

**PROJEKTOVANJE LUKSUZNE VILE****DESIGN OF A LUXURIOUS VILLA**Ognjen Mitrović, *Fakultet tehničkih nauka, Novi Sad***Oblast – ARHITEKTURA**

**Kratak sadržaj** – Fokus projektnog zadatka zasnovan je na istorijskoj analizi projektovanja luksuznih vila i na studiji slučaja referentnih objekata koji su ostavili veliki trag na dalje projektovanje ovakvih objekata. Na osnovu izvedenih zaključaka izrađeno je projektantsko rješenje koje nadopunjuje kontekst u kome se nalazi.

**Ključne reči:** Vila, kontekst, duh mjesta, lokacija, prirodni materijali

**Abstract** – The focus of the project task is based on the historical analysis of the design of luxury villas and the case study of reference objects that have left a significant mark on the further design of such structures. Based on the conclusions drawn, a design solution was developed that complements the context in which it is located.

**Keywords:** Villa, context, spirit of the place, location, natural materials

**1. UVOD**

Ovaj rad se bavi istraživanjem teme projektovanja luksuznih objekata za stanovanje kroz istoriju, od antičkog perioda pa sve do savremenih objekata 21. veka. Vile kao vrsta luksuznog stanovanja postoje još od antičkog perioda gde su vladari ili imućni ljudi hteli da pomoću luksuznih kuća prikažu svoje bogatstvo i moć drugim ljudima.

Projektovanje i izgradnja ovakvog tipa objekta predstavlja kompleksan proces koji uključuje više disciplina i aspekata, od arhitekture i dizajna do ekologije i praćenja najnovijih tehnoloških trendova. Kroz ovaj rad će biti reči o različitim elementima koji doprinose stvaranju jedinstvenih i funkcionalnih objekata i kako su različiti arhitekti kroz različite vremenske periode gledali na ovu temu. Počevši od izbora lokacije koja predstavlja ključnu ulogu u daljem radu na izradi projekta jer svaka lokacija je specifična i ima svoj „duh mesta“ koji je neophodno prepoznati na najbolji mogući način kako bi se objekat uspešno integrisao sa svojim okruženjem.

Pored same istorijske analize, i analize odabrane lokacije, ovaj rad se bavi i studijom slučaja nekoliko specifičnih primera luksuznih vila koje su ostavile veliki pečat na dalje projektovanje ovakvog tipa objekata. Zajedno sa istorijskom analizom, ovaj rad treba da postavi temelj izradi projektnog zadatka sa istoimenom temom – projektovanje luksuzne vile. Možemo odmah da zaključimo da je projektovanje i izgradnja luksuznih

vila multidisciplinarni, ekologiju i sl. Samo uz detaljna istraživanja i jakom spregom ovih disciplina se može dobiti zadovoljavajući rezultat koji će da odgovara savremenom načinu života.

**2. ISTRAŽIVAČKI DIO**

Kroz istorijsku analizu razvoja vila kao arhitektonske tipologije možemo da sagledamo do kakvih je promjena došlo u pristupu projektovanja i izgradnje luksuznih kuća od perioda egipatske civilizacije pa sve do 21. vijeka.

**2.1. Vile u egipatskom periodu**

Visoki dostojanstvenici i faraoni stanovali su u velikim objektima, koji su funkcionalno bili podijeljeni na javni (sala za prijem) i privatni dio u kojem se osim prostora za stanovanje porodice nalazio i dio za posluhu, ekonomat i dio za domaće životinje [1].

**2.2. Vile u rimskom periodu**

Rimska stambena arhitektura poznaje dva tipa objekata: domusi i insule. Domus potiče od etrurske seoske kuće koja je služila jednoj porodici.[1]. Među najstarijim rasporedima porodične kuće Rimljana najznačajniji je u Pompeji, gde se oko atrijuma, a kroz širi otvor u krovu osvetljava trijem, a desno i levo su male spavaće sobe. Prostorije oko atrijuma su bez prozora, a osvetljene su jedino kroz vrata iz atrijuma. U sredini ovoga obično je plitak basen katkad izgrađen od mermerske (impluvium) u kome se skupljala kišnica sa krova, a odatle je sprovedena kanalom u podzemnu cisternu. Naspram ulaza po dužoj osovini atrijuma je otvorena prostorija bez vrata i ona je služila za prijem te je i više ukrašena [2].

