

ARHITEKTONSKO REŠENJE I REALIZACIJA HOTELA VISOKE KATEGORIJE – BEST WESTERN HOTEL „MY PLACE“ U NIŠU

Aleksandar Milojković¹, Marko Nikolić²

Rezime: Nedostatak funkcionalnih i modernih smeštajnih i ugostiteljskih kapaciteta je jedan od značajnih nedostataka u turističkoj ponudi Niša, naročito neposrednog gradskog jezgra. Kao rezultat analize ovakvog stanja, nastao je projektni zadatak i zahtev investitora za izradu projekta hotela „My place“, koji bi ispunjavao uslove predviđene za hotel kategorije 4 zvezdice. U radu se diskutuje arhitektonski projekat i funkcije ovog hotelskog objekta, kao i projekat enterijera, nastalog u cilju zadovoljenja optimuma kriterijuma postavljenih zakonskim regulativama za izgradnju hotela visoke kategorije.

Ključne reči: projektovanje hotela sa 4 zvezdice, projektovanje enterijera hotela, funkcija hotela

Abstract: Obvious lack of adequate accomadation and hotel facilities in the city of Niš is a problem which has been continually present for decades. The existing hotel buildings are either too old or can not fulfill demands of modern tourists. These facts have motivated the intention to design and build a hotel optimized as a 4 star hotel, “My place”, in Niš city center, on the left bank of the river Nišava. Exterior design, interior design details and functional aspects of this hotel are discussed in this paper.

Key words: 4 star hotel design, hotel interior design, hotel building functions

¹ asistent, Građevinsko-arhitektonski fakultet Univerziteta u Nišu

² asistent, Građevinsko-arhitektonski fakultet Univerziteta u Nišu

1 UVOD

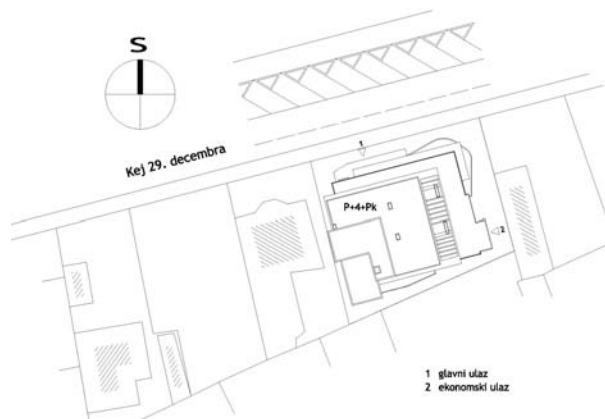
Hotel je arhitektonski tip relativno dobro poznat i često analitički sagledavan u našoj sredini. Ipak, do sada korišćeni modeli su nestandardni, često obiluju nedostacima i uglavnom nisu primenljivi u smislu ograničenja, ali i zahteva koje nameće društvo u tranziciji.

Nedostatak funkcionalnih i modernih smeštajnih i ugostiteljskih kapaciteta je jedan od značajnih nedostataka u turističkoj ponudi Niša, naročito neposrednog gradskog jezgra. Veliki deo postojećih hotelskih i drugih objekata za smeštaj turista, iako su mnogi od njih građeni u sasvim druge svrhe, a neki više decenija bez adekvatnog održavanja i osavremenjavanja, radi punim kapacitetom. Kao plod ove analize, da su gradu, u smislu zadovoljavanja savremenih potreba smeštaja i turizma, neophodni odgovarajući objekti - hoteli, nastao je projektni zadatak i zahtev investitora za izradu projekta hotela, koji bi prema Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni glasnik RS", br. 66/94) ispunjavao uslove predviđene za hotel kategorije 4 zvezdice i bio u građevinsko-infrastrukturnom smislu obrađen najsavremenijim materijalima i opremljen najnovijim uređajima za grejanje, klimatizaciju, komunikaciju i dr. U tom smislu, predviđene su sve neophodne sadržine koje su prostorno i funkcionalno tretirane tako da zadovolje optimum postavljenih kriterijuma.

