

АРХИТЕКТУРА У КОНТЕКСТУ: ТРГОВАЧКО-ПОСЛОВНИ И ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС „РАЈИЋЕВА”, БЕОГРАД

Архитекти: Милан и Владимир Лојаница

ARCHITECTURE IN CONTEXT: COMMERCIAL-BUSINESS AND HOTEL COMPLEX „RAJIĆEVA”, BELGRADE

Architects: Milan and Vladimir Lojanica

Рад примљен: септембар 2017., рад прихваћен: новембар 2017.

Дијана Милашиновић Марић*

UDK BROJ: 725.2(497.11)

ID BROJ: 253142540

DOI: 10.5937/a-u0-15974

АПСТРАКТ

У раду је приказан Трговачко-пословни и хотелски комплекс „Рајићева” у Београду ауторског тима Милана и Владимира Лојанице. Пројекат је пре готово двадесет година, 1999. год., на јавном архитектонско-урбанистичком конкурс, у конкуренцији од 35 ауторских тимова, освојио прво место. Својим урбанистичко-просторним концептом и архитектуром ова грађевина читав градски блок сједињује у јединствену комуникациону структуру и ствара од њега фокусно место саздано од стакла, камена и метала, у које су уграђени нови садржаји, значења и нови естетски стандарди. Аутори пројекта су упоришта за своје идеје тражили и нашли у софистицираном дијалогу између историје и савремености, суштинског поштовања трагова и записа у меморији града и савремене архитектуре, њеног језика и духа новог доба.

ABSTRACT

The article presents the commercial and hotel complex “Rajićeva” in Belgrade designed by Milan and Vladimir Lojanica. Almost twenty years ago, their design project won first prize among other 35 projects in the public architectural -urban planning competition. The building’s urban planning and spatial concept and architecture merged an entire urban block into a unique communication structure, turning it into a focal point made of glass, stone and metal, in which new contents, meanings and new aesthetic standards have been incorporated. The authors of this project searched and found the stronghold for their ideas in the sophisticated dialogue between history and currentness, in the fundamental honouring of the vestiges and legends within the city’s memory and contemporary architecture, its language and spirit of the new age.

* др Дијана Милашиновић Марић, доцент, Факултет техничких наука Косовска Митровица, Одсек Архитектура, dijanam.maric@gmail.com



Поглед из Кнез Михајлове
(фото. Реља Иванић)



Улаз из Кнез Михајлове
(фото. Реља Иванић)

Конкурс: 1999.

Уговорно право инвеститора: 2004.

Сагласност: 2009.

Реализација: 2014-2017.

Инвеститор: Ashtrom, израелска
интернационална компанија

Пројектанти: архитектура – „Proспект“
d.o.o; остале фазе пројекта –
Машинопројект Копринг а.д.

Извођачи: ABD d.o.o., Strabag d.o.o, Novkol
a.d, Gemax d.o.o., Koto d.o.o, Lever inženjering
d.o.o., Alucommerce systems d.o.o., Marmor
Hotavlje d.o.o. и др.

ТРГОВАЧКО-ПОСЛОВНИ И ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС „РАЈИЋЕВА“, БЕОГРАД

У старом језгру Београда, на драгоценом и некада празном простору, чија је историја одраз турбулентних збивања, девастација, уништења, слојева сећања, после много година протеклих у најавама, никао је објекат тржно-пословног центра „Рајићева“. Својим урбанистичко-просторним концептом и архитектуром ова грађевина читав градски блок сједињује у јединствену комуникациону структуру и ствара од њега фокусно место саздано од стакла, камена и метала, у које су уграђени нови садржаји, значења и нови естетски стандарди. По свему судећи, аутори пројекта су упоришта за своје идеје тражили и нашли у софистицираном дијалогу између историје и савремености, суштинског поштовања трагова и записа у меморији града и савремене архитектуре, њеног језика и духа новог доба.

Пре готово двадесет година, 1999. год., на јавном архитектонско-урбанистичком конкурс, у конкуренцији од 35 ауторских тимова, прво место за пројекат у Рајићевој улици освојили су архитекти Милан и Владимир Лојаница пројектом који је избалансирано одговорио на урбанистичко-

планске и програмске услове обимне квадратуре на локацији. Задатак је био урбана трансформација затеченог стања градског блока у историјском језгру, попуњавање празне, разграђене локације са неугледним калканима у откривеном наличју градског блока. Од почетка су били предвиђени мултифункционални садржаји постављени у интерактивну целину са акцентом на комерцијалном и туристичко-угоститељском садржају уз сегменте културе и разоноде. На прилику да реализују свој пројекат чекали су све до 2004. год., када им је поверење указала израелска компанија Ashtrom International са уговорним правом да се гради целина комплекса, али уз прилагођавање конкурсног решења потребама инвеститора. У наредних 5 година, услед усаглашавања са захтевима инвеститора, градских и републичких институција као и археолошких истраживања на локалитету, аутори су урадили чак седамнаест варијанти идејног пројекта. Сагласност за изградњу је добијена 2009. год., да би коначна одлука да се комплекс гради у две фазе била донесена 2014. године. Прва фаза изградње пословно-трговинског дела и хотела завршена је 2017. год., а друга,