Unutrašnja dekoracija ovakvih kuća često je veoma raskošna: mermerski i mozaik su u velikoj primeni; čak i kod skromnijih kuća Pompeja polaže se pažnja na unutrašnju obradu zidova i podova, gde se u velikoj mjeri oseća uticaj helenizma [2].

**2.3. Vile u periodu srednjeg vijeka**

Sa najezdom varvara, vile su u srednjem veku uglavnom napuštene, opljačkane i razorene. Oko onih koje su opstale tokom narednih vekova su se razvijala utvrđenja i manastiri [3].

**2.4. Vile u periodu renesanse**

Za renesansnog pokrovitelja, gradnja u prirodi zadovoljavala je više želja. Značajna kuća je uspostavljala vlasništvo nad zemljom i projektovala seniorijalno prisustvo u regionu. Vlasništvo nad zemljom pružalo je finansijsku sigurnost, beg od zdravstvenih rizika grada, političku prednost i zadovoljstvo prirode. Život na selu nudi zadovolj-

**NAPOMENA:**

Ovaj rad proistekao je iz master rada čiji mentor je bila dr Jelena Atanacković-Jeličić, red. prof.

stva u svakom domenu, kaže Meser Avogadro: čist vazduh, poljoprivreda, lepi prizori i radna seljačka klasa [4].

U petnaestom i šesnaestom veku postoji novi stav prema životu na selu. Stvaranje ideologije renesansne vile, ili skupa verovanja o zadovoljstvima i prednostima seoskog života, oblikovalo je percepciju čak i najtradicionalnijih struktura. Gradnja na selu bila je stara koliko i sama arhitektura, a Vitruvije kaže da je arhitektura počela kada su se ljudi okupili oko vatre i izgradili skloništa. Ruralni život je nastavio na iste načine kao i pre, ali kao i sa urbanom palatom, renesansni pokrovitelji i arhitekti verovali su da arhitektura može projektovati ideale i aspiracije vlasnika. Seoska kuća bila je produžetak pojedinca i porodice u svet [4].

## 2.5. Vile u periodu baroka i rokoko-a

Tokom baroknog perioda, plemići, trgovci i finansijeri su delili novi entuzijazam za izgradnju privatnih rezidencija. Urbane palate i seoske vile koje su naručivali otkrivaju širok spektar nacionalnih i regionalnih varijacija. Gradske kuće su se razvijale u višespratne strukture sa raskošnim unutrašnjim dekoracijama, posebno tokom osamnaestog veka. Seoske vile su nastavljale tradiciju uspostavljenu u italijanskoj renesansi integracijom zgrada i vrtova sa prirodnim pejzažom. Namijenjene kao mesta za odmor, takve rezidencije su često bile okružene opsežnim vrtovima. Dizajn za ceo pejzaž često je bio ilustrovan velikim modelima, dok su manji modeli pravljeni za pojedinačne vrtne zgrade, kao što su paviljoni i kule [5].

Prave linije i ravne površine, u baroknoj arhitekturi, zamenjeni su krivim linijama i valovitim površinama koje ostvaruju u arhitekturi pokret, stalno prisutnu ideju baroka. Pokret u baroknoj arhitekturi postiže se i izdizanjem i naglašavanjem srednjeg dela građevine ili pojedinih masivnih isturenih konstruktivnih elemenata. Pokret se u ekstremnim slučajevima pojačava mlazovima vode, fontanama, koje često dopunjuju arhitekturu. Zato je barokno doba ostavilo veliki broj fontana, a najčešće u sastavu različitih skulpturalnih kompozicija. Elementi barokne arhitekture su često velike volute, koje služe da harmonično povežu dve tačke različite visine i naglašavaju pokret [1].

## 2.6. Vile u periodu XIX i XX vijeka

**XIX vijek:** Kao i seoska kuća, vila je takođe više individualna. U njoj se društvene vrline iskrenije praktikuju, dužnosti i lepote života imaju više značenja, karakter ima više prostora da razvije svoje najbolje i najfinije osobine nego unutar zidina gradova. U ovom najkulturnijem životu na selu, sve doprinosi buđenju finijih osećanja naše prirode [6].

