

BROWNFIELD INVESTICIJA: REKONSTRUKCIJA HOTELA GRUŽ U DUBROVNIKU

Prenamjena hotela u dom za umirovljenike

PRIPREMILA:
Anđela Bogdan

Nakon 52 godine u Dubrovniku se gradi novi dom za starije i nemoćne. Posljednji dom umirovljenika izgrađen je davne 1970. Osiguravanje smještajnih kapaciteta za umirovljenike na području Grada Dubrovnika jedan je od prioriteta u segmentu socijalne skrbi gradske uprave.

Uvodne napomene

U Hrvatskoj i Europi u tijeku je sve intenzivniji proces demografskoga starenja, uzrokovan niskim natalitetom i porastom očekivane životne dobi. Životni vijek na europskoj razini porastao je općenito zbog boljih uvjeta života (bolja prehrana i zdravstvena zaštita, prevencija i kontrola bolesti, manji mortalitet djece i drugo). Osim toga razdvajanjem različitih generacija u obitelji, starije su osobe segregirane od drugih dobnih skupina. Unatoč tomu

što stanovništvo u Hrvatskoj slijedi trend zapadnih zemalja i ubrzano stari, produkcija literature o toj temi nije dostatna, s obzirom na njezine društvene posljedice. Zajedničkim radom svih dionika u društvu trebalo bi pridonijeti unapređenju dostojanstva umirovljenika i starijih osoba, osnažiti međusobnu toleranciju i solidarnost te potaknuti socijalnu uključenost te populacije, no u stvarnosti često to nije tako. Ipak, pozitivni primjeri iz prakse postoje pa smo u ovome prilogu odlučili predstaviti projekt prenamjene napuštenoga

hotela u novi dom za umirovljenike koji se upravo gradi u Dubrovniku.

Prema rezultatima popisa stanovništva 2021., Dubrovačko-neretvanska županija ima 115.862 stanovnika. Broj stanovnika u toj županiji pao je za više od šest tisuća žitelja u odnosu na popis stanovništva 2011. U najvećemu gradu u Županiji i njezinome središtu Dubrovniku živi 41.671 stanovnik. Demografska slika grada mijenja se, iz godine u godinu sve je manji broj rođene djece, a veći je broj starijih građana. Mnogi od njih svakodnevno se susreću s problemima i izazovima starenja u 21. stoljeću.

Zbog iznimanog rasta opsega turističkog prometa, koji prati apartmanizacija u Dubrovniku su otvorena samo tri doma za starije i nemoćne



U gradu Dubrovniku nedostaje kapaciteta u domovima za starije i nemoćne



Novi dom za umirovljenike gradi su u Gružu, u blizini trajektne luke

Grad Dubrovnik specifičan je po svemu pa tako i po nedostatnim kapacitetima u domovima za starije i nemoćne. Trenutačno su u gradu otvorena samo tri doma za starije i nemoćne: *Dubrovnik*, *Nonin dom* i *Domus Christi*. Razlog tomu je već desetljećima isti – izniman rast opsega turističkog prometa, koji prati apartmanizacija. Na tržištu rada u tome gradu iznimno je teško pronaći stručni kadar za rad u domovima umirovljenika jer je to stresan i odgovoran posao, a za isti ili veći iznos na mjesečnoj razini stanovnicima toga grada lakša je opcija iznajmljivanje smještajnih kapaciteta turistima koji u Dubrovnik stižu iz cijeloga svijeta. Zabilježen je čak i slučaj koji se dogodio s privatnim domom za umirovljenike u Župi, mjestu pokraj Dubrovnika. Nakon nekog vremena zatvoren je i vlasnici se sada bave iznajmljivanjem smještaja turistima.

Država je prije nekoliko godina promijenila zakone i omogućila lakše otva-

ranje privatnih domova za osobe treće životne dobi. Osiguravanje smještajnih kapaciteta za umirovljenike na području Grada Dubrovnika jedan je od prioriteta u segmentu socijalne skrbi trenutačne gradske uprave pa se konačno krenulo u realizaciju novih smještajnih kapaciteta za starije i nemoćne, a riječ je o tzv. *brownfield* investiciji. Naime, nekadašnji hotel *Gruž*, koji je već dugi niz godina napušten, pretvara se u moderan dom za umirovljenike.

Sudionici u gradnji

Investitor novoga doma za starije i nemoćne jest tvrtka *Hotel Gruž d.d.* Ugovorena vrijednost građevinsko-obrtničkih radova iznosi približno 14,1 milijun kuna bez PDV-a. Financijska sredstva za provedbu toga projekta osigurana su uz pomoć kredita.

