



HOTEL SA MODULARNIM APARTMANSKIM JEDINICAMA U SURDUKU

HOTEL WITH MODULAR APARTMENT UNITS IN SURDUK

Andrea Čizmar, *Fakultet tehničkih nauka, Novi Sad*

Oblast – ARHITEKTURA

Kratak sadržaj – *Predmet rada je izrada hotelsko-apartmanskog kompleksa na datoj lokaciji u Surduku, koristeći se savremenim principima projektovanja i potrebama korisnika. Istraživanjem hotelskih sadržaja treba doći do najoptimalnijeg rešenja koje odgovara vrsti turizma koja je pogodna za ovo podneblje. Takođe, neophodno je iskoristiti sav potencijal lokacije tako da se stvori atraktivan i unikatan sadržaj koji će ovu netaknutu prirodnu celinu upotpuniti, a posetiocu da pruži novo iskustvo.*

Ključne reči: *Hotel, Modularne jedinice, Apartmani, Litica*

Abstract – *The topic of the paper is the building process of a hotel-apartment complex on the given location in Surduk, by using modern principles of design and the users' needs. By researching hotel designs, the goal is to find the most optimal solution that fits the kind of tourism suitable for the area. Also, it is necessary to utilize all the location's potential and thus create attractive and unique project that will make this intact nature complete and give the visitors a new experience.*

Keywords: *Hotel, Modular units, Apartments, Cliff*

1. UVOD

Pod pojmom turizma podrazumevamo privrednu granu čije granice nisu jasno definisane, a njegova delatnost je vezana za pružanje usluga koje za cilj imaju pružanje novih iskustava, odmora, relaksacije, kao i upoznavanje novih kultura. Pored tradicionalnih oblika turizma, razvojem tehnologije i pojavom novih izuma, javljaju se novi vidovi turizma.

Tako možemo uočiti da su poslednjih godina sve popularniji seoski, medicinski, avanturistički, radni, vojni, biznis, ekološki, kulinarski, religijski i sportski turizam.

Zahvaljujući tolikoj raznovrsnosti u turizmu, on je implementirao svoje grane u celom svetu. Najrazvijeniji je u Evropi, Severnoj Americi i Australiji, ali sve popularnija potreba čoveka da traga za avanturom i da iskusi nove stvari je turizam proširila i na ostale kontinente, pa čak i na vrlo nepristupačna mesta. Samim tim, razvoj ugostiteljskih objekata i njihovih sadržaja je doživeo veliku ekspanziju i procvat u 21. Veku.

Poslednjih godina možemo uočiti da se svest ljudi menja, pa je potreba za očuvanjem prirodne okoline postala jedna od najbitnijih tema današnjice. Zahvaljujući tome, pokrenute su mnogobrojne kampanje širom sveta koje

podrazumevaju reciklažu, upotrebu prirodnih materijala, vraćanje starim zanatima i načinima proizvodnje, ali i potragom za novim rešenjima koja bi bila podjednako efikasna i trajna bez štetnih uticaja po okolinu. Ovaj „trend“ se javlja u svim aspektima života, kao i svim granama privrede, a pogotovo u arhitekturi.

Vraćanje korenima u arhitekturi, kada su arhitektonska dela dopunjavala prirodno okruženje, postajemo svedoci neophodnih svakodnevnih inovacija koje su čovečanstvu nametnule nove potrebe u izgradnji – samoodrživa i ekološka arhitektura. Ovakav vid arhitekture je prvobitno našao primenu u gradnji jednopородičnih objekata na osamljenim mestima okruženim prirodom, ali taj trend se proširio i na gradove, kao i druge tipologije objekata.

