

PITANJA I ODGOVORI U VEZI SA MEĐUNARODNIM KONKURSUM ZA URBANISTIČKO-AHITEKTONSKO IDEJNO RJEŠENJE BLOKA A1, U OKVIRU PRVE FAZE REALIZACIJE NASELJA „VELJE BRDO“

Napomena: Imajući u vidu da se konkurs sprovodi na crnogorskom jeziku, sva pitanja su prevedena i odgovori dati na crnogorskom jeziku.

- 1. Da li će engleska verzija konkursne dokumentacije biti objavljena na zvaničnoj internet stranici?**

Ovim putem Vas obavještavamo da je Konkurs međunarodnog karaktera, međutim, u skladu sa pravilima utvrđenim Raspisom, Konkurs se raspisuje i sprovodi na crnogorskom jeziku. S tim u vezi, obavještavamo Vas da je konkursna dokumentacija dostupna isključivo na crnogorskom jeziku, te da se konkursno rješenje mora dostaviti na crnogorskom jeziku.

- 2. Konkurs je međunarodnog karaktera, međutim Raspis i Konkursni zadatak nijesu dostupni na engleskom jeziku. Da li je moguće dobiti njihove verzije na engleskom jeziku?**

Pogledati odgovor na pitanje broj 1.

- 3. Grafička dokumentacija ne sadrži AutoCAD fajl sa prikazom lokacije obuhvaćene Konkursom. Da li je moguće dobiti navedeni fajl?**

Kompletna konkursna dokumentacija dostupna je za preuzimanje na zvaničnoj internet stranici Ministarstva.
<https://www.gov.me/clanak/medunarodni-konkurs-za-urbanisticko-ahitektonsko-idejno-rjesenje-bloka-a1-u-okviru-prve-faze-realizacije-naselja-velje-brdo>

- 4. Ljubazno Vas molim za informaciju u vezi sa jezikom koji je propisan za izradu i predaju konkursnog rada. Molimo Vas da potvrdite da li se konkursni materijali (prezentacioni paneli, crteži i tekstualno obrazloženje) mogu dostaviti na engleskom jeziku ili je njihovo dostavljanje isključivo na crnogorskom jeziku obavezno.**

Pogledati odgovor na pitanje broj 1.

5. Zvanična dokumenta Konkursa su na crnogorskom jeziku, iako je Konkurs naveden kao međunarodni. Ovim putem bismo željeli da Vas zamolimo za pojašnjenje da li su inostrani timovi u obavezi da svoja konkursna rješenja dostave isključivo na crnogorskom jeziku ili je moguće pripremiti i predati konkursni materijal na engleskom jeziku?

Pogledati odgovor na pitanje broj 1.

6. Željeli bismo da se informišemo u vezi sa Konkursnim zadatkom, koji je trenutno dostupan na crnogorskom jeziku. Da li biste mogli da nas obavijestite da li će verzija konkursne dokumentacije na engleskom jeziku biti dostupna? Takođe, bili bismo zahvalni na potvrdi da li je Konkurs na nacionalnom nivou ili je ograničen na određenu regiju.

Pogledati odgovor na pitanje broj 1.

7. Ja sam arhitekta iz Indije i pratim Vaš Konkurs. Pregledavajući Vašu zvaničnu internet stranicu, primijetio sam da su Konkursni zadatak, materijali i sve ostale informacije dostupni samo na crnogorskom jeziku. Ljubazno Vas molim da li je moguće da nam dostavite verziju dokumentacije na engleskom jeziku ili da nam pošaljete link sa kojeg se mogu preuzeti svi relevantni podaci, uključujući Konkursni zadatak i sve zahtjeve.

Pogledati odgovor na pitanje broj 1.

8. Molimo Vas da nas obavijestite da li možemo učestvovati u Konkursu i koji je način prijave. Da li je neophodno da konkursnu dokumentaciju prevedemo sami, ili biste mogli da nam obezbijedite kopiju/dokument u formi kopije?

Konkurs je međunarodnog karaktera i otvoren je za sve internacionalne timove, međutim shodno Raspisu konkursa, isti je raspisan i sprovodi se na crnogorskom jeziku. S tim u vezi, kompletna konkursna dokumentacija je dostupna isključivo na crnogorskom jeziku, te Raspisivač u predmetnom postupku nije u obavezi da priprema konkursnu dokumentaciju na engleskom jeziku. Učesnici koji se odluče za učešće moraju obezbijediti da konkursno rješenje bude prevedeno na crnogorski jezik.

9. Želio bih da saznam da li je Konkurs dvojezičan i da li je moguće da svoj konkursni rad dostavim na engleskom jeziku?

Konkurs nije dvojezičan, već se isti sprovodi na crnogorskom jeziku. S tim u vezi, konkursno rješenje mora biti urađeno na crnogorskom jeziku.

10. Na zvaničnoj stranici Konkursnog oglasa link za preuzimanje određenih materijala ne funkcioniše. Ljubazno Vas molimo da provjerite i ažurirate link. Grafička dokumentacija (PointCloud, ortofoto mapa, fotografije i video zapisi) trebalo bi da bude dostupna na sljedećem linku: <https://www.swisstransfer.com/d/54114316-e9d0-4d43-9e17-a4c5c4851f7c>

Kompletna konkursna dokumentacija objavljena je na zvaničnoj internet stranici Raspisivača, i ista je dostupna za preuzimanje.

<https://www.gov.me/clanak/medunarodni-konkurs-za-urbanisticko-arhitektonsko-idejno-rjesenje-bloka-a1-u-okviru-prve-faze-realizacije-naselja-velje-brdo>

11. Mi smo međunarodni arhitektonski studio sa kancelarijama u Milanu, Torinu, Lisabonu, Tirani i Lionu, i veoma smo zainteresovani za učešće u Konkursu za konceptualni arhitektonski dizajn prve faze realizacije stambenog kompleksa „Velje Brdo“ u Podgorici. Primijetili smo da se Konkurs sprovodi na crnogorskom jeziku. S tim u vezi, ljubazno bismo Vas zamolili da potvrdite da li je Konkurs otvoren i za međunarodne arhitektonske firme, ili je učešće ograničeno isključivo na nacionalne prakse.

Informišemo vas da je Konkurs međunarodnog karaktera i da je otvoren za međunarodne arhitektonske biroe. Međutim, u skladu sa pravilima utvrđenim Raspisom, konkurs je raspisan i sprovodi se na crnogorskom jeziku. S tim u vezi, obavještavamo vas da je konkursna dokumentacija dostupna isključivo na crnogorskom jeziku, te da konkursno rješenje takođe mora biti predato na crnogorskom jeziku.

12. Željeli bismo da učestvujemo na Konkursu, koji je definisan kao međunarodni, međutim, konkursna dokumentacija je dostupna isključivo na crnogorskom jeziku. Da li se konkursni radovi mogu dostaviti i na engleskom jeziku? Takođe, molimo za pojašnjenje kako se Konkurs smatra međunarodnim ukoliko je dokumentacija dostupna samo na crnogorskom jeziku.

Konkurs je međunarodnog karaktera, međutim isti se sprovodi na crnogorskom jeziku, što je u skladu sa odredbama Pravilnika kojim se uređuju pitanja u vezi sa predmetnim postupkom.

S tim u vezi, naglašavamo da konkursna rješenja moraju biti pripremljena na crnogorskom jeziku.

