

## OBNOVA HOTELA *ISTRA* NA CRVENOM OTOKU POKRAJ ROVINJA

### Uvod

Iako na ovome mjestu obično pišemo o velikim i novim gradilištima, ovaj smo put odlučili opistai jednu klasičnu rekonstrukciju. Držimo da je riječ o višestruko dojmljivom i neobičnom građevinskom pothvatu koji svakako vrijedi zabilježiti jer se radi o rekonstrukciji velikoga hotela smještenog na otoku ispred Rovinja obavljenoj u izuzetno kratkome roku. Rekonstrukcija je bila temeljita i složena i svi su uvjereni da bi bilo mnogo jednostavnije, kvalitetnije, a možda i brže, sagraditi potpuno novu građevinu. No najbolje je da krenemo redom.

Na Crvenom otoku pokraj Rovinja 2. siječnja 2006. započela je temeljita rekonstrukcija hotela *Istra* s tri zvjezdice u hotel s četiri zvjezdice. Investitor je bila tvrtka *Maistra* d.d. koja je u sastavu *Adria Resorts*, člana *Adris* grupe iz Rovinja. Tvrtka ima 9 hotela, 7 turističkih naselja, 6 kampova i u mogućnosti je smjestiti više od 34.000 gostiju na dan.

Rok za dovršetak svih radova bio je 9. lipnja 2006., dakle nešto više od 5

### ISTRA HOTEL RENOVATION ON THE RED ISLAND NEAR ROVINJ

The Istra hotel on the Red Island near Rovinj was initially built in 1969 next to the old monastery. The hotel was thoroughly renovated in 1986, and was once again upgraded in 1999. Now the building has been once again fully renovated, so that it now boasts a higher hotel category. The works on this huge building were completed within five months only, and the biggest problems faced by the builders were how to organize the site on such a small island, in restricted space, and within a tight deadline. The work was completed by the company Team from Čakovec, for which this is the biggest job in the 15 years of the company's existence. As the hotel should receive first tourists in this tourist season, the builders liberated the rooms floor by floor, so that they can be equipped for normal use. At the final stage, the builders concentrated on the ground floor and areas in front of the hotel. All works have been successfully completed, and the work is now nearing completion at the wellness centre, which is due for completion one month and a half later.

mjeseci ili ukupno 160 dana. Radove je izvodila tvrtka *Team* d.d. iz Čakovca. Projekt je izradio *Hotel dizajn studio* d.o.o. iz Zagreba, autor je prof. dr. sc. Marijan Hrčić, a glavni projektant Neda Mrinjek Kliska, dipl. ing. arh. Stručni je nadzor obavljala tvrtka *Učka-konzalting* d.o.o. iz Pazina (glavni nadzorni inženjer Leandar Hek, ing. građ.), a projekt je u ime investitora vodila Vlasta Zidarić, dipl. ing. građ.

Valja reći da su radovi obavljeni u

roku i da je hotel prve goste primio 17. lipnja 2006.

### Crveni otok i gradnja hotela

Među 19 otoka rovinjskog arhipelaga najveći je (2,3 km<sup>2</sup>), a mnogi tvrde i najljepši, Crveni otok koji se sastoji od dva otočića (Sv. Andrija i Maškin) međusobno povezana nasipom.

Sv. Andrija je vjerojatno bio naseljen već u prapovijesti, a u 6. st. na njemu su benediktinci podigli svoju crkvu i utemeljili samostan. Otok su napustili u 13. st., a u 15. su st. napuštene građevine ustupljene franjevcima koji su crkvu i samostan temeljito obnovili. Franjevci su na Sv. Andriji bili do dolaska Francuza 1809. Nakon toga zgrade su neko vrijeme propadale, a potom je 1852. na otoku bila osnovana tvornica cementa i vapna i tada je crkveni toranj služio kao tvornički dimnjak.

