

POSLOVNA ZGRADA U SKLOPU SPORTSKO-REKREACIJSKOG CENTRA "VIŠNJK"

IDEJNO RJEŠENJE

NARUČITELJ: TURISTHOTEL D.D. OBALA KNEZA BRANIMIRA 6 ZADAR

PROJEKTANTI: PECOTIĆ ARHITEKTI d.o.o.

TEKSTUALNO OBRAZLOŽENJE PROJEKTA

OPĆENITO

Idejno rješenje je rezultat suradnje projektanskog tima i naručitelja, da bi se prostorno i funkcionalno definiralo buduće sadržaje i prostore nove poslovne zgrade u sklopu SRC Višnjik.

Temeljem toga projekta će se tražiti izmjena postojećeg Urbanističkog plana uređenja (UPU Sportsko-rekreacijskog središta "Višnjik", Zadar, studeni 2000. god.), u sklopu katastarske čestice (3838/4, k.o. Zadar), kako bi se omogućila izgradnja poslovne zgrade željene namjene.

Na površini predviđenoj za izgradnju nalazi se napušteni objekt – bivša vojna menza, koji se namjerava ukloniti.

Programom je zamišljena polifunkcionalna i adaptibilna ugostiteljska namjena građevine, sukladna djelatnosti i strategiji razvoja tvrtke Turisthotel d.d.. Procesom projektiranja arhitekti su program „preveli“ u prostore kroz diskusiju koja je pomogla riješiti neke dileme, i otvarala perspektive projektu.

LOKACIJA, KONCEPT FUNKCIJE I PROSTORA

Ako pojednostavnjeno prosuđujemo intenzitet pješačkih tokova, može se reći, da je grad Zadar sustav sa dva pola. Jedan je neprikosnoveni zadarski poluotok, a drugi – SRC Višnjik. Između je Liburnska obala i Obala kneza Branimira.

Ti polovi su savršeno komplementarni; jedan je antikni, medievalni (sa nekim vrlo značajnim suvremenijim zdanjima), zgusnut do neprohodnosti u jezgri – u odjelu, haljini. Drugi je disperziran u svojim sportsko - rekreacijskim objektima, terenima i zelenilom oko centralne kupole, u trenirci, s loptom, u igri. On je također središte značajne stambene cjeline koja se još dograđuje, ali djelomično već ima svoju prepoznatljivu fizionomiju i lokalne repere.

SRC Višnjik je u samom geometrijskom centru zadarske aglomeracije. Njegovu privlačnost, čine brojni sportsko – rekreacijski sadržaji u unutrašnjem ili vanjskom prostoru. Od centralne dvorane „Krešimir Čosić“, zatvorenog plivališta, sportskih dvorana, teniskog centra, vanjskih sportskih terena, do dječjeg parka, šetališta, poligona za pse, uz prisutnu bogatu sjenu borovih krošnji. Prostori za sve: sportaše, rekreativce, šetače, stare, mlade, obitelji i pojedince. Dodajmo još dva velika parkirišta, koja omogućuju jednostavno korištenje centra građanima i iz udaljenijih dijelova grada te okolnih mjesta.

Analiziramo li sadržaje SRC Višnjik, lako je uočljivo da mnoštvu ljudi koje SRC Višnjik okuplja nedostaju pripadajući ugostiteljski sadržaji, koji bi kompletirali paletu njegove ponude.

Ugostiteljstvo bi trebalo pratiti cjelodnevni ritam života prostora, od jutra do kasno u noć, za relativno manji broj konzumenata, sa ravnomjernim dolaskom i odlaskom, do brzog usluživanja njihove „eksplozije“ prilikom velikih sportskih ili koncertnih događaja, prije početka, u pauzama, te nakon završetka – nastavka navijačke fešte.

Ponuda mora biti prilagođena strukturi i broju gostiju - šetaču, rekreativcu, sportašu, navijaču, djeci. Obuhvaćala bi sadržaje kao sportski pub, caffe bar sa slastičarnicom, burger bar (ponuda brze hrane), pizza, pasta i roštilj. Pritom se željelo dodati mogućnost korištenja diskretno izdvojenog manjeg intimnog ili većeg prostora za posebne i svečane prilike i za veći broj ljudi (cca 300), čija ponuda u gradu Zadru nedostaje, te konzumacija a la carte.

