

PROGRAMSKI ZADATAK

KONKURS ZA IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE ZONE K4 SEKTORA 65 DRŽAVNE STUDIJE LOKACIJE „RT ĐERAN – PORT MILENA“

Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Ulica IV proleterske brigade 19
Podgorica
Crna Gora
www.mrt.gov.me

1. Uvod – Državna studija lokacije Sektor 65 – “Rt Đeran – Port Milena”

Studija lokacije je urađena za prostor u zahvatu sektora 65 Prostornog plana područja posebne namjene za morsko dobro i obuhvata turistički kompleks na Rtu Đeran i naseljsku strukturu oko kanala Port – Milena.

Dio projektnog područja smještenog na Rtu Đeran zahvaćen je građevinskim aktivnostima. Izgrađeni objekti su uglavnom ugostiteljskog tipa ili mješovitog stambeno-turističkog tipa. Izvještaji sa lica mjesta govore da izgrađene strukture nisu u saglasnosti sa karakteristikama mjesta što za posljedicu ima veliki seizmički rizik i, čini se, nesprovođenje aktivnosti pod odgovarajućim uslovima bezbjednosti. Rasprostranjena je tipologija jednostrano orjentisanih objekata, što stvara probleme kod unutrašnje ventilacije. Osim toga, pri orijentisanju konstrukcija nije se vodilo računa o boljim klimatskim uslovima i o izloženosti suncu i vjetru, i konačno o tome da se stvori što zdraviji ambijent.

Stambeno područje na sjeveru kanala Port Milena se karakteriše nižim koeficijentom izgrađenosti, raspoređene po slučajnoj orijentaciji što ne dopušta stvaranje boljih klimatskih uslova. Često objekti nemaju dovoljnu međusobnu udaljenost, adekvatnu za pružanje dovoljne privatnosti stanarima, odnosno korisnicima.

Stambeno područje na južnoj obali kanala Port Milena ima veću gustinu. Ispostavlja se da je dio objekata na divlje sagrađen i ne povezan na komunalne infrastrukturne sisteme, tako da postoje ispusti otpadnih voda koji idu direktno u kanal Port Milena. Materijali koji su korišćeni su uglavnom armirani beton i opeka, a često se na posljednim spratovima može vidjeti armatura koja štrči spremna za nastavak gradnje narednog sprata.

Kanal Port Milena se nalazi u stanju velike degradacije koji je zbog nedovoljnog održavanja u pojedinim djelovima uži u odnosu na ušće, što je posljedica činjenice da je postao odlagalište različitih vrsta otpada ali i činjenice da mnogi objekti ispuštaju otpadne vode direktno u kanal.

Sojenice, ribarske kućice od drveta tipične za ovu zonu, zvane "kalimere", locirane su u kanalu Port Milena.

2. Zakonski okvir

Pravni osnov za raspisivanje konkursa za idejno urbanističko rješenje zone K4 Sektora 65 Državne studije lokacije „Rt Đeran – Port Milena“ sa Programskim zadatkom sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, broj 64/17 i 44/18).

Članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore primjenju važeći planski dokumenti donijeti do stupanja na snagu ovog zakona odnosno do roka iz člana 217 ovog zakona.

Značajnim brojem važećih planskih dokumenata, državnih i lokalnih, predviđeno je raspisivanje javnog konkursa za urbanističko-arhitektonsko rješenje, a što je bilo u skladu sa članom 30 derogiranog Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

Polazeći od činjenice da usvojeno urbanističko – arhitektonsko idejno rješenje, prema članu 30 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, predstavlja sastavni dio planskog dokumenta – javni konkursi za urbanističko – arhitektonsko idejno rješenje mogu raspisivati na osnovu sada važećih planskih dokumenata i sporvoditi na način i po postupku

propisanim Pravilnikom o načinu i postupku sprovođenja javnog konkursa („Službeni list CG”, br. 55/13, 38/13, 36/16 i 45/16).

