

# Hotel + Rehabilitacijski centar Žnjan

---

**Matutinović, Tin**

**Master's thesis / Diplomski rad**

**2014**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:*

**University of Split, Faculty of Civil Engineering, Architecture and Geodesy / Sveučilište u Splitu, Fakultet građevinarstva, arhitekture i geodezije**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:123:572591>

*Rights / Prava:* [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-05-12**



*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

TIN MATUTINOVIĆ, 111.

DIPLOMSKI RAD /

Hotel + Rehabilitacijski centar Žnjan

tema +  
-----  
SPOJ ZDRAVSTVA I TURIZMA

-----  
prof. ANTE KUZMANIĆ, dia  
prof. dr. sc. LJERKA OSTOJIĆ

UVOD:

- 1- sadržaj
- 2- spoj zdrastva i turizma / istraživanje
- 6- analiza lokacije / Žnjan
- 10- urbanističko- arhitektonski koncept
- 11- referntni primjeri

GRAFIČKI PRILOZI:

- 12- situacija šireg obuhvata\_M 1:1000
- 13- tlocrt podzemne garaže \_-2 kat\_M 1:250
- 14- tlocrt podzemne garaže \_-1 kat\_M 1:250
- 15- tlocrt prizemlja + plaža\_M 1:250
- 16- tlocrt 1. kata\_M 1:250
- 17- tlocrt 2. kata\_M 1:250
- 18- tlocrt 3. kata\_M 1:250
- 19- tlocrt 4. kata + sport/park\_M 1:250
- 20- tlocrt krova\_M 1:250
- 21- presjek AA\_M 1:200
- 22- presjek BB\_M 1:200
- 23- presjek CC\_M 1:200
- 24- presjek DD\_M 1:200
- 25- južno pročelje\_M 1:200
- 26- sjeverno pročelje\_M 1:200
- 27- zapadno pročelje\_M 1:200
- 28- istočno pročelje\_M 1:200
- 29- katalog soba\_M 1:100
- 30- presjek\_M 1:50
- 31- aksonometrijski prikaz
- 32- 3D prikazi\_eksterijer
- 34- 3D prikazi\_interijer
- 36- iskaz površina
- 37- literatura





### 1.1 ZDRAVSTVENI TURIZAM OPĆENITO

Zdravstveni turizam teško je definirati zbog raznorodnosti usluga koje obuhvaća. On predstavlja skup svih usluga i aktivnosti koje se tiču zdravlja, od wellness i spa tretmana, preko stručnog i kontroliranog liječenja prirodnim ljekovitim tvarima pa sve do usluga, jednostavnijih i kompleksnijih, s područja stomatologije, ortopedije, plastične kirurgije itd. Zdravstveni turizam jedan je od najstarijih specifičnih oblika turizma u okviru kojeg se stručno i kontrolirano koriste prirodni ljekoviti činitelji i postupci fizikalne terapije u cilju očuvanja i unapređenja zdravlja, te poboljšanja kvalitete života. Osnovu zdravstvenog turizma čini korištenje prirodnih ljekovitih činitelja koji mogu biti morski, toplički i klimatski. S obzirom na konstantno opadajuću kvalitetu suvremenog života uzrokovanu stresom i zagađenjem, zdravstveni turizam poprima sve značajniju ulogu u revitalizaciji psiho-fizičkih sposobnosti čovjeka.

### 1.2 EKONOMSKI POKAZATELJI

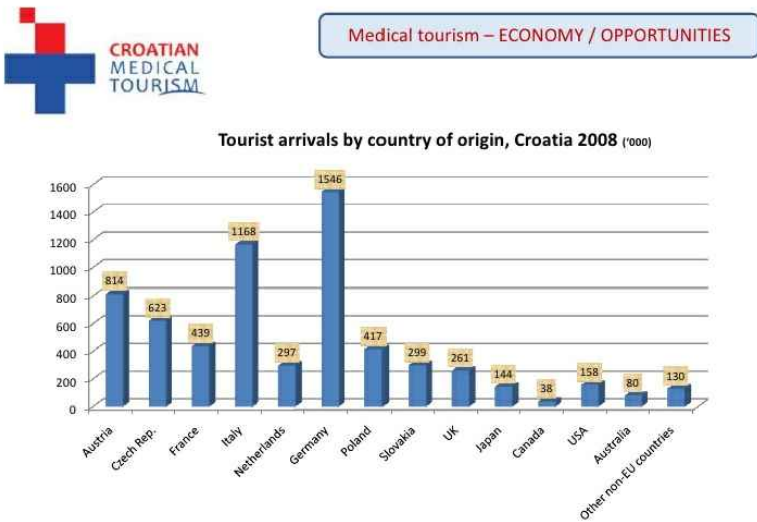
Zdravstveni i wellness turizam su proizvodi koji na globalnoj razini rastu po stopi između 15% i 20% godišnje. Zbog blizine velikim tržištima, prirodne ljepote, povoljne klime, sigurnosti zemlje, duge tradicije, konkurentskih cijena i općenito dobre reputacije zdravstvenih usluga, Hrvatska ima komparativne prednosti za razvoj ovog oblika turizma. Raspoloživi podaci ukazuju na to da su proizvodi zdravstvenog turizma 2010. godine na globalnoj razini generirali prihod od oko 200 milijardi američkih dolara. S obzirom na trend starenja populacije, ali i rastuću orijentaciju prema 'zdravom životu' i zdravstvenoj prevenciji, očekuje se da će zdravstveni turizam biti jedan od glavnih motiva putovanja u budućnosti.



*'Pokazatelj važnosti zdravstvenih usluga u turizmu (podatak uzet na uzorku 50000 ispitanika diljem Europe)'*

Medicinski turizam je najbrže rastući segment u kojem je Hrvatska cjenovno vrlo konkurentna, pogotovo ulaskom u EU. Najveći potencijal imaju stomatologija, plastična kirurgija, ortopedija, fizioterapija i talasoterapija te produženi boravak stranih gostiju starije dobi. Ulaskom u EU, inozemni pacijenti se mogu liječiti u našim ustanovama i potom refundirati trošak od svoje osiguravajuće kuće. Ključni koncepti za koje se očekuje da će biti sve važniji u oblikovanju ponude zdravstvenog turizma uključuju 'inovativno', 'autentično', 'zeleno' i 'holističko'.

Prednost Hrvatske je kombinacija dostupnosti, izvrsne medicinske usluge, konkurentnih cijena i ugođe boravka u turistički orijentiranoj zemlji. Hrvatska je posebno prepoznatljiva kao nova destinacija za turističku talasoterapiju.



*'Brojčani pokazatelj posjećenosti turista iz cijelog svijeta na temelju istraživanja iz 2008. godine'*

Pokretač zdravstvenog turizma leži u današnjem načinu života. Ubrzan i stresan životni ritam, ekološka zagađenja i nezdrava prehrana naša su svakodnevnica. U tim uvjetima sve je veći zahtjev da suvremeni čovjek svoje slobodno vrijeme i putovanja iskoristi i za unapređenje svog zdravlja u najširem smislu. Kao dobar primjer navedenog jest potražnja za sadržajima koja uključuju wellness i spa tretmane, a koja je u stalnom porastu.

Tako će se kao ciljne skupine javiti npr. gosti treće dobi, pojedinci koji boluju od kroničnih nezaraznih bolesti (alerģije, dermatoze ...), poslovni ljudi (antistres programi, programi ljepote...), te korisnici ostalih programa prevencije. Ne bi trebalo zanemariti niti ponudu do sada pretežitom prisutnih programa rehabilitacije i liječenja jer će ove ciljne skupine u korištenju tog tipa zdravstveno-turističkog proizvoda i usluga uvijek imati potporu javnih i privatnih (domaćih ili stranih) zdravstvenih fondova.



Medical tourism – ECONOMY / OPPORTUNITIES

Patient Demand, Outbound Tourism

| Year        |                 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  |
|-------------|-----------------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Base case   | Patients (mil.) | 0.75 | 1.50 | 3.00 | 6.00 | 7.50  | 9.38  | 10.78 | 12.39 | 13.64 | 15.00 | 15.75 |
|             | Growth rate (%) | 100  | 100  | 100  | 25   | 25    | 15    | 15    | 10    | 10    | 5     |       |
| Lower bound | Patients (mil.) | 0.75 | 1.50 | 3.00 | 5.25 | 6.56  | 7.55  | 8.68  | 9.55  | 10.02 | 10.32 | 10.43 |
|             | Growth rate (%) | 100  | 100  | 75   | 25   | 15    | 15    | 10    | 5     | 3     | 1     |       |
| Upper bound | Patients (mil.) | 0.75 | 1.69 | 3.38 | 6.75 | 10.13 | 12.66 | 15.19 | 17.47 | 20.09 | 22.09 | 23.20 |
|             | Growth rate (%) | 125  | 100  | 100  | 50   | 25    | 20    | 15    | 15    | 10    | 5     |       |

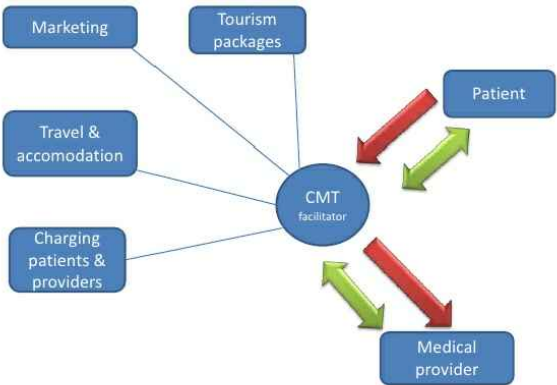
*'Predviđanja porasta potražnje za smještajem koji nudi zdravstvene usluge u drugim zemljama (izvor: Deloitte centar za zdravstvenu dijagnostiku)'*

Potencijalni korsinici zdravstvenih i wellness usluga (Ipsos Public Affairs, 2013.)

- *Empty nesters* (radno aktivni ljudi čija su djeca napustila roditeljski dom i žive samostalno; 50-65 godina) - karakterizira ih to što putuju tijekom cijele godine, često spajaju posao s odmorom te su skloni holističkom pristupu životu (wellness, zdrava hrana, aktivnosti i revitalizacija). Nisu cjenovno osjetljivi, na putovanjima se nagrađuju, temeljito se pripremaju za putovanja.
- *Zlatna dob* (umirovljenici bez većih zdravstvenih problema, 65+ godina) - riječ je o skupini koja još uvijek aktivno putuje, a zainteresirani su za obilazak glavnih atrakcija. Cijene udobnost smještaja, a za starije među njima bitna je dostupnost medicinske skrbi. Cjenovno su osjetljivi, putuju pretežitom proljeće i jesen.
- *DINKS* (parovi s dvostrukim primanjima, bez djece) - karakterizira ih činjenica da imaju novaca, ali su vremenski vrlo ograničeni. Interesiraju ih kratki odmori te oblici i sadržaji putovanja kojima se nagrađuju. Segment nije cjenovno osjetljiv.



Croatian Medical Tourism – BUSINESS MODEL



*'Shema funkcioniranja Hrvatskog zdravstvenog turizma'*



2.1 HRVATSKI POTENCIJALI



Naša se zemlja može pohvaliti izuzetno očuvanim prirodnim potencijalima, poput kvalitetnog zraka, bujne i raznolike vegetacije, mora, termalnih voda, ljekovitog blata, koji u kombinaciji s blagom klimom i sunčevom svjetlošću pružaju blagotvoran učinak na zdravlje. Spomenuta su obilježja bila prepoznata još krajemavnog 19. stoljeća, otkada seže dugogodišnja tradicija zdravstvenog turizma u Hrvatskoj. Naime, već tada su primjerice utemeljena lječilišta u Crikvenici, Velom Lošnju, Opatiji i Rovinju. Hrvatska se također ističe kvalitetom svojih medicinskih usluga i stručnog kadra. Ako tome pridodamo modernu opremljenost te pristupačnost cijena, ne treba čuditi što sve veći broj stranih turista svoj odmor u Hrvatskoj koristi i za zadovoljenje određenih medicinskih potreba.