Velike mogućnosti se otvaraju u programima ugostiteljskog servisiranja cjelodnevnog boravka u centru okrenutoj obitelji i drugim sličnim grupacijama građana, gdje se mogu uključiti i razni zabavni programi.

Navedeni sadržaji imaju svoju ekspanziju u vanjski prostor, naročito prema parku u vidu terasa djelomično i natkrivenih, sa mogućnošću zatvaranja dijela u paviljon - „zimski vrt“.

Ovaj oblik ponude zahtjeva vrlo učinkovitu, racionalnu i elastičnu logistiku – opskrbu, proizvodnju i servis. To podrazumijeva centralno skladište, kuhinju i distribuciju optimalno lociranu u odnosu na funkcionalne i prostorne zahtjeve cjeline.

Rukovodeći se idejom zgrade kao funkcionalnog i prostornog kaleidoskopa, implementacija muzeja košarke kao inkluzivnog dijela ponude prostora logična je nadogradnja ideje, zajedno s prostorima uprave SRC Višnjik, i prostora za navijače.

Tako koncipirana ideja funkcija asocira na prostor neke goleme košnice, koja svojim prostorom i redom akomodira svu kompleksnost života specifične zajednice. To u tehničkom smislu znači građevinu čvrste vanjske strukture i oblika, sa promjenljivim unutrašnjim parametrima funkcije i prostora, zavisno o situaciji, dobu dana, sezoni.

Zadana lokacija na prostoru građevine bivše vojne menze koja se uklanja, uz ograničenja smještanja buduće zgrade (zgrada se može postaviti samo do ruba čestice u vlasništvu SRC Višnjik) ima izvanredni potencijal za razvijanje zadanih funkcija zbog dobre pozicije na križanju pješačkih puteva unutar kompleksa, kvarta i grada, blizine dvorane „Krešimir Čosić“, parka, parkirališta te jednostavnog pristupa za dopremu i opskrbu.

OBLIK I PROSTOR

Forum je srce Zadra i zaokružena urbanistička cjelina, koju zatvaraju dobro poznate povijesne i suvremene građevine od kojih je zgrada Arheološkog muzeja arh. Kauzlarića, njen upečatljivi dio. Jasna, svijetla, kubična, lebdeća forma zgrade uz obližnju decentnu interpolaciju pročeljem i arkaduum na

stupovima arh. Milića, sve u kontrapunktu sa antičkim i srednjovjekovnim, te otvorenošću prema moru, čini taj trg možda najljepšim i povijesno najkompleksnijim hrvatskim javnim prostorom i šire.

Nova poslovna građevina na Višnjiku zato preuzima translativnu i transponiranu formu Arheološkog muzeja iz dva bitna razloga. Prvi metafizički, asocijativni da „osvojeni“ prostor ne bude platforma za slijetanje „svemirskog broda“, već da se dio Foruma „preselio“ na Višnjik, na pitomu površinu parka. Prisutne vertikalne brisoleje – tranzene na zgradi su motiv i arheološkog muzeja. Drugi je kompozicijski, skulptorski; moćnoj, dominantnoj „Krešinoj“ kupoli arh. Hržića se dodaje aneks - jasna, lebdeća, prizmatična forma, koja djeluje samosvojno, ali je dio elementarnog ansambla – kugline kalote i do nje znatno manjeg prostorno pravokutnog formata. Princip kontrapunkta koji podcrtava i objedinjuje elementarne oblikovne kvalitete obje forme. U toj kompoziciji snažno je prisutan i kontrast artifičijelnih - geometrijskih formi građevina i organskih formi autohtone vegetacije. Spomen na „svemirski brod“, nije slučajna jer nova zgrada, kao subjekt prostora će biti atraktivna svojom „bestežinskom“ masom, svjetlosnim i zvučnim efektima.

Pravilna geometrijska i linearna forma nove zgrade garantira i racionalno konstruktivno rješenje, omogućuje izvedbu i u montažnoj, armiranobetonskoj ili drvenoj varijanti. Dozvoljava veliko konzolno izbacivanje mase građevine, što doprinosi njezinoj optičkoj lakoći i privlačnosti naročito s jugoistočnog dijela. Konzola formira veliki natkriti prostor za okupljanje i konzumaciju, u „najprometnijem“ punktu kompleksa, sugerirajući pristup u unutrašnji prostor svojevrsnog ugostiteljskog „Babilona“.

