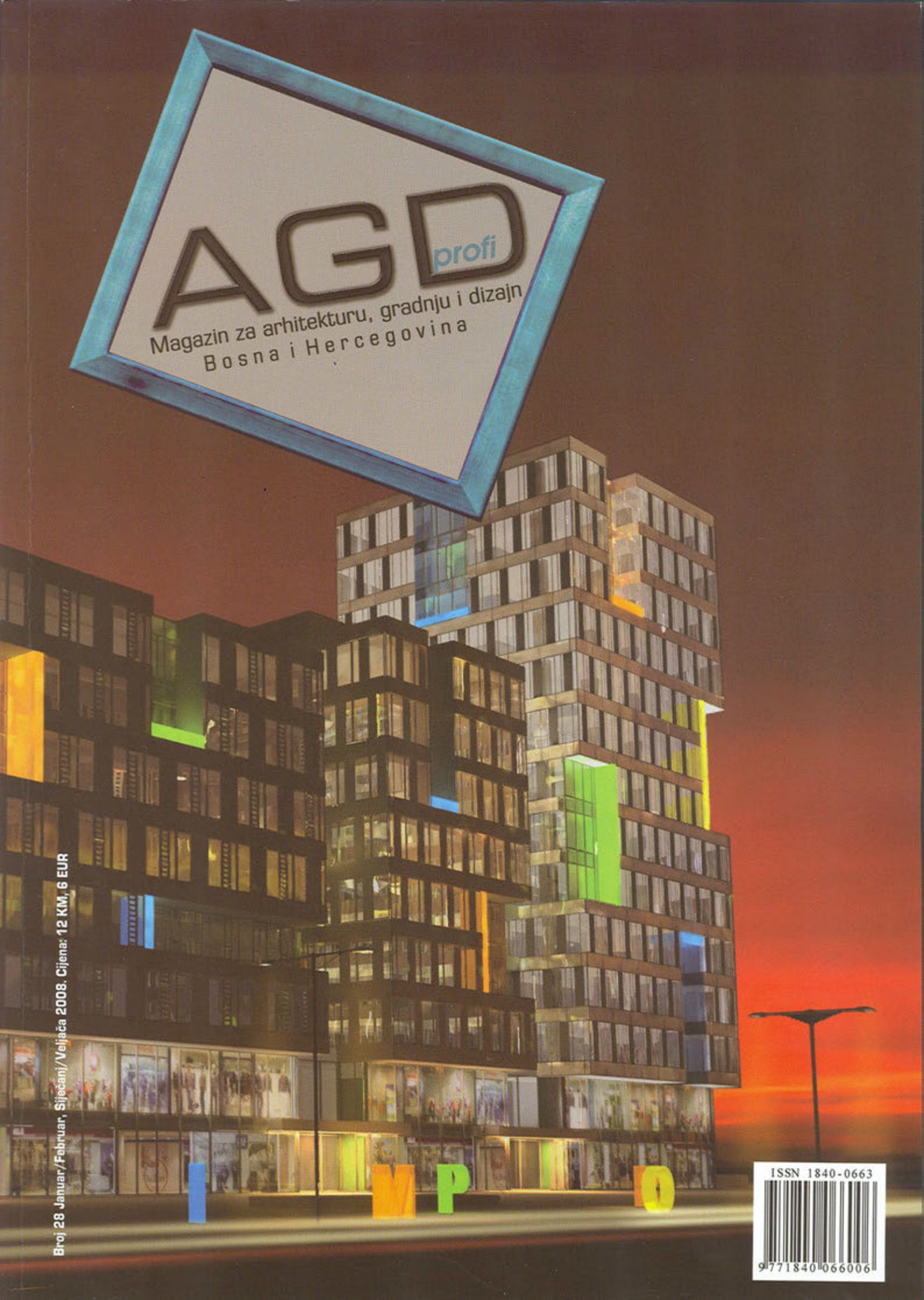


Broj 28 Januar/Februar, Siječanj/Veljača 2008. Cijena: 12 KM, 6 EUR

ISSN 1840-0663

IMPORTANNE CENTAR - SARAJEVO
PREZENTACIJA PROJEKTA
11.12.2007.

