

ВУКОТА ВУКОТИЋ

## РЕВИТАЛИЗАЦИЈА СТАРОГ ГРАДА УЛЦИЊА МЕТОДОМ ИНТЕГРАЛНОГ ПЛАНЕРСКОГ ПОСТУПКА

Примјер Старог града Улциња у обнови старих урбаних језгара Приморја посебан је, не само због највећег обима разарања. За разлику од наслијеђених језгара Котора, Будве и Херцег-Новог, који су били жаришта урбаног живота савремено формираних агломерација, Стари град Улцињ био је руинирани, полусрушени град и сведен скоро на гето. Неопходно је учинити напор да се, кроз обнову и ревитализацију Старог града, његово мјесто и улога одреде сагласно значају који му, у оквиру урбаног живота данашњег Улциња, објективно припада.

Стари град Улцињ, с друге стране, био је предмет истраживања и урбанистичког планирања. Од значаја за приступ ревитализацији, посебно треба истаћи:

- обављена археолошка истраживања и спроведена валоризацију урбаног ткива Старог града, обрађену елаборатом „Улцињ - Стари град”, Археолошког института - Београд 1967. године, која је с обзиром на настала разарања стекла непроцјењиву вриједност свједочанства. Научни резултати овог пројекта валоризовани су у монографији Ђ. Бошковић, П. Мијовић, М. Ковачевић, *Улцињ I*, Београд, 1981.

- Активну подршку дати Старом граду документом „Провјера просторног концепта ГУП-а Улцињ” (РЗУП 1979. године), који је урађен за потребе обнове непосредно после земљотреса.

- Жељу већине становника да се врате у Стари град, исказану кроз резултате обављене анкете.

- Истраживање геолошке грађе и сеизмичких карактеристика подручја Старог града, са условима изградње и могућим сеизмичким ризицима, дато елаборатом „Сеизмо-геолошке одлике Старог града”.

## ПРЕГЛЕД УРБАНОГ РАЗВОЈА

Настанак Старог града Улциња (*Colchinium-Olcinium*), са улогом предстраже градова - колонија, везује се за период дорских Грка.

Позиција тиморске стијене истурене на обали подграђене бедемима, биће за двије и по хиљаде година оквир урбаног живота Улциња.

Генеза урбане структуре везује се за пергамски тип града, чије се битне карактеристике састоје у апсолутном подређивању концепције изградње природи терена. Вођени овом логиком, сви периоди и епохе развоја до данашњих дана одредиће изузетну вриједност улцињског урбанизма, чије ће покренута структура за сваку групацију кућа обезбјеђивати властити поглед на море, и обратно, остваривати импресивне дубинске визууре на силуету издигнутог платоа Града.

Симбиоза различитих стилова и епоха, од античког доба и раног средњег вијека до присутнијег зрелог средњег вијека и турског периода, представља једну константну карактеристику и суштину урбане логике грађења.

Крајем XIX вијека, Улцињски град, као утврђени и релативно неприступачни локалитет, губи примат. Нови Улцињ развија се долином од мора ка залеђу, остављајући по страни, у осипању и вегетирању, Стари град све до данашњих дана.

Ношено окомитим стијенама и подзидано бедемима на нагнутом седластом платоу са низовима кућа и процјепима улица, компактно ткиво Старог града протеже се од истурене у море доње платформе до издигнуте Цитаделе.

Урбани склоп најчешће од двоструког низа кућа, дворишта и подзида, на покренутом терену, остварује динамичну терасасту структуру са низом пауза и промјена ритма.

У оквиру структуре, кроз уске просјеке стрмих улица и изнешених тргова, отварају се елементи физиономије града: ритмички склопови фасада, зидова, капија и тераса, тамних сводова и утврда, призори пучине и гротла амбиса.

Развој данашњег Улциња није нарушио индивидуалност и визуелну цјеловитост природне околине Старог града захваљујући, прије свега, његовој издвојеној позицији и неприступачном околном терену.

На територији Старог града, која обухвата површину у бедемима од 3,00 ха, непосредно пред земљотрес, у 60 објеката, становало је 65 породица са 262 становника.

Спратне куће (П + 1, П + 2) са конобама у приземљу и малим дворштима, која често потичу од полусрушених објеката, представљају типове оријенталне традиције становања.

Пјешачко комуницирање одвија се мрежом каскадних улица преко двије градске капије.

