

# Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine

---

**Sošić, Dean; Matan, Cela; Mrak, Iva**

*Source / Izvornik:* **E-Zbornik, elektronički zbornik radova Građevinskog fakulteta, 2022, 12, 55 - 65**

**Journal article, Published version**

**Rad u časopisu, Objavljena verzija rada (izdavačev PDF)**

<https://doi.org/10.47960/2232-9080.2022.23.12.55>

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:157:434224>

*Rights / Prava:* [Attribution 4.0 International](#)/[Imenovanje 4.0 međunarodna](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2025-03-14**



*Repository / Repozitorij:*

[Repository of the University of Rijeka, Faculty of Civil Engineering - FCERI Repository](#)



## Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine

### Dean Sošić

Studio 92 d.o.o. Labin, struč.spec.ing.aedif., dean@studio92.hr

### Cela Matan

Samostalni istraživač, dr. sc., matan.cela@gmail.com

### Iva Mrak

Sveučilište u Rijeci, Građevinski fakultet, prof. dr. sc., iva.mrak@uniri.hr

**Sažetak:** Cilj članka je analiza rekonstrukcije hotela President u Dubrovniku 2013. godine. Rad je nastao na temelju diplomskog rada studenta Deana Sošića obranjenog na Građevinskom fakultetu Sveučilišta u Rijeci 2020. godine pod nazivom „Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine“. Student analizira izvorni projekt arhitekta Edwarda Stonea Durella iz sedamdesetih godina te zahvate na hotelu do 2013. godine kada je temeljito rekonstruiran za potrebe novog investitora. Pored konstruktivne analize rad donosi i valorizaciju rekonstrukcije.

**Ključne riječi:** rekonstrukcija hotela, hotel President u Dubrovniku, Edward Durell Stone

## Reconstruction of Hotel President in Dubrovnik in 2013

**Abstract:** The aim of this paper is to provide an analysis of the reconstruction of Hotel President in Dubrovnik in 2013. The paper is based on student Dean Sošić's Master's thesis titled "Reconstruction of Hotel President in Dubrovnik in 2013," successfully defended at the Faculty of Civil Engineering, University of Rijeka, in 2020. The student analyzes Edward Stone Durell's original design from the 1970s and subsequent works on the hotel until 2013 when it was thoroughly reconstructed for the new investor. In addition to a construction analysis, this paper also brings an evaluation of the reconstructed hotel.

**Key words:** hotel reconstruction, Hotel President in Dubrovnik, Edward Durell Stone

Sošić, D., Matan, C., Mrak., I.

## Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine

### 1. UVOD

Urbanistički razvoj poluotoka Lapada (naselja Babin Kuk) sjeverozapadno od grada Dubrovnika pokrenut je početkom 60-tih godina 20. stoljeća, nakon donošenja Generalnog urbanističkog plana za Dubrovnik, a uz pomoć inozemnog ulaganja. Urbanistički projekt Babin Kuk bio je prva cjelovita urbanistička razrada prostorne cjeline turističke namjene na Jadranu. Međunarodni tim na čelu s tvrtkom SWECO pristupio je izradi najvećeg turističkog odmarališta na jadranskoj obali. Zamišljeni koncept bio je da se primijeni strogi strukturalizam i metabolizam urbane gradnje na čitavom poluotoku u vidu prostranih nadstrešnica i velikih terasastih građevina s pročeljima od vidljivog betona. Razvoj bi obuhvatio poluotok sve do najviših vrhova. Čak je predviđena i žičara koja bi spajala plažu s vidikovcem na vrhu (sl. 1). Međutim, financijskih sredstava i političke volje za realizacijom programa u planiranoj mjeri, nažalost, nije bilo [1].



Slika 1. Maketa turističkog kompleksa Babin Kuk iz 1969. godine prema projektu Južni Jadran, kooperacija SWECO, Urbanistički Institut, Zagreb, SR Hrvatska. Urbanistički projekt Babin Kuka kod Dubrovnika, Arhitektura, 1969, 104, str. 25-30.