U Crvenom Salonu hotela "Radon Plaza" 11. 12. 2007. upriličena je prezentacija projekta IMPORTANNE CENTAR SARAJEVO investitora firme TELOPTIC d.o.o., koju su pred brojnim zvanicama i uvaženim kolegama vodili autori projekta arhitektica Sanja Galić - Grozdanić i arhitekta Igor Grozdanić ispred arhitektonskog biroa STUDIO NON STOP.

Ovaj renomirani "projektantski dvojac" koji u svojim referencama ima impresivnu listu kako domaćih tako i inozemnih realizacija, konkursa, nagrada i priznanja, još jednom je pokazao i uvjerio nas da stručnjaci iz naših sredina u oblasti arhitekture i projektiranja izvanredno vladaju jačinom i zahtjevima čak i ovako kompleksnih projektnih zadataka koji nose kategoriju "grad u gradu".

Tok prezentacije je kombiniran predstavljanjem samog generalnog koncepta od ideje do konačnih rješenja, primjene savremenih sistema konstrukcije, visokokvalitetnih građevinskih materijala, te inovativne opreme i instalacija precizno izdefiniranih posebno za svaku tematsku cjelinu.

Sve je upotpunjeno osvrtom na preglednu i detaljno urađenu maketu cjelokupnog kompleksa novog poslovnog centra IMPORTANNE.

Nije bilo teško za trenutak istinski doživjeti buduć nost nove siluete u srcu glavnog grada naše države i poželjeti da već uveliko poodmakli građevinski radovi uskoro udu u završnicu.

I još jednom čestitke i izrazi oduševljenja autorima projekta, brojnoj ekipi stručnih saradnika, a investitoru želje za uspjeh i pozitivne rezultate u životu i poslovanju Poslovnog Centra IMPORTANNE.

Objekat: POSLOVNI CENTAR IMPORTANNE
Lokacija: Marijin Dvor, Sarajevo
Površina: 64.800,00 m²
Investitor: TELOPTIC d.o.o. Sarajevo
Projektant: STUDIO NON STOP doo Sarajevo

Arhitektura: STUDIO NON STOP doo Sarajevo
Igor Grozdanić, odgovorni projektant
Sanja Galić - Grozdanić, odgovorni projektant
Edin Avdibegović, projektant; Hasnija Kazić, projektant; Jasmina Topčagić, projektant;
Lejla Kasumić, projektant; Ilhana Poplata, projektant; Filip Čondrić, odgovorni kalkulant
Statika: EMNA doo Sarajevo
Hajrudin Hodžić, odgovorni projektant
Vodovod i kanalizacija: CMC Ekocon doo Sarajevo
Began Vladović, odgovorni projektant
Klimatizacija,ventilacija i grijanje: PROKLIMA doo Sarajevo
Planinko Puhta, odgovorni projektant
Elektroinstalacije: FCE Miral doo Sarajevo
Husnija Sadović, odgovorni projektant
Maketa: Fahrija Šehić, maketar
Projekt management: Arhitektonski atelje AA4 doo Sarajevo
Sulejman Midžić, direktor Projekta

Generalnim konceptom je formirana jedinstvena kompozicija od pojedinačnih volumena – objekata koji, svaki na svoj poseban način kako u funkcionalnom tako i u prostornom smislu jasno izražavaju svoj identitet. U skladu s tim formirani su posebni volumeni hotela, office tornjeva i stambenih objekata koji su povezani u jednu cjelinu zajedničkim centralnim poslovnim, uslužnim i servisnim sadržajima u donjim etažama centra.

Lokacija

Poslovni centar IMPORTANNE lociran je na Marijin dvoru. Centar se nalazi na glavnoj gradskoj saobraćajnici, Ulici Zmaja od Bosne, koja lokalitet ograničava sa sjeverne strane. Linija objekta je u odnosu na Ulicu Zmaja od Bosne povučena nazad što je omogućilo formiranje velikog pješačkog pristupnog platoa ispred objekta.

Sa južne strane lokalitet je ograničen novoplaniranom servisnom saobraćajnicom koja prolazi između centra IMPORTANNE i budućeg niza objekata diplomatskih predstavništava stranih država. Sa istočne strane objekta nalaziće se dogradnje Istorijskog muzeja odnosno budućeg muzeja Ars Aevi. Sa zapadne strane trenutno je u izgradnji poslovni objekat.