Реплике старих фасада у Улици краља Петра (фото. Катарина Петровић)

која обухвата изградњу угаоног дела према Калемегдану, одложена је због нерешених имовинских односа. Основни конкурсни пројекат претрпео је бројне интервенције, али је у базичној поставци, ставом према третману простора као и најупечатљивијим сегментом пројекта, градском лођом – тремом, која је део правоугаоног трга окренутог ка Кнез Михаиловој улици, остао концептуално доследан, тако потврђујући убедљивост пројектантске идеје од првих замисли до коначне реализације.

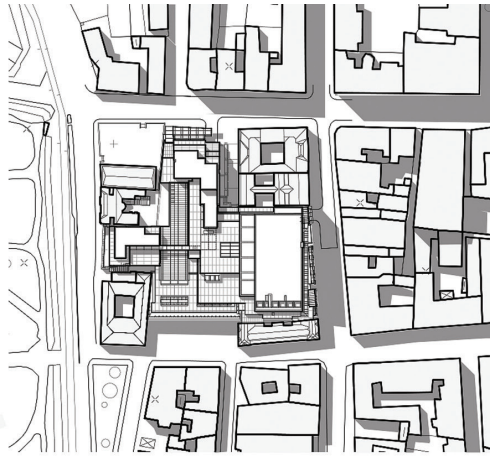
Несумњиво да је дух места за архитекте био полазна основа свеколиког размишљања о архитектонској концепцији новог пројекта. Историјски слојеви града, његово живо ткиво које кроз време баштини записе

континуитета, интегрални су део реализованог пројекта који заступа начело синтезе савремене технологије и модерног сензибилитета са поштовањем историје и духа места. Локација на крају Улице кнеза Михаила, жиле куцавице Београда, тачка мало пре места где се улични ток прелива ка Калемегданском парку и београдској тврђави, пре Другог светског рата била је насељена стамбеним кућама реализованим у духу неокласицизма, академизма, сецесије, стиловима карактеристичним за период првих деценија двадесетог века. Цео кварт разрушен током бомбардовања Београда 6. априла 1941. год. је од тада, готово седамдесет година, био празан. Завод за заштиту споменика културе града у својим документима предвидео је да будућа изградња на тој локацији мора да следи

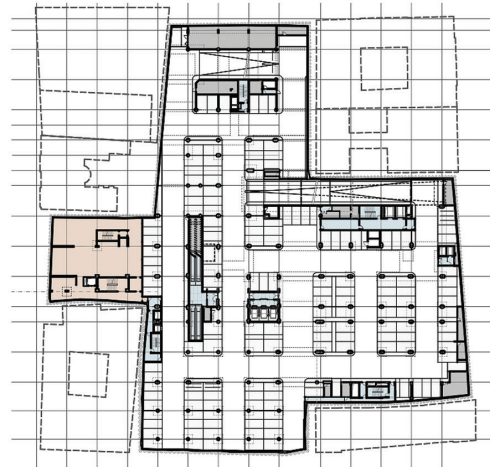


Поглед из Кнез Михајлове ноћу (фото. Реља Иванић)

