

Аутор пројекта: Предраг Милутиновић, дипл.инж.арх.

VILLA TOLSTOY - THE ARCHITECTURE OF BALANCE AND SPATIAL
CONSISTENCY

Project author: Predrag Milutinović, Dipl. Ing. Arch.

Предраг Милутиновић*

АПСТРАКТ

Вила ТЛС у Толстојевој улици у Београду представља пример савремене урбане виле која на суптилан начин спаја функционалност, контекстуалну осетљивост и естетску прецизност. Пројекат, дело архитектке Предрага Милутиновића и студија MAPA Architects, заснован је на јасној просторној и типолошкој организацији, са нагласком на равнотежу између јавног и приватног, масивног и прозачног. Камена фасада са металним акцентима уноси осећај тактилности и трајности, док третман светлости доприноси просторној динамици. Савремени инсталациони системи, еколошки аспекти и високи стандарди комфора интегрисани су у архитектонску концепцију. Вила ТЛС афирмише могућност да архитектура буде истовремено локално укореена и универзално релевантна.

Кључне речи: савремена вила, архитектура равнотеже, материјализација, просторна типологија, урбани контекст

ABSTRACT

Villa TLS, located in Tolstoy Street, Belgrade, is a refined example of a contemporary urban villa that thoughtfully integrates function, context, and aesthetics. Designed by architect Predrag Milutinović and MAPA Architects, the project is based on clear spatial and typological organisation, emphasising balance between public and private, solid and transparent. The stone façade, accentuated with metal details, introduces tactility and a sense of permanence, while the treatment of light enriches the spatial experience. Advanced technical systems and ecological features are seamlessly incorporated. Villa TLS affirms that architecture can be both rooted in a local context and relevant on a global scale.

Keywords: contemporary villa, architecture of balance, materiality, spatial typology, urban context

* Предраг Милутиновић, дипл.инж.арх., studio Mapa Architects, predrag.milutinovic@mapaarch.com, ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-1099-9884>

Фото: Иља Иванов / Photo: Ilya Ivanov





Фото: Илья Иванов (лево), Реља Иванић (доле)
Photo: Ilya Ivanov (left), Relja Ivanić (bottom)





Фото: Реља Иванић / Photo: Relja Ivanić

Породични стамбени објект смештен је у Толстојевој улици у Београду, у зони града која је историјски увек била опредељена за породично становање.

Пројекат породичне виле у Толстојевој улици није експеримент, али ни пука репродукција познатог, већ представља промишљени покушај да се редефинише савремена вила као простор интимае, склада и суптилне софистицираности. Ако бих овај објект описао једном речју, то би свакако била равнотежа – између јавног и приватног, масивног и прозачног, дисциплине и слободе, светла и сенке. Ова вила не тражи пажњу својом појавом, већ се простор присваја кроз доживљај – игру светла у току дана, тактилноста материјала под руком и осећај смирености који доноси прецизно обликована архитектура.

Пројекат резиденцијалне једнопородичне виле у Београду одговорио је на сложен програм и специфичне захтеве инвеститора, успевши да помири функционалне потребе са тежњом пројектанта да створи објект који, упркос масивном габариту, не доминира над парцелом нити угрожава визуру околине.

Благим повлачењем, дискретним заобљењима и пажљиво димензионисаним растојањима, објект остварује уравнотежен дијалог са непосредним урбаним контекстом.

Када се посматра садржај објекта, уочава се да се функције ређају по етажама. Приступне јавне су присутне у приземљу – радни простор и апартман за госте, који врло суптилно преко сутеренске дневне зоне излази на доње двориште, чиме је савладана денивелација и помирена висинска разлика формирајући завидан просторни отворени волумен. На првом спрату налазе се дечје собе и простор за игру и рад, док је повучена етажа резервисана за родитељски апартман.

Основна волуметрија, произашла из јасно артикулисане типологије, формира структуру у којој камен као главни материјал добија нову изражајност. Фасада је обложена каменом травертино романо класико, који кроз специфичну обраду – са финим вертикалним акцентима метала – разуђује структуру на начин који ублажава масивност,

This family residential building is situated in Tolstoy Street in Belgrade in a zone historically reserved for family housing.