Ni Hrvatska, ni Split, se još ne ubrajaju u centre zdravstvenog turizma, no prema procjenama inozemnih stručnjaka imaju visok potencijal rasta ove grane industrije zbog cijena, položaja i klime. Nedavno je agencija Reuters u reportaži procijenila da će ova grana industrije u nas rasti po stopi od dvadesetake posto godišnje. To je posljedica sve brojnije starije, ali situirane populacije u Zapadnoj Europi. Komparativna prednost Hrvatske nad istočnoazijskim i južnoafričkim suparnicima je blizina zapadnoeuropskim metropolama. Hrvatsko priobalje je posebno prepoznatljivo kao nova destinacija za turističku talasoterapiju. Povijesno promatrano, talasoterapija je uvijek igrala zanačajan segment ponude u sustavu zdravstvenog turizma zbog mogućnosti koju pruža u prevenciji bolesti današnjice.

2.2 REFERENTNI PRIMJERI

Hrvatska lječilišta sadržajno se profiliraju i tržišno specijaliziraju (specifičnost prirodnog ljekovitog činitelja, kvaliteta medicinskih programa, holistički pristup zdravlju i sl.) kako bi se smanjila njihova poslovna ovisnost o korisnicima HZZO sustava te kako bi se u većoj mjeri privukla platežno sposobna turistička potražnja, uključujući osiguranike domaćih i inozemnih društava zdravstvenog osiguranja.

2.2.1 Bolnica za medicinsku rehabilitaciju 'Biokovka', Makarska

Hotel Biokovka se nalazi odmah uz more, okružena borovom šumom, s vlastitom plažom, udaljena svega petnaest minuta šetnjom od centra Makarske. Smještaj hotela se dijeli u dvije skupine, turistički i zdravstveni. Otprilike polovicu kapaciteta hotela koriste zdravstveni osiguranici HZZO-a ili ambulantni pacijenti koji imaju plaćenu terapiju ali sami plaćaju smještaj u hotelu. Ostatak smještaja je na raspolaganju za slobodne korisnike koji sami plaćaju smještaj. Ljeti je hoel većinom rezerviran za slobodne korisnike koji tijekom sezone turistički posjećuju Makarsku, dok tijekom ostatka godine smještaj hotela pune gosti koji primarno koriste zdravstvene usluge. Instituciji gravitira velik broj ljudi s područja Splita i Dalmacije. Vremenski period čekanja za prijem u bolnicu je do mjesec dana. Dobra prometna povezanost sa Splitom i okolicom omogućuje 'Biokovki ' maksimalno pružanje svih usluga i u hitnim situacijama.



'Specijalna bolnica za medicinsku rehabilitaciju BOKOVKA, Makarska'

Osim aktivnog odmora Biokovka nudi usluge liječenja i rehabilitacije:

- kroničnih degenerativnih bolesti lokomotornog sustava
- stanja poslije ortopedskih i neurokirurških operativnih zahvata
- upalnog reumatizma
- neuromuskularnih bolesti

Hotel raspolaže modernom opremom za pružanje svih terapijskih usluga: aerosolterapijom, bazenima za hidroterapiju, kinezioterapijom, masažom (suhom i podvodnom), elektroterapijom, magnetoterapijom i inhalacijom, pod stručnim nadzorom visoko kvalificiranog osoblja. Hotel trenutno ima ukupno 181 zaposlenika, i to 57 zdravstvenih djelatnika i 124 administrativno, ugostiteljskih i tehničkih djelatnika.

2.2.2 Thalassotherapiea Opatija

Thalassotherapiea Opatija postala prvi i jedini Referentni centar za zdravstveni turizam i medicinski programirani odmor Ministarstva zdravstva Republike Hrvatske, a izgradnja modernog ThalassoWellness centra u drugoj polovici 2005. godine, jedan je od najznačajnijih događaja hrvatskog zdravstvenog turizma ovog desetljeća, jer po prvi puta u Hrvatskoj implementira potpuno specifičnu, novu granu wellnessa - medicinski wellness, koji, vrednujući autohtone, prirodne resurse, vraća interes izvornim preventivnim i kurativnim oblicima lječilišnog turizma kroz suvremene postavke tehnologije i medicinske prakse novog tisućljeća.



'Smještajni dio Thalassotherapiea Opatija'

Thalassoterapija Opatija sadrži brojne zdravstvene programe kao što su npr. preventivni i rehabilitacijski kardiološki program, fizijatrijski programi, dermatološki program, psihologijski program, program zdravstvene skrbi sportaša i drugo. Potrebno je naglasiti blizinu Kliničkog bolničkog centra u Rijeci i Ortopedstke bolnice u Lovranu, jer su to pretpostavke zadovoljenja standarda potpune kvalitete i u segmentu zdravstvene usluge, kao integralnog dijela ukupnog zdravstveno-turističkog proizvoda.

Bitno je spomenuti i Rehabilitacijski centar Kalos u Veloj Luci na otoku Korčuli. Centar godišnje omogući rehabilitaciju za približno 3500 korisnika zdravstvenog osiguranja, od kojih ih je 44% gotovo nepokretno i treba im veliki stupanj stalne njege. Centar posjeduje uređene i moderne prostorije za okupacionu terapiju veliku dvorana za kinezioterapiju, sadržaje za fizikalnu terapiju, tretmane blatom i parafinima i nekoliko bazena za razne oblike hidroterapije. Kako bolnica od 2004. Surađuje s Medicinskim fakultetom u Splitu, studentima 5.godine omogućava učenje i praksu u fizikalnoj i rehabilitacijskoj medicine.

### 3.1 PROCES REHABILITACIJE

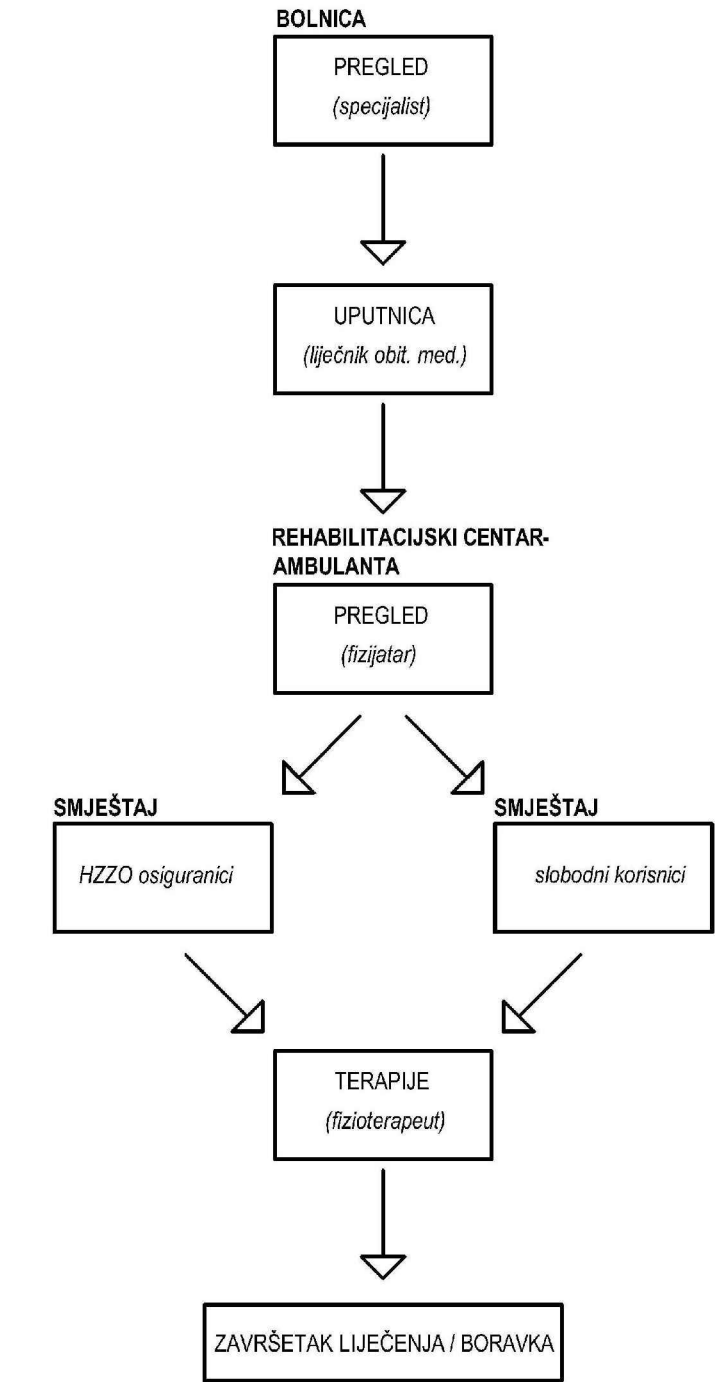
Proces rehabilitacije počinje pregledom kod specijalista u bolnici (npr. spec. neurologije, spec. ortopedije ili spec. traumatologije) koji preporučuje fizikalnu terapiju. Pacijenti zatim kod liječnika obiteljske medicine dobiju uputnicu za rehabilitacijski centar.

Rehabilitacijski centar kao dio obavezne infrastrukture ima ambulantu u kojoj pacijenti nakon pregleda od strane dežurnog fizijatra dobivaju odgovarajuću fizikalnu terapiju (vježbe u vodi, elektroterapije, masaže i sl.) Fizioterapeuti vrše terapiju dok fizijatar nadgleda proces i napredak.

Rehabilitacijski centri su najčešće podijeljeni na smještaj za pacijente koji su u potpunosti osigurani preko HZZO-a te ne plaćaju smještaj ni terapiju. To se najčešće odnosi na pacijente s težim tjelesnim ozljedama i kroničnim bolestima koji imaju odobrenje od strane HZZO-a za određenu terapiju. HZZO također određuje i trajanje same terapije za određenu dijagnozu.

Druga vrsta smještaja je rezervirana za sve slobodne korisnike hotela koji su djelomično ili nisu uopće osigurani preko HZZO-a, što znači da sami plaćaju smještaj. To su najčešće pacijenti iz susjedne Bosne i Hercegovine, ali se ulaskom u Europsku Uniju situacija bitno mijenja te se otvaraju velike mogućnosti za udomljavanje pacijenata iz ostatka Europe.

Problem postojećih centara (npr. Biokovka, Makarska...) je taj što su smještajne jedinice koje su namijenjene za osiguranike HZZO-a često zapuštene i ne donose nikakvu dobit hotelu, dok se znatno ulaže u ostatak smještaja koji se plaća. Bitno je napomenuti i kako HZZO odobrava mali broj doznaka za rehabilitaciju tj. odobrava ih samo za teža klinička stanja zbog nedostatka financijskih sredstava. Stoga se velika prilika nalazi u usmjeranju prema inozemnim pacijentima koji bi privučeni kvalitetom usluge plaćali smještaj u našim centrima.



'Shema procesa rehabilitacije'

### 3.2 SADRŽAJI REHABILITACIJSKOG CENTRA

Razne studije su pokazale da je boravak pacijenata u rehabilitacijskim centrima uvelike pripomogao oporavku pacijenata i rezultirao povećanjem njihove funkcionalne nezavisnosti na kraju njihova liječenja. Također pokazuje da diferencijacija stanja pacijenata na početku liječenja pripomaže reorganizaciji zdravstvenog turizma na hrvatskoj obali te osnivanju rehabilitacijskih ustanova, te ukazuje na to da hrvatsko javno zdravstvo dobro funkcionira po pitanju određivanja bolesnika kojima je potrebna stacionarna njega.

To su pacijenti sa post-operativnim mišićnim i koštanim stanjima i pacijenti s određenim srčanim stanjima.

#### 3.2.1 Tipovi liječenja u rehabilitacijskim centrima

- Kod klimatoterapije povoljan učinak imaju klimatski uvjeti i elementi karakteristični za neko područje. Pod klimatske ljekovite činitelje spadaju promjena klimatskog mjesta, kvaliteta zraka, sunčevo zračenje.
- Liječenje morem ili talasoterapija primjenjuje terapijsko djelovanje mora i primorja. Pod morske ljekovite činitelje spada morska voda, alge, šetnice, biljni pokrov, pijesak, solanski peloid, morski peloid, kvaliteta zraka, klima. Stručna talasoterapija provodi se pod liječničkim nadzorom, a samostalna izvan zdravstvenih ustanova po preporuci liječnika.



