

sifra: 0012015

TEKSTUALNO OBRAZLOZENJE IDEJNOG ARHITEKTONSKO - URBANISTICKOG RJESENJA
IZ UP-a "PRISTAN" - ULCINJ,
ZA UP16, UP17, UP42 I TRG MARINERA

APRIL, 2015 .godine

KRATAK OSVRT NA ISTORIJU ULCINJA:

Ulcinj je jedan od najstarijih gradova na obali Jadrana. Na raskrscu između Istoka i Zapada, najjužniji crnogorski grad je zbog interesantnog geografskog položaja i blage klime bio meta mnogih osvajaca. Tragovi istorije ukazuju na to da je Ulcinj prvobitno pripadao Ilirima, a Stari grad Ulcinja su u V vijeku p.n.e. osnovali grčki kolonisti iz Kolhide.

U II vijeku p.n.e grad su osvojili Rimljani i za vrijeme rimske imperije Ulcinj prvo dobija status grada sa narocitim privilegijama, a potom postaje grad sa samostalnim statusom - Municipija. Vizantijski car Justinijan obnovio je i ponovo utvrdio Ulcinj, a Balšići, Mlecani i Turci su ga u kasnijim vjekovima ukrasavali novim gradjevinama.

Oko Ulcinja su vodjene zestoke borbe i 1421. godine osvojili su ga Mlecani, a 1571. Turci koji su ga za svoj pomorski rat protiv Mletaka naselili alzirskim gusarima. Zbog velike pijace robova i gusarenja, grad je bio skoro 300 godina na lošem glasu. U oslobodilackom ratu protiv Turaka (1876.-78.) Crnogorci su zadobili Ulcinj, ali su ga se, prema konvencijama Berlinskog kongresa, morali opet odreci. Tek 1880. Ulcinj konacno pripada Crnoj Gori.

Godine 1979. u aprilu dogodio se zemljotres koji je bio najrazorniji od svih osvajaca kroz istoriju. Zemljotres je opustosio Ulcinj i srusio vecinu starih gradjevina. Restauracija starog grada trajala je punih pet godina, a i danas se mogu videti neke od rusevina koje kao oziljci svjedoce o ovom dogadjaju.

Danas, nakon 25 vjekova postojanja, Ulcinj je grad gdje su tragove u kamenu i duhu ostavili Iliri, stari Grci, Rimljani, Vizantinci, Nemanjici, Balsici, Mlesani i Turci, a Istok i Zapad ovako spojeni u privlacne kontraste nikoga ne ostavljaju ravnodusnim.

II ZONA UP "PRISTAN" - ZA UP16, UP17, UP42 I TRG MARINERA

U prostranstvu zemljine kugle, grad Ulcinj bi zauzeo sićušno mjesto sa prepoznatljivim slikama Starog grada, Male plaže sa šetalistem, markantnog stjenovitog rta sa platoom gdje je nekada bio hotel Jadran.

Izrada konkursnog rješenja Pristan, koji ne samo svojom pozicijom u samom srcu grada već i svojim vjekovnim postojanjem kao dio najstarijeg urbanizovanog centra tj. Starog grada, predstavlja najznačajniji arhitektonsko-urbanistički projekat koji će odrediti novo lice grada prema moru.

Sa arhitektonskog stanovišta, sama lokacija Male Plaze je izuzetno atraktivna prvenstveno zbog izuzetne blizine Starog grada, kao i rta Jadrana koji uokviruju Malu Plazu cineći je prepoznatljivom i jedinstvenom, a istovremeno i izuzetno osjetljivom za predstojeće planirane intervencije. S obzirom da se radi o najvrijednijem prostoru van gradskih zidina Ulcinja, glavni cilj intervencije u ovom prostoru je stvaranje adekvatne atmosfere i nove racionalne organizacije namjene i koriscenja prostora.

Prostorni sklop autentično oslikava ulogu artikulacije pojedinih društvenih pojava, vezujući njihovu prisutnost za jedno društvo, u jednom vremenu. Arhitektura, socijalnim uticajem i javnim karakterom u tom istorijskom periodu ostvaruje sopstveni identitet kao izraz tradicije i obelježja odredjenog stila zajednice. Stalni pritisak razvoja savremenog i, istovremeno, čuvanja tradicionalnog identiteta, na neki način jeste stimulatívni proces, ali je istovremeno i simulacija uslova u kome je savremeni život moguć. Prema tome, identitet starog postaje povod i motiv za nove prostorne intervencije čineći da ovaj prostor predstavlja odraz starog i izazov mogućnosti novog. Ono što je potrebno jeste jasno ukazati na razliku između istorijske autentičnosti i savremene stvarnosti. Time se razdvaja prošlost i trenutak u kome se živi, u uvjerenju da današnjica polaže pravo na sopstvene vrijednosti i koegzistenciju sa autentičnom prošlošću. To predstavlja i izraz poštovanja same prošlosti koja nije predmet imitacije, maske ili sredstvo za dalju reprodukciju kolektivne imaginacije. Prema tome, Pristan djelimično postaje interval i pauza, akumulator simboličkog naboja, mjesto oduška ili "prilika" za grad.