Vila bi zaista trebalo da bude privatna kuća, gde su lepota, ukus i moralna kultura kod kuće. U finim linijama cele građevine, bilo dostojanstvene, graciozne ili slikovite, u prostranim ili raznolikim verandama, arkadama i prozorima, u odabranim oblicima prozora, dimnjaka, korniša, umetničko znanje i osećaj imaju punu slobodu; dok u rasporedu prostranih apartmana, posebno u posvećivanju dela za biblioteku ili kabinet posvećen knjigama, i u tom uzvišenom redu i sistemu celog plana, koji ukazuje na unutrašnji domaći život, nalazimo razvoj intelektualne i moralne prirode koja karakteriše najkulturnije porodice u njihovim seoskim kućama [6].

**XX vijek:** Art nuvo, secesija i jugendstil javljaju se kao reakcija na eklekticizam još krajem XIX vijeka i uspješno pokazuju preživjelost istorijskih stilova. Dekorativni motivi koji koriste ovi pravci su sasvim novi, zasnovani na motivima iz prirode. Dekorativne biljne forme, uzete iz prirode, prilagođene su novim građevinskim materijalima – čeliku i staklu [1].

## MEĐURATNI PERIOD

"Arhitektura nema ničega zajedničkog sa 'stilovima'. Stilovi Lujeva XIV, XV i XV ili gotika su arhitekturi ono što i perje na glavi žene; to je ponekad lijepo – ali ne uvijek – i ništa više" [7].

Neki od najznačajnijih arhitekata ovog perioda su: Valter Gropius, Mis van der Rohe, Frank Lojd Rajt i Le Korbizije.

## POSLERATNI PERIOD

Nakon Drugog svjetskog rata, arhitektura vila pretrpjela je značajne promjene uz raznovrsne stilove i nove tehnologije. U Evropi, mnoge vile su rekonstruisane ili obnovljene, a nove izgrađene sa akcentom na funkcionalnost, komfor i inovacije u dizajnu. U Sjedinjenim Američkim Državama, vile su se razvile u različitim stilovima kao odgovor na potrebe za stambenim prostorom i luksuzom u poratnom periodu. Jedna od najpoznatijih vila iz ovog perioda je kuća Frensvort arhitekta Mis Van Der Roa, izgrađena u SAD-u.

## DRUGA POLOVINA XX VIJEKA

U drugoj polovini XX vijeka javljaju se izvjesne promjene u stvaranju arhitekture. Ona postaje znatno dinamičnija. Ta orijentacija osjeća se kako u arhitektonskim djelima poznatih arhitekata starije generacije, tako i u djelima mlađih arhitekata. Nove karakteristike arhitekture posle pedesetih godina su sloboda u organizaciji prostora, primjena mobilnih arhitektonskih formi, naglasak na lakoći konstrukcije, kao i intenzivna industrijalizacija gradnje i upotreba novih, još savremenijih tehnologija gradnje i novih materijala [1].

## 2.7. Vile u savremenom periodu

Savremene vile obično predstavljaju luksuzne rezidencije koje kombinuju moderan dizajn, visok nivo udobnosti i tehnološke inovacije. Karakteristike ovakvih vila su: moderan dizajn, tehnološke inovacije, održivost, luksuzni sadržaji, povezanost sa prirodom i sl.

## 3. STUDIJA SLUČAJA

Kroz studiju slučaja tri luksuzne vile koje su ostavile trag na istoriju, možemo da zaključimo kako se tipologija ovakvih objekata razvijala kroz vrijeme, koje su osnovne karakteristike ovakvih objekata i šta su oni predstavljali u vremenu kada su izgrađeni.