Koncept

Novoplanirani objekat na jednoj od najmarkantnijih gradskih lokacija treba da postane jedan od novih simbola Grada i mjesto okupljanja njegovih stanovnika. U skladu sa programskim osnovama Poslovni centar IMPORTANNE je koncipiran kao multifunkcionalni centar najvišeg ranga.

Na taj način kroz raznorodnu funkcionalnu ponudu centar treba da postane regionalni i gradski magnet, koji će svojim budućim klijentima pružiti čitav spektar poslovnih i srodnih usluga na najvišem nivou.

Generalnim konceptom je formirana jedinstvena kompozicija od pojedinačnih volumena – objekata koji, svaki na svoj poseban način kako u funkcionalnom tako i u prostornom smislu jasno izražavaju svoj identitet. U skladu s tim formirani su posebni volumeni hotela, office tornjeva i stambenih objekata koji su povezani u jednu cjelinu zajedničkim centralnim poslovnim, uslužnim i servisnim sadržajima u donjim etažama centra.

Ovakav oblikovni koncept se dosljedno provodi i kroz materijalizaciju centra gdje se svaki objekat autonomno materijalizira na poseban način, dovoljno različit od drugih objekata u centru i dovoljno sličan kako bi svi zajedno formirali jedinstvenu i srodnu kompoziciju.

Svi objekti imaju skladno formirane tzv. „ugrize" na fasadi koji su generalno uzevši element koji svakom od objekata daje specifičnost i razbija moguću monotoniju fasada ovakvih sadržaja, ali i elemenat spajanja, koji ukazuje na odnose između pojedinih objekata kao i na njihove funkcionalne veze.

Novoplanirani objekat na jednoj od najmarkantnijih gradskih lokacija treba da postane jedan od novih simbola Grada i mjesto okupljanja njegovih stanovnika. U skladu sa programskim osnovama Poslovni centar IMPORTANNE je koncipiran kao multifunkcionalni centar najvišeg ranga.

Za razliku od naglašenih pojedinačnih objekata veze između njih su vrlo neutralne, staklene fasade, dodatno oplemenjene zelenilom, koje kontinuirano prolazi po cijeloj visini, formirajući tako neku vrstu „vertikalne bašte", koja na krovovima ovih „spojeva" prelazi u ozelenjene, kultivisane krovove. Tako se formira jedinstvena, zelena kopča, koja svojom jednostavnošću i originalnošću još više potcrtava posebnost svake fasade pojedinačno.

Na svakoj etaži su planirana korita za zelenilo iz kojih se biljke penjačice preko konstrukcije od čeličnih sajli uspinju ispred staklenih stijena pojedinih etaža. Prizemlje i mezanin takođe karakterišu neutralne, staklene fasade koje, formirajući izloge shopping centra, svojom neutralnošću u prvi plan stavljaju sadržaja iza sebe.

Funkcija i organizacija prostora

Funkcionalnim i organizacionim konceptom formiran je Poslovni centar miješanih sadržaja koji obuhvataju savremene kancelarijske prostore, hotel kategorije od četiri zvjezdice, moderne stambene prostore, sadržaje shopping-centra, podzemnu parking garažu, sa prateć im tehničkim prostorima.

U organizacionom smislu navedeni sadržaji čine jedinstven prostorno – funkcionalni sklop u kojem svaki od navedenih sadržaja ima jasno definiranu autonomiju kroz koju nesmetano izražava svoj poseban identitet.

Pješački pristup objektu

Glavni pješački pristup objektu planiran je sa sjeverne strane objekta, sa glavne gradske saobraćajnice, Ulice Zmaja od Bosne. U toj zoni formiran je pješački trg-plato sa kojeg se pristupa objektu. Sa pristupnog platoa ulazi se u centralni hol shopping centra, te u hotel i office-e.

Pristupni plato je uređen popločanjem od različitih vrsta kamena i prefabrikovanih betonskih ploča velikog formata. Na njemu je planirano formiranje privremenih ugostiteljskih, izložbeno - reklamnih i promotivnih sadržaja kako bi se pristup budućem centru učinio atraktivnijim. Na cijelom trgu locirani su elementi urbanog mobilijara koji uključuju klupe, reklamne svjetleć e panoe, kante za otpatke, itd.

