

ULOGA NASLJEĐA TURISTIČKIH SKLOPOVA U URBANOJ  
REVITALIZACIJI DUBROVNIKA I CAVTATA

# Hotel Belvedere i Hotel Cavtat

**Nasljeđe turističkih sklopova čine arhitektonska obilježja građevina i urbanistička obilježja ukupne prostorne intervencije, njihov odnos prema mjestu, kao i svojstvenosti specifičnih slojevitosti oblika ostvarivanja fizičkih i metafizičkih relacija s okruženjem grada ili naselja s kojim su se razvijala. Svi su ovi elementi podjednako važni i utjecajni te ih je potrebno s posebnom pažnjom prepoznavati, valorizirati i afirmirati.**

**NATAŠA  
IVANIŠEVIĆ i  
KRUNOSLAV  
ŠMIT**

S velikim međunarodnim projektima za južni i gornji Jadran, koji su pod pokroviteljstvom Ujedinjenih naroda rađeni između 1967. i 1972., na jadranskoj obali započinje planiranje i izvođenje turističkih naselja i hotelskih sklopova. Planiranje turističke izgradnje bilo je shvaćeno kao dio cjelokupne strategije upravljanja

i gospodarenja jadranskom obalom i njenim zaleđem uključujući i infrastrukturnu opremljenost. Hoteli i prateća infrastruktura postaju ambijenti u kojima su pouke mediteranske kulture kritički prenesene u specifične oblike privremenog habitata i socijalnih praksi dokolice. Baština hotelske arhitekture tako predstavlja kulturni sloj koji svjedoči o dostignućima prošlog stoljeća, koje je u hrvatskoj arhitekturi, dizajnu i vizualnim umjetnostima dalo doprinose svjetskog značaja. Radeći u osjetljivim ambijentima obilježenim bogatom urbanom i graditeljskom tradicijom, arhitekti su koristili upravo turističke sklopove za izgradnju novog urbano-kulturnog sloja u kojem pokušavaju definirati odrednice moderne arhitekture koja odgovara na lokalne topografske i klimatske datosti, koja ima jasnu ekonomsku ulogu, no pri tome doprinosi i boljitku lokalnih zajednica, koja korespondira s internacionalnim kretanjima, ali pri tome nastoji kultivirati vlastitu autentičnost. Razvojni turistički planovi potaknuli su modernizaciju prostora. Fizička artikulacija turističkih zona u svim svojim formama – od kontrolirane regionalne distribucije turističkih smještaja, racionalnog dizajna urbanih sklopova, kvalitete arhitekton-

skog oblikovanja, distribucije programa unutar arhitektonskih sklopova do implementacije javne infrastrukture – generirala je aktivne, interesantne i dostupne sklopove. Skoro svi hotelski sklopovi imali su gradaciju prostora, od javnih, polujavnih do privatnih prostora, a za razliku od suvremenih ekskluzivnih *resorta* i zatvorenih komuna nisu bili ograđeni i postali su dio kolektivne svijesti o javnom prostoru. Turistički kompleksi i okoliši zadržali su kontinuitet javnog prostora između svakodnevnog i privremenog habita, priključeni na postojeću cestovnu infrastrukturu kao dodatni *plug-in*. Bili su spontano povezani s dinamikom lokalnog življenja doprinoseći novu estetiku kao i nove, moderne ideje o krajoliku.

Turistički sklopovi postupno su prerasli u društvene kondenzatore: sve što nije bilo planirano i prisutno u domeni javnih građevina i infrastrukture za lokalnu zajednicu (sale, restorani, zabavni programi, sportski, rekreacijski i ostali vanjski sadržaji) ugrađeno je u turističkoj domeni. Nije bila riječ o sustavnom razvoju ili idealnom rješenju za nedostatak javnih programa, ali je unatoč tomu takav pristup dobio značaj i kreirao je tradiciju koja se održala sve do danas – promenade, parkovi, javna infrastruktura kreirana za turiste još uvijek predstavljaju značajnu mrežu oblikovanih javnih prostora duž jadranske obale. Područja koja su prvenstveno osmišljena kako bi generirala profit, planirana u kontekstu instrumentalizirajućeg modernizma, neočekivano su postala faktor doprinosa javnoj domeni.