13. Zainteresovan/a sam za učešće u Konkursu, međutim, do sada nisam uspio/la da pronađem dokumentaciju na engleskom jeziku. Da li postoji mogućnost da se konkursna dokumentacija dobije na engleskom jeziku?

Konkursna dokumentacija je dostupna isključivo na crnogorskom jeziku.

14. Kako se može konkurisati?

Prijava na Konkurs nije predviđena Raspisom konkursa, te je dovoljno da u naznačenom roku i shodno uslovima definisanim Raspisom, potencijalni učesnik preda konkursno rješenje.

15. Ljubazno vas molim za informacije u vezi sa sljedećim pitanjima:

Koja je procedura za konkurisanje i izbor konkretne nekretnine? Koji su uslovi plaćanja – da li je moguća kupovina putem stambenog kredita i sa kojim bankama je saradnja omogućena? Da li postoje posebni uslovi ili ograničenja koji se odnose na kupce nekretnina u okviru projekta? Da li je dozvoljena kupovina više nekretnina po jednom kupcu?

Pitanja nijesu predmet ovog konkursnog postupka, već će biti predmet nekog budućeg postupka o čemu će javnost biti blagovremeno obaviještena.

16. Bili bismo zainteresovani za učešće na konkursu: Međunarodni konkurs za konceptualni arhitektonski i urbanistički dizajn Bloka A1, kao dio prve faze realizacije stambenog kompleksa „Velje Brdo“. Željeli bismo da preuzmemo grafičku dokumentaciju (PointCloud, ortofoto mapu, fotografije i video zapise), ali primijetili smo da link za preuzimanje ne funkcioniše. Molimo Vas ukoliko biste mogli da osvježite link ili da nam pošaljete materijale na drugi način.

Link za preuzimanje konkurnse dokumentacije je blagovremeno ažuriran i dostupan je za preuzimanje na zvaničnoj internet stranici Raspisivača.

<https://www.gov.me/clanak/medunarodni-konkurs-za-urbanisticko-ahitektonsko-idejno-rjesenje-bloka-a1-u-okviru-prve-faze-realizacije-naselja-velje-brdo>

17. Sa interesovanjem pratimo raspisivanje konkursa za izradu Urbanističkog plana za projekat Velje Brdo. Naša firma iz Podgorice bavi se izvođenjem vodovodnih i kanizacionih instalacija, kao i instalacija grijanja i ventilacije, i ima dugogodišnje iskustvo u radu na stambenim i poslovnim objektima. Ovim putem želimo da se raspitamo da li će u narednim fazama projekta Velje Brdo biti planirani javni pozivi ili tenderi za projektovanje i izvođenje vodovodne i kanizacione infrastrukture, kao i za instalacije unutar objekata. Bili bismo zahvalni na informacijama u vezi: planiranih rokova za raspisivanje takvih tendera, institucija ili firmi koje će ih sprovoditi i načina učešća u tim postupcima.

Pitanje nije predmet ovog konkursnog postupka, te se o istima možete informisati kod nadležnog organa državne uprave – Ministarstva javnih radova.

18. Bili bismo zainteresovani za učešće u konkursu: Međunarodni konkurs za konceptualni arhitektonski i urbanistički dizajn Bloka A1, kao dio prve faze realizacije stambenog kompleksa „Velje Brdo“. Željeli bismo da preuzmemo grafičku dokumentaciju (PointCloud, ortofoto mapu, fotografije i video zapise), međutim primijetili smo da link za preuzimanje ne funkcioniše. Molimo Vas da li biste mogli da osvježite link ili da nam dostavite materijale na drugi način.

Link za preuzimanje konkurnse dokumentacije je blagovremeno ažuriran i dostupan je za preuzimanje na zvaničnoj internet stranici Raspisivača.

<https://www.gov.me/clanak/medunarodni-konkurs-za-urbanisticko-ahitektonsko-idejno-rjesenje-bloka-a1-u-okviru-prve-faze-realizacije-naselja-velje-brdo>

19. Možete li osigurati da se, s obzirom na očekivano međunarodno učešće, manje nepravilnosti u prevodu radova stranih timova tretiraju sa razumijevanjem?

Komisija će prilikom otvaranja i pregleda konkursnih rješenja imati u vidu međunarodni karakter konkursa, i tolerisaće manje nepravilnosti nastale prilikom prevoda konkursnog rješenja na crnogorski jezik.

20. Obraćam vam se povodom aktuelnog konkursa za projekat Velje Brdo, a u vezi sa učešćem podstanara. Imala bih nekoliko pitanja, pa bih vam bila zahvalna na pojašnjenju:

Koji su tačno uslovi koje podstanari moraju da ispune kako bi ostvarili pravo na stan u okviru ovog projekta? Da li je predviđena novčana podrška ili subvencija (nagrada) za učesnike konkursa, i ako jeste – u kom iznosu i pod kojim uslovima? Na koji vremenski period se stanovi dodjeljuju i da li postoji mogućnost kasnijeg otkupa? Koji su kriterijumi bodovanja i da li se prednost daje određenim kategorijama (npr. samohrani roditelji, porodice sa djecom, dužina podstanarskog staža)? Da li je potrebno dostavljati dodatnu dokumentaciju u toku procesa glasanja ili nakon njega?

Pitanja nijesu predmet ovog konkursnog postupka, već će biti predmet nekog budućeg postupka o čemu će javnost biti blagovremeno obaviještena.

21. Obavještavamo Vas da podaci na Swiss Transfer linku trenutno nisu dostupni, a potrebni su mi ti podaci. Molim Vas da li biste mogli da osvježite link ili da mi pošaljete potrebne materijale direktno. Takođe, bilo bi korisno da Organizator razmotri mogućnost objavljivanja konkursne dokumentacije i u PDF formatu na engleskom jeziku. Na primjer, lično nemam pristup uslugama prevoda sa crnogorskog jezika u mojoj zemlji, pa se oslanjam na AI prevod, i nisam siguran/na da li je prevod u potpunosti tačan.

Link za preuzimanje konkurnse dokumentacije je blagovremeno ažuriran i dostupan je za preuzimanje na zvaničnoj internet stranici Raspisivača.

<https://www.gov.me/clanak/medunarodni-konkurs-za-urbanisticko-ahitektonsko-idejno-rjesenje-bloka-a1-u-okviru-prve-faze-realizacije-naselja-velje-brdo>

Komisija će prilikom otvaranja i pregleda konkursnih rješenja imati u vidu međunarodni karakter konkursa, i tolerisaće manje nepravilnosti nastale prilikom prevoda konkursnog rješenja na crnogorski jezik.

22.Link za preuzimanje modela i fotografija nije dostupan, pokazuje da je istekao. Da li postoji neki drugi način da dobijemo i preuzmemo tu dokumentaciju?

Link za preuzimanje konkursne dokumentacije je blagovremeno ažuriran i dostupan je za preuzimanje na zvaničnoj internet stranici Raspisivača.

<https://www.gov.me/clanak/medunarodni-konkurs-za-urbanisticko-ahitektonsko-idejno-rjesenje-bloka-a1-u-okviru-prve-faze-realizacije-naselja-velje-brdo>

23.Broj stambenih jedinica: U sekciji 5 Konkursnog zadatka traži se 318 stanova površine 100 m² i 312 stanova površine 60 m². Međutim, sekcija 5.1 dalje navodi stambene jedinice za višeporodične objekte, dok sekcija 5.2 definiše stambene jedinice sa poslovnim prostorima u prizemlju.