The design of the family villa in Tolstojeva Street is not an experiment, nor is it a mere reproduction of the familiar, but rather it stands as a thoughtful attempt to redefine the modern villa as a space of intimacy, unity, and subtle sophistication. If I were to describe the design in one word, it would certainly be balance – between the public and private, massive and transparent, discipline and freedom, light and shadows. This villa does not demand attention with its appearance, but is a space appropriated through experience – the interplay of light during day, the tactility of the material at your fingertips, and the feeling of serenity from the precisely crafted architecture.

The design of the single-family residential villa in Belgrade is an answer to the complex program and specific demands of the investors, and succeeds in reconciling their functional needs with the aspiration of the designer to create a building that, despite its robustness, neither overpowers the plot nor jeopardises the surrounding scenery.

Slightly recessed, discreetly rounded, and with carefully dimensioned distances, the building achieves a balanced dialog with the immediate urban context.

Within the building, the floors are assorted by function of the accessible common spaces present on the ground floor, which has a working space and a guest apartment, which very subtly comes out into the lower yard through the semi-basement lounge. This overcomes the difference in level and reconciles the height difference, thereby forming an enviable open spatial volume. There is a children's room and a space for work and play on the first floor, while the recessed floor is reserved as a parent apartment.

The primary volumetrics, resulting from a clearly articulated typology, form a structure in which stone, as the main material, gains a new expressiveness. The façade is veneered with Travertino Romano Classico, which, through a finish of fine vertical metal accents, partitions the structure in a way that softens the massiveness, giving the building the character of



дајући објекту карактер архитектуре „ошупљене стене“. Ова материјализација наглашава идеју трајности, тактилности и континуитета са традицијом медитеранског простора, док прецизна обрада доприноси савременој естетској интерпретацији.

Полазиште пројекта била је мера – како у пропорцијама, тако и у атмосфери. Уместо пуког формализма, тежило се простору који поседује сопствену тежину, смиреност, али и суптилну динамику. Сваки сегмент виле пројектован је тако да буде промишљен, али не укочен, прецизан, али не стерилан. Светлост је третирана као функционални аспект и градивни материјал простора. Водећи се начелом да свака просторија тражи своју светлост, обликовани су отвори

“hollow stone” architecture. This materialisation emphasises the idea of longevity, tactility, and continuity, present in the tradition of the Mediterranean region, while the precision of the finish contributes to a modern aesthetic interpretation.

The starting point of the design was balance – both in proportion and in atmosphere. Instead of mere formalism, the goal was to achieve a space of weight, serenity, but also of a subtle dynamism. Each segment of the villa is designed to be thought-through, yet not stiff, precise, yet not sterile. Light is treated as a functional aspect and a building material of the space. Guided by the principle that every space needs its own light, openings and inner courts were formed so as to build a

и унутрашња дворишта која граде секвенце простора, смењујући затворене и отворене, масивне и прозрочне делове.

Објект је опремљен савременим инсталационим системима највишег стандарда који корисницима пружају максималан комфор – укључујући систем интелигентне куће, грејање и хлађење, вентилацију са рекулеријацијом топлоте, као и сигурносне и мултимедијалне системе интегрисане у архитектуру простора. Кућа је пројектована у складу с највишим захтевима енергетске ефикасности и сертификована је као објект највишег енергетског нивоа. Предвиђен је и систем за прикупљање кишнице која се користи за заливање зелених површина, што додатно оснажује еколошки профил пројекта.

Структура објекта и сложен програм захтевали су што једноставнију матрицу кретања. Линеарна и вертикална комуникација условиле су концепт, док су улазни мост, отворени атријум, двоетажна висина главног салона и пажљиво слагање планова створили просторну динамику која осигурава јасноћу и функционалност. Вила је према улици затворена масивним зидовима, чиме се обезбеђује потребна приватност, док се ка дворишту отвара пуном транспарентношћу, стварајући изнутра импресивну секвенцу простора.

Основна структура волумена конципирана је као низ хоризонталних слојева који се завршавају повученим кубусом горње етаж. Ова артикулација омогућава јасно читљив дијалог између пуних и празних маса, где велики отвори у каменом плашту растеређују тежину волумена и уносе додатну слојевитост у архитектонски израз.

Вила ТЛС афирмише позицију савремене урбане виле кроз јасно артикулисану просторну и материјалну поетику, развијајући дијалог са урбаним контекстом који је истовремено суздржан и отворен. Основна просторна драматургија проистиче из пажљиво балансираног односа између затвореног и отвореног, масе и празнине, што обликује препознатљиву архитектонску нарацију објекта. Кроз рационално структурисане функционалне зоне и прецизно дефинисану типологију, пројекат остварује висок ниво просторне јасноће, док избор материјала и њихова

sequence of spaces, with alternating closed and open, massive and spacious areas.