### CAVTAT I HOTEL CROATIA

Hotel Croatia primjer je arhitektonskog modela gradnje hotela slojevitog terasastog volumena izgrađenog nad klifo-

vima, koji vješto slijedi formu krajolika (arhitekt Slobodan Miličević, 1973.). Zabavni sadržaji smješteni su na gornjim etažama i uz more, s restoranima i barom odakle se otvaraju vizure na mjesto, te hotelskim sobama orijentiranim prema morskoj strani. Hotel uključuje polujavne prostore poput parka i promenadu uz more. Plaža je javna. Ulaz je slobodan i nekontroliran, s ogradama koje tek simbolički označavaju područje hotela, prelijevajući se u okolni javni prostor prema mjestu i prema poluotoku Sustjepanu gdje arheološka nalazišta iz rimskog doba, pa i novije gradnje iz Drugog svjetskog rata, još uvijek čekaju adekvatnu evaluaciju i zaštitu.

U malim mjestima poput Cavtata mještani su bili zaposleni u hotelu, dok su hoteli bili otvoreni prema naselju. Ideja je bila da se gosti u dokolici *prelijevaju* u mjesto. Mještani su ondje radili tijekom cijele godine, a ne samo sezonski. Hoteli su također bili centri društvenog okupljanja lokalnog stanovništva, kao *socijalni kondenzator* zajednice, pružajući niz sadržaja, od športskih, gastronomskih i zabavnih do onih luksuznijih poput kockarnice i noćnog kluba. Moderni interijeri kozmopolitske *glam* estetike trebali su privući srednje, pa i više slojeve internacionalnog građanskog društva. Mještani su u hotelu često ispunjavali dio javnih funkcija. Na hotelskim igralištima igrao se tenis, stolni tenis, košarka. Plaže su bile dostupne svima, obične ili nudističke, uz mogućnost uživanja u adrenalinskim vodenim športovima, iznajmljivanja ronilačke opreme, *jet skija*, padobrana, kanua i sl. U hotelskim dvoranama održavali su se kongresi, priredbe za odrasle ili djecu, poput Prvog pljeska, zborovi, dočeci novih godina, popularni cavtatski Karneval

fest, koji je okupljao poznate osobe i brojne goste s prostora bivše države, vjenčanja, plesnjaci, sastanci... Hotel je skrbio o dijelu infrastrukture, ulazi su bili slobodni, a za pojedina događanja kupovale su se ulaznice. Lokalno stanovništvo također je imalo na raspolaganju hotelske restorane, spa i fitness, frizera, masažera, liječnika, pa čak i butige gdje su mogli kupiti odjeću ili suvenire. Sve to potpuno je oprečno logici *all inclusive* kojom se nastoji *domoroce* izolirati od hotela i goste od *domorodaca*.

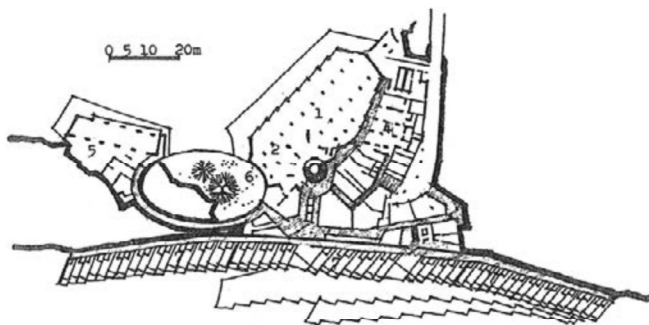
### DUBROVNIK I HOTEL BELVEDERE

Hotel Belvedere (arhitekt Julije De Luca, 1983. – 1984.) otvoren je 1985. kao jedan od najluksuznijih hotela na jadranskoj obali i radio je šest sezona sve do 1991. Potpuno je razrušen u Domovin-

skom ratu. Iz hotela se pružao izvrstan pogled na povijesnu jezgru, otok Lokrum i Cavtat. Smješten na rubu grada, u smjeru istoka, zadnja je izgrađena točka urbane strukture Dubrovnika uz šetnicu Put od Orsule kojom je moguće doći do susjedne općine Župe dubrovačke. Nedaleko od hotela nalazi se šljunčana plaža Sveti Jakov.