- Kineziterapija predstavlja terapiju pokretom, odnosno određenim vježbama. Zavisno od toga šta je povrijeđeno primenjuju se određene vježbe svrstane po grupama. U prvoj grupi su vježbe za očuvanje obima pokreta, vježbe za očuvanje i jačanje mišićne snage i vježbe za očuvanje mišićne izdržljivosti. Na taj se način istovremeno ublažava bol i smanjuje deformitet. Za sve ove vježbe treba strpljenja i puno upornosti pacijenta, fizijatra i fizioterapeuta. Grupne kineziterapijske vježbe i grupne vježbe u terapijskom bazenu uz glazbu su vrlo relaksirajuće, učinkovite i zahtijevaju od korisnika društvenu interakciju, što je izvrsno u stvaranju pozitivnoga ambijenta u Ustanovi.



- Hidroterapija obuhvaća vanjsku ili unutrašnju upotrebu vode u svrhu liječenja bolesti ili traume

Opći fiziološki učinci hidroterapije:

- Respiratorni sustav - disanje postaje brže i dublje
- Kardiovaskularni sustav - puls, krvni tlak, kontraktilnost miokarda
- Živčani sustav - utjecaj na nociceptore
- Poprečno-prugasti mišić - hladnoća povećava tonus i snagu mišića, sprječava umor; toplinski postupci toniziraju mišić, dugotrajna primjena smanjuje napetost mišića
- Temperatura tijela

Hidroterapijski postupci:

- Hidrotermički postupci (dominantno toplinsko djelovanje): kupke polijevanje, oblozi
- Hidrokinetički postupci (mehaničko+toplinsko djelovanje): tuševi, vrtložne kupke, podvodna masaža
- Hidrokemijski postupci (toplina+mehaničko djelovanje+ kemijska tvar)
- Hidroelektrični postupci (toplina+ učinak istosmjerne struje)
- Sauna

Vrste hidroterapije:

- Vrtložne kupke - voda se stalno giba (topla/hladna uz kontrolu temperature), mogu se dodati aditivi; pokretanje vode i zraka regulirano je turbinom ili vodenom crpkom; odabir temperature (36-40 st.); prosječno trajanje oko 20 minuta



- Hubbardov tank - omogućeno je uranjanje cijelog tijela uz mogućnost pune abdukcije ruku i nogu; omogućuje liječenje cijelog tijela (osobito pri rasteretnom vježbanju, stajanju/hodanju; vježbe hoda/ravnoteže kod neuroloških oboljenja; spinalne ozljede)

- Terapijski bazen



- Hauffeove kupke - u vodu početne temperature cca 36 st. dodaje se vruća voda tijekom pola sata (do ukupne temp. od 39 st.); izaziva hiperemiju



- Podvodna masaža - mlaz vode ili zraka ispod vodene površine s tlakom 2-4 kg/cm<sup>2</sup> koji se usmjerava pod određenim kutom; udaljenost od mlaza vode iznosi oko 20 cm; postupak traje oko 20 minuta



- Elektroterapija je korištenje električne energije u svrhu liječenja. Termin se također primjenjuje za korištenje električne struje u svrhu ubrzanja zacjeljivanja rana i ubrzanje oporavka od ozljeda, te kao stimulacija mišićnog sustava u procesu rehabilitacije. Osim toga, pojam "elektroterapija" ili "elektromagnetska terapija" često se primjenjuje i u praksi korištenja alternativnih medicinskih uređaja i tretmana.



#### 4. ZAKLJUČAK

Očito je kako zdravstveni turizam poprima sve značajniju ulogu u podizanju kvalitete suvremenog života te kao takav postaje jedan od glavnih razloga putovanja u druge zemlje. Hrvatska nesumnjivo posjeduje ogroman potencijal za razvoj tog oblika turizma što je prepoznala i sama Vlast u državi koja i potiče daljni razvoj ovakve turističke ponude. Kvalitetni zrak, bujna i raznolika vegetacija, more, termalne vode, ljekovito blato i blaga klima kao neizostavni prirodni resursi u kombinaciji sa kvalitetnom medicinskom uslugom i pristupačnim cijenama čine ovo područje najplodnijim tlom za ubrzani razvoj zdravstvenog turizma.

Dajljnja apartmanizacija se pokazala kao kratkoročno rješenje za brzu zaradu pojedinaca od koje država nema nikakve koristi. Obogaćivanjem turističke ponude već navedenim sadržajima hrvatski turizam ne bi ovisio samo o ljetnim mjesecima već bi se ponuda mogla proširiti na čitavu godinu. Povećanje broja gostiju bi doprinjelo i razvoju pratećih oblika turizma, čime bi se popravila i ekonomska slika Hrvatske. Zdravstveni turizam je budućnost Hrvatske koja tek mora biti otkrivena uz odgovarajuću potporu Vlasti, ali i struke čime bi Hrvatska mogla postati Europski i svjetski centar tog oblika turizma.

LOKACIJA / KONCEPT

urbanističko – arhitektonski projekt

prof. Ante Kuzmanić, dia

DIPLOMSKI RAD







## 1.1 RAZVOJ ŽNJANA

Gradski kotar Žnjan tema je brojnih rasprava bivših i sadašnje gradske vlasti jer se njegov potencijal i povoljna pozicija na jugoistočnom dijelu grada Splita iskorištava u sasvim druge svrhe od predviđenog.

Prije posjeta pape Ivana Pavla II. Splitu, prije 15 godina, nasute su žnjanske škrape i pretvorene u plato na kojem se okupilo pola milijuna vjernika koji su došli dočekati poglavara Katoličke crkve. Žnjanski plato najveći je splitski građevinski pothvat realiziran od Mediteranskih igara 1979. U vrijeme gradonačelnika Ivana Škarića od Zente do Duilova nasuto je gotovo 300.000 metara četvornih novoga prostora, u koji je Grad uložio 125 milijuna kuna, dobivši tako vrijednost od čak 150 milijuna eura! Nasipanje platoa trebao je biti prvi korak u uređenju Žnjana koji je zamišljen kao najveća, najsadržajnija, najkvalitetnija i najuređenija rekreacijsko-kupališna zona u Splitu te jedna od vodećih u Hrvatskoj. Nakon usklađenja prostornih planova, Grad Split je još 2007. godine angažirao tvrtku Marcon za izradu Studije gospodarske opravdanosti i društvene korisnosti razvoja, te je osnovana tvrtka Splitska kupališta koja je trebala održavati i upravljati pomorskim dobrom i javnom površinom na platonu.



'3D prikaz Žnjana kao rekreacijske kupališne zone'



'idejno uranističko rješenje Žnjana (Porticus d.o.o i Nemico d.o.o., 2009.god.)'

Sredinom 2000-ih, nakon što je (polu)divlja gradnja dobro nagrizla Žnjan, koji je zbog lokacije izuzetno atraktivan, počelo se spominjati sadržaje koji bi oplemenili pustopoljinu uz more. Ideja je bilo napretek: od sportsko-rekreacijskih zona, zabavnih i vodenih parkova, biciklističkih staza do lučica i marina za megajahte.

U međuvremenu, Žnjan je postao veliko kupalište i parkiralište, istodobno, na Duilovu se, gdje je predviđena marina se nije dogodilo ništa.



Krajolik od Žnjana do Duilova je tako s vremenom postao žrtva devastacije prostora. Kako se raznim investitorima dopustilo građenje više stanova od prvotno zamišljenih, izmjene DPU-a su dopustile da se srozaju komunalni standardi kako bi više ljudi stalo na isti teritorij. Zeleni pojasevi uz ceste, koji su na simulacijama široki par metara, "stanjili" su se na svega pola metra. Dvorišta su prenamijenjena u parkirališta, zelene površine u odmarališta, a to zapravo znači da se sada tamo mogu graditi podzemne garaže i po njima pristupne ceste. Time Žnjan nastavlja priču Pazdigrada i ostalih splitskih kotara koji su podlegli pohlepi i potpunom izostanku infrastrukturnog uređenja.



Iako je Žnjan trebao postati vrijedna turistička i sportska zona te zelena oaza grada, postao je oaza građevinara koji su najavili gradnju hotela i apartmana, a izgradili stanove. Plato danas čine privremene dječje igraonice, nekoliko jeftinijih kafića te povremeni šatori za sajmove. Tek se prije koju godinu uredila plaža za osobe s invaliditetom, ali rekreacijsko-kupališna zona koja je trebala biti jedna od vodećih u Hrvatskoj nije realizirana.

## 1.2 POTENCIJALI

Pozicija Žnjana na području Splitskog poluotoka se nameće kao najpotentnija lokacija za razvoj zdravstvenog turizma. Orijentiranost prema jugu koja omogućuje maksimalnu insolaciju, blizina mora i čisti zrak samo su potvrda povoljnosti same lokacije. Također, postojeća infrastruktura šetnice, uređenih plaža uključujući i plažu za invalide jednostavno traži medij koji bi sve to doveo na višu razinu koja bi se u budućnosti isplatila investitorima, gradu Splitu i samim građanima. GUP-om se na velikom neiskorištenom području Žnjana predviđa turistička zona za izgradnju hotela koje su nemarni investitori pretvorili u stambene zgrade. Postoji prijetnja da se to čitavo područje pretvori u spavaonice čime bi planovi o Žnjanu kao turističkoj i sportskoj zoni grada bili nepovratno izgubljeni.



Samo područje Splita i njegov akvatorij imaju veliku tradiciju liječilišta i toplica, uključujući sumporne toplice u Marmontovoj u Splitu, hotel Kalos u Veloj Luci, te hotel Biokovka u Makarskoj. Prednost Žnjana je kombinacija dostupnosti medicinske usluge, blizina KBC-a Split, konkurentne cijene i uroda boravka u turistički orijentiranom gradu. Blizina KBC-a također uvjetuje zadovoljenje standarda potpune kvalitete zdravstvene usluge, kao integralnog dijela ukupnog zdravstveno-turističkog proizvoda. Veliku mogućnost pružaju obrazovne institucije grada Splita (srednje i visoke škole, Medicinski fakultet i Kineziološki fakultet). Mladi, obrazovani i stručni kadrovi spremni su realizirati složene zahtjeve vezane za oblikovanje zdravstveno-turističkog proizvoda, a visoka koncentracija uređenih hotela bi omogućila uspješno uključivanje ovog oblika ponude na već postojeću turističku ponudu u gradu.