### 3.1. Vila Rotonda (Kapra)

Rotonda je dvojno simetrična kuća čijih su sve četiri fasade rešene na isti način, sa četiri fasade na kojima ističu četiri ponika – ulazna motiva, portala na stubovima koji naglašavaju vrata, ulaz, susret spoljašnjeg svijeta sa unutrašnjim ambijentom kuće. Plemić iz Vičence Almerigo, za koga je Paladio gradio Rotonu, mogao je

tako iz centralnog kružnog prostora palate polaziti na sve četiri strane, ka četiri vidika nepomućene geografije i osvjetljenih trava bliskog mediteranskog sunca. Umni i već uveliko nadahnuti Paladio čvrstom i cjelovitom teorijom o vrijednosti arhitekture, ne prilagođava se prirodi. On sa njom stupa u ravnopravan razgovor postavljajući u valoviti i živi topografski milje građevinu stroge, pravilne organizacije, kvadratne osnove, geometrijskog sklopa koji se oblikuje u svedenim i zatvorenim masama obodnih zidova [8].

### 3.2. Vile Savoje

Vila Savoje je vjerovatno najznačajnija od svih zgrada koje je Le Korbizije uspio da izvede dvadesetih godina; "...Rotonda dvadesetih godina"... kako je opisivao Posener, dodajući "... možda u stvari više jedan principijelni stav nego kuća". Kao što se često dešava u istoriji novije arhitekture, kuća projektovana za određenu ličnost ili za samog arhitektu postaje sredstvo koje omogućava prve nove ideje. Princip koji nagovještava Posener su "pet tačaka arhitekture" koje su ovde ostvarile i svoj arhitektonski izraz [9].

Čitajući ove dijelove teksta koji se odnose na lokaciju i opšti položaj zgrade sjetićemo se Paladijevog opisa vile Rotonde: "Vila je građena veoma jednostavno za vlasnika bez predrasuda ni modernih ni starih. Njihova ideja bila je jednostavna - oni su posjedovali jedan veličanstveni teren sa livadama okružen šumom, htjeli su da žive na zemlji i bili su povezani autoputem sa Parizom na udaljenosti od samo 30 km... Jedna druga stvar: okolina je izvanredna, sa podjednako lijepim livadama i šumom, ništa se ovdje ne bi moralo promijeniti. Kuća će kao objekat da lebdi iznad livada ne ometajući bilo šta. A na drugom mjestu: stanovnici koji su ovdje došli da žive, budući da je zemljište sa svojim seoskim životom tako lijepo, biće u mogućnosti da posmatraju zemlju koja je ostala nedirnuta, sa svojih visećih vrtova ili kroz njihove duge prozore, na sve četiri strane" [9].

### 3.3. Kuća na vodopadu

Kako nas podsjeća Glens, kuća na vodopadu je u skladu s prirodom koliko god je to arhitektonski moguće. Sagrađena iznad vodopada, usidrena na stijenu koja se diže kroz dnevnu sobu kuće – kuća je praktički neodvojiva od okoline u Apalačima (konkretno, u jugozapadnoj Pensilvaniji) u kojem se nalazi. Kaufman je kuću naručio 1934. godine, sa željom da ima pogled na vodopad u Bear Runu u okrugu Fayette. Ali, Rajt ga je nagovarao da kuću napravi odmah iznad slapa, riječima "želim da živiš sa slapom, a ne da ga samo gledaš"[10].

Nakon nekoliko mjeseci razmišljanja, Rajt, kojem vremenski rokovi i budžet često nisu predstavljali prepreke za ideje, je u kratkom vremenu tokom 1935. napravio set crteža na kojima je bila kuća na tri nivoa, slobodno obješena preko slapa. Materijali koji bi se koristili u gradnji bili su ojačani beton, čelik, staklo i kamen s lica mjesta. Već na samim crtežima kuća je izgledala kao da je nikla sama od sebe između drveća, vodopada i stijena [10].

## 4. OPIS PROJEKTA

Projekat luksuzne vile se bavi temom luksuznog stanovanja u 21. vijeku. Na osnovu sakupljenih rezultata istraživanja i studija slučajeva ikona arhitekture, formirana

je forma, sadržaj i materijalizacija samog objekta. Oblikovanje objekta je rađeno tako da sam objekat upotpuni lokaciju na kojoj se nalazi. Tokom procesa istraživanja forme koja bi najviše odgovarala projektnom zadatku i uslovima lokacije, postojale su razne ideje, ali je usvojena ona koja na najbolji način predstavlja ideju projekta. Glavna ideja projekta jeste da stvori uslove luksuznog života za svoje korisnike i da se na najbolji način uklopi sa svojom okolinom.