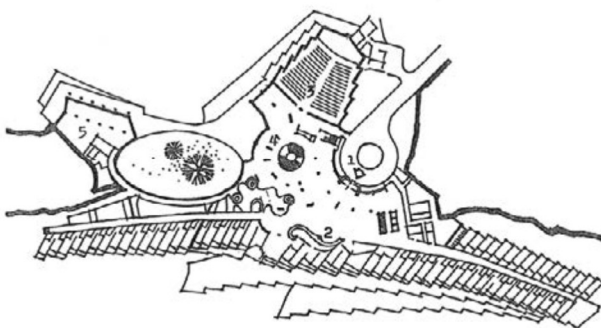
Hotelskim gostima, a i lokalnim stanovnicima, na raspolaganju su bili aperitiv bar, nacionalni i francuski restoran, taverna, konoba, pivnica, slastičarnica, kafić, engleski salon i noćni klub. Hotel je raspolagao dvoranom za sastanke, prodajnim prostorima, velikim zatvorenim i otvorenim bazenom, trima kabinetima, salonom za masažu, saunom, stolovima za bilijar i stolni tenis, frizerskim salonom i buticima. Premda su ti sadržaji bili otvo-

SLOBODAN MILIČEVIĆ: HOTEL CROATIA, 1973., TLOCRTI; CRTEŽ: B. Z. FANG



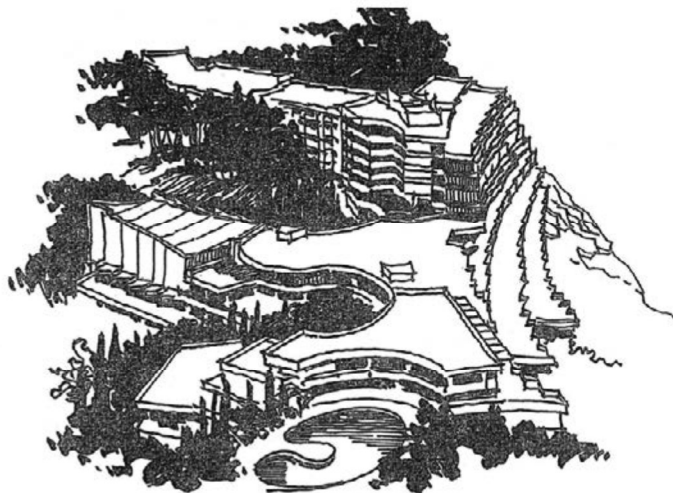
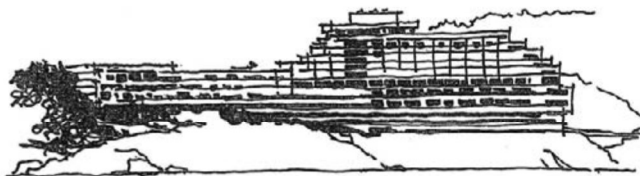
ETAŽA +25/GORE:

- 1 RESTORAN
- 2 KAVANA
- 3 BANKET SALA
- 4 CENTRALNA KUHINJA
- 5 NACIONALNI RESTORAN
- 6 ATRIJ
- 7 SOBE



ETAŽA +30:

- 1 GLAVNI ULAZ
- 2 RECEPCIJA
- 3 KONGRESNA DVORANA
- 4 SALON
- 5 KLUB



SLOBODAN MILIČEVIĆ: HOTEL CROATIA, 1973., POGLEDI; CRTEŽ: B. Z. FANG

reni javnosti, lokalno stanovništvo nije u tolikoj mjeri koristilo unutarnje hotelske sadržaje kao u slučaju hotela Croatia u Cavtatu, za što je možda zaslužan i nešto dislociraniji položaj hotela u odnosu na centar grada. Više su se koristile plaže hotela na terasama orijentiranim prema Lokrumu. Potpuno devastiran za vrijeme i nakon rata, hotel je zadnjih godina služio isključivo kao pozornica povremenih performansi za vrijeme Dubrovačkih ljetnih igara te kao kulisa za snimanje serijala *Igre prijestolja*.