DISPOZICIJA

Površina za izgradnju iznosi 1065,34m². Dimenzije zgrade su 16m x 53m. Katnost zgrade je Po + P + 1, a visina zgrade 8m.

Okoliš zgrade je hortikulturno uređen ili popločan kao sklop vanjskih terasa. Pritom je pažljivo sačuvana sva kvalitetna vegetacija koja je izvan građevinskog zahvata.

Kolni pristup zgradi – opskrba je sa Splitske ulice i ulice Domovinskog rata preko unutarnjih kontroliranih kolnih puteva sportsko-rekreacijskog centra. Pješački pristup moguć je sa svih strana.

Ulaz u zgradu postoji sa svih strana u prizemlju, a vertikalna komunikacija je koncentrirana u dvije jezgre. Unutar sjeverozapadne jezgre nalaze se dva odvojena ulaza, jedan tehnički (za opskrbu) te jedan javni (za poseban pristup sali sa separeima u podrumu); unutar jugoistočne jezgre nalaze se također dva odvojena ulaza, jedan tehnički (za opskrbu) te jedan javni (za pristup poslovnim prostorima i prostoru navijača na prvom katu). U sezoni je moguće rastvoriti 50% ostakljenih površina ugostiteljskog prostora prema parku i terasama, pa se ulaz u objekt disperzira na više punktova. Podrumu je moguće pristupiti i otvorenim, blagim vanjskim stubištima koja se nalaze u atrijima smještenim uz sjeveroistočnu i jugozapadnu stranu zgrade.

PODRUM

U podrumu je centralna logistika i dio ugostiteljstva. Tu se nalazi velika multifunkcionalna sala (s mogućnošću podjele na tri manja prostora) kojoj se pristupa preko ulaznog hola stubištima i dizalom

vezanih za ulaz u prizemlju. Prirodno je osvijetljena i provjetravana preko dva atrija koja se nalaze duž njene sjeveroistočne i jugozapadne fronte, kroz koju je također moguć direktni vanjski ulaz. Atriji su „odušak“ - ekspanzija u vanjski prostor. Oni su pažljivo aranžirani elementima hortikulture, vode u fontanama i rasvjete i čine s unutrašnjim prostorom jedinstvenu cjelinu. Stijene između sale i atrija su potpuno ustakljene, te se klizanjem mogu potpuno rastvoriti. Max. kapacitet gostiju sale je oko **300** ljudi. Uz salu se nalazi prostrano spremište za inventar. Za goste sale predviđene su zasebne sanitarije (M i Ž) i garderoba u ulaznom hallu sale. Piće se poslužuje preko dva šanka a ostalo preko office-a vezanih na centralnu kuhinju. Uz kuhinju se nalaze pripadajuća spremišta i pomoćni prostori, povezani stubištem i teretnim dizalom s prizemljem i ulazom za opskrbu u jugoistočnoj jezgri. U podrumu u sjeverozapadnoj jezgri se također nalaze dodatna spremišta ugostiteljskih sadržaja prizemlja – spremišta pića, te sanitarije gostiju iz prizemlja (M, Ž i Inv). Pristup sanitarijama je ostvaren stubištem i dizalom, a pristup spremištima zasebnim teretnim dizalom vezanim za ulaz opskrbe u prizemlju.

Ugostiteljski prostor u podrumu ima velike mogućnosti korištenja kao klupski prostor (disko klub, jazz klub), specifične muzičko – scenske namjene, sala za konferencije, promocije, PR događaje, vjenčanja. Može u svojim separeima pružiti uslugu intimnog druženja uz jelo i piće. Prednost je što ima mogućnost vlastitog odvojenog pristupa kroz zgradu ili izvana.

