

## KONKURSNI ZADATAK

za izradu Idejnog arhitektonsko-urbanističkog rješenja za lokaciju mješovite namjene UP73  
Izmjena i dopuna DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem" u Mojkovcu

### UVOD

Shodno članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, stručnom uputstvu br. 101-2421/1 od 16.11.2017. godine Ministarstva održivog razvoja i turizma koje se odnose na primjenu člana 218 za raspisivanje i sprovođenje javnih konkursa za izradu idejnih rješenja, na lokacijama za koje su važeća planska dokumenta propisala sprovođenje konkursa, predsjednik Opštine Mojkovac je donio Odluku o raspisivanju konkursa za idejno arhitektonsko rješenje na UP 73 Izmjena i dopuna DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem", br. **01-332/20-401 od 11.03.2020. godine.**

Pravni osnov za donošenje Odluke sadržan je u odredbama člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 30 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 51/08, 34/11 i 35/13), člana 3 Pravilnika o načinu i postupku sprovođenja javnog konkursa ("Sl. list CG", br. 055/13, 038/14, 036/16 i 045/16).

Inicijativu za raspisivanje javnog konkursa je podnio zainteresovani korisnik prostora NORT DEVELOPMENT d.o.o. iz Podgorice, br. 09-2131 od 11.12.2019. godine i vlasnik većeg dijela urbanističke parcele, odnosno kat. parcele br. 337/2 KO Mojkovac.

Konkurs za idejno arhitektonsko rješenje na predmetnoj lokaciji raspisuje se i sprovodi u svemu prema Pravilniku o načinu i postupku sprovođenja javnog konkursa ("Službeni list CG", br. 055/13, 038/14, 036/16 i 045/16).

### I CILJ I SVRHA KONKURSA

Cilj izrade predmetnog Idejnog arhitektonsko -urbanističkog rješenja je izvršiti prostornu i tehničku razradu optimalne varijante objekta/objekata na definitivno utvrđenoj lokaciji, a na nivou razrade koja je dovoljna za racionalno oblikovanje svih djelova objekta/objekata u definisanom zahvatu, za izbor optimalnih načina uređenja, određivanje oblika i materijalizacije, kako bi se na osnovu istog nastavila procedura na sprovođenje planskog dokumenta.

Svrha konkursa je da se uradi prostorna analizu uklapanja novog objekta/objekata sa svim svojim sadržajima u postojeći prostor sa detaljnim prikazom svih ograničavajućih faktora i potencijala prostora i uskladiti oblik predmetnog objekta sa već stečenim prostornim i planskim obavezama u neposrednom okruženju

Idejno rješenje bi trebalo da je osnova za dalju detaljnu razradu, odnosno izradu glavnog projekta.

### II PREDMET KONKURSA

Predmet konkursa je idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje objekta/objekata sa mješovitom namjenom. Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Za UP 73, Izmjenam i dopunama DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem" je planirano raspisivanje Javnog konkursa za odabir najboljeg Idejnog rješenja za kompleks višeporodičnih objekata (stambeno poslovni blok-str. 54, tekst DUP-a).

Idejnim rješenjem je potrebno definisati faznost objekta/objekata u skladu sa imovinskim stanjem na terenu. Dozvoljeno je, ukoliko se analizom lokacije i kontaktnih zona ustanovi da je moguće, predvidjeti više objekata pod uslovom da svi zajedno ispunjavaju urbanističke parametre predviđene Planom.

Granica zahvata UP 73 je predmet UTU-a, br. 09/2-352/19- 114-1769 od 09.10. 2019. godine, a obuhvata kat. parcelu br. 337/1 KO Mojkovac i djelove kat. parcela broj: 313/1, 337/2 i 339 KO Mojkovac u zahvatu Izmjene i dopune DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem" ("Sl. list CG- Opštinski propisi", br.19/13) u površini od 14 596 m<sup>2</sup> u skladu sa rješenjem o ispravci UTU-a br. 09/2-332/20-UPI-16-188, od 31.01.2020. godine

Projektant-učesnik je dužan da izradi konkursno idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje na nivou idejnog rješenja u zahvatu kompletne urbanističke parcele sa naznakom faznosti u skladu sa imovinskim stanjem koje je predstavljeno u geodetskoj podlozi na osnovu ovog zadatka, urbanističko tehničkih uslova, te važećih standarda iz oblasti namjene koja će biti predviđena.