Iz tog razloga, planirana je upotreba kamena - tradicionalnog materijala u kombinaciji sa staklom, betonom i drvenim elementima koji će kamenu dati modernu notu, a ujedno i ukazati postovanje prema neprocjenjivom nasledju koji Pristan ima.

OBRAZLOZENJE IDEJNOG URBANISTICKO - ARHITEKTONSKOG RJESENJA:

1.OBRAZLOZENJE PARTERNOG RJESENJA:

Trg je otvoreni prostor od izuzetne vaznosti za percepciju urbanog jezgra Male plaze, pa se shodno tome i pristupilo njegovom idejnom urbanisticko arhitektonskom rjesenju. Trg predstavlja cvor - vezu u koji se ukrstaju glavni pravci kretanja ne samo za Pristan, vec i za cijeli grad Ulcinj i koji predstavlja osnovni pristupni prostor cjelokupnog zahvata Urbanistickog projekta Pristan, pa se prema tome mora izuzetno voditi racuna o njegovom rjesavanju.

Osim toga sto trg povezuje sve pravce kretanja na Pristanu, on ujedno mora zastiti i sakralni objekat-dzamiju Marinera koji se nalazi uz sami planirani trg.

S obzirom na te smjernice, trg se prema Pristanu, Starom gradu i setalisanom djelu otvara, spaja sve pravce kretanja, dok prema vjerskom objektu stvara zastitnu zonu zelenim pojasom. U kontaktnoj zoni trga sa postojecom setalisanom zonom predlozili smo dodatno ozelenjavanje koje se odnosi na ozelenjavanje postojećeg betonskog platoa kao i novoplanirano valovito prosirenje setalista prema pjeskovitom dijelu plaze koje dodatnim zelenilom - palmama obogacuje prostor kojem nedostaje zelenilo u postojecem stanju. Napominjemo da ovi dodatni prostori za ozelenjavanje ne remete koncept -UP pristan- i ne uticu na plaznu površinu. Da bismo vezali prostor trga sa najatraktivnijim prostom Male Plaze - Starim gradom planirali smo dodatno setaliste koje vodi ka novoprojektovanom bazenu koji je umetnut u prostor ispod Starog grada.

Trg je rjesen u obliku kormila u parteru sa kamenim poplocanjem, sa podnom led rasvjetom koja diskretno naglasava prostor, stvarajuci na taj nacin prijatnu atmosferu.

Objekti koji pripadaju ovoj zoni su objekti centralne djelatnosti i mjesovite namjene koji su medjusobno odvojeni pjesackom stazom - pasazom koja je natkrivena, pa na taj nacin, objekti na UP16, UP17 i UP42 cine jednu jedinstvenu cjelinu, pa su kao jedna cjelina i rjeseni, ali sa naglasenim granicama izmedju objekata. S obzirom na blizinu same morske obale, ova zona predstavlja izuzetno jak turisticki punkt koji sadrzi veoma širok spektar turistike ponude sa smjestajnim kapacitetima. Prateca ponuda je iz domena: zabave, restorani razlicitog tipa, barovi, nocni klubovi i dr.

Glavni pristup poslovno-turistickim objektima je sa trga, dok su ekonomski i drugi pomocni ulazi planirani kako sa bocne, tako i sa zadnje strane objekata. Na UP42 i UP16 iza objekta je moguće planirati parking prostor i na taj nacin podici kategorizaciju smjestajnih jedinica jer je to ujedno i jedinstveni prostor u okviru Male Plaze gdje postoji mogucnost planiranja parkinga. Takodje je na taj nacin izbjegnuto ukrstanje puteva razlicitih funkcija, te su postignute jasne i logicne veze izmedju njih.

Potrebno je napomenuti i to da su prizemlja objekata rjesena u staklenim fasadama koje predstavljaju fleksibilnu pregradu i koje omogucavaju da se u slucaju potrebe manifestacija na trgu doprinese kako vizuelnom, tako i prostornom povecanju trga.