Za izradu projekta dijela programa odabran je američki projektantski ured Edward Durell Stone Associates koji je prethodno realizirao više državnih projekata u Indiji, Pakistanu i Puerto Ricu, gdje su gradili slične hotele i resorte. E. D. Stone (1902-78) poznat je ponajviše po sljedećim djelima: MoMA u New Yorku, Ambasada USA u New Delhiju, Keller Center u Sveučilištu Chicago i J. F. Kennedy Centar za scenske umjetnosti u Washington D.C.-u. Projekt je dodijeljen američkom arhitektu kao zalag za buduću promidžbu jugoslavenskog turizma u SAD-u. Hotel President projektiran je u suradnji s arhitektom Vjenceslavom Richterom (Arhitektonski Biro Centar 51 i projektni ured Hidroelektre) te inženjerima Bovay Engineers Inc. iz Houstona. Zadržana je ideja o natkrivenoj pješačkoj zoni te je pored volumena hotela predviđena i rahlija struktura malih gusto izgrađenih zbijenih grozdova s dvokatnim ili trokatnim jedinicama [2].

Sošić, D., Matan, C., Mrak., I.

## Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine



Slika 2. Pogled na kompleks Babin Kuk, zatečeno stanje prije rekonstrukcije 2013.  
Studio 92 d.o.o., Labin

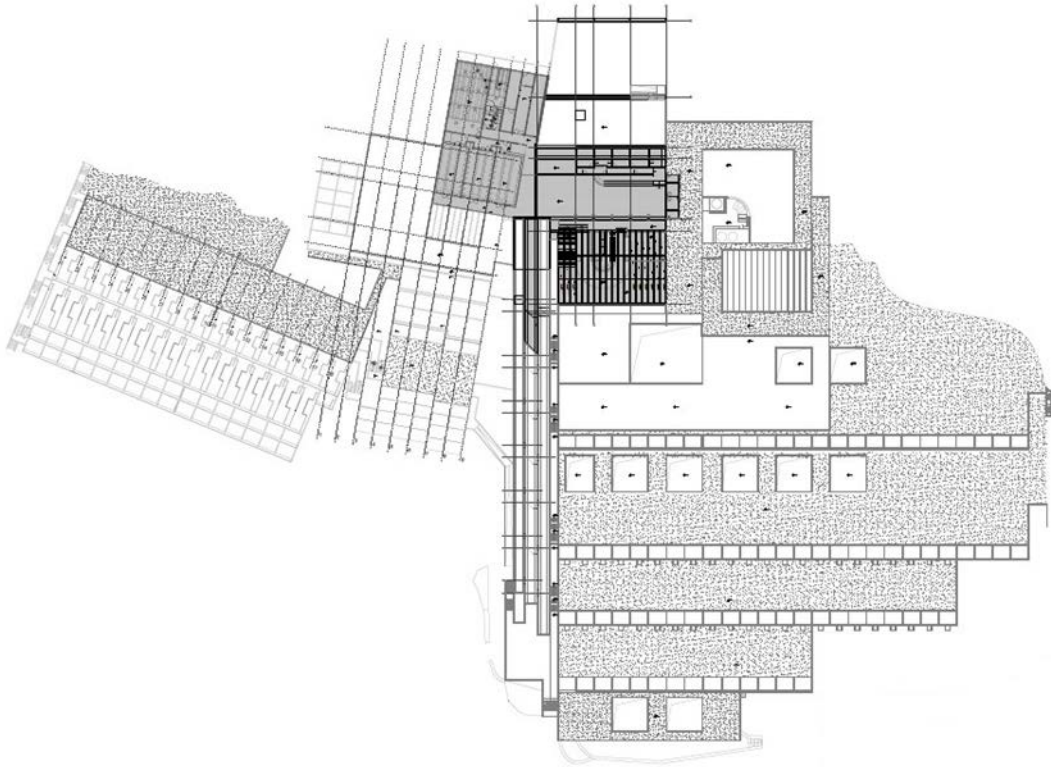
Već u vrijeme izrade Urbanističkog projekta Babin Kuk kod Dubrovnika, uočen je potencijal ekonomskog razvoja kroz razvitak turizma kao i opasnost od ovisnosti o samo jednoj gospodarskoj grani. Iako je planom predviđeno očuvanje obalnog pojasa za rekreativne svrhe, hotel President gradi se u neposrednoj blizini mora (sl. 2). Pored prednosti ovog tipa hotela za goste koji raspolaže predivnim vizurama iz svih dijelova hotela te je okružen prirodom, ovaj tip hotela troši velike površine dragocjenog zemljišta. Masovni turizam, razvijan još od 1950.-ih u Jugoslaviji kao katalizator napretka, bespovratno otuđuje prirodne resurse i domaće stanovništvo, onemogućujući pritom prirodnu i kulturnu razmjenu s posjetiteljima [3].

