

# Turizam i otok

---

## Edited book / Urednička knjiga

Publication status / Verzija rada: **Published version / Objavljena verzija rada (izdavačev PDF)**

Publication year / Godina izdavanja: **2023**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://urn.nsk.hr/urn:nbn:hr:123:715989>

<https://doi.org/10.31534/9789536116928>

Rights / Prava: [Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International/Imenovanje-Nekomercijalno-Bez prerada 4.0 međunarodna](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-07-23**



Repository / Repozitorij:

[FCEAG Repository - Repository of the Faculty of Civil Engineering, Architecture and Geodesy, University of Split](#)



UNIVERSITY OF SPLIT



DIGITALNI AKADEMSKI ARHIVI I REPOZITORIJI

T

U

R

I

Z

A

M

I

O

T

O

K

Saša Randić, Sanja Matijević Barčot

Fakultet građevinarstva, arhitekture i geodezije  
Sveučilište u Splitu

FGAG

AR



MARKET



FAKULTET GRAĐEVINARSTVA  
ARHITEKTURE I GEODEZIJE  
DIPLOMSKI STUDIJ  
ARHITEKTURE I URBANIZMA

# DIPLOMSKI STUDIO 3 2022./23.

Nastavnici:  
Izv. prof. art. Saša Randić  
Doc. dr. sc. Sanja Matijević Barčot

Gostujući kritičari:  
Prof. art. Ante Kuzmanić, arhitekt  
Vladimir Radulić, Pročelnik Jedininstvenog  
upravnog odjela Općine Sali

Konzultanti za planiranje obale:  
Izv. prof. dr. sc. Veljko Srzić, dipl. ing. građ.  
Doc. dr. sc. Morena Galešić Divić, mag. ing. aedif.

Studenti:  
Dželalija Marko, Fržop Antonio, Gizdić Loris,  
Golemac Josip, Hršić Dora, Ivančić Ana,  
Janković Bruno, Klarić Josip, Knežević  
Anđela, Kučić Korina Nika, Lazarević Nina,  
Maslov Bruna, Mimica Ivana, Rajčević  
Ana, Rajković Adrijana, Škare Antonia,  
Tokić Toni, Tolić Nino, Tomić Mira, Vešić  
Anamaria, Vrljić Antun, Zlatar Lucija





6

TURIZAM I OTOK

Sanja Matijević Barčot, Saša Randić

11

LUKA, DUGI OTOK

26

URBANISTIČKI PRIJEDLOZI ZA LUKU

28

STRATEGIJA "SLUČAJNIH" PRAZNINA

34

AGRARNI URBANIZAM

40

TAKTIKE ZA LUKU

48

SPORTSKO SELO

54

PROJEKTI NOVOG TURISTIČKOG KOMPLEKSA

56

VITIS NAVALE

62

HOTEL KAO NOVA TOPOGRAFIJA

68

ALL IN 'ALL INCLUSIVE'

74

RASPRŠENI HOTEL

82

HOTEL MAIORI I VILE BOSAVE

90

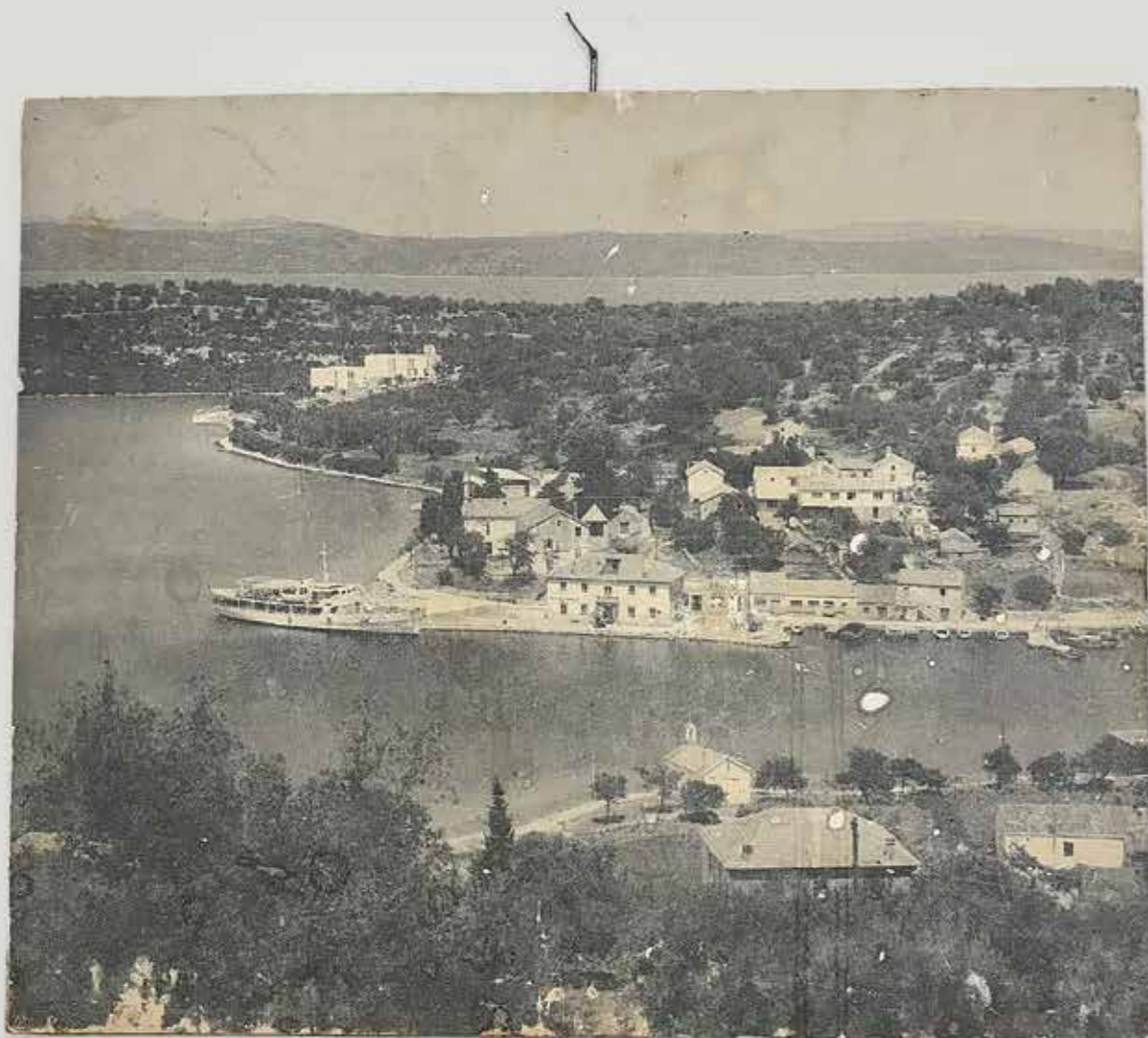
KATALOG RADOVA

102

SUMMARY: TOURISM AND THE ISLAND

# TURIZAM I OTOK

Sanja Matijević Barčot, Saša Randić



## 7

Mark: "I sell dreams. Short dreams. Customised dreams."  
Beka & Lemoine, *Selling dreams*, 2016.

Među članicama Europske unije Hrvatska ima uvjerljivo najveći udio prihoda turističke industrije u BDP-u. Dvadeset milijuna stranih turista na izravan i neizravan način godišnje akumuliraju čak petinu hrvatskog BDP-a, što je zaista impresivna brojka za državu čiji je broj stanovnika od navedenog broja turista peterostruko manji. I, dok su daljnje demografske tendencije negativne, a demografske projekcije pesimistične, očekivanja u broju turističkih dolazaka su redovito bazirana na tendenciji rasta pa ulaganja u nove turističke kapacitete svake godine nadmašuju prethodnu.

Pri tom treba imati na umu da je glavni resurs industrije turizma prostor. U tom smislu, za razliku od drugih industrija koja svoje proizvode šalje finalnom konzumentu, ovdje, da bi uživao proizvod turističke industrije, finalni konzument mora doći na mjesto "proizvodnje" turističkog proizvoda koji se, u hrvatskom kontekstu, bazira uglavnom na prirodnim ljepotama obale i povijesnom urbanističko-arhitektonskom naslijeđu gradova. Po logici stvari, za turističku je industriju od vitalnog interesa čuvati i oplemenjivati prostor kako bi se taj potrošni resurs što bolje i duže mogao kapitalizirati. Ipak, paradoksalno, sve češće svjedočimo primjerima u kojima je upravo turistička izgradnja i turističko korištenje prostora povezano s uništavanjem i degradacijom prostora.

Ova publikacija prezentira istraživanja provedena tijekom edukacijskog procesa u sklopu arhitektonsko-urbanističke radionice Diplomski studio 3 na drugoj godini diplomskog studija Arhitektura i urbanizam na Fakultetu građevinarstva, arhitekture i geodezije u Splitu. Studio se fokusira na temi otočkog turizma. Otočki krajolici su središnja mjesta turističkog imaginarija hedonizma koji se, udaljavanjem od popularnih turističkih centara i njihove kulturne ponude, još uvijek, više nego drugdje, bazira isključivo na komodifikaciji obale, tj. tipu zastarjele ponude poznate kao "3S" (*sun, sea, sand*).

Odabrana lokacija novih turističkih sadržaja nalazi se u mjestu Luka na Dugom otoku. To malo otočko mjesto karakterističan je primjer u kojem se susreću svi uobičajeni

problemi i izazovi razvoja turizma na otoku: depopulacija i starenje stanovništva, izolacija u zimskim mjesecima, slabi administrativni kapaciteti, nedovoljno razvijena infrastruktura. Ovdje je još dodatno izražen problem nedostatka vodnih resursa pa u ljetnim mjesecima kod vršnih opterećenja, kada na otoku dnevno boravi u prosjeku deset tisuća gostiju, deseterostruko više od ukupnog broja stanovnika otoka, vodoopskrba kolabira. S druge strane, zbog svojih prirodnih ljepota, već je prepoznat snažan turistički potencijal ovog otoka. Plaža Sakarun na inozemnim internetskim portalima proglašavana je za jednu od najljepših prirodnih plaža na svijetu, a park prirode Telašćica omiljena je destinacija među nautičarima.

Zadatak studija “Turizam i otok” podrazumijeva istovremeno promišljanje razvoja otoka i razvoja turizma na otoku, odnosno razvoja Luke i turizma u Luci. Promatrajući odnose turizma i lokalnog života te razvijajući scenarije kohabitacije različitih sadržaja koji će imati koristi jedni od drugih, studio istražuje može li turizam poslužiti kao posrednik u zaštiti otočke prirode i poticaj lokalnoj ekonomiji, bez uništavanja prirodnih resursa. Od studenata se očekivalo da osmisle nove programske i tipološke sinergije između turizma i lokalnog života koje će doprinijeti razvoju otočkog mjesta.

Zadatak se razvijao kroz petnaest tjedana u tri faze, prema kojima su strukturirana i poglavlja ove publikacije. Prva faza podrazumijevala je prikupljanje podataka te analiziranje prirodnih i izgrađenih elemenata prostora, ekonomskih i društvenih procesa na otoku te relevantne prostorno-planske dokumentacije. U sklopu ove analitičke faze provedena je dvodnevna terenska nastava na Dugom otoku tijekom koje su studenti neposredno mogli opažati i bilježiti fizičke značajke prostora u kontekstu socijalnih, ekonomskih i ekoloških procesa koji se u njemu odvijaju. Nakon analiza, koje su provedene u grupama, uslijedila je individualna valorizacija pojedinih elemenata analize te postavljanje inicijalnih hipoteza. Prostorna materijalizacija tih hipoteza dalje se razvijala kroz dvije razine rješenja – planersku, u kojoj se tražila izrada prijedloga urbanističkog plana za mjesto Luka, i arhitektonsku, u kojoj se razvijao idejni projekt novih turističkih sadržaja na parceli postojećeg hotela Luka. Taj je hotel paviljonskog tipa, građen šezdesetih godina prošlog stoljeća u sklopu socijalističke strategije masovnog turizma, sada planiran za uklanjanje, a zadanim programom

novih turističkih sadržaja na njegovoj lokaciji predviđa se hotel s pedeset soba i pet hotelskih apartmana te turističko naselje s dvadeset kuća za odmor.

Tijekom rada studente se poticalo da o zadatku ne razmišljaju isključivo kao planerskom problemu, ili arhitektonskom problemu, već da kroz razradu osvještaju sve potencijalne socijalne, ekonomske i ekološke efekte koje predložena urbanističko-arhitektonska intervencija ima na lokalni život i zatečeni krajolik. U radovima koji su detaljnije prezentirani na narednim stranicama ove publikacije problematiziraju se teme kao što su: lokalna proizvodnja hrane i razvoj poljoprivrede u službi poticanja lokalne ekonomije prema tzv. “*farm to fork*” turističkoj gastronomskoj ponudi; metode održive vodoopskrbe kroz nove infrastrukture za prikupljanje kišnice; identitet mjesta Luka i njegovo turističko brendiranje; povezivanje hotela i mjesta kroz sadržaje koji će potencirati interakciju i kulturnu razmjenu između turista i lokalne zajednice. U arhitektonskom mjerilu te se teme materijaliziraju kroz: promišljanje odnosa nove izgradnje i zatečene topografije terena, oblikovanje krajobraza i intervencije u prirodnom pejzažu Luke, osmišljavanje novih tipologija koje afirmiraju te rekonceptualiziraju zatečene obrasce življenja i korištenja prostora, projektiranje obalne linije i prostornih poveznica mjesta i novih hotelskih sadržaja. U arhitektonskom smislu projekti su heterogeni, ali svi kreću od iste premise – novi turistički sadržaji moraju stvarati dodanu vrijednost u prostoru i u lokalnoj zajednici.

Za pomoć i suradnju u realizaciju ove teme zahvaljujemo: Općini Sali, napose pročelniku njenog Jedininstvenog upravnog ureda gospodinu Vladimiru Raduliću koji nam je bio dragocjen izvor podataka i neophodnih prostornih podloga, kolegama izv. prof. dr. sc. Veljku Srziću i doc. dr. sc. Moreni Galešić Divić koji su pružili stručnu pomoć kod teme planiranja obalnog pojasa, kolegama izv. prof. Ivi Andriću i Suzani Kronja koji su nam pomogli u organizaciji terenske nastave te prof. Anti Kuzmaniću za kritike i savjete u razvoju projekata. Posebno zahvaljujemo gospodinu Lovri Gaćini, direktoru hotela Luka, za gostoprimstvo i svesrdnu pomoć.



Kopneni prostor Dugog otoka administrativno pripada Općini Sali. Istoj administrativnoj jedinici pripadaju kopneni prostori otoka Zverinac, Tun Veli, Krknata, Lavdara, Katina Sestrica i dr. te prostor morskih kanala između njih, a kako je Dugi otok pučinski otok, Općina Sali obuhvaća i morski prostor do granice teritorijalnog mora Republike Hrvatske. Na području općine nalazi se dvanaest naselja: Veli Rat, Verunić, Soline, Zverinac, Božava, Dragove, Brbinj, Savar, Luka, Žman, Zaglav i Sali. Sali je najveće naselje na otoku i općinsko sjedište, a Dragove najmanje.

Mjesto Luka, koje je predmet ovog studijskog zadatka, nastalo je u prirodnom zaljevu na istočnoj strani Dugog otoka; prvi put spominje se u 14. stoljeću. Sva ostala naselja na Dugom otoku također su smještena na istočnoj obali, u zaljevima i kanalima gdje su zaštićena od morskih struja i vjetrova. Izuzetak je naselje Dragove koje je jedino "ostalo" na brdu, u unutrašnjosti otoka. Svako naselje ima i "svoju" uvalu na zapadnoj strani otoka prema otvorenom moru (tzv. "kulaf"). Tako naselje Luka ima uvalu Tetevišćica i uvalu Sovje. Dugootočki prostor je prekriven zaštićenim područjima prirode (od kojih neka pokrivaju čitava naselja) te područjem ekološke mreže Natura 2000 (koja pokriva sve unutarnje morske kanale). Posebno zaštićeni, u statusu značajnog krajobrazu su Park prirode Telašćica, sjeverozapadni dio otoka (Soline–Pećina) te maslinik u Saljskom polju koji zbog starosti i veličine stabala predstavlja posebnu hortikulturnu atrakciju. Osim toga, dugootočki prostor graniči s još dva zaštićena područja prirode- Nacionalnim parkom Kornati i zaštićenim krajobrazom Sitsko-žutske otočne skupine.





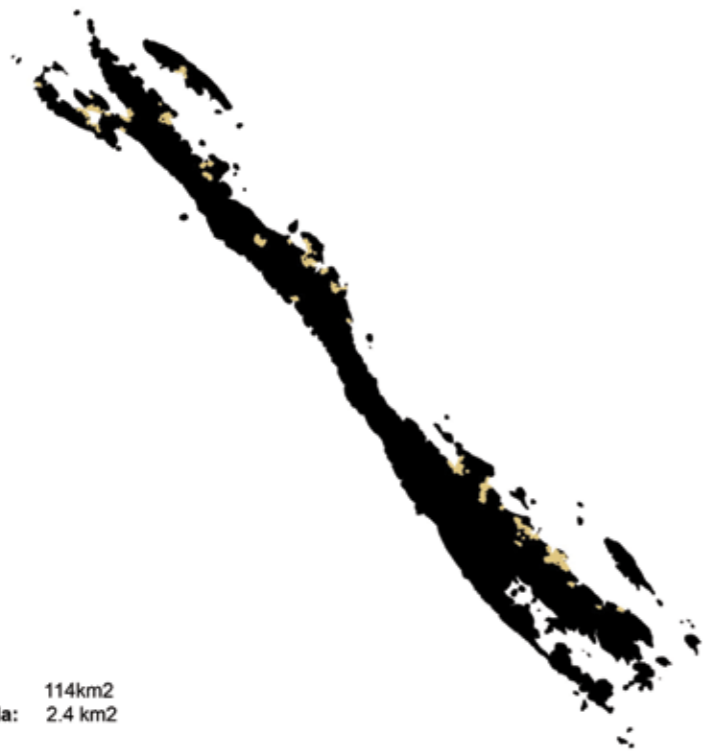
Nedostatak vodnih resursa ključni je problem razvoja otoka. Dugi otok nema značajnih prirodnih izvora, siromašan je nadzemnim tokovima, a ljetne oborine su vrlo oskudne. Postojeći izvori vezani su za nakupljanje neznatnih količina podzemne vode koje se aktiviraju tek u hidrološki povoljnim situacijama. Periodični bujučnjaci, vododerine, slabi i povremeni izvori, lokve, bunari i ponori se javljaju tek vezano uz veće količine padalina. Stanovništvo otoka vodom se opskrbljuje uglavnom prikupljanjem kišnice u cisterne. Osim individualnih, u tradiciji života otoka postoje i zajedničke seoske cisterne tzv. pijacali, koji su imale i društvenu ulogu. Jedan dio otoka opskrbljiva se javnom vodoopskrbom iz vodozahvata Žmanskih jezera (Velo i Malo), no resursi tog vodovoda su vrlo ograničeni i nedovoljni, posebno u ljetnim mjesecima, kada se potrošnja umnogostruči. Tada se nedostatak nadoknađuje brodovima vodonoscima. U županijskim planovima, kao dio većeg projekta vodovodizacije svih zadarskih otoka i cijelog Podvelebitskog područja, planira se i polaganje cijevi u more između otoka Ugljana, Iža i Rave, do Dugog otoka čime bi se riješilo pitanje snabdijevanja vodom. No, realizacija tog projekta je dugotrajna i neizvjesna.



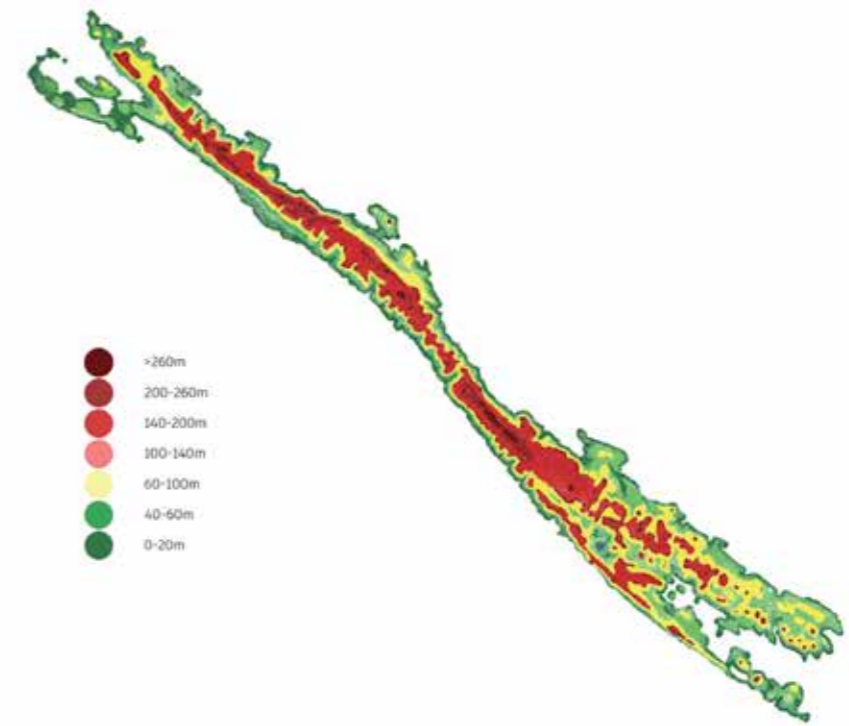
## dugi otok

uk. p. otoka: 114km<sup>2</sup>  
p. izgrađenog dijela: 2.4 km<sup>2</sup>

2.1% površine otoka izgrađeno



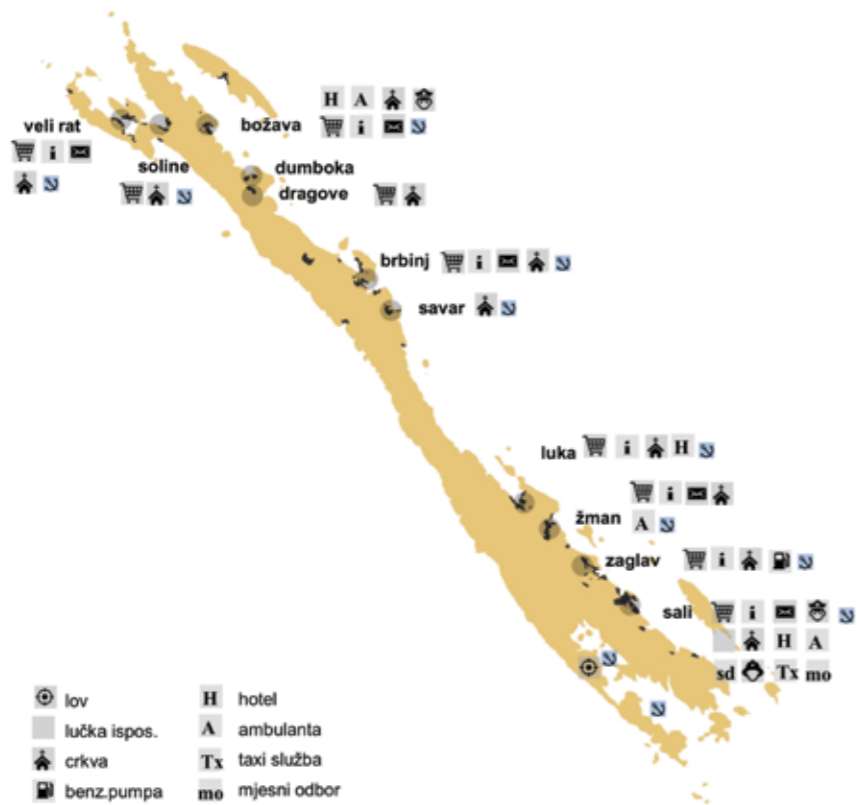
Izradila: Ivana Mimica



Hipsometrijska karta Dugog otoka  
Izradila: Adrijana Rajković

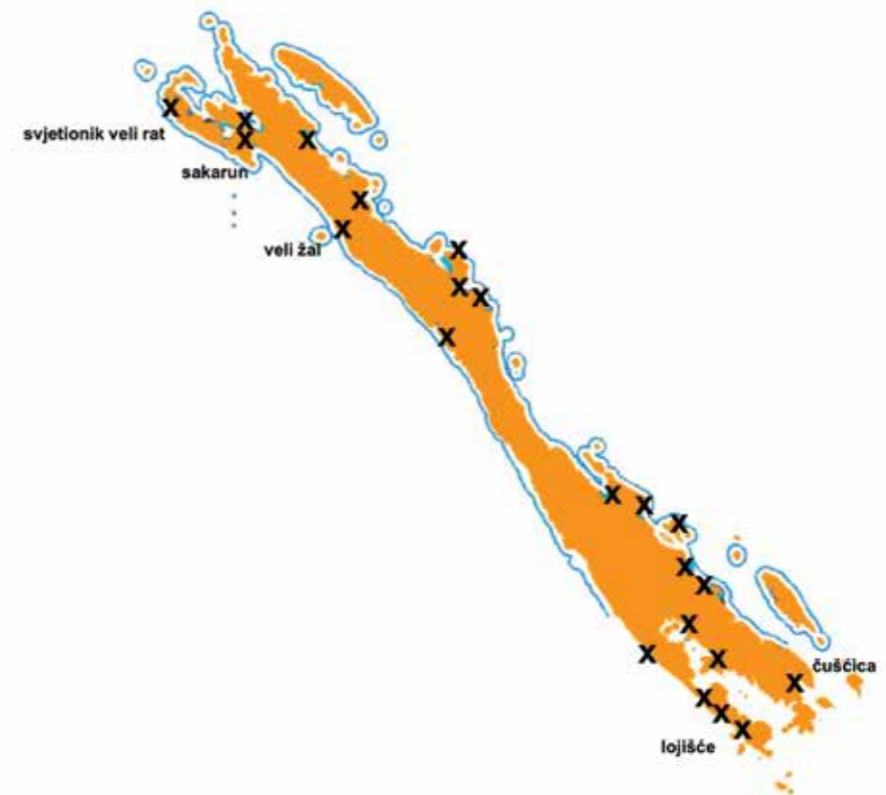
## legenda

- |              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|
| dućan        | lov          | hotel        |
| info. centar | lučka ispos. | ambulanta    |
| pošta        | benz.pumpa   | taxi služba  |
| policija     | sidrište     | mjesni odbor |
| vatrogasci   |              | starački dom |



Izradila: Ivana Mimica

## plaže



Izradila: Bruna Maslov

Prostor otoka povezan je longitudinalnom državnom cestom D109 od Velog Rata – Solina do Telašćice; njena duljina je ukupno 42 km. Osim ove ceste postoje transverzalne ceste koje se vežu na državnu cestu i povezuju dijelove obale ili unutrašnjosti s glavnom cestom. Uzduž cijelog otoka postoje obilježene biciklističke i pješačke staze, različitih težina i trajanja. Ne postoji javna autobusna linija koja povezuje sjever i jug otoka.