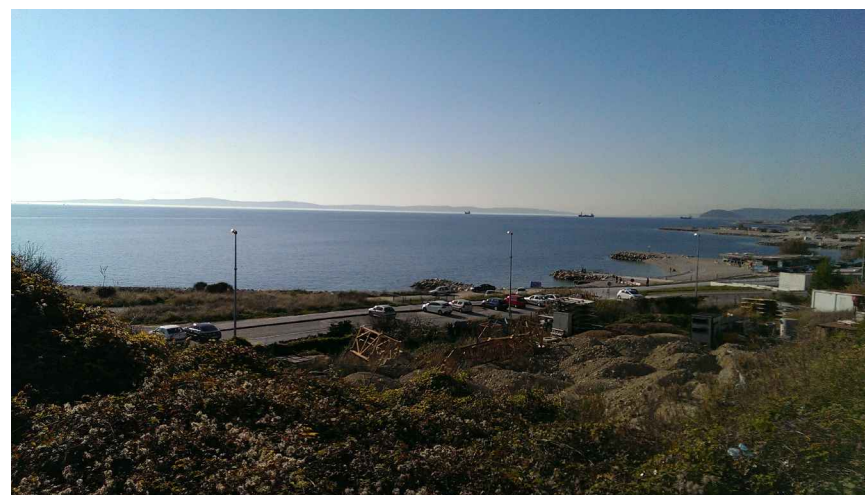
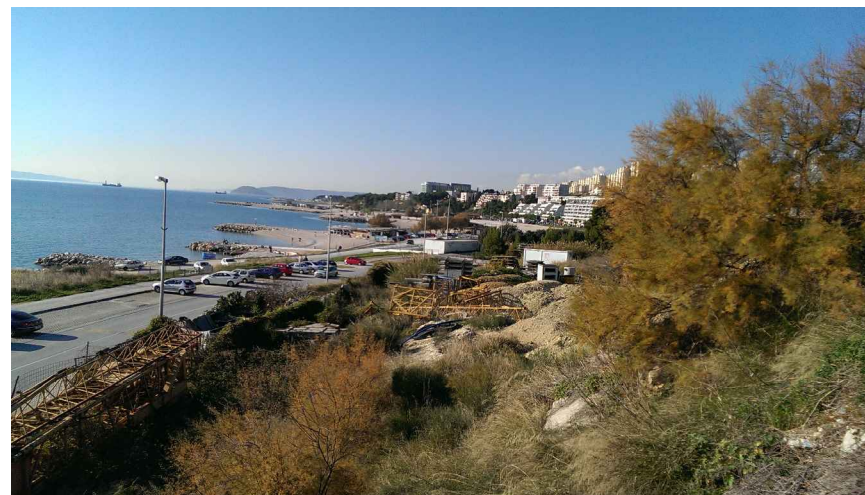
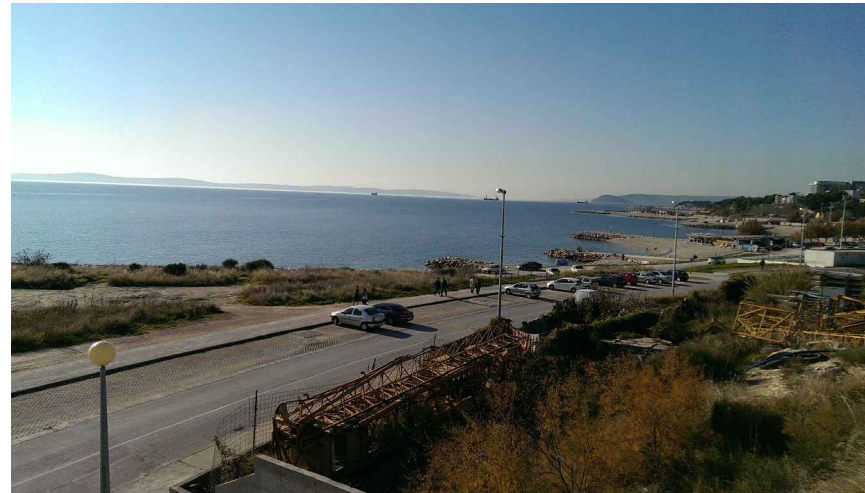
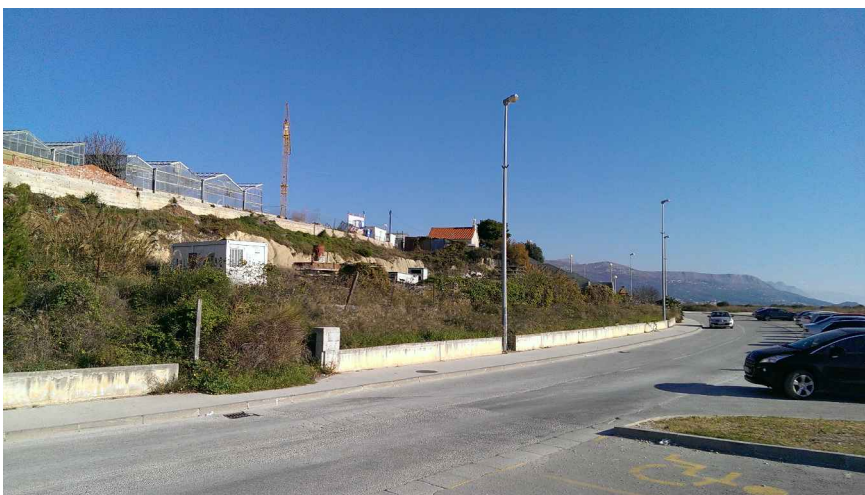
## 2.1 LOKACIJA

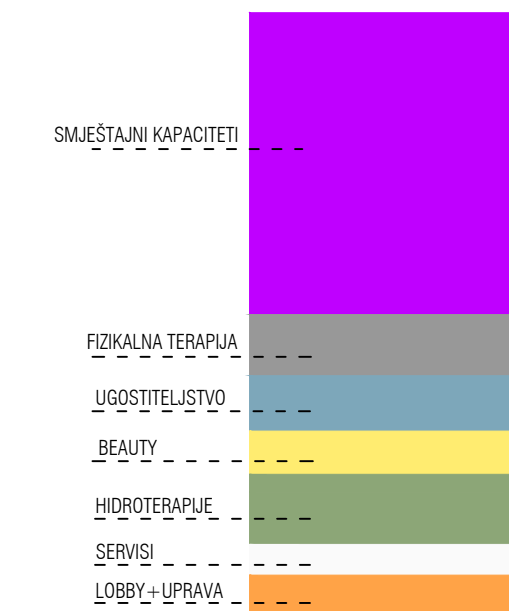
Lokacija se nalazi na jugoistočnom dijelu Žnjana tik uz glavnu šetnicu i prometnicu. Karakterističan pad terena od cca 15m se proteže od sjevera prema jugu. Sama lokacija je relativno uska u smjeru sjever-jug (45m), dok je u smjeru istok-zapad široka 130m.

Crkvice Gospe od Žnjana nalazi se odmah uz predviđeni dio za izgradnju hotela. Crkvice je za vrijeme Drugog svjetskog rata bila napuštena te su u njenom okruženju s vremenom niknuli razni platenici. U blizini se nalazi i pomalo zaboravljeni hotel Zagreb, izgrađen davne 1982. godine za potrebe bivše JNA, koji se od nedavno preuređuje. Južno od lokacije se smjestila novouređena plaža za invalide te nasuti, neuređeni plato koji se prostire do mora.

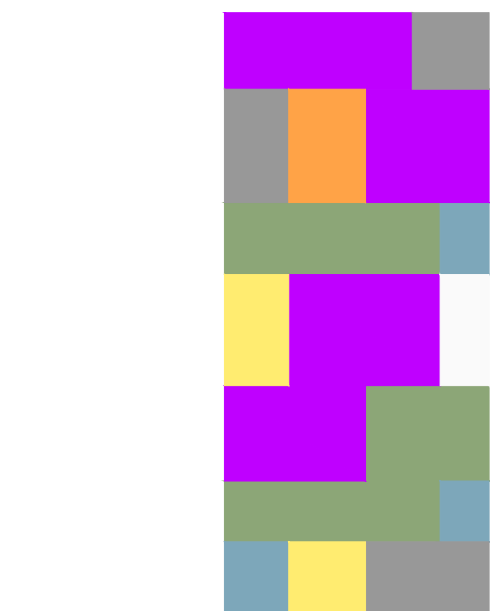
Čitav obalni pojas Žnjana i Trstenika s mora je ograden sigurnosnim oznakama i barijerom za plovila i glisere. Kvaliteta mora i čistoća su besprijekorni što odgovara visokim ekološkim standardima koje moraju zadovoljiti plaže s oznakom Plave zastave. Ta je oznaka i turistima često ključni kriterij za odabir destinacije za ljetovanje. Osim već uobičajenih i dobro poznatih splitskih lokacija za boravak na otvorenom u zimskom periodu kao što su Bačvice, Riva ili Marjan, Žnjanski plato definitivno postaje sve popularnije mjesto za šetnju uz more.

## 2.2 FOTOGRAFIJE LOKACIJE





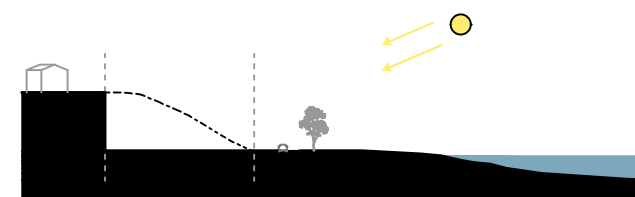
STANDARDNA PODJELA SADRŽAJA



DISPERZIJA SADRŽAJA OMogućAVA VEĆU INTERAKCIJU IZMEĐU RAZLIČITIH KORISNIKA



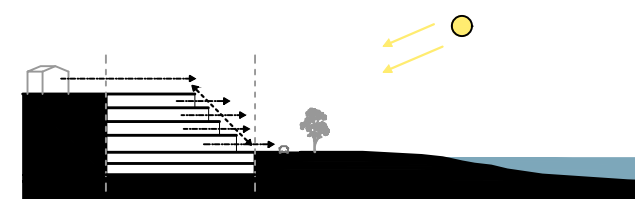
1. postojeća lokacija-padina visine 15m



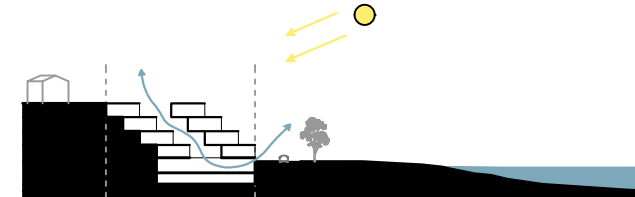
2. odsijecanje terena za predviđeni hotel



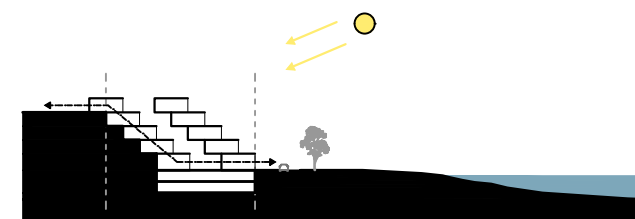
3. umetanje hotela u gabarite lokacije



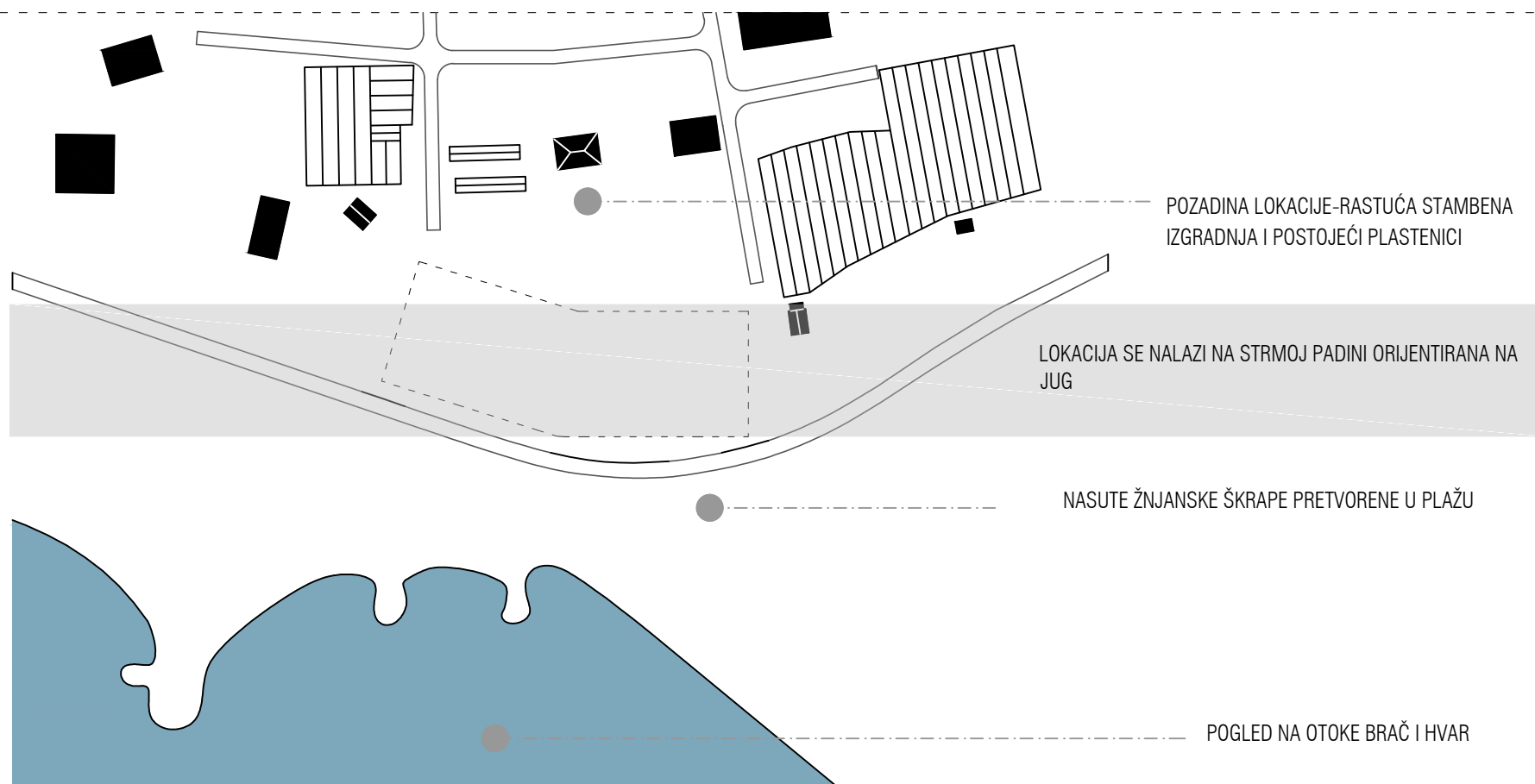
4. ukopavanje hotela omogućuje neometane vizure za već postojeću izgradnju u pozadini, dok kaskadna gradnja asocira na odsječeni teren