Oduševljen rovinjskim arhipelagom, Georg Hütterott, uspješni poduzetnik iz Trsta, 1891. kupio je njegove južne otoke: Sv. Andriju, Maškin, Šturag i Sv. Ivana. Poslije je kupio i veliki posjed na kopnu, južno od grada. Samostan je preuredio u obiteljs-



Otoci oko Rovinja i položaj Crvenog otoka



Preuređeni samostanski kompleks

ki ljetnikovac, a na Maškinu je izgradio obiteljsku grobnicu. Uredio je i park u koji je zasadio biljke iz cijelog svijeta. Ljetnikovac je opremljen brojnim umjetninama, a postao je i omiljeno boravište uglednih plemićkih obitelji. Zabilježeno je da je u njemu 1910. boravio i prijestolonasljednik Franz Ferdinand, pa se stoga boravak obitelji Hütterott u Rovinju

i na Crvenom otoku vezuje uz početak turizma u tom dijelu Istre.

Danas je sačuvan središnji dio crkve iz benediktinskog razdoblja koja je u tlocrtu imala oblik grčkog križa. U tom je dijelu uređen manji pomorski muzej s maketama brodova i kopijama fresaka iz cijele Istre. Samostan je bio pretvoren u ljetnikovac, a po-

slije i u hotel koji je, čini se, služio za organizirani turizam i nakon I. svjetskog rata, iako je za talijanske okupacije Istre sve nekako stagniralo.

Nakon II. svjetskog rata mnogi se smještajni kapaciteti preuređuju u sindikalna odmarališta, a prvi je hotel *Istra*, neposredno uz negdašnji samostan izgrađen 1969. Projektant je bio Ivan Bartolić, dipl. ing. arh. Rekonstrukcija i nadogradnja hotela obavljena su 1985., a projektant je bio mr. sc. Berislav (Bero) Iskra; zgrada se tada znatno proširila prema zapadu. Izvođač je bio GK *Medimurje* iz Čakovca. U 1999. izvedena je djelomična rekonstrukcija smještajnog dijela te niskoga i visokog prizemlja, prema projektu Vesne Grbavec, dipl. ing. arh. Valja još reći da ja u srpnju 2002. otok pogođen strašnim nevremenom u kojem su stradali mnogi stoljetni borovi na Sv. Andriji, a posebno na Maškinu. Postojeće turističke građevine tada nisu bile mnogo oštećene. Valja reći da je otočić Maškin već dulje vrijeme u cijelosti namijenjen nudistima.

Novi je vlasnik započeo temeljitu rekonstrukciju svih smještajnih kapaciteta u njegovom vlasništvu, a prvi je na redu bio hotel *Istra* na Crvenom otoku. Krajem 2005. zaključen je ugovor s izvođačem o temeljitoj rekonstrukciji po sustavu "ključ u ruke", a ugovorena je vrijednost radova bila 150 milijuna kuna (20,66 milijuna eura), bez opreme, što je nesumnjivo jedno od najvećih ovogodišnjih ulaganja u turističke kapacitete na sjevernome Jadranu. Cilj je bio ostvariti nužne uvjete za podizanje kategorije hotela s tri na četiri zvjezdice u ukupno 236 soba, 14 apartmana i 38 obiteljskih soba. Neto ploština hotela je 18.990 m<sup>2</sup>, a građevne čestice 19.892 m<sup>2</sup>. Hotel je i prije i sada namijenjen obiteljskom turizmu, što znači da treba pružati usluge smještaja, prehrane, športske i *wellness* sadržaje te razne uslužne djelatnosti (trgovačke, ugostiteljske,



Ulaz u stari hotel



#### Radovi na budućem wellness centru

frizerske...). Stoga se uz rekonstrukciju dvaju postojećih vanjskih bazena grade i dva nova, a gradi se i novi wellness centar koji će površinom (1600 m<sup>2</sup>) biti jedan od najvećih na Jadranu. Građevina se sastoji od niskog i visokog prizemlja, gdje su smješteni zajednički i gospodarski sadržaji, te tri kata u kojima se nalaze hotelske sobe.