Radi konfiguracije terena istočne obale Istre, Kvarnera i južnog dijela Hrvatske u okolici Dubrovnika mnogo je primjera terasaste prostorne strukture i konstrukcije hotela. Neki od primjera su: Hoteli Narcis (Hedera i Mimosa) u Rapcu, Hotel Plat u Dubrovniku, Hotel Rixos Libertas u Dubrovniku, Hotel Palace u Dubrovniku, Grand Park Hotel u Rovinju itd.

## 2. HOTEL PRESIDENT (prije i poslije)

Hotel President je nakon izgradnje 70.-ih godina postao jedan od najluksuznijih hotela dubrovačkog područja koji biva zapušten tijekom dugih godina korištenja te je izgubio svoj sjaj i kategorizaciju. Postojeća građevina hotela President datirala je iz 1975. godine. Rekonstrukcija smještajnog dijela hotela provedena je 1993., a naknadno djelomično uređenje kupaonica zbilo se u 2006. godine. Sve intervencije bile su unutar postojećih gabarita bez potrebe dobivanja građevinske dozvole. Cjeloviti prostor javnog trakta ostao je netaknut od otvorenja hotela 1975. do rekonstrukcije 2013. godine. Ostale intervencije na hotelu President podrazumijevale su redovito održavanje hotela.

## 2.1 Zatečeno stanje 2013. godine



Slika 3. Tlocrt 7. (ulazne) etaže prije rekonstrukcije. Studio 92 d.o.o., Labin

Specifičnost hotela za rekonstrukciju predstavlja njezina kaskadna struktura koja se prilagođava obronku na kojem se smjestila. Glavni kolni i pješački pristup glavnom ulazu hotela te recepciji i parkiralištu ispred hotela je iz Ulice Iva Dulčića na nivou 7 (sl. 3, 4). Nizom pješačkih i kolno-pješačkih površina oko hotela omogućen je pristup hotelu i ostalim građevinama na lokaciji. Hotel je razvedenog tlocrtnog oblika s 8 etaža tlocrtno razmaknutih kako bi slijedile prirodnu padinu terena. Na krovnim pločama nižih etaža formirani su ozelenjeni krovovi vidljivi iz gornjih etaža s naglašenim hortikulturalnim uređenjem pete fasade (sl. 2). Hotelu se pristupa s najviše etaže (etaža 7) na kojoj se nalaze javni sadržaji recepcije, lobi-bara, dvorana za sastanke. Unutarnjim stubištem i kosim dizalima pristupa se svim donjim etažama. Na etaži ispod recepcije (etaža 6) nalazi se drugi lobi-bar, multifunkcionalna dvorana, a la carte restoran te kuhinja i hotelski restoran s terasama. Na 5. etaži nalaze se zatvoreni bazen, wellness, fitness te manji bar s vanjskom terasom te prvi dio smještajnih jedinica. Na nižim etažama (od 4-1) nalaze se ostale smještajne jedinice i ostali servisni sadržaji. Na etaži 0, koja odgovara etaži plaže, nalazi se restoran u funkciji plaže (sl. 3).

Sošić, D., Matan, C., Mrak., I.

## Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine



Slika 4. Presjek kroz centralni dio postojećeg stanja hotela 2013. Studio 92 d.o.o., Labin

Javni prostori hotela smješteni su uglavnom na gornjim etažama, dok je na nižim smještajni trakt. Hotel ima direktan izlaz na teren s najviše i najniže etaže, iako i smještajni trakt prati konfiguraciju terena. Posebnost postojećeg hotela President bila su kosa vanjska i unutarnja dizala. Vanjska kosa dizala bila su prepoznatljiv detalj u oblikovanju volumena hotela te ujedno jedan od zahtjevnijih dijelova rekonstrukcije (sl. 2).