S tim u vezi, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je pripremilo Programski zadatak za izradu Idejnog urbanističkog rješenja zone K4 sektora 65 državne studije lokacije „Rt Đeran – Port Milena“

3. Planski okvir

Planski okvir za izradu konkursnog rješenja je analiza važeće planske dokumentacije za predmetno područje i to:

- Državna studija lokacije, Sektor 65 – “Rt Đeran – Port Milena” („Službeni list CG”, broj 17/10)

Državnom studijom lokacije zona planirana za konkursno rješenje “K4” je opredijeljena za namjenu kolektivno stanovanje sa komercijalnom djelatnošću i zeleni pojas uz saobraćajnicu, i odgovara urbanističkim parcelama 3 i 4 urbanističke zone I, čija je površina 34.168,18m².

4. Lokacija

4.1. Šira lokacija

Konceptom DSL Sektor 65 – „Rt Đeran“ rađen je je u skladu sa postojećom normativom i principima održivog razvoja, uvažavajući specifične lokalne uslove. Planom se nastojalo postići poboljšanje ekonomskih uslova, zaštita okoline i kulterne i prirodne baštine ovog lokaliteta

Kompletan zahvat planskog dokumenta podijeljen je u 4 urbanističke zone, čije su namjene i kapaciteti pažljivo izdimenzionisani usvojenim urbanističkim parametrima.

Imajući u vidu postojeće stanje u samom zahvatu DSL-e (Sektor 65), neplanski sagrađen veliki broj objekata, njihovu namjenu i površinu, kao i nemogućnost potpunog prilagođavanja postojećih građevinskih struktura novoj namjeni, nametnulo se da je kao najracionalnije i najobjektivnije planiranje tih zona za konkursne razrade. Za sve zone koje su predmet razrade (njih 5) DSL-om su definisani su opšti uslovi za konkursnu razradu, kao i urbanistički parametri.

4.2. Mikrolokacija / Predmetna lokacija

Zona planirana za konkursno rješenje “K4” je opredijeljena za namjenu kolektivno stanovanje sa komercijalnom djelatnošću i zeleni pojas uz saobraćajnicu i odgovara urbanističkim parcelama 3 i 4 u urbanističkoj zoni I čija je površina 34.168,18m².

Zahvat ovog konkursnog urbanističkog rješenja je novo planirani gradski “centar na vodi”.

Iz priloženog foto-materijala se vidi da je zona za konkursno rješenje formirana od većeg broja manjih katastarskih parcela koje su vlasništvo više subjekata, kao i da je ista izgrađena sa više slobodnostojećih – bespravni - objekata. Namjena postojećih objekata je mješovita, stanovanje, objekti za ugostiteljsku djelatnost i komercijalne usluge.