#### **INICIJATIVA U PLANIRANJU – PROGRAMIRANJE – EKSKLUZIVITET**

U pripremi je obnova hotela Croatia u Cavtatu istodobno kada je u Cavtatu izvan turističke sezone toliko mali broj stanovnika da mještani u šali često znaju reći: „U

Cavtatu se zimi možete šetati razodjeveni bez da vas itko primijeti.” U međuvremenu se za hotel Belvedere izrađuju različite varijante prostorno-planske i projektne dokumentacije koje prethode izgradnji zamjenskog, potpuno novog hotelskog sklopa drugačijih polazišta, a koje slijede suvremena arhitektonsko-urbanistička rješenja. Ako nema javne inicijative, tj. inicijative javnog sektora i javne uprave, tada prostor planira privatni kapital kako njemu odgovara pri čemu se interesi lokalne zajednice povlače u drugi plan i ustupaju prioritet interesima kapitala. Ta se teza može prepoznati na brojnim primjerima prostornih intervencija u dubrovačkom području i u Hrvatskoj (npr. bespravna izgradnja, golf, Bosanka, Belvedere i dr.) te za sobom povlači i pitanje može li neki oblik intervencionizma u slobodno tržište biti nu-



- 1 RECEPCIJA – NIVO FOAJEA
- 2 APERITIV BAR – NIVO FOAJEA
- 3 ENGLESKI KLUB *RICHARD COEUR DE LION* – NIVO FOAJEA
- 4 SUVENIRNICA – NIVO FOAJEA
- 5 FRIZERSKI SALON – NIVO FOAJEA
- 6 PARKING
- 7 RESTORAN NACIONALNE KUHINJE *KONAVLE* – 14. KAT
- 8 FRANCUSKI RESTORAN *ROLAND* – 14. KAT
- 9 NOĆNI KLUB *TRUBADUR* – 12. KAT
- 10 KLUB *NEW ORLEANS* – 12. KAT
- 11 KAFIĆ *MAXIMILIAN* – 10. KAT
- 12 UNUTARNJI BAZEN – 1. KAT
- 13 BILJAR I STOLNI TENIS – 3. KAT
- 14 SAUNA I MASAŽA – 3. KAT
- 15 TRIM KABINET – 2. KAT
- 16 VANJSKI BAZEN – 1. KAT
- 17 VINSKI PODRUM *ELAFITI* – PRIZEMLJE
- 18 SLASTIČARNICA *MOZART* – PRIZEMLJE
- 19 PIVNICA *BAYERN* – PRIZEMLJE
- 20 *SHOPPING CENTAR* – PRIZEMLJE
- 21 TAVERNA *DUBROVNIK*
- 22 AMFITEATAR
- 23 LUKA
- 24 JAVNA PLAŽA
- 25 GRADSKI AUTOBUS

JULIJE DE LUCA: HOTEL BELVEDERE, 1983. – 1984.,  
PROSTORNI PRIKAZ; CRTEŽ: JULIJE DE LUCA I SURADNICI

žan za očuvanje kvalitete života i životnog prostora lokalnih stanovnika.

Možemo li zamisliti revitalizaciju scenarija u kojem se hotelski sklopovi neće tijekom mjeseci izvan turističke sezone konzervirati, zatvarati i otpuštati svoje sezonske djelatnike, nego će im se poslovanje bazirati na cjelogodišnjem radu sa stalno zaposlenim djelatnicima? Može li se hotelski sklop prilikom obnove uz inicijativu javnog sektora programirati tako da se obnovi i njegova prvotna uloga u lokalnoj zajednici, i tako da hotel bude aktivni generator stvaranja dodanih vrijednosti koje koristi lokalna zajednica i njeni stanovnici?

Vrijedno je razmotriti mogućnost programiranja sadržaj hotelskih sklopova kojim se želi biti povezan s društvenom zajednicom u kojoj hotel djeluje (ne samo ra-

di) i na koju ima veliki utjecaj (a nije od nje izoliran). Hoteli mogu na različite načine uspostavljati poveznice s okruženjem u kojemu egzistiraju, od posebne su važnosti one poveznice pomoću kojih se utječe na povećanje životnog standarda ili izbjegavanje dodatnog opterećenja prostornih resursa. I jedno i drugo može nastati uslijed nedovoljno izbalansiranog ili nekontroliranog razvoja relacija hotela i naselja.