Ispred samog ulaza, nalazi se čitav niz „tematskih krugova" različitih veličina, koji predstavljaju travnjake, cvijetnjake,drvene palube (kao podloge za reklamne proizvode i/ili otvorene bašte), vodoskoke, reklamne pilone, svijetleće trake u podu. Uz njih je i fontana koja svojim granitnim kubusima simulira siluetu grada. Ona bi trebala postati prepoznatljivi element ovog Centra i ovog dijela Grada uopšte. Svijetleća trodimenzionalna slova IMPORTANNE centra su sljedeći elemenat po kojem će se ovaj trg prepoznavati.

Jednom kada je već stupio na sami prostor trga ispred objekta, posjetilac Centra može očekivati nešto posve drugačije. Predviđen je kolski pristup rampama u podzemne etaže objekta, sa glavne gradske saobrać ajnice, Ulice zmaja od Bosne, a izlaz je sa zapadne strane objekta na servisnu saobraćajnicu.

PRIZEMLJE

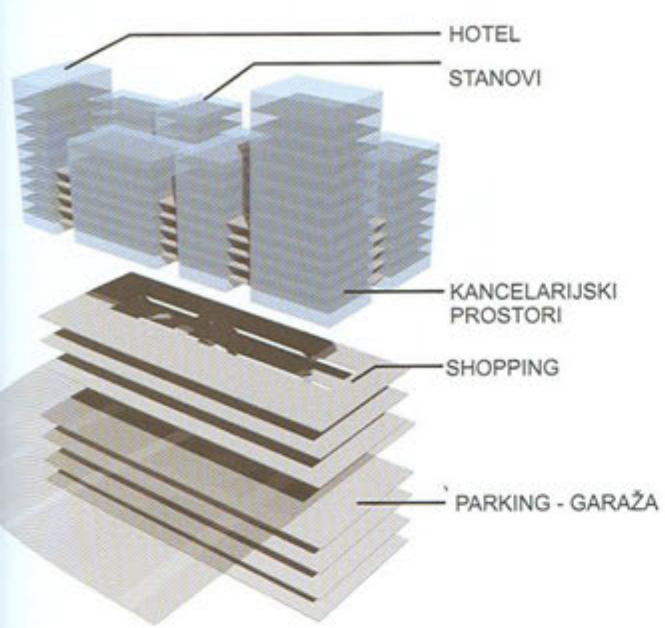
II FAZA GRADNJE ⟵ ⟶ I FAZA GRADNJE

Parking

Parkiranje u poslovnom centru IMPORTANNE je riješeno u okviru podzemnih etaža -2, -3 i-4. U funkcionalnom smislu osigurana je mogućnost za jednostavno zoniranje garaže prema eventualnim potrebama budućih korisnika odnosno prema programski različitim funkcijama nadzemnih etaža poslovnog centra. Kolski pristup u garažu kontroliran je ulazno – izlaznim rampama koje se aktiviraju upotrebom kartica i fizičkim osiguranjem lociranim u zoni ulaza u podzemnu garažu na nivou suterena -2. Ukupan broj parking-mjesta na sve 3 podzemne etaže je cca 600 i pokriva u potpunosti sve potrebe budućih korisnika. Prostori garaže su u vertikalnom smislu povezani sa pojedinačnim funkcionalnim cjelinama centra kako bi svaka funkcionalna cjelina imala direktan i neovisan pješački pristup vertikalnim komunikacijama sa garažom.