The building is equipped with modern installation systems of the highest standard that offer users maximum comfort – including a smart house system, heating and cooling, ventilation with heat recovery, as well as security and multimedia systems integrated into the architecture of the space. The house is designed in concordance with the highest energy efficiency requirements and is certified as a building of the highest energy level. A rain-collection system for watering the green-spaces is planned, which further strengthens the ecological factor of the design's profile.

The structure of the building and the complex program demanded the simplest possible circulation matrix. The concept was conditioned by linear and vertical communication, while the entrance bridge, open atrium, two-storey main lounge and the careful composition of the plans create a spatial dynamic that ensures clarity and functionality. The villa is closed off from the street by large walls in order to ensure the necessary privacy, meanwhile opening towards the courtyard with complete transparency, creating an impressive sequence of spaces from the inside.

The primary structure of the volume is conceived as a sequence of horizontal layers that culminate in a recessed cube on the upper floor. This articulation allows for a clearly legible dialog between solid and void spaces, where the large openings in the stone cladding relieve the weight of the volume and contribute to the complexity of the architectural expression. Villa TLS affirms the position of the modern urban villa through a clearly articulated spatial and material poetics, developing a dialogue within an urban context that is simultaneously subdued and open. The basic spatial dramaturgy springs from a carefully balanced ratio of the open and closed, mass and void, which forms the recognisable architectural narration of the building. Through the rationally structured functional zone and precisely defined typology, the design achieves a high level of spatial clarity, while the choice of materials and their tactility grant

Фотографије: Реља Иванић / Photos: Relja Ivanić





тактилноста дају додатну димензију идентитету објекта. Овај приступ потврђује став да архитектура, осим што задовољава функционалне и естетске критеријуме, мора да производи искуство које је истовремено рационално и сензуално, универзално и укоренењено у локални контекст.

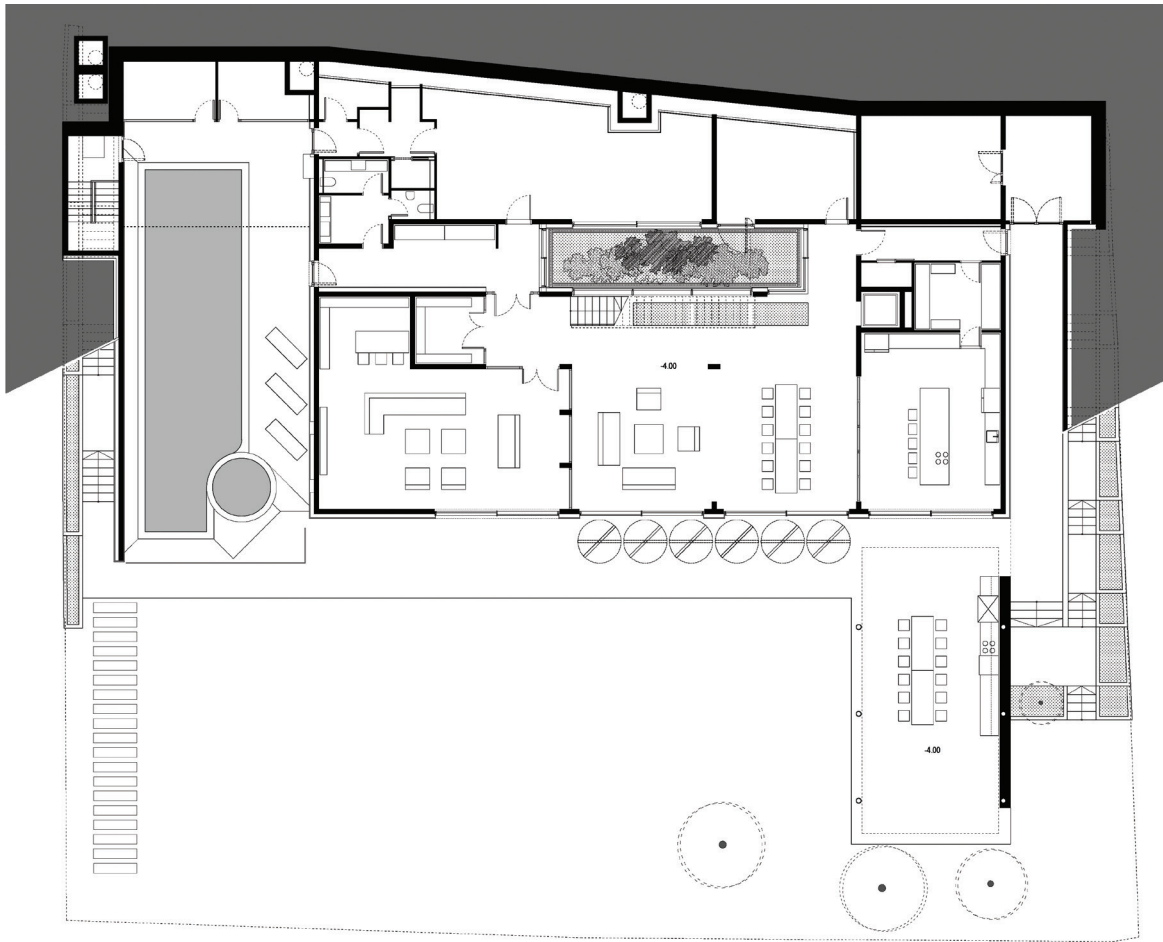
Вила ТЛС представља архитектуру која не тежи спектакуларности, већ промишљеној и доследној реализацији концепта, где свака одлука – од просторне организације до материјализације – произилази из јасне идеје о архитектури као медијуму свакодневног живота, али и као културној изјави. На тај начин, објекат потврђује да савремена резиденцијална архитектура у Београду може бити истовремено интернационално релевантна и аутентично локална, што је циљ којем би савремена пракса требало континуирано да тежи.

