



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

ZAVRŠNI IZVJEŠTAJ ŽIRIJA

konkursnog zadatka za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje hotelskog resorta „Miločer“ u zahvatu Prostornog plana opštine Budva i Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro.

RASPISIVAČ KONKURSA

Raspisivač konkursa je Ministarstvo održivog razvoja i turizma, adresa: IV Proleterske br.19, Podgorica po zahtjevu investitora: „Adriatic Properties“ d.o.o Miločer bb, Sveti Stefan

PREDMET KONKURSA

Izrada Idejnog konkursnog urbanističko-arhitektonskog rješenja za lokaciju hotelskog rizorta „Miločer“ obuhvata u sljedeće cijele i djelove katastarskih parcela : 986, 970, 985, 989, 991, 990, 1899/1, 992, 993, 995, 996, 997, 998/1, 998/2, 1000, 999, 1004, 1005, 1006, 1007, 1003, 1002, 1001, 1012, 1011, 1009, 1013, 1014, 969/2, 969/1, 968, 1016, 967, 965, 966, 1017, 1019/1, 1021, 1023, 1024, 1032, 1031, 1025, 1026, 1028, 1029, 1030, 1038, 1033, 1034, 1035, 1081, 1325, 1036, 1037, 1043, 1042, 1041, 1040, 1039, 1045, 1046, 1047, 1049, 1044, 1049, 1051, 1050, 1054, 1022, 1078, 1074, 1882, 1077, 1073, 1071, 1062, 1060, 1061, 1063, 1070, 1075, 1076, 1074, 1079, 1055, 1056, 1091, 1090, 1072, 1092, 1069, 1068, 1067, 1086, 1087, 1058, 1064, 1065, 1066, 1057, 1048, 1053 KO Sveti Stefan. U zonu zahvata konkursa ulaze i plaže na parcelama 1877, 1879, 1881 KO Sveti Stefan.

Konkurs za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje je međunarodni, pozivni, idejni, jednostepeni i anonimni.

ČLANOVI ŽIRIJA

Za ocjenu radova imenovan je konkursni žiri u sastavu od 7 (sedam) članova:

1. Doc.Dr. Veljko Radulović, dipl.ing.arh - predsjednik žirija, stručni član
2. Prof. Branislav Mitrović, dipl.ing.arh - stručni član
3. Dijana Vučinić, spec.sci.arh - član, Ministarstvo održivog razvoja i turizma
4. Mr.Lidija Ljesar, dipl. konzervator i restaurator - stručni član
5. Dejana Marković, dipl.ing.arh - stručni član
6. Theofanis Stathis - u slučaju odsustva njegova zamjena je Angeliki Adam - član, Adriatic properties d.o.o
7. Anica Terzić - član, Adriatic properties

Stručni izvjestioci konkursa su Nikoleta Branković, spec.sci.arh, Anja Amidžić, spec.međunarodnih odnosa, Nikola Petrović, dipl.pravnik i Jordanka Mršulja.

PODACI O ŽIRIRANJU

Kako je propisano Pravilnikom o načinu i postupku sprovođenja konkursa, izvjestioci konkursa su 18.09.2015.godine pristupili otvaranju, pregledu i razvrstavanju pristiglih konkursnih radova. Zvanično je pristiglo osam radova, koji su u trenutku prijema ispunili minimalne zahtjeve definisane raspisom konkursa, te nijedan rad nije isključen iz daljeg ocjenjivanja. Nakon otvaranja i pregleda pristiglih radova i sačinjavanja zapisnika o istom, izvjestioci su zapisnik i konkursne radove dostavili članovima žirija.

Održane su ukupno četiri plenarne sjednice žirija i o istima su začinjeni zapisnici koji predstavljaju sastavni dio završnog izvještaja.

U postupku žiriranja primjenjivane su smjernice definisane:

- Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata Crne Gore ("Sl. list Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14);
- Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Sl. list Crne Gore", br. 24/10 i 33/14);
- Pravilnikom o načinu i postupku sprovođenja javnog konkursa, donešenog od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore.