Shopping centar

Prodajno-uslužni sadržaji smješteni su na tri etaže: suteren -1, prizemlje i mezanin formirajući jedinstveni prostorni sklop shopping-centra. U shopping centru Importanne naći će se čitav niz maloprodajnih trgovina, ugostiteljskih i zabavnih sadržaja na oko 16000 m^2 površine. Svi izlozi potpuno su otvoreni prema centralnom holu koji se proteže kroz cijeli objekat u pravcu istok – zapad. Dva segmenta sa zračnim prostorima u zoni hola čine komunikaciona jezgra shopping centra sa stepeništima, panoramskim liftovima i eskalatorima. Ona osiguravaju lagan i ugodan pristup svakoj shopping etaži. Ostala tri segmenta centralnog hola čine unutrašnji trgovi natkriveni staklenim transparentnim krovovima, koji uvode sunce i dnevno svjetlo u samo srce objekta i stvaraju ugodnu atmosferu za kupovinu. Unutarnji trgovi su prostori ispunjeni vodoskocima, uređenim zelenilom, sjedenjem, posebnim tematskim akcijama, promocijama... Na nivou prizemlja izlozi, orijentisani prema okolnim saobraćajnicama i pristupnom platou, privlače posjetioce u centar. Ulazi u ove prostore su iz samog shoping centra. Prostori su projektovani fleksibilno da zadovolje potrebe budućih korisnika. Površine prostora u centru variraju od 50 do 300m2, ali je moguće spajanje prostora po horizontali ili vertikali prema eventualnim zahtjevima klijenata. Određeni sadržaji su već definisani kako bi se na najbolji način iskoristili prostorni potencijali. Projektom su definirane pozicije modnih trgovina odjeće, prodavnice obuće i modnih izrađevina od kože, drogerije, pozicije specijaliziranih trgovina, igrački, nakita i modnih dodataka, te ugostiteljskih sadržaja na sva tri nivoa shopping centra. Generalno zoniranje sadržaja po etažama je takvo da su u suterenu locirani sadržaji nešto većeg kapaciteta:



POPREČNI PRESJEK

samoposluga, igračke i dječja obuća i odjeća, drogerija, multimedijalna trgovina, modni sadržaji namijenjeni pretežno omladini i ugostiteljski sadržaji.

U prizemlju su smješteni sadržaji koji dodatno oživljavaju prostor, a koji će na neki način simulirati nastavak šetnje ulicama Grada. Uz modne trgovine , različitih vrsta, tu je i recepcija, te manji ugostiteljski punktovi. Na mezaninu se, uz ekskluzivnije ugostiteljske sadržaje stvaraju uslovi za gradsku šoping galeriju. Tako svaka etaža šoping centra podržava određenu tematiku i na svoj način privlači određenu klijentelu. Na ovaj način se formira optimalna topografija prodajno – uslužnih i ugostiteljskih sadržaja koji u potpunosti mogu zadovoljiti potrebe veoma raznovrsnih korisnika poslovnog centra, od slučajnih prolaznika, preko stalnih i namjenskih kupaca, preko hotelskih gostiju i korisnika i vlasnika kancelarijskih prostora do stanara koji žive u poslovnom centru.

Office centar

Kancelarijski prostori u okviru Poslovnog centra IMPORTANNE su formirani u tri zasebne cjeline – poslovna tornja, koja međusobno formiraju jedinstven office - centar. Kao što je ranije već napomenuto, ulaz u office-tornjeve je sa glavnog pristupnog platoa iz pravca Ulice Zmaja od Bosne. Office-centar je moguć e konfigurirati na različite načine. Svaki od tri poslovna tornja ima svoje jezgro sa vertikalnim komunikacijama koje ga povezuju sa suterenskim parking etažama i prizemljem. Poslovni tornjevi su na kancelarijskim etažama međusobno povezani formirajući jedinstvenu topografiju kancelarijskih prostora što možemo smatrati najvećom organizacionom jedinicom office centra. Projektantskim rješenje omogućava jednostavno formiranje i veoma sitnih kancelarijskih jedinica dijeleć i jednu etažu na veliki broj manjih zasebnih kancelarijskih jedinica sa direktnim pristupom iz jezgra. Između ove dvije organizacione krajnosti javlja se čitav spektar mogućnosti za organizaciju kancelarijskih prostora od formiranja etaža kao posebnih organizacionih jedinica za pojedine klijente, preko njihovog spajanja po vertikali ili horizontali, do formiranja poslovnih tornjeva kao zasebnih organizacionih jedinica. Projektantskim rješenjem ostvarena je mogućnost za visoku fleksibilnost karakterističnih office etaža u smislu organizacije različitih tipova kancelarija. Ove mogućnosti su djelimično simulirane u okviru projekta gdje su etaže konfigurirane na različit način dokazujući organizacionu fleksibilnost prostora. Na taj način su formirani standardni kancelarijski prostori, kombi – office prostori, grupne kancelarije i lean-office i otvoreni, te neteritorijalni office prostori. Fleksibilnost karakteristične etaže takođe omogućava formiranje prostora za sastanke različitih veličina, kako u srednjem traktu objekta tako i u jednom od fasadnih traktova objekta. Upotrebom modularnog sistema za kancelarijske prostore omogućen je visok stepen mikrofleksibilnosti pri postavljanju pregrada između kancelarija u skladu sa organizacionim potrebama pojedinih klijenata i korisnika prostora. Zahvaljujući fasadi objekta officea sa visokim prozorima bez parapeta uvlači se vanjski ambijent u prostor officea provocirajući interreakciju sa urbanom okolinom i susjednim objektima. Zelene terase između poslovnih tornjeva namijenjene su za odmor i zabavu uposlenika – after job party.