Ситуација



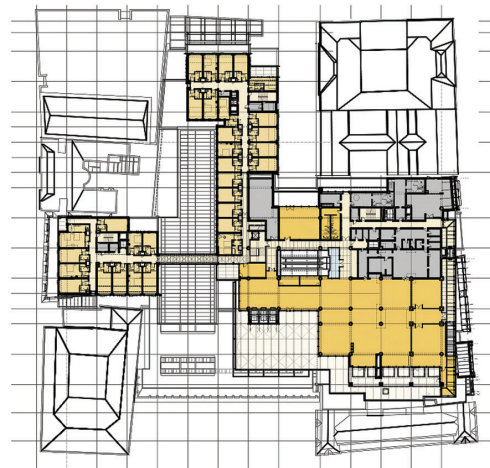
Основа подземне гараже



Основа 2. спрата



Основа 4. спрата

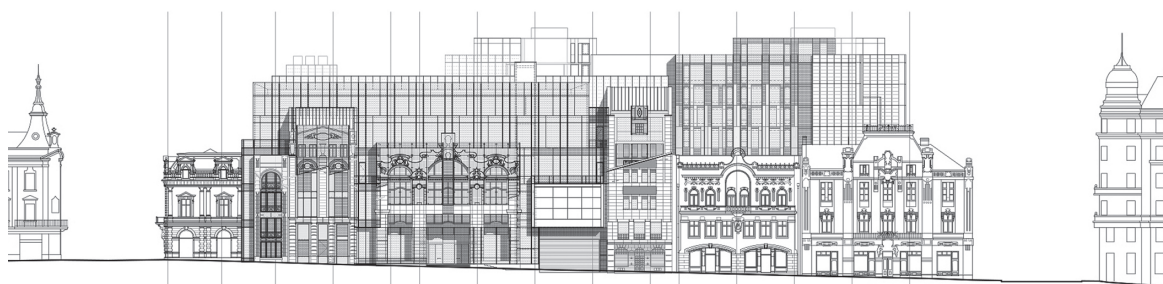


реконструкцијски метод, будући да је цела Кнез Михаилова улица део заштићене зоне града. Уз ове услове пројектанти су се сусрели и са захтевом археолога, који су током истраживања, у којима су учествовали стручњаци Градског завода за заштиту споменика и Археолошког института, открили седиментне слојеве римског трга и улице из 2. и 4. века наше ере, као и трагове турског боравка на овом простору из 17. века. Такође, изазов синтезе старог и новог била је и зграда градске библиотеке за коју је требало обезбедити проширење депоа. Сви поменути историјски слојеви и услови простора уважени су и путем промишљених градитељских метода инкорпорирани у савремено архитектонско решење: на фасадама ка улицама Краља Петра и Узун Мирковој путем висинске регулације, односом према непосредном амбијенту и артистичком интерпретацијом архитектонских цитата и транскрипцијом старих објеката који су срушени у бомбардовању, као и музеолошком поставком археолошких артефаката на тлу испод стаклених екрана код једног од улаза у објекат. Аутори су, такође, поглед ка бочној фасади библиотеке визуелно инкорпорирали у целину која, заједно са зградом Ликовне академије преко пута и „Плавом кућом“ бочно, формира ново привлачно место у Кнез Михаиловој улици. Тиме је додатно афирмисан основни урбанистички концепт пројектаната да се интерполацијом нових садржаја и облика у историјском језгру града оствари интеграција савременог духа с једне и освежења историјске меморије с друге стране. Тако је настала јединствена функционално-просторна целина коју сачињавају приступно прочеље са тргом и пространим тремом окренутим ка Кнез Михаиловој улици као и три унутрашња корпуса (према улицама Краља Петра, Узун Мирковој и Тадеуша Кошћушког), који се сви стичу у жижну тачку, нуклеус, вишеслојно и испреплетано комуникацијско чвориште, централни вишеетажни атријум са ескалаторима и лифтовима. Калкан постојећег унутрашњег блока за ауторе је био изазов који су са осећањем за артистичан израз прекрили великим екраном на коме се смењују видео пројекције, чиме се савремена технологија, веома присутна у комплексу, визуелно исказује и у простору. Целокупан ентеријер обилује низом разрађених детаља, указујући на доследност уметничког сензибилитета, као и на настојање да се до краја потцрта ауторска идеја. Замисао равноправног балансирања

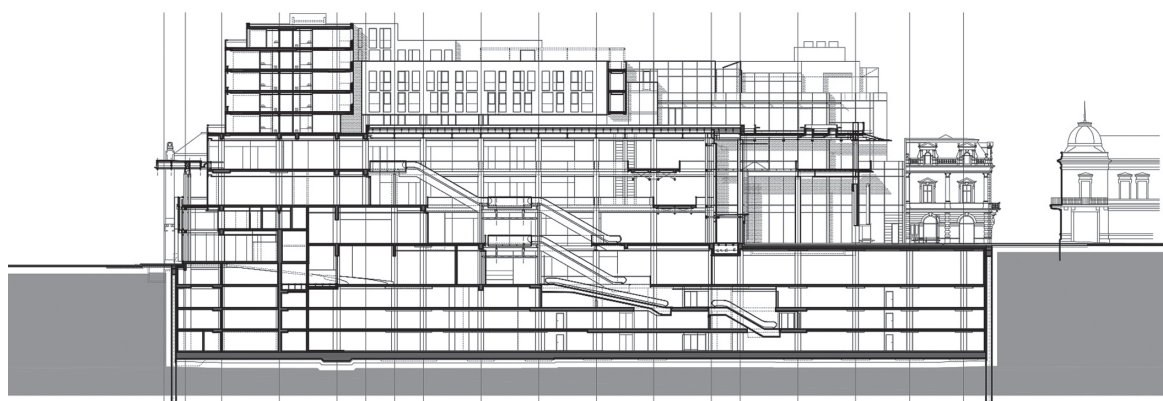
- хотел - терасе
- хотел - комуникација
- хотел - смештајне јединице
- хотел - јавни простори
- тржни центар - терасе
- тржни центар - комуникација
- тржни центар - продајни простор
- депо Библиотеке града Београда
- техника



