

Vlasta MANDIC

TURIZAM KAO MOGUĆNOST REVITALIZACIJE URBANOG JEZGRA KOTORA

Starodavna prošlost Kotora živi u legendama, a ima ih pet. Tri legende govore o postanku grada Kotora, takođe Budve i Ulcinja, u doba moći i prevlasti Feničana u Sredozemlju, u vijeme kada Grci počinju da preuzimaju prevlast u pomorskoj trgovini. Dvije legende govore o životu grada.

O antičkom porijeklu Kotora postoje različita naučna tumačenja, koja nisu bazirana na direktnim arheološkim proučnjima. Po jednim istraživačima stari Acruvium se nalazio na položaju današnjeg Kotora, a po drugim u Grbaljskom polju. Obje postavke temelje se na analizama podataka antičkih pisaca, iskopanom pokretnom materijalu i analogijama.

Kotor se u ranom srednjem vijeku spominje u istorijskim zapisima pod imenima Decatarum i Dekaderon. Konstantin Porfirogenit ga pominje u X vijeku, kao Donji Kotor.

O Kotoru, kao razvijenoj srednjovjekovnoj komuni od XII do XIV v. sačuvani su brojni izvori i materijalna svjedočanstva. Status povlašćenog grada u sklopu razvijene srpske države, uloga glavne luke u prometu sa stranim zemljama, razvijena karavanska trgovina sa zaledjem, dali su Kotoru ekonomsku snagu, društveni uticaj i razvoj umjetničkih djelatnosti, naročito građevinarstva i zlatarstva.

Od 1391. do 1420. g. Kotor ima status republike.

Do kraja XIV v. Kotor je formiran kao utvrđen grad, sa približno istim opsegom kakav ima i danas.

Mletačka vrhovna vlast u Kotoru trajala je skoro četiri vijeka. Za to vrijeme grad je dobio izrazitiju urbanu fizionomiju i strukturu. Formirao se društveno-upravni ansambl objekata na Gospodarskom trgu sa providurovom palatom, a podižu se i plemićke palate. Iz toga vremena potiče i prvi plan grada tzv. »Mletački plan« koji je izradio kap. Francesco Gironci 1785. god.

Za vrijeme austrijske vladavine od 1797. dolazi do novih promjena koje uslovjavaju i novi način života. U XIX vijeku, sa prestankom odbrambenih zahtjeva, prostori se postepeno izgraduju izvan zidina grada i tada se formiraju predgrađa Tabacina i Škaljari.

Tokom XX vijeka prostori izvan jezgra postaju sve više aktuelni za novu izgradnju. Život postepeno napušta staro jezgro grada, grad gubi vitalne aktivnosti, živi sadašnjicu bez izgleda na budućnost.

* * *

Pitanje o rekonstrukciji i revitalizaciji starih urbanih jezgara u našoj urbanističkoj praksi ostalo je uglavnom neřiješeno do danas. Iskustva stečena u primorskim gradovima su dragocjena, ali stvarno vrednovanje tih iskustava, a posebno formiranje urbanističkog mišljenja, tek treba da uslijedi. Razlog za takvo stanje ima više. Najbitniji razlog je u karakteru naše urbanizacije stvarami po poslijeratnom modelu novili naselja, koja su se razvijala van starih jezgara, kao naselja radne snage, jer je okosnica naše urbanizacije uglavnom bila industrijalizacija s evidentnim negativnim ekološkim efektima na prirodno i kulturno nasljeđe.

Odnos prema Kotoru potvrđuje pomenute razloge. Grupa industrijskih grana (guma, hemija, metalni proizvodi), koja se u Kotoru, u poslijeratnom periodu, razvijala sve do danas, usmjerila je razvojni politiku u sasvim drugom pravcu. Postepeno se sav život kretao prema prostorima van grada, te je počelo i premještanje poslovnih, kulturnih, trgovачkih i dr. institucija iz grada, da bi uoči potresa 15. 4. 1979. god. već bio vidan proces ekscentracije Staroga grada. Stanovanje, kao najznačajnija kategorija takođe je izlazilo van grada. Mlađe stanovništvo napušta svoje ili roditeljske stanove i naseljava se van Staroga grada.