Možemo uočiti da se u naseljima događaju intenzivne i ubrzane promjene u odnosu na dojučerašnje modalitete funkcioniranja unutar turističke sezone ili tijekom cjelogodišnjeg razvoja. Uočava se također da je većina graditeljskih intervencija potaknuta potrebama različitih oblika turističkih djelatnosti pri čemu je primjetan



disbalans s realizacijama sadržaja koji su potrebni lokalnim stanovnicima. Uz sve to primjećuje se i manja dostupnost sve većeg broja specijaliziranih i rijetkih sadržaja, kao i funkcija koje su usmjerene na njihove potrebe. Hoteli se u naseljima pojavljuju kao predstavnici propulzivnih investitora, kao gospodarstvenici s mogućnošću realizacije velikih i kapitalnih ulaganja koji imaju potencijal stvaranja dodatnih vrijednosti u mjestu. Za to imaju potencijal, to mogu biti, ali oni u mjestu mogu djelovati i bez te ambicije ili se namjerno od nje izolirati. Može li se utjecati na hotele da se to promijeni? Može li se očekivati da u izračune isplativosti investitorskih ulaganja i dobiti ulaze i šire kalkulacije koje govore o ukupnom sagledavanju utjecaja izvan uskog shvaćanja područja obuhvata, koje uključuju ekološke posljedice promjena u prostoru, utjecaj na društvenu zajednicu i promjene koje u njoj nastaju? Trebaju li hoteli biti zainteresirani za posljedice svoga djelovanja na mjesto, imaju li interes i u tome da mještani žive bolje, da ima raspoloživih djelatnika, ali i da mjesto svojim živošću i izgledom te ukupnim ambijentom bude dio i dugoročnog razvojnog prosperiteta hotela? Ako je odgovor da, onda se može razmišljati o programiranju hotela koji to konkretiziraju i egzaktno definiraju i kao namjeru i kao cilj. Tada se jednako tako zasigurno može očekivati i njihova proaktivna uloga u programiranju sadržaja mjesta, od aktivnosti i događaja do izgradnje građevina, kako onih što su dio osnovnih funkcija turizma tako i onih koje čine elemente društvenog standarda što postaju važni poticaji održivosti lokalnih stanovnika uz povećanje ili barem uz zadržavanje njihove postojeće brojnosti. Ekskluzivitet je u razdoblju inicijalne ak-

## **AKO NEMA JAVNE INICIJATIVE, TADA PROSTOR PLANIRA PRIVATNI KAPITAL KAKO NJEMU ODGOVARA PRI ČEMU SE INTERESI LOKALNE ZAJEDNICE POVLAČE U DRUGI PLAN**

ktivnosti prijašnjih generacija hotela imao ponešto drugačiju definiciju temeljem koje se omogućavalo uspostavljanje sustava relacija hotelskih funkcija i lokalnog stanovništva na način koji je generirao uključivost i interakciju svih društvenih dionika, od turista do stanovnika, domaćih i stranaca, ili gdje se uspješno oživotvorilo mjesto susreta različitih kulturoloških matrica svojstvenosti istoka i zapada. Hotelske terase s čuvenim plesnjacima ilustracija su i svojevrsna paradigma ostvarivanja kulturoloških razmjena, upoznavanja lokalne sredine s drugačijim uz isticanje zajedničkih univerzalnih vrijednosti koje svi akteri plesnih svečanosti podržavaju, njeguju i s radošću prakticiraju. Ekskluzivitet kao model isticanja drugačijih i posebnih društvenih obrazaca nije shvaćen kao model razlikovanja bogatih od siromašnih pomoću kojega se jedni izoliraju od drugih. Jednako tako, oblici ekskluziviteta koji se recenatno žele realizirati prečesto imaju razorne posljedice za okruženje. Nasuprot tomu možda se možemo usmjeriti k istraživanju pozitivnih iskustva što ih baštinimo prepoznajući specifične modele primjera dobre prakse nastalih djelovanjem dosadašnjih generacija hotela. Primjer hotela Belvedere govori o tome da danas odnos prema gradu više nije prioritet te da je grad samo mjesto iskorištavanja zaslužno za stvaranje impresivnih turističkih atrakcija i da su potrebe