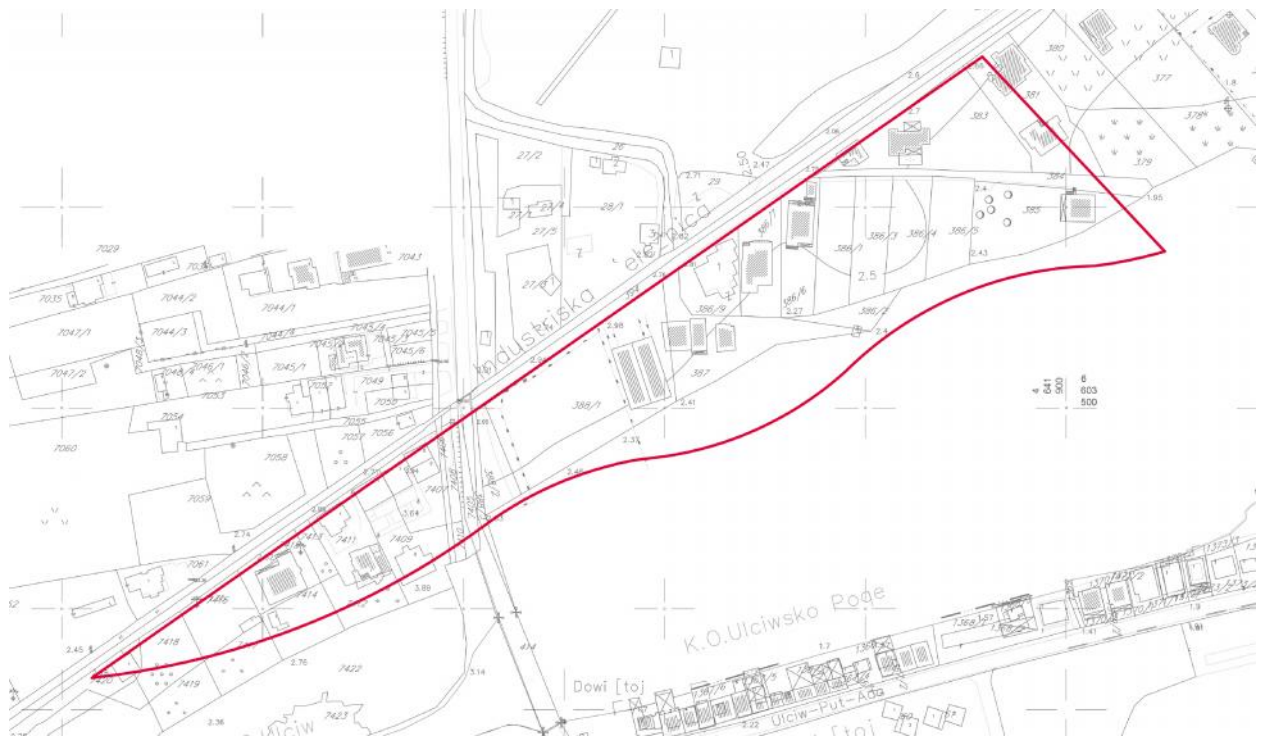
Slika 2 – Predmetna lokacija



ORTOFOTO SA GRANICOM ZAHVATA



KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA

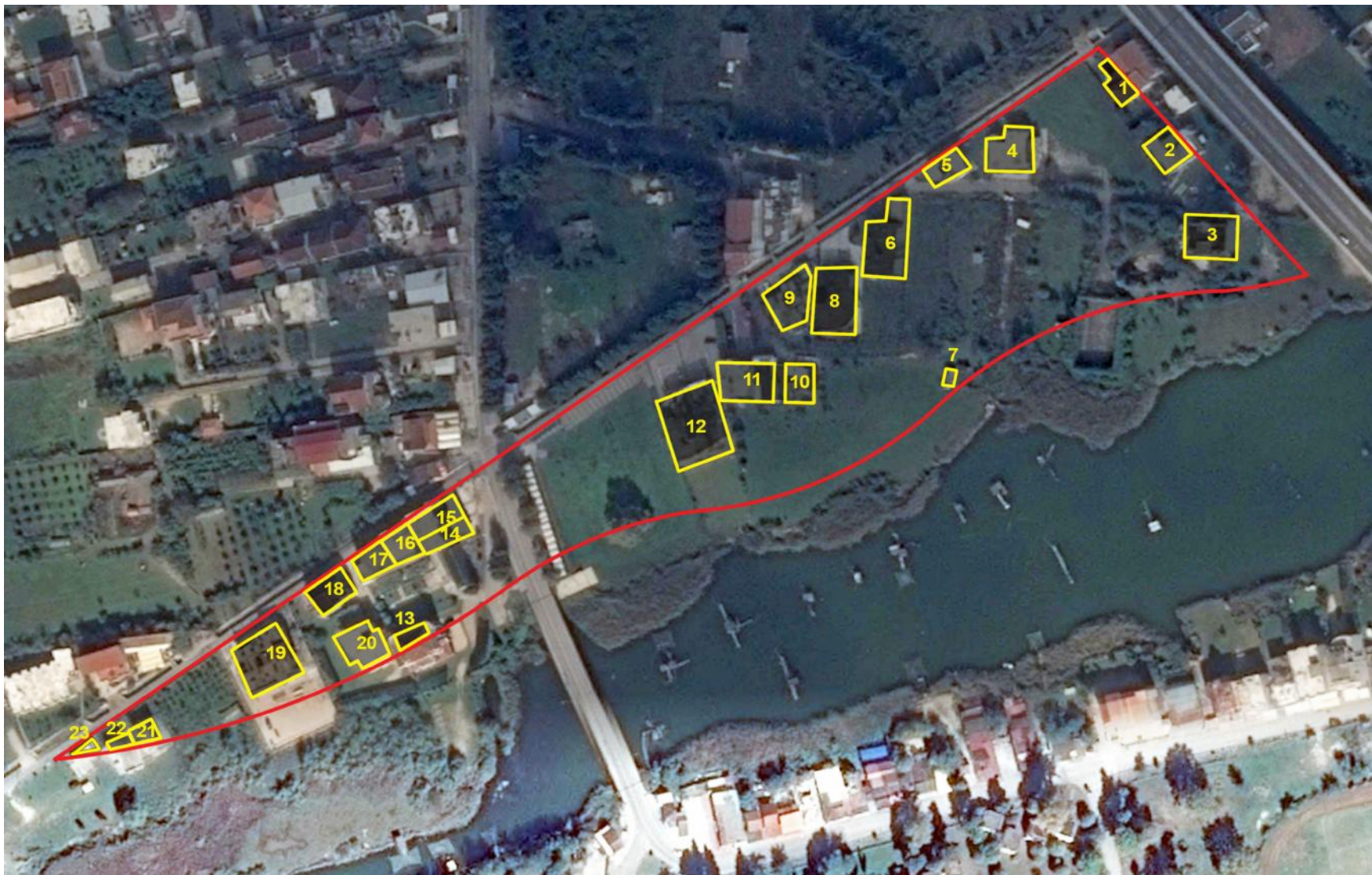


FOTOGRAFIJE SA LOKACIJE





ZAHVAT KONKURSA SA EVIDENCIJOM POSTOJEĆIH OBJEKATA





Objekat 1



Objekat 2



Objekat 3



Objekat 4



Objekat 5



Objekat 6



Objekat 7



Objekat 8



Objekat 9



Objekat 40



Objekat 11



Objekat 12



Objekat 13



Objekat 14



Objekat 15



Objekat 16



Objekat 17



Objekat 18



Objekat 19



Objekat 20



Objekat 21



Objekat 21, 22, 23

5. Predmet i cilj konkursa

Predmet projektnog zadatka je izrada idejnog urbanističkog rješenja zone „K4“ Sektora 65 Državne studije lokacije „Rt Đeran – Port Mlena“.

Potrebno je dati urbanističko rješenje cijele zone s obzirom na ambijentalne vrijednost lokacije i smjernice predviđene DSL-om.

Postojeće objekte potrebno je tretirati na način da se uklpe u novi vizuelni ambijent, odnosno dati preporuke za rekonstrukciju i adaptaciju tih objekata ukoliko su u skladu sa planskim dokumentom.

U cilju dobijanja jedinstvenog uređenog prostora i formiranja reprezentativnog kompleksa, predmet konkursa obuhvata i uređenje terena. Koncept uređenja terena treba da doprinese ukupnom ambijentalnom izgledu prostora.