Ovakvi tokovi života postepeno su razarali grad. Poslovni prostor je postao zapušten, stambeni prostor je devastiran. Posljedice su: neodržavan građevinski fond, oronulost, ruševnost zgrada i infrastrukture. Zbog svega ovoga posljedice potresa 1979. g. bile su tragične za grad i stanovnike grada.

Godine 1978. gradsko jezgro Kotora je ušlo u uži izbor za upis u Spisak svjetske prirodne i kulturne baštine. Nakon 1979. god. izvršen je upis od strane Meduvladinog komiteta UNESCO-a za svjetsku baštinu u Spisak prirodne i kulturne baštine u opasnosti.

Imperativni zahtjev obnove gradskog jezgra uslovio je izradu planskog dokumenta Urbanistički projekt za staro urbano jezgro. Nepostojanje elementarne dokumentacione osnove obavezalo je sve aktere planiranja na brzu akciju.

Za nепune dvije godine urađeno je 90% od cijelokupne potrebne tehničke dokumentacije. Izrađen je i arhitektonski snimak grada po etazama, kao polazni osnov za izradu Urbanističkog projekta.

Urbanistički projekat je prvi planski dokumenat koji je na nučan način metodološki obradio sve aspekte života i dugoročnog razvoja jezgre.

Na principima multidisciplinarnog rada istraženi su demografski, sociološki, društveno-ekonomski, seismološki, graditeljski, istorijski i drugi aspekti postojećeg stanja i planiranog razvoja. Izradu, kao i usvajanje Urbanističkog projekta od samog početka pratili su eksperti Međuvladinog odbora za tehnička pitanja UNESCO-a, kao i reviziona komisija, sastavljena od eminentnih jugoslovenskih stručnjaka.

Metodološki pristup definisan je kroz pet faza:

I faza: istraživanje i obrada postojećeg stanja u vremenu do zemljotresa 1979. god. i vremenu nakon zemljotresa. Poseban akcent je dat na istraživanja uzroka degradacije tokova života, analizu strukture populacije i šteta koje su prouzrokovane zemljotresom.

II faza: osnovi i ciljevi obnove i revitalizacije Staroga grada koji su proistekli iz saznanja prethodne faze, opredjeljenjima koja proizlaze iz viših planskih dokumenata.

III faza: programiranje funkcija gradskog jezgra, uključujući i refleks kontaktnih zona. Zastupljeni su prostorni, društveni, istorijski, demografski, pravni i dr. aspekti planiranja s posebnim naglaskom na razvojno-ekonomsku problematiku kao najfundamentalniju u cilju iznašenja najefikasnijeg načina da se gradu povrati životna snaga — centralitet funkcija.

IV faza: prostorna dimenzija prethodnih faza. Težina, kao i specifičnost od uobičajenih urbanističkih projekata, su već definisane fizičke strukture grada. Zahtjeve savremenog života pomiriti sa životom prošlosti. Otjelovljeni duh prošlosti, utkan u uske ulice, zbijene zgrade bremenite graditeljskim nastojanjima svih vremena i stilova, konačno određen i zaustavljen u rastu bilo je potrebno sumirati, valorizovati i interpolirati u sadržaje savremenih tokova.

V faza: donošenje mjera za realizaciju plana koje treba da obezbijede proces permanentnog planiranja i uređenja, te razvoj urbanog jezgra staroga grada Kotora.

Realizacija Urbanističkog projekta je u toku. Obnavlja se graditeljsko naslijeđe. Pomorski muzej, Centar za kulturu, Muzička škola su već obnovljeni, a u završnoj fazi su zgrada SO Kotor, DPO i zgrada Istoriskog arhiva. U izgradnji su objekti na Trgu od oružja, na trgu kod Pomorskog muzeja, katedrala sv. Tripuna, crkva sv. M. Koledata i dr. Realne su sanse da do kraja 1990. god. veliki broj objekata Starog grada bude obnovljen.