Turizam je privredna grana koja je lako promenljiva. Diktiranje novih trendova u ponudi i potražnji, uticaj klimatskih promena, ekonomski aspekti, politika, pa čak i ratovi znatno utiču na privlačnost i posećenost određene lokacije. Kao posledica nepredviđenih faktora, širom sveta postoje napušteni hotelski kompleksi koji nisu našli drugačiju primenu, a njihovo rušenje zahteva velike novčane troškove pa je isplativije ostaviti ih u izvornom stanju. Upotrebom prirodnih i reciklirajućih materijala bi se izbegla ovakva sudbina objekata koji su postali nepotrebnii, a narušavaju potencijalne mogućnosti date okoline. Iz tog razloga je neophodno napraviti komercijalni sadržaj visoke kategorije koji se u slučaju nužde može sa lakoćom proširiti ili umanjiti, po potrebi adaptirati u neki drugi sadržaj ili eventualno potpuno ukloni bez većih gubitaka. Novoizgrađeni objekat treba svojom estetikom i organizacijom da poboljša kvalitet i atraktivnost lokacije.

2. PRINCIPI PROJEKTOVANJA HOTELA

Za razliku od svojih početnih oblika, današnji hoteli su poprilično kompleksni. Prvobitni hoteli su sadržali samo osnovne prostore neophodne za pružanje usluga prenoćišta i toplog obroka. Razvojem tehnologije, ali i povećanjem obima zahteva gostiju, hotel više ne možemo da svedemo na jedan jednostavan objekat, već je to preraslo u čitav kompleks neophodnih sadržaja. Veoma je bitno dobro implementirati sadržaj unutar jednog kompleksa, omogućiti lako kretanje i jednostavno korišćenje prostora svakom gostu, bez izazivanja konfuzije i osećaja izgubljenosti.

Prvi korak kod projektovanja hotela jeste odabir lokacije i njena analiza. Novoizabrana parcela mora da se ispita da li je pogodna za takvu investiciju, šta nudi, koji je njen primarni cilj (da li se nalazi na nekom urbanom mestu,

NAPOMENA:

Ovaj rad proistekao je iz master rada čiji mentor je bio dr Marko Todorov.

blizu neke atrakcije, u okolini važnih saobraćajnica i drugo), potencijalna konkurencija, potražnja te tipologije u tom kraju, ali i da se lociraju njene nepovoljne tačke. S toga važno je napomenuti da je lokacija integralni deo hotela sa stanovišta kako njegove uspešnosti, tako i marketinga. Vodeći računa o tome da su troškovi izgradnje i funkcionisanja objekta korektor svake njihove kombinacije, među brojnim ekonomskim faktorima koji utiču na izbor lokacije hotelskih, ostalih smeštajnih i restoranskih objekata, naročito treba izdvojiti sledeće [1]:

1. razvijenost tržišta i udaljenost potrošača;
2. ciljne grupe (segmente) potrošača i njihove preferencije;
3. blizinu konkurencije;
4. vrstu, kategoriju i veličinu objekta;
5. razvijenost i blizinu tržišta dobavljača;
6. razvijenost i blizinu tržišta radne snage;
7. atraktivnost, pristupačnost i uređenost prostora;
8. razvijenost ukupnih turističkih sadržaja određene lokacije;
9. ciljeve rasta i razvoja preduzeća kome pripada konkretan objekat.

Realizacija projekta hotela počinje odabirom prostora za izgradnju. Sve do tada preduzetnik i arhitekta mogu imati ideju o hotelu čiju gradnju planiraju, ali planiranje stvarnog (spoljnog) izgleda objekta ne može da počne sve dok se ne odredi prostor (zemljište) na kome će se graditi. Hoteli se uglavnom grade na nekim od sledećih prostora [2]:

1. ruralni i nerazvijeni predeli (obično su to hoteli u turističkim mestima prvenstveno namenjeni odmoru);
2. predgrađa (ili mali gradovi) i predeli u blizini puteva;
3. urbani predeli.

Ovakve podele određuju i tip i oblik hotela, ali i zahtevaju određene sadržaje u blizini, pa tako hotel u nekom gradu je poželjno da je bliži centru, dok je kod morskih hotela zahtevana blizina moru tj. da se hotel nalazi na obali po mogućstvu.

Takođe bitna stavka je prateći sadržaj, tj. odrediti šta sve hotelski kompleks treba da sadrži osim smeštajnih jedinica. Sam sadržaj diktira vrsta hotela koja će da se izgradi na odabranoj lokaciji, a do toga dolazimo proučavanjem potreba tržišta, blizinom aerodroma, naselja, okolnim atrakcijama, pristupačnosti i drugo.