#### Značajke sadašnjeg uređenja hotela

Crveni je otok oduvijek bio najprije naseljavan, potom napuštan i onda ponovno "osvajanje". Svatko je ostavljao neki svoj trag. Nova je rekonstrukcija na neki način bila ponovno "osvajanje" nečega što je već bilo "osvojeno". Stoga se u rekonstrukciji nastojalo zadržati sve ono vrijedno iz prijašnjih projekata, a posebno ono što su na zgradi hotela učinili arhitekti Bartolić i Iskra, koji su ostavili značajnog traga i u suvremenome istarskom graditeljstvu. To nam je izričito potvrdio i autor projekta obnove i direktor projektne tvrtke prof. dr. sc. Marijan Hrčić, koji tvrdi da se htjelo posebno istaknuti sve vrijednosti prijašnjih restauracija. Posebno je pritom istakao homogenost cijele građevine i smjelost konstruk-

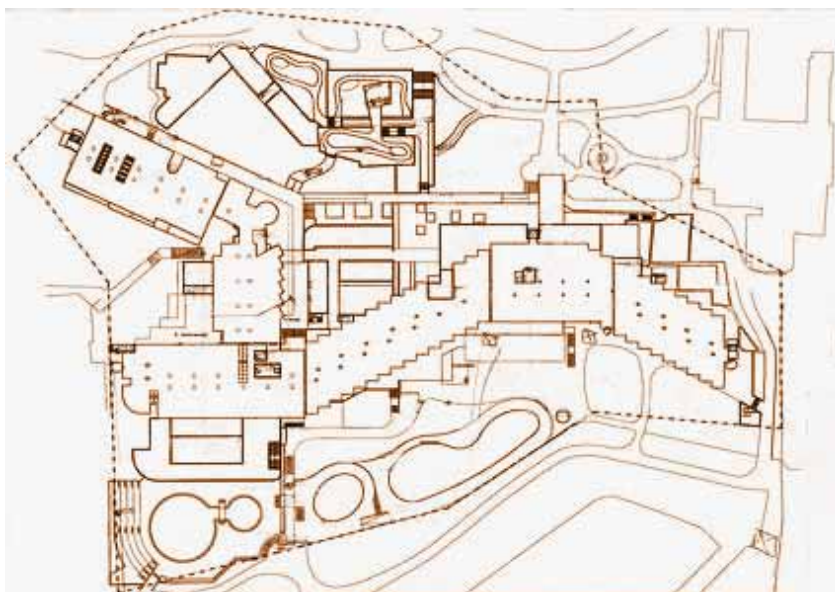
cije s okvirnim nosivim sustavom u donjim dijelovima koja je sada omogućila velike staklene plohe, prozračnost i otvorenost prema okolišu.

Zapravo je u početku bila naručena studija rekonstrukcije svih zgrada na otoku, a i posebna rekonstrukcija kompleksa odnosno bivšeg samostana. Na kraju je odlučeno da se rekonstruiraju samo hotelske zgrade, a rekonstrukcija starog dijela i depan-

danse, koja je smještena istočno od glavne hotelske zgrade, ostavljena je za neku drugu priliku.

Kako se investitor odlučio za hotel s 4 zvjezdice, ponajprije je valjalo povećati veličinu soba. To je učinjeno smanjivanjem lođe na 120 cm. Lođe su istodobno dobile pune parapete radi sprječavanja vanjskih pogleda, jednostavnosti održavanja i sigurnosnih zahtjeva turoperatora. Time su katovi i sobe vizualno odijeljeni od javnih prostora i prizemlja. U sobama su srušeni svi pregradni zidovi zbog drugačijeg smještaja kupaonice, a novi su izvedeni od gipskartonskih ploča na metalnoj potkonstrukciji. Valja reći da su prizemne sobe na krajnjem istočnome dijelu hotela dobile predvrtove, čime je povećana njihova kvaliteta, a tri su sobe i jedan apartman prilagođeni potrebama osoba smanjene pokretljivosti.