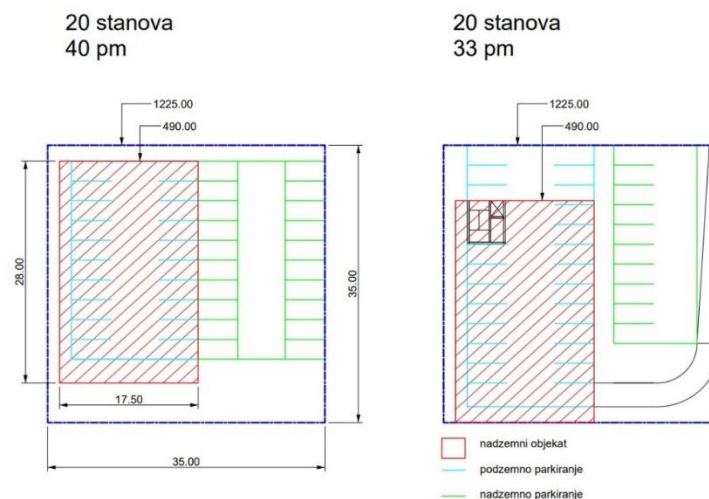
- a. Da li se očekuje da se izgrade oba tipa blokova sa ukupno 630 stanova?
- b. Da li je broj stanova u blokovima sa poslovnim prostorima i u „običnim“ blokovima prepušten takmičaru? Postoji li određeni odnos ili omjer?

a) Konkursni zadatak jasno navodi ukupan broj stanova na nivou Bloka A1 – 630, od kojih 318 stanova površine 100 m² i 312 stanova površine 60 m², a sve u skladu sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (Službeni list Crne Gore", br. 066/23, 113/23, 012/24, 054/25). Navedeni ukupan broj od 630 stanova je maksimalni mogući. Odstupanje od propisane kvadrature je moguće do 10%.

b) Broj stanova po tipologiji nije striktno propisan po parcelama, što znači da učesnik ima fleksibilnost u raspodjeli. Dakle, obje tipologije – „slobodnostojeći stambeni objekti“ i „stambeno-poslovni objekti“ – su predviđene u okviru bloka i treba da učestvuju u ukupnoj razradi. Autori mogu slobodno kombinovati tipologije, uz uslov da se:

- poštuju propisani kapaciteti Bloka;
- jasno obrazloži odnos broja objekata, parcelacije i broja stanova;
- obezbijedi funkcionalna i logična urbanistička struktura.

24. Želimo ovom prilikom da ukažemo na rezultate koji se ostvaruju sprovođenjem ulaznih parametara za slobodnostojeće objekte stanovanja. U prilogu je brza analiza površine parcele sa rezultujućim površinama pod objektom, ostvarenih stanova i potrebnih parking mjesta. Površina parcele je 1225 m². Površina pod objektom je 490 m². Pri tome je indeks zauzetosti 0,4. Na takvoj osnovi je moguće ostvariti 5 do 6 stanova po spratu. Uz adekvatan indeks iskorišćenosti bi se broj stanova kretao oko 20 po objektu.



Sa lijeve strane se nalazi prikaz potrebnih površina za parkiranje. Sa desne strane je brzi projektantski pokušaj ispunjenja uslova.

Zaključak je da:

1. je nemoguće je ostvariti dovoljan broj parking mesta na ovakvoj parceli (2 pm po stanu)
2. su površine koje mogu biti aktivno ozelenjene visokim rastinjem minimalne

Iz navedenog ukazujemo da površinu parcele za stanovanje treba udvostručiti, pri čemu indekse treba prepoloviti.

Nadamo se da ćete uvidjeti nedostatke parametara i o promjenama obavijestiti potencijalne učesnike, a sve u cilju stvaranja kvalitetnih rješenja na ovoj izuzetnoj lokaciji.

Planom nije striktno propisan broj slobodnostojećih višeporodičnih objekata u okviru Bloka A1, već su dati maksimalni urbanistički parametri na nivou bloka, kao i preporučeni rasponi veličina urbanističkih parcela i kapaciteta objekata.

Za slobodnostojeće višeporodične stambene objekte planom je propisano:

- a) veličina urbanističke parcele: 800–1.300 m²,

Analize koje su dostavljene uz pitanje pravilno ukazuju da:

na parcelama bližim donjoj granici propisanog raspona (oko 800–1.200 m²),

uz indeks zauzetosti parcele 0,40,

i uz normativ od 2 parking mjesta po stanu,

nije racionalno niti obavezno projektovati maksimalan broj stanova po objektu, jer bi to moglo dovesti do:

- I. otežanog rješavanja parkiranja,
- II. smanjenih površina za kvalitetno ozelenjavanje,
- III. umanjenog ambijentalnog kvaliteta prostora.

U tom smislu, konkursni zadatak ne obavezuje učesnike da:

projektuju veliki broj malih slobodnostojećih objekata, niti da na svakoj urbanističkoj parceli ostvaruju maksimalan broj stanova, već ostavlja mogućnost i očekuje da učesnici:

IV. kombinuju različite tipologije objekata (slobodnostojeće stambene i stambeno-poslovne),

V. racionalno grupišu objekte na većim urbanističkim parcelama tamo gdje je to prostorno i funkcionalno opravdano,

VI. prilagode broj stanova po objektu realnim mogućnostima rješavanja parkiranja, zelenih površina i osunčanja.

Ukupan broj stanova na nivou Bloka A1 (630 stanova) i maksimalna BRGP su obavezujući u smislu da se preko njih ne smije graditi niti se smije prekoračiti dozvoljeni broj stambenih jedinica definisan konkursnim zadatkom, dok je:

broj objekata, njihova tipologija, veličina parcela, kao i raspodjela stanova po objektima, prepuštena urbanističkom i arhitektonskom konceptu konkursnog rješenja, uz obavezno poštovanje svih propisanih maksimalnih parametara.

Ovakav pristup omogućava:

VII. fleksibilnost u urbanističkoj kompoziciji,

VIII. racionalnije rješavanje parkiranja (uključujući podzemne etaže),

IX. očuvanje i unapređenje zelenih i slobodnih površina,

X. postizanje višeg kvaliteta stanovanja na nivou cjeline Bloka.

25. Tip stambenih objekata: Da li se traži isključivo projektovanje blokova, ili je moguće/poželjno uključiti i vile (samostalne kuće)? Da li je projektovanje vila obavezno?

Konkurs primarno traži višeporodične objekte i stambeno-poslovne objekte u okviru bloka. Vile nijesu predmet konkursa.

26. Poslovni prostori: Postoji li propisani odnos između broja stanova i broja poslovnih jedinica (prodavnica, uslužnih prostora, itd.)?

Konkursnim zadatkom nije propisan striktan odnos između broja stambenih jedinica i broja poslovnih jedinica (prodajnih, uslužnih i sličnih sadržaja).

Smjernicama iz planskog dokumenta predviđeno je da poslovni sadržaji: ne smiju narušavati osnovnu namjenu zone stanovanja, i da se mogu organizovati u prizemlju ili prizemlju i spratu objekata.

Ukupna bruto razvijena građevinska površina poslovanja na nivou Bloka A1 je ograničena planom i iznosi 7.363 m², što predstavlja maksimalno dozvoljenu vrijednost.

Učesnicima se ostavlja mogućnost da, u okviru urbanističkog koncepta: rasporede poslovne sadržaje na način koji najbolje odgovara prostornoj organizaciji Bloka, grupišu poslovne sadržaje u okviru pojedinih objekata ili zona, ili ih integrišu u prizemlju/ spratu više objekata, uz poštovanje planskih parametara i ukupnog bilansa BRGP.