Osim lokacije i urbanističkih regulativa, u određenim slučajevima sam geografski položaj, topografija terena, klimatski uslovi, nadmorska visina ili prirodno okruženje mogu da daju ideju za prateći sadržaj hotela. Sam izbor dodatnih aktivnosti određuje i ciljnu grupu turista koji su potencijalni korisnici, što je slučaj i sa luksuznom opremom objekta.

Jedna od najvažnijih stavki je svakako izgled hotela. Njegov eksterijer ima važnu ulogu u privlačenju novih posetilaca, gde on predstavlja identitet samog objekta. Da bi se on istakao u širokoj ponudi objekata iste namene, ali i od objekata koji ga okružuju, hotel treba da bude originalan, dinamičan, drugačiji i privlačan. Izled objekta

ima veliku ulogu sa psihološkog aspekta po njegove korisnike, pa tako hotelska zgrada treba svojim gostima da pruži osećaj sigurnosti i mira, a da svojom estetikom i kompozicijom učini boravak prijatnim.

2.1. Vrste hotelskog smeštaja

Najrasprostranjeniji princip kategorizacije hotela je po njihovoj opremljenosti, u odnosu na čega su im dodeljene „zvezdice“ koje reflektuju njegov kvalitet i ponudu. Broj zvezdica hotela zavisi i od zemlje u kojoj se on nalazi, s obzirom da pojedine zemlje imaju sopstvene kriterijume. Međutim, u Evropi postoji asocijacija pod skraćenicom HOTREC (Hotels, Restaurants, Caffes) koja broji 17 zemalja članica, a koja za cilj ima da standardizuje kategorizaciju ugostiteljskih objekata. Zvezdice se dodeljuju od jedne do pet, a dele hotele na:

- 1 Zvezdica – turistički hotel,
- 2 Zvezdice – standardni hotel,
- 3 Zvezdice – komforni hotel,
- 4 Zvezdice – prvoklasni hotel i
- 5 Zvezdica – luksuzni hotel.

Osim podele po njihovoj opremljenosti, hotele možemo razvrstati i po kategorijama u odnosu na vrstu usluge koju nude. U tom smislu, najprostija podela na koju možemo da svedemo tipove hotela su [3]:

1. Hotel – objekat za pružanje usluge smeštaja, po pravilu sa minimalnim kapacitetom od sedam smeštajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela, javnim restoranom sa kuhinjom. Hoteli sa kapacitetom do 25 soba, klasifikuju se kao mali hoteli. Hoteli sa kategorijom 5 zvezdica mogu koristiti oznaku „Grand“ ako objekat ima najmanje 100 soba.
2. Apartment-hotel – objekat za pružanje usluga smeštaja, po pravilu sa najmanje sedam potpuno opremljenih i nameštenih apartmana za turiste. Oni moraju imati: recepciju i hol, apartmane sa potpuno nameštenim prostorijama za dnevni boravak, ručavanje i spavanje, potpuno opremljeu i nameštenu kuhinju i pristup kapacitetima za pranje veša. Apartment-hotel može imati i restoran i gostima pružati druge ugostiteljske usluge, kao depandans. Depandans apart-hotela je građevinski samostalni deo (spojen sa glavnom zgradom ili ne), u kojem se pružaju usluge smeštaja u smeštajnim jedinicama.
3. Garni hotel – ugostiteljski objekat koji ima sve odlike hotela (dakle pruža usluge smeštaja i ishrane), ali čija usluga uključuje samo spavanje i doručak.
4. Kondo hotel – hotel koji posluje kao tradicionalni hotel za prolazni boravak sa komponentom stanova u vlasništvu.
5. Butik hotel – hotel manjeg kapaciteta, sa ne više od stotinak soba. Najvažnija stavka im je privatnost i luksuz, kao i pristup gostima.

Pored navedenih konvencionalnih oblika hotela, postoje i nekonvencionalne varijante, hoteli specijalizovani za određene tipova odmora/aktivnosti poput: kongresnih hotela, unikatnih hotela, kazino hotela, rizort hotela, ledenih hotela i drugi.

