

Novi početak apartmanizacije

The New Beginning of *Apartmentization*

4 KUĆE ZA 4 BRATA, DIKLO, ZADAR, HRVATSKA_4 HOUSES FOR 4 BROTHERS, DIKLO, ZADAR, CROATIA | napisao_written by MAROJE MRDULJAŠ | autori_authors IVA LETILOVIĆ, IGOR PEDIŠIĆ | suradnici_collaborators LUKA FATOVIĆ, IVAN BANOVAČ, NIKOLA MIKULIĆ, MATIJA BABIĆ (MAKETA_MODEL) | projektni tim_project team IVA LETILOVIĆ, IGOR PEDIŠIĆ (AB FORUM), BERISLAV MEDIĆ (UPI-2M), LUCIANO ČUSTIĆ (LC DESIGN), MARINKO ZEČEVIĆ (CITARA), SANJIN STOŠIĆ (TERMOPROJEKT BOTICA), MAKSIM CAREVIĆ (INSPEKTING) | površina parcele_site area 3 750 m² | bruto površina_gross floor area 3 600 m² | realizacija_completed year 2019 | glavni izvođač_main constructor GT JURA | fotografije_photographs by JASENKO RASOL

Prije gotovo pola stoljeća, Željka Čorak je u velikom osvrtnu na turističku arhitekturu u Hrvatskoj *sanjala velike turističke komplekse kao ljetne škole odnosa prema prirodi, prema povijesti i prema istinskome urbanom životu*. U 1970-ima još se vjerovalo u mogućnost uravnoteženja turizma i održavanja lokalne socijalne i urbane autentičnosti. I ne samo to! Prema vide-nju Čorak, ali i drugih kritičara, arhitektura turizma trebala bi djelovati posrednički, poticati interakciju između domaćina i gosta, komunicirati vrijednosti

Almost half a century ago, in her extensive essay on tourism architecture in Croatia, Željka Čorak dreamed of vast tourist complexes as summer schools on engaging with nature, history and true urban life. The 1970s were still a period of belief in the possibility of balancing tourism and sustaining local social and urban authenticity. And not only that! According to Čorak, and other critics as well, tourism architecture should act as a mediator, encouraging the interaction between a guest and a host, communicating values of local culture and extending the local urbanity with a new layer that follows the logic of organically created historical places and picturesque landscapes. Significant efforts were invested, texts were written, studies