Broj, veličina i raspored poslovnih jedinica treba da budu: funkcionalno opravdani u odnosu na potrebe stanovnika Bloka i šireg okruženja, usklađeni sa saobraćajnim i pješačkim tokovima, i da su u okviru dozvoljenih koeficijenata izgrađenosti i zauzetosti.

Ovakav pristup omogućava fleksibilnost u oblikovanju rješenja, uz jasno definisan maksimalni kapacitet poslovanja i očuvanje primarne stambene funkcije Bloka.

27. Projektovanje raskrsnice i pristupa: Za projektovanje raskrsnice na ulazu u lokaciju, da li se očekuje detaljan projekat sa presjekom ceste, ili je dovoljno prikazati pristup blokovima unutar parcele?

Raspisom konkursa su propisani obavezni grafički prilozi koje predaje učesnik konkursa a koji između ostalog obuhvataju i plan saobraćajne infrastrukture sa poprečnim i podužnim profilima saobraćajnice.

28. U konkursnom zadatku, tačka 5, navedeni su parametri na nivou Bloka A1 > Indeks zauzetosti – 0.3 Indeks izgrađenosti – 1.2. U nastavku u dijelu 5.1 i 5.2 navedeno je > Planirani koeficijent zauzetosti parcele iznosi 0.4, a koeficijent izgrađenosti parcele 1.6. Da li možete da pojasnite razliku između termina indeks i koeficijent obzirom da se koeficijent ne spominje u Zakonu o uređenju prostora 19/2025.

Indeks zauzetosti / izgrađenosti na nivou Bloka (0,3 i 1,2) – parametri na nivou cjelokupnog Bloka A1, propisani konkursnim zadatkom.

Koeficijent zauzetosti / izgrađenosti na nivou urbanističke parcele (0,4 i 1,6) – operativni parametri koje učesnici koriste pri projektovanju pojedinačnih parcela.

Razlika: indeks se odnosi na blok kao cjelinu, koeficijent se primjenjuje na pojedinačnu parcelu.

Iako Zakon o uređenju prostora ne koristi termin „koeficijent“, ovdje se koristi kao praktična jedinica za projektantsku razradu.

29. Da li se projektnim zadatkom preporučuje, obavezuje ili samo dozvoljava formiranje više manjih urbanističkih parcela na nivou Bloka A obzirom da je u tekstu više puta napisano " Na urbanističkim parcelama veličine 800 – 1300 m² predviđa se izgradnja višeporodičnih stambenih slobodnostojećih objekata"

Formiranje urbanističkih parcela od 800–1300 m² nije obavezno, ali je preporučeno i primjenjuje se kao smjernica za raznovrsnost i funkcionalnost.

Učesnik ima pravo da prilagodi parcelaciju, uz obavezu da ostvari parametre definisane konkursnim zadatkom i naglašene smjernice.

Glavni cilj: omogućiti funkcionalno parkiranje, kvalitetne zelene površine i pravilnu organizaciju objekata.

30. Da li na konkursu može da učestvuje i studio koji nije iz Crne Gore?

Da, konkurs je otvoren za međunarodne timove i biroe, međutim Konkursno rješenje mora biti dostavljeno na crnogorskom jeziku.

31. Da li konkursna rješenja i prateća dokumentacija mogu biti dostavljeni na engleskom jeziku (uključujući dokumenta koja se šalju poštom)?

Konkursna rješenja i prateća dokumentacija, uključujući i dokumentaciju koja se šalje poštom, moraju biti dostavljena na crnogorskom jeziku.

32. Koliko je obavezno da radovi budu na crnogorskom jeziku, morali bismo koristiti prevodilačke aplikacije, pri čemu mnoge ne podržavaju crnogorski jezik u potpunosti. Da li je prihvatljivo dostaviti radove na nekom drugom jeziku, npr. srpskom?

Konkursna rješenja je potrebno dostaviti na crnogorskom jeziku. Komisija će prilikom otvaranja i pregleda konkursnih rješenja imati u vidu međunarodni karakter konkursa, i tolerisaće manje nepravilnosti nastale prilikom prevoda konkursnog rješenja na crnogorski jezik.

33. Naš tim je veoma zainteresovan za učešće u Konkursu. Međutim, naš studio se nalazi u zemlji koja je geografski veoma udaljena, a međunarodne poštanske usluge iz naše lokacije su trenutno otežane, spore i u nekim slučajevima nepouzdane. U skladu sa sekcijom 8.2 Konkursnog zadatka, od učesnika se zahtijeva dostavljanje identifikacionih dokumenata autora u zapečaćenoj fizičkoj koverti. U tom kontekstu, ljubazno Vas molimo za pojašnjenje: Da li je slanje identifikacionih dokumenata isključivo putem pošte strogo obavezno, ili bi za učesnike iz udaljenih zemalja bilo prihvatljivo dostaviti potpisane dokumente digitalno (na primjer, u obliku skeniranog i potpisanog PDF-a), pri čemu bi se u potpunosti poštovala pravila anonimnosti konkursa? Bili bismo veoma zahvalni na Vašem savjetu u ovom pitanju, jer će nam pomoći da obezbijedimo potpuno poštovanje pravila Konkursa.

Identifikaciona dokumenta, odnosno izjave autora, koje se dostavljaju u zapečaćenoj koverti za naznakom „AUTOR – NE OTVARATI“, nije moguće dostaviti elektronskim putem, već je iste potrebno poslati poštom ili predati direktno na pisarnici Ministarstva. Preporučujemo da kovertu pošaljete blagovremeno, prije isteka krajnjeg roka koji je predviđen Raspisom konkursa.

34. Da li može da se dozvoli nešto veće odstupanje od traženih kvadratura stanova od 60 i 100m². Konkretno stanove od 60m² je teško, čak i nemoguće projektovati kao jednoiposobne ili dvosobne (stan sa dve spavaće sobe) prema tabeli 1 iz Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu. Naime najmanji stan sa dvije spavaće sobe je jednoiposobni i on prema pravilniku ima minimalnu površinu od 60.6m², a površina u pravilniku je proizašla iz minimalnih površina u tabeli svake prostorije i to bez računanja terase ili toaleta. Konkursom se dozvoljava odstupanje od 10% u odnosu na zadate stanove iz konkursnog zadatka, što je i dalje nedovoljno. Molim vas da provjerite sa raspisivačem da li može da se dozvoli odstupanje od barem 15% u odnosu na površinu od 60m² iz konkursnog zadatka. Stanovi od 100m² nisu problem, kod njih je primjena pravilnika moguća čak i u varijanti stana sa tri spavaće sobe.

Konkursnim zadatkom je već dozvoljeno određeno odstupanje od zadatih kvadratura stanova, koje se smatra dovoljnim za realizaciju tražene tipologije stanova nominalne površine 60 m², uz uslov da projektna rješenja budu u skladu sa važećim tehničkim propisima, te da ukupna struktura stanova i maksimalna BRGP stanovanja ostanu u okvirima definisanim konkursnim zadatkom.

Maksimalan broj stanova i maksimalne BRGP stanovanja definisanih konkursnim zadatkom ne smiju biti prekoračene.

35. Za međunarodne učesnike, ljubazno Vas molim da potvrdite da li konkursna rješenja treba da budu dostavljena putem e-maila/digitalne platforme, ili je obavezno slanje fizičkih kopija u Podgoricu.