3. PROJEKAT HOTELSKO – APARTMANSKOG KOMPLEKSA

3.1. Lokacija

Proučavanjem turizma u Vojvodini, tačnije u Bačkoj i Sremu, dolazi se do zaključka da je on slabo razvijen na ovim prostorima. Ponuda je veoma mala, ali sa druge strane je većinski kvalitetna. Osim većih gradova kao glavne atrakcije za turiste, dosta su popularna i etno sela i salaši kao autohtona obeležja ravnice. Kreiranjem drugačijeg sadržaja koji će se izdvojiti svojom ponudom, ali i autentičnošću od trenutne ponude, neophodno je bilo pronaći parcelu koja pruža niz mogućnosti za stvaranje hotelskog kompleksa koji je nekonvencionalan za ove krajeve. Neobična topografija terena kraj Dunava u Surduku lociranom na oko 50km od Novog Sada i 60km od Beograda, koja sadrži liticu u visini od 40m (prikazana na slici 1.) daje dobru podlogu za izgradnju komercijalnih sadržaja koji bi iskoristili ovaj prirodni fenomen.



Slika 1. Litica u Surduku

Zemljište predviđeno za izgradnju idejnog rešenja hotela sa modularnim apartmanskim jedinicama nalazi se na glavnom seoskom putu u ulici Cara Lazara u Surduku i sastoji se od 11 katastarskih parcela koje su spojene u jednu, a prekriva ukupnu površinu od 44.611m². Od uličnog fronta do litice dubina placa iznosi oko 300m, ali dubina varira zbog neravne ivice litice, ali i zbog odrona zemlje koji je trenutno u stagnaciji. Sa bočnih strana parcela je okružena njivama, a do uličnog fronta jedna parcela u tuđem vlasništvu po sredini razdvaja zemljište na dve celine do dubine od oko 180m. Veći deo parcele je prekriven voćnjacima i velikim vinogradom. Zemljište nije ravne površine, već je valovito. Razlike u visini dosežu do 3m, a sastoji se od lesa. Les predstavlja sedimentnu sitnozrnu stenu koja je porozna, pa je sama litica nestabilna ukoliko se ne obezbedi. Na pojedinim delovima su uočljiva odvajanja dela zemljišta, ali dobrom sanacijom se može izbeći dalje odvaljivanje ruba. Za ovaj deo opštine Stara Pazova nije rađen detaljni urbanistički plan, tako da se na osnovu idejnih rešenja naknadno radi studija lokacije.

3.2. Funkcionalno rešenje

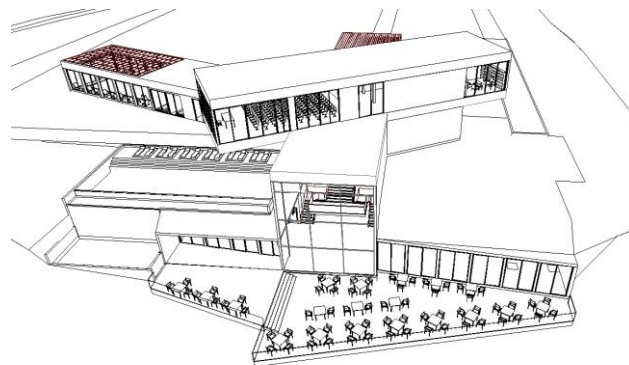
Cilj ovog idejnog rešenja je da se maksimalno iskoristi sama litica i pogled koji ona pruža. Hotelski kompleks sadrži glavnu zgradu i apartmane u vidu dependansa, a svi objekti su pozicionirani uz sam front litice koji se prostire u dužini od 320 metara. Apartmani su odvojeni od glavnog objekta sa ciljem da se omogući fleksibilna

organizacija kompleksa, kao i lakše proširivanje kapaciteta po potrebi.