Osnovni cilj Konkursa je obezbijediti kvalitetno idejno urbanističko rješenje zone na osnovu parametara i preporuka datih od strane Raspisivača Konkursa, a preciziranim u Programskom zadatku na osnovu kojih će moći da se izdaju UT uslovi za pojedinačne parcele.

Od autora se očekuje da, vrednujući i afirmišući zatečene urbane vrijednosti uže i šire lokacije odnosno prostorno-urbane karakteristike, ostvare skladno uklapanje postojećih objekata u novu urbanu strukturu i ponude optimalno funkcionalno rješenje planiranih programskih sadržaja. Očekuje se inovativan pristup kod prostorno-oblikovnih rješenja kao i upotrebe materijala, a u skladu projektovanim rješenjem. Rješenje treba da prikaže zonu „K4“ kao re-urbanizovan, vitalan i sadržajan dio grada prema principima održivosti koja će omogućiti valorijaciju ovo područja i zauzstaviti neplansku gradnju, kao i zadovoljiti potrebe savremenog korisnika prostora, dajući mu identitet i upečatljivost urbanog pejzaža po kome će ovaj zahvat postati prepoznatljiv.

6. Program, parametri i preporuke

6.1. Preporuke i program

Zona planirana za konkursno rješenje “K4” je opredijeljena za namjenu kolektivno stanovanje sa komercijalnom djelatnošću i zeleni pojas uz saobraćajnicu.

Prilikom planiranja urbanističke zone „K4“ potrebno je predvidjeti sve neophodne sadržaje predviđene razradom u okviru DSL-a.