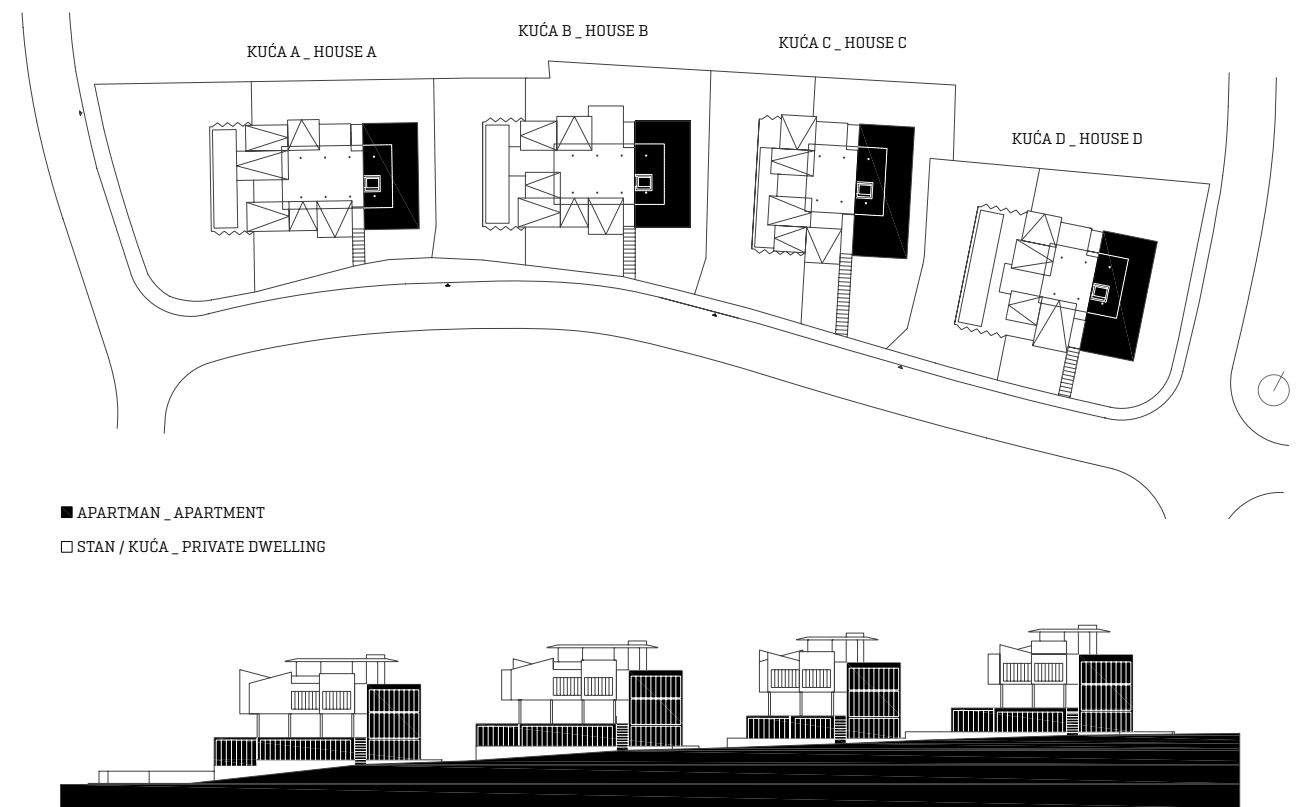


lokalne kulture te nadograditi lokalni urbanitet novim slojem koji će slijediti logiku organski nastalih povijesnih mjesta i slikovitog pejzaža. Učinjeni su i znatni napori, pisani su tekstovi, izrađivane studije i urbanistički planovi. Provođene su i konkretne mjere na terenu pa Jakša Miličić, gradonačelnik Splita u čijem je mandatu nastao Split 3, govori kako su građevinske inspekcije opremljene *fićom* i dinamitom patrolirale po rubovima grada, a ponekad bi nešto i *digle u zrak*. No ni plan ni kritički tekst ni zastrašivanje dinamitom nije zaštitilo istočnu jadransku obalu od širenja dereguliranih konurbacija. Uzaludni su bili uzorni primjeri planiranih apartmanskih naselja za tržište, poput pionirskog Červar-Porta, zatim Marede i Gajca. Uzaludna su i mala i skladno planirana vikend-naselja kao što je Jadrija pored Šibenika ili Grabar pored Cresa, da spomenemo samo neke. Ako se hotelsku arhitekturu i uspijevalo usmjeravati, slabo regulirana *Zimmer frei* ekonomija udružena s divljom gradnjom pokazala se toksičnom kombinacijom. *Zimmer frei* jedan je od najmanje zahtjevnih *biznisa*, ne iziskuje gotovo nikakvo znanje i svatko se njime može baviti pod preduvjetom

and urban plans made. Concrete measures were taken on the ground so Jakša Miličić, the mayor of Split, during whose mandate Split 3 was built, claimed that the building inspectors equipped with dynamite and Zastava 750 cars (the so-called *Fićo*) patrolled the edges of the city, blowing something up every now and then. However, neither the urban plan nor the critical text or the dynamite intimidation could protect the east Adriatic coast from the expansion of deregulated conurbations. The creation of the model examples of planned apartment complexes for the market, such as the pioneering Červar-Portat or Mareda and Gajac, had all been in vain, much like the small and harmoniously planned weekend complexes



