

Пројектантски тим:
Марина Пјанић
Никола Радаковић
Зоран Поповић

АРХИТЕКТОНСКО УРБАНИСТИЧКИ КОНЦЕПТ
ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ КОМЕРЦИЈАЛНО ТУРИСТИЧКОГ КОМПЛЕКСА НА ГП 1, КП 3/5, КО
БРЗЕЋЕ, НП “КОПАОНИК”, ОПШТИНА БРУС

1. Пројектни задатак

Пројектним задатком се предвиђа пројектовање за изградњу Комерцијално туристичког комплекса на грађевинској парцели ГП 1, на катастарској парцели КП 3/5, КО Брзеће, Општина Брус.

Пројектом предвидети изградњу четири (4) објекта са потребном инфраструктуром и уређењем терена. На парцели предвидети и простор за тениски терен у функцији околних објеката.

Намена пројектованих објеката треба да буде првенствено туристичка – апартманско смештајне јединице са секундарним комерцијалним делатностима – локали, пословни простори, заједнички простори и слично.

Пројекат израдити у складу са Планом детаљне регулације локалитета “Јарам” на Копаонику у Општини Брус и Информацијом о локацији за КП 3/5 КО Брзеће у НП “Копаоник”, општина Брус.

2. Локација и општи подаци о локацији

Терен у обухвату представља карактеристичан високопланински превој Копаоника са надморским висинама од 1800 мнв до 1825 мнв. Терен је у паду од севера ка југу и југоистоку. Морфологија и нагиби терена су умерени и имају повољну експозицију, те су у том смислу релативно повољни за изградњу и коришћење.

Укупна површина грађевинске парцеле ГП1 износи 10.292,00м².

Колски и пешачки приступ парцели је омогућен помоћу новопроектване интерне двосмерне саобраћајнице која повезује грађевинске парцеле ГП1 и ГП2, са саобраћајном површином на ГП05 и државним путем на раскрсницама улица и висинским котама везних тачака дефинисаним Планом детаљне регулације локалитета “Јарам” на Копаонику у Општини Брус и Информацијом о локацији за КП 3/5 КО Брзеће у НП “Копаоник”, општина Брус.

На грађевинској парцели ГП1 предвиђена је изградња четири (4) објекта спратности (По2+)По+Су+НП+ВП+2+Пк. Спратне висине у објектима су 2.90 подземне етаже (подрум 2), 3.10м за подземне етаже (подрум 1 и сутерен) и ниско приземље; 3.30м за надземне етаже – високо приземље и спратови.

Коте приземља објеката (високог приземља - ±0.00) су:

- Објекат А1 1812.20мнв
- Објекат А2 1814.80мнв
- Објекат А3 1817.40мнв
- Објекат А4 18121.40мнв

Остварени параметри за грађевинску парцелу ГП1

Површина парцеле	10,292.00 м2
Укупна БРГП надземно:	10,348.87 м2
Укупна БРУТО изграђена површина:	18,480.95 м2
Укупна НЕТО површина:	16,203.92 м2
Површина земљишта под објектом/заузетост:	2,825.13 м2 (27.44%)
Површина земљишта под сутереном:	1,509.20 м2 (14.66%)
Спратност (надземних и подземних етажа):	(По2+)По+Су+НП+ВП+2+Пк

3. Урбанистички концепт

Орјентација парцеле и морфологија терена, као и положај колских прикључака са државног пута су условили постављање интерне двосмерне саобраћајнице на југоисточној граници парцеле. Интерна саобраћајница је пројектована са дозвољеним нагибима за колски саобраћај и представља везу грађевинских парцела ГП1 и ГП2 са државним путем, као и међусобну везу тих парцела. Уз интерну саобраћајницу предвиђено је спољашње паркиралиште за 52 возила.

На парцели ГП1 предвиђена је изградња четири (4) објекта, од који су три (А1, А2 и А3) пројектована уз интерну саобраћајницу на југоисточној граници парцеле. Објекат А4 је пројектован на северозападној граници парцеле, уз границу зоне грађења.

Објекти А1, А2 и А3 су орјентисани дужом осом у правцу север-југ, што је омогућило формирање три независна објекта са доминантним визурама ка истоку и западу на вишљим етажама објеката. Објекат А4, као релативно издвојена целина, са својим положајем на северозападу парцеле има формиране визуре ка југоистоку и северозападу.