Основа приземља



Изглед из Краља Петра



Подужни пресек

Детал - фасада у Краља Петра
(фото. Игор Марић)



Централна лантерна
(фото. Милан Лојаница)



Централни атријум
(фото. Милан Лојаница)



јавног репрезентативног простора и унутрашњих функција исказана је формирањем пјачете као завршнице градског шеталишта пре уласка у Келемегдански парк, која се целокупном ширином уводи и претаче у ентеријер објекта. Кретање са улице се у унутрашњости наставља преко спратних платформи и тераса све до кровних башта са којих се пружају изузетне и до сада непознате визууре ка граду, Келемегдану и Новом Београду. Драгоцености и новине у односу на друге тржне центре града су пространост унутрашњости и амбијент неомеђене визуелне комуникације на све стране, а то је вешта пројектантска рука, градећи простор интегрисан у историјско ткиво, остварила употребом транспарентних зидова, склопљених од стаклених екрана уоквирених металним рамовима. Управо остварени простор, његова прозрачност, величина, лака сагледљивост, атмосфера отворености, преплављеност светлом овај комерцијални центар преводу у амбијент који не задовољава само захтеве инвеститора, комерцијалне потребе, већ искорачује ка нивоу друштвено одговорне изузетности где је култ трговине устукнуо пред тријумфом урбане јавности и ексклузивности локације главне београдске пешачке променаде.

Претежно тамни тонови истакнутих делова објекта у екстеријеру су у контрапункту са наслеђеним ткивом или деловима који су реминисценција на некадашње објекте. Контраст и савремени материјали уз колористичке потезе у деловима фасаде хотела новом ткиву дају својеврстан карактер који већином не подлеже мимикрији већ се издваја упечатљивом и новом естетиком која се утискује у меморијску мапу града.

Објекат од око 60.000 квадратних метара садржи градски шопинг центар са луксузним хотелом на горњим етажама као и три подземне етаже са 450 паркинг места. За потребе градске библиотеке реализован је и одговарајуће опремљен депо од 1.600 квадратних метара везан са матичном зградом подземном спонмом, који функционално има и независан улаз из Кнез Михаилове улице. Садржаји су организовани по принципу зонинга по вертикали и хоризонтално. По вертикали се раслојавају у три зоне: најнижа је сервисни простор (колски приступ, три подземна нивоа гаража, технички садржаји комплекса), у средњој зони су пословни комерцијални садржаји и јавни простор (сутерен, приземље и прве три етаже), а у горњим етажама су хотелски садржаји. По хоризонтално се издвајају два основна прстена: унутрашњи - комуникативни - централни хол са етажним галеријама и унутрашњом улицом - коридором, и спољни, ободни, прстен са садржајима различитих намена, доминантно трговине, али и са изложбеним простором, садржајима разоноде, ресторанима, кафеима и пространим терасама изнад трга све до кровних башта са погледом на приобаље и зону Келемегданског парка са тврђавом. Све је прожето јавним просторима, терасама и видиковцима. У комуникацији и поставци остварена је флексибилност, сви садржаји су пројектовани у међусобној интеракцији, уз могућност прилагођавања, а сходно конкретним потребама корисника.



Детаљ - фасада у Рајићевој улици
(фото. Милан Лојаница)



Детаљ - ентеријер
(фото. Милан Лојаница)

Основна полазна идеја и базична концепција аутора да при пројектовању тржно-пословног центра, методом уклапања и дијалога, нову структуру интегришу у постојећи историјски изграђен оквир, у потпуности је остварена. Архитектонски је досегнут нов еклузиван јавни простор доступан грађанину који у овом савременом амбијенту, пуном светлости и ваздуха, изванредних и необичних визура, преплетених функција и доживљаја динамичног градског живота као и снажне повезаности спољашњег и унутрашњег простора, може осетити ново савремено доба,

простор трећег миленијума. Тиме овај новопроектовани простор стаје раме уз раме са најмодернијим градским центрима, какве су пројектовали најпознатији савремени градитељи у европским градовима. Архитекти Милан и Владимир Лојаница, оба са већ раније значајним сопственим ауторским делима, као архитектонски тандем, радећи на овом, по много чему ризичном и дуготрајном пројекту, реализовали су дело које је још једно сведочанство о знању и умешности наших архитеката и дOMETИМА савремене српске архитектуре.