situacija i pogled ►
site plan and elevation



da ima komad zemlje i na njemu izgradi objekt, kakav god on bio. Jedno starije istraživanje Platforme 9,81 pokazalo je da su očekivanja turista po pitanju smještaja prozaična: parkirališno mjesto, roštilj, klimatizacijski uređaj, satelitska televizija i blizina nekog oblika *biergartena*. Danas tom popisu treba pridružiti Wi-Fi i po mogućnosti državno subvencionirani bazen. Sva sofisticirana razmišljanja o oblicima arhitektonskog i urbanističkog regionalizma pala su u vodu pred jednostavnim zakonom ponude i potražnje i političkim kupovanjem socijalnog mira, što je i zaključeno zakonom o legalizaciji. Prokletstvo lake automobilske dostupnosti toploga Jadranskoga mora iz središnje Europe čini se toliko jakim da mu čak i post-*korona* svijet i daljnje komplikacije oko regulacije zrakoplovnih letova potencijalno idu u prilog.

Proces apartmanizacije obale ireverzibilan je i u urbanističkom, a vjerojatno i u socijalnom smislu. Golemi distopijski pejzaži apartmanskih kuća s pokojom salom za vjenčanja i autosalonima kao glavnim prostorima zajedništva tu su da ostanu. Beskonačno ponavljanje kockastih volumena koji beskonačno *raubaju* parcele, pokrivenih beskonačnim brojem krovova s *kupom* kanalicom, s beskrajnim brojem plastičnih prozora, beskonačna oskudnost u komunalnoj infrastrukturi, beskonačno... No to je novi obalni urbani pejzaž koji moramo početi ozbiljno prihvaćati, sagledavati njegovu logiku, njegove performanse, shvatiti novi mentalitet koji on stvara. Taj je novi zavičaj *organski* kao i povijesne cjeline, on je jasna rezultanta iznajmljivačke ekonomske osnove, građevinskih elemenata iz Bauhausa i zajedništva koje prebiva u virtualnoj domeni trivijalnih TV programa i prepirki na društvenim mrežama.

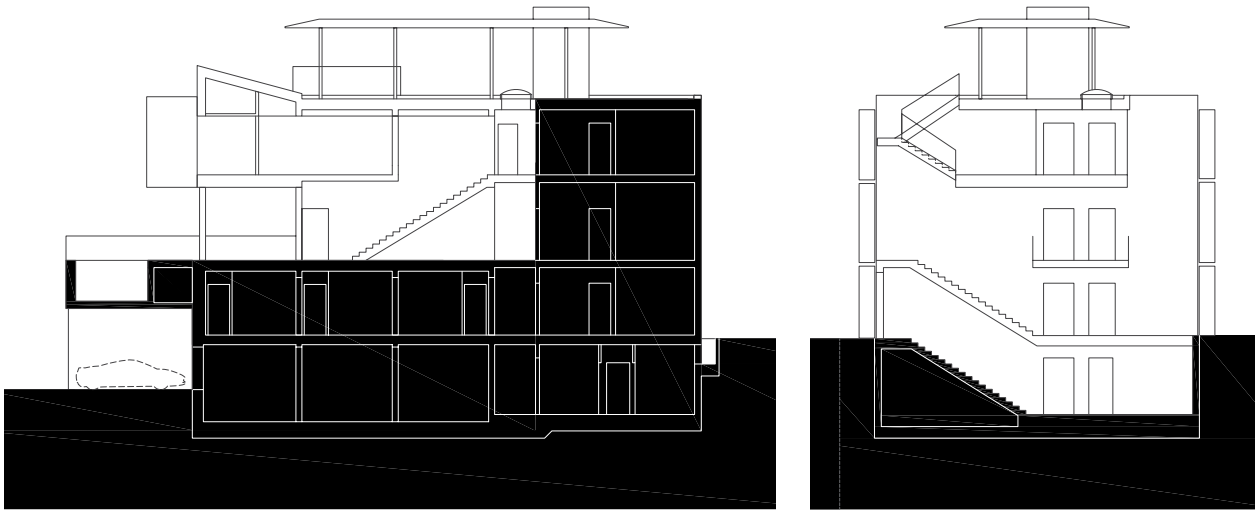
Letilović i Pedišić prihvaćaju taj svijet bez moraliziranja, *onakav kakav je pronađen*. Ako je već čitav apartmanski okoliš deurbaniziran, može li on dobiti suvislu arhitektonsku artikulaciju? Kriju li se u toj sociourbanoj distopiji neki skriveni potencijali? Turističko-stambeni