Posebnu pažnju posvetiti:

- dimenzionisanju prostora na osnovu predviđenih kapaciteta;
- fizičkoj strukturi i organizaciji prostora, a u okviru zadate namjene;
- rješavanju uređenja terena, pješačkih i kolskih prilaza objektu;
- ispunjenju funkcionalnih zahtjeva, te racionalnosti i ekonomičnosti rješenja u cjelini.

U postojećim objektima individualnog stanovanja moguće je u prizemljima organizovati uslužne i turističko-ugostiteljske djelatnosti u funkciji turističke ponude. Takođe, u zonama sa istom namjenom planirani su objekti kolektivnog stanovanja čija su prizemlja namijenjena komercijalnim svrhama, a ostale etaže služe u rezidencijalne svrhe.

Preporučuje se maksimalna svijetla visina unutrašnjih prostorija do 3,5m, u prizemlju, i 2.70m na spratovima.

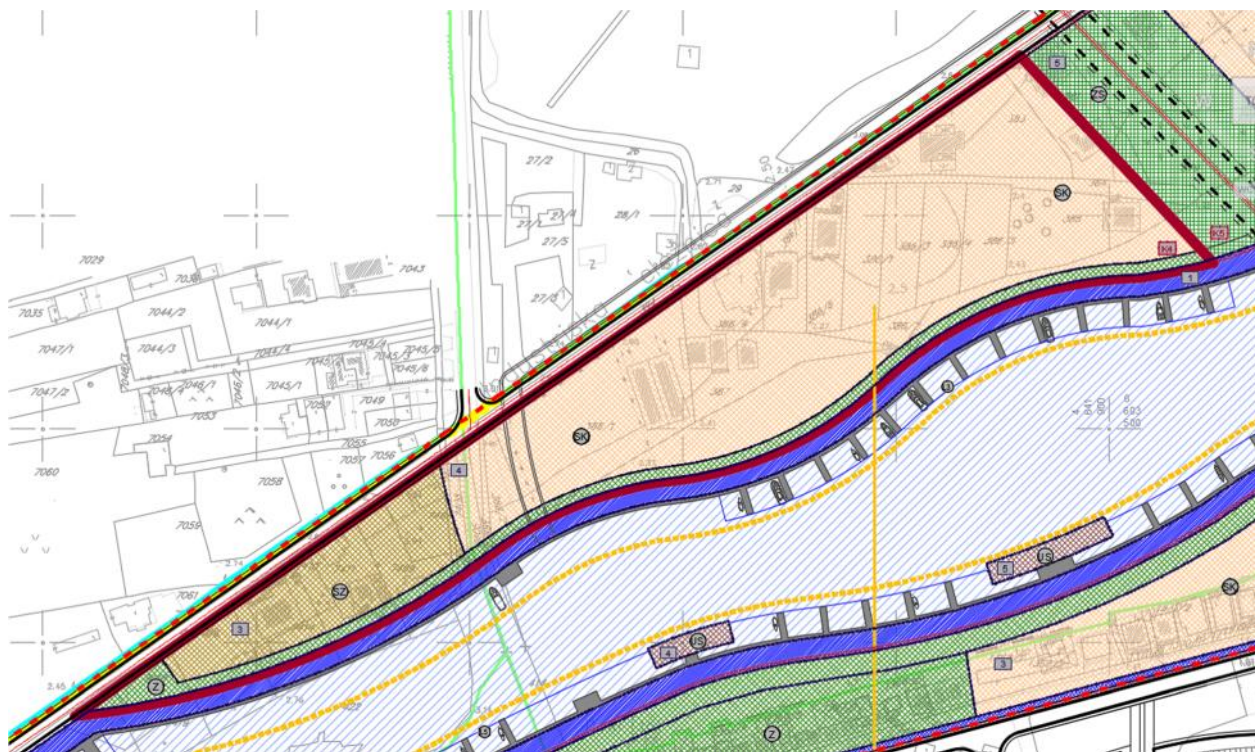
Za ovu kategoriju stanovanja važe svi građevinski i regulacioni uslovi kao za kolektivno stanovanje s tim da je prizemlje ovih objekata namijenjeno komercijalnim djelatnostima. Vrsta djelatnosti koje se razvijaju u zoni stambeno - komercijalne djelatnosti vezana je na svakodnevno snabdjevanje, administrativne sadržaje te na specificne zahtjeve turizma. Na svakoj parceli je predviđena izgradnja stambenog objekta od četiri i više stambenih jedinica, a u prizemlju poslovni prostori raznih namjena. Spratnost predmetnih objekta, kreće se do P+4 (dozvoljava se potkrovlje umjesto četvrte etaže), maksimalni koeficijent zauzetosti urbanističke parcele 38%, i maksimalni koeficijent izgrađenosti parcele 1,85.