PRIZEMLJE

U prizemlju se nalaze tri ugostiteljska lokala s bazičnim funkcijama koje se prepliću - slastičarnica, bar i restoran brze hrane. Opskrba lokala je omogućena vezom sa zasebnim pristupima u nivou prizemlja ili vertikalno iz podruma putem teretnih dizala, gdje je ofis centralne kuhinje u podrumu povezan direktno sa zonom pripreme restorana brze hrane manjim teretnim dizalom. Središnji prostor sa velikim šankom mjesto je najveće koncentracije gostiju u prizemlju u zatvorenom prostoru. On se širi na vanjski prostor s jugozapadne strane zgrade paralelno, gdje se nalaze otvorena terasa i paviljon, sjeverozapadno i jugoistočno – su natkriti prostori terasa katom iznad. Također ekspandira i vertikalno, zračnim dvoetažnim prostorom i jednokrakim stubištem sa vitrinom, kojim se povezuje sa muzejem košarke - galerije na katu.

Vertikalno povezivanje prostora koje se reflektira na sve etaže, naglašeno s tri prodora kroz građevinu – od podruma do krova idu ustakljeni svjetlici, koji propuštaju zenitalnu svjetlost u relativno tamniji dio prostora, a noću to ustakljenje postaje dodatna atrakcija svjetlosti programiranog intenziteta boja.

U prizemlju se nalazi i kiosk za prodaju karata za utakmice i manifestacije u SRC Višnjiku, te prodaju suvenira. Kiosk ima četiri radna mjesta i dvostrano je orijentiran kako bi mu bio omogućen pristup izvana ili unutar zgrade – kao i informativni pult posjetitelja njenih sadržaja.

KAT

Kat ima više funkcija. Tu poslovni prostori uprave SC Višnjik kojima se pristupa stubištem vezanim za zasebni ulaz u prizemlju. Taj pristup je kontroliran (na katu se nalazi portirnica). Poslovni prostor sačinjen je od devet ureda (cca **26** zaposlenih), dvorane za sastanke, čajne kuhinje i sanitarija za zaposlenike (M i Ž).

Predložena je i varijanta s jedanaest ureda. Uz poslovni prostor nalazi se i klub Udruge navijača Tornado Zadar unutar kojeg se nalazi prostorija za okupljanje, i klubski ured. Centralni dio zauzima muzej košarke smješten na galeriji koja „lebdi“ u zračnom prostoru dvoetažnog dijele ugostiteljstva prizemlja, a pristupa mu se dizalom iz sjeverozapadne jezgre te stubištem iz središnjeg dijela prizemlja. Muzej je koncipiran kao „nekontroliran“, sa spontanom obilaskom i zadržavanjem u njemu, jer je prezentacija izložaka putem zatvorenih vitrina. Vitrine prate posjetitelja još iz prizemlja, idu paralelno sa pristupom muzeju uz stepenice i stoje slobodno u prostoru galerije na katu, gdje je omogućeno sjedenje i konzumacija pića sa pogledom na vanjski prostor i eksterijer. Muzejski prostor prati i bogata video prezentacija, koja je povezana sa ugostiteljskim prostorom ispod, putem displeja koji kombiniraju zajednički program. Općenito, košarka i njeni zadarski junaci su „lajt motiv“ cijelog interijera poslovne zgrade.

U sjeverozapadnom dijelu kata nalazi se ured upravitelja ugostiteljskih sadržaja, garderobe zaposlenika ugostiteljstva te tehnički blok (prostor za centralno grijanje i klimatizaciju) te terasa za smještaj vanjskih klima jedinica, koje bi na taj način izvana bile nevidljive iz bilo koje perspektive, pa bi kontura ravnog krova kata bila lišena nezgrapnih uređaja čilera i klima komora. Time bi obris zgrade ostala čist u prostoru, kao kupola susjedne dvorane „Krešimir Ćosić“.

KONCEPT RJEŠENJA INTERIJERA

Interijer treba urediti tako da boravak u prostoru zgrade namjerniku pruži osjećaj vedrine, relaksacije, intime ali i zajedništva („vidjeti i biti viđen“). Primijeniti svijetle i tople materijale, transparentne i posmične stijene koje poništavaju granicu interijera i eksterijera. Prostor akcentirati lokalnim motivima i artefaktima. Pažljiv odabir multifunkcionalne rasvjete, ozvučenja, te video opreme.