Povećani standard hotela zahtijeva i veću vodenu površinu po jednom gostu. Stoga su na vanjskome prostoru s južne strane hotela dodana dva nova bazena uz najveću moguću brigu prema zatečenom raslinju. Na toj je strani srušena i terasa za animaciju s pripadajućim sadržajima i



Tlocrt rekonstrukcije hotela s označenom zonom obuhvata



Gradnja novog bazena



Gradilište na početku radova

cijela je površina izravnana. Uveden je cjeloviti sklop vodenih atrakcija i sunčališta koji je povezan s obližnjom plažom.

Glavni je pristup u hotelsku zgradu ostao na sjevernome dijelu gdje je i pristanište za brodice iz Rovinja. Kamena je prigradnja rekonstruirana i na nju se proširio dio restorana, što je također bio jedan od uvjeta za višu kategoriju. U prizemlju su predviđene mnoge druge preinake, naj-

češće diktirane proširivanjem restorana i kuhinje, pa se stoga, primjerice, recepcija centralizira te se uz nju nalaze stubište i dizalo. Dodano je i jedno panoramsko dizalo uz sjeverno pročelje, a mijenja se i veza niskoga i visokoga prizemlja.

Predviđeno je i više prostora za djecu, a postojeći će se pomičnim staklenim stijenama preoblikovati i s drugim prostorijama proširiti u konferencijski blok. Na istočnoj strani ho-

tela s izravnom vezom na glavno predvorje bit će novi prostor za dječju animaciju, za onu najmanju i za nešto stariju. Pronađen je i novi prostor za mlade koji je dovoljno udaljen od smještajnog dijela. Otvaraju se i novi ulazi na smještajnom dijelu i stubištu dograđenom 1986., a zahtjev za *wellness centrom* (što je danas nužan dio svakog obiteljskog hotela) riješen je preuređivanjem postojećega bazena, *trim* kabineta i saune na zapadnome dijelu hotela.

Nije potrebno posebno isticati da je predviđeno još mnogo izmjena i nove opreme vezane uz grijanje, vodoopskrbu, odvodnju, pročišćavanje, zaštitu od požara i komunikacijske sustave. Predviđena je i toplinska sanacija zgrade, i vanjskih zidova i ravnoga krova, a mnogi će zidovi i međukatne konstrukcije biti i zvučno izolirani. Sva su pročelja jednoobrazno ožbukana.

Zgrada se sastoji od 7 višekatnih dilatacija, od kojih su četiri u najstarijem dijelu hotela, a preostale tri u dijelu hotela izgrađenom 1986. Uz glavni hotelski kompleks pridodano je više jednokatnih i dvokatnih prigradnji, uglavnom armiranobetonskih, iako ima i nekoliko kamenih građevina veće starosti. Mnoge će od tih prigradnji biti uklonjene. U detaljnoj adaptaciji i rekonstrukciji hotela predviđaju su manja rušenja i dogradnje u niskom i visokom prizemlju bez mijenjanja izvornih dilatacija i zbog toga će prema projektu kon-



Radovi na krovu hotela

strukcije, koji je radila tvrtka *Kon-Vis d.o.o.* iz Zagreba preuređenje

malo utjecati na promjene opterećenja stropnih konstrukcija.

Provedena su posebna ispitivanja i djelomična istraživanja konstrukcije, čak je i armatura utvrđena posebnim aparatom (*Cover Master*) koji nerazornim metodama omogućuje ispitivanje veličine profila armature, razmaka šipaka i debljine zaštitnog sloja. Ispitani su i načini temeljenja, nosivost tla i rasponi stropnih konstrukcija te seizmički parametri, budući da je najstariji dio hotela građen prema drukčijim seizmičkim propisima. Zaključak je bio da nikakvih problema u rekonstrukciji neće biti. Ipak, kada su ogoljeni zidovi uočeno je da je u dijelu vanjskih elemenata konstrukcije došlo do jače korozije armature, posebno u starijim dijelovima, zbog agresivnoga kloridnog okoliša, premalih tankih zaštitnih slojeva i manje kvalitete betona. U unutrašnjim je dijelovima došlo do karbonizacije, a korozija se i dalje nastavljala te je bitno smanjivala nosivost konstrukcije. IGH d.d. iz Zagreba izradio je i poseban elaborat o ispitivanju, stanju i tehničkim uvjetima sanacije i zaštite armirano-betonske konstrukcije. Zaključeno je da sve glavne elemente konstrukcije koji su zahvaćeni korozijom valja sanirati, a u dijelu gdje će biti dječja igraonica valjalo je dodatno armirati i pojačavati vitke stupove. Ti su radovi izvođaču dodatno otežali ispunjenje ionako kratkih rokova.