Konkursna rješenja dostavljaju se putem e-mejla shodno uslovima definisanim Raspisom, međutim koverta sa naznakom „AUTOR – NE OTVARATI“ a koja sadrži podatke o autorima i izjave autora, dostavlja se isključivo putem pošte ili direktnom predajom na pisarnici Ministarstva.

36. Smatramo da je ovo odličan projekat za razvoj zemlje i nadamo se da ćemo moći učestvovati na engleskom jeziku.

Konkursna rješenja i prateća dokumentacija, uključujući i dokumentaciju koja se šalje poštom, moraju biti dostavljena na crnogorskom jeziku.

37. Pristup grafičkoj dokumentaciji: Link za preuzimanje naveden u objavi (SwissTransfer) je istekao. Možete li, molimo, obezbijediti ažurirani link ili alternativni način za preuzimanje kompletnog skupa grafičkih materijala?

Link za preuzimanje konkurne dokumentacije je blagovremeno ažuriran i dostupan je za preuzimanje na zvaničnoj internet stranici Raspisivača.

<https://www.gov.me/clanak/medunarodni-konkurs-za-urbanisticko-ahitektonsko-idejno-rjesenje-bloka-a1-u-okviru-prve-faze-realizacije-naselja-velje-brdo>

38. Definicija sabirne saobraćajnice: Tačke 1.1 i 2 Konkurnog zadatka navode da konkurs obuhvata izradu sabirne saobraćajnice koja povezuje Blok A1 sa budućim glavnim bulevarom. Međutim, priloženi DWG fajlovi prikazuju dvije saobraćajnice na obodu projektne zone. Da li se ove postojeće obodne saobraćajnice u DWG fajlovima smatraju obaveznom sabirnom saobraćajnicom, ili se od učesnika očekuje projektovanje nove, nezavisne sabirne saobraćajnice koja prelazi kroz parcelu?

Sabirna saobraćajnica koja ide obodom zone konkursa, a koja ima dva priključka na Bulevar, je obavezujuća.

Učesnicima konkursa se daje sloboda da, u okviru Bloka A1, predlože interno saobraćajno rješenje koje se funkcionalno i logično naslanja na obodnu sabirnu saobraćajnicu.

39. Definicija površina stanova: Konkurni zadatak navodi stambene jedinice od 100 m² i 60 m². Da li se ove vrijednosti odnose na Neto korisnu površinu (unutrašnji životni prostor) ili na Bruto površinu (uključujući zidove i zajedničke hodnike)? Takođe, da li se dozvoljena devijacija od 10% primjenjuje na ukupni BRGP (GFA) ili na pojedinačne površine stanova?

Navedene površine predstavljaju neto korisne površine. Dozvoljena devijacija od 10% primjenjuje se na površine stambenih jedinica, dok se ukupna BRGP ne smije prekoračiti.

40. Format numeričkih priloga: U vezi sa "numeričkim" priložima (tabelarni prikazi urbanističkih parametara), da li se oni trebaju predati kao posebni i uređivi fajlovi (npr. Excel) ili integrisati kao tabele unutar PDF predaje?

Sve priloge potrebno je integrisati i u jedan PDF fajl.

41. Integracija grafike u tekstualne priloge: Da li tehnički opis i izvještaji mogu biti podržani dijagramima, skicama ili referentnim slikama radi boljeg objašnjenja koncepta, ili "Tekstualni prilozi" moraju ostati isključivo tekstualni?

Tekstualni prilozi mogu biti podržani dijagramima, skicama ili referentnim slikama.

42. Format jedinstvenog PDF-a: Da li postoji specifična veličina stranice ili orijentacija za jedinstveni PDF koji sadrži tekstualnu i grafičku dokumentaciju (npr. A3 pejzaž)? Takođe, da li postoji maksimalna veličina fajla (MB) za digitalnu predaju?

Maksimalna veličina fajla nije određena Raspisom, kao ni format/veličina stranice. Raspisom je jedino definisana obaveza horizontalne orijentacije PDF fajla.

43. Koji je minimalni broj stanova kojim se radovi kvalifikuju za osvajanje nagrada?

Konkursnim zadatkom nije propisan minimalni broj stanova kao uslov za kvalifikaciju rada za osvajanje nagrada. Na autoru je da kroz urbanističku i arhitektonsku razradu postigne što kvalitetnije rješenje uz što je moguće veći broj stambenih jedinica (ne prekoračujući maksimalne parametre). Pogledati odgovor na pitanje broj 23.

44. Ispod kog broja stanova izgradnja u bloku za raspisivača nije isplativa? Raspis istovremeno postavlja broj od 630 stanova kao maksimalan i poželjan.

Broj od 630 stanova predstavlja maksimalan broj stanova koji je ujedno urbanistički dozvoljen. Pogledati odgovor na pitanje broj 43.

45. Da li je, u cilju kvalitetnijeg rešenja ozelenjavanja, dozvoljeno mjestimično povećati parcelu za slobodnostojeće objekte do 1.500 m²? Pritom bi se zauzetost i iskorišćenost proporcionalno smanjili.

Autoru se ostavlja sloboda da formira parcele slobodnostojećih objekata na način koji omogućava ostvarenje zadatah urbanističkih parametara.

46. Da li je, u cilju grupisanja zelenila i sadnje visokog rastinja u okviru parcela, dozvoljeno mjestimično upravno parkiranje u zoni ulice, tako da se građevinska linija pomjeri ka unutrašnjosti za 5 m?

Parkiranje vozila stanovnika i zaposlenih potrebno je predvidjeti u okviru urbanističke parcele, kako na površinskom parkingu tako i u okviru podzemnih etaža objekta. Ne institira se na rješavanju parkinga u okviru objekata, naročito na strmim terenima. Razmotriti mogućnost zasebnog garažnog objekta.

47. Da li je dozvoljeno da se za dva susjedna objekta rampa objedini, tako da se formira na javnoj parceli koja bi bila upravna na sabirnu ulicu?

Dozvoljava se da se za dva susjedna objekta rampa objedini, pod uslovom da se formira na javnoj parceli i da bude upravna na sabirnu ulicu, čime se omogućava funkcionalno i pregledno pristupanje objektima.

48. Da li je dozvoljeno planiranje javnih parcela između parcela za slobodnostojeće objekte?

Dozvoljava se planiranje javnih parcela između parcela za slobodnostojeće objekte, što omogućava funkcionalnu organizaciju prostora i pristup javnim sadržajima unutar bloka.

49. Da li je zamislivo da se rampe za garaže mjestimično zamijene auto-liftovima?

Upotreba auto liftova nije preporučljiva.

50. Da li je dozvoljeno pozicionirati objekte u zoni planirane ulice, tj. između građevinske linije i skiciranog koridora sabirne saobraćajnice, ukoliko se sabirna saobraćajnica riješi na odgovarajući način?

Nije dozvoljeno pozicionirati objekte u zoni planirane ulice.

51. Da li je dozvoljeno planiranje sigurnosnih stepeništa u cilju ukidanja požarnih pristupa u unutrašnjosti bloka?

Planiranje sigurnosnih stepeništa unutar bloka dozvoljava se kao urbanističko rješenje u cilju ukidanja dodatnih požarnih pristupa, pod uslovom da su projektovana i izvedena u skladu sa važećom zakonskom regulativom, koja se odnosi na protivpožarnu zaštitu i bezbjednost.