Zadatak žirija je bio da odabere najbolje i najcjelishodnije Idejno arhitektonsko-urbanističko rješenje koje će svojim primijenjenim rješenjima:

- na najefikasniji način valorizovati ukupni potencijal parcele i njenih kontaktnih zona,
- ostvariti skladnu arhitektonsko – urbanističku formu sa kvalitetno definisanim funkcijama,
- na kvalitetan način uvažiti i nadgraditi postojeći arhitektonski, predioni i geomorfološki kontekst,
- u skladu sa najsavremenijim standardima uvažiti potrebu za: energetsom efikasnošću planiranih objekata i primjenom alternativnih izvora energije,

Svrha, oblast i cilj izrade konkursa su bili detaljnije definisani u raspisu konkursa, pri čemu je kroz sistem vrijeđnovanja dat naglasak na valorizaciji ukupnih potencijala parcele i kontaktnih zona kao i projektovanju sadržaja kojima će se dobiti veći stepen kvaliteta turističkog standarda. Od učesnika na konkursu se očekivalo i da arhitektonsko oblikovnim rješenjem postignu odgovarajući prostorni i funkcionalni kvalitet objekta uz postizanje ambijentalne i pejzažne usklađenosti, ekoloških i racionalnih, ekonomskih kvaliteta.

Prema zadatku konkursa naglasak je dat na dobijanju urbanističko – arhitektonskog rješenja koje će se moći primjenjivati u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list RCG", broj 51/08, 34/11 i 35/13).

TOK RADA ŽIRIJA

Plenarne sjednice žirija održavane su u period od 21.09.2015.godine do 25.09.2015.godine i na sjednicama su sačinjeni zapisnici, koji predstavljaju sastavni dio završnog izvještaja žirija. Nakon nekoliko radnih sesija, žiri je bio jednoglasan u ocjeni da nijedan rad nije u punom kapacitetu postigao uspjeh i ravnomjeran kvalitet na svim lokacijama, te da time i neispunjava

uslove da bude nagrađen prvom nagradom. U ovim okolnostima Žiri je nakon prve selekcije definisao tri rada koji se izdvajaju svojim potencijalima u smislu mogućeg rangiranja i dodjeljivanja ostalih nagrada. Nakon diskusije i uporedne analize žiri je jednoglasno donio odluku o dodijeli nagrada.

RANG LISTA

- Prva nagrada – nije dodijeljena
- Druga nagrada - ravnopravna podjela rad sa šifrom 00053– 16 000 €
- Druga nagrada - ravnopravna podjela rad sa šifrom GA20073 – 16 000 €
- Treća nagrada: šifra D 1159– 8 000 €

Obeštećenja :

- Rad pod šifrom RCS1000 – 3000 €
- Rad pod šifrom 140415 – 3000 €
- Rad pod šifrom 23772 – 3000 €
- Rad pod šifrom ISOHYPSO - 1500 €
- Rad pod šifrom 27142010 – 1500 €

Finalna bodovna tabela žirija za nagrađene radove i svaki kriterijum pojedinačno data je u prilogu ovog izvještaja.

Pozivajući se na diskreciono pravo tu odluku Žiri smatra završnom.

IZVJEŠTAJ ŽIRIJA O NAGRAĐENIM RADOVIMA

00053 - Podjeljena druga nagrada

Poseban kvalitet ovog rada prepoznat je u visokom setpenu profesionalne pismenosti koja se ogleda u dobroj funkcionalnoj razradi čitavog kompleksa, dosljednim urbanističkim rješenjima baziranim na jasno pokazanom stavu prema zatečenom kontekstu. Istovremeno je ilustrovana i promišljena odmjeranost u organizaciji pojedinih sklopova, a prije svega hotelskih vila, i sadržaja u zoni Svetog Stefana. Upravo je urbanističko rješenje ove zone, za lokacije 22, 23, 24, 25, i 26, kao i lokacija 14 i 15, prepoznato kao posebno vrijedno u smislu dalje razrade i eventualne implementacije u planski dokument. Dispozicija predmetnih sadržaja na ovim lokacijama, međusobni odnos i matrice komunikacija, prevashodno pješačkih ilustruju posebnu senzitivnost prema postojećem kontekstu, njegovim prirodnim i pejzažnim elementima, ali i funkcionalnim pravcima kretanja. Adekvatno rješenje oslobađanja partera na lokaciji 24 i planiranja pjacete u blagom nagibu ka poluostrvu, predstavlja posebnost ovog rada koju žiri afirmiše kao promišljenu i korisnu u smislu oslobađanja i kultivisanja površine ispred samog poluostrva. U tom smislu žiri sugeriše dalju razradu partera, a kako bi se u punom kapacitetu iskoristili ovako oslobođeni potencijali predmetne zone. Istovremeno se predlaže dodatna provjera pozicije, oblika i gabarita kongresnog centra, posebno dvorane, jer je ovako definisana kao predominantan element sklopa koji je najviše