like Jadrija near Šibenik and Grabar near Cres Town, to name a few. Even if hotel architecture was somewhat restrained and planned, the poorly regulated *zimmer-frei* economy, combined with illegal construction, proved to be a toxic mix. *Zimmer-frei* is one of the least demanding businesses; it requires no knowledge, and anyone can engage with it, provided they own a piece of land and build something on it, whatever that may be. An older research project by Platforma 9.81 showed that the expectations of tourists regarding accommodation were prosaic: a parking spot, a grill, air conditioning, a satellite TV and the proximity of a *biergarten*. Today, the list should be complemented with a wi-fi network and preferably a state subsidized swimming pool. All sophisticated reflection on the forms of architectural and urban planning regionalism fell through faced with the simple law of supply and demand, and the political buying of social order that was finalized with the Building Legalization Act. The curse of the easy accessibility of the warm Adriatic Sea from central Europe by car seems so powerful



Kuća B, ▶
presjek A - A i
presjek B - B

House B,
section A - A and
section B - B

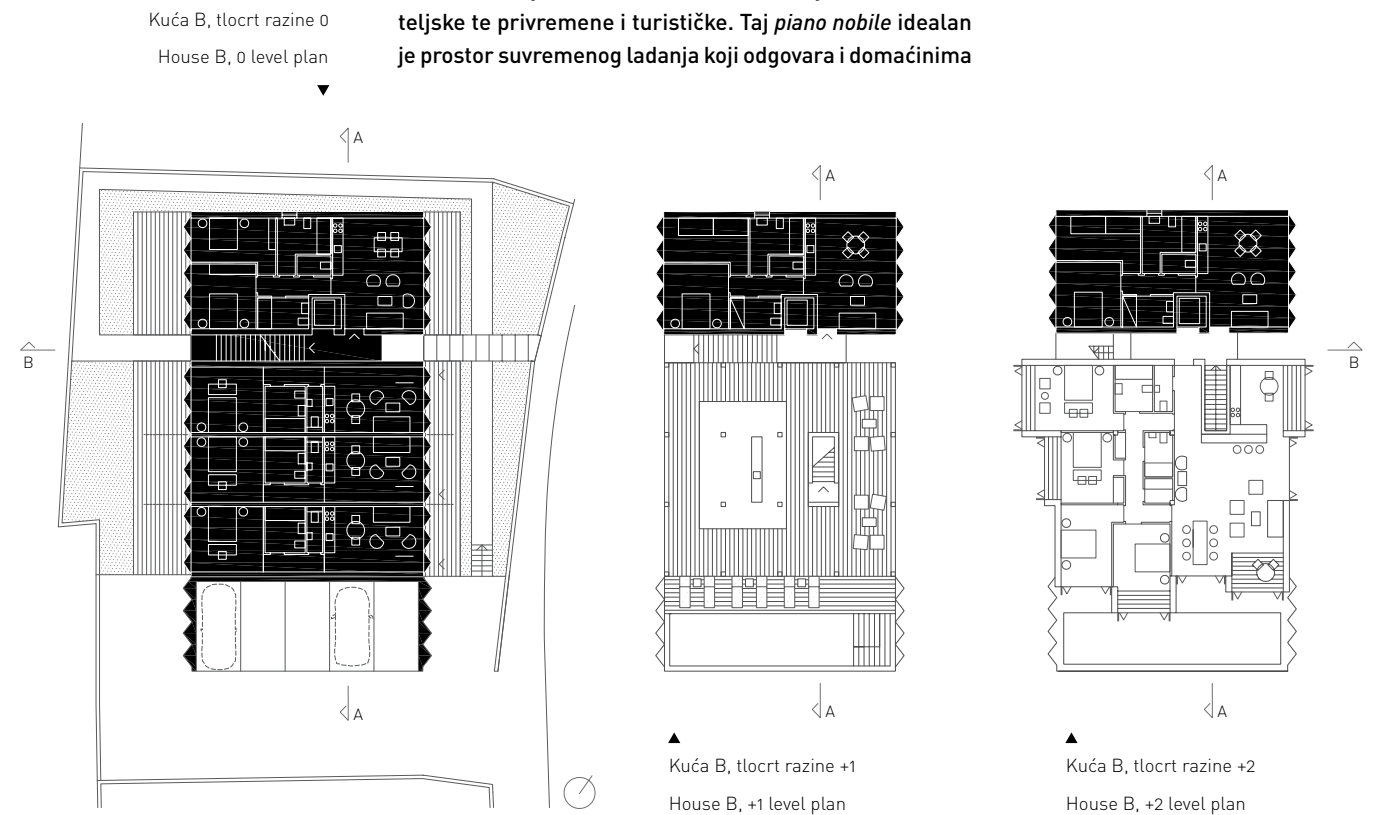




mini-kompleks Letilović i Pedišića izgrađen u *nedodij*i zadarskog Dikla upravo je ingeniozan. Jedini je dostojni predšasnik tog socijalno-tipološkog eksperimenta Hotel Superdalmacija na Čiovu Hrvoja Njirića. Hotel Superdalmacija prihvatio je besmislene urbanističke uvjete kao izvanjske parametre unutar kojih je razvijena plemenita promenade javnih sadržaja smještenih između blokova inovativnih smještajnih jedinica. Projekt Letilović i Pedišića nastaje u vremenu kada se odustaje od svakog doslovnog ili simuliranog doprinosa javnoj domeni. U gotovo herojskom pothvatu, Letilović i Pedišić zahvaćaju prljavu realnost i prevode je u uređenu arhitektonsku formu. Možda apartmanizacija uopće ne mora biti loša?