52. Da li treba razmatrati produženje sabirne saobraćajnice na način na koji je to u planu nagoviješteno?

Predmetno nije predviđeno konkursnim zadatkom.

53. Vremenska razlika između odgovora na pitanja i predaje radova je samo 35 dana. Da li je moguć produžetak roka za predaju radova?

Produžetak roka za predaju konkursnih rješenja nije moguć.

54. U tekstu zadatka navodi se da obuhvat konkursa uključuje i granični dio bloka rezervisan za koridor sabirne saobraćajnice koja omogućava pristup lokaciji sa glavnog Bulevara „Velje brdo“. Da li je trasa sabirne saobraćajnice u podlogama obavezujuća i treba li je zadržati u zadatom obliku duž ruba obuhvata ili je u okviru koncepta dozvoljena prostorna reinterpretacija, uz zadržavanje funkcije pristupa lokaciji?

Trasa sabirne saobraćajnice u podlogama konkursa treba se zadržati kao obavezujuća osnova, ali se dozvoljava minimalna korekcija tamo gdje je to funkcionalno potrebno i prostorom moguće, uz obavezno očuvanje funkcije pristupa lokaciji sa glavnog Bulevara „Velje Brdo“. Takav pristup omogućava fleksibilnost u okviru urbanističkog koncepta, a istovremeno održava planiranu saobraćajnu funkciju i prostornu logiku bloka.

55. U tekstu zadatka navodi se da konkursnim rješenjem nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete zadate planom te da projekat svjesno odstupa od maksimalne iskorišćenosti u cilju stvaranja humanog i uravnoteženog ambijenta. Znači li to da je u konkursnom rješenju dozvoljeno odstupanje veće od 10% u odnosu na planirani broj stambenih jedinica, ukoliko je takvo smanjenje kapaciteta argumentirano kvalitetom prostornog i urbanističkog rješenja?

Pogledati odgovor na pitanje broj 23 i 43.

56. U tekstu zadatka navodi se da je u kolektivnim stambenim objektima moguće predvidjeti poslovne djelatnosti koje ne narušavaju osnovnu funkciju zone – stanovanje. Podrazumijevaju li se pod poslovnim djelatnostima isključivo klasični poslovni prostori ili su dozvoljene i druge tihe i dnevne djelatnosti, poput edukativnih, zanatskih ili društvenih, ukoliko su kompatibilne sa stambenom funkcijom zone?

Pod poslovnim djelatnostima u kolektivnim stambenim objektima podrazumijevaju se sve djelatnosti koje ne ometaju osnovnu funkciju stanovanja. To uključuje, pored klasičnih poslovnih prostora, i tihe i dnevne djelatnosti, poput edukativnih, zanatskih ili društvenih aktivnosti, pod uslovom da su kompatibilne sa stambenom funkcijom zone i ne narušavaju kvalitet stanovanja.

57. Smatra li se parkovsko uređenje blokovskog zelenila navedeno u zadatku obaveznim tipološkim rješenjem ili je moguće njegovo slobodnije tumačenje u okviru urbanističkog koncepta, uz zadržavanje primarne funkcije stanovanja?

Parkovsko uređenje blokovskog zelenila nije obavezan tipološki obrazac, već se može slobodnije tumačiti unutar urbanističkog koncepta.

58. U zadatku je navedeno da je lokacija trafostanice 10/0,4 kV definisana planskom dokumentacijom prema kojoj se ona nalazi izvan obuhvata konkursa. Može li se u konkursnom rješenju trafostanica tretirati kao postojeći/planski element izvan obuhvata, bez potrebe za njenim uključivanjem ili izmještanjem unutar projektovanog područja?

Konkursnim zadatkom je definisano da je za TS 10/0,4 kV potrebno predvidjeti prostor-posebnu urbanističku parcelu. Minimalne dimenzije parcele su 7,54x6,71m. Lokacija trafostanice je definisana grafičkim prilogom iz Plana 11.1., plan mreža infrastrukture i ista je predviđena unutar bloka koji je predmet konkursa. Lokacije budućih trafostanica je moguće mijenjati uz saglasnost operatora distributivnog sistema i rješavanjem imovinsko pravnih odnosa.

59. Treba li situacioni prikaz u mjerilu 1:1000 biti prikazan kao linijski crtež u DWG formatu ili je prihvatljiv i render situacije?

Svi grafički prilozi iz Tabele 1 – u okviru tačke 8. *SADRŽAJ I NAČIN TEHNIČKO-OBLIKOVNE OBRADE I PREDAJE KONKURSNOG RJEŠENJA*, dostavljaju se i u dwg formatu.

60. Neispravan link za grafičku dokumentaciju

Link za preuzimanje grafičke dokumentacije (Point Cloud, ortofoto mapa, fotografije i video snimci) izgleda da je nevažeći ili je istekao. Možete li, molimo, obezbijediti ažurirani link?

Referentni link: <https://www.swisstransfer.com/d/54114316-e9d0-4d43-9e17-a4c5c4851f7c>

Link za preuzimanje konkurne dokumentacije je blagovremeno ažuriran i dostupan je za preuzimanje na zvaničnoj internet stranici Raspisivača.

<https://www.gov.me/clanak/medunarodni-konkurs-za-urbanisticko-ahitektonsko-idejno-rjesenje-bloka-a1-u-okviru-prve-faze-realizacije-naselja-velje-brdo>

61. Petocifreni kod za predaju

U vezi sa petocifrenim kodom koji je potreban za predaju: da li se od učesnika očekuje da sami generišu ovaj kod ili ga dodjeljuje organizator?

Da, učesnici sami moraju generisati predmetni kod.

62. Ukupna površina i računanje GSF/FSI (FAR)

U vezi sa ukupnom površinom od 73.627 m²:

- Da li ova vrijednost uključuje podzemne/podrumske površine?

Ova odredba se odnosi na sve nadzemne etaže objekata, a takođe i na podzemne etaže ukoliko se u njima nalaze poslovne jedinice – u tom slučaju, kvadratura tih prostora ulazi u obračun BRGP-a.

Međutim, podzemne etaže koje se koriste isključivo za garažiranje vozila ili za tehničke prostorije objekata ne ulaze u BRGP, jer se ne smatraju dijelom stambeno-poslovnog kapaciteta. Da li se podzemna površina računava u izračun koeficijenta izgrađenosti (FAR)?

Podzemne površine se ne računavaju u izračun koeficijenta izgrađenosti (FAR) ukoliko služe isključivo za garažiranje ili za tehničke prostorije objekata. Ukoliko se u podzemnim etažama nalaze poslovne jedinice, tada se te površine računavaju u FAR, jer predstavljaju dio stambeno-poslovnog kapaciteta.

63. Definicija površina stanova (100 m² i 60 m²)

Kako su površine stanova definisane u briefu? Da li ove vrijednosti predstavljaju neto unutrašnju površinu ili uključuju zajedničke prostore kao što su hodnici i šahtovi lifta?

Površine stambenih jedinica od 60 m² i 100 m² navedene u konkursnom zadatku odnose se na neto korisnu površinu stanova, odnosno na površinu unutrašnjeg stambenog prostora stana bez uračunavanja konstruktivnih i pregradnih zidova, vertikalnih i horizontalnih zajedničkih komunikacija, zajedničkih tehničkih i pomoćnih prostora objekta.