### 4.1. Analiza lokacija

Lokacija odabrana za razvijanje projekta luksuzne vile nalazi se u Italiji, u blizini malog gradića Pian di Rocca u regiji Toskane. Lokacija je udaljena od drugih objekata kako bi se postigao zahtijevani mir i jedna vrsta izolacije od svakodnevnog života. Nalazi se na vrhu brežuljka, dok se ispod nje prostiru vinogradi. U sklopu parternog uređenja, prostor ispred vile je zamišljen da se preuredi u parkovski prostor. Do objekta je planirana nova saobraćajnica kako bi se do vile moglo pristupiti automobilom. Sa zadnje strane vile nalazi se terasa sa koje se pruža prelijepi pogled na okolnu prirodu.



Slika 1: Pogled na vinograde sa terase vile

### 4.2. Koncept

Koncept projekta luksuzne vile se najviše zasniva na spajanju sa prirodom i uklapanju u zadati kontekst. Vila svojim oblikovanjem treba da se uklopi u lokaciju tako da je ne narušava, već da posjetioci imaju osjećaj da taj objekat pripada baš toj lokaciji. Materijalizacija i parterni uređenje treba da stvore utisak kontinualnog prostora, tj. da se spoljnost prelijeva u unutrašnjost i obrnuto. Oblik objekta je pravougaonik u osnovi. Prizemlje i sprat ne prate jedan drugog. Prizemlje je znatno većih dimenzija, s obzirom da se tu odvija najveći dio života korisnika. Sprat je manjih dimenzija i ima drugačiju orijentaciju u odnosu na prizemlje. Prizemlje je organizovano oko ose istok-zapad dok je sprat orijentisan više ka osi sjever-jug, što se može detaljnije vidjeti u grafičkim priložima u nastavku rada.

### 4.3. Funkcionalna organizacija

Funkcionalna organizacija vile je vrlo jednostavna. Ulaskom u objekat na koti +/- 0.00, nalazimo se u glavnom dijelu vile koji je organizovan oko unutrašnjeg dvorišta. Neposredno u blizini ulaza se nalazi zona vertikalne komunikacije u objektu, tj. stepenište pomoću kojeg se može pristupiti ostalim etažama objekta. U

funkcionalnom smislu, etaža na koti +/- 0.00 zamišljena je kao dnevna zona u koju su smješteni sadržaji poput dnevnog boravka, trpezarije i biblioteke.

Etaža na koti – 3.24 zamišljena je kao prostor za odmor i uživanje. Takođe, u podzemnoj etaži se nalazi tehnička prostorija u kojoj su smješteni svi neophodni tehnički uređaji za nesmetano funkcionisanje objekta.

Na etaži na koti – 3.24 smješteni su sadržaji poput vinskog podruma, bioskopske sale, vešeraj i tehnička prostorija. Iz vinskog podruma moguće je direktno pristupiti spoljnom prostoru tj. vinogradima. Ovaj prolaz je smješten ispod terase sa bazenom.

#### 4.4. Arhitektura i forma objekta

Objekat se u svom užem okruženju ističe kao repna tačka prostora. Razlog za ovo je taj što se u okruženju ne nalaze drugi objekti. Kombinacijom manje visine sa prirodnim materijalima, objekat u prirodnom kontekstu se stapa sa svojom okolinom, ne narušavajući je. Osveženje prostora se vrši pomoću velikih portala na fasadama i na zidovima okrenutim ka unutrašnjem dvorištu.

#### 4.5. Konstrukcija objekta

Konstruktivno rešenje zadatog objekta je zamišljeno kao armiranobetonska skeletna konstrukcija. S obzirom na jednostavan oblik objekta, konstruktivno rešenje je lako realizovano. Skeletna konstrukcija je odabrana iz razloga veće fleksibilnosti unutrašnjeg prostora. Na ovaj način prostor može da bude fluidan i ne narušen nepotrebnim zidovima. Za armiranobetonsku skeletnu konstrukciju se vezuje podkonstrukcija na koju se montira ventilisana fasada. Fundiranje objekta je riješeno pomoću temeljne ploče.