Zastupljenost sadržaja, raznolikost izbora, atraktivnost i broj je optimalan. Sa nivoa Urbanističkog projekta stvoreni su potrebni uslovi da jezgro postane turistička atrakcija temeljena na ekskluzivnosti ponude.

S toga, naslovna tema će se i obraditi kroz prizmu Urbanističkog projekta.

TURIZAM KAO FAKTOR RAZVOJA*

a) *Turizam u dosadašnjem privrednom razvoju Kotora*

Kotor je dio šire regije Crnogorskog primorja, koja se proteže od Ponte Oštare do rijeke Bojane u dužini od 280 km. Od ukupne dužine obale, dio pogodan za kupanje iznosi 53000 m² ili 19,2% i može primiti preko 200000 kupača u danu vršnog opterećenja. Na tom prostoru, pored Kotora, poznate su turističke destinacije: Ulcinj, Bar, Budva, Tivat i Herceg-Novi a u zaledju izletnička destinacija Cetinje.

Na području ove regije posebnu vrijednost predstavlja zona Herceg-Novi — Kotor — Budva — Cetinje, s obzirom na prirodno bogatstvo primorja i kulturno nasljeđe Kotora i Cetinja. Na području Boke i Budve zajedno postoji 28700 m obale prikladne za kupanje, koja u dane vršnog opterećenja može primiti 70000 kupača. Dubrovačka rivijera je također dio turističkog okružja Kotora, koja s obzirom na jaku koncentraciju stranih turista, predstavlja za Kotor važan izvor izletničkog turizma.

Kotor je, do danas, iz godine u godinu ostvarivao:

- relativno veliki broj turističkih posjeta, što potvrđuje privlačnost Kotora kao izletničke destinacije,
- relativno mali broj noćenja, što dokazuje da su klimatski uslovi i raspoloživi prostori ograničavali razvoj boravišnog turizma,
- skromne ekonomski efekti od turizma, zbog neusklađenosti ponude sa turističkom privlačnošću grada

Izletnički turizam, kao činilac privrednog razvoja u proteklom vremenu, ne bi zasluživao posebnu pažnju. Međutim, ostvarene posjete dokazuju privlačnost Kotora kao izletničke destinacije. Osim toga, izletnički promet pokazuje vrlo povoljnu vremensku disperziju, što se vidi iz primjera s izletima u aranžmanu turističkih agencija Atlasa u 1982. g.

* Izvod iz studije Ekonomski valorizacija urbanog jezgra Kotora — Fakultet za turizam i spoljnu trgovinu, Dubrovnik.

U aranžmanu Atlasa, Kotor je u 1982. g. posjetilo 39794 izletnika (38244 u prolazu i 1550 kao krajnju destinaciju).

Dinamika izletničkog prometa, po mjesecima, izgledala je ovako:

januar	1%	jul	10,4%
februar	1,7%	avgust	10,6%
mart	5,6%	septembar	13,6%
april	16,0%	oktobar	13,1%
maj	15,0%	novembar	—
jun	11,7%	decembar	—

Nekoliko podataka o dosadašnjem razvoju izletničkog turizma navedeno je da bi se naglasila privlačnost, ali i raskorak koji je u dosadašnjem razvoju postojao između privlačnosti i opremljenosti Kotora, kao izletničke destinacije. To je svakako i razlog što pored velikog broja posjetilaca neima željenih ekonomskih efekata.

U dosadašnjem privrednom razvoju Kotora turizam nije mnogo značio. Međutim, Kotor sa komparativnim prednostima izletničke destinacije ima sve uslove da se nametne regiji, i šire od toga, kao potrošnji centar robe i usluga široke turističke potrošnje.

b) *Očekivanja za buduće razdoblje*

U projekciji daljnog privrednog razvoja Kotora, razvoj turizma treba posmatrati kroz ekonomske efekte u privrednim djelatnostima što ih turizam pokreće tj. trgovini, ugostiteljstvu, u ponudi zabavnih i sportskih sadržaja, u proizvodnom i uslužnom zanatstvu.