Postojeći sadržaji hotela:

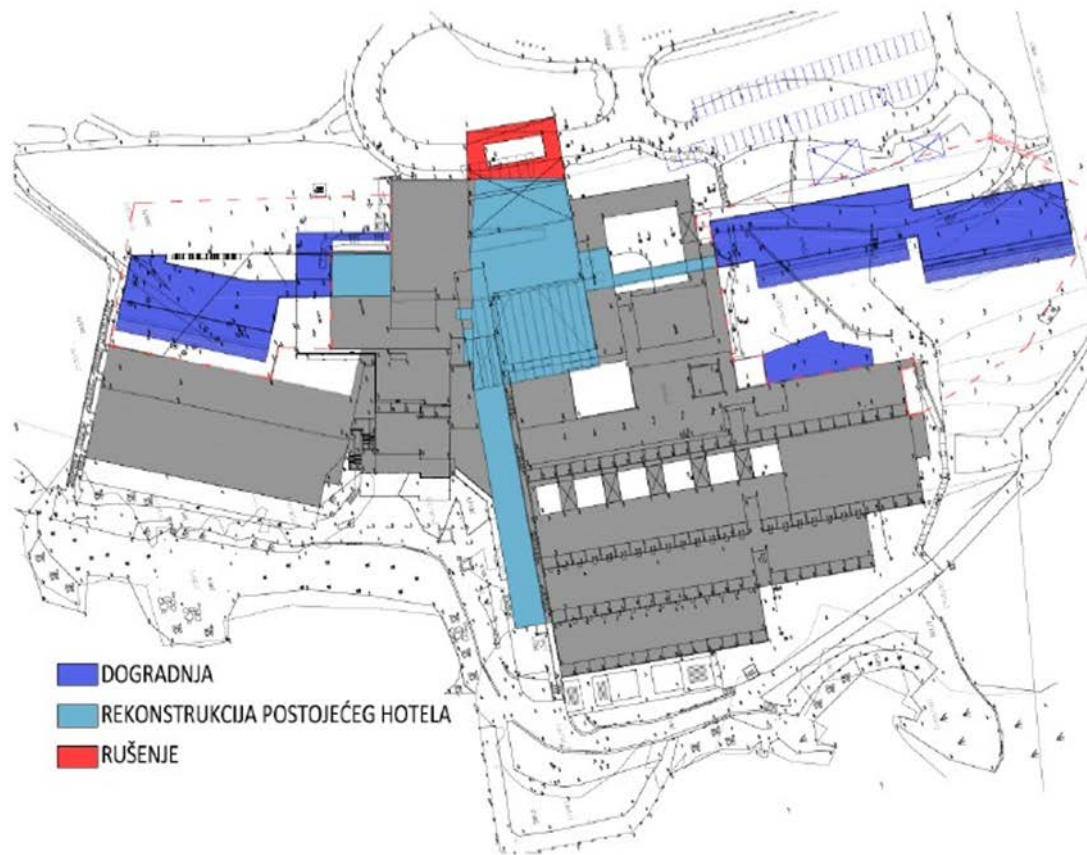
- osam katova s dva panoramska dizala,
- 180 dvokrevetnih soba i jedan apartman (362 kreveta),
- kupaonice renovirane 1993.,
- 88 kupaonica renovirano 2006.-7.,
- sobe renovirane 1993.-5.,
- tipologija soba: standard, superior, romantic sobe (nadograđene superior sobe, korišten postojeći namještaj s dodatnim dekoracijama),
- glavni restoran sa 140 sjedećih mjesta,
- blagovaonica sa 150 sjedećih mjesta,
- a la carte restoran Elafiti s 90 sjedećih mjesta,
- tri sobe za sastanke: Olipa od 209 m<sup>2</sup>, Tajan od 90 m<sup>2</sup>, i Ruda od 144 m<sup>2</sup> (sobe za vjenčanje s banket postavom),
- wellness s finskom, infracrvenom i parnom saunom,
- fitness soba, dvije relax sobe za opuštanje,
- frizer,
- unutarnji bazen sa slatkom vodom,
- šljunčana plaža

Ukupna bruto površina hotela iznosila je 25.552,35 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Rekonstrukcija 2013.-14.