2 URBANISTIČKO REŠENJE

Hotel se nalazi u ulici Kej 29. decembar u Nišu, na lokaciji površine 480 m². Ispred objekta se nalazi novoizgrađena uređena parkovska površina u sklopu pešačke komunikacije duž nišavskog keja.

Objekat je postavljen na građevinskoj liniji ulice Kej 29. decembar, u pravcu istok-zapad. Kolski i pešački prilazi su predviđeni iz ulice Kej 29. decembar.



Slika 1 – Situacioni plan

Spratnost objekta je Su+P+4+Pk. Objekat zahvata površinu od $P_{brp}=283.45m^2$ (bruto površina prizemlja). Ukupna površina etaža (građevinka bruto površina) iznosi $P_{br}=2087.80m^2$. Korisna površina objekta iznosi $P_k=1746.85m^2$.

Parking prostor je predviđen na delu keja ispred objekta, za parkiranje vozila pod uglom, sa direktnim prilazom iz ulice Kej 29. decembar. Kapacitet parkinga je 20 putničkih vozila.

3 ARHITEKTONSKO REŠENJE I KONCEPCIJA OBJEKTA

3.1 FUNKCIJA OBJEKTA

Glavni ulaz u objekat je sa severne strane, iz ulice Kej 29. decembar. Projektovan je kao reprezentativni ulaz za goste i natkriven je nadstrešnicom. Kako je prizemlje hotela izdignuto u odnosu na kotu trotoara za 1.20m na ulazu je projektovano stepenište i rampa za pristup hendikepiranih lica.

Ekonomski ulaz je projektovan sa istočne strane, iz dvorišta, gde je predviđen i pristup za teretna vozila i ulaz/izlaz osoblja hotela, kao i prijem životnih namirnica i druge robe.

Vertikalni transport gostiju, uslužnog osoblja i prtljaga obavlja se stepeništima ili putem liftova. U tu svrhu projektovana su dva stepeništa, dva putnička lifta i jedan lift za hranu.

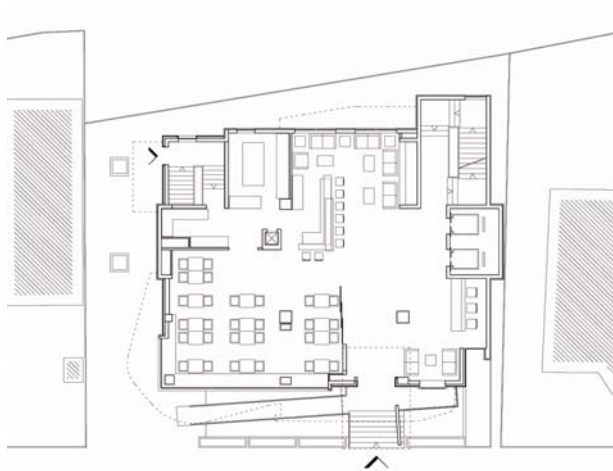
Vertikalne i horizontalne komunikacije su projektovane i dimenzionisane u skladu sa Pravilnikom o razvrstavanju, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. Liftovi su nosivosti $Q=630kg$ (8 osoba) i saobraćaju od podrumске do etaže potkrovlja (sa stanicom na svakoj

etaži). Lift za hranu povezuje podrum (magacine hrane i pića), prizemlje (office i kuhinju) i potkrovlje (office i kuhinju).

U prizemlju hotela projektovan je hotelski hol, kao centralni komunikacioni i društveni prostor hotela. Hol je povezan sa svim funkcionalnim grupama hotela.

Unutar hola projektovan je pult za recepciju i informativnu službu sa kog se obezbeđuje potpuna kontrola hola, liftov i ulaza.

U samom holu projektovan je aperitiv bar (direktno povezan sa office-om i restoranom-salom), praćen grupacijom niskog sedenja, kao predprostor sali za obedovanje – restoranu za 40-ak gostiju. Sala je povezana preko dvokrilnih vrata sa uslužnim office-om za serviranje hrane, napitaka i drugih konzumacija, koji se neposredno povezuje sa kuhinjom. Office je (a preko office-a i kuhinja) pomoćnim stepeništem, kao i liftom za hranu, direktno povezan sa pomoćnim prostorijama u podrumu i ekonomskim ulazom. U kuhinji se vrši priprema svih obroka, kao i pranje posuđa.