### III USLOVI IZ URBANISTIČKE DOKUMENTACIJE-URBANISTIČKI PARAMETRI

Idejno rješenje je potrebno uraditi i uskladiti sa Izmjenam i dopunama DUP-a "Centar sa Gornjim Mojkovcem" ("Sl. list CG- Opštinski propisi", br.19/13) definišući položaj objekta/objekata a prema funkcionalnoj organizaciji i posebnim potrebama za uređenjem i korišćenjem slobodnih manipulativnih površina. Organizaciju objekta/objekata, horizonatalne i vertikalne gabarite prilagoditi sadržajima koji će se obavljati na predmetnoj lokaciji s tim da maksimalni indeks zauzetosti parcele ne bude veća od 0.4, a maksimalni indeks izgrađenosti parcele ne bude veći od 2.

Pristup lokaciji se može ostaviti sa: zapadne strane, iz postojeće dvosmjerne saobraćajnice (ul. Junaka mojковаčke bitke), planirane ukupne širine 11,5 m (presjek 2-2); sa jugozapadne strane, iz postojeće interne saobraćajnice hotela, odnosno planirane javne, dvosmjerne saobraćajnice ukupne širine od 8 do 10m (presjek 9-9); i jugozapadne strane iz planirane dvosmjerne saobraćajnice širine 8,5m (presjek 18-18). Sa istočne strane urbanističke parcele UP 73, van zahvata DUP-a, data je trasa planirane saobraćajnice koja se nalazi u susjednom, planiranom DUP-u.

Lokacija je nepravilnog oblika. Sa sjevera strane se graniči sa zonom stanovanja veće gustine, sa zapadne strane lokacijom za vjerske objekte na kojoj se nalazi Hram Hristovog rođenja i objekat kapele, koji je predviđen za adaptaciju i rekonstrukciju u postojećim gabaritima do realizacije novog objekta kapele unutar proširene parcele gradskog groblja (UP 335).

Svojim najužim frontom sa južne strane, lokacija se graniči sa parcelom namjenjenom za turizam na kojoj je nalazi hotel, sagrađen u periodu 1968-1974. godine arhitekta akademika Svetlane Kane Radević koja je imala savršeni osećaj za uklapanje svojih građevina u prostor, primjenjujući tradicionalni arhitektonski pristup, stvarajući savremene objekte uz specifičan izbor materijala.

Lokacija postojećeg hotela ima ulazni front prema magistralnom putu. Hotel je upečatljiv kao kontaktni objekat planiranoj lokaciji UP 73.

Lokacija hrama takođe ima front prema magistrali koji je svojim gabaritima minijaturan u odnosu na planirane sadržaje u okruženju, na što bi prilikom postavljanja novih sadržaja u "zaleđu" trebalo obratiti pažnju i uraditi prostornu analizu uklapanja novog objekta/objekata sa svim svojim sadržajima u postojeći prostor, sa detaljnim prikazom svih ograničavajućih faktora i potencijala prostora i uskladiti oblik predmetnog objekta/objekata sa već stečenim prostornim i planskim obavezama u neposrednom okruženju.

Budući objekat/objekte na UP 73 oblikovno i arhitektonski uklopiti u okruženje i postaviti na lokaciji. Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja atraktivnih oblika u prirodnom okruženju (možda i više manjih oblika), kako isti ne bi pretjerano dominirao svojom gabaritima (i vertikalnim i horizontalnim) u odnosu na zatečene prostorne oblike i volumene - postojeći hotel i hram) a ispunio svoj cilj u smislu namjene i funkcionalnosti.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen **disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj vizuri predmetne zone.**

U izradi konkursnog rješenja je jedan od imperativa faznost koju diktira vlasništvo katastarskih parcela u okviru urbanističke parcele. U grafičkom prilogu u sastavu ovog zadatka su definisane granice faza.