Zeleni pojas uz saobraćajnicu (ZS): Ova zona je u planskom dokumentu planirana na prostoru između saobraćajnice i ostalih struktura u prostoru. Planirani široki zeleni pojas prema saobraćajnici i samom kanalu potrebno je obogatiti sa stablima visokih krošnji i autohtonog ukrasnog bilja, kako bi izgrađenim kapacitetima dali punu intimitu i izuzetnu atraktivnost. Svi urbanistički parametri za konkretne urbanističke parcele definisani su u tabeli „pregled ostvarenih kapaciteta, bilansa površina i urbanistički pokazatelji“ priloženoj u dodatnoj dokumentaciji.

Regulacione i građevinske linije precizno su definisane koordinatama, a i date su u grafičkom prilogu Plan parcelacije, regulacije i nivelacije.

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa opštim uslovima po pitanju visina, boja, tipologije gradnje i upotrebe materijala.

Prilikom formiranja urbanističkih parcela, poželjno je da se iste poklope sa katastarskim parcelama, u skladu sa prostornim mogućnostima.



Slika 1 - Izvod iz DSL-a Sektor 65 – "Rt Đeran", Opština Ulcinj, sa granicom obuhvat

6.2. Parametri

Predmet konkursa je izrada idejnog urbanističkog rješenja zone „K4“ sektora 65 Državne studije lokacije „Rt Đeran – Port Milena“, Opština Ulcinj, na lokaciji koja obuhvata urbanističke parcele br. 3 i 4, odnosno djelove katastarskih parcela br. 381/2, 381/1, 383/1, 383/2, 383/3, 383/4, 384, 385, 386/1, 386/2, 386/3, 386/4, 386/5, 386/6, 386/7, 386/9, 387, 388/1, 388/2, 388/3, 388/4, 388/5, 388/6, 388/7, 388/8, 388/9, 7410, 7408, 7406, 7407, 7409/1, 7409/2, 7412, 7411, 7413, 7415, 7414, 7417, 7416, 7418, 7420, KO Ulcinj, Opština Ulcinj. Ukupna površina zahvata konkursa iznosi 34.168,18 m².

Maksimalni koeficijent zauzetosti urbanističke parcele je 38%, i maksimalni koeficijent izgrađenosti parcele je 1.85.

Predmetna lokacija zahvata konkursa označena je karakterističnim koordinatnim tačkama, definisanim na grafičkim priložima koji čine dio konkursnog materijala iz Poglavlja 8.2 ovog Programskog zadatka.

U tabeli 1 su prikazani zatečeni-postojeći urbanistički parametri za postojeće objekte koji će biti tretirani konkursnim rješenjem.

Zona konkursa	Urb. parcela	Kat. parcela	Površina katastarske parcele /m2/	Vlasništvo	Namjena	Oznaka objekta u zoni konkursa	ostvareni indeks zauzetosti	ostvarena površina pr zemlja /m2/	ostvareni indeks izgrađenosti	ostvarena BGP /m2/	ostvarena spratnost	
K4	3	7415	940.81	privatno	sz	A27	0.44	411.14	0.44	411.14	P	
		7411	1,065.84	privatno	sz	A28	0.14	152.74	0.43	458.22	P+2	
		7407	1,044.02	privatno	sz	A31				590.07	P+3	
		7409	1,469.10	privatno	sz	A30	0.19	196.69	0.57	590.07	P+2	
	4	388/1	4,990.49	privatno	SK	A32	0.17	171.67	0.30	171.67	P	
						A33		667.44		1,334.88	P+1	
		387		drzavno	SK	A34	-	322.05	-	966.15	P+2	
		386/9	998.67	privatno	SK	A35	0.40	401.17	0.40	401.17	P	
		386/7	1,099.26	privatno	SK	A36	0.32	354.40	0.97	1,063.20	P+2	
		386/6	1,166.90	privatno	SK	A37	0.25	293.05	0.75	879.15	P+2	
		383	2,795.49	privatno	SK	A38	0.10	270.74	0.10	270.74	P	
		381	2,154.40	privatno	SK / ZS	A39	0.26	305.40	0.53	610.80	P+1	
	A40					262.95		525.90		P+1		
	4	385	2,100.55	drzavno	SK	A41	0.11	230.39	0.33	691.17	P+2	
	UKUPNO K4:			19,825.53				0.22	4,396.97	0.48	9,445.67	