Slika 2 – Osnova prizemlja

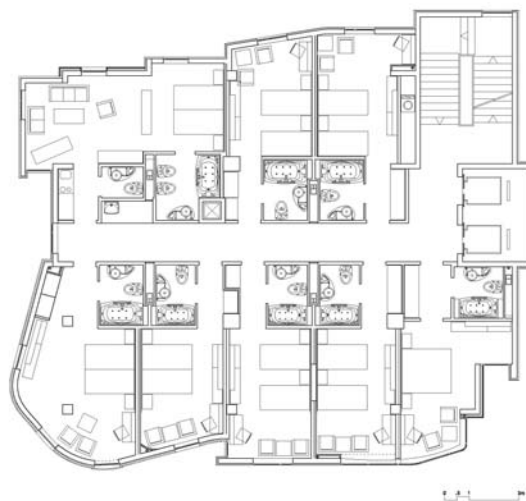
U podrumskoj etaži hotela pored glavnog sanitarnog čvora za goste restorana, centralnog magacina i drugih neophodnih tehničkih prostorija (kotlarnica, klima komora, hidrofor), projektovan je prostor za fitness, sa potrebnom garderobom i sanitarnim čvorom, salon za masažu, sauna sa tušem i mali frizerski salon.

U organizaciji osnova „stambenih” spratova, uz određena variranja fasadne ravni, primenjena je uobičajena „hotelska” šema centralnog koridora i dva trakta sa sobama.

Hotel ima 2 jednokrevetne, 24 dvokrevetne sobe, 2 studija i 4 apartmana. Ukupan kapacitet hotela je 62

gosta. Sve sobe i apartmani imaju površinu veću od minimalne propisane za odgovarajuću kategoriju ugostiteljskih objekata. Svaka soba ima zasebno kupatilo opremljeno najsavremenijim sanitarnim uređajima (hidromasažna kada i sl.) i pretprostor sa garderobom. Apartmani imaju, pored spavaće sobe i kupatila, i dnevni boravak, čajnu kuhinju i WC. Sve sobe i apartmani opremljeni su namenski projektovanom opremom i najsavremenijim tehničkim uređajima (LCD TV prijemnicima, DVD tinerima, mini barovima i sl.).

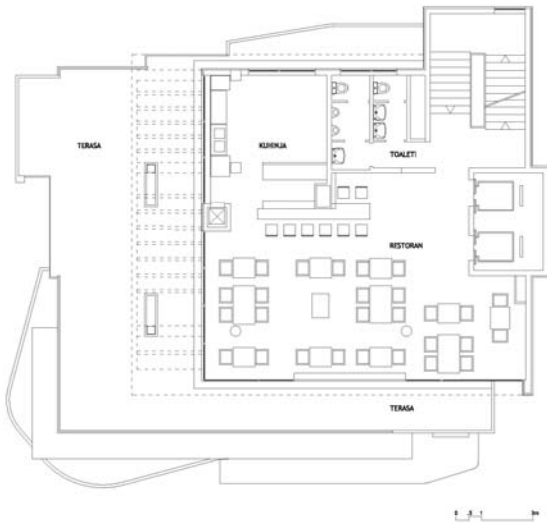
Na svakoj od 4 stambene etaže predviđena je po jedna ostava površine 2.0m² za odlaganje potrebnog pribora i čistog hotelskog rublja.



Slika 3 – Osnova I i II sprata

U potkrovlju hotela projektovan je salon za 50-ak gostiju, sa direktnim pristupom preko centralnog stepeništa ili liftovima. Salon ima svoj bar pult, kao i priručnu kuhinju, koja je liftom za hranu povezana sa kuhinjom u prizemlju i sa magacinima hrane i pića u podrumu. U svečanim prilikama salon služi za koktel partije. U okviru salona, a neposredno na izlasku iz stepenišnog prostora i iz liftova, projektovana je garderoba za goste, a za potrebe salona projektovan je sanitarni čvor.