an added dimension to the building's identity. This approach confirms the position that architecture, besides fulfilling functional and aesthetic criteria, must produce an experience which is simultaneously rational and sensual, universal and rooted in the local context.

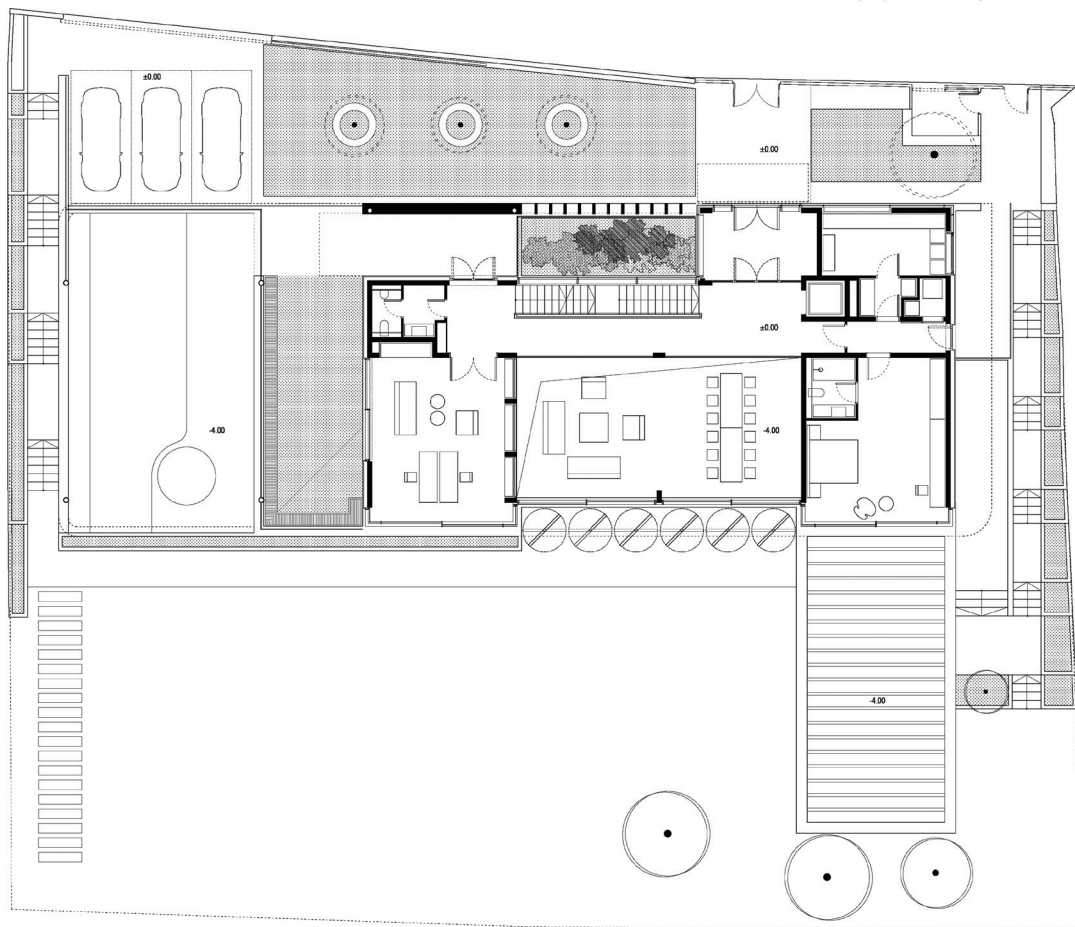
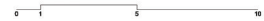
Villa TLS represents an architectural approach that does not strive towards spectacle, but rather a thoughtful and consistent realisation of concept, in which each decision – from spatial organisation to materialisation – arises from the clear idea of architecture as a medium of everyday life, as well as a cultural statement. In this way, the building affirms that modern residential architecture in Belgrade can simultaneously be internationally relevant and authentically local, which is the goal to which contemporary practice should continually strive.