2. OBRAZLOZENJE KONCEPTA ARHITEKTONSKOG RJESENJA HOTELSKO TURISTICKOG OBJEKTA

OBJEKAT UP42 -

Na UP42 se nalazi izgrađeni privremeni objekat koji je predviđen za rusenje I na njegovo mjesto se planira izgradnja poslovnog - turističkog objekta - hotela, spratnosti Po+Pv+2.

U podrumu je u jednom dijelu predviđena izgradnja noćnog kluba - diskoteke, a u drugom izgradnja prostora za toalete. U podrumu su sanitarije predviđene kako za potrebe restorana I recepcije u prizemlju, tako I za potrebe noćnog kluba.

U prizemlju objekta je planirano glavno stepeniste I liftovska komunikacija kako sa podrumskom etažom tako I sa gornjim smjestajnim etažama. Osim glavne komunikacije sa recepcijom, u prizemlju je planiran I restoran sa potrebnim pomoćnim prostorijama, tj. ekonomskom zonom - kuhinjom. Ekonomskoj zoni se pristupa sa zadnje strane objekta, čime se omogućava nesmetano korišćenje trga isključivo kao setališne zone, a ne servisno-tehničke.

Na prvom I drugom spratu su planirani smjestajni kapaciteti I to 18 hotelskih soba.

Izgled objekta je rješen dominantnom kamenom fasadom u kombinaciji sa djelom malterisane bijele fasade, a sve to u cilju očuvanja graditeljskog naslijeđa kome je moderni aspekt dat upotrebom velikih staklenih površina na poslovnom djelu I upotrebom staklenih ograda terasa.

OBJEKAT UP16 -

Na UP16 se nalazio izgrađeni privremeni objekat koji je srušen I na njegovo mjesto se planira izgradnja poslovno - turističkog objekta - hotela koji je u jednom dijelu spratnosti Po+P+2, a u drugom Po+P+1.

U podrumu je predviđena izgradnja noćnog kluba - diskoteke, izgradnja prostora za toalete (predviđene kako za potrebe restorana I recepcije u prizemlju, tako I za potrebe noćnog kluba), kao ekonomske zone, tj. kuhinje.

Ekonomska zona ima posebnu vertikalnu komunikaciju sa prizemljem gdje je I planiran glavni ulaz u ekonomsku zonu.

U prizemlju objekta je planirano glavno stepeniste I liftovska komunikacija kako sa podrumskom etažom tako I sa gornjim smjestajnim etažama. Osim glavne komunikacije sa recepcijom, u prizemlju je planiran I restoran sa potrebnim pomoćnim prostorijama, tj. ekonomskom zonom - kuhinjom. Ekonomskoj zoni se pristupa sa zadnje strane objekta, čime se omogućava nesmetano korišćenje trga isključivo kao setališne zone, a ne servisno-tehničke.

Na prvom I drugom spratu su planirani smjestajni kapaciteti I to 16 hotelskih soba.

Izgled objekta je rješen dominantnom kamenom fasadom u kombinaciji sa djelom malterisane bijele fasade, a sve to u cilju očuvanja graditeljskog naslijeđa kome je moderni aspekt dat upotrebom velikih staklenih površina na poslovnom djelu I upotrebom staklenih ograda terasa.

OBJEKAT UP17 -

Na UP17 se nalazio izgradjeni objekat koji je srušen I na njegovo mjesto se planira izgradnja poslovno - turističkog objekta - mali hotel koji je u jednom dijelu spratnosti Po+P+2, a u drugom Po+P+1.

U podrumu je predviđena izgradnja noćnog kluba - diskoteke, izgradnja prostora za toalete (predviđene kako za potrebe restorana u prizemlju, tako I za potrebe noćnog kluba).

U prizemlju objekta je planiran glavni ulaz u objekat sa recepcijom I stepenistem koje vodi prema podrumu I smjestajnim etazama. Iz recepcionog dijela je omogućen direktan pristup restoranu za goste objekta, a sami restoran ima glavni pristup sa trga Marinera.

Pristup ekonomskom dijelu - kuhinji je omogućen u prizemlju sa sjeverne strane I na taj način je onemogućeno ukrstanje javnih, ekonomskih I smjestajnih pristupa čime se omogućava nesmetano koriscenje trga isključivo kao setalisne zone, a ne servisno-tehnicke.