64. Crnogorski propisi za stambeni dizajn

Možete li dostaviti kratak pregled ili referencu za propise o stambenom dizajnu u Crnoj Gori? Konkretno, zanima nas regulativa u vezi sa minimalnom udaljenošću za osunčanje (insolaciju) i udaljenostima za zaštitu od požara.

Crnogorski zakoni direktno ne propisuju univerzalnu minimalnu udaljenost za osunčanje. Koncept insolacije i udaljenosti objekata se propisuju kroz urbanističko-arhitektonsko rješenje koje je predmet ovog konkursa, odnosno kroz urbanističko-tehničke uslove koji će se izdavati na osnovu istog.

Primjeri lokalnih urbanističkih akata pokazuju minimalne udaljenosti između objekata (npr. stambeni objekat minimalno 3 m od susjedne granice) što je okvir za osunčanje i prostornu logiku planiranja.

Zakonski i podzakonski propisi za zaštitu od požara su obavezni i direktno primjenjivi:

Zakon o zaštiti i spašavanju objavljen u "Službenom listu CG", br. 13/2007, 5/2008, 86/2009 - drugi zakon, 32/2011, 54/2016, 146/2021, 3/2023 i 82/2025.

Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl.List CG", broj 9/2012)-

Pravilnik o uslovima u pogledu tehničke i stručne opremljenosti privrednog društva, drugog pravnog lica i preduzetnika za izvođenje stabilne instalacije za gašenje požara.

Zaštita od požara se primjenjuje kao striktan tehnički i zakonski zahtjev, koji je u nadležnosti državnih i lokalnih propisa i direktno utiče na projektovanje evakuacionih puteva, sigurnosnih stepeništa, pristupa intervenciji, itd.

65. S obzirom na to da je teren blago nagnut, zanima nas da li se etaža koja je djelimično ukopana računa kao prizemlje ili kao podrum? Kako je u tom slučaju sa koeficijentom izgrađenosti parcele – da li se djelimično ukopana etaža ulazi u obračun BRGP ili ne? Što ako se koristi za garažu?

U slučaju blago nagnutog terena, dijelom ukopana etaža se računa kao suterenska nadzemna etaža prema Pravilniku i ulazi u obračun BRGP-a. Ako je taj prostor iskorišćen za garaže ili tehničke prostorije, tada se ne uračunava u BRGP samo u toj specifičnoj funkciji.

66. Nigdje u konkursnoj dokumentaciji nije naveden format za predaju – da li se materijal predaje na panoima ili u mapi?

Uslovi, način obrade i predaje konkursnog rješenja definisan je Raspisom konkursa.

67. Da li garažna etaža može povezivati više višestambenih objekata?

Garažna etaža može povezivati više višestambenih objekata ukoliko se na parteru i dalje može ostvariti zadati procenat ozelenjenosti. Takvo rješenje je dozvoljeno pod uslovom da ne narušava prostornu logiku Bloka, funkcionalnost objekata i urbanističke parametre definisane zadatkom.

68. Da li instalacije mogu biti zajedničke za više objekata?

Može uz jasno definisanu faznu izgradnju koja će obezbijediti funkcionalne cjeline.

69. U konkursnoj dokumentaciji je zahtijevano 312 stanova površine 60 m² i 318 stanova površine 100m² – na osnovu čega su ti brojevi tačno određeni?

Broj od 312 stanova površine 60 m² i 318 stanova površine 100 m² dat je kao maksimalan. Pogledati odgovor na pitanje broj 23.

70. Da li su navedene površine stanova (60 i 100 m²) neto korisne površine stanova? Da li se u obračun kvadrature u ovu površinu ubrajaju i terase/balkoni/lođe?

Navedene površine stanova od 60 m² i 100 m² predstavljaju neto korisne površine stanova. U obračun kvadrature stanova ubrajaju se i terase, balkoni i lođe, shodno definiciji neto korisne površine u planskom i projektnom zadatku.

71. Da li postoji maksimalna površina za parcele na kojima se nalazi višeporodično stanovanje sa djelatnostima?

Nije data maksimalna površina.

72. U kom odnosu treba da bude broj isprojektovanih parcela sa višeporodičnim stanovanjem i parcela sa višeporodičnim stanovanjem sa djelatnostima?

Odnos broja parcela sa višeporodičnim stanovanjem i parcela sa višeporodičnim stanovanjem sa djelatnostima nije fiksno propisan. Autorima se ostavlja sloboda u formiranju tog odnosa, uz obavezu da se postigne optimalno i funkcionalno urbanističko rješenje, koje osigurava humani ambijent, kvalitet življenja i prostornu logiku bloka, bez odstupanja od zadatah parametara definisanih u projektnom zadatku.

73. Da li je dozvoljeno da se u pojedinim tačkama (ili eventualno na jednoj lokaciji unutar obuhvata) predvidi objekat veće spratnosti od one propisane konkursnim zadatkom (Su+P+4). Konkretno, interesuje nas da li postoji mogućnost projektovanja stambene kule u jednom dijelu projekta.

Pridržavati se parametara datih konkursnim zadatkom.

74. Da li se nivelacija saobraćajnice koja opslužuje predmetni blok smatra obavezujućom ?

U konkursnim podlogama na grafičkom prilogu (Geodetska podloga sa granicom .dwg) su obeležene visinske kote obodne saobraćajnice (od 168.2 do 160.0) koje su od velikog uticaja na nivelaciju unutar bloka a samim tim i na prostorni koncept .

U konkursnom zadatku u poglavlju 1.1 Predmet konkursa navedeno je : „... Osim navedenog, predmet konkursa je i izrada idejnog rješenja sabirne saobraćajnice koja opslužuje predmetni blok, a kojom će se omogućiti pristup lokaciji sa glavnog Bulevara „Velje brdo“.

Obzirom da saobraćajnica opslužuje i susjedne blokove da li se izradom idejnim rješenjem može razmatrati i drugačija nivelacija ?

Obavezujuća je nivelacija na vezama sa Bulevarom, a ostalo je predmet konkursa.

75. Molimo pojašnjenje u pogledu razlike zadatih parametara u konkursnom zadatku .Obzirom da su zadati parametri na nivou parcele (dato u poglavlju 5.1 i 5.2) značajno veći od zadatih parametara na nivou bloka , da to znači da zbirno na nivou Bloka A moraju biti postignuti parametri zauzetost 0.3 i izgrađenosti 1.2 ? Ta razlika je od velikog uticaja na parcelaciju i odnos parcela stanovanja i slobodnih i saobraćajnih površina i posredno limitira prostorne odnose.

U konkursnom zadatku u poglavlju 5. Parametri za urbanističku razradu i projektovanje na nivou Bloka A1 je navedeno :

Površina Bloka A1 iznosi 61.356,00m²

Indeks zauzetosti – 0.3

Indeks izgrađenosti – 1.2

A u poglavljima 5.1 i 5.2 :

5.1 Višeporodični stambeni objekti

Planom je predviđena izgradnja slobodnostojećih višeporodičnih objekata na urbanističkim parcelama veličine – 800-1300 m². Planirani koeficijent zauzetosti parcele iznosi 0.4, a koeficijent izgrađenosti parcele 1.6

5.2 Višeporodični stambeni objekti sa djelatnostima

Planom je predviđena izgradnja novih kolektivnih stambeno – poslovnih objekata na urbanističkim parcelama većim od 1300m². Planirani koeficijent zauzetosti parcele iznosio bi 0.4, a koeficijent izgrađenosti parcele 3 (nije nužno iskoristiti maksimalne koeficijente).