Фотографије: Иља Иванов
Photos: Ilya Ivanov



Основа сутерена / Basement floor plan



Основа приземља / Ground floor plan



ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ:

место: Улица Толстојева 42, Београд
инвеститор: Породица М
аутор и одговорни пројектант: Предраг Милутиновић, дипл.инж.арх
студио: Мара Architects
сарадници: Оливера Станковић м.арх, Сара Петковић м.арх, Хелена Плањанин м.арх, Филип Пајовић м.арх, Слађана Аничић м.арх
извођач: ГИА д.о.о., Цељска 7/5, Београд
аутор фотографија: Реља Иванић ; Илија Иванов
година пројектовања: 2020/2021.
година изградње: 2023/2024.
површина: 1096,00 m²
спратност: Су+П+1+Пс

НАГРАДЕ :

Награда публике 46. Салон архитектуре МПУ
Награда Златна мистрија портала Градња за најбољи објекат 2024. године
GDA German Design Awards 2025

ИНТЕРНЕТ ИЗВОРИ :

Share Architects (2024) **Villa TLS**, Belgrade. SHARE Architecture Awards 2024. nominated for the shortlist in category "Residential Single-use". 2024 – Winner, Residential
Доступно на: <https://awards.share-architects.com/villa-tls-42/> [Пristупљено: juli 2024]

ИЗЛОЖБЕНИ КАТАЛОЗИ :

Jotić Biljana, 2021. Katalog međunarodne izložbe. 43. Salon Arhitekture. Beograd: Muzej primenjene umetnosti.

BUILDING DETAILS:

Place: Ulica Tolstojeva 42, Belgrade
Investor: The M Family
Author and executive designer: Predrag Milutinović, Dipl. Ing. Arch.
Studio: MAPA Architects
Collaborators: Olivera Stanković M.Arch, Sara Petković M.Arch, Helena Planjanin M.Arch, Filip Pajović M.Arch, Slađana Anić M.Arch
Contractor: GIA d.o.o., Celjska 7/5, Belgrade
Photographs: Relja Ivanić; Ilija Ivanov
Year designed: 2020/2021
Year built: 2023/2024
Area: 1096,00 m²
Number of floors: B + G + 1 + A

AWARDS:

Audience Choice Award 46. Salon of Architecture MAS
The Golden Trowel award from Gradnja for Best Project 2024
GDA German Design Awards 2025

ONLINE SOURCES:

Share Architects (2024) **Villa TLS**, Belgrade. SHARE Architecture Awards 2024 nominated for the shortlist in the category "Residential Single-use". 2024 – Winner, Residential, Available at: <https://awards.share-architects.com/villa-tls-42/> [Accessed: July 2024]

EXHIBITION CATALOGUES:

Jotić, Biljana (2021). Catalogue of the International Exhibition – 43rd Salon of Architecture. Belgrade: Museum of Applied Arts.

Фото: Реља Иванић / Photo: Relja Ivanić





Фотографије: Реља Иванић / Photos: Relja Ivanić



Фото: Иља Иванов / Photo: Ilya Ivanov