Potreba rekonstrukcije hotelskih sadržaja neminovna je radi fleksibilne prirode ove gospodarske grane, hvatanja koraka s tržišnim trendovima te konkurentnosti (kategorizacija hotela, dotrajalost interijera, zastarjela tehnologija kosih dizala koja su postala prespora i skupa za održavanje itd.) (sl. 5). Nedostaci terasastih hotela su duge horizontalne komunikacije između pojedinih sadržaja te vertikalne komunikacije, skupa izvedba i održavanje. Izgradnja ovakvog hotela prati prirodan pad terena što poskupljuje izvedbu radi velike potrebne površine izolacije ukopanog dijela objekta, izmaknute nosive konstrukcije po svim etažama, velike površine pročelja i velike površine ravnih krovova. Sve nabrojano povećava količinu materijala i cijenu izgradnje.

Sošić, D., Matan, C., Mrak., I.  
**Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine**



Slika 5. Označene zone rekonstrukcije hotela iz 2013. godine. D. Sošić: Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine, diplomski rad, Sveučilište u Rijeci, Građevinski fakultet, Rijeka, 2020.

Zahvatom iz 2013. godine arhitekata iz Studia 92 d. o. o. iz Labina hotel se vraća na kategorizaciju od 5 zvjezdica te obuhvaća sljedeće (sl. 6): dogradnju sjevernog i južnog smještajnog krila (1); izgradnju vanjskog bazena (2); rekonstrukciju javnih dijelova hotela (3); zamjenu dvaju kosih unutarnjih servisnih dizala i dvaju vanjskih gostinjskih dizala vertikalnim dizalima (4), dogradnju novih soba na poziciji kosih vanjskih dizala (5); izgradnju soba na etaži 1 (6), izgradnju vanjskog natkrivenog parkirališta (7), krajobrazno uređenje okoliša.

Sošić, D., Matan, C., Mrak., I.

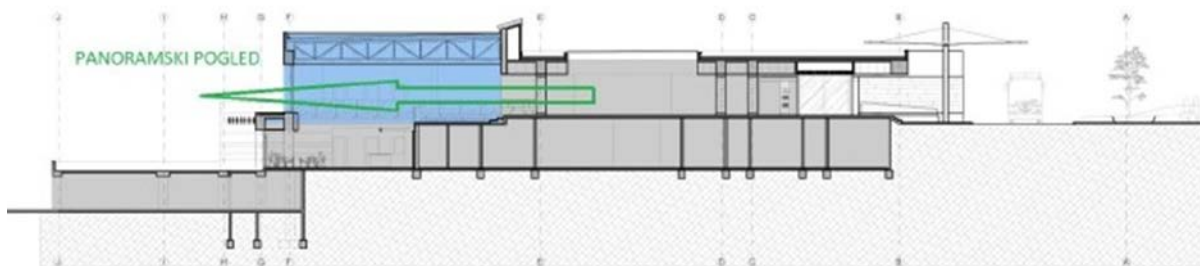
## Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine



Slika 6. Shema izvedenih intervencija tijekom rekonstrukcije 2013. godine. D. Sošić: Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine, diplomski rad, Sveučilište u Rijeci, Građevinski fakultet, Rijeka, 2020.

Hotel je prije rekonstrukcije 2013. imao 181. smještajnu jedinicu te je pripadao 2\* kategoriji na temelju Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli. Dogradnjom novih krila hotela kapacitet je povećan za 83 smještajne jedinice te dodatnih šest jedinica na položaju kosih dizala, čime je postignuto ukupno 270 smještajnih jedinica. U sklopu rekonstrukcije, zamijenjena su dva kosa dizala za goste te jedno servisno vertikalnim dizalima. Bruto površina hotela povećala se na 32.480,65 m<sup>2</sup> što je povećanje od 27% GBP-a u skladu s tadašnjim Urbanističkim planom uređenja područja Babin Kuk.