Određenih je manjih promjena glavnog projekta bilo i tijekom izvođenja. U razgovoru s autorom projekta prof. Hrzićem doznali smo da je obavljen u vrlo kratkom roku velik posao i da se činilo kako sve neće biti završeno u roku. Međutim prvi su gosti već u hotelu i zadovoljan je kvalitetom izvedenih radova. Eventualni manji nedostaci mogu se vrlo lako naknadno ukloniti. Često je bio na gradilištu i pažljivo je pratio odvijanje radova. Uočio je da će jedan od najvećih problema biti brojni galebovi koji znatno oštećuju okoliš i za njih

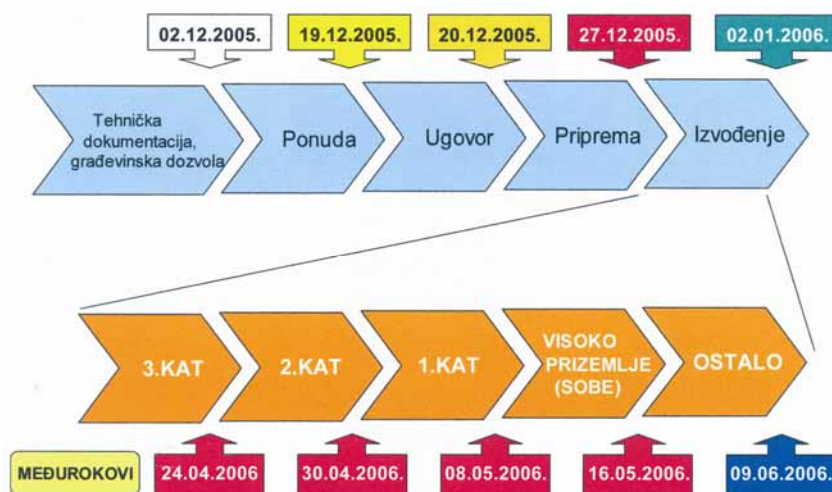
će trebati pronaći neko rješenje. Prof. Marijan Hrzić zaključio je kako je glavna značajka ove rekonstrukcije i nadogradnje bila u pokušaju očuvanja jednostavnosti i čistoće zidnog oplošja te ponovnog vrednovanja kvalitete prijašnjih projektnih rješenja i on misli da su u tome potpuno uspjeli.

### Organizacija gradilišta i posjet

Najveći su problem ovoga golemog gradilišta bili izuzetno kratki rokovi izgradnje. O tome smo najviše podataka dobili od Ratka Matoteka, dipl. ing. građ., voditelja tehničke priprema u tvrtki *Team*. Tvrtka se zbog veličine i složenosti ove rekonstruk-

bava, ali i ostale službe koje djeluju u upravi tvrtke. Savjetnik voditelja projekta u planiranju, organiziranju, praćenju i kontroli u realizaciji bio je prof. dr. sc. Mladen Radujković iz Zavoda za organizaciju i ekonomiku građenja na Građevinskom fakultetu u Zagrebu, a s tim zavodom *Team* surađuje već više godina.