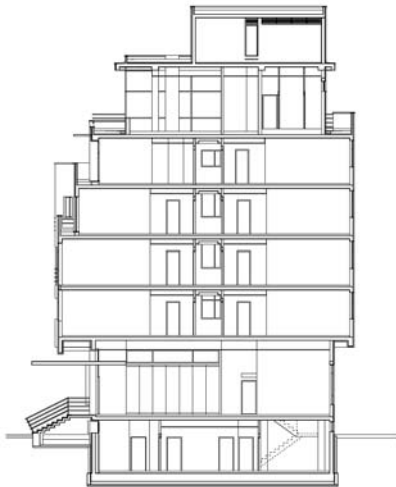
Na etaži potkrovlja projektovana je hotelska terasa površine 120m². Izlaz na terasu predviđen je iz salona, sa kojim je i funkcionalno povezana. Deo terase je natkriven pergolom, kao zaštitom od sunca.



Slika 4 – Osnova potkrovlja

3.2 KONSTRUKTIVNO REŠENJE

Konstruktivni sistem je projektovan kao armirano-betonska okvirna konstrukcija sa AB zidovima. Dimenzije stubova su 40/40cm, 40/67cm, 60/67cm i 70/70cm, sa rasponima 660cm u jednom, i 360cm i 640cm u drugom pravcu.



Slika 5 – Poprečni presek

Debljina armirano-betonskih zidova je $d=20\text{cm}$. Međuspratna konstrukcija je monolitna armirano-betonska ploča, livena na licu mesta, prema opterećenjima propisanim za ovu vrstu objekta,

debljine $d=20\text{cm}$, a na delovima objekta (stepenišni prostor) $d=16\text{cm}$.

Fundiranje objekta vrši se na armirano-betonskoj temeljnoj ploči, u skladu sa geotehničkim uslovima, debljine $d=50\text{cm}$.

3.3 PRISTUP OBLIKOVANJU HOTELA

Kombinacijom “pokrenutih” i “smirenih” arhitektonskih elemenata primarne plastike, njihovim međusobnim prožimanjem i upotrebom različitih tipova otvora dobijena je složena i dinamična volumenska kompozicija, a odgovarajući izbor materijala reguliše perceptualni balans masa.



Slika 6 – Izgled objekta

„Mirne” partije obrađene su pločama od prirodnog kamena. Ulazna partija je posebno naglašena nadstrešnicom i velikim portalom, umetnutim između masivno obrađenih zidova.

Veći erker na uličnoj fasadi, zaobljenim delom orijentisan ka slobodnom delu parcele i obavijen staklenom “membranom” implicira određene konceptijske i funkcionalne nedostatake, ali kao dominantni volumen u komunikaciji sa urbanim okruženjem potencira ekskluzivnost arhitekture koja je – imajući u vidu namenu objekta - imperativ. Manji erker na uličnoj fasadi je zaobljenim delom orijentisan tako da su iz soba omogućene vizure ka Tvrdavi.



Slika 7 – Erkeri na uličnoj fasadi

Fasadna ravan u potkrovlju je većim delom povučena od regulacione linije za 4.20m, tako da se ne remeti vertikalna regulacija ulice. Prostor u potkrovlju, sa prostranom krovnom terasom, predviđen je za boravak gostiju. Projektovan je gotovo u potpunosti u staklu, što omogućuje otvaranje vizura ka reci i ka Tvrđavi i doprinosi utisku spajanja i prožimanja enterijera i eksterijera.