Na prvom I drugom spratu su planirani smjestajni kapaciteti I to 7 hotelskih soba.

Izgled objekta je rjesen dominantnom kamenom fasadom u kombinaciji sa djelom malterisane bijele fasade, a sve to u cilju ocuvanja graditeljskog nasledja kome je moderni aspekt dat upotrebom velikih staklenih površina na poslovnom djelu I upotrebom staklenih ograda terasa.

3. PRIMJENA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE I OSTVARENOST EKOLOSKIH STANDARDA

U obnovljive izvore energije spadaju energija vodotokova, vetra, sunčeva energija, biomasa i geotermalna energija. Obnovljivi izvori energije se nalaze u prirodi i obnavljaju se u celini ili delimično. Potreba za korišćenjem takvih izvora energije javila se proteklih nekoliko decenija jer je doslo do klimatskih promjena koja se ogleda u povećanju prosečne temperature, odnosno globalnom zagrevanju.

Na skupu UN o klimatskim promenama, održanom u maju 2011. u Abu Dabiju, zaključeno je da bi do 2050. obnovljivi izvori energije, poput sunčeve i energije vetra, mogli zadovoljavati i do 80% potreba za energijom u svetu čime bi se značajno pomoglo suzbijanje promene klime.

Pored ekološkog, upotreba obnovljivih izvora energije ima i ekonomski značaj jer doprinosi smanjenju uvoza razvoju lokalne industrije i otvaranju novih radnih mjesta.

Kao preduslov za korišćenje obnovljivog izvora energije tj. sunčeve energije u slučaju naših objekata prethodno je potrebno maksimalno obezbjediti zaštitu samog objekta od temperaturnih pritisaka i razlika upotrebom adekvatnih fasadnih materijala i primjenom termoizolacionih materijala između kamene obloge i zida. Takođe je neophodno u međuspratnim i podnim konstrukcijama obezbjediti adekvatnu termičku zaštitu kako se temperaturne razlike ne bi mogle prenjeti sa etaže na etažu. Takođe staklene površine moraju biti odradjene po najvišim standardima sa termoprekidom i izopan staklom koji omogućava prekid tj. prenos uticaja u pravcu spolja unutra, tj. unutra spolja.

Sunčeva obnovljiva energija se valorizuje upotrebom solarnih celija koje se montiraju na svim ravnim krovovima novoprojektovanih objekata. Iste ne predstavljaju aspekt narušavanja fasadnog izgleda jer se nalaze na kotama koje kriju zidovi atike. Sama upotreba sunčeve energije preko solarnih celija se može dodatno, preko toplotnih pumpi, koristiti za početno zagrevanje prostorija u zimskom periodu.

Posto Ulcinj ima preko 260 suncanih dana u toku godine, ovaj izvor energije je racionalan ekonomski opravdan i zadovoljava sve aspekte za potrebe zagrijavanja tople vode u svim prostorijama objekata kao i dodatno zagrijavanje prostorija u toku zimskog perioda.

Upotrebom solarne energije pristupilo se ekološkom gradjenju kao i upotrebom prirodnih materijala kamena, drveta i stakla omogućen je ekološki aspekt gradjenja gdje je prihvacena međuzavisnost objekta i prirode, i omogućilo se da sistem gradjevinarstva saradjuje sa prirodom, a da direktno ne utice na nju.

TABELARNI PRIKAZ BRUTO POVRSINA OBJEKTA

OBJEKAT NA UP42 -

BRUTO POVRSINA PODRUMA:181.5m2
BRUTO POVRSINA PRIZEMLJA:181.5m2
BRUTO POVRSINA 1.SPRATA:252.0m2
BRUTO POVRSINA 2.SPRATA:232.0m2
UKUPNA BRUTO POVRSINA OBJEKTA:847.0m2

OBJEKAT NA UP16 -

BRUTO POVRSINA PODRUMA:262.0m2
BRUTO POVRSINA PRIZEMLJA:247.0m2
BRUTO POVRSINA 1.SPRATA:319.0m2
BRUTO POVRSINA 2.SPRATA:180.0m2
UKUPNA BRUTO POVRSINA OBJEKTA: 1008.0m2

OBJEKAT NA UP17 -

BRUTO POVRSINA PODRUMA:127.0m2
BRUTO POVRSINA PRIZEMLJA:147.0m2
BRUTO POVRSINA 1.SPRATA:147.0m2
BRUTO POVRSINA 2.SPRATA:80.0m2
UKUPNA BRUTO POVRSINA OBJEKTA:500.5m2