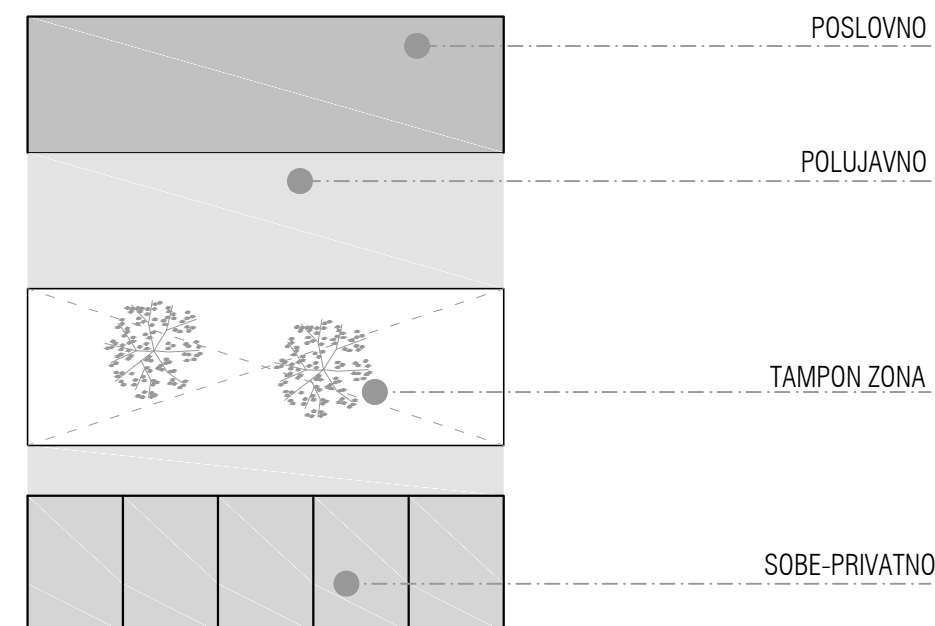
5. razdvajanje smještajnih kapaciteta od javnih čime se dovodi sunčeva svjetlost u dubinu objekta, također je omogućena prirodna ventilacija ukopanih prostora odizanjem prizemlja



6. usječeni javni prostori kontaktiraju sa pozadinom na sjeveru i plažom na jugu tvoreći fluidnu javnu površinu razlomljenu na nekoliko etaža



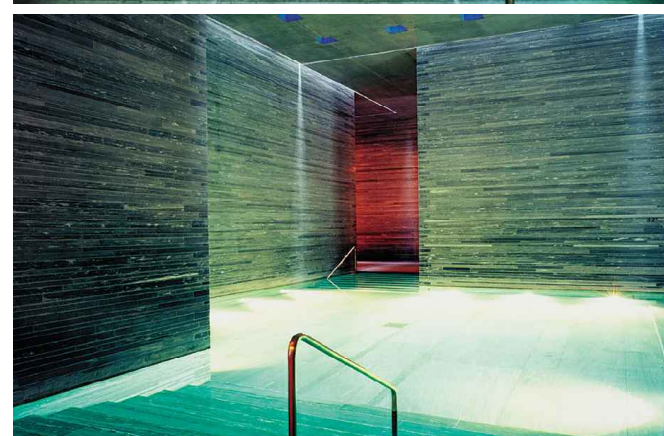
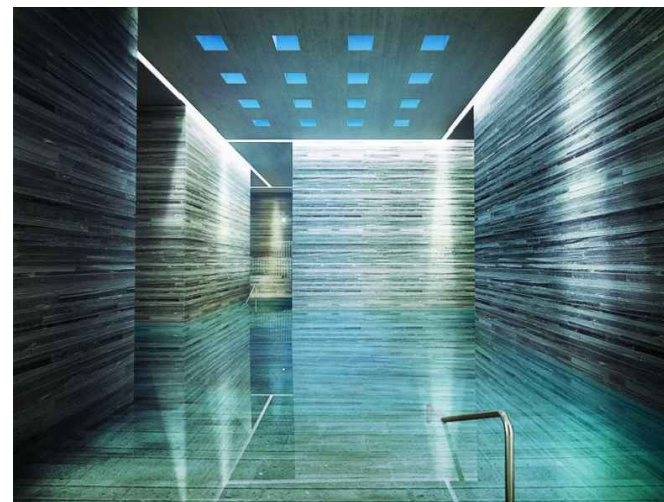
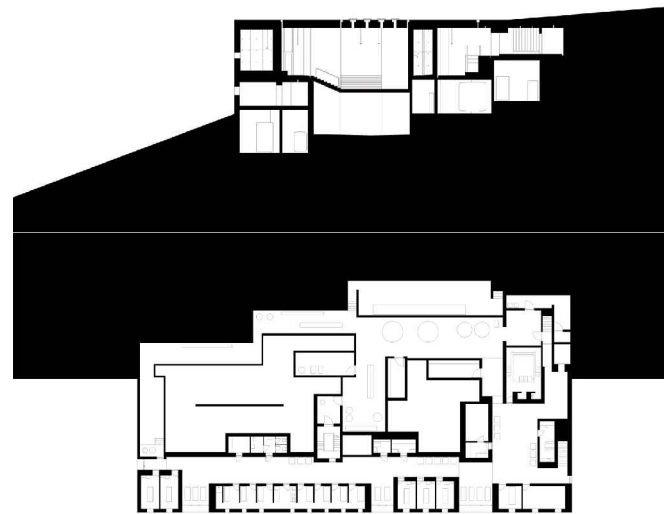
## TLOCRTNI RASPORED HOTELA



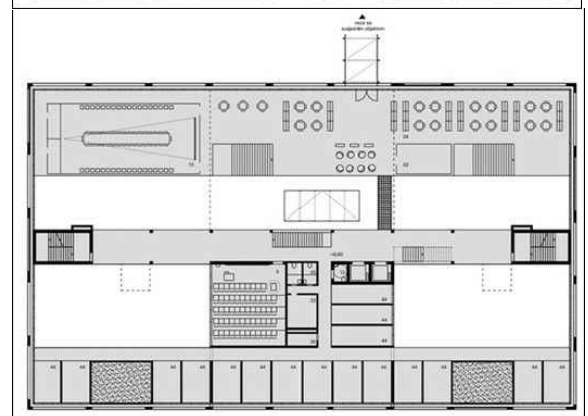
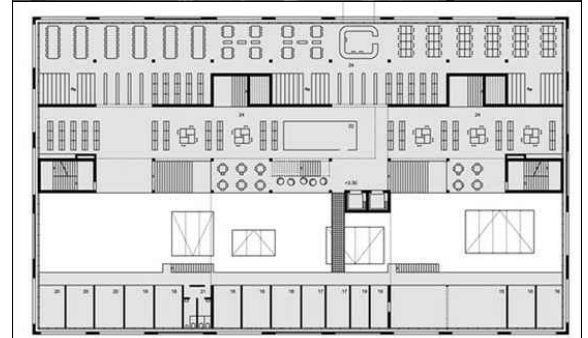
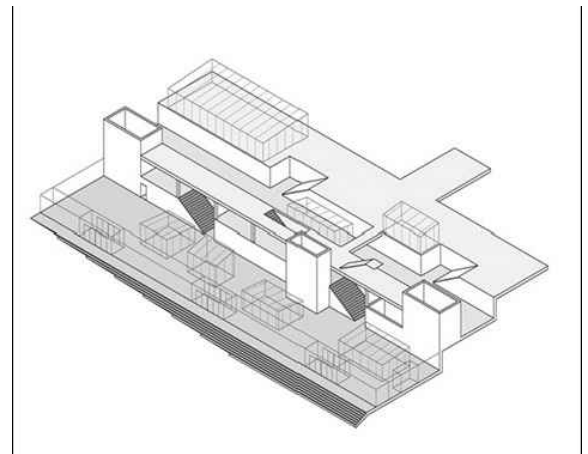




BIG\_ mountain dwelling\_ Kopenhagen, Danska\_2008.



Peter Zumthor\_ terme Vals\_ Graubunden Canton, Švicarska\_1996.



Hrvoje Njirić\_ pravni fakultet\_ Split, Hrvatska\_2008.