Изразита денивелација терена омогућила је формирање подземних укупаних и полукупаних етажа код објеката А1, А2 и А3 које су орјентисане ка интерној саобраћајници, која је уједно и најнижи део парцеле. Са интерне саобраћајнице је планиран колски и пешачки приступ подземним етажама објеката А1, А2 и А3 које су планиране за гаражирање возила, техничке просторије објеката и, када обликовање терена дозвољава, за комерцијалне садржаје. Објекат А4 такође има подземну гаражу којој се приступа из гаража објеката А3 и А2.

Полукупане етаже објеката – сутерени А1, А2, А3 и А4 пројектовани такође са југоисточне стране објеката, превиђени су за комерцијалне делатности у оквиру објеката, док им се приступа са интерне саобраћајнице и пешачких зона, приступима – степеништима и рампама потребним за особе са специјалним потребама.

Такође, морфологија постојећег терена је омогућила и формирање две улазне зоне за смештајне делове објеката – ниско и високо приземље. Улаз у ниско приземље објекта је, по правилу, лоциран са бочне стране објеката, на западној страни (А1, А2, А3) и јучној страни (А4), док је главни улаз у објекте – високо приземље, омогућен за задње стране објеката, на северној страни.

Приступ свим етажама објеката (подрум сутерен, ниско приземље, високо приземље) је омогућен степенишним језгром са лифтом и вертикална комуникација корисника смештајних јединица је раздвојена од корисника комерцијалних садржаја који имају независне прилазе објектима.

На северном делу парцеле предвиђена је изградња спортског отвореног терена за тенис који је пешачким правцима повезан са околним објектима и својим положајем и орјентацијом оплемењује пројектоване слободне просторе.

Све слободне површине на парцели су уређене и уклопљене у постојећу изразиту денивелацију терена. Формирани су пешачки правци за кретање људи, простори за задржавање и окупљање људи, као и високо и ниско зеленило.

4. Архитектонски концепт

Сви пројектовани објекти су спратности (По2+)По+Су+НП+ВП+2+Пк.

Колски приступ објектима је омогућен са интерне двосмерне саобраћајнице, помоћу подземних етажа. У оквиру подземних етажа предвиђено је паркирање возила, техничке просторије, и уколико то уређење терена дозвољава, комерцијални садржаји. Објекти А1 и А4 имају по једну подземну етажу, док објекти А2 и А3 имају по две подземне етаже.

У подземним етажама објеката превиђена су укупно 154 паркинг места и то:

- Ниво 1802.90 (гараже А1 и А2) – 42 паркинг места
- Ниво 1806.00 (гараже А2 и А3) – 52 паркинг места
- Ниво 1809.10 (гараже А2 и А3) и 1812.10 (гаража А4) – 60 паркинг места

Уз интерну саобраћајницу предвиђено је спољашње паркиралиште за 52 возила.

Сутеренске етаже објеката су предвиђене за доминантно комерцијалне делатности са приступима са пешачких праваца, пословање, заједничке просторе намењене корисницима смештајних јединица, као и за техничке просторије, где су неопходне.

Денивелација терена је омогућила формирање две приземне етаже, ниско и високо приземље, са директним приступима са пешачких праваца и површина. Уз улазе у смештајне делове објеката предвиђени су простори за комерцијалне делатности, са улазима са пешачких праваца.

Остварени капацитети комерцијалних делатности:

- Објекат А1 – 11 локала комерцијалне намене – трговина
1 локал угоститељске намене
- Објекат А2 – 13 локала комерцијалне намене - трговина
- Објекат А3 – 11 локала комерцијалне намене - трговина
8 локала намењених пословању
- Објекат А4 – 6 локала комерцијалне намене - трговина

Поштујући постојећу денивелацију терена формиране су две приземне етажe, ниско и високо приземље, у којима су формиране смештајне јединице. Смештајне јединице су формиране и на типским етажама (први и други спрат), као и у поткровљу. У објектима је предвиђено укупно 98 смештајних јединица и то:

- Објекат А1 – 38 смештајних јединица
- Објекат А2 – 36 смештајних јединица
- Објекат А3 – 16 смештајних јединица
- Објекат А4 – 8 смештајних јединица

Објекти су конципирани тако да је формиран степенишни простор у централном делу објекта којим се приступа свим етажама објекта. За вертикалне комуникације корисника смештајних јединица је предвиђен и путнички лифт капацитета осам особа.