Prema izvornom rješenju ulaznog dijela hotela, pogled na more nije bio vidljiv u svoj svojoj raskoši, već na ulazu, vjerojatno radi arhitektove želje za postepenim razotkrivanjem ljepote lokacije. Investitor Valamar Riviera d. d. je radi želje da se pogled na more otvori već u lobbyju dao zamijeniti cijelu krovnu konstrukciju (sl. 7, 8).



Slika 7. Presjek kroz lobby hotela. D. Sošić: Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine, diplomski rad, Sveučilište u Rijeci, Građevinski fakultet, Rijeka, 2020.



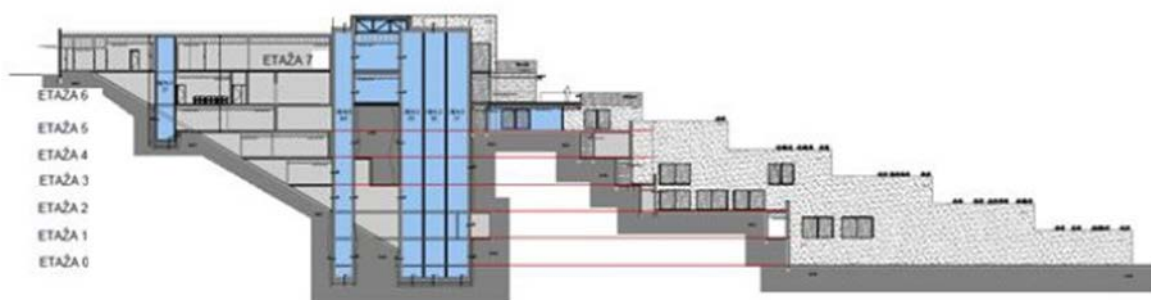
Sošić, D., Matan, C., Mrak., I.

## Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine



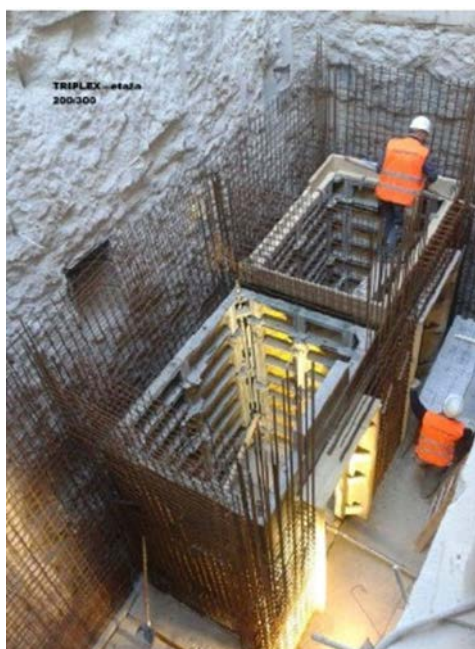
Slika 8. Fotografija rešetkaste konstrukcije krova recepcije hotela tijekom rekonstrukcije 2013. Studio 92 d.o.o., Labin

Tehnološka rješenja koja su primijenjena u rekonstrukciji hotela su sljedeća: čelična rešetkasta konstrukcija krova lobbyja koja svojim rasponom omogućava reprezentativan ulazni prostor te pogled na more. Visokostjeni nosači omogućili su izgradnju cijele etaže konzolnih soba na razini 1 iznad postojeće plaže (sl. 6, 9); rješenje vertikalnih dizala zahtijevalo je izrazito složeno statičko rješenje jer je vertikalno okno novih dizala (8 etaža) prodiralo kroz nosivu temeljnu konstrukciju hotela i postojećih unutarnjih kosih dizala. Novoplanirana vertikalna dizala tlocrtno su smještena uz sam rub unutarnjeg prostora recepcije kako bi se maksimalno smanjila dubina hodnika na najnižim etažama. Sklop glavnih vertikalnih dizala sastoji se od triju gostinjskih dizala i jednog servisnog dizala (sl. 9, 10). Tijekom iskopa, postojeća se konstrukcija morala postupno stabilizirati podupiračima. Ukupna visina dizala iznosi 28 m. Postojeća konstrukcija hotela izvedena je od armiranog betona: temelji, zidovi i međukatne ploče.