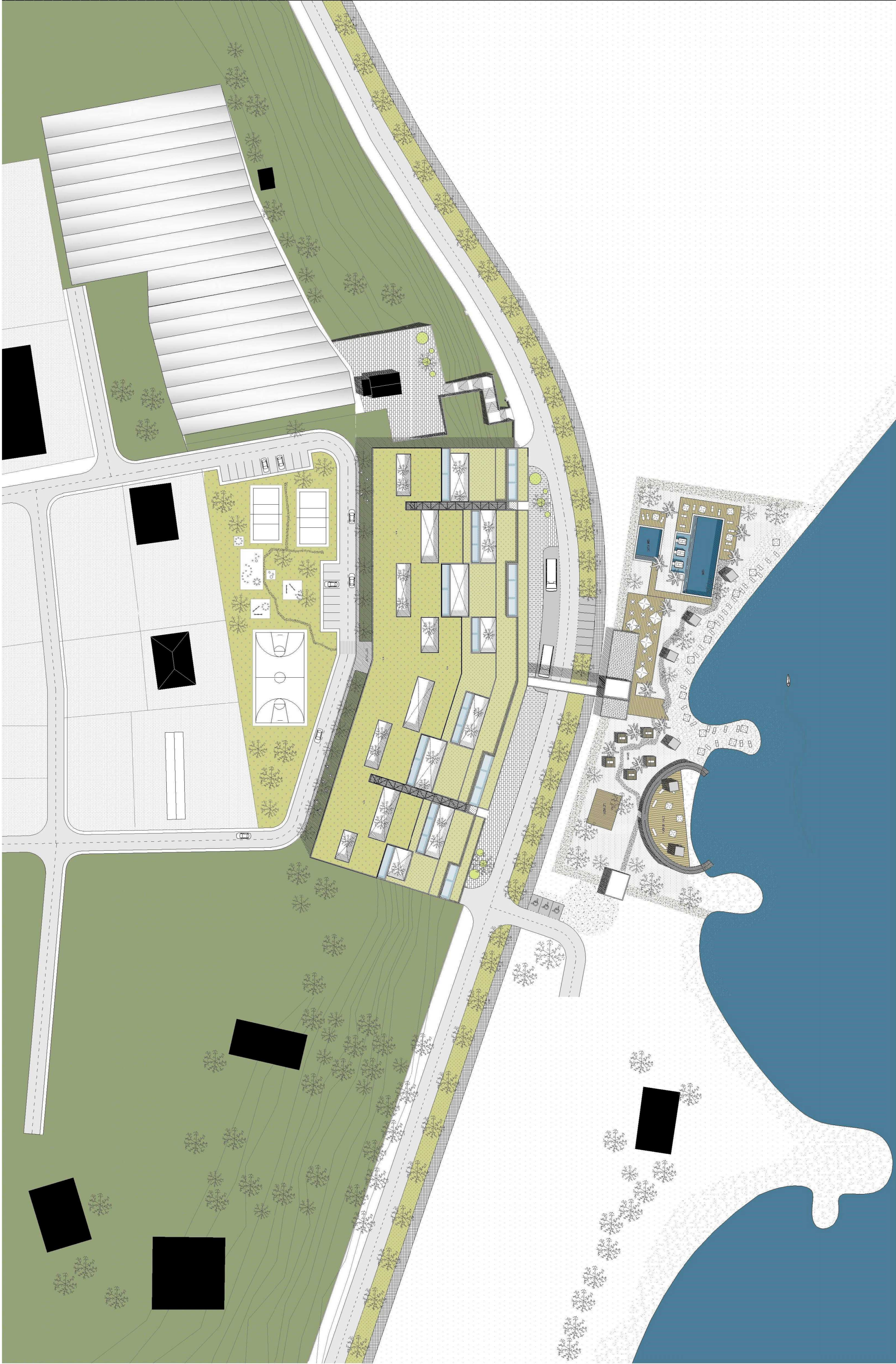
GRAFIČKI PRILOZI

urbanističko – arhitektonski projekt

prof. Ante Kuzmanić, dia

DIPLOMSKI RAD





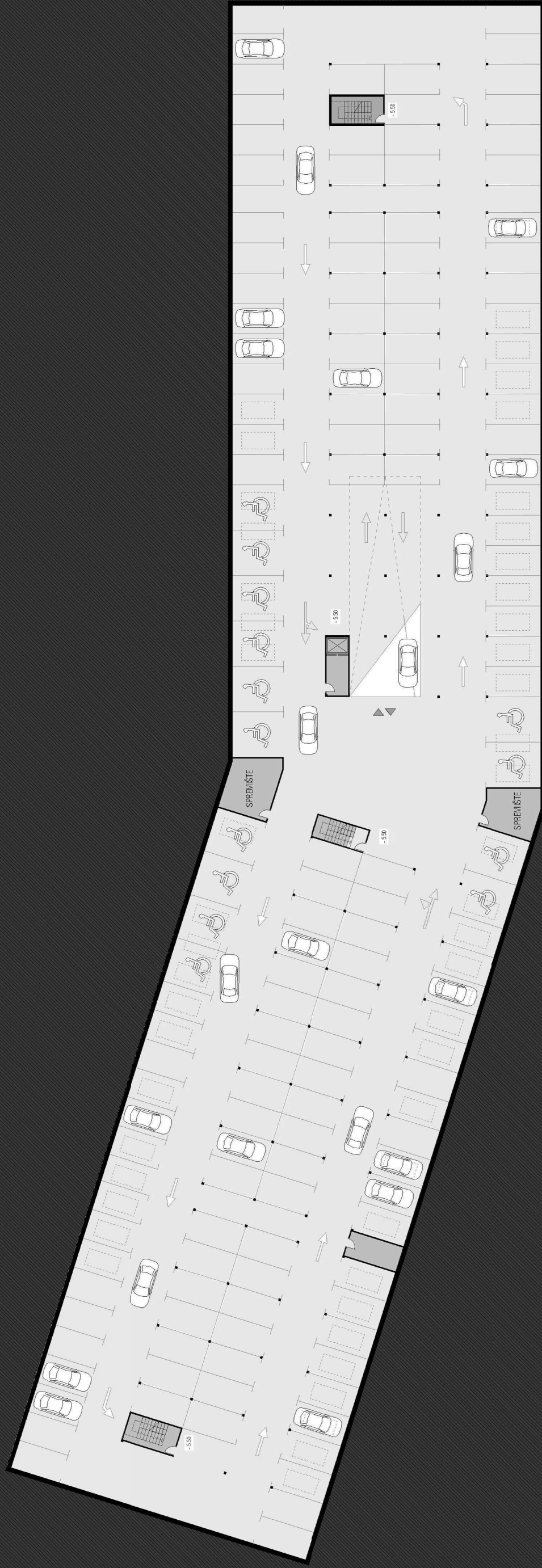
0

10

50m

SITUACIJA





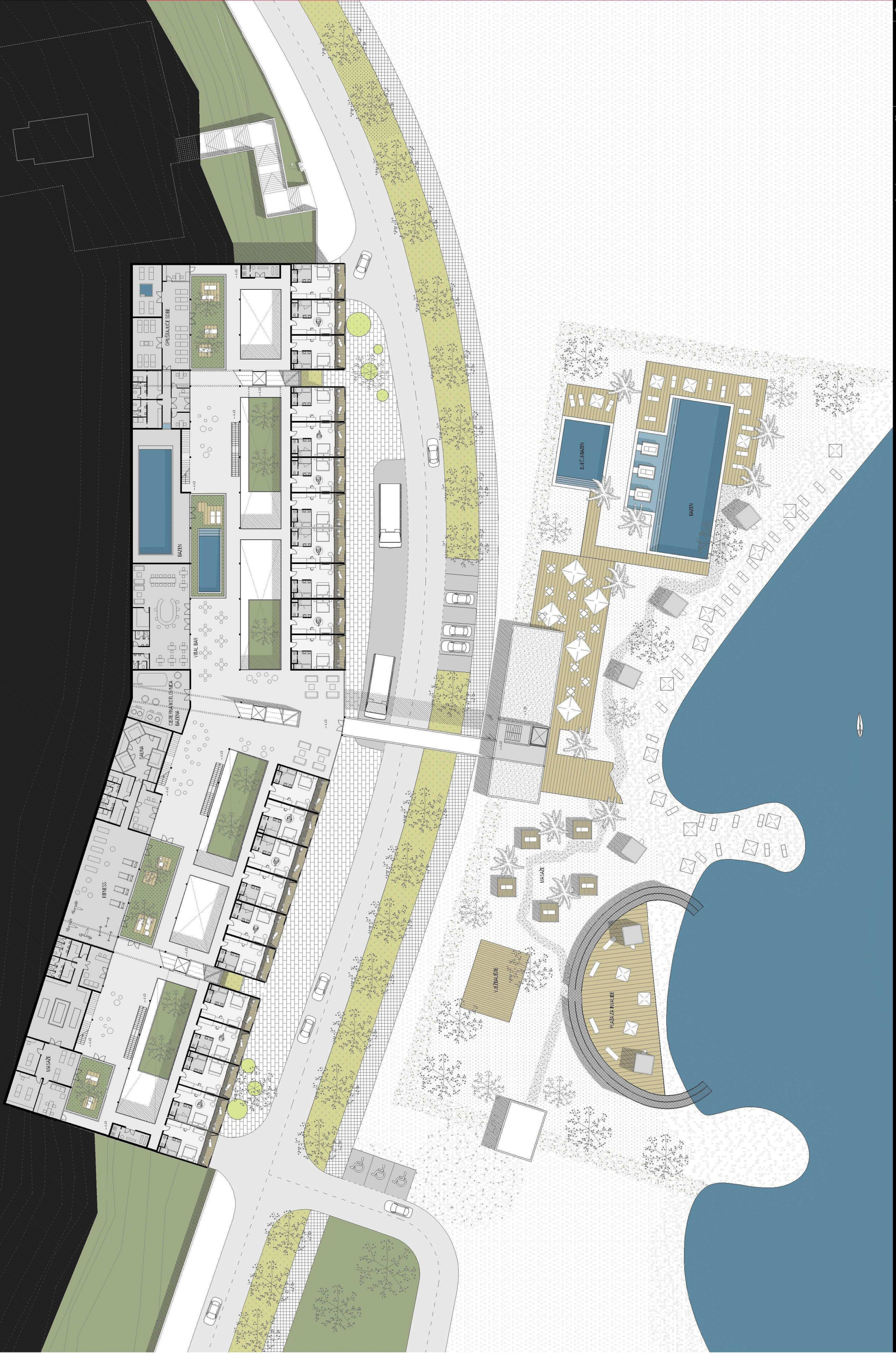




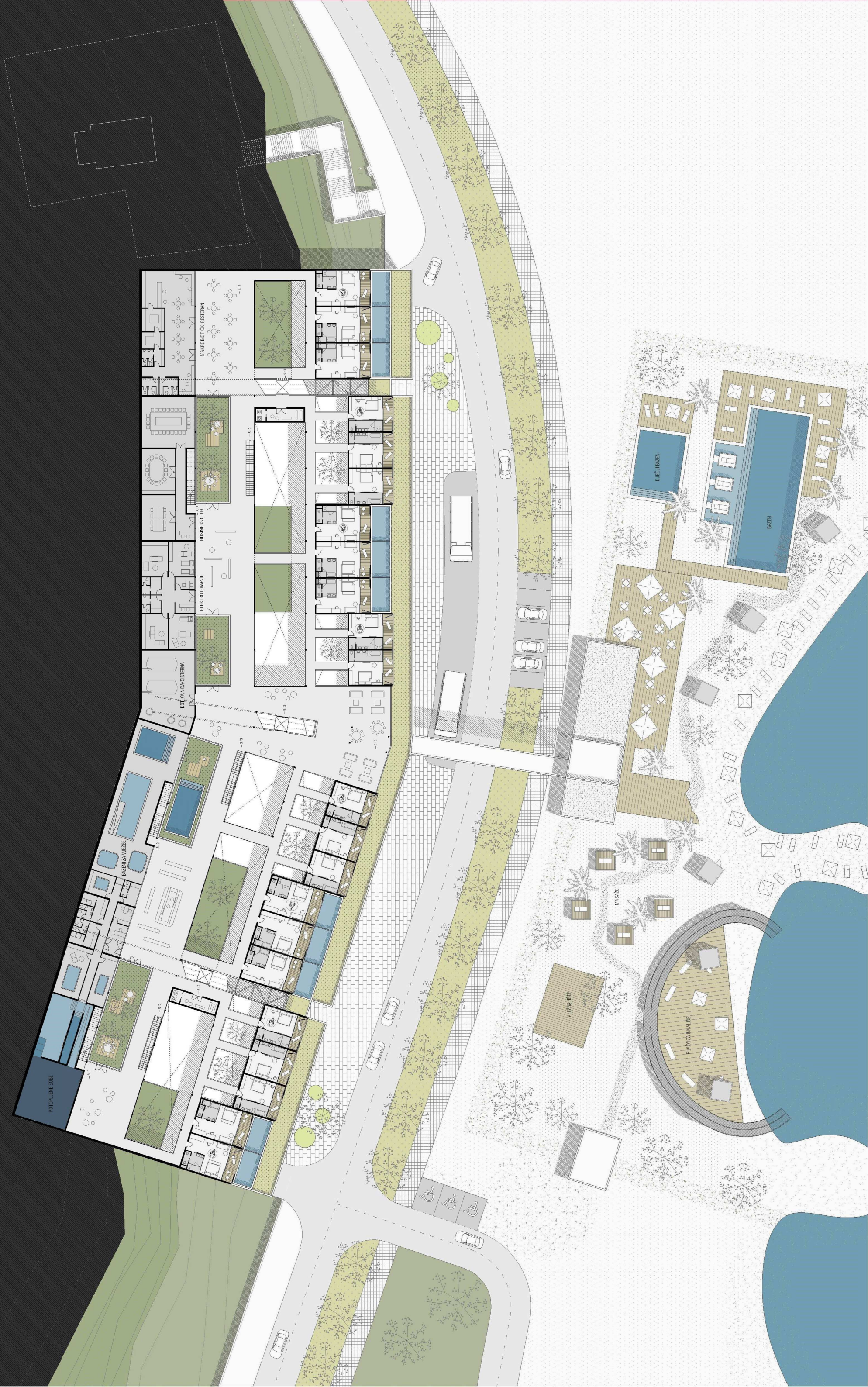








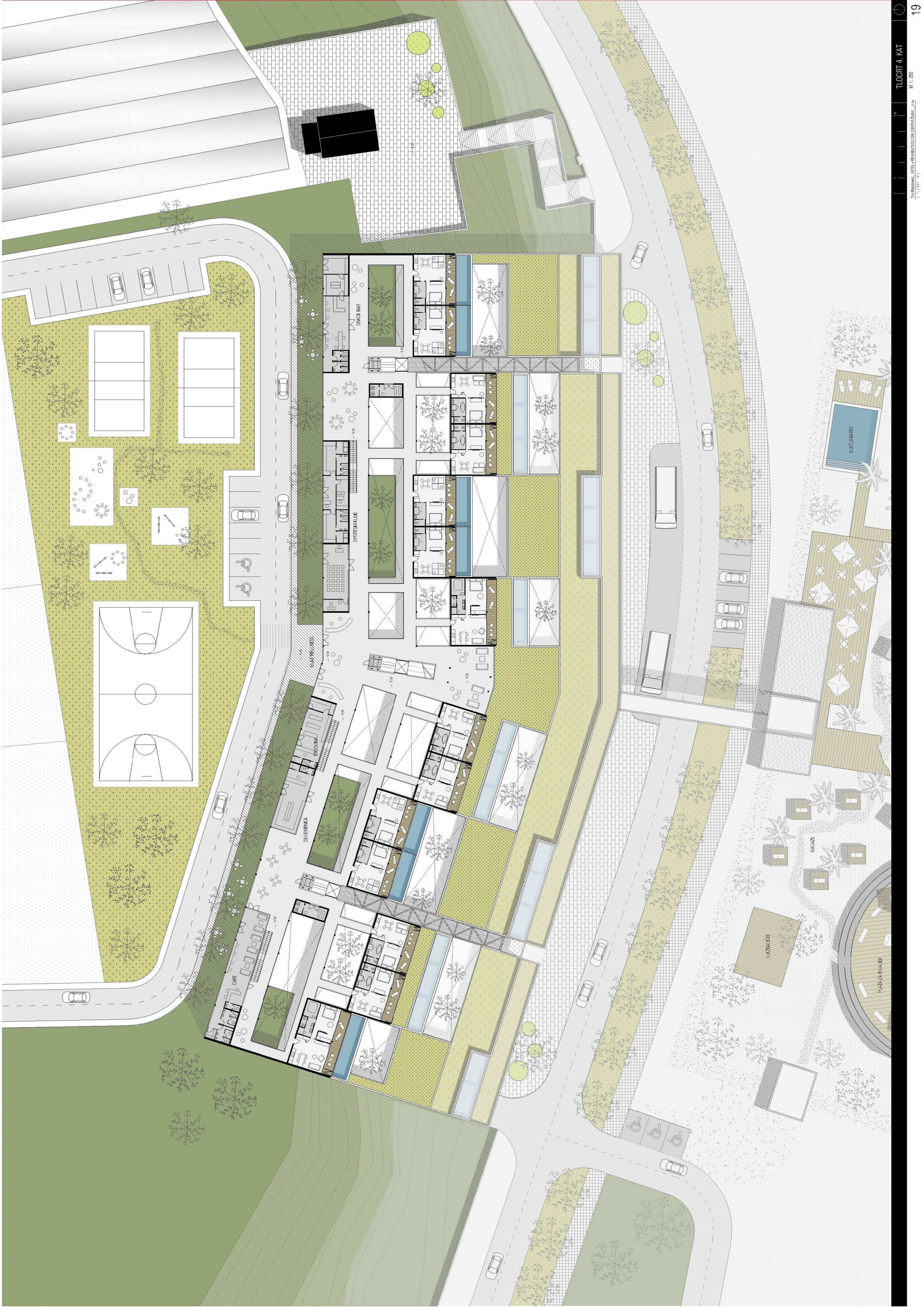












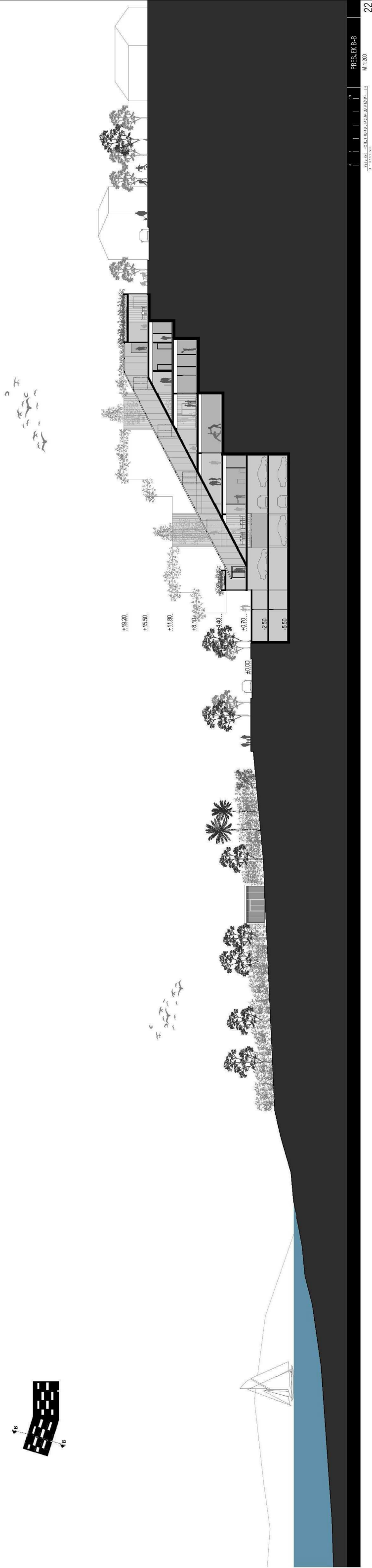