Инфраструктурна опремљеност је изузетно ниска.

Коров и бршљан, као својерстан знак напуштености, прате кућишта

и бедеме.

Изузимајући конзерваторске радове на Цитадели капијама и на музејском комплексу, декларисани ставови ГУП-а и иницијативе студије Археолошког института нијесу значајније подстакли ревитализацију града у периоду до земљотреса.

У ограниченом обиму градње честа су одступања како у волумену и габариту тако и у архитектонским елементима, што је имало за посљедицу нарушавање карактера и амбијента цјелине.

### *РАЗАРАЊА И ШТЕТЕ ОД ЗЕМЉОТРЕСА*

Земљотрес од 15. априла 1979. године снажно је разорио Стари град и порушио или оштетио највећи дио грађевинског и споменичког фонда. Град је био запријечен рушевинама, а читаво становништво је исељено. На западном сектору града било је обрушавања читавих партија терена, улица и објеката.

- Срушено је 30 објеката (5.357 м<sup>2</sup> б.р.п.)
- Тешко је оштећен 21 објекат (3.878 м<sup>2</sup> б.р.п.)
- Лако је оштећено или неоштећено само 14 објеката (1.571 м<sup>2</sup> б.р.п.).

Данас је могуће објективније анализирати неке чињенице које су, под утицајем непосредне слике разарања, биле мање уочљиве одмах након земљотреса.

Сви новоподигнути а већим дијелом и адаптирани објекти који, нажалост, најчешће деградирају наслеђе, без обзира на позицију, остали су неоштећени или су сврстани у групу лако оштећених објеката.

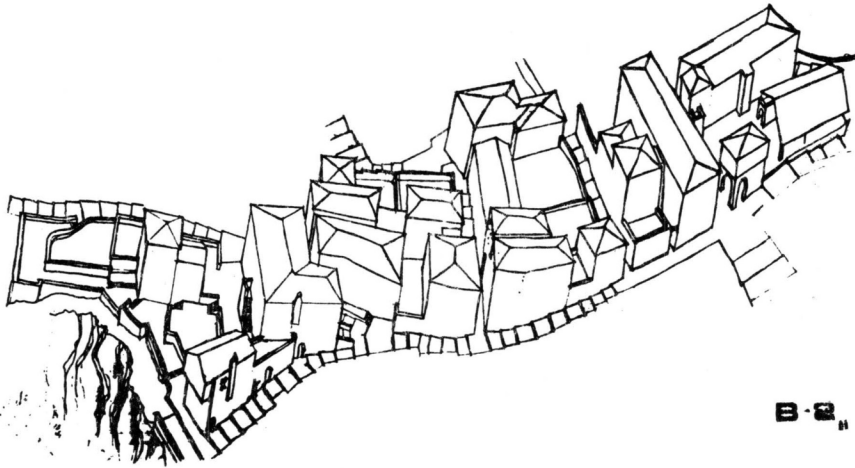
Бедеми града нијесу претрпјели значајнија оштећења осим на дијелу западног, морем поткопаног, бедема са фортификационим објектима гдје је дошло до обрушавања тла.

Сеизмо-геолошка студија предочава услове под којима се може градити и указује на лабилност тла на боковима платоа, што битније не угрожава постојећу урбану структуру Старог града.

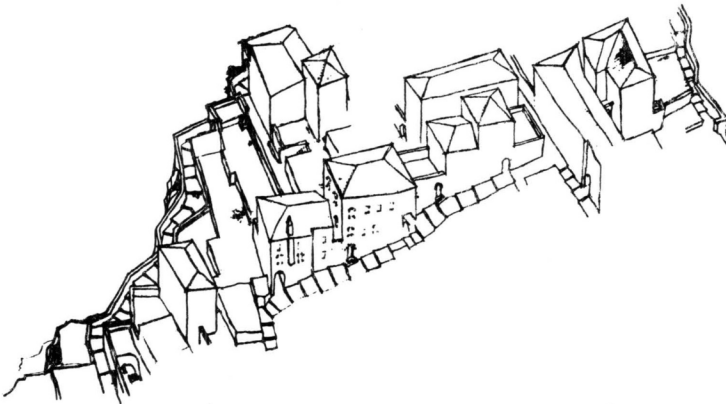
### *КОНЦЕПЦИЈА РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ И ОБНОВЕ*

Полазна одређења у обнови дефинисана су следећим ставовима:

- Стари град у Улцињу обнавља се као културноисторијска цјелина, у оптималном обиму своје наслијеђене урбане структуре;
- Интеграција Старог града остварује се реализацијом понуђеног модела развоја обале кроз изградњу марине у повољним природним условима, непосредно повезивање у саобраћајну организацију Улциња преко тунела између мале плаже и марине, уз елиминисање присутне тјескобе на овом простору и повећање купалишних капацитета, ремоделацијом постојећег неадекватног пристана.
- Обнова, санација и изградња стамбених објеката омогућују не само прихватање исељеног становништва већ и прихватање нових житеља;



Сл. 1. Улцињ, стари град, дио подужне улице



AKSONOMETRIJSKI PIRAZ  
AN AXONOMETRIC VIEW

Сл. 2: Улцињ, стари град, попречни профил улице



- Повећавају се рецептивни капацитети за смјештај туриста, у оквиру обновљеног стамбеног фонда, а у атрактивним групацијама остварује програм прихвата туриста у апартманском третману и обогаћује понуда кроз тијесну везу са Марином.

На културном плану програм се остварује кроз активирање аутентичног амбијента наслеђа, унапређивањем музејских и археолошких дјелатности, као и организовањем љетње позорнице у атрактивном простору Цитаделе.

Праћећи садржаји планирају се узимајући у обзир резултате анкете, на основу претпостављеног нивоа сервиса за дневне потребе становништва и туриста.

Саобраћајна изолованост превазилази се увођењем лифтова, јавног и интерног карактера (тунел - Стари град).

Сваки слободни простор чини се употребљивим и функционалним.

Увођењем инфраструктуре стварају се потребни предуслови за здрав развој предвиђених структура.

Максимално поштовање матрица наслијеђене урбане структуре, у хоризонталном смислу и волуметријским склоповима, спроводи се као начело.

Кроз поступак обнове инсистира се на враћање свих битних архитектонских елемената контролисаних на нивоу плана - кровова, фасадних платна, тераса, подзида, пролаза, капија итд.

### *МЕТОДА ИНТЕГРАЛНОГ ПЛАНЕРСКОГ ПОСТУПКА*

Остваривање постављених циљева ревитализације, у конкретном случају, захтијевало је и одговарајући планерски поступак, који ће дати одговор на низ отворених питања, а посебно обима интервенције и обезбјеђења функционисања урбаног склопа.

Други проблем јавио се на плану синтетизовања постојеће документације и коришћења стечених знања и искуства како би се доносиле ваљане одлуке у духу постављених критеријума и принципа ревитализације цјелине а не њених фрагмената.

Органска структура закривљеног и разуђеног урбаног ткива показала се веома неподесном за класични приказ ортогоналном пројекцијом (основе, пресеци и изгледи), чији се опсег могао користити на кратким дијапозама посматрања.

Потреба да се створи одговарајућа планерска подлога, на којој би се фрагменти могли размотрити као дјелови сложене урбане цјелине, ријешен је кроз аксонометријски тродимензионални поступак презентације пројекта.

Овај метод пројектовања обезбиједио је интегрално посматрање у свим фазама анализе, програма и опредељења, реконструкције елемената структуре објеката, улица, подзида као и сигурност вођења пројекта.

Структура Старог града сецирана је кроз десетак попречних и узду-

жних профила и сегмената, што је дало преко тридесет зона опсервације. Синтезом ових фрагмената презентована је ефектно урбана структура Старог града Улциња, једног од најужбудљивијих творевина градитељског наслеђа на Јадранској обали.

Релаксирајућим процесом исцртавања, свеобухватно посматрање обезбиједило је неопходно самопоуздање као и интуитивно схватање материје, које би, у другим околностима, било неприкладно значају и одговорности задатка.

Као резултат оваквог приступа може се сматрати:

- Формирање каскадног трга испред куће Чилингера, у апартманској групацији „Б”, као новог елемента у структури Старог града;
- Успостављање комуникације западном улицом, изван строгих конзерваторских услова;
- Уклапање трагова зидова објеката у консеквентно спроведеном систему терасастих структура; па и
- Рјешење марине, не само као поморског и саобраћајног елемента већ и као елемента заштите западног бока града од даље ерозије мора.

У процесу обнове, која је отпочела на низу објеката стамбене, друштвене, културне и туристичке намјене, пракса ће показати колико је реалан допринос овог метода у спровођењу реконструкције и ревитализације урбане структуре.