U takvoj koncepciji razvoja turizma, glavni naglasak se stavlja na pretvaranje Kotora u ekskluzivno stjecište turista koji su motivirani korištenjem kvalitetnih sadržaja kulturno-zabavnog i kulturno-umjetničkog života. Pri tome je važan razvoj izletničkog turizma.

Uz pretpostavku da se realizira zacrtani razvoj smještajnih kapaciteta u destinacijama na Crnogorskem primorju bi krajem stoljeća na području regije boravilo 1,8 miliona turista, od čega 40% stranih. Uzimajući u obzir broj i razmještaj turista u boravišnim centrima (u odnosu na Kotor kao izletničku destinaciju) iskustvo naših većih agencija, koje organiziraju izlete, privlačnost Kotora kao izletničke destinacije i posebne nove sadržaje ponude

(kao dodatni motiv posjete), realno je (prema rezultatima analiza) do kraja razvojnog perioda očekivati sljedeci broj i strukturu posjetilaca godišnje:

	Izletnici	
	ukupno	od toga strani
I grupa		
Kotor kao izletnička destinacija		
— dnevni boravak	110 000	50%
II grupa		
Kotor kao izletnička destinacija		
— noćni boravak	820 000	40%
III grupa		
Kotor prolazna destinacija		
	460 000	70%
	1 390 000	50%

S aspekta prostornih i tržišnih mogućnosti za razvoj boravišnog turizma u Kotoru moguće je računati na sljedeće kapacitete:

broj	hoteli	kampovi	privatne sobe	kreveta ostalo	ukupno
600	200	500	500	1 800	

Hotelski kapaciteti u Dobroti i Škaljarima (do 500 kreveta) značili bi izvjesno, ali ne značajnije, povećanje kapaciteta u odnosu na stanje do 1979. god. Daljnje povećanje (od 100 kreveta) odnosi se na hotelske kapacitete u starom dijelu grada.

Nautički turizam je sljedeći oblik s naglašenom perspektivom razvoja. U dugoročnjoj projekciji razvoja nautičkog turizma na Crnogorskom primorju, Kotoru je namijenjena uloga nautičkog zimovališta s kapacitetom marine do 1000 vezova. U tu svrhu bi se koristio veći dio sadašnjeg pristaništa, bankine i novi kapaciteti prema Jadranskoj straži.

Sportski turizam na vodi može se razvijati u cijelom zalivu Boke Kotorske, ali je posebno pogodan kotorski dio zaliva, gdje se može organizovati centar za iznajmljivanje i održavanje sportskih plovila i opreme (s osloncem na marinu). Tu se mogu razvijati rekreativni i natjecateljski sportski sadržaji; veslanje, skijanje na vodi, sportski ribolov...

PROGRAMSKI OKVIRI OBNOVE I REVITALIZACIJE

U pristupu izrade programske okvira obnove i revitalizacije urbanog jezgra najveći značaj i mjesto dato je ekonomsko-pravnim analizama i predlozima ekonomske valorizacije života grada. Specifičnosti stvorene situacijom (posljedicama zemljotresa) prvenstveno iseljavanje stanovništva i zamiranje privredno-društvenih, kulturnih i drugih aktivnosti, obavezivale su planere da stvore realne i adekvatne uslove obnove životnih aktivnosti u postojećim fizičkim strukturama graditeljskog nasljeđa, te nakon toga izvrše distribuciju sadržaja u skladu sa zacrtanim načelima zaštite.

Generalni stav i uslov revitalizacije je da staro urbano jezgro povrati centralitet funkcija. U rješavanju postavljenog cilja vodilo se računa o željama vlasnika objekata, stanara, o specifičnostima ponude tržišta, sadržajima, prostorno-fizičkim mogućnostima svakog objekta i njegovim tradicionalnim vrijednostima.