5. Фазност изградње

Предвиђена је фазна реализација комплекса, у четири (4) фазе, од којих је свака фаза независна функционална целина:

- фаза 1 – објекат А1
- фаза 2 – објекат А2
- фаза 3 – објекат А4
- фаза 4 – објекат А3

6. Остварени параметри:

БРУТО ПОВРШИНА					
	A1	A2	A3	A4	
ПОДРУМ 3		675.88	572.41		
ПОДРУМ 2	916.61	1,002.06	921.78	816.36	
ПОДРУМ 1	548.61	619.57	277.68	271.92	
СУТЕРЕН	511.17	497.92	386.19	113.92	1,509.20
НИСКО ПРИЗЕМЉЕ	759.48	720.66	609.57	395.44	
ВИСОКО ПРИЗЕМЉЕ	506.57	517.46	491.18	403.17	
1. СПРАТ	527.51	536.98	514.12	403.17	
2. СПРАТ	527.51	536.98	514.12	403.17	
ПОТКРОВЉЕ	527.51	536.98	514.12	403.17	
УКУПНО ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ	1,976.39	2,795.43	2,158.06	1,202.20	8,132.08
УКУПНО НАДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ	2,848.58	2,849.06	2,643.11	2,008.12	10,348.87
УКУПНО	4,824.97	5,644.49	4,801.17	3,210.32	18,480.95

НЕТО ПОВРШИНА

	A1	A2	A3	A4	
ПОДРУМ 3		636.36	539.86		
ПОДРУМ 2	867.29	940.05	836.89	770.90	
ПОДРУМ 1	528.28	578.27	253.17	240.11	
СУТЕРЕН	430.23	433.26	329.72	103.37	
НИСКО ПРИЗЕМЉЕ	659.35	619.79	531.63	341.40	
ВИСОКО ПРИЗЕМЉЕ	414.40	423.98	413.39	346.86	
1. СПРАТ	433.33	442.76	432.17	346.86	
2. СПРАТ	433.33	442.76	432.17	346.86	
ПОТКРОВЉЕ	433.33	442.76	432.17	346.86	
УКУПНО ПОДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ	1,825.80	2,587.94	1,959.64	1,114.38	7,487.76
УКУПНО НАДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ	2,373.74	2,372.05	2,241.53	1,728.84	8,716.16
УКУПНО	4,199.54	4,959.99	4,201.17	2,843.22	16,203.92

КОМЕРЦИЈАЛА	БРУТО ПОВРШИНА			
	A1	A2	A3	A4
ПОДЗЕМНО	724.98	605.50	383.21	113.28
НАДЗЕМНО	220.09	249.88	375.58	302.82
УКУПНО	945.07	855.38	758.79	416.10

ПОСЛОВАЊЕ	БРУТО ПОВРШИНА			
	A1	A2	A3	A4
ПОДЗЕМНО	0.00	0.00	616.45	0.00
НАДЗЕМНО	0.00	0.00	0.00	0.00
УКУПНО	0.00	0.00	616.45	0.00

ТУРИСТИЧКИ - АПАРТМАНИ	БРУТО ПОВРШИНА			
	A1	A2	A3	A4
ПОДЗЕМНО	0.00	0.00	0.00	0.00
НАДЗЕМНО	2,201.92	2,259.77	1,922.83	1,356.16
УКУПНО	2,201.92	2,259.77	1,922.83	1,356.16

ОСТАЛО - КОМУНИКАЦИЈЕ, ТЕХНИЧКЕ ПРОСТ. ЗАЈЕДНИЧКЕ ПРОСТ.				
	A1	A2	A3	A4
ПОДЗЕМНО	1,251.41	2,189.93	1,158.40	1,088.92
НАДЗЕМНО	426.57	339.41	344.70	349.14
УКУПНО	1,677.98	2,529.34	1,503.10	1,438.06

7. Обликовање и архитектура објеката

Обликовање пројектованих објеката првенствено је прилагођено ситуацији, визурама и постојећем терену.

Оријентација објеката је формирана визурама – исток/запад. Највеће површине фасаде су усмерене ка истоку, где се пружа поглед између врхова Гобеља и Караман према Брзећу, подножју Копаоника и даље ка истоку Србије, односно ка западу, где паралелно са западним фасадама пролази ски стаза бр. 11 – Јарам.

Укопани и полу-укопани нивои имају исту оријентацију, али су са југоисточне стране ограничени интерном саобраћајницом и обликом парцеле.

Имајућу у виду да је приступна саобраћајница, а уједно и зона из које се објекти најбоље сагледавају на јужној и југоисточној страни, посебна се пажња посветила томе како се објекти уклапају у постојећу морфологију терена, која се управо са ових страна најбоље сагледава. Нивои сутерена и ниског приземља су каскадно смакнути и формирају степенасте озелењене непроходне кровове са ниским растињем, који се надовезују на зелене површине неизграђених површина у контакту са тлом. На тај начин се формира висок проценат зелених површина које у комбинацији са каскадним обликовањем објеката дају изванредан утисак спајања објекта са зеленом планинском падином.