Uprava je gradilišta bila smještena na otoku u apartmanima depandanse u vlasništvu hotelske tvrtke. Kako su se radovi odvijali na otoku, za potrebe gradilišta stalno je bio unajmljen jedan trajekt, a u vrijeme najvećih radova radila su i dva za prijevoz robe, materijala i ljudi s kopna



Plan faza radova s ključnim međurokovima

cije posebno reorganizirala od početka radova. Uostalom to joj je bio i do sada najveći ugovoreni posao. Utemeljena je i posebna stručna projektna grupa unutar tvrtke, a ona se od početka do kraja radova u više navrata mijenjala i dopunjavala. Voditelj je projekta bio Željko Bali, dipl. ing. građ., a voditelj gradilišta Senko Držanić, ing. građ., koji je koordinirao pet voditelja radova podijeljenih po vrstama posla. Svaki je član grupe imao precizno definiranu ulogu i odgovornost. Osim djelatnika na gradilištu, veliku su ulogu u ovome projektu imale i službe pripreme, posebno tehnička priprema, komercijala i na-

na gradilište. U realizaciji ovoga složenog zahvata bili su uključeni i članovi projektantskoga, stručnoga i investitorskog nadzora. Na gradilištu je svakoga dana bilo prosječno 530 radnika.

U planiranju su se rabili dijagrami koji se najčešće i primjenjuju na gradilištima: gantogrami, histogrami i S-krivulje. Jedinica za planiranje i praćenje realizacije bila je tjedan, a dan samo u izuzetnim slučajevima, najčešće kada je trebalo ostvarivati međurokove. Naime zbog montaže namještaja hotelske su se sobe morale investitoru predavati u međuro-



Radovi ispred glavnog pročelja tijekom posjeta gradilištu

kovima koji su precizno utvrđeni u ugovoru. Najprije je predan treći kat (24. travnja), potom drugi (30. travnja) i prvi kat (8. svibnja), a na kraju sobe u visokom prizemlju (16. svibnja). S-krivulja se potvrdila kao dobar indikator stanja, trenda i prognoza izvršenja te podloga za donošenje odluka. Za smještajni je dio hotela izrađen operativni plan prema taktovima i svaka je smještajna jedinica imala operativni plan izvršenja po jednom danu.

S prof. dr. sc. Mladenom Radujkovićem obišli smo početkom lipnja ovo složeno gradilište, baš u vrijeme kada su se dovršavali radovi i kada je situacija bila najnapetija. Usput smo doznali nešto o suradnji *Teama* i Građevinskog fakulteta u Zagrebu koja traje već nekoliko godina i koja je ponajprije savjetodavna, ali uključuje i povremeno stručno obrazovanje.

Inače je ugovoreni rok stvarno izazovan, gotovo na granici izvodljivosti. Uloga Fakulteta, zapravo isključivo prof. Radujkovića, bila je savjetodavna u planiranju i organizaciji i nije zahtijevala neprekidnu prisutnost na gradilištu. Uspostavljen je poseban sustav planiranja, praćenja i kontrole, a pritom su nastojali, a tako uvijek rade, da ljude nauče da sami poč-

nu primjenjivati posebne metode planiranja i praćenja radova na gradilištu koje mogu jamčiti uspjeh. U ovom je slučaju ponajprije je upućen ing. Matotek zadužen za praćenje cijelog projekta, a potom i voditelj projekta ing. Bali. Svi su ostali uključeni u projekt vrlo brzo prihvatili takav način rada. Prof. Radujković dolazi jednom na tjedan, obično kada su u planu stručni sastanci. Tada se temeljito razmotri aktualna pro-

blematika te utvrde prioritete i mogući resursi. Drži da je pripomogao da se uspostavi jedan sustav, cilj kojega je bio ispuniti zadani rok. Vrijeme je bilo ključno i njemu je bilo sve podređeno jer su se za kašnjenja plaćali veliki penali.