Za voditelja projekta u ime investitora imenovan je Vedran Kosović, dipl. ing.

građ., iz *Instituta IGH*, koji projekt vodi zajedno sa suradnicom Natašom Dedo, mag. ing. aedif. Glavni projekt prema kojemu je ishođena potvrda glavnoga projekta izradio je Vlatko Paulić, dipl. ing. arh., iz tvrtke *Arhitekti Paulić d.o.o.*, a izmjene i dopune glavnoga projekta izradila je Vanda Ivanković Kontić, dipl. ing. arh., iz tvrtke *Tlo studio d.o.o.* Nakon što je proveden postupak javne nabave, za izvođača radova odabrano je društvo *Alfaplan građenje d.o.o.*, čija je ponuda u iznosu od približno 13,5 milijuna kuna bez PDV-a odabrana kao ekonomski najpovoljnija. Za voditelja građenja imenovan je Tomislav Bačić, ing. građ. Ugovor o izvršenju usluge stručnog nadzora potpisan je s odabranom zajednicom ponuditelja koju čine tvrtke *Empora d.o.o.* i *Delta Plan j.d.o.o.*, čija je ponuda u iznosu od 93.600 kuna bez PDV-a odabrana kao ekonomski najpovoljnija. Glavni nadzorni inženjer na gradilištu je Matko Medak, dipl. ing. građ.



Pogled na stari, napušteni hotel Gruž prije rekonstrukcije



Tehničko rješenje doma za starije i nemoćne

U skladu s glavnim projektom, novi dom za umirovljenike u Dubrovniku imat će ukupno 48 ležajeva u 32 smještajne jedinice, i to 16 jednokrevetnih soba, 13 dvokrevetnih soba i tri apartmana. Predviđene su i tri jednokrevetne sobe za osobe s invaliditetom, odnosno osobe smanjene pokretljivosti, smještene u suterenu građevine.

Novi dom za umirovljenike u Dubrovniku imat će ukupno 48 ležajeva u 32 smještajne jedinice - 16 jednokrevetnih soba, 13 dvokrevetnih soba i tri apartmana

Građevina je pravokutnoga tlocrta, dimenzija 27,40 x 12,10 metara. Sastoji se od pet etaža, suterena, prizemlja, dvaju katova i potkrovlja. Zgrada će se prostirati na nešto više od 1300 kvadratnih metara bruto površine. Od postojeće građevine zadržano je 690 kvadratnih metara, dok su dio garaže i krovništvo srušeni kako bi se nadogradilo oko 620 dodatnih kvadratnih metara. Takvom prenamjenom zgrade dobiven je koristan prostor podijeljen na suteran, prizemlje, prvi i drugi kat te pot-

krovlje, troškovi su racionalizirani te je dobivena optimalna kvaliteta smještaja. U suterenu će biti smješteni prostor za pogon s praonicom, spremište, prostor za osoblje te čajna kuhinja, dok će se prostor uprave nalaziti u novoizgrađenoj sjeverozapadnom dijelu. Sve sobe imat će izravan pristup kupaonicama, a gotovo trećina njih imat će lođe. Sve in-

stalacije u zgradi mijenjaju se te se uvode veliko dizalo i dodatno požarno stubište. Za dodatnu udobnost korisnika predviđeni su i prostrani dnevni boravak s kafićem te velika terasa. Uklapanje u okoliš, ugodan prostor za boravak i tehnologija izvedbe bili su glavni ciljevi pri odabiru statičke sheme konstrukcije i građevnih materijala.



Situacija s prometnim rješenjem



Detalj s gradilišta snimljen nakon uklanjanja dotrajalog krovišta i svih stropnih konstrukcija

Suterenska je etaža djelomično ukopana. Svi vertikalni elementi konstrukcije koji se nalaze u tlu projektirani su kao monolitne armiranobetonske stijene, zaštićene hidroizolacijom. S obzirom na loše stanje postojećih zidova, oni se zadržavaju, ali bez nosive funkcije. Umjesto njih predviđen je sustav armiranobetonskih greda i stupova koji se izvode tako da preuzimaju cijelo opterećenje s međukatne konstrukcije, a tek se naknadno povezuju s postojećim zidom radi njegove stabilizacije. Građevina se temelji na povezanim trakastim temeljima dimenzija 75/100 centimetara. Stropne se konstrukcije u cijelosti uklanjaju i zamjenjuju novim armiranobetonskim pločama debljine 16 cm. Unutarnja stubišta građevine dvokraka su s AB pločom debljine 16 cm. Podesti su AB ploče debljine 16 cm koji su oslonjene na tri strane. Krovna je konstrukcija jednostrešni krov definiran AB uzdužnim zidovima i gredama. Za pokrov predviđeni su crijep i drvena podkonstrukcija. Nosivi sustav čine drvene grede (rogovi) 14/20 cm postavljene u razmaku od 80 centimetara.