Осим тога се са нижим нагибом кровних равни тежило томе да се поткровље формира само у једном нивоу. Одрцањем формирања другог и трећег нивоа поткровља нам је омогућило да у смислу апсолутних кота слеме буде доста ниже. То значи да објекти, у погледу са већ поменуте јужне и југо-источне стране, значајно мање 'штрче' у смислу висине и да се својим габаритима, благим нагибима крова и озелењеним, каскадним, равним крововима што боље уклопе у морфологију терена, а да притом задрже жељену оријентацију и најквалитетније могуће визууре.

Обликовање објеката је засновано на локалној традицији, коришћењем препознатљивих елемената и материјала копаоничке архитектуре у модерном духу.

Сутерен и Ниско приземље у том контексту на својим каскадама имају формиране стрехе са кровним равнима оштрог нагиба са традиционалном шиндром. У архитектури је један од наглашенијих мотива камени оцак, који се понавља на свим фасадама и у исто време представља и доминантни вертикални потез. Између камених вертикала се пружају дрвене хоризонтале – терасе и парапети са облогама од дрвених дасака које наглашавају спратове, на изванредан начин 'олакшавају' објекте и заједно са каскадним обликовањем га прилагођавају морфологији својим тепенастим уздизањем.

Кров је комплексан и вишеводни. Са сломањеном дубоком стрехом и са карактеристичним бацама трапезастог облика, пројектован је по узор на кровове традиционалне конструкције са столицама и нарожњацима. Са традиционалним кровним покривачем и елементима, упркос блажем нагибу, кров има карактер копаоничке архитектуре.

Терасе су елемент који даје додатни квалитет боравку на планини у летњим месецима и такође су оријентисане ка визурама са највећим потенцијалом. У обликовном смислу дају дубину фасадама и 'олакшавају' објекат.

Објекти су пројектовани на основу студије енергетске ефикасности, при чему се посебна пажња обратила на баланс између квалитетне осветљености ентеријера и везе са

За обраду фасаде су предвиђени природни материјали. Природни камен светлих тонова је обрада оцака и великих фасадних површина. Дрвене даске природног и топлог тона на потконструкцији су облога тераса, парапета, стрехе и трапезастих баџа. Керамичка шиндра тамно сиве боје је облога крова. Ограде на терасама и свим проходним крововима су стаклене. Малтерисани делови фасаде, који чине њен најмањи проценат, су сиве боје, као неопходан контраст великим површинама од светлог камена и природном дрвету. Велике проходне површине су поплочане гранитним плочама, док су пешачке стазе и назидци пројектовани од природног камена светлих боја.

A4	БРУТО ПОВРШИНЕ											
	трговина	бр. локала	пословање	бр. јединица	апартмани	бр. апартмана	комуникације	гаража	бр. паркинг места	техничке просторије	помоћне просторије	УКУПНО
По 2							34.31	709.51	26	72.53		816.35
По 1	0.00						33.92				238.64	272.56
Су	113.28	1										113.28
НП	302.82	5				0	92.62					395.44
ВП					339.04	2	64.13					403.17
1					339.04	2	64.13					403.17
2					339.04	2	64.13					403.17
АТТ					339.04	2	64.13					403.17
												3,210.31

ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА А1					
	јединица мере				број ПМ
трговина	1ПМ на 66м2		945.07		14.32
пословање	1ПМ на 80м2		0.00		0.00
апартмани	1ПМ на 4 собе		38		9.50
					23.82

ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА А2					
	јединица мере				број ПМ
трговина	1ПМ на 66м2		855.38		12.96
пословање	1ПМ на 80м2		0.00		0.00
апартмани	1ПМ на 4 собе		36		9.00
					21.96

ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА А3					
	јединица мере				број ПМ
трговина	1ПМ на 66м2		758.79		11.50
пословање	1ПМ на 80м2		616.45		7.71
апартмани	1ПМ на 4 собе		16		4.00
					23.20

ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА А4					
	јединица мере				број ПМ
трговина	1ПМ на 66м2		416.10		6.30
пословање	1ПМ на 80м2		0.00		0.00
апартмани	1ПМ на 4 собе		8		2.00
					8.30

ПОТРЕБАН БРОЈ ПАРКИНГ МЕСТА УКУПНО					
	јединица мере				број ПМ
трговина	1ПМ на 66м2		2,975.34		45.08
пословање	1ПМ на 80м2		616.45		7.71
апартмани	1ПМ на 4 собе		98		24.50
	1ПМ на 4 собе				77.29
					77.29