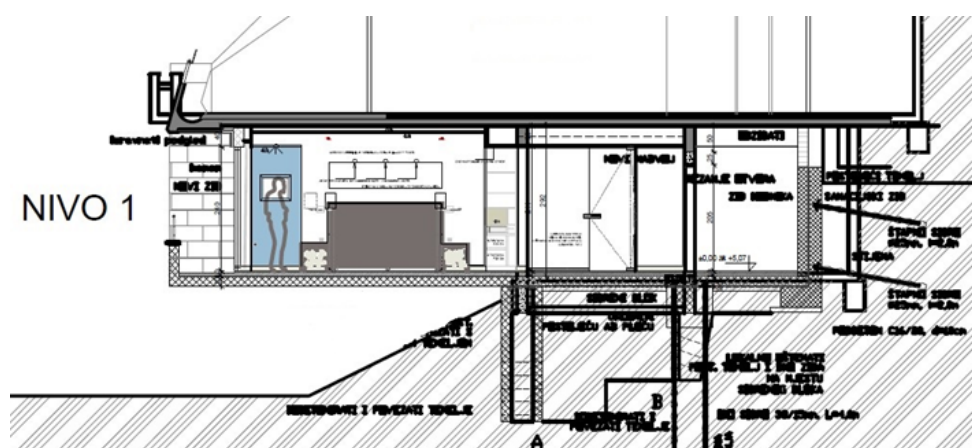
Slika 9. Presjek kroz dizala, projekt rekonstrukcije, 2013. Studio 92 d.o.o., Labin

Sošić, D., Matan, C., Mrak., I.  
 Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine



Slika 10. Fotografija betoniranja okna dizala. D. Sošić: Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine, diplomski rad, Sveučilište u Rijeci, Građevinski fakultet, Rijeka, 2020.

Konstruktivno zahtjevan dio izvedbe bile su i tzv. konzolne sobe na etaži 1. Dužina konzole iznosi oko 6 m. Konstrukcija soba izvedena je iz visokostjenog nosača upetog u temelje i potporni zid uz pokos terena. Na visokostjene nosače horizontalno su oslonjene međukatne ploče. Temelji su ojačani sidrenim blokovima i štapnim sidrima u kamenu stijenu. Također je bilo potrebno iskopati dio novih hodnika kroz „živu stijenu“ ispod postojećih temelja soba. Iskop je bio zahtjevan i zbog skučenosti prostora (sl. 11).



Slika 11. Presjek tzv. konzolne sobe u razini 1. Studio 92 d.o.o., Labin

Sošić, D., Matan, C., Mrak., I.

## Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine



Slika 12. Shema dograđenih dijelova smještajnog trakta hotela. D. Sošić: Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine, diplomski rad, Sveučilište u Rijeci, Građevinski fakultet, Rijeka, 2020.

### 3. ZAKLJUČAK

Masovni turizam razvijan još od 1950.-tih godina u Jugoslaviji je izuzetno važan za ekonomski razvoj, ali ujedno bespovratno otuđuje prirodne resurse i domaće stanovništvo onemogućujući prirodnu i kulturnu razmjenu s posjetiteljima. Analizirani hotel dio je priče o razvoju masovnog turizma kod nas od polovice 1960.-tih koja još uvijek opstaje.

Najčešći model obnove dotrajalih hotela je rekonstrukcija i dogradnja radi povećanja kapaciteta i povećanja kategorizacije te prilagodbe potrebama suvremenog tržišta i zahtjeva korisnika što dodatno troši dragocjene prirodne resurse.

Recentni standardi i propisi u graditeljstvu također otežavaju zadržavanje karakteristika vrijedne turističke arhitekture u njihovom izvornom obliku. „Vidljivi beton” izvornog pročelja hotela Valamar President Dubrovnik nije mogao biti zadržan jer današnji uvjeti građenja zahtijevaju nisku potrošnju energije grijanja i hlađenja zbog čega se povećava toplinska izolacija objekata, a element betonskog ziđa bez dvostrukih stijenki kakav se izvodio 1970.-ih više nije moguć. Rekonstrukcijom hotela President djelomično se izgubilo arhitektonsko nasljeđe arhitekta Stonea. Ukidanjem elemenata vanjskih kosih dizala, zatvorene strukture recepcije, vidljivog profiliranog betona te dogradnjom smještajnog trakta nestao je izvorni koncept arhitektonskog djela i njegovog vremena. Prema važećim prostornim planovima iskorištena je najveća dopuštena izgrađenost hotela President a s vremenom se može očekivati i njezino povećanje.