Pješački pristup građevini omogućuje plato uz sjeveroistočno pročelje građevine. Okoliš je planiran u više razina, odnosno terasa povezanih stubama koje prate prirodni teren. Vanjski podovi ispred novoga doma za umirovljenike izvode se na nabijenome šljunkku, a potom će uslijediti završna obrada beton-

skim elementima u pijesku. Pri razradi rješenja krajobraznoga uređenja nastojalo se ponajprije zadržati koncepciju oblikovanja građevine, a istodobno se u obzir uzimaju oblikovni elementi i biljne vrste karakteristične za dubrovačko područje, pa će ispred novoga doma za umirovljenike biti posađeni, među ostalim, mediteranski grmovi poput lavande, stabla naranči, masline i slično.

Dinamika gradnje

Radovi na gradnji doma za umirovljenike u Gružu počeli su u travnju 2021. Re-



Uklanjanje dijela postojeće građevine



Betoniranje temelja



konstrukcija nekadašnjega hotela *Gruž* provedena je u nekoliko faza: rušenje staroga dijela zgrade, zemljani radovi, AB radovi – izvedba svake etaže (suterena, prizemlja, 1. kata, 2. kata i potkrovlja), instalaterski radovi, radovi na uređenju okoliša i izvedba oborinske odvodnje, krovopokrivački radovi te na kraju završni unutrašnji radovi te hortikulturno uređenje i izvedba betonske galanterije.

Radovi na rekonstrukciji nekadašnjega hotela *Gruž* u dom za umirovljenike u počeli su u ožujku 2021., a ugovoreni rok za dovršetak radova je 30. lipnja 2022.



Detalj s gradilišta



Novoizgrađeni južni dio zgrade

Iako se gradilište nalazi uz gradsku prometnicu, u Ulici Andrije Hebranga u Dubrovniku, građevinsko zemljište oko zgrade bilo je vrlo skućeno za manevriranje građevne mehanizacije kao i za skladišni prostor građevnoga materijala. Slobodne površine nisu bile pristupačne pa su inženjeri morali pažljivo isplanirati svaku aktivnost. Nakon što je stečen uvid u stanje postojeće konstrukcije, uočeno je to da će trebati pristupiti dodatnom ojačanju temelja. Hotel *Gruž* izgrađen je 1932. kamenim zidom s drvenom međukatnom konstrukcijom te drvenim

krovištem. Godine 1968. izvedena je rekonstrukcija, tijekom koje je dograđen južni dio zgrade i podignuta etaža. Konstrukcija postojeće zgrade bila je dotrajala, a statika objekta narušena. Međukatne konstrukcije između prizemlja i suterena bile su drvene konstrukcije zapunjene zemljanom materijalom, a ostale međukatne ploče bile su betonske ploče s minimalnom količinom armature.

Zbog toga su se izvodili horizontalni i vertikalni serklaži te stupovi koji čine nosivu konstrukciju nove zgrade te su se istodobno uklapali u postojeće zidove. Postojeća zgrada bila je podijeljena na dilatacije A, B i C. Rekonstrukcija hotela u dom za starije i nemoćne osobe izvedena je tako da su cijeli jugoistočni i jugozapadni zid stare zgrade zadržani kao plašt nove zgrade, izvedeni su novi stupovi i serklaži te dobetonirani stari temelji i povezani novom konstrukcijom. Jugoistočni zidovi stare zgrade dilatacija A i B zadržani su kao plašt planirane zgrade. Rekonstrukcijom povezane su dilatacije A i B, dok je dilatacija C zasebna građevina. Nakon izvedbe betonske konstrukcije pristupilo se izradi krovne konstrukcije (polaganje drvene građe, OSB ploča i krovopokrivački radovi). Nakon toga uklonjena je toranjska dizalica koja se nalazila na mjestu dilatacije C i izve-

dena je armiranobetonska konstrukcija dilatacije C. Na gradilištu su se paralelno izvodili instalaterski radovi na dilatacijama A i B, gradili zidovi, izvodili zemljani radovi u sklopu izvođenja oborinske odvodnje oko zgrade (izvođenje AB okana, polaganje cijevi i upojnoga bunara) te radovi na uređenju terase i stuba koje služe za silazak u vrt (zeleno oazu) u jugoistočnome dijelu građevinskoga zemljišta.