that even the post-corona world and further complications regarding the flights' regulation potentially go in its favour. The process of *apartmentization* is irreversible in the urban planning, and probably in the social sense as well. Huge dystopian landscapes of apartment houses with a couple of wedding halls and auto salons as the main communal spaces are here to stay. Endless repetition of boxes tirelessly abusing the lots, covered with an endless number of roofs with curved clay tiles, endless number of plastic windows, endless scarcity of communal infrastructure, endless... However, that is the new coastal urban landscape that we must come to accept more seriously, examining its logic, its performances, and understanding the new mentality it creates. This new homeland is as organic as the historical complexes. It is the clear result of the renting economy, Bauhaus construction components, and the unity that resides in the virtual domain of trivial TV shows and social media bickering. Letilović and Pedišić embrace this world without moralizing and take it *as it is found*. If the entire apartment complex environment is de-urbanized, can it be architecturally

Što se događa kada arhitektura kompenzira izostanak koherentne urbane forme? Četiri razmjerno velike zgrade projektirane za četvero braće udomljuju hibrid apartmanskog smještaja i obiteljske kuće. Sve zgrade slijede isti koncept, uz manje mutacije, ovisno o programskim željama svakog pojedinačnog naručitelja. Elementi programa složeni su jedan na drugi kao gotovo nizozemski pristup zoniranja po presjeku: u bazi i stražnjem bloku smješteni su kompaktni, dvostrano orijentirani apartmani, u nadgrađu je obiteljska kuća vlasnika, a prava je inovacija projekta zajednički prostor u velikodušnom procijepu između te dvije različite domene obitavanja – stalne i obiteljske te privremene i turističke. Taj *piano nobile* idealan je prostor suvremenog ladanja koji odgovara i domaćinima