**PRIMJER HOTE-  
LA BELVEDE-  
RE GOVORI O  
TOME DA DANAS  
ODNOS PREMA  
GRADU VIŠE  
NIJE PRIORITET  
TE DA JE GRAD  
SAMO MJESTO  
ZA STVARANJE  
IMPRESIVNIH  
TURISTIČKIH  
ATRAKCIJA**

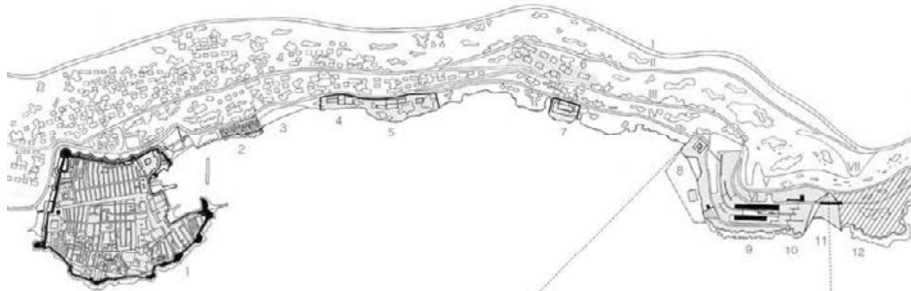
grada za uspo-  
stavljajem po-  
veznica između  
njegovih kon-  
stitutivnih dije-  
lova (npr. povi-  
jesne gradske  
jezgre Dubrov-  
nika i Dupca  
kao novog cen-  
tralnog grad-  
skog groblja  
grada) daleko  
ispod prioriteta  
koji proizlazi iz  
potrebe za realizacijom vrlo ekskluziv-  
nog, potpuno izoliranog i zatvorenog *re-  
sorta*. Ono što se pritom daje gradu sa-  
mo je još jedan u nizu hotela, još turista,  
još spavaćih soba i ništa više. Priželju-  
ju se turisti koji trebaju biti izolirani i ima-  
ti najbolje poglede te oni kojima je sigur-  
nosni rizik postojanje javne dužobalne  
pješačke komunikacije, javne plaže ili  
komunikacije kroz *resort*, ili mogućnosti  
smještaja dodatnih gradskih ne-turistički  
usmjerenih sadržaja uz hotelski sklop, ili  
pak mogućnost postave prometnog *hu-  
ba*, terminala s garažom i stanicom jav-  
nog gradskog prijevoza neposredno uz  
njegov obuhvat.

Nasljeđe turističkih sklopova čine arhitek-  
tonska obilježja građevina i urbanistička  
obilježja ukupne prostorne intervencije,  
njihov odnos prema mjestu, kao i svoj-  
stvenosti specifičnih slojevitosti oblika  
ostvarivanja fizičkih i metafizičkih relacija  
s okruženjem grada ili naselja s kojim su  
se zajedno razvijala. Svi su ovi elemen-  
ti podjednako važni i utjecajni te ih je po-  
trebno s posebnom pažnjom prepozna-  
vati, valorizirati i afirmirati u suvremenom  
arhitektonskom djelovanju. Važno je sen-

zibilizirati javnost, naročito lokalnu za-  
jednicu o potrebi zaštite i očuvanja kva-  
litetnih turističkih zdanja i njihova okoliša,  
koji su planirani kao sinergija društvenog  
života, arhitekture i krajolika i koji poka-  
zuju kvalitetne smjernice za buduće pla-  
niranje i gradnju u prostoru. ■