Hotelske sobe - su opremljene mini barom, frižiderom, TV i radio prijemnikom i internet priključkom. U zavisnosti od strukture fasade neke od soba okrenute su ka vertikalnim zelenim baštama; Stanovi - su koncipirani tako da je privatni dio stana, koji uključuje spavaće sobe i kupatila, jasno odvojen od onog javnijeg sa dnevnom sobom, trpezarijom i kuhinjom. Svi su orijentisani na jug i razvijaju se oko zastakljene lođe

Hotel

U okviru poslovnog centra IMPORTANNE, formiran je garni-hotel sa četiri zvjezdice, koji je lociran kao zaseban funkcionalni elemenat na sjeveroistočnom uglu objekta. Hotel ima poseban natkriveni (pješački) ulaz sa glavnog prilaznog platoa iz pravca Ulice Zmaja od Bosne.Hotelski hol je vertikalnim hotelskim jezgrom povezan sa podzemnom garažom, pratećim sadržajima za snabdijevanje u suterenu -1, i svim nadzemnim hotelskim etažama. Hotel je opremljen sa dva lifta za goste i liftom za osoblje/robu. Hotel je formiran na devet etaža sa šesnaest apartmana, šezdeset šest dvokrevetnih soba i deset jednokrevetnih soba što ukupno čini devedeset dvije smještajne jedinice. Sve sobe imaju sanitarne jedinice sa umivaonikom, kadom i wc šoljom. Hotelske sobe su opremljene mini barom, frižiderom, TV i radio prijemnikom i internet priključkom. U zavisnosti od strukture fasade neke od soba okrenute su ka vertikalnim zelenim baštama. Na zadnjoj hotelskoj etaži je manji konferencijski centar sa ulaznim holom, salom za sastanke i dvije sale za konferencije koji se u jutarnjim satima koristi kao blagovaona / doručkovaonica. Ova etaža opremljena je fleksibilnim pregradama tako da je veoma lako moguće formirati prostore po željenim veličinama. Svi ostali prateći sadržaji koji mogu biti potrebni gostima hotela kao npr restorani, ugostiteljski sadržaji ili trgovine, smješteni su u okviru centralnih sadržaja Poslovnog centra IMPORTANNE i veoma su lako dostupni gostima hotela. Na petom i šestom katu stambenog objekta br. 2, na jugoistočnom uglu centra, smješten je fitness / wellness centar, koji je direktno povezan sa hotelom, a omogućen je i direktan ulaz iz stambene galerije. Fitness / wellness lociran je kao zasebna prostorno-funkcionalna cjelina koja pruža usluge gostima hotela i stanarima. Na donjem, petom katu, smješten je ulazni hol sa recepcijom fitness centra gdje se vrši prijava i prijem korisnika. U neposrednoj blizini ulaznog hola smještene su garderobe, sanitarije i tuševi. Na ovom katu smještena je i sauna, prostori za masaže i prostori za rad sa spravama. U okviru bazenske dvorane na šestom katu do koje se sa petog kata dolazi internim stepeništem nalazi se bazen, whirlpool i sunčalište koje je orijentirano prema jugu. Sa istočne strane se nalazi otvorena lođa na koju se može izaći iz bazenske dvorane. S obzirom na to da je fasadna stijena potpuno u staklu , iz bazena se pruža pogled na Trebević sa južne strane, te na stari dio Grada sa istočne strane. Na sjevernoj strani bazenske dvorane smještena je terasa – vanjsko sunčalište – koja je smještena na krovu između objekta hotela i stambenog objekta br.2.