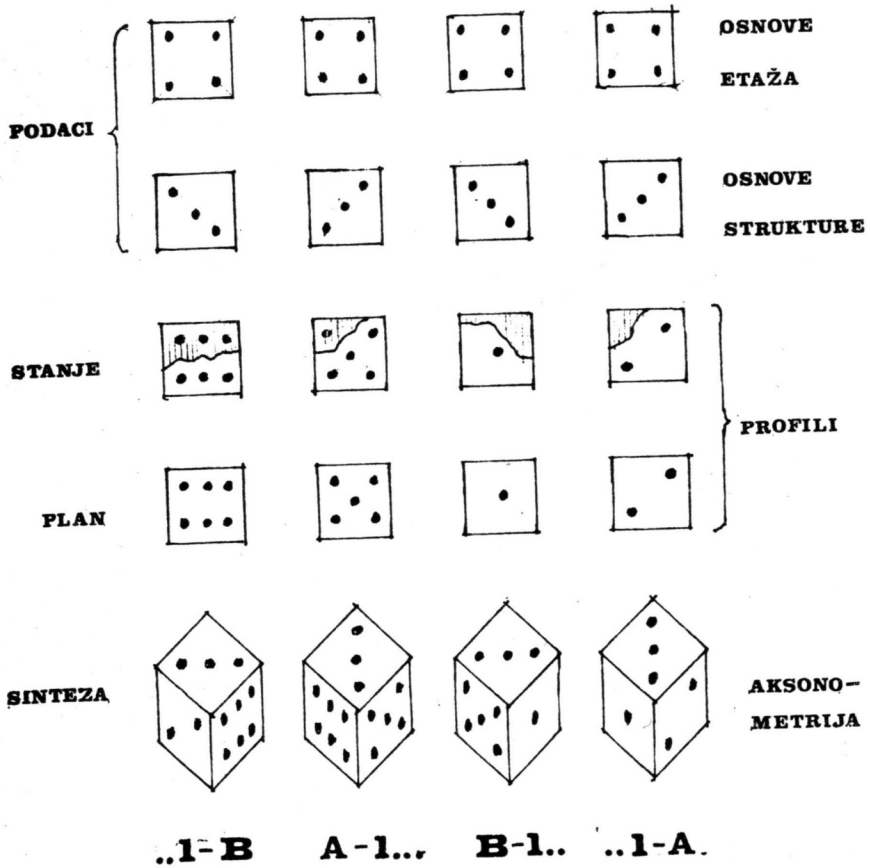
Искуство стечено на изради пројекта Старог града Улциња и предности метода интегралног поступак примијењене су и на плану ревитализације историјског језгра Цетиња као и за реконгноцирање проблема ревитализације Ријеке Црнојевића.

#### УРБАНИСТИЧКИ ПРОГРАМ (БЕЗ МУЗЕЈСКОГ КОМПЛЕКСА)

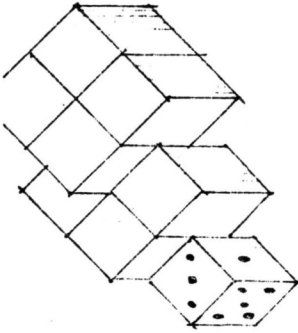
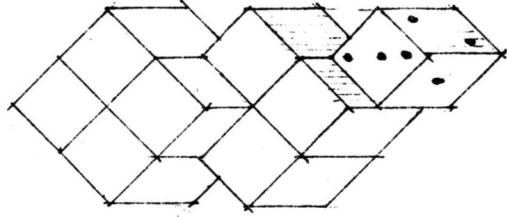
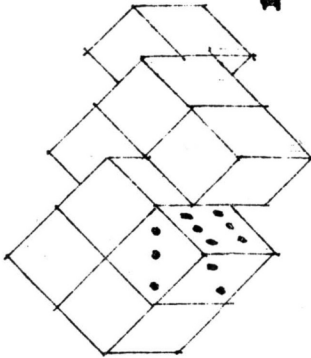
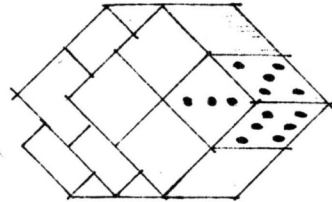
<i>Стамбени објекти</i>	
Број јединица	71
Укупна површина	11.652 м <sup>2</sup>
<i>Пратећи сервиси</i>	
Трговина (3 локала)	169 м <sup>2</sup>
Сервиси (8 локала)	358 м <sup>2</sup>
Угоститељство (7 + 3 локала)	844 м <sup>2</sup>
Култура (3 објекта)	564 м <sup>2</sup>
Укупно:	1.835 м <sup>2</sup>
<i>Туристичке апартманске структуре</i>	
А	1.227 м <sup>2</sup>
Б	942 м <sup>2</sup>
Ц	942 м <sup>2</sup>
Укупно:	3.111 м <sup>2</sup>
<b>СВЕ УКУПНО:</b>	<b>16.598 м<sup>2</sup></b>

## ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

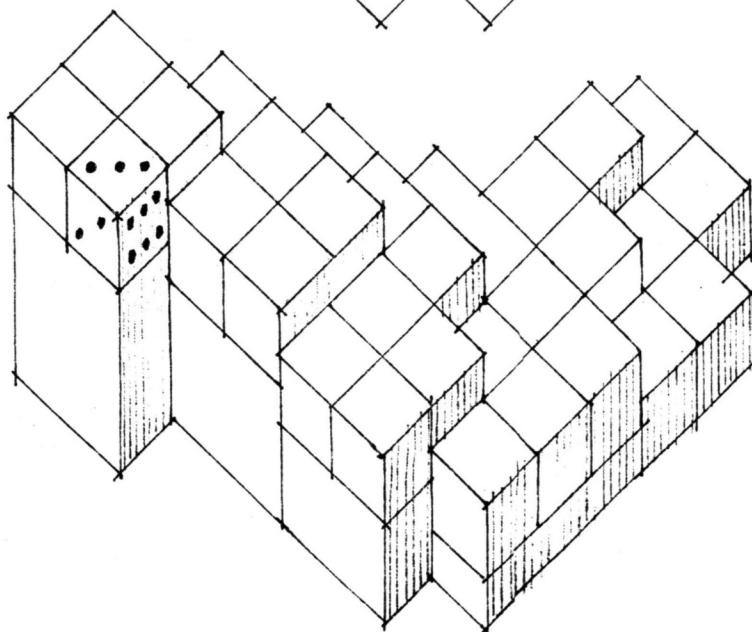
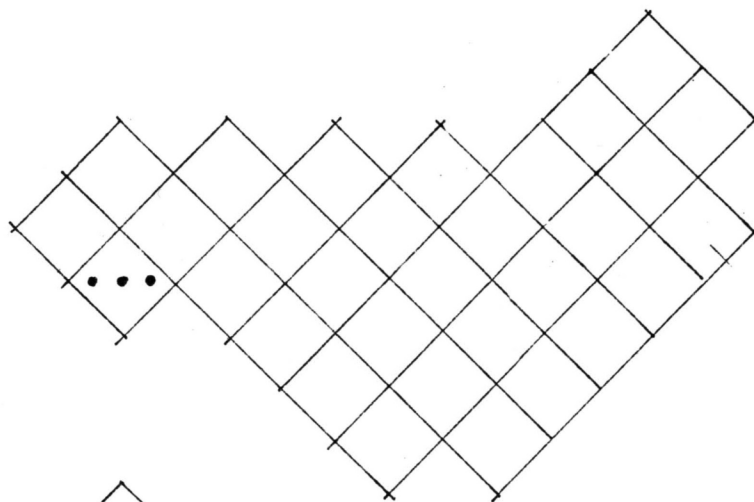
### PROJEKCIJA ELEMENATA PLANA



## SINTEZA FRAGMENTATA STRUKTURE

**B-1****9-A****1-B****A-9**

OSNOVA URBANE STRUKTURE



SINTEZA PROSTORA (Σ - B)

Vukota Vukotić

**REVITALIZATION OF THE OLD TOWN OF ULCINJ BY THE INTEGRAL - PLAN TREATMENT METHOD**

**S u m m a r y**

The author informs on how he organized the restoration of houses in old Ulcinj during the reconstruction after the 1979. earthquake. Together with the theoretical reconstruction, he explains the details of reconstruction of particular structures, the procedure having been applied in the treatment of several major buildings intended for tourists. Simultaneously, the author offers his opinions about and his experiences in the reconstruction of towns.