Prof. Radujković je vrlo zadovoljan sa svim što je učinjeno. Vjeruje da će na ovom iskustvu profitirati cijela tvrtka u kojoj je organizacija podignuta na višu razinu. Takav je veliki posao ujedno i značajna referencija. *Team* d.d. je tvrtka s približno 350 radnika koja stalno i pouzdano raste. Tome, uz dobru organizaciju i kvalitetan rad, vjerojatno pridonosi i tradicija međimurskog graditeljstva. Usto imponira i to što je u tvrtki mnogo mladih ljudi.

S prof. Radujkovićem obišli smo cijelo gradilište. Radovi su se izvodili samo u prizemlju i na prostorima ispred hotela, budući da su katovi s hotelskim sobama već prije predani investitorima. Obišli smo i gradilište *wellness centra* na krajnjem zapadnome kraju hotela, ali taj dio ipak ne treba biti završen do 17. lipnja kada u hotel stižu prvi gosti. Dogovoreno je da se posebno ogradi i da se potom



Uređivanje hotelskog predvorja

nastave unutrašnji radovi. No zato svi potrebni radovi na vanjskim prostorima moraju biti obavljeni što prije.

On je u glavne probleme svrstao kratak rok, činjenicu da se radi na otoku i skućeni prostor, tako da im jedna

se ustalili na nešto većim poslovima. Ipak nikada nisu zaključivali veće poslove od 5 milijuna eura i stoga je ovaj posao koji je četiri puta veći bio pravi i veliki izazov. Čak na neki način i ispit jesu li za takav zahvat i sposobni. Stalno surađuju s brojnim kooperantima i to ne samo iz Međimurja nego i iz svih krajeva Hrvatske. Na ovome je gradilištu odnos bio polovičan, a bilo ih je mnogo i iz Istre.

Daleko je najveći problem bila činjenica da se radilo o otoku i to je složenost radova povećalo i za 30 posto. Ljudi se jednostavno pomalo uzrujani kad dođu na otok i svi pitaju kada brod ili trajekt idu natrag. Neki su kooperanti zbog toga i odbili raditi.

Za tvrtku je ovo bio velik izazov. I ubuduće planiraju prihvaćati slične izazovne poslove i zato su ovo iskustvo temeljito prostudirali. Nakon završetka radova na zaključnoj je analizi svega što je obavljeno i što valjalo popraviti bilo nazočno više od 70 stručnih djelatnika poduzeća te se pokazalo da se unatoč složenosti projekta i kratkoće roka za realizaciju u specifičnim uvjetima otoka, projekt realizirao u predviđenom roku, a hotel je primio prve goste kako je planirano.



Gradilište hotela snimljeno s Maškina

Tijekom obilaska gradilišta zaista je bilo teško zamisliti da će za desetak dana u tim prostorima biti turisti. Sumnju je posebno pojačavala činjenica da u sobama koje su davno predane investitoru još nije bilo nikakvog namještaja. No ipak nas je potpuno razuvjerilo ponašanje svih sudionika u građenju. Napetost se osjećala posvuda, ali sumnje u uspješan završetak ugovorenog posla jednostavno nije bilo. Vrijeme redovitoga stručnog sastanka iskoristili smo da još jednom obiđemo cijelo veliko gradilište. Iako je riječ o rekonstrukciji sve je bilo je srušeno, ostavljeni su samo goli vanjski zidovi i veći dio pregradnih sa stubištima. U hotelskim su se sobama radi povećanja pomicali zidovi, a gradili su se i novi sanitarni čvorovi. Usto su mnogi zidovi sanirani zbog korozije. Dakako da smo ovu prigodu iskoristili i da bi obišli cijeli prelijepi Crveni otok te da gradilište snimimo sa svih strana.

Na kraju smo razgovarali s voditeljem projekta ing. Željkom Balijem.

dizalica i nije mnogo pomogla. Određenih je problema bilo i s projektnom dokumentacijom koja je pristizala sukcesivno s odvijanjem radova. Riječ je o gradilištu koje je zaista specifično u svakom pogledu i na takvome ing. Bali još nije radio. Na gradilištu je u vrijeme najvećih radova bilo 550 radnika, zajedno s kooperantskim tvrtkama s kojima stalno surađuju. U trenutku našeg posjeta bilo ih je 500. Smješteni su na kopnu – u sobama hotela *Montauro* i *Monte Mulini* koji su u vlasništvu investitora. Doručak i objed imaju na otoku, također u organizaciji investitora. Sada se radi i u smjenama zbog ugradnje opreme. Ipak najčešće se na otok dolazi u 7, a odlazi u 18 sati.