KONSTRUKCIJA

Zgrada će se izvesti kao armiranobetonska konstrukcija, sačinjena od sistema ab stupova, greda i ploča te ojačana dvjema ab jezgrama unutar kojih su smještene vertikalne veze. Moguća je primjena modularnog montažnog konstruktivnog sustava, čak i u varijanti lijepljenih drvenih lameliranih nosača. Pročelja su nenosiva i ostakljena, a u zoni 1. kata planirana je dodatna ovojnica od vertikalnih elemenata u okviru – brisoleja – zaštite od sunca.

ISKAZ UGOSTITELJSKIH KAPACITETA:

-1. PODRUM

- SALA 300 MJESTA

0. PRIZEMLJE

- UNUTRAŠNJI PROSTOR 256 MJESTA – zajedno sa mjestima za šankovima (56 mjesta)

+1. KAT

- MUZEJ KOŠARKE 16 MJESTA

UKUPNO UNUTRA: 572 MJESTA

VANI:

- TERASE 160 MJESTA

- PAVILION 90 MJESTA

UKUPNO VANI: 250 MJESTA

SVEUKUPNO: 822 MJESTA

ISKAZ POVRŠINA:

1. NETO KORISNA POVRŠINA

- PODRUM

PROSTORIJA	POVRŠINA (m ²)
stubišni prostor	9,63
teretno dizalo	2,57
doprema	13,11
spremište kuhinje + pripremna kuhinja	49,16
centralna kuhinja + office	42,78
vanjski office	12,21
sanitarije kuhara	3,74
sala	445,87
spremište inventara	29,18
sanitarije za goste sale (Ž)	6,03
sanitarije za goste sale (M)	9,00
pretprostor sanitarija za goste sale	2,56
spremište šanka	6,13
garderoba gostiju sale	7,11
stubišni prostor + hall	26,12
dizalo za goste	2,97
teretno dizalo	2,97
spremište pića	27,90

spremište	13,88
sanitarije (l)	3,68
sanitarije (M)	17,93
sanitarije (Ž)	9,59
pretprostor sanitarija	3,57
PODRUM UKUPNO	747,69
<i>atrij (veliki)</i>	120,00
<i>atrij (mali)</i>	42,15

- PRIZEMLJE

PROSTORIJA	POVRŠINA (m ²)
ulazni prostor uprave	13,45
stubišni prostor	14,75
opskrba hrane	14,59
teretno dizalo	2,57
šank (hrana)	62,70
ulazni hall (svadbe)	14,84
stubišni prostor	18,30
dizalo za goste	2,97
teretno dizalo	2,97
opskrba pića	9,24
šank (slastičarnica)	38,76
prodaja karata i rekvizita	8,80
centralni šank	45,62
prostor za konzumaciju hrane i pića	339,25
PRIZEMLJE UKUPNO	588,81
<i>paviljon</i>	217,34

- 1.KAT

PROSTORIJA	POVRŠINA (m ²)
stubišni prostor + portir	39,04
ured 1 - direktor uprave	28,58

garderoba direktora	1,74
sanitarije direktora	2,79
ured 2 - tajništvo	21,09
ured 3	28,58
uredi 4 - 9	106,56 (6 x 17,76)
čajna kuhinja	6,63
sanitarije uprave (Ž)	8,61
sanitarije uprave (M)	4,05
hodnik	61,12
prostor čistača	2,22
dvorana za sastanke	43,36
navijači	34,02
ured (navijači)	6,50
spremište (navijači)	2,57
sanitarije (navijači)	1,80
muzej	79,51
ured upravitelja	13,97
garderobe zaposlenika (Ž)	4,88
garderobe zaposlenika (M)	4,88
stubišni prostor	18,15
dizalo za goste	2,97
tehnička prostorija (klim. + c.g.)	47,45
tehnička terasa (vanjske jedinice)	28,00
1. KAT UKUPNO	599,43

ZGRADA UKUPNO	1935,93
----------------------	----------------

2. BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA

- PODRUM: 822,21m²

- PRIZEMLJE: 624,56m² (+ paviljon)

- 1. KAT: 766,64m²

- **ZGRADA UKUPNO: 2 213,41**

- *paviljon: 217,34m²*

- *atrij (veliki): 128,36m²*

- *atrij (mali): 47,19m²*

U ZAGREBU SIJEČNJA 2020

PECOTIĆ ARHITEKTI D.O.O.

AUTORI:

MILOŠ PECOTIĆ D.I.A.

BOJAN PEPEONIK D.I.A.