Najvažnija luka na Dugom otoku je trajektna luka Brbinj – Lučina otvorena 1988.; dolazak vozilima s kopna moguće je isključivo preko ove luke. Vožnja trajektom do luke Gaženica u Zadru traje 1,40 h. Osim trajektom, Dugi otok povezan je sa Zadrom brzobrodskom linijom Ist – Molat – Zverinac – Zadar, brzobrodskom linijom Sali – Zadar te brodskom linijom Zaglav – Sali – Zadar. Tijekom školske godine luka Zaglav je večernjom linijom povezana s lukom Bršan na Ižu.



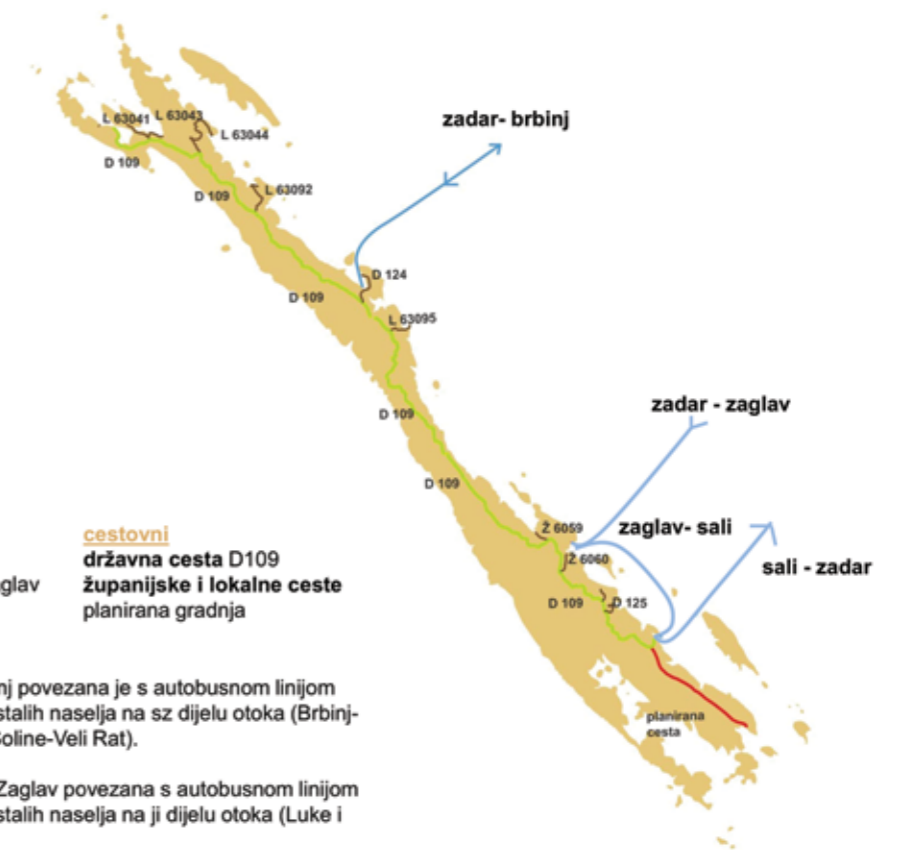
## promet

**pomorski**  
katamaran zadar-sali-zaglav  
trajekt zadar-brbinj

**cestovni**  
državna cesta D109  
županijske i lokalne ceste  
planirana gradnja

trajektna linija Zadar-Brbinj povezana je s autobusnom linijom koja putnike prevozi do ostalih naselja na sz dijelu otoka (Brbinj-Savar-Dragove-Božava-Soline-Veli Rat).

brodska linija Zadar-Sali-Zaglav povezana s autobusnom linijom koja putnike prevozi do ostalih naselja na ji dijelu otoka (Luke i Žmana).



Izradile: Bruna Maslov, Ivana Mimica

## Biciklističke i pješačke staze

- □ numerirane biciklističke staze
- ○ numerirane pješačke staze

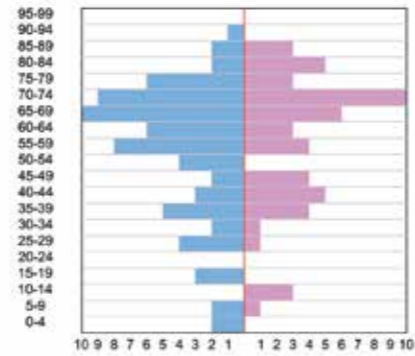
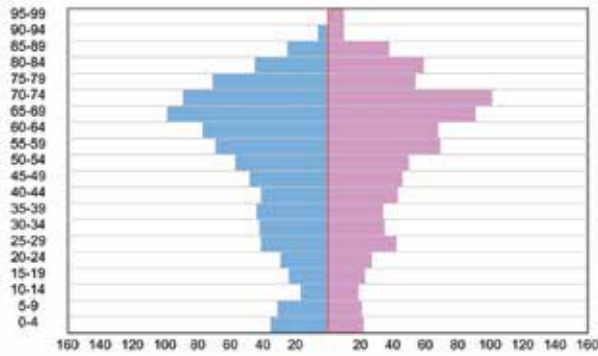


Izvor: dugiotok.hr

Izradili: Ana Ivančić, Toni Tokić

DOB I SPOL

DOB I SPOL

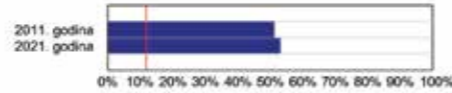
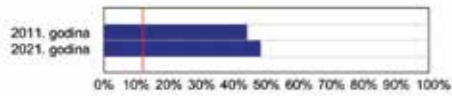


19

Općina Sali prema popisu iz 2021. godine ima ukupno 1746 stanovnika, no veliki dio njih ne stanuje stalno na otoku. Procjena je da na području općine stalno živi oko 1000 stanovnika. Naselje Luka broji ukupno 128 stanovnika, a najmanje naselje na otoku, Dragove, tek 18. Demografska slika otoka pokazuje konstantno smanjenje broja stanovnika u vremenskom razdoblju od 1953. do danas; prema popisu iz 1953. godine na istom području živjelo je 4828 stanovnika. Nadalje, aktualna dobna struktura izrazito je nepovoljna, s vrlo visokim udjelom starog stanovništva. Statistike popisuju da na otoku danas živi manje od 160 djece. Predškolski odgoj je organiziran u naseljima Sali i Žman, a osnovnoškolsko obrazovanje provodi se u naseljima Sali i Božava. Učenici srednjih škola svakodnevno putuju u Zadar ili stanuju u Zadru.

KOEFICIJENT STARENJA(OPĆINA SALI)

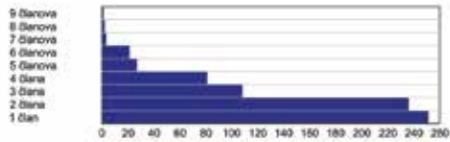
KOEFICIJENT STARENJA(LUKA)



Koeficijent starosti predstavlja udio stanovništva starijeg od 60 godina u odnosu na ukupan broj stanovnika. Ukoliko premaši vrijednost od 12% smatra se da je stanovništvo u procesu starenja.

Koeficijent starosti predstavlja udio stanovništva starijeg od 60 godina u odnosu na ukupan broj stanovnika. Ukoliko premaši vrijednost od 12% smatra se da je stanovništvo u procesu starenja.

PRIVATNA KUĆANSTVA PREMA BROJU ČLANOVA

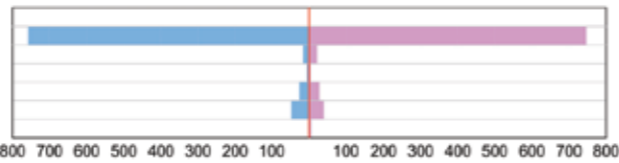


OBITELJI PREMA TIPU I BROJU



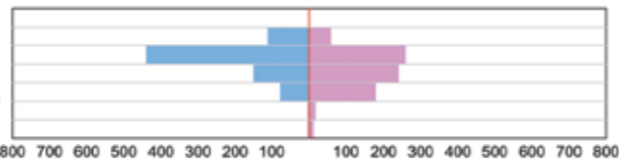
STANOVNIŠTVO PREMA POHAĐANJU ŠKOLE I SPOLU

ne pohađa  
sveučilišni studij  
stručni studij  
srednja škola  
osnovna škola  
predškolsko obrazovanje



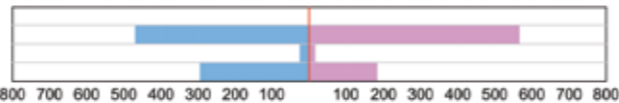
STANOVNIŠTVO STARO 15 I VIŠE GODINA PREMA NAJVIŠOJ ZAVRŠENOJ ŠKOLI I SPOLU

visoko obrazovanje  
srednja škola  
osnovna škola  
4.-8. razreda osnovne škole  
1.-3. razreda osnovne škole  
bez škole



STANOVNIŠTVO STARO 15 I VIŠE GODINA PREMA TRENUTAČNOJ AKTIVNOSTI I SPOLU

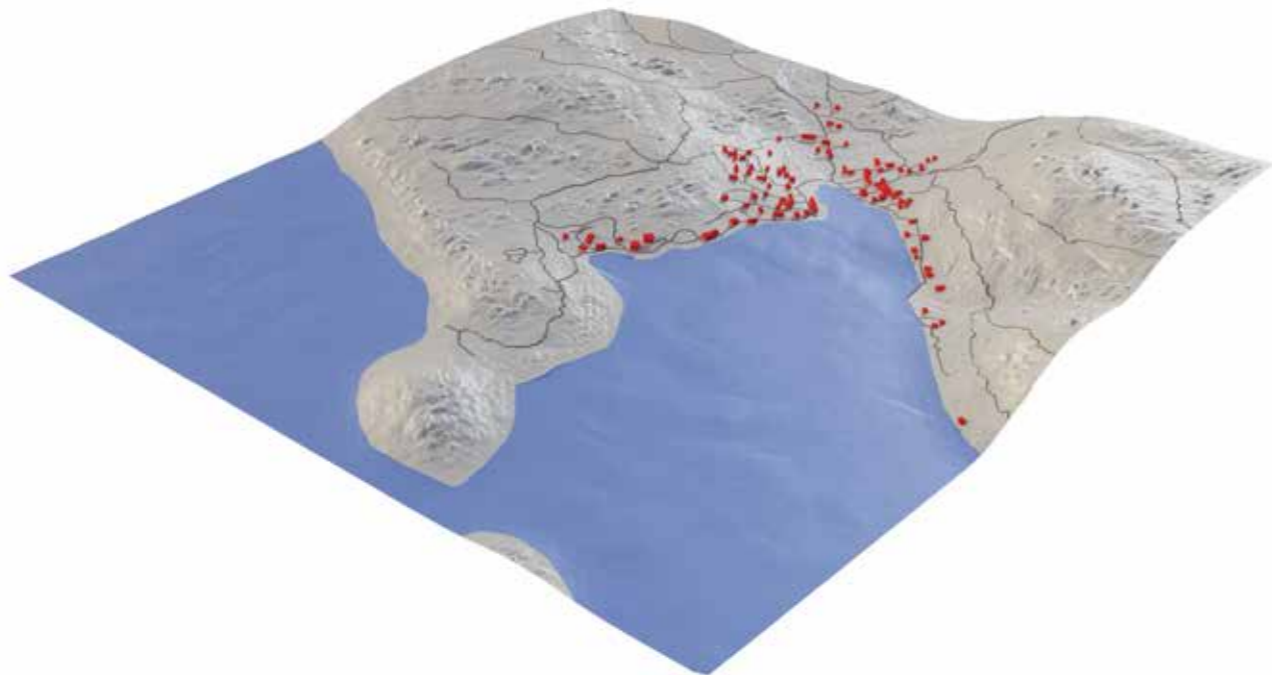
nepoznato  
ekonomski neaktivni  
nezaposleni  
zaposleni



Prirodnim krajolikom Dugog otoka prevladavaju šume hrasta sa svim prijelaznim oblicima, od viših oblika šume, preko niskih i visokih makija, do garinga i izdvojenih skupina drveća i grmova. Brdovita topografija otoka, uz klimatske značajke u kojima je suša redovita pojava, više su pogodovali uzgoju vinove loze i voćaka negoli ratarskih kultura, pa kultivirani agrarni krajolik sačinjavaju uglavnom maslinici i vinogradi, mnogi od njih danas zapušteni. Terasaste površine i suhozidi ključni su oblikovni elementi agrarnog krajolika.

Osim djelatnosti poljoprivrede u kojoj su tradicionalno najzastupljeniji maslinarstvo i vinogradarstvo, bitna gospodarska grana je marikultura. U blizini naselja Luka smještena su dva velika koncesijska polja: Velo žalo i Gubac. No, posljednjih šest godina, otkad se započelo s obavljanjem gospodarske djelatnosti na tim poljima, stanovnici Luke, Rave i Žmana su osjetili značajne promjene u morskome okolišu. Prerađivačka industrija otoka zapošljava relativno veliki broj otočana; statistika navodi da 139 zaposlenika radi u toj industrijskoj grani, što je 31% od ukupno zaposlenih stanovnika. Uglavnom se radi o zaposlenima u djelatnosti prerade ribe i preradi ulja.

Topografija Luke  
izradio: Josip Klarić



Analiza aktualnih korištenja zemljišta u Luci  
izradili: Antun Vrljić i Josip Golemac



Pozicije suhozida u okolini Luke  
izradili: Antun Vrljić i Josip Golemac



Javni, društveni i komercijalni sadržaji u naselju Luka

- 1 - Beach bar
- 2 - Hotel "Luka"
- 3 - Plaža
- 4 - Crkva sv. Stjepana
- 5 - Groblje
- 6 - Privezište
- 7 - Turistički informativni centar
- 8 - Trgovina
- 9 - Cafe bar
- 10 - Škver
- 11 - Autobusna stanica
- 12 - Veleprodaja pića
- 13 - Pijacal
- 14 - Kamp
- 15 - Konoba
- 16 - Zavjetna crkva sv. Nikole
- 17 - Pansion i restoran
- 18 - Komunalni vez

izradili: Antonio Fržop i Anđela Knežević

DVOJNA KUĆA

jednostrano vezana



dvostrano vezana



KUĆA S VRTOM



KUĆA BEZ VRTA



KUĆA NA RAVNOM TERENU



KUĆA NA PADINI



KUĆA NA "RAVNOM" TERENU



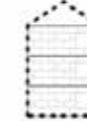
P



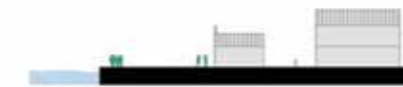
P+1



P+2



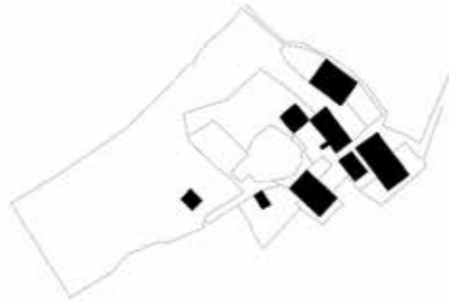
P+3



Morfološka analiza izgrađenog okoliša  
izradila: Mira Tomić



niz



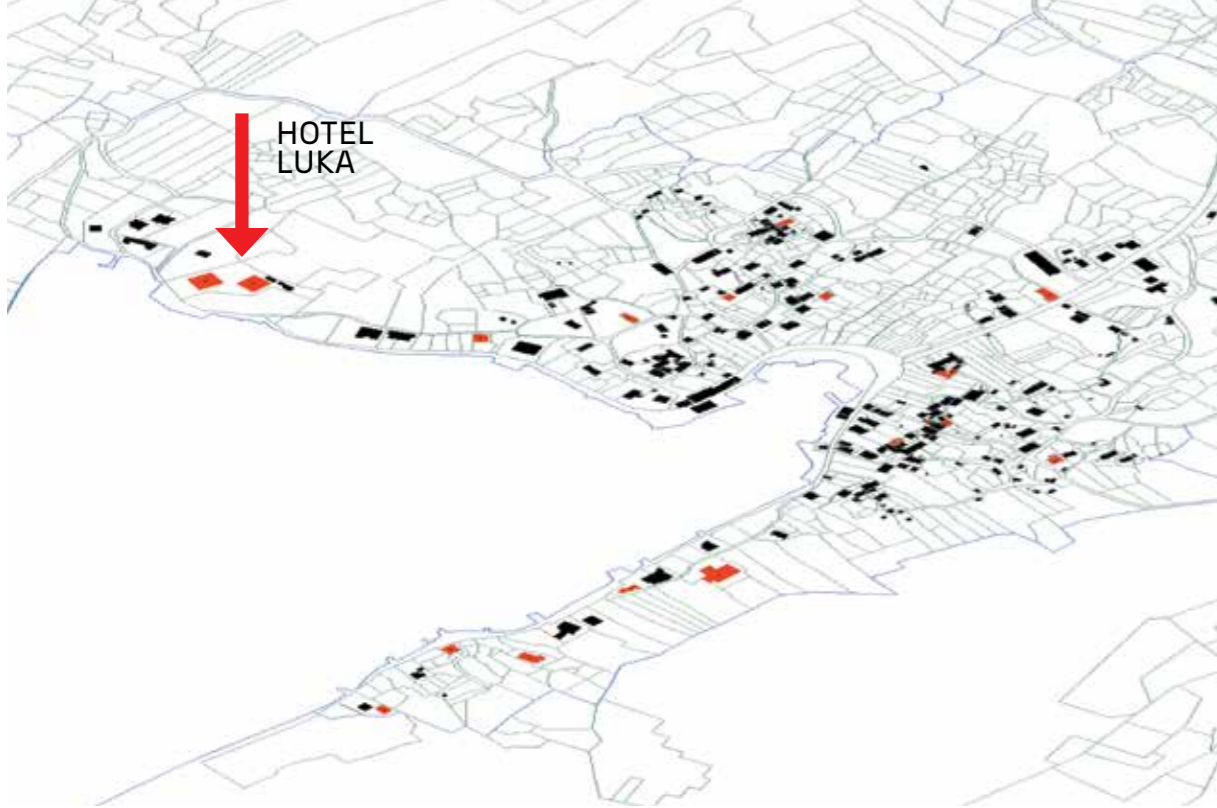
„nakupina“



blok

Morfologije zatečene tradicijske gradnje  
izradili: Ana Ivančić i Toni Tokić

Analiza prostornih odnosa zatečene gradnje uz obalnu liniju  
izradili: Antonio Fržop i Anđela Knežević



Lokacije postojećeg turističkog smještaja u naselju Luka  
izvori: airbnb.com,  
booking.com  
izradila: Mira Tomić

Turizam je najbrže rastuća gospodarska grana na otoku. Na području Općine Sali postoje tri lokacije izgrađenih turističkih objekata: u naselju Božava, hotel kapaciteta 515 kreveta, u Salima hotel kapaciteta 141 krevet te u Luci hotel sa 126 kreveta. Sva tri hotela izgrađena su sedamdesetih godina prošlog stoljeća od strane društva Turist Hotel iz Zadra, a kasnije su privatizirani i obnavljani.

Pored hotelskih kapaciteta značajno mjesto u ponudi smještaja pripada tzv. 'objektima u domaćinstvu', a na otoku postoje i dva auto-kampa. Statistika kretanja broja gostiju i broja noćenja prikazuje stalni trend rasta, a najveći rast evidentan je u segmentu nautičkog turizma u kojem se prosječno godišnje ostvaruje preko 15 000 posjeta plovnih jedinica te više od 30 000 dolazaka/noćenja.

Kada se podaci iz sustava eVisitor (gosti smješteni kampovima, hotelima, apartmanima) zbroje s podacima o broju nautičara i broju jednodnevnih izletnika, dolazi se do procjene da na vrhuncu turističke sezone u dugotočkom prostoru dnevno boravi 10 000 gostiju.

Turistička ponuda Dugog otoka uglavnom se zasniva na "suncu i moru" tj. na resursima razvedene obale i ljepoti prirodnih plaža, a potencijali za daljnji razvoj leže upravo u očuvanoj prirodi i bogatoj bioraznolikosti otoka te vrijednoj, a nedovoljno afirmiranoj kulturno-povijesnoj baštini.



U R B A N I S T I Č K I

P R I J E D L O Z I

Z A

L U K U



# STRATEGIJA “SLUČAJNIH” PRAZNINA

28

BRUNA MASLOV  
IVANA MIMICA

Analizirajući urbanističke i prostorne karakteristike mjesta Luka na Dugom otoku, zapazile smo jasne linije *praznina* - neizgrađenih dijelova koji se protežu od zaleđa mjesta sve do linije obale pa okolni pejzaž na nekim mjestima postaje vizualno prisutan na obalnoj šetnici. Ti otvoreni i neizgrađeni potezi prirodnog pejzaža “slučajno” su ostali imuni na stihijsku gradnju i apartmanizaciju koja zahvaća kako Luku tako i cijeli otok. To nisu prostori *planirano* zaštićeni od gradnje, ne preklapaju se s aktualnim prostornim planom i njegovom trenutnom razdiobom onoga što je ucrtano kao izgrađeno i neizgrađeno područje. No, topografskom analizom utvrđeno je da su to uglavnom prirodne udoline izložene povremenim bujicama, pa su iz tog, pragmatičnog razloga stanovnici Luke izbjegavali graditi u tim područjima.