prisutan u vizuri kolskog pristupa na plato Svetog Stefana, što devalvira prethodno opisani kvalitet oslobađanja partera ove zone.

Funkcionalna organizacija ostalih sadržaja je adekvatna, posebno u dijelu inverznih orijentacija dnevnih zona apartmana na lokaciji 22, dok se sugeriše preispitivanje ovakvog koncepta na lokaciji 25, prije svega zbog nivelacija lokacije koja omogućuje izvjesnu privatnost u odnosu na pristupnu ulicu.

Garaža i vešeraj na lokaciji 26 percepirani su kao logičan funkcionalni odgovor na uslove konteksta i poziciju pristupnih ulica. Primjena polunivoa racionalizovaće spratnosti i kaapcitate garaže. Artikulacija fasade u drvenim brisolejima je legitimana instrument, ali se sugeriše njegova dorada u smislu potencijalnog ozelenjavanja vertikalnih površina usled potrebe za "vizuelnom asimilacijom" gabarita ovog objekta i njegove pozicione eksponiranosti u vizuri sa poluostrva.

Arhitektonska rješenja objekata su logična i odmjerena, prevashodno zasnovana na jednostavnoj stereometriji sklopova, minimalnim erkernim ispustima, autentičnoj materijalizaciji, što je sve u funkciji pravilne i odmjerene interpretacije arhitektonskog naslijeđa koje je prisutno u užem i širem kontekstu, a svakako je jedna od osnovnih prostornih i kulturnih činjenica u zoni obuhvata konkursa.

Grafička prezentacija rada je svedena, precizna i jasna iako nedostaje dovoljan broj trodimenzionalnih vizuelizacija što je neophodno dopuniti u daljoj razradi. Žiri pohvaljuje prisustvo, izraz i obradu dostavljene makete.

Rješenje vila na lokacijama 2, 3, 4, 5 i 6 je uspješno, prije svega u komponovanju volumena njihovih gabarita, adekvatnoj arhitektonici i asimilaciji postojećih fasadnih ovojnica u nova kompoziciona rješenja. Funkcionalno rješenje omogućuje konzumaciju parkovskog ambijenta uz istovremenu ekskluzivnost i intimnost boravišnih zona na otvorenom. Materijalizacija i osnovna arhitektonika naslijeđena je iz postojećih objekata i bazirana je na njihovoj kamenoj oblozi i sekundarnoj plastici. Prepoznaje se uslovljenost funkcionalne orijentacije vila pozicijom hotela u neposrednoj blizini, što se može preispitati obzirom na manjkavosti koje žiri konstatuje u smislu urbanističke postavke hotela.

Hotel na lokaciji 1 je organizovan u izduženom sklopu koji se proteže skoro čitavom dužinom parcele, a pozicioniran bliže pristupnoj kolskoj saobraćajnici. Ovime je oslobođen sjeverozapadni dio lokacije uz mogućnost orijentacije smještajnih jedinica na tu zonu i djelimično sagledavanje mora na sjeverozapadnom dijelu horizonta, ka naselju Pržno. Iako je funkcionalna organizacija hotela logična i doslijedna prethodno definisanom gabaritu, žiri konstatuje da centralizacija sadržaja i posebno smještajnih kapaciteta hotela na ovoj lokaciji devalvira njene osnovne prednost i ambijentalni karakter parka u kome se nalazi. Predloženi sklop je predominantan, dijeli lokaciju i u potpunosti uskraćuje sjeverozapadnu orijentaciju vilama, koje ostaju u zaleđu. Ovaj utisak nemože biti eliminisan ni podužnim elementom zida od drvenih brisoleja koji razvija zahvalnu temu "oprostorene komunikacije" i emituje pozitivne vizuelne senzacije tokom kretanja pristupnom saobraćajnicom. Pored pohvala za jasnoću iskazanog stava prema kontekstu, žiri je mišljenja da se ovim lokacijama mora pristupiti uz određenu mjeru kompromisa u prostornim intervencijama.