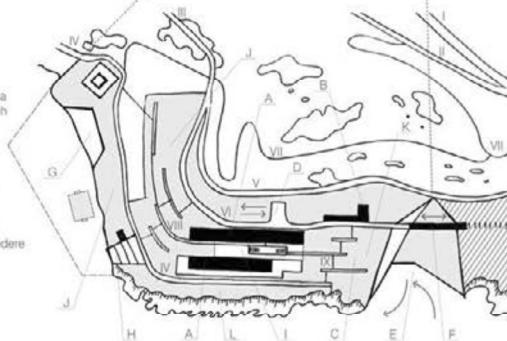
**IZVORI**

1. Beyer, E.; Hagemann, A.; Zinganel, M. 2013. *Holidays after the Fall. Jovis*. Berlin
2. Čorak, Ž. 1973. Stil i karakter suvremenih zahvata u jadranski prostor. *Život umjetnosti*, no. 19/20. Zagreb.
3. Fang, B. Z. 1983. Izgradnja turističkih objekata u Jugoslaviji. *Izgradnja*. Beograd.
4. Mattioni, V. 2003. *Jadranski projekti. Projekti južnog i gornjeg Jadrana 1967 – 1972*. Urbanistički institut Hrvatske. Zagreb
5. Mrduljaš, M. 2012. *Unfinished Modernisations – Between Utopia and Pragmatism. Architecture and Urban Planning in Former Yugoslavia and Successor States*, exhibition catalogue. Umetnostna Galerija Maribor, Maribor.
6. Prelog, M. 1991. *Prostor-vrijeme*. Grafički zavod Hrvatske. Zagreb.
7. Šmit, K.; Ivanišević, N. 2013. *Detaljni plan uređenja 'Belvedere'*. Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu. Zagreb.
8. <https://arteist.hr/hotel-belvedere-u-dubrovniku/>
9. <http://www.calvertjournal.com/articles/show/6914/tito-sea-side-modernism-hotel-croatia-cavtat>
10. <http://pogledaj.to/arhitektura/najbolji-hrvatski-hoteli-su—socijalisticki/>
11. <https://vizkultura.hr/arhitektonska-bastina-kao-vrijedan-kulturni-sloj/>

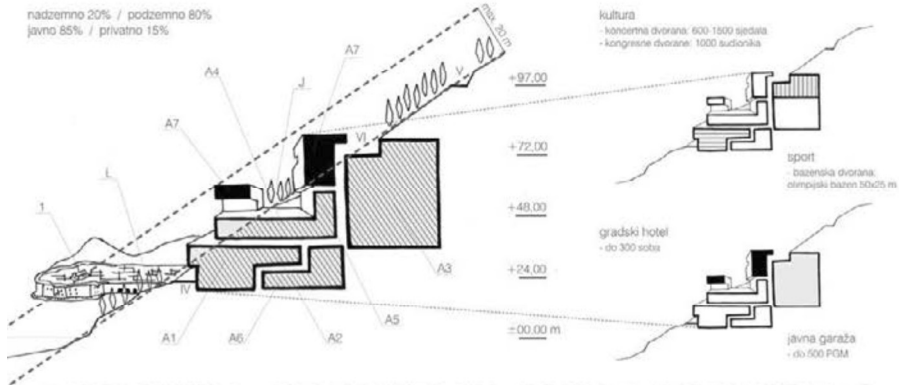


- 1 Povijesna jezgra
- 2 Lazareti
- 3 plaža Banje
- 4 hotel Excelsior
- 5 hotel Argentina
- 6 stambeno naselje Zlatni potok
- 7 hotel Villa Dubrovnik
- 8 sv. Jakov
- 9 Belvedere
- 10 sportsko-rekreativni centar
- 11 naselje Orsula
- 12 prostori širenja grada
- I. Jadranska cesta
- II. Ulica Druge Dalmatinske brigade
- III. Ulica Frana Supila
- IV. Ulica Vlaha Bukovca
- V. Ulica Frana Supila - Orsula
- VII. Ulica Frana Supila - Belvedere
- VIII. Put Orsule
- VIII. Škale zapadno od Belvedera
- IX. Škale istočno od Belvedera

- A gradski centar
- A1 koncertna dvorana
- A2 kongresne dvorane
- A3 javna garaža
- A4 javni trgovački sadržaji
- A5 javna opskrba stanovnika
- A6 prostori za sadržaje novih javnih potreba
- A7 gradski hotel
- B bazenska dvorana
- C sportovi i rekreacija
- D javni prijevoz - autobusni
- E javni prijevoz - brodski
- F javno kupalište sv. Jakov
- H trg - amfiteatar Mali Belvedere
- I trg - ulica Belvedere
- J park - šuma Cempresa
- K rekreacijski park
- L zaštitni park



nadzemno 20% / podzemno 80%  
javno 85% / privatno 15%



## DUBROVNIK: IZ POVIJESNE JEZGRE U BELVEDERE

DETALJNI PLAN UREĐENJA BELVEDERE – POVIJESNA JEZGRA I BELVEDERE;  
CRTEŽ: K. ŠMIT, I. MRAVUNAC