Polazeći od teze da je apsolutna planerska kontrola izgrađenog okoliša unaprijed osuđena na neuspjeh, novi potencijal Luke pronalazimo upravo u čuvanju tih zatečenih praznih prostora, “slučajnih” traka prirodnog pejzaža koje se novim planom dodatno proširuju te postaju fokus novog urbanizma Luke. Novi plan predlaže preraspodjelu izgrađenih i neizgrađenih područja naselja i to tako da tri naznačene zone budu i u budućnosti sačuvane od izgradnje. Namjena tih prostora (po)ostala bi poljoprivredna s obzirom da je poljoprivreda jedna od glavnih aktivnosti stanovnika Luke. Ta poljoprivredna područja postaju model oblikovanja novog pejzaža, mjesta rada i gospodarskih aktivnosti, ali i mjesta susreta i okupljanja stanovnika. Elementi koji se koriste u tim zonama isključivo su elementi oblikovanja pejzaža, ne objekata: podzidi, suhozidi, javna stubišta i putevi, poljoprivredna polja, maslinici, “lokve” i “pijacali” – mjesta za skupljanje kišnice te javne terase. U središnjoj zoni predviđaju se i sportski tereni. Sve tri poljoprivredne zone pješačkim se trasama povezuju i kreiraju novu trasu kretanja kroz naselje.



ortofoto + naplavno neizgrađene površine

‘Slučajne’ praznine

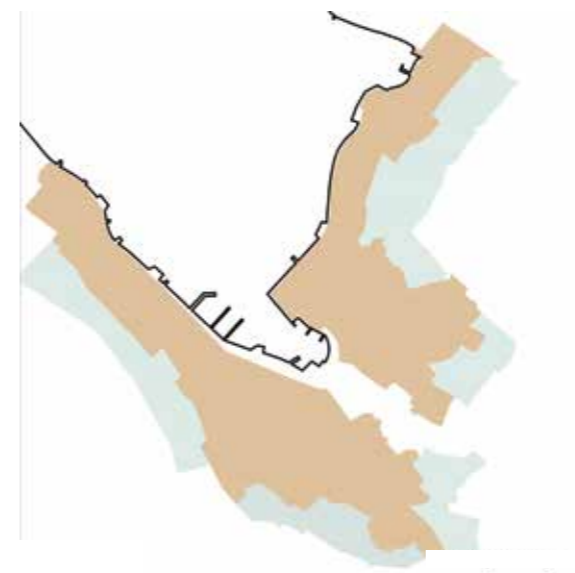
Ono što ostaje između novih poljoprivrednih zona su “otoci” miješane tradicijske i stihijske izgradnje u kojima se dopušta nova gradnja. Morfološka analiza tih prostora pokazuje da je njihov organski razvoj stvorio sustave prometnih petlji koji unutar sebe stvaraju izgrađene stambene *klastere*. Novim planom predviđene su prostorne intervencije u kojima se ceste minimalno proširuju, a njihove trase ispravljaju samo gdje je to nužno, uz poštivanje vlasničkih podjela okolnih parcela. Prepoznavanjem uzoraka gradnje definiraju se tri različite zone u kojima se novim planom afirmiraju zatečena urbana pravila: u prostorima koji su definirani zatečenim cestovnim petljama predviđa se nastavak izgradnje kuća u nizu međusobno povezanih u *klastere*; u prostorima koje čine sam rub građevnog područja planiraju se samostojeće kuće s vrtom; uz obalnu šetnicu predviđa se nastavak izgradnje tipologije dvojnih objekta.



Uređenje obalne linije



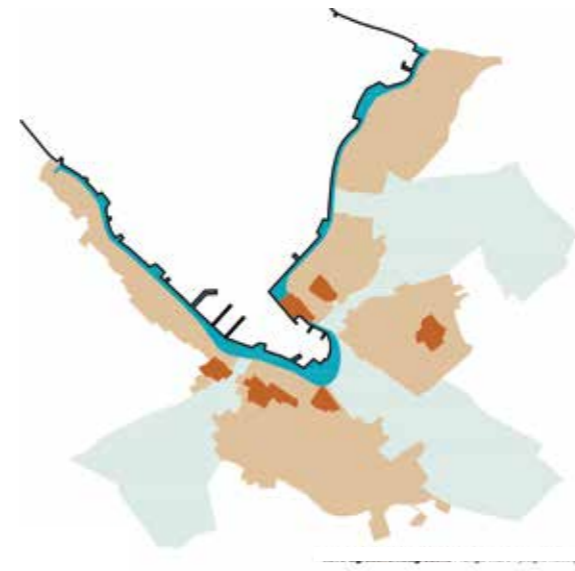
Presjek kroz jednu od "praznina"



Izgrađeni / neizgrađeni dio građevinskog područja prema aktualnom prostornom planu



Prijedlog preraspodjele izgrađenog i neizgrađenog područja



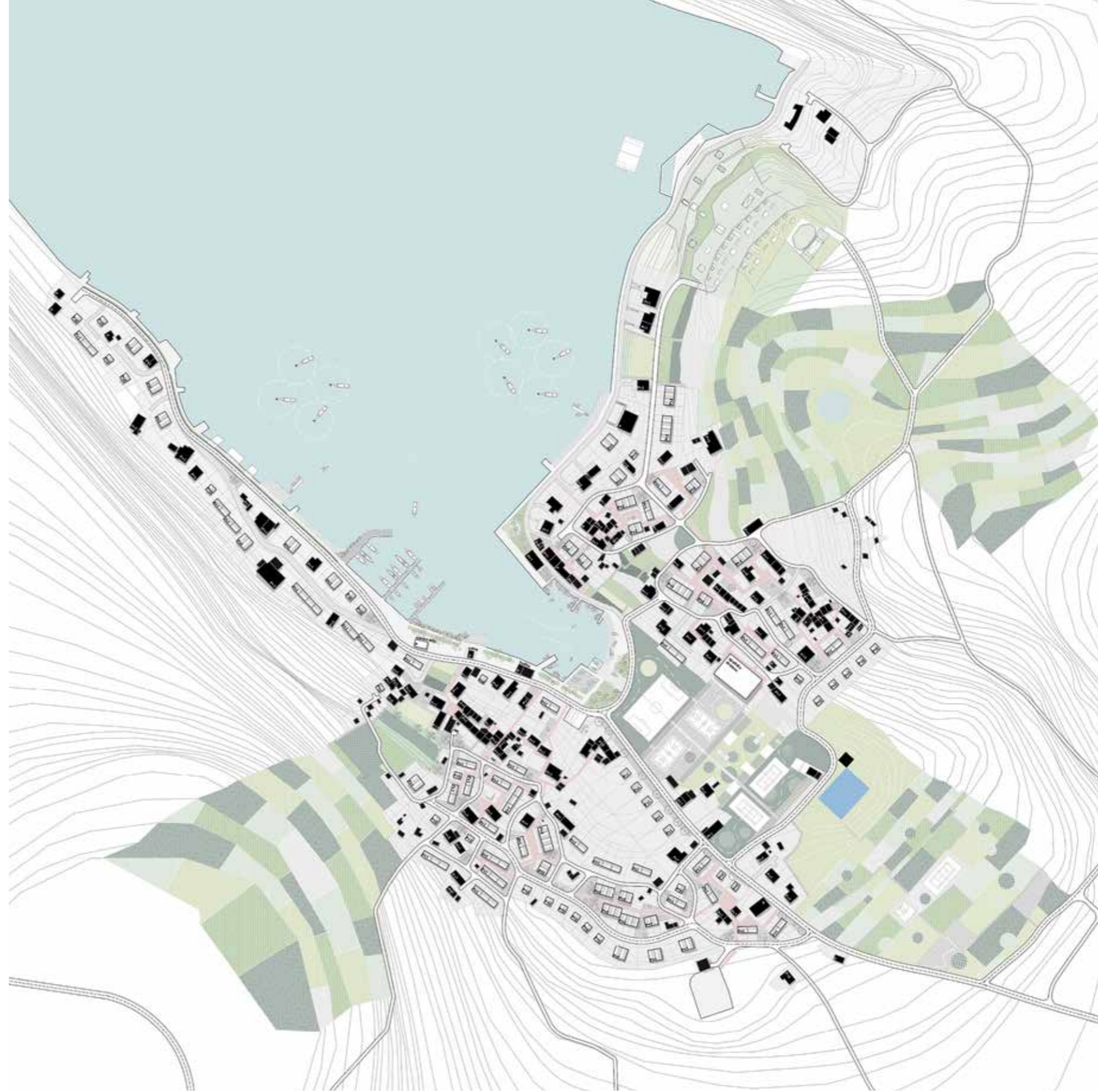
Postojeće jezgre naselja



Kolni promet



Pješačke trase



'Strategija "slučajnih" praznina' -  
urbanistički prijedlog za Luku

# AGRARNI URBANIZAM

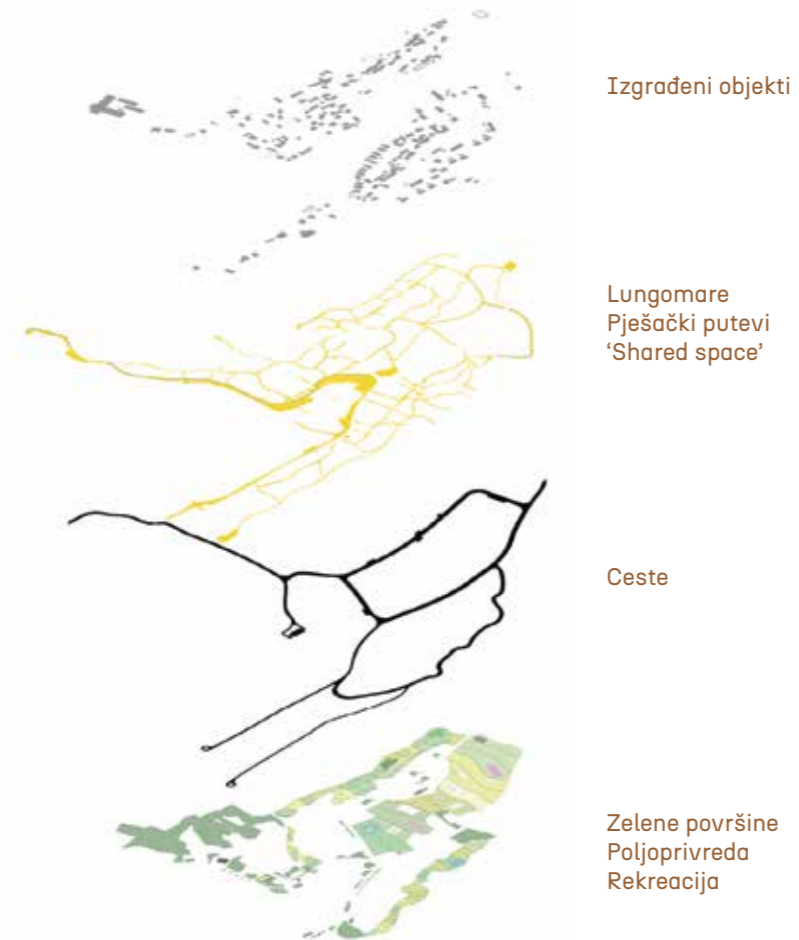
34

MARKO DŽELALIJA  
LORIS GIZDIĆ

Glavne gospodarske djelatnosti stanovnika u mjestu Luka su uzgoj i izlov ribe te obiteljska poljoprivreda. Iako je mjesto Luka u demografskom smislu u procesu odumiranja, smatramo da još uvijek ima potencijal i preduvjete za spoj ruralnog i urbanog života koji bi privukao novo stanovništvo te donio novu kvalitetu prostoru.

Prijedlog urbanističkog rješenja fokusira se na dva ključna prostorno-gospodarska resursa ovog otočkog mjesta: obalu i novu poljoprivrednu zonu. Urbanistički plan sastoji se od dva istaknuta dijela: 1 – rekonstrukcije i uređenja rive na kojoj je smještena većina javnih sadržaja te uređenje nove nautičke luke; i 2 – okrupnjavanja poljoprivrednih površina u jedinstven prostorno-krajobrazni potez.

Okrupnjavanjem pojedinačnih poljoprivrednih površina u jedinstvenu prostornu cjelinu koja se linearno proteže naseljem i u centralnoj zoni dolazi do same obale, otvara se mogućnost intenzivnije poljoprivredno-gospodarske djelatnosti u mjestu, a novi, prepoznatljiv “omotač” naselja postaje snažan i prepoznatljiv element oblikovanja krajobraza. Ujedno, intenziviranjem korištenja tih prostora, potencira se mogućnost susreta i zajedničkog rada njegovih stanovnika. U tom smislu, duž cijele poljoprivredne zone planira se i javna šetnica te biciklistička staza koja svim članovima zajednice, ali i turistima omogućava da iskuse atmosferu ruralnog života i uživaju u pogledu na okolni krajolik. U centralnom pojasu u poljoprivredne površine uklapaju se i sportsko-rekreacijski sadržaji te se tako otvara mogućnost razvoja aktivnog turizma. Većina poljoprivrednih površina namijenjena je obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvima; može biti korištena za proizvodnju dobara za osobnu upotrebu, ali i za proizvodnju za lokalno tržište čime se pridonosi unapređenju gastronomske ponude otoka.



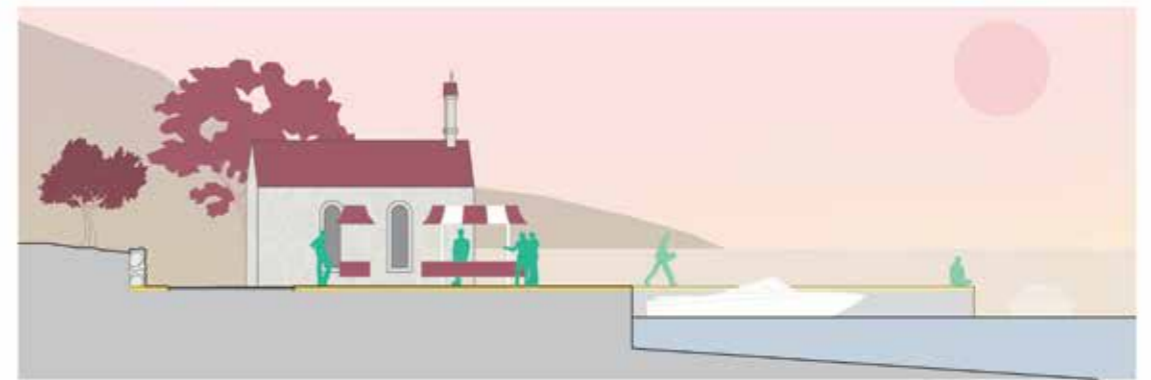
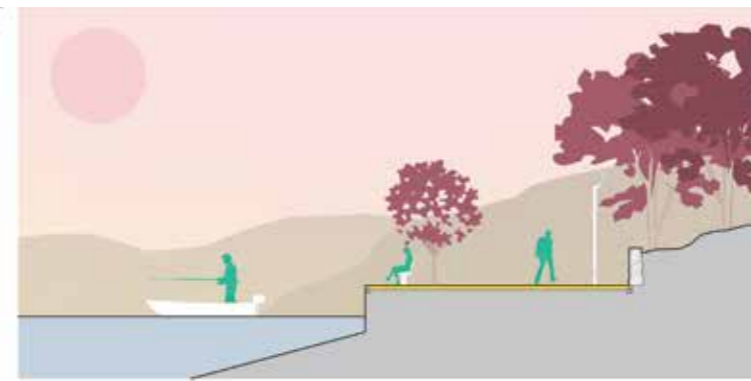
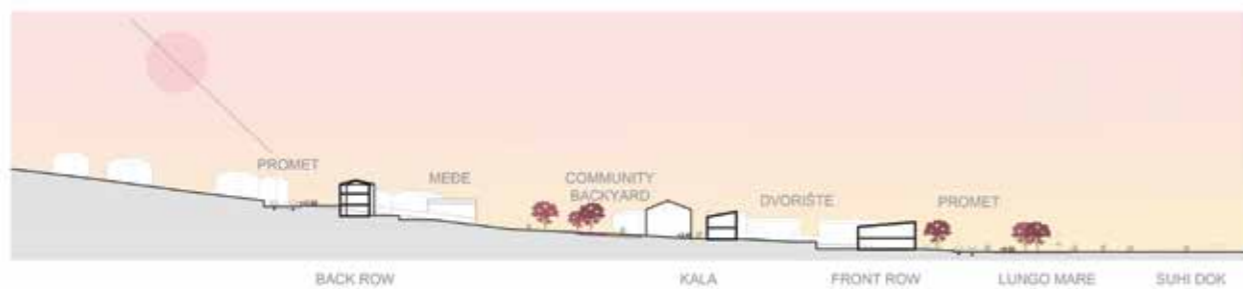
Uz novi krajobrazno-poljoprivredni pojas u neizgrađenim dijelovima naselja, zahtjevan izazov predstavlja planiranje nove izgradnje s obzirom da je veliki dio naselja Luka nastao neplanski 1970-ih i 1980-ih godina prošlog stoljeća te nema prepoznatljiv urbanistički karakter. Analizom se prepoznaju postojeći začetci urbaniteta koji se zatim metodom “kolažiranja” nastavljaju novom izgradnjom. Nova izgradnja koristi i nastavlja prepoznati tipološki obrazac te tako stvara red u trenutno kaotičnom prostoru.



Karta s prikazom novih poljoprivrednih površina



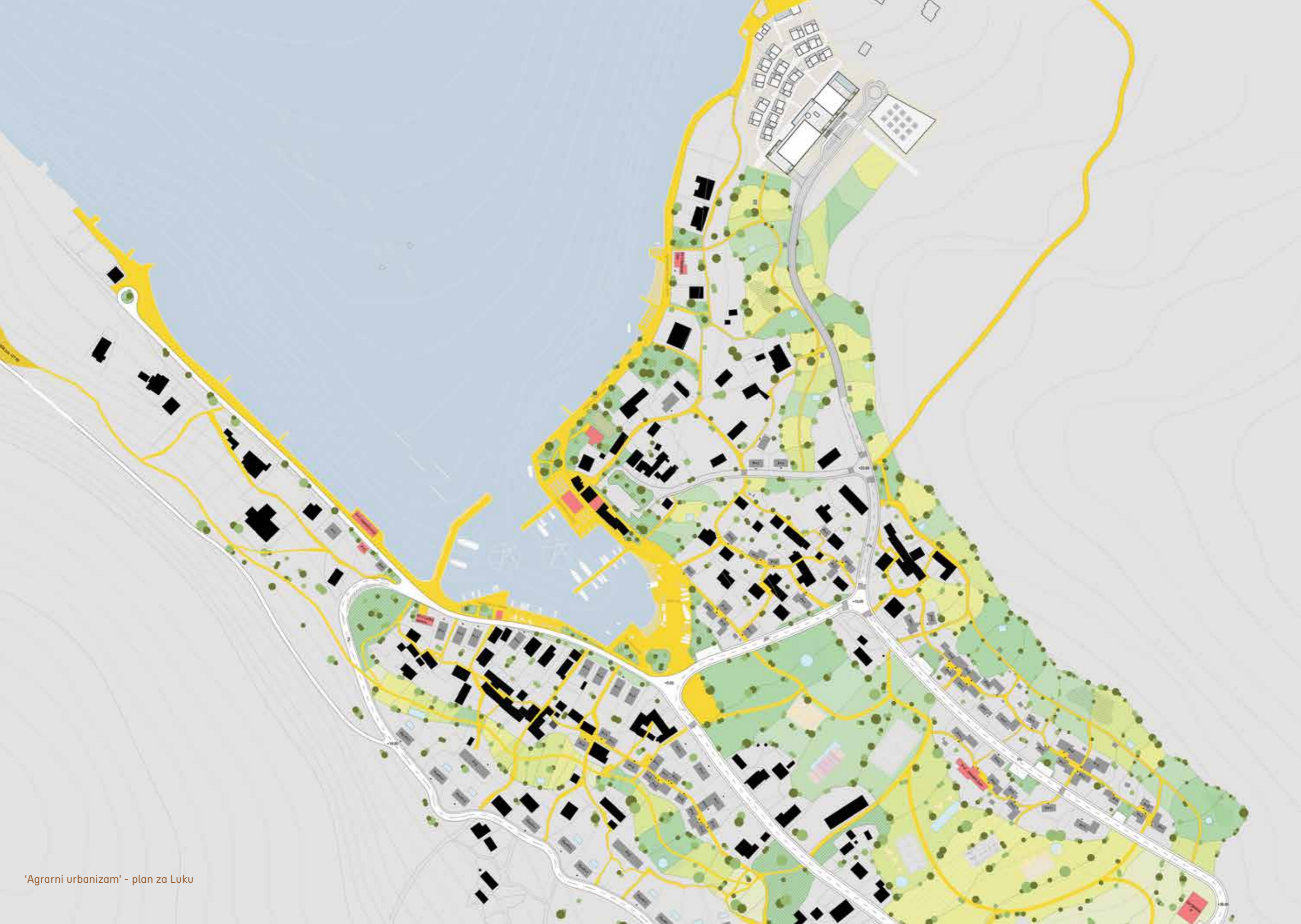
Nove pješačke staze



Uređenje obalne linije



Morska vizura Luke s novim sadržajima



# TAKTIKE ZA LUKU

40

MIRA TOMIĆ  
ANAMARIA VEŠTIĆ

Urbanističko rješenje naselja Luka rađeno je s mišlju da bude operativni okvir za realizaciju planova i ideja njegovih stanovnika. Lokalna zajednica Luke broji tek 128 stanovnika (prema popisu DZZS iz 2021.), no iako malobrojni, stanovnici naselja Luka jedinstveni su po svom društvenom angažmanu kroz volonterske udruge među kojima postoji konsenzus o važnosti zaštite postojećih te potrebi kreiranja novih javnih prostora i sadržaja za svoje stanovnike. Dobiti priliku planirati naselje s proaktivnim stanovništvom jedinstvena je prilika za izmaknuti sebe kao urbanista iz centralne uloge kreatora promjena u ulogu katalizatora ideja onih koji promjene jedini mogu i žele provesti.

S obzirom na veličinu zajednice te ograničene ekonomske i operativne resurse općinske administracije, urbanističko rješenje fokusira se na intervencije malog mjerila koje će odgovoriti na potrebe lokalnog stanovništva. Stoga prvi dio analiza istražuje potrebe stanovnika koristeći metodu intervjua. Nakon detektiranja potreba stanovnika, uslijedilo je istraživanje potencijalnih lokacija za nove sadržaje. Na odabir lokacija nije utjecala njihova pozicija unutar mjesta, nego pragmatičan uvjet vlasništva. Istraživanje se stoga temeljilo na forenzičkoj metodi pregledavanja katastra, analize vlasničkih odnosa i detekciji onih parcela koje su u državnom, općinskom ili mjesnom vlasništvu, kako bi se uređenju tih prostora moglo pristupiti što prije, a potencijalne investicije u javne sadržaje bile oslobođene procedure i troška otkupa zemljišta.

U urbanističkom rješenju, kao i do sada, priobalna šetnica ostaje dominantna javnog života otočkog mjesta, ali se prepoznavanjem novih, dosad nepoznatih javnih mikro zona javlja mogućnost uspostave jedne nove ravnoteže između naglašene obalne linije i točkastih javnih prostora u različitim susjedstvima. Za svaku od tih izdvojenih parcela (na temelju njihovih osobitosti – lokacije, dimenzija i sl.) sugeriramo

novu namjenu; preporučujemo uređivanje otvorenih javnih prostora (komunalni komin, novi “pijacal”, ozelenjeni prostor s klupama u hladu, sportski teren, “ničiji dvor”... ) kao urbanističkih “predaha” u izgrađenih zonama privatnih parcela, ili pak predložimo popunjavanje te parcele nekim društveno korisnim sadržajem u mjerilu mjesta (sportska dvorana, društveni centar i sl. )



Katastarska mapa Luke

Urbanistička pravila i ograničenja buduće stambene izgradnje nastala su na temelju kritičkog iščitavanja prostornog plana otoka koji je na snazi i njegovim taktičkim prilagodbama. Parametre postojećih uvjeta gradnje minimalno mijenjamo s ciljem uvažavanja specifičnosti različitih mikrolokacija u Luci. Tako nastaje jednostavno, a dovoljno detaljno zoniranje koje potiče koherentnu buduću izgradnju Luke. Suptilnim izmjenama postojećih parametara diferenciraju se zone bliže povijesnim gradskim jezgrama u kojima se novim planom predviđa gušća struktura manjih kuća s karakterističnim poluprivatnim dvorovima, od zone šireg obruča naselja u kojima se dopušta viša katnost i veće zelene okućnice. Potiče se restauracija starih gradskih jezgri te zatvaranje i uređivanje ulične linije kuća u nizu na lungomareu. Nakon pažljivog zoniranja mjesta (koje je vrlo heterogeno i smatramo da bi nemarno bilo nametnuti neki izmišljeni red)

ovisno o tipologiji postojeće izgradnje, gustoći izgrađenosti, lokacijskih specifičnosti i sl., trudimo se odrediti granice i oblike parcela kako bi se prilagodile zahtjevima građevnih zemljišta uz minimalno promjena i reparcelacija. Ništa manje urbanistički zanimljivo, ali mnogo realnije od nametanja neke naše vizije, suočile smo se s potrebom da sa što manje formalnih i vlasničkih izmjena postojećih parcela učinimo što veću promjenu nabolje. Urbanističko rješenje je do kraja provedeno, ne nametanjem točnih kontura buduće izgradnje već taktičkim predviđanjem zone izgradnje na svakoj parceli ovisno o međuosobima sa susjednim parcelama, nagibu terena, blizini javnih površina naselja, vrsti kolnih i pješačkih putanja koje ih tangiraju i sl. Trudeći se izbjeći nametanje naše osobne vizije mjesta, svi elementi finalnog urbanističkog rješenja postavljeni su prema prioritetu promišljanja podložnog reda – fleksibilnijih uvjeta gradnje ovisno o zoni i fiksnih prostornih repera u obliku javnih površina koji taman dovoljno čuvaju ovaj prostor od prepuštanja kaosu, a da pritom ne osporavaju posebnost mjesnih heterogenosti.