GA20073 - Podjeljena druga nagrada

Predmetni rad ilustruje temeljit i sveobuhvatan pristup svim predmetnim lokacijama sa prepoznatljivim pokušajem interpretacije tipologije postojećih objekata, a prije svega *Dvorca Miločer* i postojećih vila u zoni današnjeg hotela. Rad ima naglašeno senzitivn stav prema potrebi uspostavljanja relacije sa intezivno prisutnim zelenilom, što je u većem broju loacija i rezultovalo u adekvatnom projektantskom odgovoru.

Poseban kvalitet rada Žiri konstatuje u urbanističkoj postavci novog hotela *Kraljičina plaža*, na lokaciji 1. Ovaj rad se izdvojio od ostalih upravo po konceptu funkcionalno i površinski najzahtjevnijeg gabarita - budućeg hotela. Autori uspijevaju da diverzifikuju sadržaje i traženu površinu na nekoliko gabarita koji su funkcionalno povezani u najnižim etažama, i time formiraju urbani sklop koji je prožet etapama autohtonih zelenila, posebno u dijelu geometrijskog težišta lokacije, u zoni ulaza u hotel i hotelske apartmane. Ovdje se formira zona "novog parka" i to pretežno od onih stabala koja se presađuju. Time zeleni fond koji predstavlja osnovni ambijentalni sadržaj i vrijednost lokacije biva ponovno afirmisan kroz novu poziciju i ambijentalnu ulogu.

Dispozicija a osnovnih volumena ovako formiranog sklopa, definiše slobodnu, neizgrađenu površinu u sjeverozapadnom dijelu lokacije 1, a u kontaktnoj zoni sa neposrednim kućama u Pržnom, što se prepoznaje i vrijednuje kao kontekstualan gest.

Predložena arhitektonika zasnovana je na kontinualnim, stepenasto dinamiziranim i ozelenjenim potezima terasa, kojima se podržava prethodno opisan urbani sklop. Ovo rješenje je u službi građenja "arteficijalne topografije", novog "ozelenjenog brijega" što jeste legitiman instrument prostornog ponašanja u zatečenom ambijentu i dinamičnoj topografiji predmetne lokacije. Autori nagrađenog rada detaljno razrađuju načine implemetacije rješenja pejzažne arhitekture koja su posebno važna u ukupnoj slici budućeg sklopa i time u doživljaju njegovog arhitektonskog karaktera.

Žiri sugerije dodatnu razradu funkcionalnih šema, posebno u dijelu prizemlja hotela, afirmaciju javnih sadržaja hotela u smislu njihovog kapaciteta, osvijetljenosti i pristupačnosti. Posebnu razradu zahtjevaju fasadne ravni objekta, u smislu materijalizacije, rješenja punih i ostakljenih površina, eventualnih elemenata zastora, sjenila, i pregrada među terasama smještajnih jedinica.

Predložena rješenja hotelskih vila na lokacijama 2, 3, 4 ,5 i 6 predstavljaju funkcionalan odgovor na visoke standarde stambenog i turističkog konfora, organizovanih u volumetrijski svedenim i kompaktnim kubusima. Materijalizacija i osnovna arhitektonika naslijeđena je iz postojećih objekata i bazirana je na njihovoj kamenoj oblozi i sekundarnoj plastici. Žiri pohvaljuje uzore, prepoznaje težnju za nastavljajem i djelimičnom dogradnjom kulturnog identiteta ovih lokacija, ali ukazuje na nedovoljno pokazanu vještinu artikulacije fasadnih površina i postignutih proporcija arhitektonskog sklopa. Naglašavanje Iste konstatacije i primjedbe odnose se na lokacije 14, 22, 24 i 25. Organizacija poslovnog centra na lokaciji 24 pokazuje manjkavosti u proporciji poslovnih prostora-butika, kao i u orijentaciji dnevnih zona smještajnih sadržaja na prvoj etaži. Ovo se održava i na frontalni izgled sklopa koji ima manjkavosti u proporciji lučnih elemenata trema, ritmu i veličini otvora na prvoj etaži.