Tabela 1: Izvod iz DSL-a sektor 65 „Rt Đeran – Port Milena“ - pregled zatečenih - postojećih urbanističkih parametara za objekte

6.3. Spratnost

Maksimalna spratnost objekata je P+4 (dozvoljava se potkrovlje umjesto četvrte etaže).

6.4. Uređenje terena

Uređenje terena treba da obezbijedi formiranje jedinstvene, reprezentativne i funkcionalne cjeline. Postojeći biljni fond potrebno je tretirati kroz očuvanje i uklapanje postojećih vitalnih i dekorativnih stabala. Kroz funkcionalno zoniranje slobodnih površina i očuvanje autentičnih pejzažno-ambijentalnih vrijednosti na lokaciji, a uz rješavanje neophodnih komunikacija potrebno je naglasiti značaj i arhitekturu objekata i sadržajno oplemeniti čitav prostor. Poseban naglasak dati uređenju prilaza parcelama i pojasu uz kanal Port Milena. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savlađuju stepenicama, moraju imati i rampe širine i nagiba prema važećem Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Materijalizacijom i oblikom slobodnih površina omogućiti vizuelno povezivanje kompletne konkursne zone, uz davanje prednosti prirodnim materijalima.

7. Sadržaj konkursnog rada

Obim i nivo obrade konkursnog rješenja dati tako da urbanističko rješenje sadrži sljedeće elemente:

7.1. Tekstualni dio

Svaki konkursni rad sadrži tekstualni dio prezentovan u sveskama A3 formata sljedećeg sadržaja:

- Uvodni dio
- Analitički dio (prirodni potencijali i ograničenja, izgrađenost prostora, stanje životne sredine)
- Polazišta i opšti ciljevi
- Koncept rješenja - obrazloženje koje se odnosi na urbanističko rješenje sa osvrtom na uređenje pojasa uz kanal Port Milena i revitalizaciju postojećih struktura
- Tabela sa ostvarenim bruto površinama, koeficijentima i spratnošću kao i procentom ozelenjenosti na nivou plana;
- Broj smještajnih jedinica i jedinica ostalih namjena;
- Preporuke za arhitektonsko oblikovanje objekata.

Tekstualni dio sadrži i dodatne informacije za koje učesnik procijeni da su od važnosti za predloženo rješenje.

7.2. Grafički dio

- Situacija zahvata sa širim okruženjem - postojeće stanje sa prikazom prostornih elemenata i odnosa unutar zahvata, kao i odnos sa neposrednim i širim okruženjem, istaknutim reperima koji utiču na urbanističko-arhitektonsko definisanje budućeg prostornog zahvata;
- Plan namjene površina – postojeće i planirano stanje;
- Plan fizičkih struktura;
- Plan zelenih i slobodnih površina;
- Plan parcelacije, nivelacije i regulacije;
- Sinhron plan infrastrukture
- Prikaz karakterističnih prostornih segmenata – odabrani djelovi prostora, koji čine posebne oblikovne i funkcionalne cjeline, prikazani kroz situaciju, presjeke i izglede
- Dodatni prilozi po izboru Autora.

Grafički dio treba da bude u razmjeri 1:2500, 1:1000 i 1:500 u zavisnosti od nivoa detaljnosti konkretnog priloga.

Obavezan prilog je trodimenzionalni prikaz rješenja (render).

8. Konkursni materijal

8.1. Tekstualni dio

- Raspis Konkursa;
- Programski zadatak.

8.2. Grafički dio

- Izvod iz katastarske podloge KO Ulcinj sa naznačenom granicom zahvata;
- Geodetska podloga predmetne lokacije;
- Izvod iz Državne studije lokacije, sektor 65 – „Rt Đeran – Port Milena“
- Katalog fotografija.