#### IV USLOVI LOKACIJE

Lokacija predmetne UP-73 je okružena postojećom i planiranom saobraćajnom infrastrukturom. Smještena je u užem centru grada, a kontaktne lokacije su sa namjenom stanovanje veće gustine, turizam i lokacija za vjerske objekte. Lokacija je nepravilnog oblika orjentisana na zapadu prema magistralnom putu a sa istoka, većim svojim frontom prema planiranoj gradskoj ulici.

Pozicioniranje objekta/objekata jedan je od prvih imperativa ovog projektnog zadatka kao i isplanirati kompaknu cjelinu sa različitim namjenama u zatečenom stanju u prostoru.

Obavezujuće je da se na lokaciji, zbog različitih vlasnika, odrede dvije faze koje se mogu sprovesti odvojeno a da pri tome ne remete međusobnu dinamiku izvođenja, zapravo da se u skladu sa zadatim parametrima u odnosu na vlasništvo isplaniraju objekti koji su prostorno ukomponovani i predstavljaju vizuelno jednu cjelinu sa različitim namjenama a funkcionalno samostalni.

#### V ELEMENTI ZA PROJEKTOVANJE

Idejno rješenje je potrebno uraditi u skladu Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17,44/18, 63/18 i 11/19) i Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br.44/18)

Osnova za izradu Idejnog rješenja su izvod iz planske dokumentacije –prilog sa svim grafičkim i numeričkim podacima koji je sastavni dio UTU-a uz moguće manje korekcije u cilju dobijanja boljeg rješenja.

U ambijentalnom smislu je potrebno dobro izanalizirati vizure lokacije, postojeće i planirano stanje, primjenu modernih i tradicionalnih oblika kao i materijala.

Predložena Idejna rješenja objekta/objekata bi trebalo da budu primjerena namjeni i značaju objekta, da su afirmativna u odnosu na ambijent u kome će se nalaziti. Rješenja bi trebalo da budu visokog arhitektonskog kvaliteta, kako u vizuelnom, tako i u pogledu primjenjenih materijala. Takođe je potrebno da uređenje partera i zelenih površina budu u skladu sa ambijentom a sve to iz razloga da se kompletan potez sadržajno i oblikovno upotpuni.

#### **Posebni programski uslovi, zaključci i preporuke**

Inicijativom za pokretanje postupka za raspisivanje konkursa vlasnik kat. parcele br. 337/2 KO Mojkovac je tražio izgradnju:

- hotela sa 4\* kapaciteta cca 90 soba, sobe su dvokrevetne, koji je toplom vezom povezan sa spa centrom u depadansu. Objekta locirati na najpovoljnijem dijelu lokacije, u skladu sa mogućnošću pristupa i njegovom namjenom.
- 2 stambeno-poslovna objekta sa jednosobnim stanovim/ garsonjerama i poslovanjem u prizemlju. Na spratu predvidjetu cca 3 garsonjere i 9 jednosobnih stanova, ukupno 48 stanova sa mogućnošću spajanja više stanova u jedan stan.

- parkiranje predvidjeti unutar pedmetne UP na parteru. (razmotriti opciju podzemne garaze min 1 etaza zbog zauzetosti parcele)

Vlasnici kat. parcela br. 337/1 KO Mojkovac su iskazali interesovanje za izgradnjom poslovno turističkih sadržaja u zapadnom dijelu urbanističke parcele prema magistrali, i poslovno stambenih objekata u istočnom dijelu.

- analizom postojećeg neizgrađenog prostora u kontekstu postojećeg hotela, hrama i kapele doći do najboljeg rješenja uklapanja novog objekta u lokaciju i zatečene objekte na susednim lokacijama kako u smislu položaja, volumetrije tako i u smislu materijalizacije.

- Moguća je slobodna interpretacija arhitektonskog oblikovanja. Potrebno je naglasiti da oblikovanje arhitekture i ambijenata u duhu tradicionalne arhitekture ne treba kopirati nego bi trebalo predstaviti kao reinterpretaciju i preformulaciju, u skladu sa novim društvenim, tehnološkim i istorijskim potrebama. Eksplicitno citiranje tradicionalnih elemenata u izrazu, nisu poželjni i u skladu sa ovom smjernicom neće biti visoko vrednovani.