Objekat garaže na lokaciji 26 ima manjkavosti u organizacionoj šemi kretanja vozila, odnosno izmještanju kosih rampi u poseban volumen koji je vizuelno prisutan u zaleđu objekta.

Preporuka je na denivelisanim terenima koristiti polunivoe sa pravim rampama čime se racionalizuju kapaciteti i visine ukupnog sklopa garaže.

Grafički izraz priloženih materijala ne ilustruje predložena rješenja na adekvatan način, posebno u dijelu prostornih simulacija, i nejasne prezentacije parternog uređenja u smislu materijalizacije, regulacije, nivelacije, plasmana pješačkih i kolskih tokova. Posebnu razradu zaslužuje plato sa bazenom koji je potrebno definisati u smislu finalnog oblika vodene površine, obrade okolnog platoa, pejzažne arhitekture i funkcionalnih zona korištenja. Žiri sugeriše izostavljanje planirane pergole iznad kolskih saobraćajnica.

U smislu svega navedenog žiri sugeriše dalju doradu materijala, preciziranje i jasno ilustrovanje rješenja, a sve navedeno prije dalje procedure i eventualne implementacije rješenja u planski dokument.

D 1159 - Treća nagrada

Kvalitet ovog rada ogleda se u nivou razrade konkursnog rješenja, posebno kod hotela - kako kod funkcionalne organizacije cijelog sklopa tako i kod detaljne razrade pojedinačnih zona. Programski sadržaji sa smještajnim zonama organizovani su u dva trakta sa tampon zonom između u vidu atrijuma. Ova zona je javni prostor sa drvoredom u prizemlju što je vrlo afirmativno u smislu uvođenja konteksta mikrolokacije. S druge strane, ovaj atrijum nije dovoljno integrisan sa okolinom, što je moglo biti implementirano kroz više intervencija.

Smanjenje vertikalne raspoređivanjem sadržaja na dugačke kubuse, kao i povlačenje fasade vertikalno je značajno, ali su ovako dugački frontovi previše agresivni za lokaciju Miločerskog parka.

Vile su funkcionalne i dobro razrađene u osnovama. Kod vizuelnog izraza ovih vila autor se odaljio u odnosu na kulturno-istorijski kontekst Miločerskog kompleksa gdje se očekuje izvjestan kontinuitet.

ZAKLJUČAK

Predmetni konkurs predstavljao je poseban profesionalni izazov za sve njegove učesnike ali i za proces žiriranja, odnosno vrijednovanja ponuđenih rješenja. Atraktivnost, osjetljivost, slojevitost i memorija lokacije Miločerskog parka i Svetog Stefana, imperativ je za visoke standarde arhitektonske i urbanističke prakse kojom se pristupa zadatku konkursa, i kojom se koncipira, organizuje i oblikuje njegov zahtjevan programski sadržaj.

Broj lokacija, njihova raznovrsnost, broj i karakter uticajnih faktora, te programski zahtjevi, definisali su veoma složen i zahtjevan pristup koji je podrazumjevaao i ozbiljne resurse za njihovu projektnu realizaciju.

Preporuke komisije :

Usljed prepoznatih nedostataka nagrađenih radova, a u funkciji afirmacije njihovih realnih potencijala i kvaliteta, žiri sugeriše djelimičnu doradu materijala, u smislu preciziranja i jasnijeg ilustrovanja rješenja, a sve navedeno prije dalje procedure i eventualne

implementacije rješenja u planski dokument. Žiri izražava mogućnost da, po potrebi, bude konsultovan nakon eventualnih dorada.

U prilogu završnog izvještaja žirija nalazi se Tabela sa prikazom ostvarenih urbanističkih parametara nagrađenih radova, kao i precizne preporuke za dalju implementaciju i razradu.