Ovisno o fazama izvedbe, na gradilištu je u prosjeku bilo 20 radnika, a za izvođenje radova koristi se uglavnom standardna građevna mehanizacija: rovokopač nosivosti pet tona i rovokopač nosivosti 30 tona, toranjska dizalica, mikser, autopumpa i udarne bušilice. Konstrukcija krova i postavljanje crijeva na dilataciji C završeni su u ožujku 2022. Grubi radovi na terasi kao i iskopi za strojarnicu također su nedavno dovršeni, a trenutačno se izvode fasada i unutarnji radovi u cijeloj zgradi. U dvorištu zgrade izvodit će se radovi na uređenju okoliša i postavljanju betonske galanterije u sjevernome dijelu parcele te saditi autohtono bilje i stabla u zelenoj oazi. Prilikom gradnje građevine trebalo je očuvati prirodnu konfiguraciju terena pa su se iskopi izvodili samo radi gradnje ukopane etaže i temelja, a kosi se teren uređuje kaskadno ili ostavlja u prirod-



Gradilište je bilo vrlo skućeno za manevriranje građevne mehanizacije

nome nagibu. Potporni zidovi ne prelaze visinu od 2,50 metara, a planirani su od armiranoga betona prekriveni penjačicama i puzavcima.

Ugovoreni rok za dovršetak radova je 30. lipnja 2022., no postoje određena kašnjenja u dinamičkome planu te je zbog toga potpisan i dodatak osnovnome ugovoru o građenju. Kašnjenja su, među ostalim, nastala radi zastarjele i nepotpune dokumentacije koja je bila podložna izmjenama tijekom radova, ali ponajviše zbog povezivanja stare i nove zgrade, odnosno izvedbe horizontalnih i vertikalnih serklaža i stupova u postojeću konstrukciju, što je ujedno bila najrizičnija aktivnost u sklopu toga projekta. Zbog toga se pristupilo parcijalnoj izvedbi betoniranja podne ploče suterena te stropne ploče suterena, što se posljedično odrazilo na kašnjenje u radovima. U planu je da se novi dom za starije i nemoćne u Gružu opremi i službeno otvori za korisnike u rujnu 2022.

Umjesto zaključka

Teško je izbrojiti koliko se novih stanova, apartmana, hotela i trgovačkih centara izgradi svake godine, a novih građevina za "opće dobro" već desetljećima nema, osim u planovima, posebno na jugu države. Nedostatak mjesta za

osobe starije životne dobi velik je, a po mnogima i najveći problem ne samo Dubrovnika, nego i cijele Hrvatske.

Dom u Gružu znatno će podignuti razinu kvalitete i dostojanstva života za šezdesetak Dubrovčana treće životne dobi

U većini hrvatskih gradova među stanovnicima vlada velik interes za mjesto u takvim ustanovama. Domovi za starije i nemoćne nisu samo tužne čekalice smrti, kako ih se često percipira

u javnosti. Mjesto je to gdje je teret života moguće podijeliti s nekim tko je prošao sličan put, stvarati socijalne kontakte i nova prijateljstva.

Dom u Gružu znatno će podignuti razinu kvalitete i dostojanstva života za šezdesetak Dubrovčana treće životne dobi, no treba napomenuti to da tom investicijom neće biti zadovoljena potražnja za domovima u Dubrovniku, jer broj zahtjeva raste iz godine u godinu, pa će se i u domu za starije i nemoćne na Pilama povećati kapacitet. Najavljen je i gradnja novoga doma za umirovljenike kod Opće bolnice, a u Domu za starije osobe Dubrovnik u planu je nadogradnja smještajnih kapaciteta za koju Grad Dubrovnik te Zaklada *Blaga djela*, čija je svrha graditi i sudjelovati u financiranju izgradnje objekata socijalne namjene te pružati pomoć domovima za djecu i za starije i nemoćne osobe, imaju veliko razumijevanje, a spremni su pružiti i financijsku potporu.

Izvor

- Projektna dokumentacija investitora i glavnog projektanta

Fotografije

- Institut IGH
- Tonči Plazibat/CROPIX
- <https://www.placesofjuma.com/wp-content/uploads/2020/11/Dubrovnik-10-scaled.jpg>



Vizualizacija budućeg doma za starije i nemoćne kod Opće bolnice Dubrovnik