Unatoč razumijevanju vrijednosti zatečenog arhitektonskog djela autori rekonstrukcije nemoćni su pred regulativom, potrebama investitora i sustavom vrijednosti zajednice. Pored mnogobrojnih primjera napuštene baštine turističke namjene u Hrvatskoj, svjedoci smo i druge krajnosti: bespovratnog rekonstruiranja i dogradnje vrijednih arhitektonskih djela te prekomjerne izgradnje. Upravo su prostor i prirodne ljepote naš najvrjedniji turistički i životni resurs pored graditeljske baštine koja nas je identitetski izgradila i na kojoj počiva cijela hrvatska turistička ponuda.

### Zahvale

Posebne zahvale Studiu 92 d.o.o. iz Labina na ustupljenoj grafičkoj građi.

Sošić, D., Matan, C., Mrak, I.

## Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine

---

### LITERATURA

1. Zinganel M.: Unexpected Side Effects: Indirect Benefits of International Mass Tourism on Croatia's Adriatic Coast, 2016 u Moravánszky Á., Hopfengärtner J. (ur.) vol. 1, Re-Humanizing Architecture: New Forms of Community, 1950-1970. Birkhäuser, Boston, str. 339-360; <https://doi.org/10.1515/9783035608113-022>; Regionalni prostorni plan Južnog Jadrana, Arhitektura, 1969, 104, str. 11-24; Više o strukturalizmu i metabolizmu u arhitekturi vidi Frampton K.: Modern architecture/ A critical history, Thames and Hudson, London, 2007; D. Sošić: Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine, diplomski rad, Sveučilište u Rijeci, Građevinski fakultet, Rijeka, 2020; Projektna dokumentacija rekonstrukcije hotela President 2013, Studio 92 d.o.o., Labin; Martinović I.: Hotelsko-turistički kompleks Babin kuk. Građevinar, 2003, str. 237-239; Krošnjak S., Mrak I., Matan C., Franković M.: Suvremena turistička izgradnja na području Rovinja-zona Monte Mulini, Istra. Zbornik radova (Građevinski fakultet Sveučilišta u Rijeci), 2018, XXI (1), str. 31-50. <https://doi.org/10.32762/zr.21.1.2>
2. Quarterly Summary of Future Construction Abroad By United States, Trade Opportunities Division, Washington, 1972; Regionalni prostorni plan Južnog Jadrana, Arhitektura, 1969, 104, str. 11-24; Stone E. D. (1962). The evolution of an architect, Horizon Press, New York, 1962; Sošić D.: Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine, diplomski rad, Sveučilište u Rijeci, Građevinski fakultet, Rijeka, 2020; Projektna dokumentacija rekonstrukcije hotela President 2013, Studio 92 d.o.o., Labin.
3. Regionalni prostorni plan Južnog Jadrana, Arhitektura, 1969, 104, str. 11-24; Pojam „vidljivi beton” predstavlja beton i njegovu strukturu koja nakon skidanja oplata pri izgradnji ostaje trajno vidljiva i dio je vanjskog omotača pročelja građevine; Zinganel M.: Unexpected Side Effects: Indirect Benefits of International Mass Tourism on Croatia's Adriatic Coast, 2016 u Moravánszky Á., Hopfengärtner J. (ur.) vol. 1, Re-Humanizing Architecture: New Forms of Community, 1950-1970. Birkhäuser, Boston, str. 339-360; <https://doi.org/10.1515/9783035608113-022>; D. Sošić: Rekonstrukcija hotela President u Dubrovniku 2013. godine, diplomski rad, Sveučilište u Rijeci, Građevinski fakultet, Rijeka, 2020; Projektna dokumentacija rekonstrukcije hotela President 2013, Studio 92 d.o.o., Labin