Sugerišemo da se u planskoj implementaciji poštuju svi urbanistički parametri propisani konkursnim zadatkom. U fazi implementacije nagrađenih rješenja u planski dokument treba poštovati urbanistički koncept nagrađenih radova, spratnosti, građevinske zone i ključne elemente arhitektonskog koncepta. Isti se može i treba dodatno unaprijediti u kasnijim fazama razrade tehničke dokumentacije, a nakon izdavanja urbanističko tehničkih uslova.

Žiri sugeriše raspisivaču da organizuje objedinjavanje dopunjenih konkursnih materijala u cilju formiranja jedinstvene i usaglašene planske dokumentacije.

Takođe, autori radova kojima je dodijeljena druga nagrada imaju obavezu da, u roku od tri sedmice, radove dopune u skladu sa tačkom 6.3 raspisa konkursa, a u dijelu koji se odnosi na sadržaj nagrađenog rada i to na način da isti sadrži :

Tekstualni dio:

- uvodni dio,
- analitički dio (prirodni potencijali i ograničenja kopna i akvatorija, tehničko - infrastrukturni sistemi i komunalna opremljenost, izgrađenost prostora, prirodna i kulturna baština i stanje životne sredine),
- plansko - projektantsko rješenje (planski model namjene površina, tehnički sistemi komunalna opremljenost i objekti javnih funkcija, idejna rješenja objekata, UTU za svaku urbanističku parcelu, demografska i ekonomsko tržišna projekcija i faze i dinamika realizacije, mjere za izgradnju i opremanje prostora, mjere za unaprjeđenje životne sredine, itd.),
- plan mjera, uslova i režima zaštite graditeljskog nasljeđa;

Grafički dio:

- zvaničnu topografsku kartu, odnosno zvaničan topografsko – katastarski plan ili drugu ažurnu i ovjerenu podlogu sa granicom plana,
- plan namjene površina,
- plan mjera, uslova i režima zaštite životne sredine, prirode;
- plan mjera, uslova i režima zaštite graditeljskog nasljeđa;
- stanje i plan zelenih i slobodnih površina,
- stanje i plan saobraćajne infrastrukture,
- stanje i plan hidrotehničke infrastrukture,
- stanje i plan elektroenergetske infrastrukture,
- stanje i plan telekomunikacione infrastrukture,
- plan parcelacije, nivelecije i regulacije,
- plan sa smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta (faze realizacije, oblici intervencija i dalja planska razrada).

Takođe, s obzirom da nagrađeno rješenje postaje sastavni dio Prostornog plana opštine Budva i Prostornog plana područja posebne namjene za Morsko dobro u skladu sa članom 60a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. ("Sl. list Crne Gore", br. 51/08, 40/10, 34/11,35/13, 33/14), sugerišemo konsultacije sa ovlašćenim planerskim kućama iz Crne Gore.

Nakon korekcije, žiri sugeriše da se rad dostavi izvjestiocima konkursa i eventualno žiriju koji bi izvršio uvid i potvrdio adekvatnost korekcije.

Za sve promjene koje mogu nastati u suprotnosti sa ovim izvještajem odgovornost ne snose članovi Žirija predmetnog konkursa.

Nakon potpisivanja izvještaja, u skladu sa članom 41 Pravilnika o načinu i postupku sprovođenja javnog konkursa, žiri pristupa otvaranju koverti sa naznakom autor i utvrđuje identitet autora konkursnih radova, upoređivanjem radnih šifri i šifri radova. Izvještaj o otvaranju koverti nalazi se kao prilog Završnog izvještaja žirija.

Obradila
Nikoleta Brankovic, izvjestilac

ŽIRI

1. Doc.Dr. Veljko Radulović, dipl.ing.arh - predjednik žirija _____
2. Prof. Branislav Mitrović, dipl.ing.arh - član _____
3. Dijana Vučinić, spec.sci.arh - član _____
4. Mr.Lidija Ljesar, dipl. konzervator i restaurator - član _____
5. Dejana Marković, dipl.ing.arh - član _____
6. Za Theofanis Stathisa - član _____
7. Anica Terzić, član _____

U Podgorici, 25.09.2015. godine