- U okviru predloga arhitektonsko-urbanističkog rješenja objekta, potrebno je jasno predstaviti karakter materijala predloženih za završnu obradu objekta/objekata. Svi materijali koji su rješenjem predloženi treba da budu prirodni, humani, primjereni namjeni objekta i savremenoj arhitekturi. Ne treba primjenjivati izrazito sjajne i reflektujuće materijale za završnu obradu fasada i krovova.

Krovni pokrivač je potrebno uskladiti sa klimatskim uslovima, arhitekturom objekta, nagibom krovnih ravni i primenjenih materijala na fasadi.

Traži se visoka funkcionalnost i efikasnost rješenja na lokaciji koja je nepravilnog oblika i koja će se izvoditi fazno. Takođe se insistira na jasnom stavu obrade obadvije faze i u grafici i u numerici. Objekat/objekti moraju biti vizuelno kompaktni. Prednost dati fleksibilnom rješavanju organizacije prostora. Sve sadržaje dimenzionisati u skladu sa važećim standardima u skladu sa namjenom i primjenjivati propise za projektovanje hotela i poslovno stambenih objekata.

Objekat/objekti moraju zadovoljavati uslove iz Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Sl. list CG", br. 48/13 i 44/15)".

## MATERIJALIZACIJA

Objekat/te raditi od kvalitetnih i trajnih materijala, koji zadovoljavaju tražene norme za ovu vrstu sadržaja, sa posebnim akcentom na energetske efikasnosti i lakom održavanju. Prednost dati prirodnim materijalima. Tema materijalizacije treba biti tretirana integralno sa temom oblikovanja projektovanih struktura. Preporuka je da se planira objekat koji je prozračan, dobro provjetren i da se ostvari dobra veza sa kontaktnim zonama kako bi korisnici bolje doživljavali prostor.

Potrebno je raazmotriti pitanje održivosti objekta/objekata, troškove korišćenja i održavanja, trajnost materijala i mogućnost dugoročnog očuvanja i održavanja. Održivost objekta bi trebalo dokazati kroz način osvetljenja i izbor ekološki prihvatljivih materijala.

## UREĐENJE TERENA

Kroz uređenje terena potrebno je predvidjeti optimalno rješenje slobodnog prostora urbanističke parcele pri čemu treba obezbijediti pristupne staze, platoe oko objekta, uređenje zelenih površina i parkiranje.

Fokus usmjeriti na površine koje korisnici upotrebljavaju aktivno. Obratiti pažnju na pasivne elemente održive gradnje (osunčanje, zasjenčenost, materijali, orijentacija, eventualno detalji).

Predložiti izbor spoljnog mobilijara. U skladu sa funkcijom i namjenom objekta, kroz uređenje terena predvidjeti i odgovarajuću hortikulturu, zelene površine, koje bi doprinijele estetskom i vizuelnom identitetu lokacije.

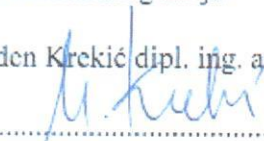
## VI PROPISI I PREPORUKE ZA IZRADU KONKURSNOG RJEŠENJA

- Prilikom izrade Idejnog rješenja poštovati slijedeće propise:
  - Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br. 64/17, 44/18 i 63/18 i 11/19).
  - Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl.list.CG“, br. 48/13 i 44/15).
  - Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“, br. 24/10 i 33/14).
  - Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Sl. list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018)
  - Pravilnik o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

U procesu projektovanja se takođe preporučuje korišćenje i Priručnika za planiranje javnih prostora i Priručnika za planiranje stambenih naselja u Crnoj Gori (Ministarstvo održivog razvoja i turizma Crne Gore, Podgorica, 2015.)

Članovi konkursnog žirija:

1. Mladen Krekić dipl. ing. arhitekture-predsjednik



2. Jadranka Popović dipl. ing. arhitekture-član



3. Čedomir Mijović dipl. ing. arhitekture-član



4. Jelena Vešović dipl. ing. arhitekture-član



5. Mirza Mulić spec. arhitekture –član