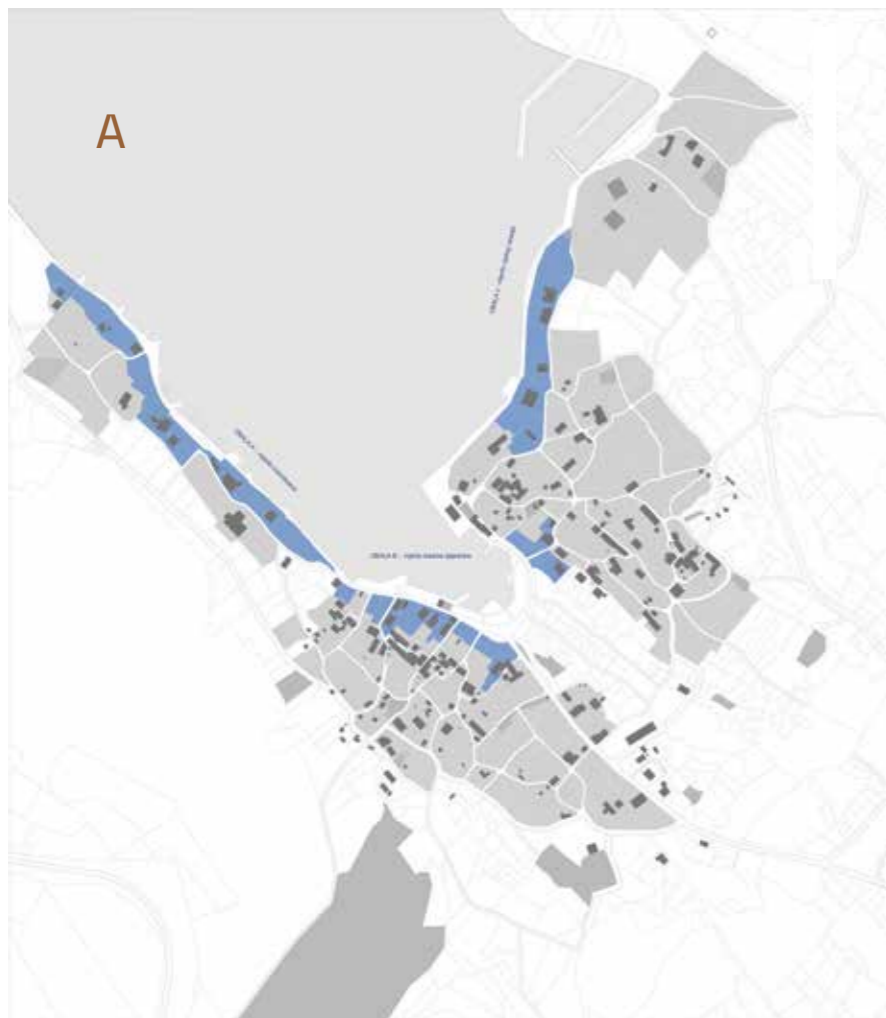
Nollijeva karta Luke - prije



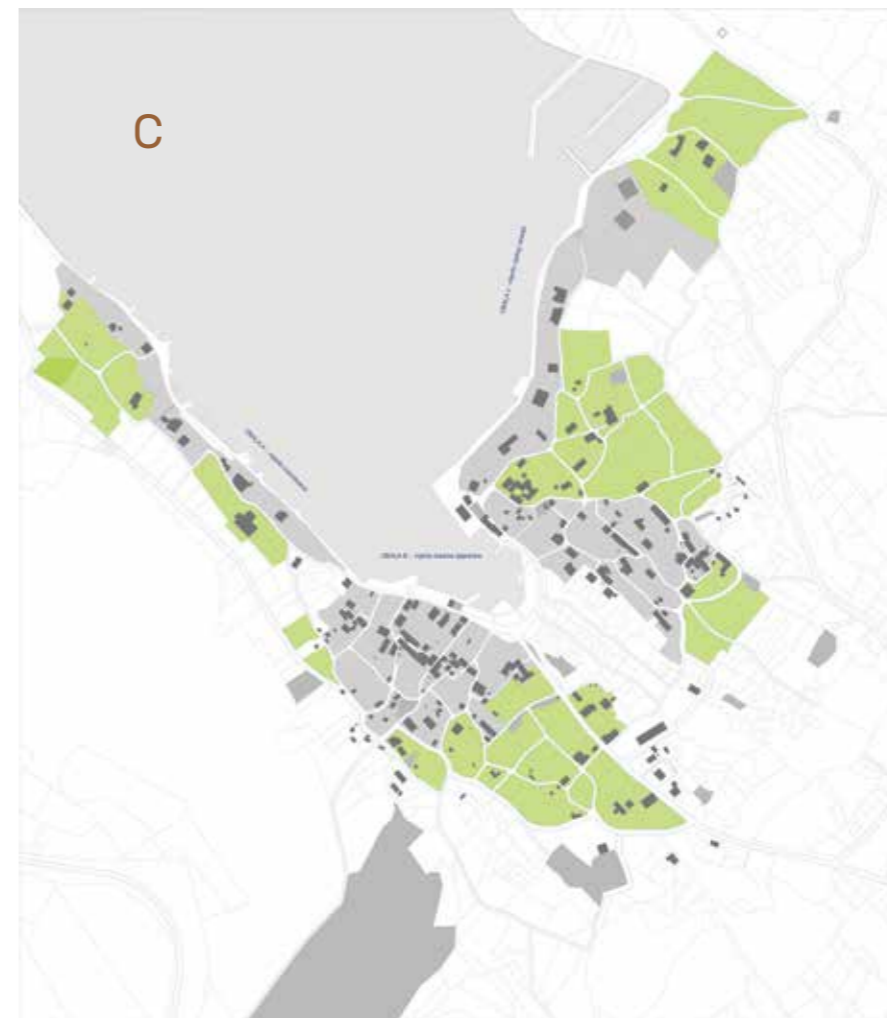
Nollijeva karta Luke - poslije





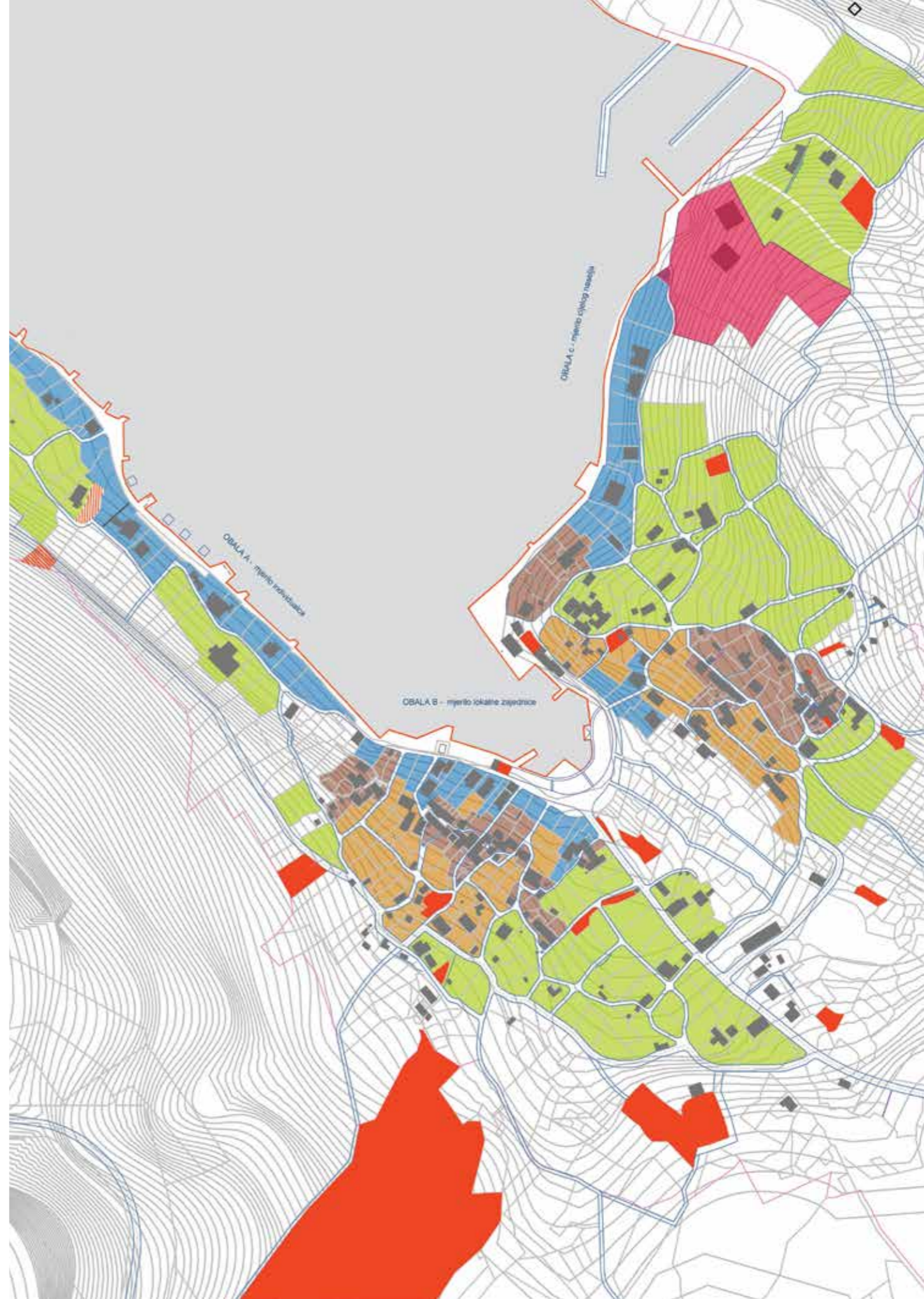


Nova urbana pravila formuliraju se na temelju kritičkog iščitavanja prostornog plana otoka i njegovim 'taktičkim' prilagodbama u kojima se afirmiraju specifičnosti različitih mikrolokacija: zone uz lungomare (A), zona uz povijesne jezgre (B), novih zona pretežno stambene namjene (C), zona postojećih povijesnih jezgri (D) i turističke zone (E).





46



**NOVO (PRECIZNIJE) ZONIRANJE**

**primorska zona - veza na lungomare - MJEŠOVITA NAMJENA**  
 kuće u nizu, dvojne kuće i slobodnostojeće kuće  
 javni sadržaji /obrti /uslužne djelatnosti u prizemlju  
 udaljenost od ruba lungomarea - minimalno 5 metara (osim interpolacija)

**tradicijska zona - STAMBENA NAMJENA**  
 kuće u nizu, dvojne kuće i slobodnostojeće kuće  
 p+1  
 kig - kuće u nizu 0,4;  
 kig - slobodnostojeće kuće 0,3;

**nova niska zona - STAMBENA NAMJENA**  
 slobodnostojeće kuće  
 e+p+1  
 kig 0,25  
 naglasak na velikom postotku uređene zelene okućnice  
 veličina građ. parcela 600-800 m<sup>2</sup>  
 dopušten bazeni

**stara jezgra naselja**  
 p+1  
 uklapanje u autohtoni ambijent stare jezgre naselja

**turistička zona**  
 sadržaji koji povezuju javni lungomare s turist. kompleksom

**poljoprivredno zemljište**

**NAJBITNIJE**

**javno dobro**

# SPORTSKO SELO

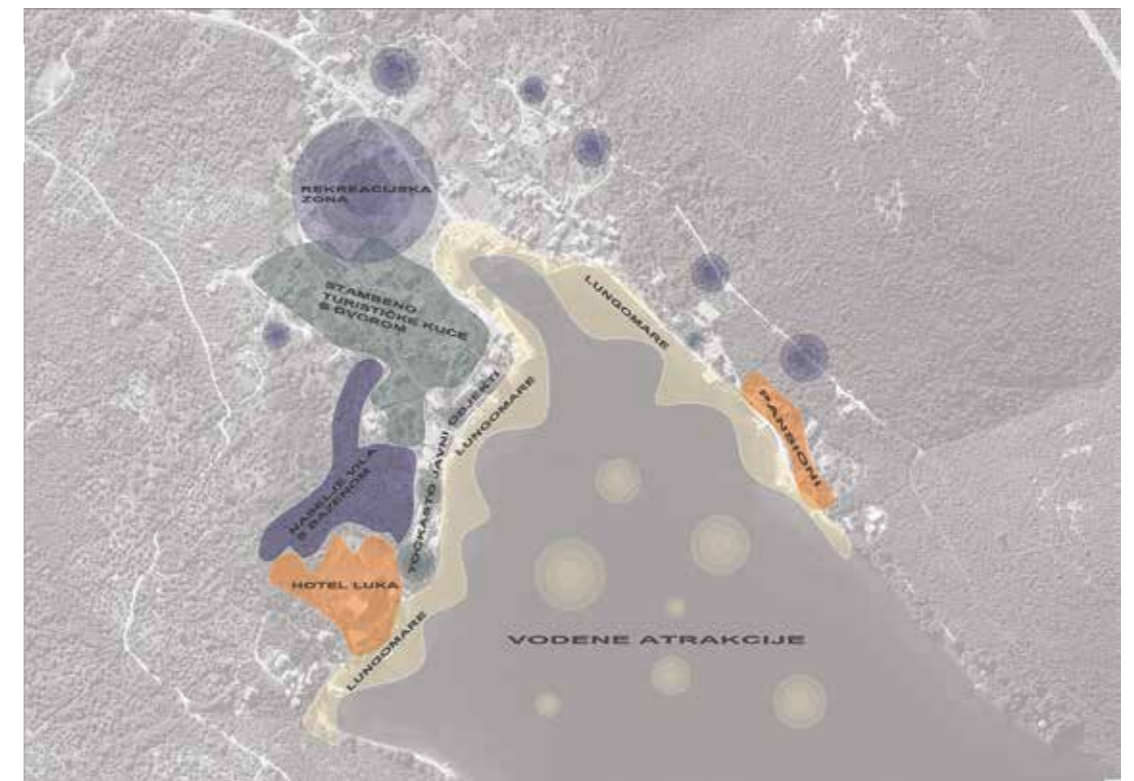
48

JOSIP KLARIĆ  
NINO TOLIĆ

Dugi otok privlačna je turistička destinacija, no mjesto Luka se teško diferencira u odnosu na ostalu turističku ponudu otoka koja uglavnom nudi more, sunce, mir i prirodne ljepote. Urbanističko rješenje polazi od intencije da se u naselju Luka stvori prepoznatljiva ponuda različitih sportskih i rekreacijskih sadržaja koja će istovremeno služiti i turistima i domaćem stanovništvu, a diferencirati Luku kao mjesto aktivnog turizma.

U urbanističkom rješenju novi sportsko-rekreacijski sadržaji organizirani su kao otvorene javne površine. Glavna sportska zona bio bi park u centru naselja unutar kojeg se planiraju različiti sportski tereni (košarkaški, teniski, boćalište, teren za mali nogomet, stolni tenis, *street workout*, *skate park*). Osim primarne uloge prostora vanjskog dnevnog boravka stanovnika i turista, ti tereni imali bi i funkciju prikupljanja vode. Naime, rekreacijske površine, sportski tereni i igrališta služe kao površine za skupljanje kišnice koja se drenažnim slojevima filtrira, a zatim se omogućava njena daljnja distribucija i korištenje za navodnjavanje parkovnih površina. U središnjem parku uz sportske terene planiraju se uređene površine za piknik, odmor, jogu te paviljoni u kojima se smještaju *caffe barovi*, umjetnička galerija, uprava... Osim središnjeg sportsko-rekreacijskog parka u naselju je raspoređeno šest dodatnih manjih rekreacijskih zona – rekreacijskih džepova uređenih u prirodnom krajoliku koji su međusobno povezani biciklističkim i treking stazama te zajedno s parkom tvore jedan sportsko-rekreacijski organizam.

Uz obalnu liniju formira se kontinuirani lungomare s novom lukom i plažama različitog karaktera, a u samom akvatoriju Luke planira se niz vodenih atrakcija i sportova uz plutajuće elemente različitih namjena, poput plutajuće tržnice, igrališta i kazališta. Ovakvim sadržajima turistička ponuda podiže se na jednu novu i drugačiju razinu, dok se s istovremeno stanovnicima Luke pružaju dodatni sadržaji i atrakcije.

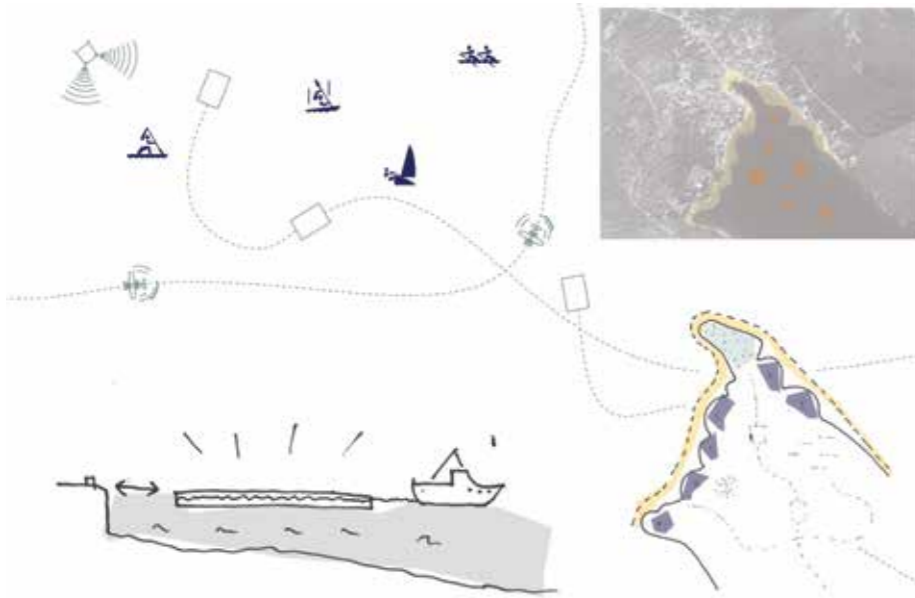


Uz obalnu liniju planirani su javni i poslovni sadržaji: lučki objekt za novoprojektiranu marinu, dječji vrtić, društveni centar kao kondenzator aktivnosti i socijalni generator.

Prijedlog novih turističkih, rekreacijskih i sportskih sadržaja u Luci

Urbanističkim planom predviđa se izgradnja novih stambenih kapaciteta u izgrađenom dijelu naselja. Predviđena tipologija nove izgradnje predstavlja suvremenu interpretaciju tradicionalne dalmatinske kuće s dvorom. Ta tradicionalna kuća je reinterpetirana na način da postaje hibrid kuće za stanovanje i jedinice za iznajmljivanje kako bi se potakao povratak životu na otoku budući da kuća sama po sebi postaje izvor prihoda stanovnika Luke. Urbanistički pristup temelji se na pugušćivanju prostornih kazeta između prometnica koje su već djelomično popunjene postojećom izgradnjom. Ovisno o topografiji, postojećem stanju zatečene okolne izgradnje te veličini parcele, nova izgradnja razvija se kroz nekoliko tipova koji predstavljaju različite varijacije arhitektonske teme dalmatinske kuće s dvorom.

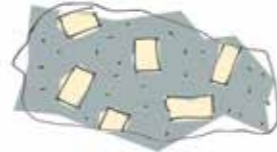
Osim pugušćivanja postojećeg izgrađenog tkiva mjesta, uz novoplaniranu cestu planira se nova tipologija vila s bazenom koje mogu biti stambene, turističke ili stambeno-turističke namjene, ovisno o budućim potrebama i razvitku naselja Luka. Također, kao dodatni turistički kapaciteti planiraju se četiri pansiona uz lungomare koji bi u prizemlju imali ugostiteljsku namjenu, a na gornjim etažama jedinice za turistički najam.



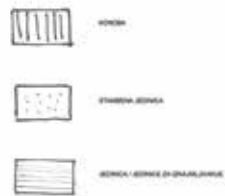
Prijedlog lokacija novih vodenih atrakcija



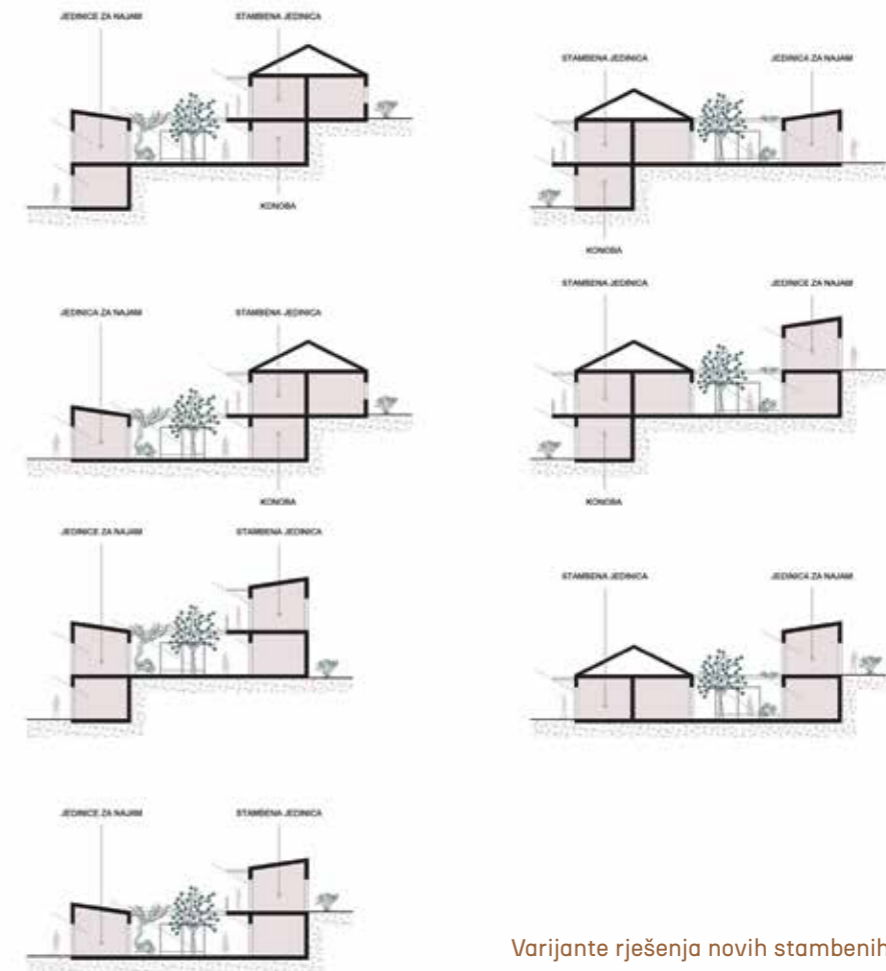
Rekreacijske površine i sportski tereni kao površine za prikupljanje kišnice



Koncept nove tipologije - hibrid kuće za stanovanje i jedinice za iznajmljivanje



Novoplanirani objekti - parcelacija



Varijante rješenja novih stambenih tipologija



P R O J E K T I

N O V O G

T U R I S T I Č K O G

K O M P L E K S A

# VITIS NAVALE

MARKO DŽELALIJA  
LORI GIZDIĆ

57

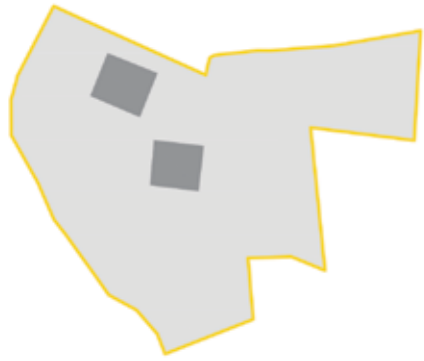


Koncept prostorne  
organizacije novih  
turističkih sadržaja:  
“Kolažiranje”

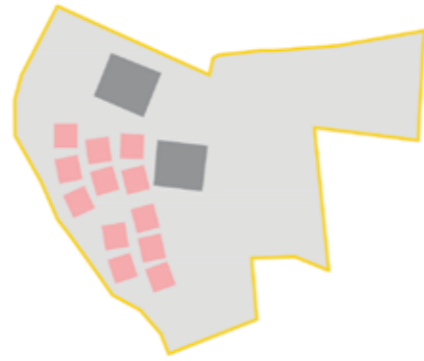
Projekt turističkog kompleksa Vitis Navale (“Pristanište vinove loze”) nastavlja se na ranije izrađeno urbanističko rješenje pod nazivom “Agrarni urbanizam”. Ime projekta proizašlo je iz glavne urbanističko-arhitektonske teme turističkog kompleksa koji inkorporira ideju suživota turizma i poljoprivrede, uzgoja vinove loze i vinarije.