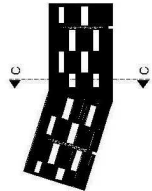












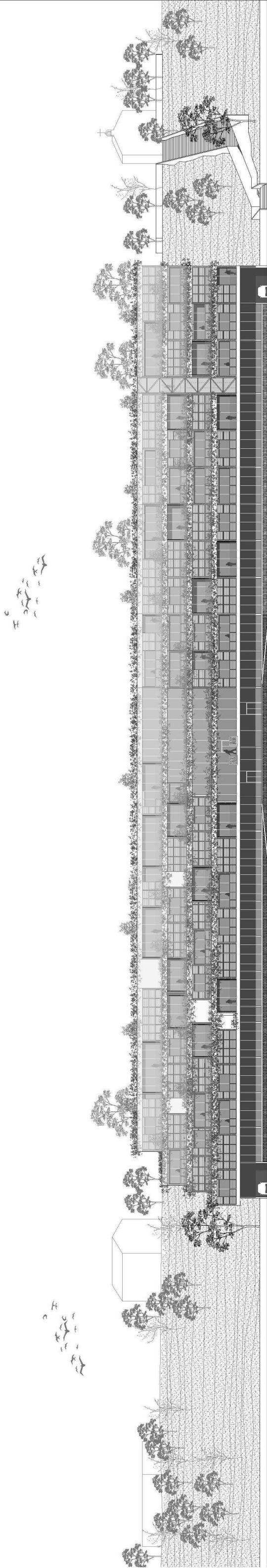




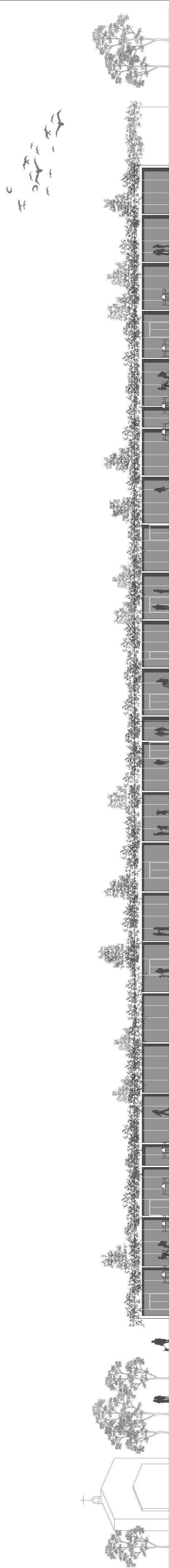




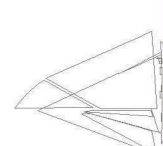




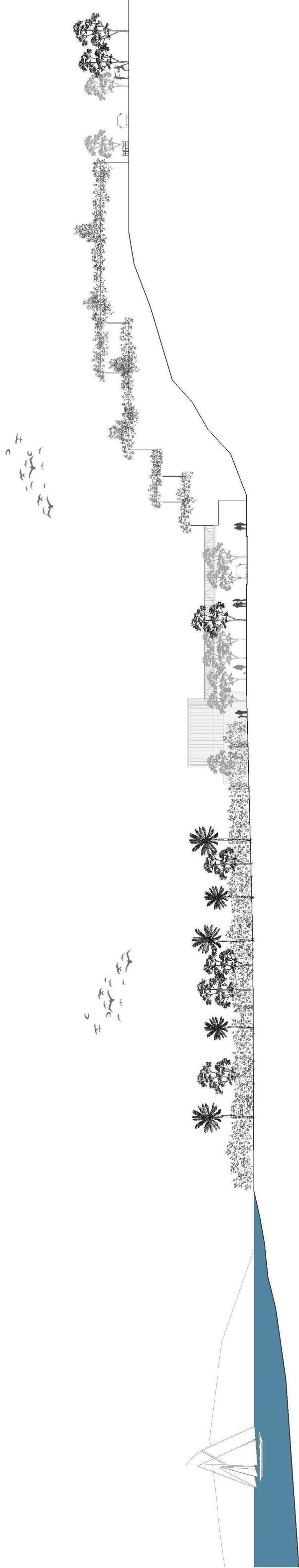








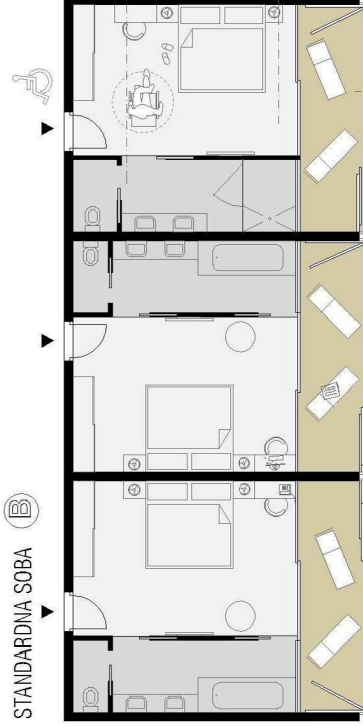








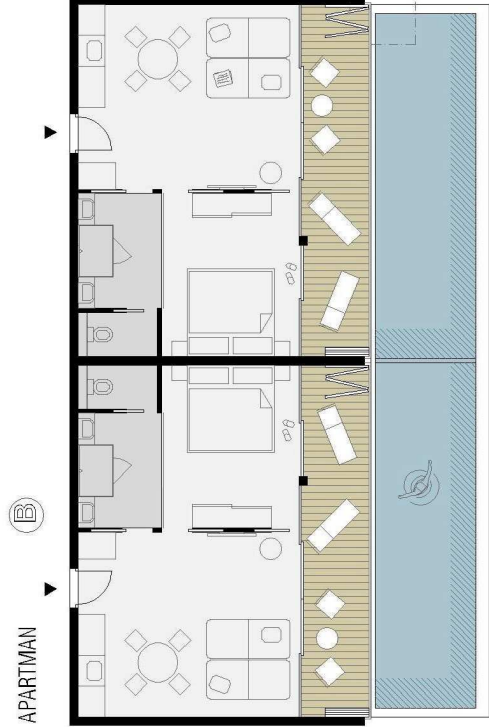
APARTMAN SUPERIOR



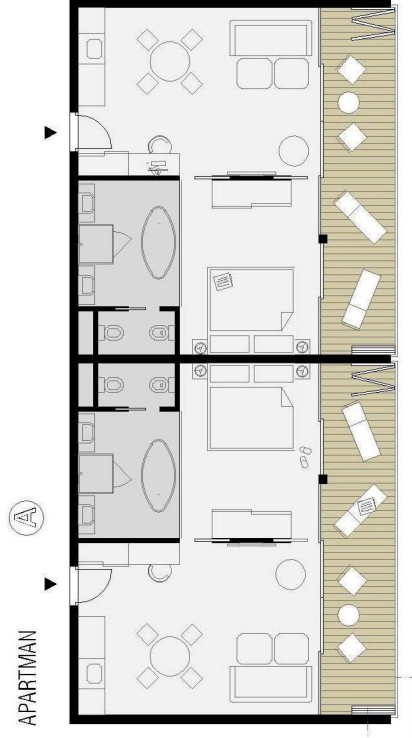
STANDARDNA SOBA (B)