Razgovor s Josipom Švendom, dipl. ing. građ., osnivačem poduzeća *Teama* d.d., svjesno smo ostavili za kraj i za vrijeme kada radovi budu završeni i prvi gosti već u hotelu. Tvrtka je utemeljena i registrirana 1991. U 15 godina postojanja radili su mnogo malih poslova, a potom su



Ulazak prvih gostiju u hotel

Ing. Švenda je cijeli radni vijek vezan uz graditeljstvo, a zanimljivo

jest da je na gradilištu hotela *Istra* bio i 1986. kada je bila velika rekonstrukcija i proširenje hotela. Tada je kao direktor „metalnih konstrukcija“ bio uključen u realizaciju bravarskih radova, čeličnih konstrukcija i posebno specifičnih aluminijskih balkonskih stijena, nakon čega su „metalne konstrukcije“ osposobile vlastiti pogon za aluminijsku bravariju i fasade.

### Zaključak

Za kraj smo ostavili jedno razmišljanje o tome što velike hotelske tvrtke tjera da u adaptaciju hotela ulaze prekasno s gotovo nemogućim rokovima. Razlog nikako ne može biti u propuštenoj zaradi od jedne sezone, a posebno to ne bi trebao biti problem za investitora koji je u sastavu financijski moćne *Adris* grupe. No čini se da propuštena sezona nije samo izgubljen novac i da su štete znatno veće. Tada hotel ispada iz programa velikih i moćnih turoperatora koji donose najviše stranih gostiju, a u te se je programe mnogo

teže vratiti. Uostalom možda su kapaciteti novoga hotela bili već unaprijed rasprodani.

Rok od pet mjeseci nije bio zasluga investitora, u to nas je uvjeravao prof. Hrzić, i sve su pripreme počele dovoljno rano. No dok su dobivene sve dozvole rok se značajno smanjio i trebalo je sve napraviti gotovo navrat-nanos.

Zašto se investitor odlučio na rekonstrukciju umjesto na novogradnju koja bi, svi su uvjereni, bila znatno jednostavnija? Vjerojatno je tome pridonijela činjenica što se radilo o vrijednim arhitektonskim ostvarenjima, pa bi potpuno rušenje možda izazvalo nepotrebna sporenja. No na Crvenom se otoku i nije moglo raditi i ništa drugo osim temeljite rekonstrukcije. Svaka novogradnja i nadoogradnja izazvala bi probleme s dozvolama i s novim propisima, primjerice prvi bi problem bio udaljenost građevine od mora i iskorištavanje pomorskog dobra. Vjerojatno je to i

odgovor na pitanje zašto se investitor nije odlučio na nešto što je sada osobito popularno – pokušati hotelu priskrbiti pet zvjezdica. U postojećim gabaritima zgrade i soba za takvo nešto jednostavno nije bilo prostora.

Običaj je da se hoteli u svijetu temeljito rekonstruiraju svakih dvadeset do dvadeset i pet godina, doznali smo od prof. Radujkovića. Tada su i oprema i zidovi već dotrajali te zahtijevaju temeljitu obnovu. No nije samo osvježavanje ono što hotelske kuće tjera u potpune rekonstrukcije. U dvadeset se godina promijene navike i želje gostiju, a i moda, pa valja pridodati nove sadržaje i opremu za koju se prije nije ni znalo da postoji. Stoga je obnova hotela *Istra* na Crvenom otoku pokraj Rovinja na neki način tipična. Jer od posljednje je obnove prošlo točno dvadeset godina.

Branko Nadilo

Fotografije i crteži: arhiv izvođača i projektanta te B. Nadilo