Urbanističke postavke rješenja temelje se na slaganju pojedinih elemenata poput kolača jedan na drugog kako bi se formirala prepoznatljiva slika otočkog mjesta. Pogled kreće s mora gdje su u prvom planu plaže i šetnica, u drugom planu je zeleni pojas, iza njega turističko selo. Izduljena lamela hotela povučena je u pozadinu, iza nje je prometnica, a prirodni krajolik čini zeleni paspartu cijele kompozicije. Odluka da se objekti manjeg mjerila smjeste u donji dio parcele proizašla je iz želje da volumen hotela ne dominira u pješačkoj vizuri s javne šetnice. Oblikovanjem hotela naglašava se njegova horizontalna dimenzija, a njegov je volumen dodatno “olakšan” perforacijama kroz koje okolni krajolik postaje prisutniji. Prostori tih perforacija udomljuju javne sadržaje, prolaze, zelenilo te omogućuju poglede prema moru i prirodi. Javni se hotelski sadržaji nalaze u prizemlju na krovu dok se spavaonice za goste nalaze između. Takvo funkcionalno zoniranje prepoznaje se u oblikovanju pojedinih etaža: javne etaže su najvećim dijelom otvorene i transparentne te dostupne svim korisnicima, a smještajne etaže presvučene su brisolejima od perforiranog lima, koji lođama spavaonica omogućuje privatnost, a fasadi hotela daje dodatnu dinamiku.

Koncepcija bungalova inspirira se u formama i graditeljskim praksama koje nalazimo u okolini. Ideja je bila afirmirati zatečene obrasce gradnje, pa čak i one neformalne, te ih pretvoriti u novi oblikovni jezik turističkog sela. Tako nastaju kućice koje se sastoje od dva izmaknuta volumena kako bi se stvorilo prednje i stražnje dvorište. Jedan je volumen okrenut prema ulici, a drugi, privatniji, fokusiran na prostor uz bazen. Bungalovi su raspoređeni u tri klastera svaki sa svojim uličicama i mjestima susreta.

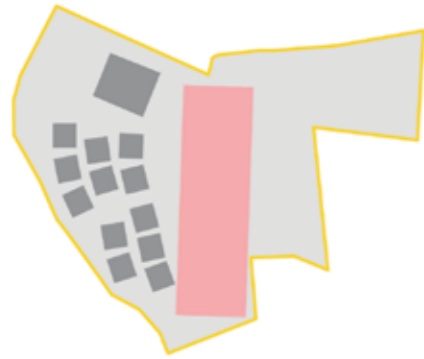


Trenutno stanje parcele: osim dva postojeća paviljona hotela veći dio parcele je neizgrađen.



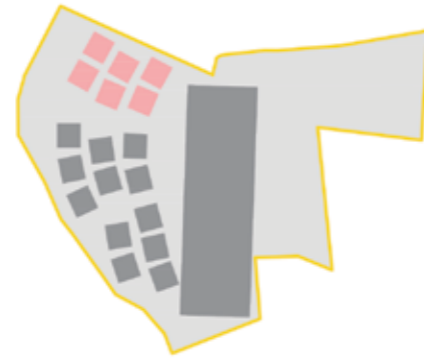
1. Faza

Prva faza kreće izgradnjom bungalova na slobodnom sjeverozapadnom djelu parcele uz lungomare. Ideja je da istovremeno postojeći hotel radi i generira profit.



2. Faza

U sljedećoj fazi gradi se ruši se jedan postojeći paviljon i gradi novi hotel. Drugi paviljon se zadržava u funkciji, a nakon izgradnje novog hotela služi kao pomoćni objekt za bungalove.

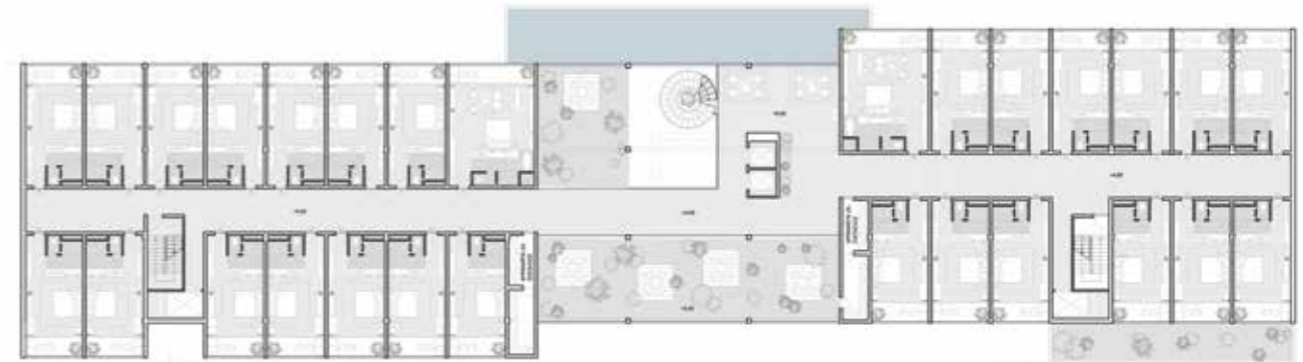


3. Faza

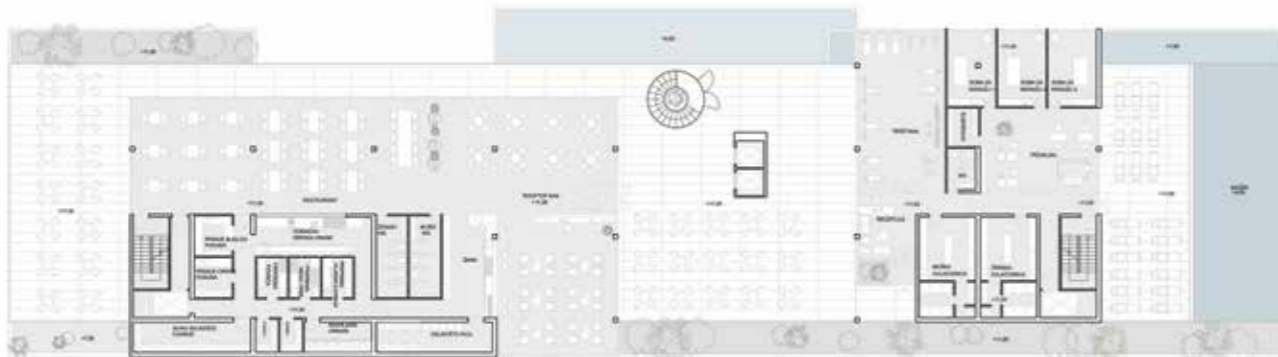
Zadnja faza projekta jest rušenje preostalog paviljona i gradnja šest dodatnih kućica na njegovoj lokaciji.. Turistički kompleks se sada sastoji od završenog turističkog sela s 18 bungalov kategorije 5\* i hotel 4\* zvjezdice s 55 soba.



Situacijski nacrt s prikazom prizemlja hotela



Tlocrt 1. kata hotela



Tlocrt prizemlja hotela



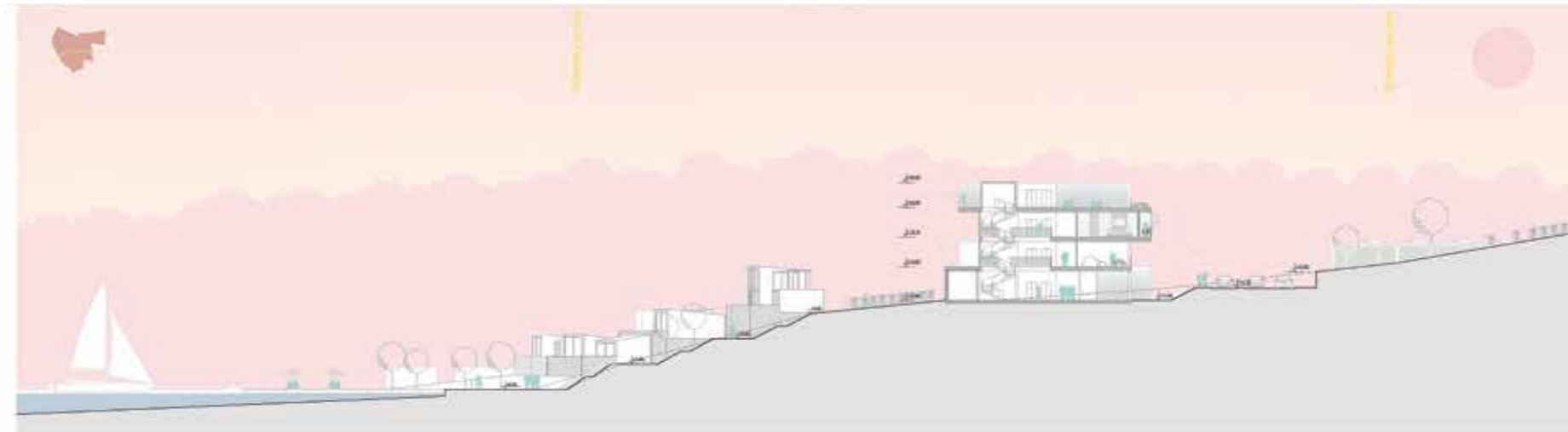
Tlocrt 2. kata hotela



60

61

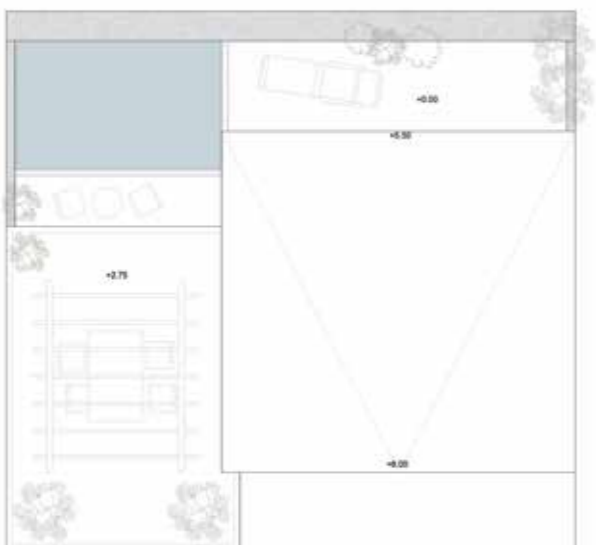
Presjek kroz turistički kompleks



Tlocrt prizemlja turističke vile



Tlocrt 1. kata turističke vile



Tlocrt krovne etaže turističke vile

Pogled na hotelski kompleks Vitis Navale iz smjera Luke, vizualizacija



# HOTEL KAO NOVA TOPOGRAFIJA

62

63

IVANA MIMICA  
BRUNA MASLOV

Ovo arhitektonsko rješenje turističkog kompleksa u mjestu Luka nastavlja se našu ranije koncipiranu urbanističku strategiju pod nazivom "Strategija slučajnih praznina". Sustav novih hotelskih sadržaja koncipira se poput topografije pomoću terasa i kaskada koje izlaze iz terena te se povezuju u sustav otvorenih javnih prostora Luke. U rješenju turističkog kompleksa jedna od prvih projektantskih odluka bila je odvajanje javnih (zajedničkih) od privatnih (smještajnih) hotelskih sadržaja. U tri od ukupno sedam postavljenih kaskada smješteni su zajednički sadržaji hotela: prizemna etaža s ugostiteljskim sadržajima uz lungomare, središnja etaža hotela s recepcijom, lobijem i restoranom te najviša točka tzv. *UP-point* s barom i vidikovcem. Između javnih sadržaja nalaze se četiri smještajne etaže: dvije etaže hotelskih soba i dvije etaže vila za najam. Svi sadržaji hotela u poprečnom smjeru povezani su javnom putanjom koja se od lungomara, preko smještajnih i javnih etaža provlači do najviše točke hotela *UP-point-a*.

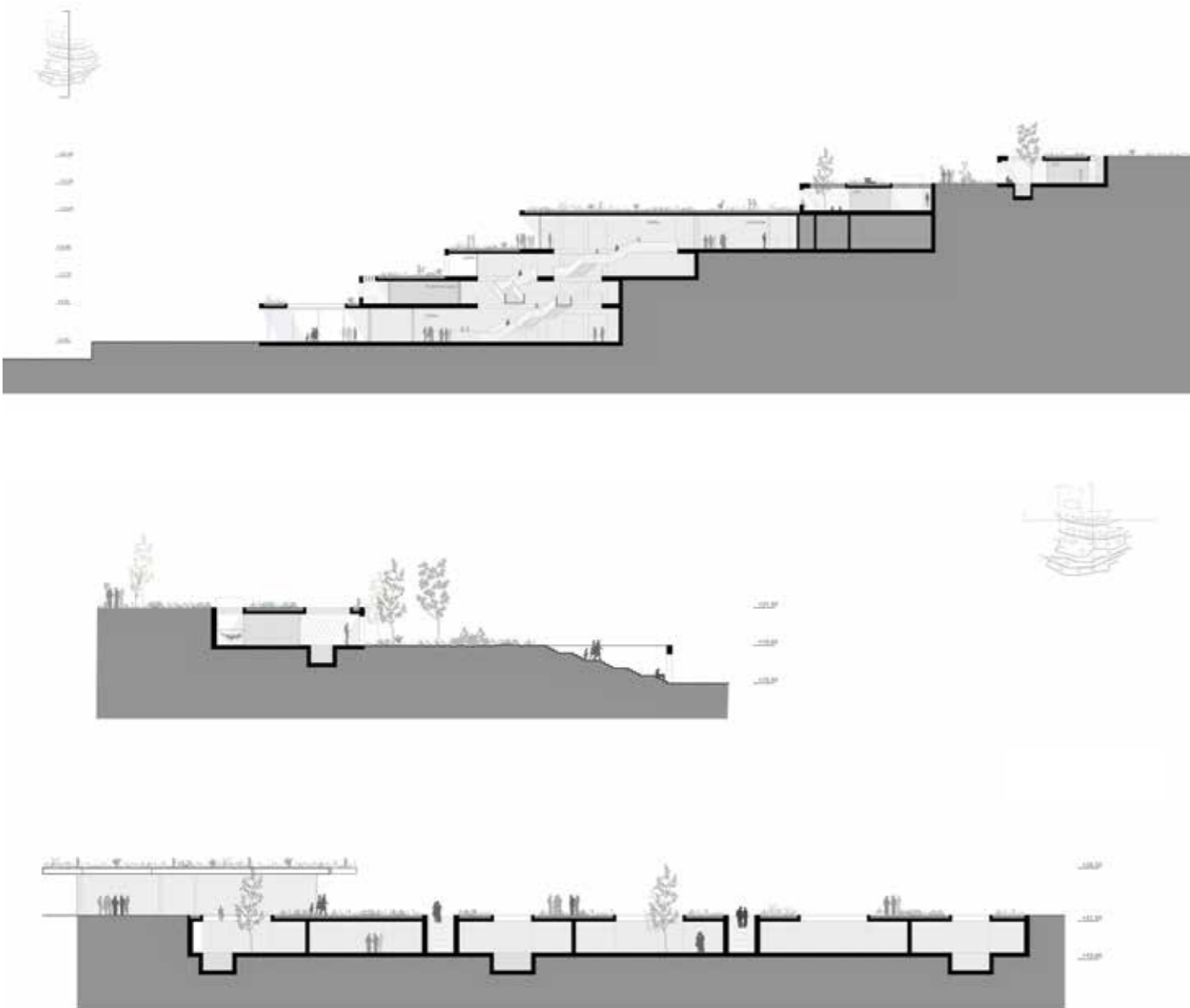
Različito sadržaja naglašena je oblikovanjem, pa su javne etaže potpuno ostakljene i transparentne, a fasade smještajnih etaža oblikuju se kao perforirani zidovi, naglašeni u svojoj horizontalnoj dimenziji. U presjeku, duboki atrij prolazi kroz sve etaže i omogućava direktnu povezanost svih zajedničkih sadržaja hotela – spa centra, fitnesa i restorana s bazenom i morem. Hotelske sobe uvučene su iza zida koji tvori dvostruku fasadu, a ritmom otvora kadrira izabrane slike i poglede. Mjestimičnim izostavljanjem jedinca iz rastera soba stvaraju se unutarnja dvorišta koja s centralnim atrijem unose svjetlost i dinamiku u inače mračan prostor unutarnjih hotelskih komunikacija.

Arhitektonsko rješenje vila za odmor temelji se na diferencijaciji zatvorenih i otvorenih prostora te prostora promjenjiva karaktera koji ih povezuju. Spavaći prostori odvojeni su središnjim prostorom dnevnog boravka koji ovisno o dobu godine i želji posjetitelja mijenja karakter iz toplog zatvorenog u otvoreni natkriveni prostor. Svaka jedinica ima dva atrija: ulazni sa stražnje strane i atrij prema moru koji završava zidom s precizno kadriranim otvorima. Ulazak u vilu procesija je spuštanja u "pukotinu" u novoj topografiji gdje nas umjesto mraka dočekuje pažljivo projektirani kadar u lučkoj vizuri, u kojem se prostor dnevnog boravka, patia i bazena sjedinjuje s morem i horizontom. Potpunim otvaranjem i spajanjem ova tri prostora različitih karaktera, atmosfera mediteranskog življenja doseže svoj vrhunac.

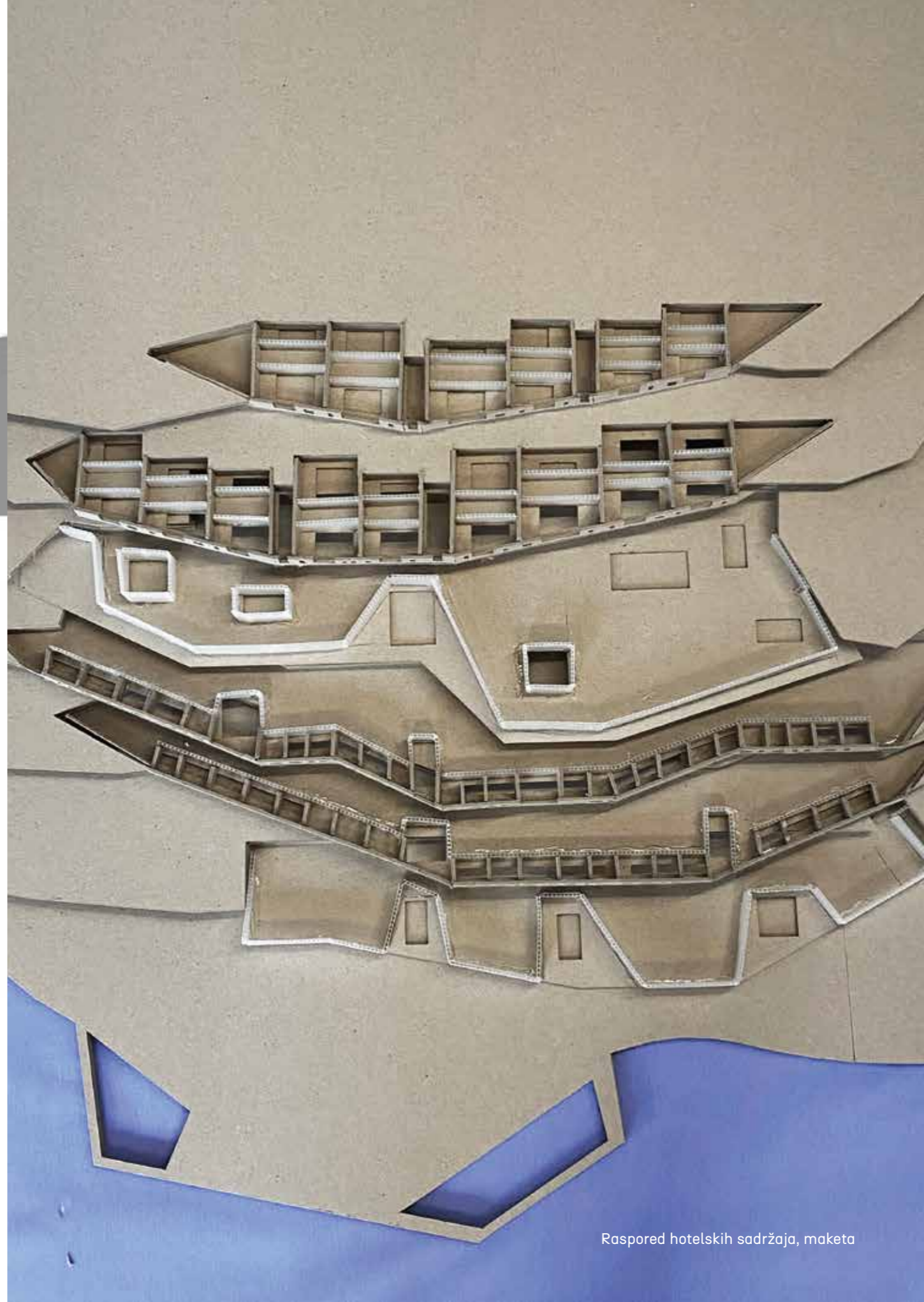


Oblikovanje hotela:  
distinkcija između  
javno-društvenih i  
smještajnih etaža





Presjeci kroz hotelski kompleks



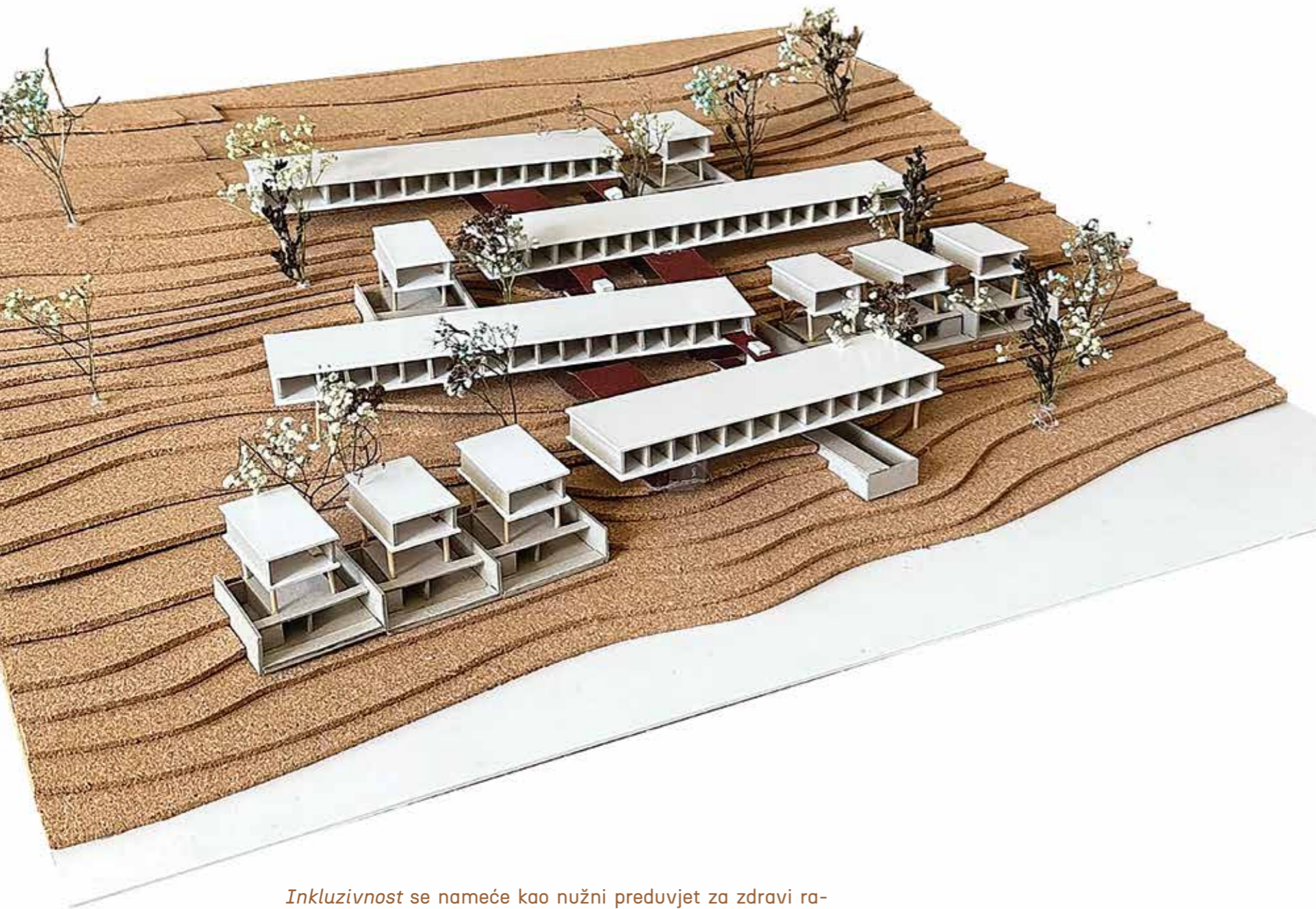
Raspored hotelskih sadržaja, maketa

# “ALL” IN ALL-INCLUSIVE

68

69

MIRA TOMIĆ  
ANAMARIA VEŠTIĆ



*Inkluzivnost se nameće kao nužni preduvjet za zdravi razvoj turizma i njegova skladnog odnosa s lokalnim životom i mjerilom mjesta. Inkluzivnost mora imati svoje temelje u fizičkom prostoru, opipljivoj slobodi kretanja i nedostatku razgraničenja. Prostorna inkluzivnost savršeni je temelj za spontanu društvenu presliku istog koncepta.*

Dosljedno odane uvjerenjima stečenima na razvoju urbanističkih strategija za napredak Luke - da su javni prostori ključni za život otočkog mjesta - postavljamo si težak zadatak: preispitati tipologiju hotela kroz njegovu ulogu u javnom prostoru naselja. Ova značajno velika investicija za čitavo naselje važna je ne samo zbog profita kojeg donosi otvaranjem novih radnih mjesta na otoku već i zbog nezanimarivog otiska kojeg opsegom svog sadržaja neizbježno ostavlja u prostoru. Postavile smo si cilj da bez žrtvovanja ikakvih kvaliteta i zadanih luksuza novog hotela i planiranog turističkog naselja, postignemo da njegov trag u prostoru ishodi pozitivne promjene za urbanizam čitavog naselja. Kao imperativ pri projektiranju namećemo dostupnost značajnog udjela parcele svim stanovnicima i posjetiteljima Luke, a ne samo gostima hotela.