STANDARDNA SOBA (A)

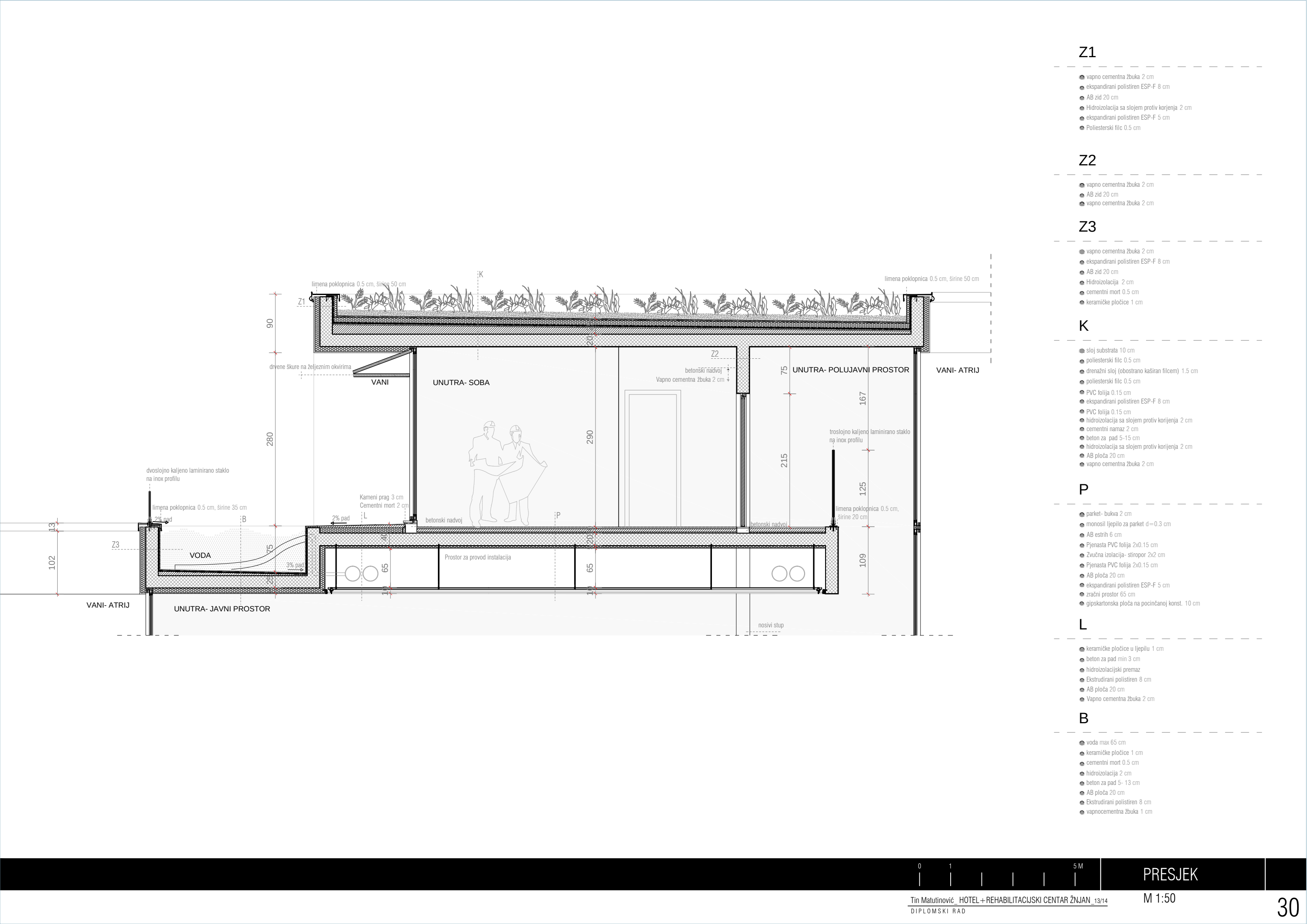


APARTMAN (B)

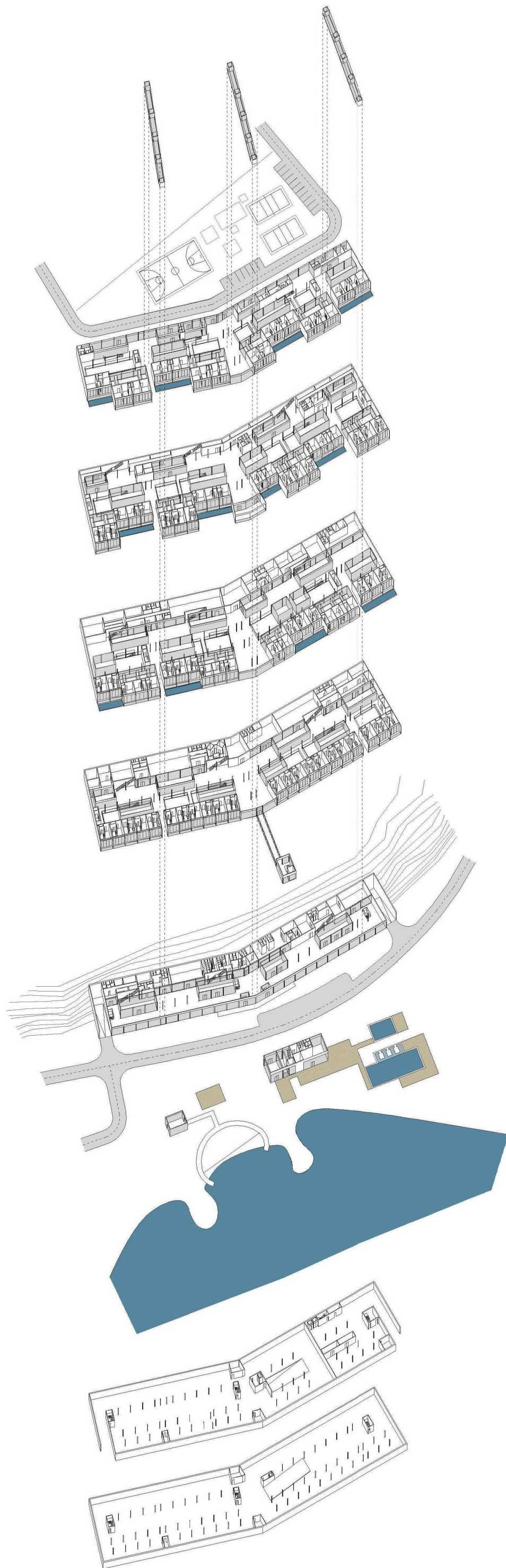


APARTMAN (A)



























|                         |        |
|-------------------------|--------|
| ETAŽA -2                |        |
| PODZEMNA GARAŽA         |        |
| komunikacije            | 55m²   |
| spremišta               | 60m²   |
| parkiralište automobila | 3800m² |
| UKUPNO                  | 3915m² |
| ETAŽA -1                |        |
| PODZEMNA GARAŽA         |        |
| komunikacije            | 75m²   |
| spremišta               | 70m²   |
| parkiralište automobila | 3500m² |
| UKUPNO                  | 3645m² |

|                   |        |
|-------------------|--------|
| PRIZEMLJE         |        |
| atriji            | 300m²  |
| javni prostori    | 1400m² |
| komunikacije      | 80m²   |
| ambulanta         | 150m²  |
| cafe              | 60m²   |
| dječji klub       | 120m²  |
| opće sanitarije   | 70m²   |
| administracija    | 80m²   |
| restoran          | 160m²  |
| trgovina          | 140m²  |
| kotlovnica bazena | 50m²   |
| dostava           | 60m²   |
| plažni objekti    | 270m²  |
| UKUPNO            | 2940m² |

|                 |        |
|-----------------|--------|
| 1. KAT          |        |
| sobe            | 1030m² |
| javni prostori  | 1150m² |
| most            | 122m²  |
| komunikacije    | 80m²   |
| atriji          | 325m²  |
| masaže          | 230m²  |
| fitness         | 240m²  |
| saune           | 60m²   |
| vital bal       | 145m²  |
| bazen           | 250m²  |
| opuštajuće sobe | 140m²  |
| kotlovnica      | 80m²   |
| UKUPNO          | 3852m² |

|                        |        |
|------------------------|--------|
| 2. KAT                 |        |
| sobe                   | 930m²  |
| javni prostori         | 1350m² |
| komunikacije           | 75m²   |
| atriji                 | 330m²  |
| potopljene sobe        | 145m²  |
| bazeni za vježbe       | 340m²  |
| elektroterapije        | 140m²  |
| business club          | 100m²  |
| makrobiotički restoran | 150m²  |
| servisi                | 35m²   |
| kotlovnica             | 100m²  |
| UKUPNO                 | 3625m² |

|                     |        |
|---------------------|--------|
| 3. KAT              |        |
| sobe                | 940m²  |
| javni prostori      | 950m²  |
| javni prostor(lođa) | 70m²   |
| komunikacije        | 75m²   |
| atriji              | 240m²  |
| beauty salon        | 45m²   |
| cafe                | 30m²   |
| pilates/yoga        | 55m²   |
| servisi             | 30m²   |
| kotlovnica          | 40m²   |
| UKUPNO              | 2475m² |

|                |        |
|----------------|--------|
| 4. KAT         |        |
| apartmani      | 880m²  |
| javni prostori | 1055m² |
| cafe           | 95m²   |
| suvenirnica    | 50m²   |
| trgovina       | 50m²   |
| sportski klub  | 120m²  |
| snack bar      | 80m²   |
| servisi        | 60m²   |
| UKUPNO         | 2390m² |

|          |         |
|----------|---------|
| PODZEMNO |         |
| UKUPNO   | 7560m²  |
| NADZEMNO |         |
| UKUPNO   | 15200m² |

|               |                                |
|---------------|--------------------------------|
| POVRŠINA SOBA |                                |
| UKUPNO        | 3780m² (25% nadzemne površine) |

|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| JAVNI SADRŽAJI |                                 |
| UKUPNO         | 11420m² (75% nadzemne površine) |

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| OZELENJENE POVRŠINE UNUTAR ZGRADE |        |
| UKUPNO                            | 1200m² |

|                  |        |
|------------------|--------|
| VANJSKI PROSTORI |        |
| PLAŽA            | 4356m² |
| SPORT            | 3016m² |



- Bobinac-Georgievski A. , Domljan Z. , Martinović-Vlahović R. , Ivanišević G.ur. \_Fizikalna medicina i rehabilitacija u Hrvatskoj, Zagreb: Hrvatski liječnički zbor & Hrvatsko društvo za fizikalnu medicinu i rehabilitaciju. , 2000.
- Jajić I. , Jajić Z. i suradnici \_Fizikalna i rehabilitacijska medicina-Osnove i liječenje , 2008.
- Ćurković B. , i suradnici \_Fizikalna i rehabilitacijska medicina, Zagreb: Medicinka naklada, 2004.
- Walter A. Rutes \_Hotel Design-Planning and Development, Architectural Press, 2001.
- DETAIL Hotels, časopis br.47, 2007.