Stanovi

Stambeni prostori u centru smješteni su na njegovoj južnoj - sunčanoj strani, okrenuti prema rijeci i Vilsonovom šetalištu – jedinoj gradskoj zelenoj promenadi u mirnom okruženju budućih diplomatskih predstavništava. Četiri prepoznatljiva stambena bloka posebnih identiteta, zajedno sa nešto neutralnijim vezama između njih, čine jedinstven prostorni sklop. Ulaz u ovaj dio je jedan - centralni i zajednički i u njega se pristupa sa južne strane objekta. Centralni ulaz ima hol i recepciju, koja će biti u funkciji 24 sata dnevno. Hol je sa podzemnim i nadzemnim etažama povezan stepeništem i liftovima. Pristup ovom – glavnom stambenom komunikacionom jezgru sa parking etaža kontrolisan je elektronskim putem. Preko jezgra dolazimo na spratne stambene galerije. Galerija je orijentisana na sjever i otvorena prema unutrašnjim dvorištima, a sa nje se ulazi u sve stanove, koji su dvosobni, trosobni, četverosobni i petosobni jednoetažni stanovi koji se kreću od 62 do 130 m2. Na zadnjim etažama predviđeni su nešto veći duplex-stanovi, od kojih neki koriste ravne

U shopping centru Importanne naći će se čitav niz maloprodajnih trgovina, ugostiteljskih i zabavnih sadržaja na oko 16000 m2 površine. Svi izlozi potpuno su otvoreni prema centralnom holu koji se proteže kroz cijeli objekat u pravcu istok – zapad

krovove susjednih objekata kao ozelenjene terase. Stanovi su koncipirani tako da je privatni dio stana, koji uključuje spavaće sobe i kupatila, jasno odvojen od onog javnijeg sa dnevnom sobom, trpezarijom i kuhinjom. Svi su orijentisani na jug i razvijaju se oko zastakljene lođe. Duplex-stanovi se razvijaju oko unutrašnjih zračnih prostora, koji funkcionalno i vizuelno povezuju dvije etaže. I kod njih su privatni dijelovi stana jasno izdvojeni i smješteni na gornju etažu, gdje su kupatila i spavaće sobe. Centar ima ukupno 55 stanova od kojih svi imaju ostave u suterenu -3, obezbijeđeno parking-mjesto u okviru parking-garaže i jednostavan pristup fitness-wellness centru sa galerije na petom spratu. Svi stanovi su klimatizirani i grijani putem podnih konvektora postavljenih uz prozore na južnoj strani objekta. Svi prozori na južnoj strani su u punoj visini etaže od 2.85m tretirani kao screen-prozori, uvlačeći sunce duboko u stan. Opremljeni su vanjskim roletnama na elektropogon koji omogućuju i 100% -tno zamračenje stana. Primijenjeni materijali - prvoklasni parket i unutrašnja stolarija, vrhunska keramika, te predložena sanitarna oprema sigurno odgovaraju očekivanim potraživanjima u objektima ovog sadržaja i na ovakvom mjestu.

Tehnički prostori

Tehnički prostori u poslovnom centru Importanne koncipirani su u skladu sa generalnim konceptom poslovnog centra koje čini 8 autonomnih objekata povezanih u jednu prostorno-funkcionalnu cjelinu. Objekat je opremljen najsavremenijim elektro-instalacijama, uključujući autonomnu trafo-stanicu sa agregatskim postrojenjima, kvalitetne sisteme osvjetljenja prostora prema funkcijama i iluminaciju cijelog objekta, sve do slabostrujnih sistema osiguranja objekta, telekomunikacija, kao i building-menagement sistema , koji upravlja radom instalacija i opreme u cijelom objektu. Kao zanimljivost može se istaći podatak da će se sigurno funkcioniranje centra, od garaže do posljednje etaže nadgledati sa 250 kamera. Centar ima sistem termotehničkih instalacija sa centralnom gasnom kotlovnicom iz koje se energijom napajaju podsistemi za grijanje i hlađenje, odnosno ventilaciju i klimatizaciju svih prostora u centru. Gasna kotlovnica vrši i pripremu tople sanitarne vode za sve korisnike u Centru.

Posjetioci Centra Importanne imaće priliku da koriste 16 najsavremenijih centralno upravljanih liftova i osam eskalatora shopping centra. ■