Arhitektonski koncept deriviran je iz šire urbanističke vizije i prepoznavanja važnosti tako velikog novog sadržaja (hotela) kao stvorene mogućnosti za unaprjeđenje javnog prostora, a posljedično i kvalitete života malog otočkog mjesta. Istovremeno, strmi pad terena postao je nit vodilja za prostorno-društvenu kompoziciju ove trodimenzionalno zapletene strukture kontakata, povezivanja i razdvajanja, kontrole i slobode, domicilnog i stranog. Upravo ono što bi po svojoj uvriježenoj prirodi trebalo biti nespojivo i paradoksalno povezujemo u koherentnu cjelinu. Kao posljedica toga, javlja se jedna inverzija uobičajenog stanja – javnost se uvlači duboko u parcelu, dok se privatnost postupno gradira prema njenim rubovima. Naravno, uzimajući u obzir osnovne potrebe i želje prosječnog korisnika hotela, nije zanemarena potreba za privatnošću i ispunjavanjem univerzalne želje svih budućih gostiju – neometanim pogledom na more kadriranim iz potpune privatnosti iznajmljene sobe ili apartmana.

Prostorni ansambl turističkog naselja tako se prirodno razvija u kaskadnoj formi uspinjući se od priobalne linije do gornjeg ruba parcele. Jednostavne lamele soba rahlo postavljene u smjerovima slojnica pojedinog dijela terena odižu se od tla kako bi u toj istoj kompoziciji mogle omogućiti sasvim propusno i prohodno prizemlje, ostavljajući zatečeni divlji i strmi teren gotovo netaknut. Šuma kosih stupova koji nose izdignute trake hotelskih soba sklapa se s ambijentom postojeće borove šume u koju su lamele utopljene. Svi javni sadržaji hotela, staklene su mase koje se u gotovo bestežinskom stanju prostiru po terenu u padu, mekano povezujući odvojene trake soba iznad. Osim što se formiraju

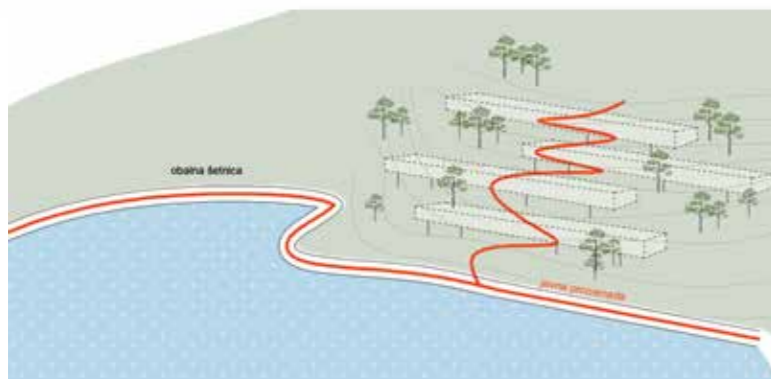
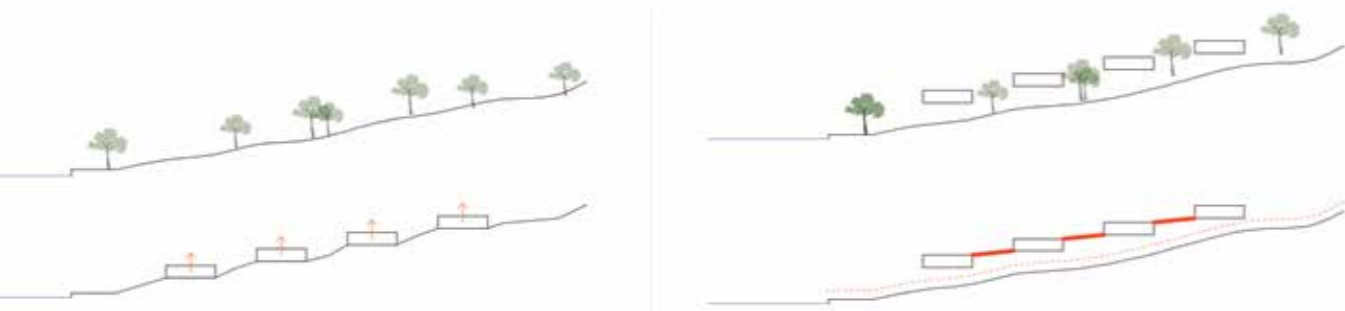
kaskadni javni prostori posebnih ambijenata uspostavlja se dinamična igra međuodnosa različitih dijelova hotela, kao i brisanje inače uvriježene ekskluzivnosti hotelskih sadržaja. Kroz samo srce kompleksa, pulsira javna zelena šetnica koja neprekidno izmjenjuje energiju sa zajedničkim prostorima hotela koji je tangiraju.

Zbog propuštanja javnosti u samo središte hotela, privatnost njegovih sadržaja povećava se prema obodu parcele. Upravo zato su kuće za odmor, namijenjene gostima koji žele dodatnu razinu privatnosti i samostalnosti, smještene kao lateralni produžeci postavljenih traka hotela. Takva je projektantska odluka donesena, ne samo zbog formalnih dosljednosti urbanističkih obrisa rješenja, već zbog iskorištavanja najvećih prednosti lokacije (pogleda, privatnosti), ali također i zbog praktičnosti izvođenja građevinskih radova na vrlo strmom terenu. Kuće za odmor formiraju se u specifičnom presjeku: izdignute od terena s pridruženim platoom u prizemlju postavljene su dvosobne kuće, a jednosobni apartmani za parove "skrivaju" se u suterenu upuštenom u prirodni teren ispod.

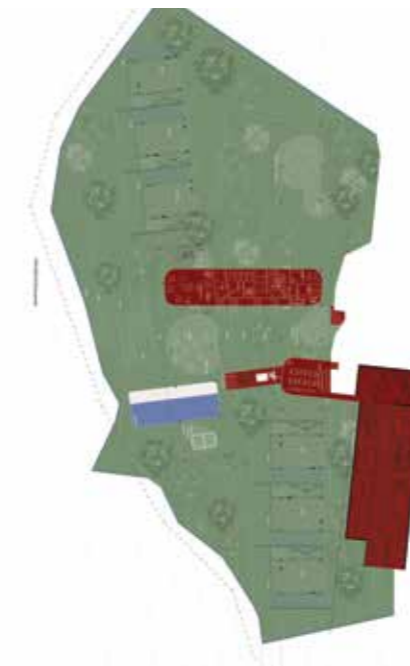
Kao kraj cijele priče, ostaju samo bijele trake utopljene u šumi, bez jasnog početka i kraja, kao naznaka svima dostupnog prostora i života kojeg skrivaju ispod sebe.

70

71



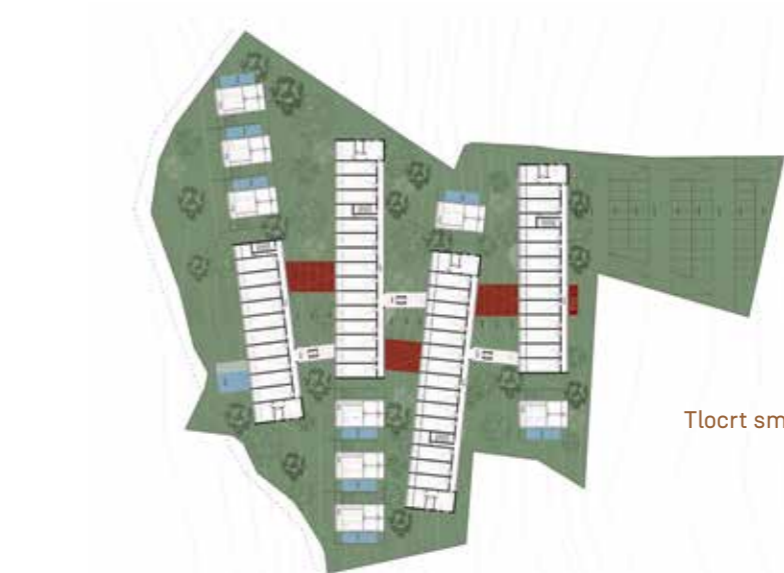
Prikaz koncepta: smještajne lamele odignute od tla, otvoreno i javno dostupno prizemlje, naizgled netaknuta zatečena topografija terena



Tlocrt gospodarske etaže



Tlocrt etaža u kontaktu s terenom



Tlocrt smještajnih etaža



Presjek kroz hotelski kompleks



Prostorni prikazi



# RASPRŠENI HOTEL

JOSIP KLARIĆ

74

75



## UVRIJEŽENI PRISTUP VS. DISPERZNI PRISTUP

Kod uvriježenog pristupa projektiranju turističkih naselja često postoji stroga podjela na hotelski smještaj i hotelske vile. Takva odluka rezultira kolizijom u mjerilu volumena; hotelska zgrada pojavljuje se kao volumen velikog mjerila uz koji se nalazi niz malenih volumena vila. Ovaj zadatak iskorišten je kako bi se ispitale mogućnosti projektiranja nečeg suprotnog od te uvriježene tipologije i to upravo pomoću varijante disperznog hotela. Disperzni hoteli u pravilu su disperzirani kroz čitavo naselje, selo, grad, otok ili regiju. Ovim projektom taj se koncept primjenjuje na samo jednoj parceli.

## MJERILO NASELJA

Kako bi se izbjegla stroga podjela na veliki i male volumene, odnosno na hotel i vile, hotelski objekt usitnjen je u niz manjih volumena - hotelskih paviljona koji su raspršeni po parceli skupa s bungalovima. Usitnjavanje mjerila uzima u obzir kontekst u kojem se projektira i ima za namjeru poštovati ga; Luka je malo otočko naselje koje ne pamti velike prostorne intervencije.

## PROSTORNO SOCIJALNI "MIX"

Usitnjavanjem i međusobnim prožimanjem sadržaja hotela dobije se prostorni "mix" ove dvije vrste smještaja i intenzivira se mogućnost susreta i socijalne interakcije između gostiju hotela i gostiju smještenih u hotelskih vilama.

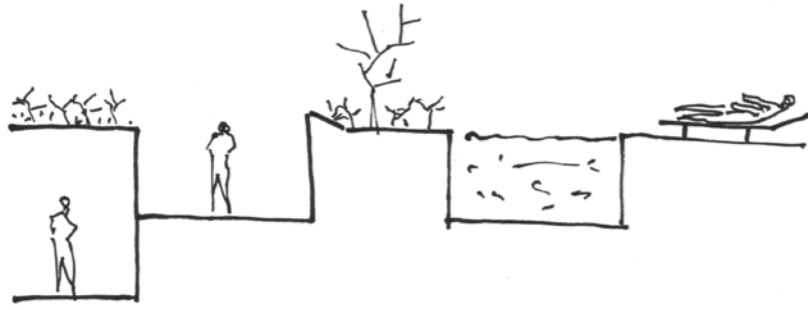
## SUHOZIDI

Lokacija novih turističkih sadržaja nalazi se na prilično strmoj padini. U lokalnoj tradiciji za formiranje terasa na strmom terenu koristili su se suhozidi. Referirajući se na tu metodu, slojnice ove prirodne strmine se u "prepariraju" na način da to postaju izlomljene linije u prostoru. Na temelju postavljenih linija tih novih "suhozida" formiraju se izgrađeni prostori. To su volumeni koji prate topografiju terena te i sami postaju topografija. Kroz presjek je vidljivo da je postojeća kosina terena preparirana tako da ju se reže i manipulira s njom na način da su objekti djelomično umetnuti u nju, a djelomično vire iz nje.

## ZELENI TEPIH

Nastavno na temu mjerila naselja i usitnjavanja volumena iduća odluka jest da ti manji volumeni minimalno "strše" u prostoru. Prethodno formirane trake suhozida sada postaju zelena topografija koja se prelijeva po terenu - kao "tepih" ispod kojeg su uvučeni svi sadržaji.





Odnos komunikacija i smještajnih jedinica, skica presjeka

### SUŠA

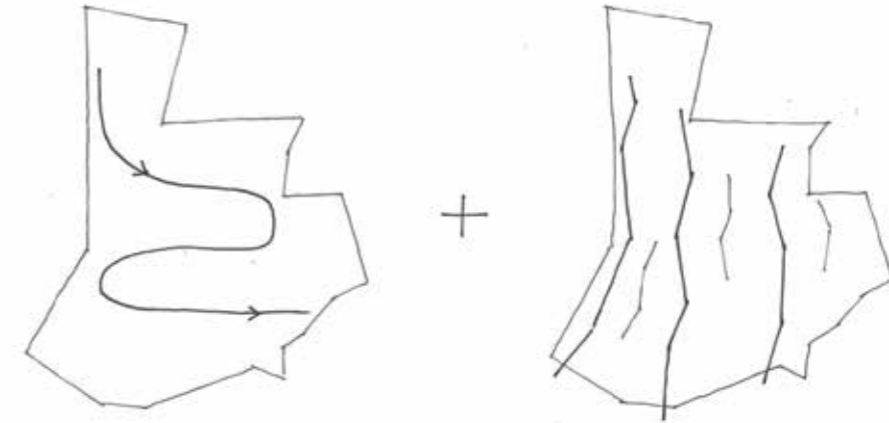
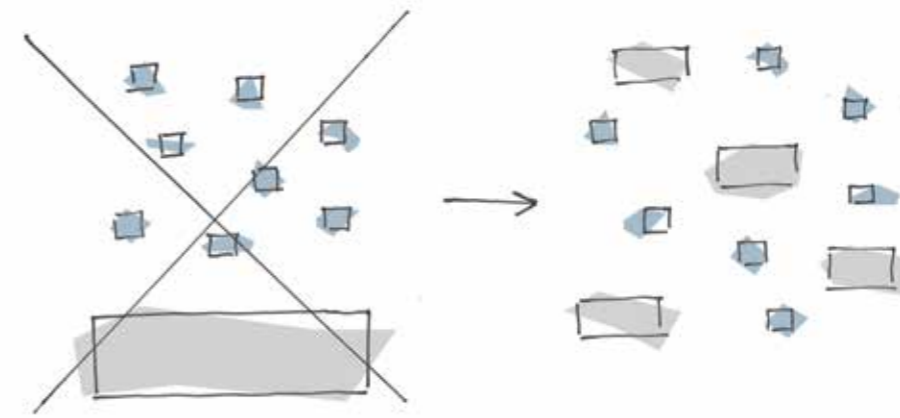
Budući da naselje Luka nema izvora pitke vode čini se pomalo ludo arhitektonski koncept bazirati na "zelenom tepihu". Ipak, istraživanjem vrste biljaka koje mogu rasti u ovom klimatskom podneblju, opravdana je ova odluka. Odabrane su biljke kao što su: čuvarkuća, kamilica, gospina trava, majčina dušica, smilje, sikavica, stolisnik, motar, pelin, proso. Ove biljke imaju vrlo male zahtjeve za vodom i tokom ljetnih mjeseci potrebno ih je zaliti svakih 3 - 4 tjedna.

### KRETANJE

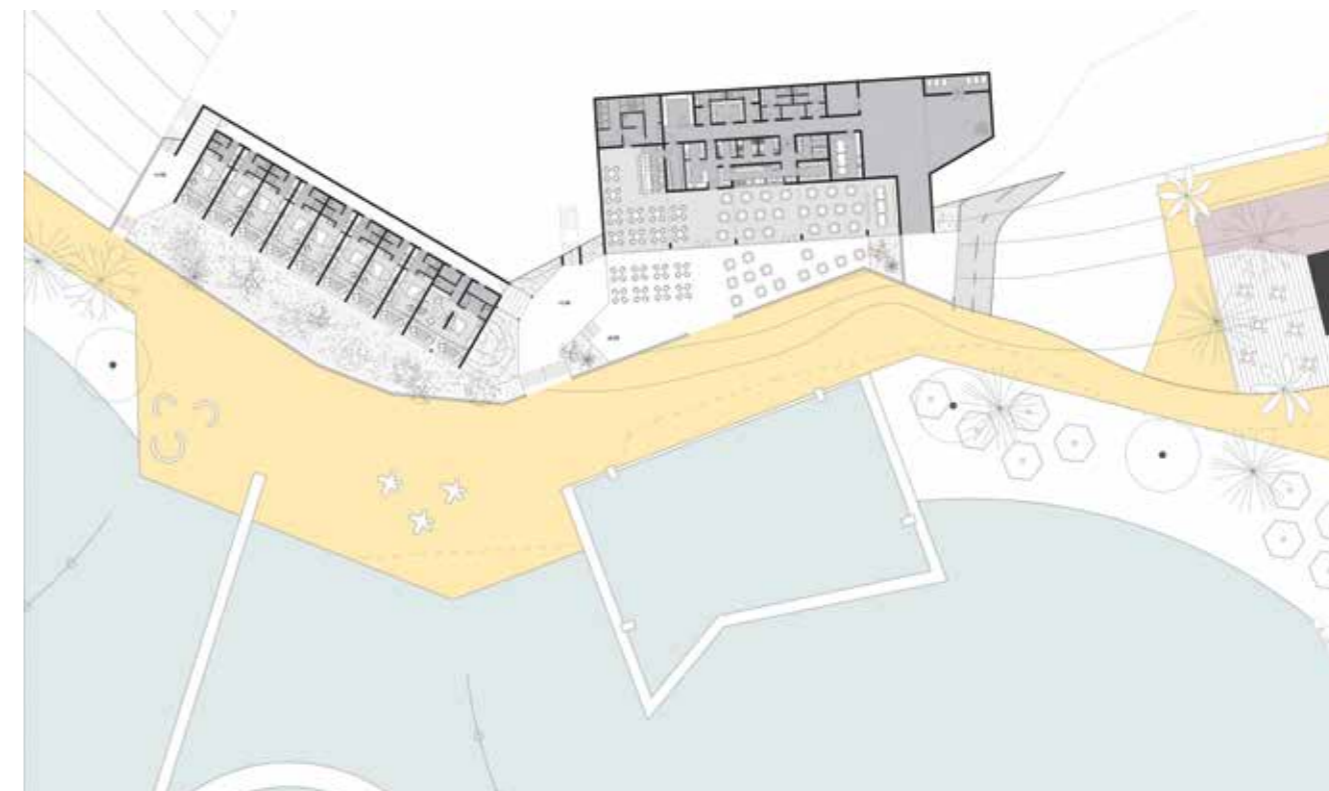
Kretanje unutar sklopa riješeno je dvama međusobno preklapljenim sustavima. Prvi sustav je kolno-pješačka spirala koja započinje na vrhu parcele, od parkirališta i pristupnog objekta te završava pri dnu sklopa. Ona je namijenjena za pješačko i biciklističko kretanje te po potrebi za pristup električnim golf vozilima. Postavljena je po slojnicama terena, a visinska razlika savladava se rampama. Drugi sustav je mreža poprečnih veza koje poput nekog krvožilnog sustava nadopunjuju prethodno spomenutu spiralu. Budući da se kretanje ovim poprečnim sustavom odvija preko otvorenih stubišta, namijenjen je isključivo za pješake.

### INTIMA

S obzirom da kroz gotovo cijeli sklop prolazi kolno-pješačka ulica postavlja se pitanje postizanja adekvatne intime smještajnih sadržaja. Zadovoljenje tog zahtjeva riješeno je kroz presjek na način da je ulica upuštena u teren te s jedne strane omeđena suhozidom koji priječi mogućnost pogleda na bazen i terase bungalova. S druge strane omeđena je hodnikom hotelskih paviljona čime se unosi svjetlo u prostor hodnika, ali ujedno omogućava vizualna komunikacija i interakcija između korisnika u ulici i hodniku.

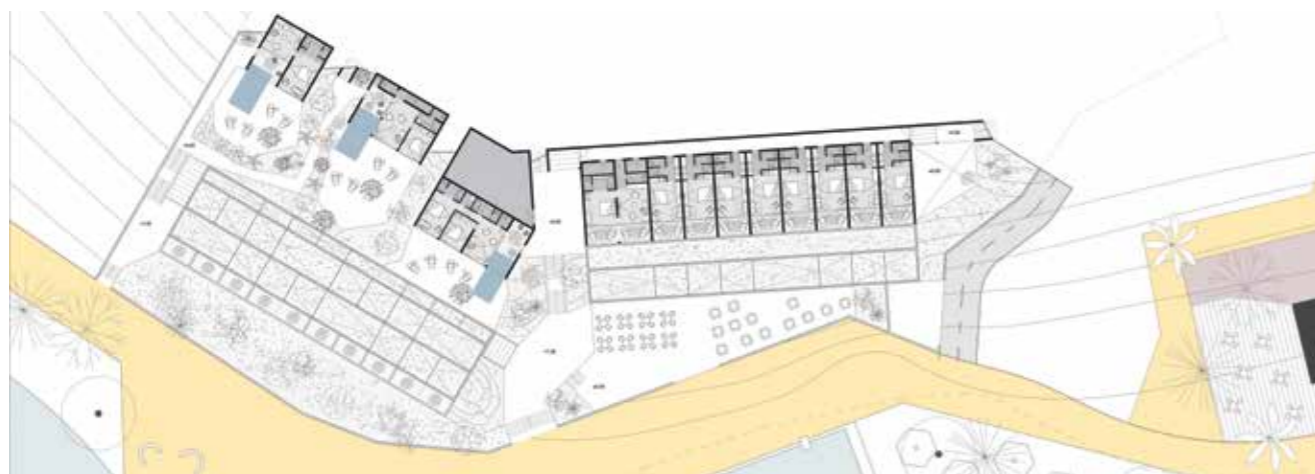


Koncept: hotelski sadržaji su organizirani u niz manjih paviljona raspršenih po parceli kako bi se prilagodili mjerilu Luke



Tlocrt etaže 1

78



Tlocrt etaže 2



Tlocrt etaže 3

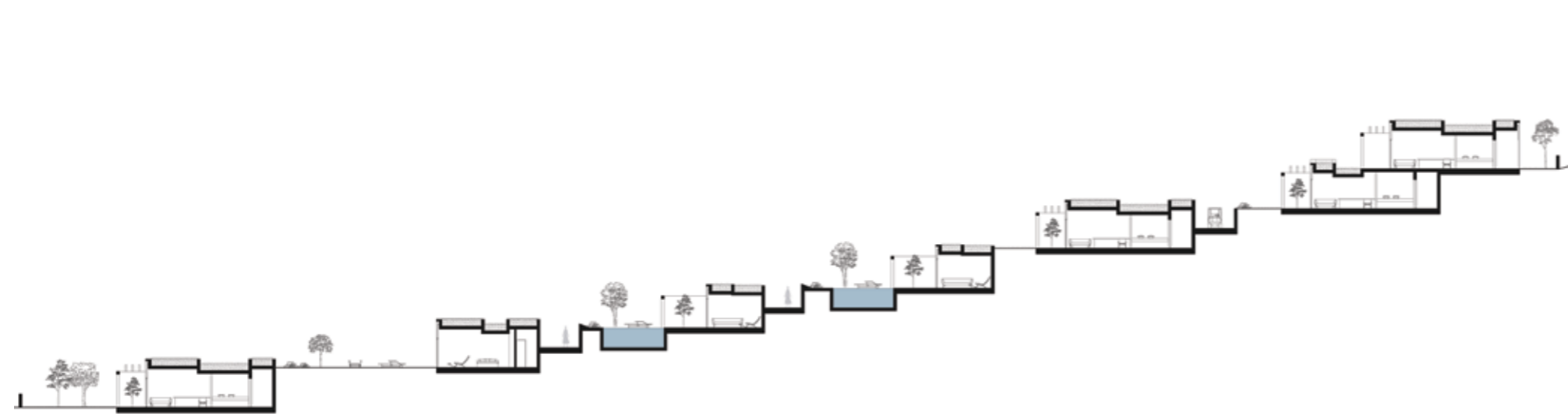
79



Tlocrt etaže 4



Tlocrt najviše etaže (etaže 7)



Presjek kroz hotelski kompleks



# HOTEL MAIORI I VILE BOSAVE

ANA IVANČIĆ  
TONI TOKIĆ

82

83

*Insula Maiori* (rim.) povijesni naziv za Dugi otok, 1289.  
*Insula Bosae* (rim.) povijesni naziv za jedno od naselja na otoku, 1327.