Glavni objekat hotelskog kompleksa sastoji se od četiri zasebne celine koje čine:

1. Ulazni hol sa recepcijom,
2. Restorom sa pratećim sadržajem,
3. Administrativno-poslovni deo,
4. Spa centar.

Navdene stavke su projektovane kao zasebne celine, čije su osnove pravougaone i podeljene su po nivoima poređanim jedan na drugi (slika 2), od čega je svaki pozicioniran u skladu sa intenzitetom korišćenja i potrebama prostora.



Slika 2. Izgled glavne zgrade kompleksa

Pristup parceli je omogućen na dva ulaza, od kojih je jedan za goste gde na samom ulazu se nalazi parking i portirnica, odakle se gosti prevoze električnim vozilima do glavnog objekta. Recepcija je strateški locirana u prizemlju, tako da se njoj može pristupiti sa svih ulaza u glavni objekat. Odatle se gosti prvi put susreću sa glavnom atrakcijom ove lokacije – pogledom na Dunav i Banat prekoputa. Sa ove tačke je omogućen pristup spratu gde se nalaze kancelarija i konferencijska sala kapaciteta za 100 osoba, podrumu sa restoranom, kao i spa centru i apartmanima. Sav javni sadržaj je pozicioniran i orijentisan tako da se pruža pogled sa vrha litice. Restoran u podrumu je proširen pomoću terase koja konzolno stoji iznad litice i spuštenu je 75cm u odnosu na nivo restorana kako ne bi ometala pogled gostima unutar restorana (slika 3). Spa centar obuhvata masaže, saune, dakuzije, ali i zatvoreni i otvoreni bazen.



Slika 3. Restoranski deo sa terasom iznad litice

Apartmanske jedinice su povezane sa glavnim objektom pomoću staze na otvorenom, i svaka je napravljena kao zasebna jedinica, a postoje 2 modela. Svaki apartman sadrži ulazni pretprostor sa garderobom, kupatilo, čajnu

kuhinju, francuski ležaj, garnituru za sedenje, mali trepezarijski sto i malu saunu u sklopu kupatila. Takođe, svaka od jedinica ima sopstvenu terasu sa đakuzijem, malim bazenom i deo za sedenje sa kaminom prepuštenim iznad litice.

3.3. Konstruktivni sistem i materijalizacija

Noseća konstrukcija prizemlja i sprata je sastavljena od čelične konstrukcije različitih profila, a glavni noseći stubovi koji drže konstrukciju sprata su izvedeni od okruglih čeličnih cevi. Čelični kutijasti stubovi se nastavljaju i u podrumski prostor i sastavni su deo armirano-betonskih zidova i platna.

Spoljni zidovi prizemlja i sprata su sa spoljne strane većim delom obloženi daščanom oblogom od prirodnog drveta postavljenim na aluminijumsku konstrukciju. Na određenim mestima umesto daščane obloge su postavljene kompakt ploče. Unutrašnji deo zidova je gletovan i ofarban.

Plafoni prizemlja i podruma su sastavljeni od spuštenih plafona obloženih posebnim pločama radi zaštite.

Podovi prizemlja i sprata napravljeni su od specijalnih ploča postavljenih u dva sloja ispod kojih se nalazi folija postavljena na suvi nasipni materijal za izravnavanje. Završni sloj čini keramika.

Međuspratna konstrukcija između prizemlja i sprata, kao i krova čini splet rešetkastih čeličnih nosača od kutijastih profila, a noseća visina konstrukcije iznosi 90cm.

Pregradni zidovi su napavljeni u debljini od 10 do 15cm i sačinjeni su od lake montažne čelične konstrukcije ispunjene kamenom vunom i obložene pločama.

Ploča prizemlja i podruma je izvedena od pune armirano-betonske ploče debljine 20cm, preko koje je postavljena termoizolacija, zatim cementna košuljica i završni sloj, odnosno keramika.

Podrumski spoljni zidovi tj. noseći zidovi su izrađeni od armiranog betona u debljini od 30cm sa dodatnom hidroizolacijom.

Temelji se sastoje od armirano-betonskih trakastih temelja koji se protežu ispod glavnog objekta, sa dva dodatna šipa dubine 25m postavljena su ispod najistaknutijeg dela objekta. Apartmanske jedinice ne zahtevaju izradu temelja, već samo temeljnih stopica na koje se postavlja konstrukcija.