Ostvareni rezultati

Postojeće stanje

stambeni prostor	64.103,35 m ²	bruto površ.
poslovni prostor i ostalo	66.182,18 m ²	" "
Ukupno:	130.285,53 m ²	bruto površ.

Projektovano stanje

stambeni prostor	34.063,43 m ²	neto površ.
poslovni prostor	31.809,42 m ²	" "
Ukupno:	65.872,95 m ²	neto površ.

Model funkcionalne organizacije prostora, koji je izražen u tipu građevinsko sraslih objekata — blokova, omeđenih ulicama, pijacetama, trgovima, predstavlja osnovnu, polaznu jedinicu. Osnovna ideja revitalizacije života grada u svim njegovim funkcijama je frontalno aktiviranje svih prostora grada sa žižama koncentracije

na trgovima i najznačajnijim ulicama. U dosadašnjoj organizaciji sav život se odvijao na Trgu od oružja i u Ulici zapad — istok a u manjem obimu i na trgu kod Pomorskog muzeja.

U novoj koncepciji svi prostori postaju jednako vrijedni i atraktivni za prodavce i kupce, s tim što će svaki imati svoju specifičnost. Svi će imati određeni broj ugostiteljskih objekata (raznih ponuda) sa prostorom za posluživanje na otvorenom, što je ranije bila tradicija nekih trgova.

Dio sadržaja koji treba da čine ekskluzivnost Kotora u okviru šire regije su:

UMJETNIČKA KOLONIJA koja bi bila na raspolaganju jugoslovenskim i stranim umjetnicima za rad, boravak i prezentiranje. U sklopu kolonije predviđen je i apartmanski smještaj umjetnika i njihovih pratilaca (do 20 kreveta i više smještajnih jedinica).

MUZEJI, ARHIV sa izložbama naslijeđenog bogatstva,

KULTURNE MANIFESTACIJE specifičnog obilježja, uključujući folklorne programe (Bokeljska mornarica, izvorni melos i dr.), koncerte u originalnim ambijentima (trgovi) i drugo,

ZABAVNI SADRŽAJI za noćni život (kabare, barovi, kasino internacionalne kategorije) u prostorima na nivou grada, kao i u prostorima bedemskog utvrdenja — tvrđava sv. Ivan, do koje se planira izgradnja žičare.

KONGRESI koje treba organizovati u već saniranim objektima u Starom gradu (Centar za kulturu, Muzička škola, galerija), a posvetiti ih zaštiti istorijskog nasljeđstva koje je svrstano u spomenike registra UNESCO-a.

ULICA TRADICIONALNIH ZANATA je svojevrsna atrakcija u istorijskim prostorima gdje su u doba Nemanjića radili poznati kovači, oružari, konopljari, bačvari i dr. Sačuvani eksterijeri, djelično i enterijeri predstavljaju prave vrijednosti za revitaliziranje djelatnosti, kojima će se baviti umjetnici primjenjenih umjetnosti u cilju stvaranja kvalitetnog kotorskog suvenira.

Sa nivoa Urbanističkog projekta stvoreni su svi uslovi za kvalitetan razvoj turističke ponude Kotora. Međutim, dosadašnji trend razvoja turizma Kotora nije bio adekvatan mogućnostima, nije imao jaku organizacionu formu. On se, ustvari, realizovao spontano od prilike do prilike, te poprimao prvenstveno odličje tranzitnog turizma, kao jedinog viда turizma.

Prognoze o buducem razvoju turizma namjerno ovdje se izostavljaju. Ostaje da se vidi koliko će turistički poslenici znati i moći da iskoriste sve mogućnosti koje obnovljeni i revitalizirani Kotor, sa širim područjem, nudi. Nudi mnogo ako znamo da predstavlja cca 40% od ukupnog crnogorskog spomeničnog fonda i da je postao dio kulturne baštine svijeta.