Projektiranjem hotela i turističkog naselja cilj je bio što manje narušiti prirodni izgled terena te postići određenu kompozicijsku mekoću i razigranost. Hotel je projektiran u obliku terasa koje prate prirodni pad terena, djelomično se u njega ukopavajući. Unutar glavnog longitudinalnog volumena hotela postavljene su smještajne jedinice prema zadanom programu (49 soba i 5 apartmana), od kojih svaka ima neometan pogled na more. Niski, terasasti volumen hotela mjestimično poprečno zasijecaju prostori zajedničkih sadržaja: ulazni prostor s lobijem i barom, hotelski fitness i beach bar. Ti se prostori dimenzijama, oblikovanjem i materijalizacijom oblikovno ističu u pojavnosti volumena hotela, stvarajući prepoznatljiv arhitektonski motiv.

Vile turističkog naselja projektirane su kao urbanistički sklop više različitih tipova slobodno postavljenih u šumskom krajoliku. Najmanje vile podignute su na stupove, imaju pogled od 360°, a u prizemlju posebnu atmosferu natkrivenog vanjskog prostora u prirodi. Vile na tlu oblikovane su kao "nakupine" kubusa veličine 5 m x 5 m, koje prate pad terena i tamo gdje je potrebno, visinski se razlažu na nekoliko prizemnih razina (najčešće dvije). Kombinacijom zakošenih i ravnih ploha krovova kubusa te podizanjem vila na stupove, intencija je bila postići dinamiku i regionalističku zaigranost, prikladnu mjerilu i kontekstu Luke.



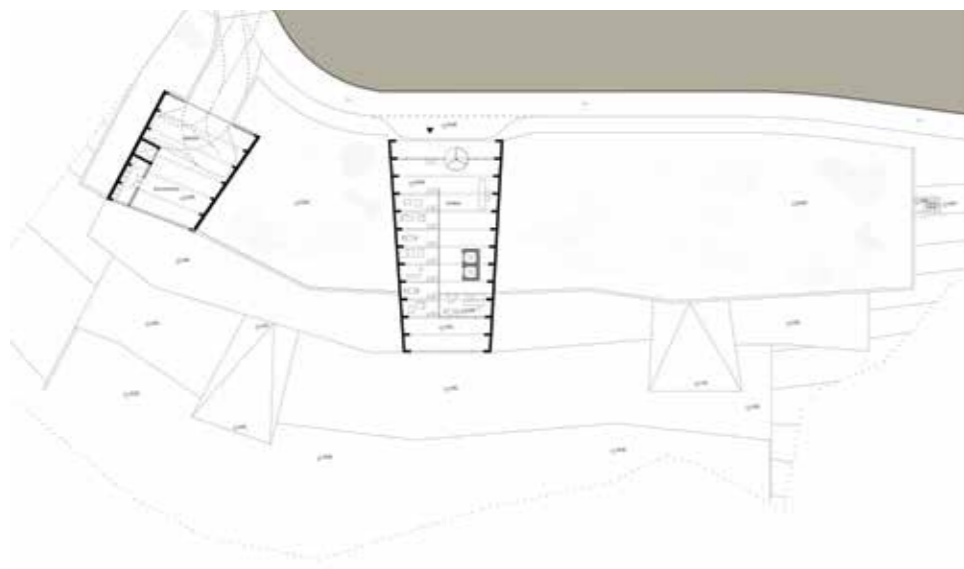


Situacijski nacrt

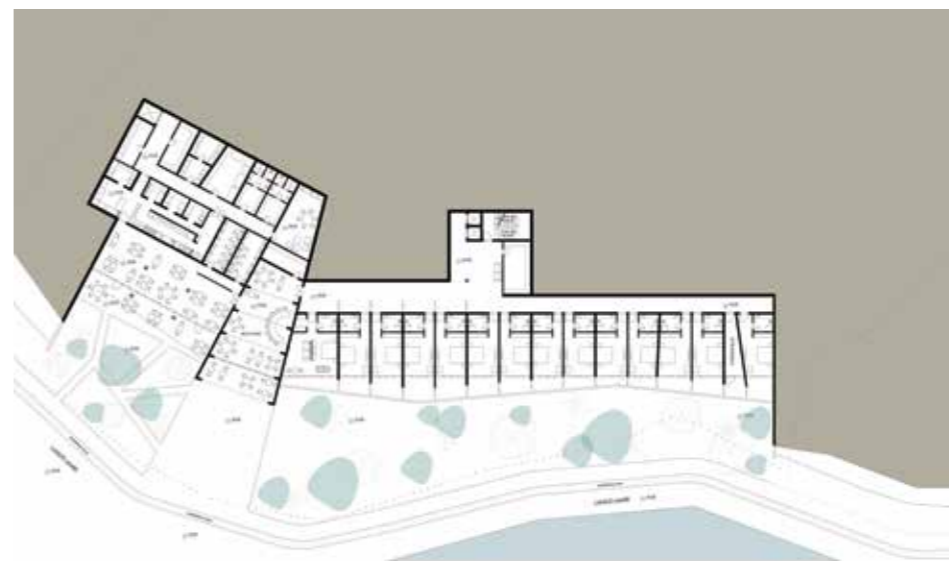
85



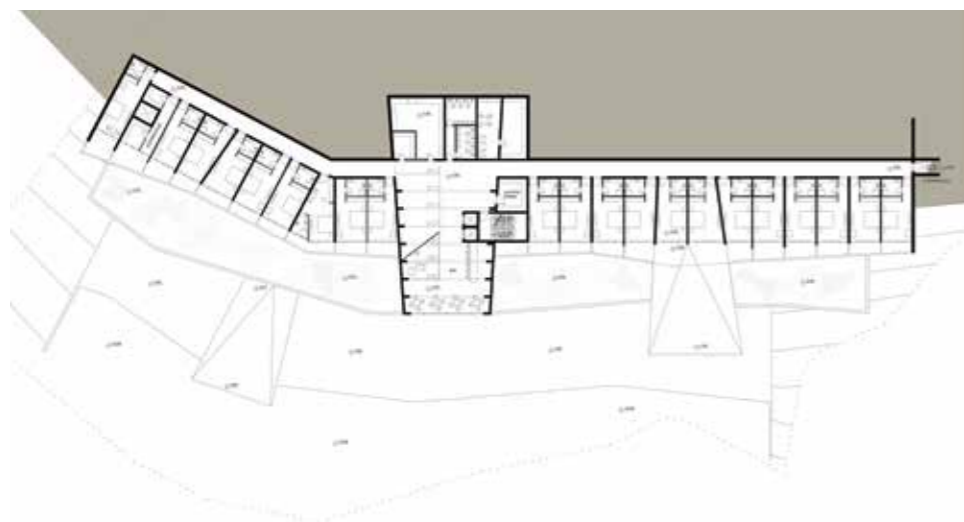
Tlocrt na koti  
-7,00



Tlocrt ulazne etaže  
hotela (+/- 0,00)



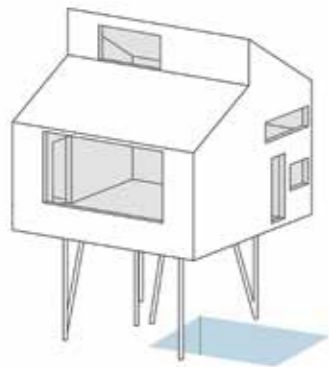
Tlocrt na koti  
-10,50



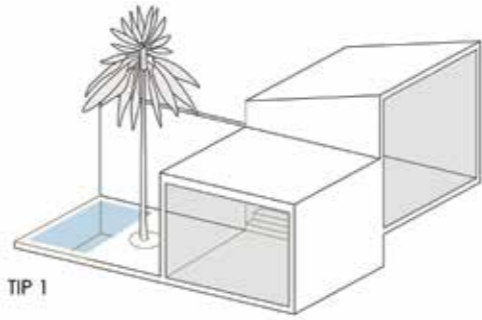
Tlocrt na koti -3,50



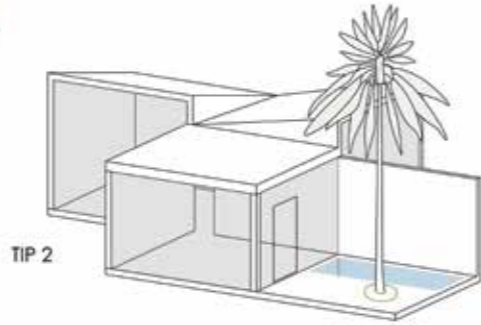
Presjek kroz  
ulazni lobi  
hotela



TIP 3

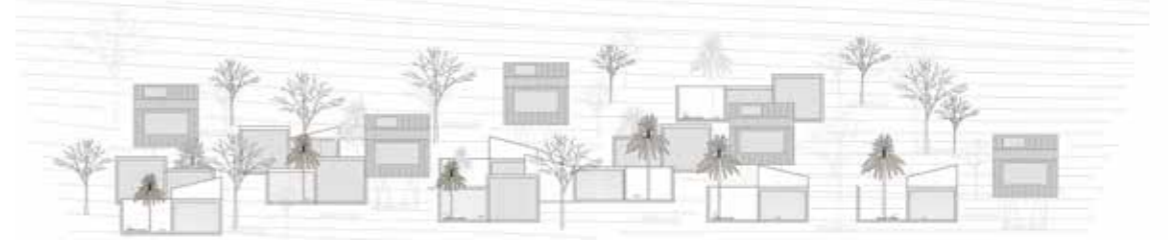


TIP 1

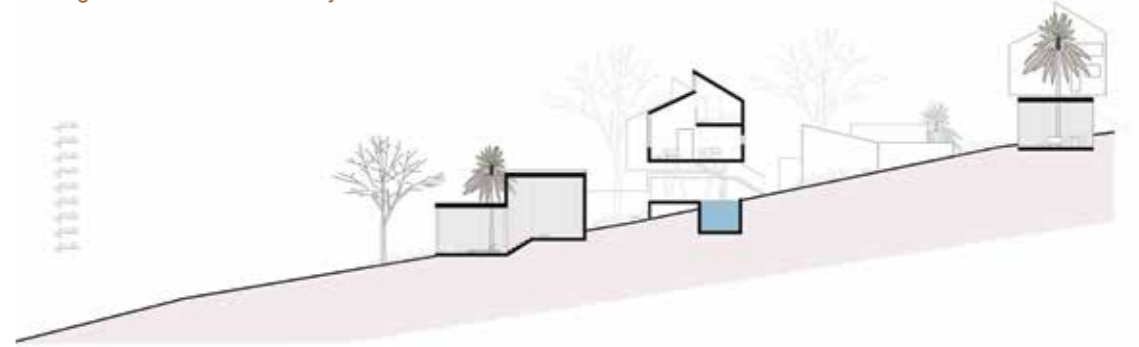


TIP 2

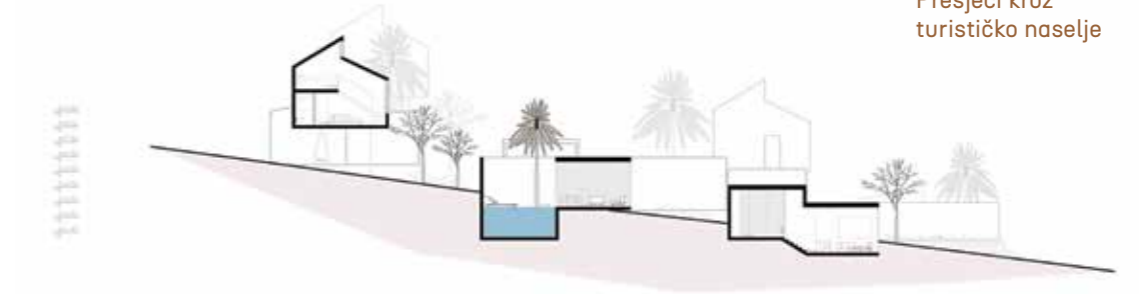
Tipovi kuća za odmor



Pogled na turističko naselje

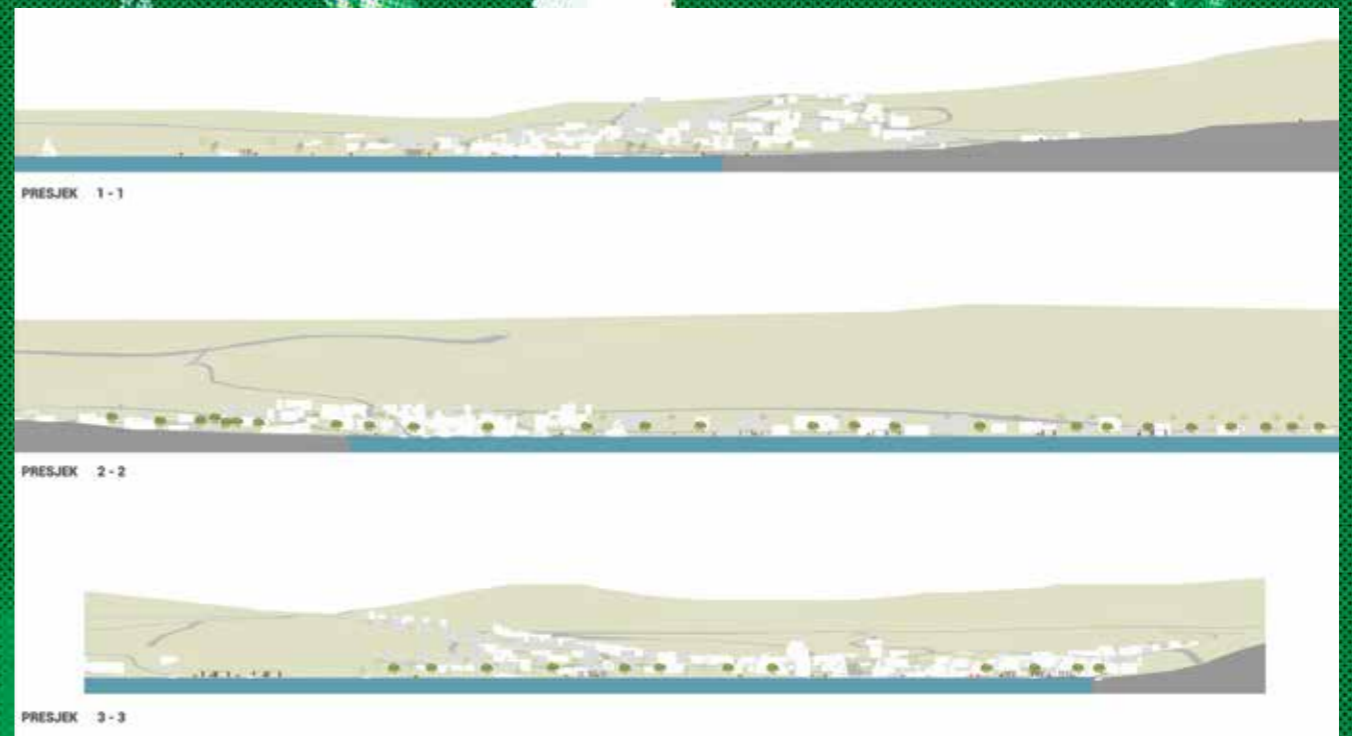
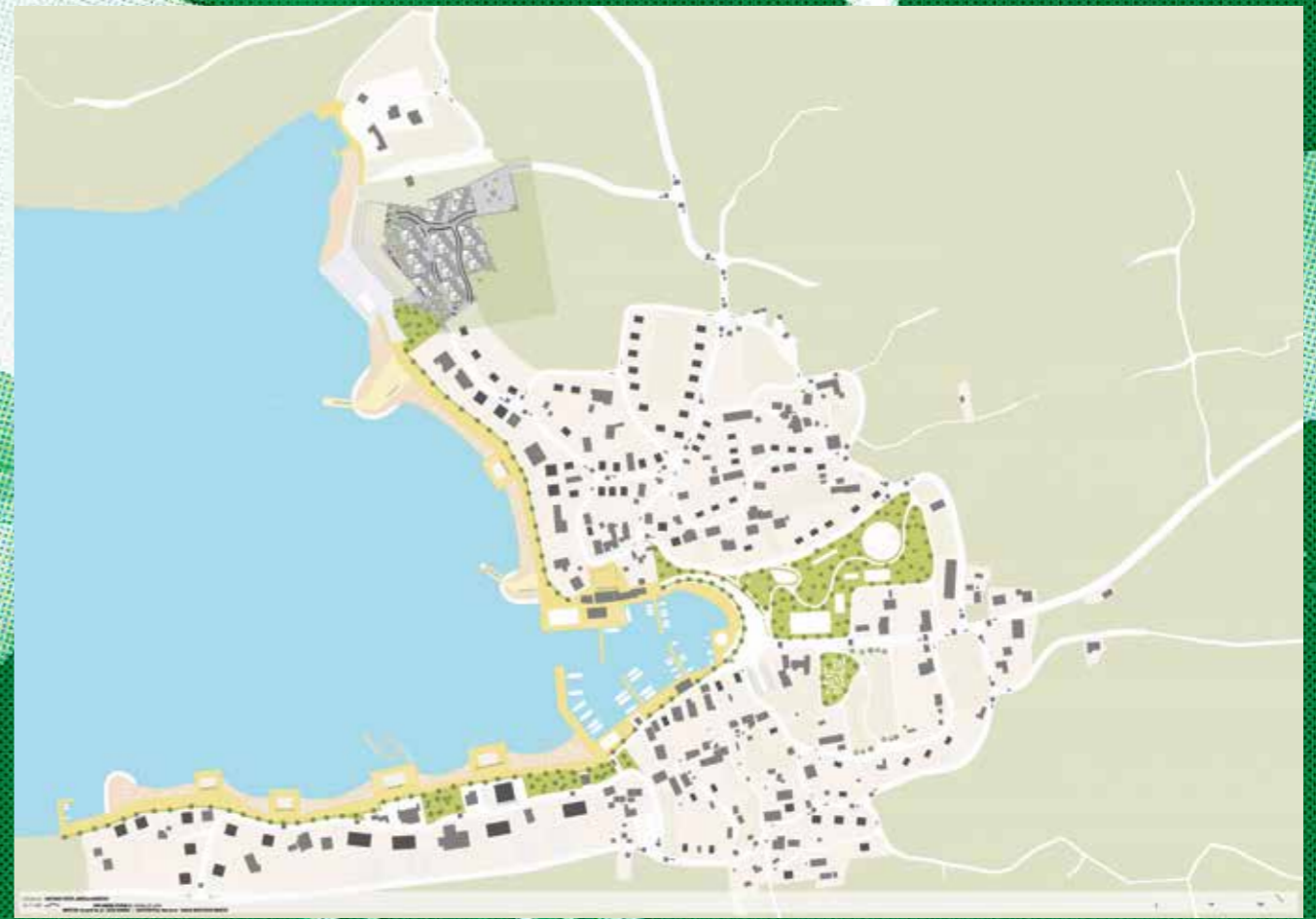


Presjeci kroz turističko naselje





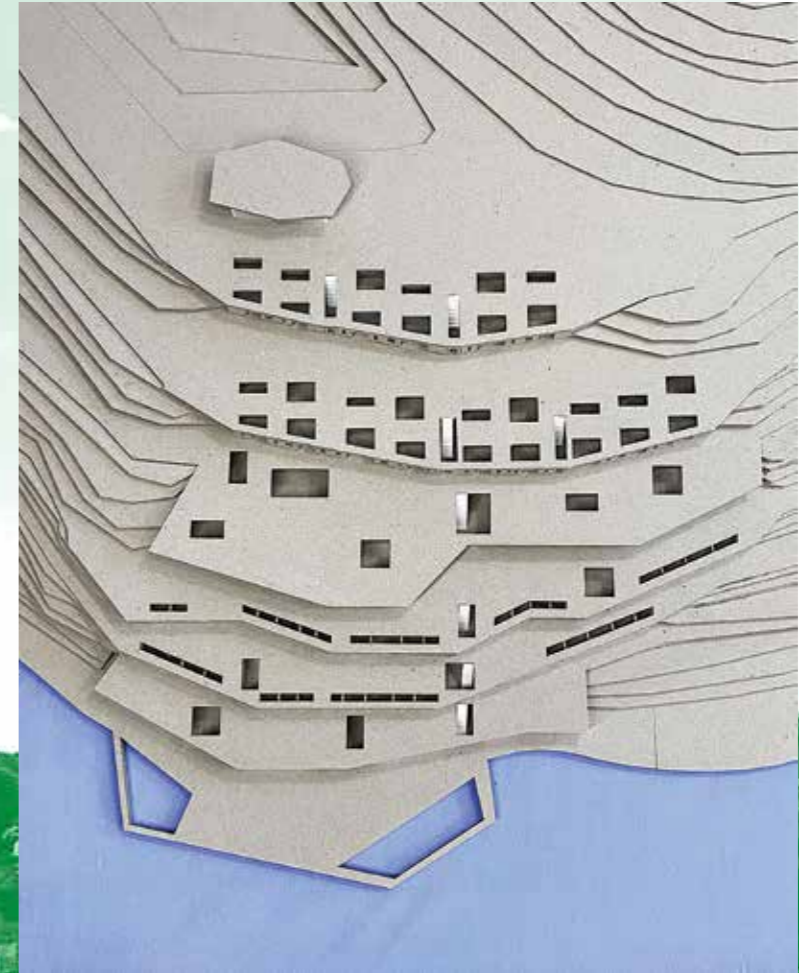
Vizualizacija hotela iz vizure lungomara







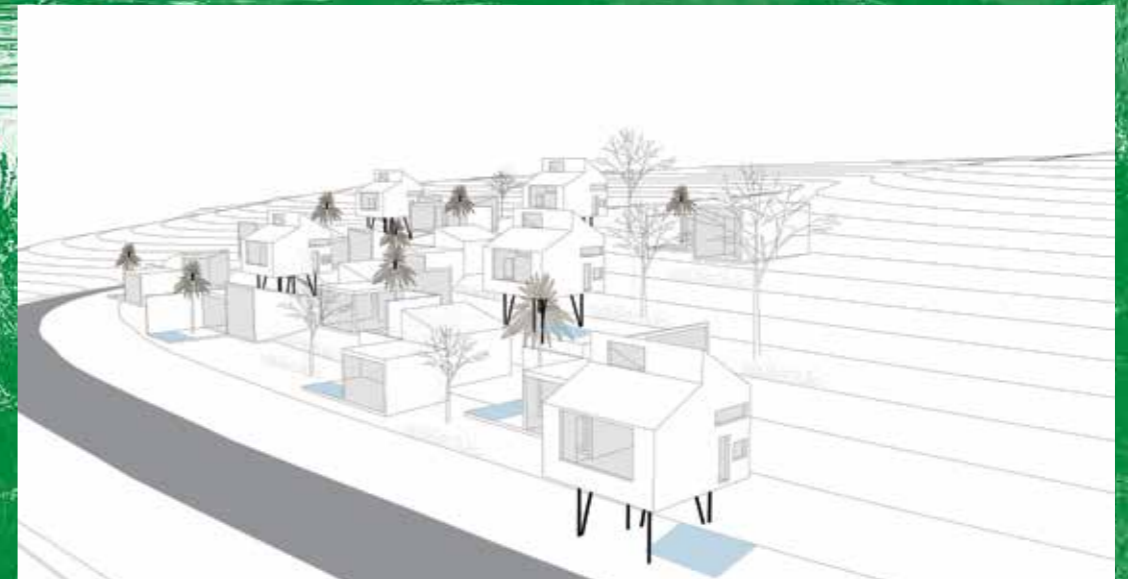
Korina Nika Kučić i Bruno Janković: Hotel Hortus