Slika 8 – Detalj čeone fasade

3.4 ENTERIJER HOTELA

Enterijer, proučavajući funkcionalnosti i prečišćenog izraza, rešen je jasnim potezima, snažno i jednostavno, upotrebom kvalitetnih materijala, kolorita svedenog na minimum i bez nepotrebne dekoracije. Razradom i najsitnijih detalja, učinjen je pokušaj da se u javnom delu kreira fleksibilan prostor, zanimljiv ambijent, kao okvir za različita dešavanja, sa namerom da se publici ponudi koncept potpuno drugačiji od iziviljenih dekorativnih kvazi stilova

kojima se često u poslednje vreme projektanti sa zakašnjenjem vraćaju.



Slika 9 – Multifunktionalnost hotelskog hola

U smeštajnim jedinicama, pet standardnih elemenata hotelske sobe svedeno je na dva višenamenska, što je rezultovalo „viškom“ slobodnog prostora i komfora. Ovakav pristup, konsekventno je sproveden u svim segmentima, sa jasnom namerom da se u prostor unese minimalna (neophodna) količina pažljivo odabrane, ili namenski dizajnirane opreme, kako bi, uz naglašene tehnološke punktove za opsluživanje, ostalo puno „praznog“ prostora za posetioce koji predstavljaju stvarni dekor, uvek drugačiji i neponovljiv.



Slika 10 – Smeštajna jedinica

4 ZAKLJUČAK

Brojni su elementi koji značajno utiču na percepciju različitih sadržaja savremenog hotela, a koje projektanti treba da imaju u vidu. S druge strane, klijentela, zbog koje sve počinje i završava se, uglavnom je nepoznanica za arhitektu u fazi

nastajanja projekta. Hoteli širom sveta preplavljeni su gostima koji žele da tokom svog kratkog boravka iskorače iz svakodnevice i odsednu u glamuroznim objektima visoke kategorije uživajući u „kraljevskim” ambijentima, prostorima ispunjenim „stilskim” mobilijarom, dekoracijom, pozlatom. Dodatni sadržaji i nivo opreme određuju kategoriju hotela, ali je vrlo teško povući jasnu granicu između luksuza i istinskog ugodaja, između svesnog, veštog i „prosečnom” korisniku ugodnog koketiranja sa kičom i potpunog provladavanja istog. Posebno kada je reč o enterijeru.

Zbog prihvatanja imperativa „privlačnog” i „dopadljivog” ambijenta, autori često prilagođavaju sopstveni, autentični izraz određenim pretpostavkama i „izmaštanim” željama korisnika, pri čemu koncepcija enterijera, pa i celog objekta često postaje stvar programsko-komercijalne orijentacije i odluke investitora, a sve ređe kreativan odgovor projekatanta i dizajnera na postavljene zadatke. U konkretnom slučaju, opredeljujući se za projektantski tim ustaljenog stilskog izraza, investitor je dobio ono što je i očekivao.

Realizovani objekat je veoma povoljno ocenjen od strane brojnih korisnika hotela, menadžmenta kompanije „Best Western”, kao i od strane stručne javnosti, a rezultat toga je i nagrada u kategoriji ARHITEKTONSKI PROJEKTI – REALIZACIJE, na manifestaciji „TRIJEKTORE ARHITEKTURE – NIŠ 2006” koju je žiri dodelio na osnovu vrednovanja po utvrdjenim kriterijumima: autentičnost i savremenost dela; reprezentativnost dela; kontinuitet arhitektonskih vrednosti; lokalno-regionalni identitet rada.

Ovakva odluka obrazložena je od strane žirija, između ostalog, rečima:

„Proporcijskim odnosima, ritmom fasadnih ravni i sugestivnom likovnošću na atraktivnoj lokaciji, objekat predstavlja sintezu kreativnosti i složenih funkcionalnih zahteva.”

LITERATURA

[1] *Architectural Thought: the design process and the expectant eye*, Brawne M. Architectural Press, Oxford, 2003.

[2] *Niško Trijenale Arhitekture, prva decenija*, Keković A., Marušić D. (ed), Društvo arhitekata Niša, Niš, 2010.

[3] *Hotelijerstvo. Teorija i praksa*, Kosar Lj., Viša hotelijerska škola, Beograd, 2002.

[4] *Small hotels & rural hotels*, Minguet J. M. (ed), Monsa, Barcelona, 2009.