#### 4.6. Enterijer

Enterijer u prizemlju je zamišljen kao fluidan prostor organizovan oko centralnog dvorišta. Fluidan prostor je moguć zato što nema nepotrebnih pregrada u prostoru. Materijalizacija enterijera, kao i fasada, je zamišljena od prirodnih materijala kao što su kamen i drvo.

Podrum i sprat nisu tako fluidni kao prizemlje iz razloga što imaju jasno definisanu funkciju koja je dosta privatnijeg karaktera u odnosu na sadržaje u prizemlju. Prirodni tonovi u prostoru omogućavaju bolji doživljaj spoljašnjeg prostora. Takođe, prirodni materijali pozitivno utiču na zdravlje ljudi.



Slika 2: Prikaz enterijer kuhinje

## 5. ZAKLJUČAK

S obzirom na opsežno istraživanje sprovedeno istorijskom analizom razvoja luksuzne tipologije stanovanja i studijom slučajeva relevantnih objekata, možemo zaključiti da su vile bile i jesu objekti koji šalju poruku njihovih vlasnika. Od samog nastanka vila kao tipologije stanovanja pa sve do danas, ovi objekti su uvek prenosili poruku moći i imovinskog statusa. Još od starog Egipta, preko Rima i Renesanse pa do 21. veka, ova poruka je i dalje opstala. Ljudi su od davnina težili ka tome da pokažu svoje bogatstvo i moć kroz velike i grandiozne objekte koje su gradili, bilo da se radi o kraljevskoj palati ili stambenoj rezidenciji.

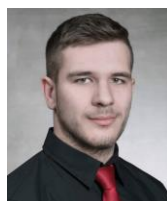
Pored prenošenja poruka svojih vlasnika, ovakvi objekti često su bili simboli vrhunske arhitekture koja stvara doživljaj jedinstva sa svojim kontekstom. Kada posetioci dođu u posetu ovakvim objektima, imaju osećaj kao da oni pripadaju baš tu, kao da su nastali iz same prirode, a ne kao da su čovekova tvorevina. Savršen primer ovakvog osećaja je vila Rotonda arhitekta Andrea Palladia, koja je detaljno analizirana kroz studiju slučaja u prethodnim poglavljima.

Na osnovu svih analiza i stečenih zaključaka iz prethodnih poglavlja, jasno je definisan pristup u razradi projekta luksuzne vile. Kao što je već rečeno, ovakva tipologija najviše odgovara prostoru koji je izdvojen iz samog grada, gde se stavlja dosta veći akcenat na okruženje. Materijalizacija objekta je rešena uz pomoć prirodnih materijala iz samog okruženja, kao što su mermerne ploče, lokalni kamen i lokalno drvo. Ideja je da se vila stopi sa svojom okolinom stvarajući prelepe vizure za njene korisnike.

## 6. LITERATURA

- [1] G. Dulić, N Voljevica, „Istorija arhitekture“
- [2] B. N. Nestorović, „Arhitektura starog vijeka“
- [3] <https://www.britannica.com/technology/villa-dwelling> (pristupljeno u julu 2024.)
- [4] C. Anderson, „Renaissance Architecture“
- [5] [https://www.nga.gov/features/slideshows/triumph-of-the-baroque.html#slide\\_17](https://www.nga.gov/features/slideshows/triumph-of-the-baroque.html#slide_17) (pristupljeno u julu 2024.)
- [6] A. J. Dovelings, „Country Houses“
- [7] Le Korbizije, „Ka pravoj arhitekturi“
- [8] R. Radović, „Antologija kuća „
- [9] J. Jedike, „Oblik i prostor u arhitekturi: jedan obziriv pristup prošlosti „
- [10] <https://www.gradnja.rs/najlepsa-kuca-na-svetu-5-puta-prekoracila-budzet-posvajala-arhitektu-i-klijenta-i-na-kraju-se-skoro-srusila/> (pristupljeno u julu 2024.)

### Kratka biografija:



**Ognjen Mitrović** rođen je u Brčkom 2000. godine. Diplomski rad na Fakultetu tehničkih nauka iz oblasti arhitektonskog projektovanja, Muzej Jugoslavije, odbranio je 2023. godine  
kontakt: [ogi.mitrovic3@gmail.com](mailto:ogi.mitrovic3@gmail.com)