i gostima; samodovoljna natkrivena paluba s kuhinjom, terasom i bazenom. Umjesto utopijske diskusije o apstraktnom javnom prostoru, težište projekta prebačeno je na novi tip zajedništva u kojem se doslovno preklapaju životi domaćina i turista. Nad svime lebdi grozd obiteljske kuće sastavljen od kubičnih volumena s kosim krovovima koji odgovaraju pojedinačnim sobama; udaljena referenca prema *sturkuralističkim* hotelima kasnih 1960-ih i ranih 1970-ih. Zgrada završava natkrivenim krovnim terasama kako bi se domaćinima osigurala privatnost i privilegij najboljeg pogleda. Ni domaćini ni gosti ne moraju napuštati tu utvrdu apartmanizacije za *kompletan doživljaj* suvremenog Jadrana. Nastaje neobična situacija: domaćini moraju tolerirati goste, a gosti domaćine. Ne moraju se družiti, ali su na to potaknuti. Možda se razviju legendarna prijateljstva o kojima nekada slušamo ponešto patetične priče? Apartmanizacija je dobila novi socijalni smisao. Diklo i druge apartmanske konurbacije ne djeluju kao sretna mjesta. Iz tih preizgrađenih okoliša prognan je javni prostor, infrastrukturno-komunalna uređenost minimalna je, priroda postoji samo u tragovima i fragmentima.

house. All buildings are based on the same concept with slight mutations depending on the programme preferences of each individual client. The programme elements are stacked one upon another, resembling the Dutch approach to section-based zoning: compact, double oriented apartments are located in the base and the rear volume; the superstructure holds a family house of the owner, while the real innovation of the project is the communal space in the lofty gap between these two different dwelling domains – permanent and family vs. temporary and touristic. This *piano nobile* is the ideal space of contemporary leisure, suitable for both guests and owners – self-sufficient covered deck with a kitchen, a terrace, and a pool. Instead of dwelling on the utopian discussions on abstract public space, the accent of the project is put on the new type of community where the lives of the hosts and the tourists literally overlap. A family house cluster floats above it all, made of cubic volumes with pitched roofs corresponding to specific rooms – a distant nod to the *structuralist* hotels of the late 1960s and early 1970s. The building ends with covered roof terraces in order to provide its hosts with intimacy and a privileged view. Neither hosts nor guests need to leave this fortress of *apartmentization* for a total experience of the contemporary Adriatic. An unusual situation occurs: the hosts must tolerate the guests, and vice versa. They do not have to socialize, but are encouraged to do so. Perhaps that develops friendships we sometimes hear of in somewhat pathetic stories? The *apartmentization* has gained a new social meaning. Diklo and other apartment conurbations do not seem as happy places. Public space has been banished from these overly built environments, the infrastructural and communal



Urbana je struktura nehijerarhijska i amorfn, ideja zajedništva ili zajedničkog dobra u prostoru potpuno je nepostojeća. Umjesto pokušaja prikrivanja ili uljepšanja apartmanizacije, Letilović i Pedišić radikaliziraju je. U jednom neobičnom obratu, zahtjev Čorak je ostvaren. Kuće su *održive*: istovremeno su strojevi za stvaranje prihoda, ali i prostor suživota i interakcije domaćina i gosta u kojima su tvrdi odnosi *služenih* i *služećih* ipak destabilizirani. Apartmanizacija je napokon dobila eksplicitan izraz i jasan oblik. Letilović i Pedišić pokazali su moć arhitekture jer su riješili ono što se prostorom može riješiti, a socijalno i kulturno beznađnoj situaciji dali su priliku za nov početak.

order is minimal, and the nature exists only in traces and fragments. The urban structure is non-hierarchical and amorphous, the idea of togetherness or communal good within a space is completely non-existent. Instead of trying to hide or embellish the *apartmentization*, Pedišić and Letilović radicalize it. In an unusual shift, Čorak's request is fulfilled. The houses are sustainable; they are simultaneously profit-making machines, but also the space of cohabitation and interaction of guests and hosts, where the rigid relations of the *served* and the *servant* are destabilized after all. The *apartmentization* finally gained an explicit expression and a clear form. Letilović and Pedišić demonstrated the power of architecture because they solved that which could be solved with space, giving a socially and culturally hopeless situation a chance for a new beginning.

