanizma i planiranja u *Abiliji* i voditelja izgradnje hotela *Lone* jer je zbog posla bio u Zagrebu. No poslije smo kontaktirali internetom.

Od ing. Vičića doznali smo da će ukupno ulaganje u hotel *Lone* iznositi 339 milijuna kuna, od čega na hotel otpada 290 milijuna, a preostalo na uređenje okoliša, prometnice i infrastrukturu. Također smo doznali da su dugotrajne peripetije oko rješavanja imovinsko-pravnih problema vezanih uz hotel *Lone*, zbog kojih je gradnja kasnila nekoliko godina, uspješno razriješene i da *Lone* ima sve potrebne građevinske dozvole.

Otvaranjem će novoga hotela biti zaokružena ponuda turističke zone Monte Mulini s ukupno četiri hotela. Hoteli *Eden* i *Park* moći će biti duže otvoreni i povećat će svoju iskorištenost kroz sadržaje hotela *Lone*. Ujedno će *Monte Mulini* postati luksuzna dopuna hotela *Lone*, što će mu omogućiti da poveća učinkovitost i zauzme mjesto na tržištu koje mu svakako pripada.

U *Maistri* i *Abiliji* vrlo su zadovoljni uključivanjem hotela *Lone* u konzorcij *Design Hotelsa* jer taj međunarodni *brend* na neki način jamči jačanje konkurentnosti i prepoznatljivosti i hotela i Rovinja na međunarodnom planu i prodor na nova tržišta. Hotele uključene u *Design* grupu prepoznali su oni koji cijene originalnost i kvalitetnu arhitekturu te povezanost s lokacijom. Vjeruju da će *Design Hotels* pridonijeti marketingu hotela

*Lone* svojom distribucijskom mrežom, odnosima s javnošću i brojnim promotivnim aktivnostima.

Sadašnja gospodarska situacija, drži ing. Vičić, nije promijenila ni usporila razvojne planove *Maistre*, što potvrđuje prošlogodišnja gradnja hotela *Monte Mulini* i novi hotel *Lone*, svakako mnogo manje od institucionalnih ograničenja kakva su, primjerice, Zakon o turističkom zemljištu i Zakon o golfu. Priprema se i skora gradnja golfskoga igrališta *San Marco Maistra* na napuštenoj stanciji San Marco pokraj Rovinja. Izrađena je studija utjecaja na okoliš, a radi se detaljni plan uređenja. Izrada je projekta u završnoj fazi.

Na kraju su nas zanimali i daljnji razvojni planovi, ali tu nismo doznali mnogo jer još nije izrađen novi investicijski ciklus koji će početi od 2012. godine. Posebno su nas zanimali planovi s otokom Sv. Katarina i budućim hotelom koji bi, kako se navodi, jedini u nas trebao imati pet plus zvjezdica. Taj je smještajni kapacitet kupila *Maistra* odnosno *Adris grupa* od stranih vlasnika 2008. i time zaokružila hotelske sadržaje na svim ključnim pozicijama u Rovinju. No za iscrpnije podatke trebat će ipak pričekati objavljivanje novoga srednjoročnoga investicijskog plana.

## Zaključak

U ovim vremenima posebno teškim za građevinare pronašli smo jedno gradilište gdje gotovo da i nema nikakvih teškoća, osim onih uobičajenih vezanih uz dobivanje dozvola i imovinsko-pravne probleme, ali i ti su ipak uspješno riješeni. Pravo je zadovoljstvo sresti investitora koji je spreman uložiti znatna financijska sredstva, kako bi Rovinj postao još atraktivnije i poznato kongresno odredište s jednom od najluksuznijih ponuda na Sredozemlju.

Možda bi, uz sve izrečene pohvale, trebalo ipak dodati jednu primjedbu. Šteta je što kapaciteti glavne dvorane nisu veći i što nemaju barem tisuću mjesta jer je dobro poznato, a i mi smo se u to uvjerali u pripremanju Sabora hrvatskih graditelja, da takvih sadržaja praktički i nema na našoj obali i da to odbija organizatore većih skupova. Hoteli u zoni *Monte Mulini* imaju za takve skupove dovoljno smještajnih kapaciteta, ali vjerojatno nemaju dovoljno velik restoran za zajedničku svečanu večeru.

No to je možda samo natuknica za neki od sljedećih investicijskih ciklusa.

Branko Nadilo

Fotografije, crteži i prikazi:  
arhiva nadzora, izvođača, projektanta  
i Branko Nadilo