Struktura modularnih jedinica je sastavljena od nekoliko modula spojenih u jednu celinu. Konstrukcije modula su sačinjene od posebno konstruisanih složeno-savijenih čeličnih profila sa galvanskom zaštitom, između kojih se nalazi kamena vuna obložena pločama sa obe strane. Spoljni zidovi modula kreću se u debljinama od 15 do 23 cm i sa spoljne strane su obloženi pločama koje mogu biti različitog dezna poput drveta, kamena ili maltera, ali i od obloga od prirodnog drveta. Završna unutrašnja obrada je sačinjena od dva sloja unutrašnjih ploča između kojih je parna brana, i zatim se gletuju i farbaju. Na ove ploče se mogu direktno lepiti keramičke pločice za kuhinju i kupatilo. Unutrašnji zidovi su debljine 10cm. Osnovu poda čine čelični profili ispunjeni kamenom vunom, gde sa donje spoljnje strane se postavlja lim, a na gornjoj strani ploče završna drvena obloga. Plafon je takođe sa

spoljne strane obložen pločama za spoljnu upotrebu koje su premazane hidroizolacijom.

4. ZAKLJUČAK

Oblikovanje hotelskih objekata je postao pravi izazov za arhitekte, budući da je neophodno pratiti trendove i osmisliti rešenje koje se izdvaja u enormnoj ponudi. Zato je neophodno dobro proučiti lokaciju budućeg hotela kako bi se iz nje izvukao maksimum i kako bi novoizgrađeni sadržaj doprineo prosperitetu celog područja. Ovo možemo postići na više načina, poput izgradnje određenih sadržaja koji bi privukli ciljanu grupu turista i ponudom koja je u korelaciji sa svojim okruženjem.

Zbog sve veće migracije stanovništva iz ruralnih sredina u gradove, sela u Vojvodini ostaju bez žitelja, usled čega životni standard opada budući da opštine sve manje ulažu u njih. Izgradnjom hotelsko-apartmanskog kompleksa na takvom mestu ima za cilj da poboljša posećenost date lokacije proširivanjem ponuda u Surduku koje su atraktivne za posetioce, ali i da privuče potencijalne investitore u ovaj kraj. Ulaganjem u ruralne krajeve koji imaju veliki potencijal, daje se mogućnost lokalnom stanovništvu da učestvuje u razvoju pojedinih sadržaja uz benefite na različite načine poput ponude sopstvenih agrokulturnih proizvoda ili zaposlenja.

Izborom konstruktivnog sistema, konceptualnim rešenjem, ali i izborom materijala neophodno je stvoriti harmoničnu vezu sa prirodom i to na način da objekat deluje umirujuće i skladno. Popularizovanjem etno sela i salaša poslednjih godina kao jedinih vidom smeštaja van urbanih sredina, moderni hotelski kompleksi izostaju iz ponude u ravničarskom turizmu. Ovim idejnim rešenjem je pokušano da se izađe iz kalupa ponude koju nudi turizam u Vojvodini, oblikovanjem savremenog hotelskog objekta sa pratećim sadržajem utkan u postojeće vinograde na parceli, koji kompleksu daju malo ruralnog šarma. Neophodno je proširiti ponudu i omogućiti turistima veći izbor, kako bi svako od nas mogao da pronađe odgovarajući sadržaj za idealni odmor.

5. LITERATURA

- [1] Slobodan Čerović, "Strategijski menadžment u turizmu", Beograd, 2009.
- [2] Walter A. Ruthes, Richard H. Penner, "Hotel Planning and design", The Architectural Press, 1985.
- [3] "Pravilnik o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata", Službeni list RCG br. 33/2007, od 6.6.2007 god.

Kratka biografija:



Andrea Čizmar rođena je 1991. godine u Beogradu. Diplomirala je na Fakultetu Tehničkih nauka u Novom Sadu 2018. godine. Master rad brani na Fakultetu Tehničkih nauka iz oblasti arhitektonsko projektovanje u oktobru 2019. godine.