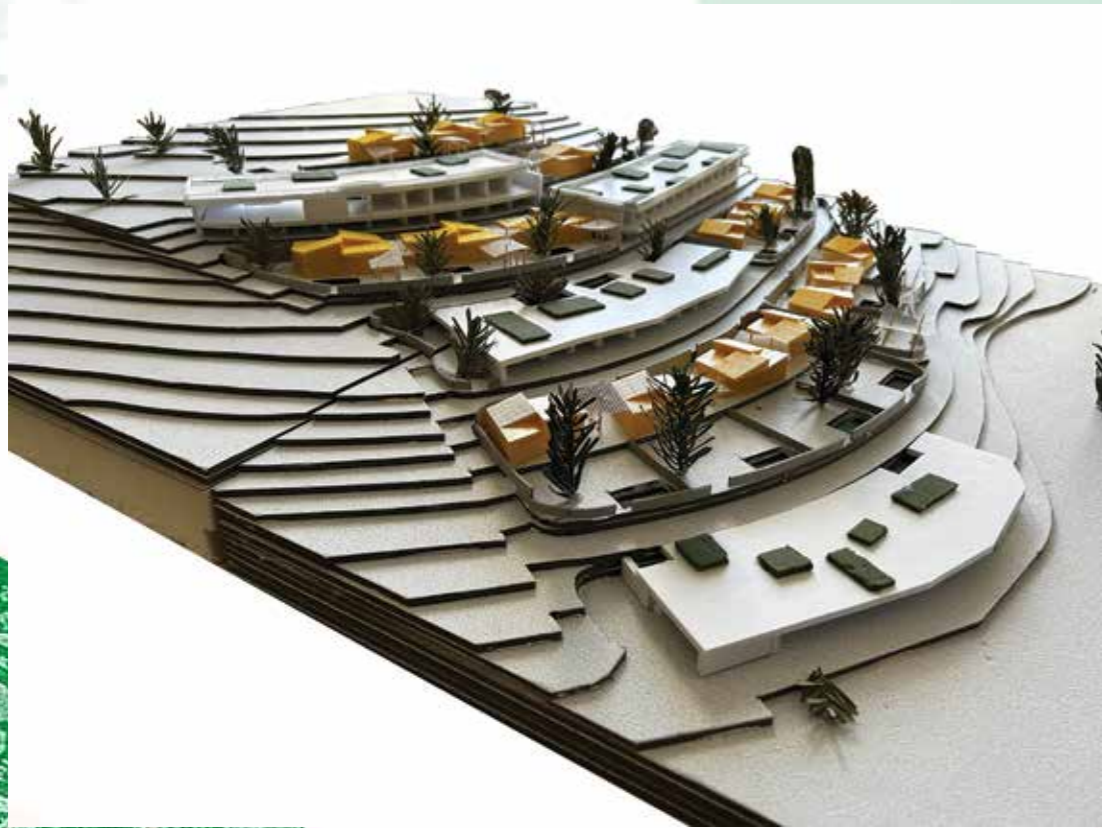
Bruna Maslov i Ivana Mimica: Hotel kao nova topografija



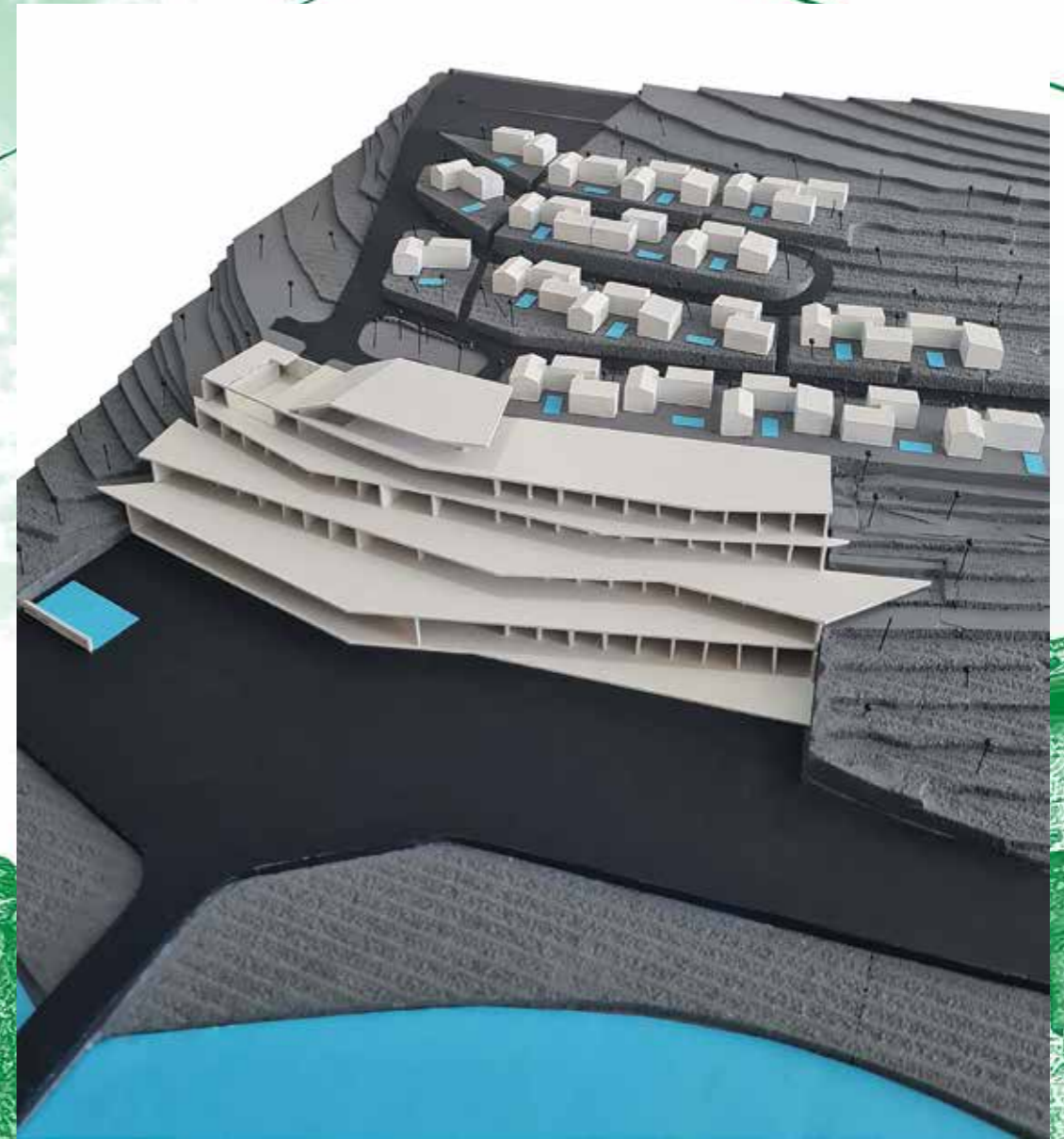
Lucija Zlatar i Nina Lazarević: Misceo



Toni Tokić: Vile Bosave



Nino Tolić: Naselje u naselju

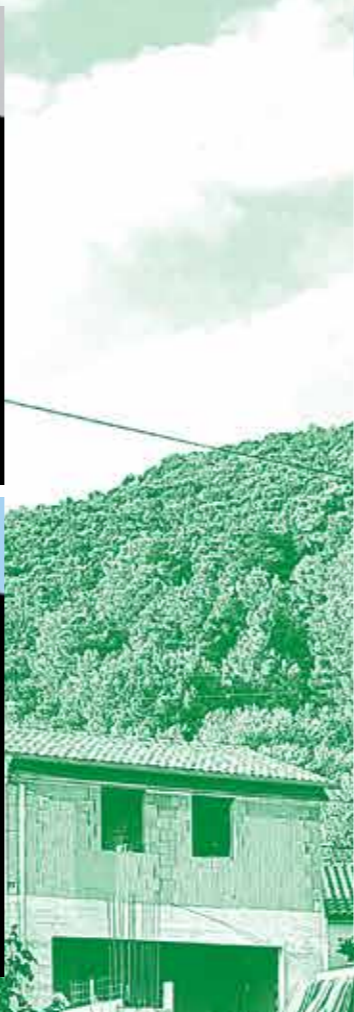
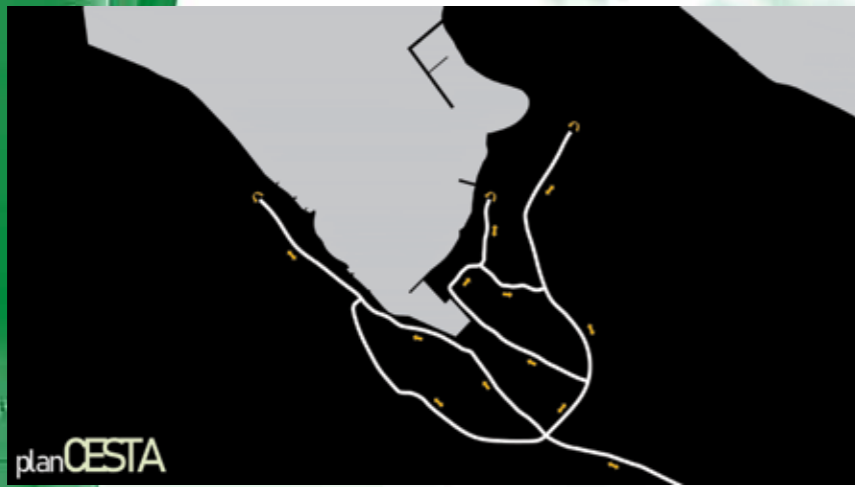


Josip Golemac i Antun Vrljić: Hotel i turističke vile "Zlatnovalski dvori"



Mira Tomić i Anamaria Veštić: All in 'all inclusive'



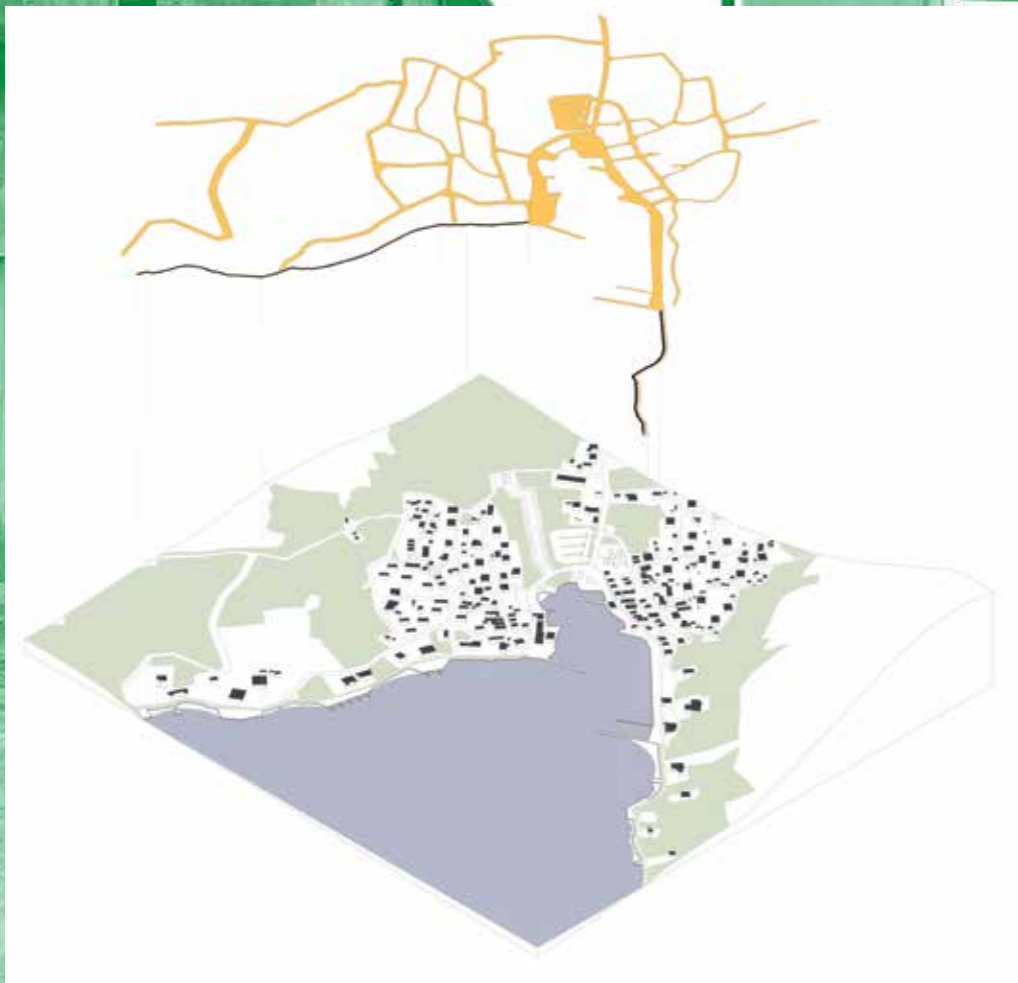


Korina Nika Kučić i Bruno Janković: Urbanistički plan za Luku



Dora Hrستیć i Antonia Skare: Urbanistički plan za Luku

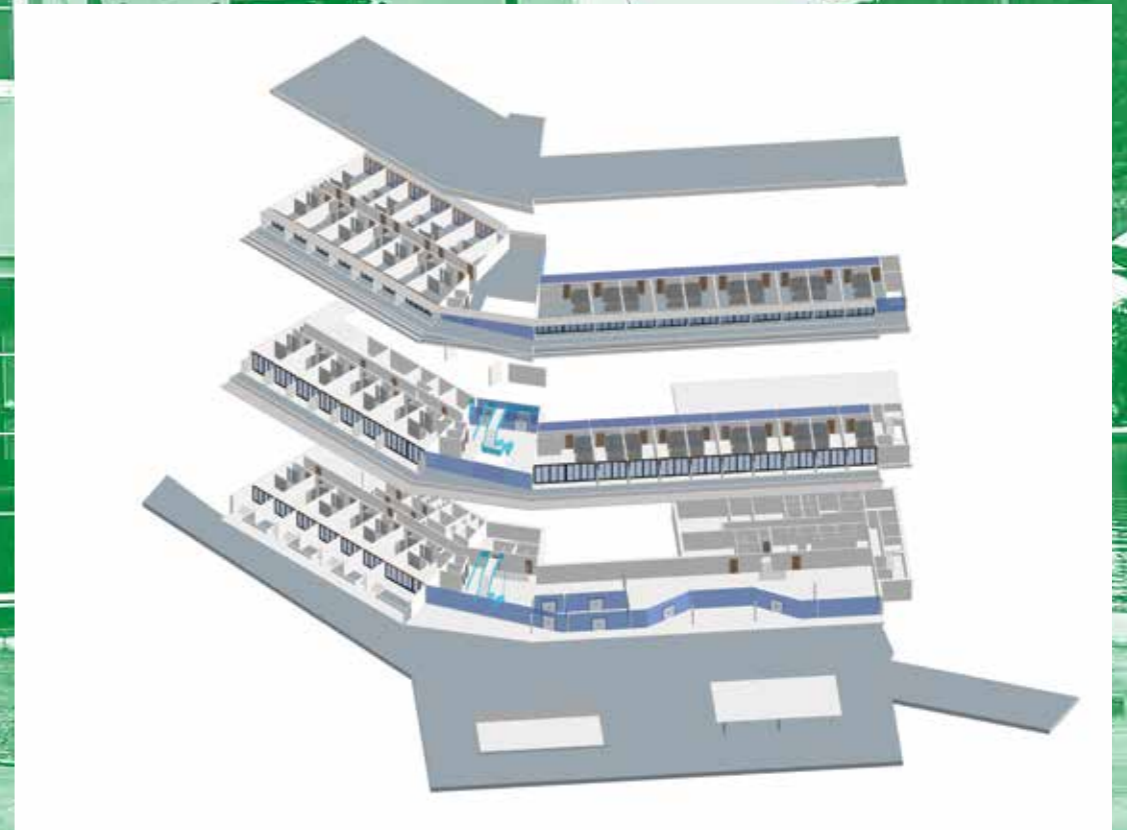




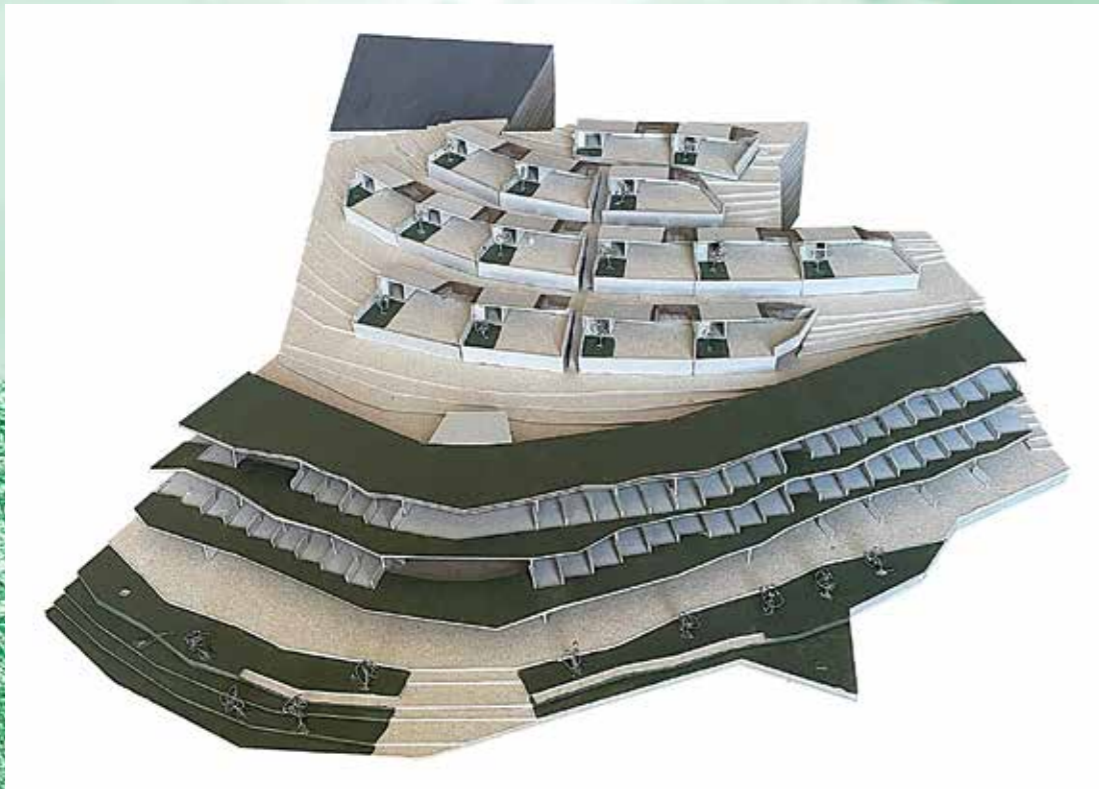
Lucija Zlatar i Nina Lazarević: Urbanistički plan za Luku



Marko Dželalija i Loris Gizdić: Hotel "Vitis navale"



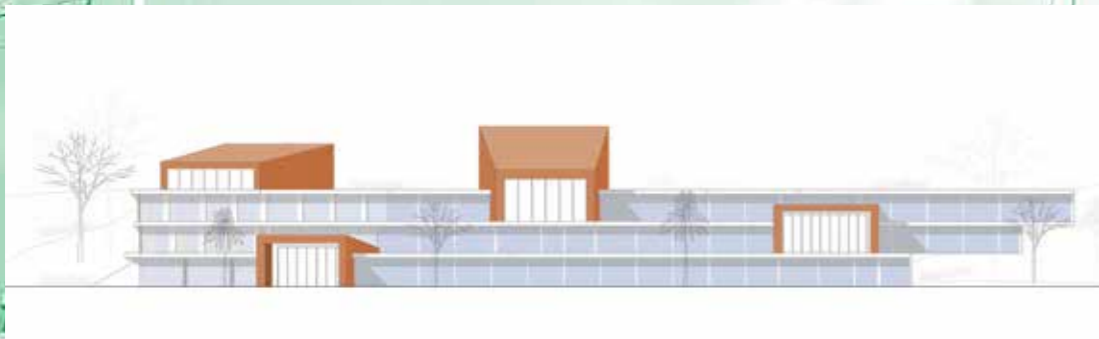
Fržop Antonio: Hotel



Dora Hrستیć i Antonia Škare: Hotel



Josip Klarić: Raspršeni hotel



Ana Ivančić: Hotel Maiori



Andela Knežević: Red u neredu

# TOURISM AND THE ISLAND

102



Over 20 million tourists visit Croatia every year, mainly in the summer months (from June to September). Therefore, high seasonality is one of the key features of Croatian tourism. According to statistics for the „record-breaking“ year 2019, the majority of tourist overnight stays, nearly 40%, were realised in private rental properties, mostly apartments. This accommodation category also recorded the biggest increase in capacities. The second-ranking accommodation category were hotels, with 25% of overnight stays, followed by camps, with 20%. The fact that Croatian tourism primarily leverages the advantages of the sun and the sea, the pressure of tourism-related construction in the coastal areas has significantly altered the natural environment, and represents a huge challenge for sustainable spatial planning. The existing infrastructure is inadequate for the large numbers of tourists, and conflicts between the tourism industry and the daily lives of locals have been increasingly frequent.

This publication presents the research conducted as part of the educational process of the Graduate Design Studio 3, a second-year course of the graduate university study of Architecture and Urban Planning at the Faculty of Civil Engineering, Architecture and Geodesy in Split. By examining the relationship between tourism and local life and developing scenarios for the cohabitation of different, but mutually beneficial, amenities, the studio tries to determine whether tourism can serve as a medium in the protection of an island's natural environment, and as an impetus to the local economy, without destroying the natural resources.

The location of the site is in Zadar County, in the small town of Luka on the island of Dugi otok. The task is performed on different scales, from the scale of urban planning, to the architectural scale of new tourism capacities. The students are expected to design new programmatic and typological synergies of tourism and local life, which will contribute to the development of the island town.

## TURIZAM I OTOK

Nakladnik:  
Sveučilište u Splitu  
Fakultet građevinarstva, arhitekture i geodezije

Za nakladnika:  
izv. prof. dr. sc. Neno Torić

Urednici:  
izv. prof. art. Saša Randić  
doc. dr. sc. Sanja Matijević Barčot

Terenska nastava provedena na Dugom otoku financirana je u sklopu projekta PRAG - PRvi korAk u karijeri - poslovi budućnosti u Graditeljstvu.

Grafičko oblikovanje i prijelom:  
Rafaela Dražić

Tisak:  
Kerschoffset d.o.o.

Naklada:  
150

ISBN 978-953-6116-91-1  
e-ISBN 978-953-6116-92-8

CIP zapis je dostupan u računalnome katalogu Sveučilišne knjižnice u Splitu pod brojem 190810076.

Split, 2023.

Hrvatsku godišnje posjeti više od 20 milijuna turista, od kojih više od 90% čine strani turisti. Prema podacima 'rekordne' 2019. godine najveći broj noćenja, gotovo 40% ostvaruje se u tzv. 'objektima u domaćinstvu' - apartmanima, a u toj kategoriji smještaja evidentan je i najveći porast kapaciteta. Na drugom mjestu je smještaj u hotelima u kojima se ostvaruje 25% noćenja, dok se 20 % ostvaruje u kampovima. Turizam u Hrvatskoj ima obilježje visoke sezonalnosti te se najveći broj turističkih posjeta bilježi u ljetnim mjesecima (lipanj-rujan). Pri tom, sunce i more glavni su hrvatski turistički aduti pa pritisak turističke izgradnje na obalne prostore značajno mijenja prirodni okoliš i predstavlja ogromni izazov održivom planiranju prostora. Postojeća infrastruktura je nedostatna za broj turističkih posjetitelja, a konflikti turističkog sektora i svakodnevnice lokalnih stanovnika postaju sve češći.

Publikacija "Turizam i otok" prezentira istraživanja provedena tijekom edukacijskog procesa u sklopu arhitektonsko-urbanističke radionice Diplomski studio 3 na drugoj godini diplomskog studija Arhitektura i urbanizam na Fakultetu građevinarstva, arhitekture i geodezije u Splitu. Promatrajući odnose turizma i lokalnog života te razvijajući scenarije kohabitacije različitih sadržaja koji će imati koristi jedni od drugih, studio istražuje može li turizam poslužiti kao posrednik u zaštiti otočke prirode i poticaj lokalnoj ekonomiji, bez uništavanja prirodnih resursa. Zadana lokacija se nalazi u Zadarskoj županiji, u mjestu Luka na Dugom otoku.

CIJENA: 15 EUR