Iako su parametri po parcelama veći, zbirno na nivou Bloka mora se poštovati zadati indeks zauzetosti (0,3) i izgrađenosti (1,2) te maksimalna BRGP.

76. Da li se mogu dobiti dopunske informacije o geotehničkim karakteristikama tla?

Ministarstvo ne posjeduje tražene podatke.

77. Da li je moguće dobiti Izvod iz urbanističkih planova ili link ka planovima višeg reda?

Svu važeću plansku dokumentaciju moguće je preuzeti sa Registra planske dokumentacije.

<https://lamp.gov.me/>

78. Da li je, imajući u vidu da u okviru obuhvata postoji jedan investitor, dozvoljeno da više slobodnostojećih objekata (na svojim zasebnim parcelama) u okviru istog bloka dijele zajedničku podzemnu garažu?

Da, više slobodnostojećih objekata unutar istog bloka može dijeliti zajedničku podzemnu garažu, pod uslovom da se na parteru ostvari zadati procenat ozelenjenosti i da takvo rješenje ne narušava prostornu logiku, funkcionalnost objekata i urbanističke parametre definisane zadatkom.

79. Mora li arhitekta biti ovlašćen / član komore u svojoj zemlji u kojoj je stekao diplomu arhitekta? Odnosno mogu li se takmičiti i arhitekti koji još nisu stekli ovlaštenje?

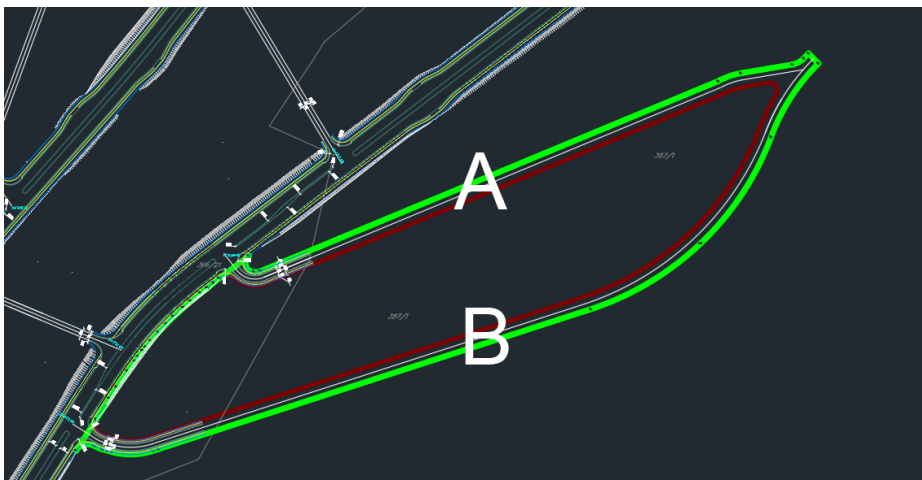
Raspisom konkursa nijesu predviđeni posebni uslovi koji podrazumijevaju potrebu pribavljanja licence u oblasti arhitekture.

80. Budući da je dopušteno projektovati s manjim brojem stanova od maksimalnih 630, koliki je najmanji broj stanova koji se preporučuje projektovati unutar obuhvata zahvata?

Konkursnim zadatkom nije definisan minimalni broj stambenih jedinica. Pogledati odgovore na pitanja br. 23 i 43.

81. Mogu li se ulazi u garaže/parking projektovati direktno sa planiranih ulica naznačenih na slici kao A i B? Ako se može kolno pristupiti direktno sa označenih ulica mora li se planirati dodatna saobraćajnica unutar zahvata konkursa?

Učesnici mogu projektovati ulaze/izlaze u garaže sa naznačene obodne saobraćajnice, a u okviru bloka se ostavlja sloboda učesnicima da daju saobraćajno rješenje.



82. Da li ispadi na slobodnostojecim objektima (erkeri, balkoni, i sl.) mogu da prelaze regulacionu liniju parcele u kontaktu sa javnom parcelom u unutrašnjosti bloka?

Ispadi na objektima ne smiju prelaziti regulacionu liniju parcele, jer bi to značilo da dio objekta „ulazi“ u prostor koji je planski namijenjen za javnu površinu (ulicu, pješačku zonu i sl.), što nema pokriće u planskim i regulatornim odredbama.

Regulaciona linija je granična planska linija koja razdvaja javne površine od građevinskih parcela — i upravo to određuje granice do kojih objekti i njihovi elementi mogu stajati.

83. U vezi sa propisanim površinama stambenih jedinica od 60 m² i 100 m², da li se navedene površine odnose na bruto građevinsku površinu (BRGP) (mjereno do spoljašnje ivice objekta) ili na neto korisnu površinu (NKP) (mjereno do unutrašnjih ivica prostorija)? Takođe, da li ove površine obuhvataju otvorene prostore poput balkona ili terasa, ili se odnose isključivo na grijanu unutrašnju površinu stanova?

Pogledati odgovore na pitanja br. 39 i 70.

84. Da li je propisan broj prostorija u stambenim jedinicama (npr. dvosoban, trosoban stan i sl.)?
Da li postoje posebni minimalni zahtjevi u pogledu površine pojedinačnih prostorija unutar stanova?

Prilikom izrade konkursnog rješenja poštovati Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (Službeni list Crne Gore, br. 66/23, 113/23 i 12/24).

85. Da li možete dostaviti propise i standarde navedene na strani 11, u poglavlju 10 konkursa, posebno „Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu “ (Službeni list Crne Gore, br. *66/23, 113/23 i 12/24)?

Pravilnik je moguće preuzeti sa sljedećeg linka:

<https://wapi.gov.me/download/5c970ea5-a0c2-46d1-b1fe-41a53042f506?version=1.0>

86. U konkursnoj dokumentaciji, u poglavlju 5, „Parametri za urbanističku razradu i projektovanje na nivou Bloka A1“, maksimalna spratnost je definisana kao $Su + P + 4$, što ukupno čini pet nadzemnih etaža, uključujući prizemlje. Za parcele površine 800–1.300 m², propisan je koeficijent zauzetosti od 0,4 i koeficijent izgrađenosti od 1,6, što odgovara spratnosti $P + 4$. Za parcele veće od 1.300 m², propisan je isti koeficijent zauzetosti od 0,4, dok je koeficijent izgrađenosti 3. Ukoliko je potrebno iskoristiti maksimalno dozvoljeni koeficijent izgrađenosti radi ispunjenja zahtijevanog broja stambenih jedinica, maksimalna spratnost na ovim parcelama bi morala da premaši $P + 4$ (odnosno šest ili sedam etaža, uključujući prizemlje). Molimo Vas da pojasnite maksimalno dozvoljenu spratnost za parcele površine 800–1.300 m², kao i za parcele veće od 1.300 m², te važeće koeficijente izgrađenosti za svaku od navedenih kategorija.

Maksimalna spratnost i koeficijenti izgrađenosti za planirane tipove objekata u okviru Bloka A1 definišu se na osnovu tipologije i površine urbanističkih parcela, kako bi se osigurala funkcionalnost i kvalitet urbanističkog sklopa, uz ostvarenje zadatog broja stambenih jedinica i poštovanje planiranih parametara.

Tip objekta	Površina urbanističke parcele (m ²)	Koeficijent izgrađenosti (Ki)	Maksimalna spratnost	Namjena
T1 – Višeporodični stambeni objekat (mali)	800–1.000	1,6	Su + P + 3/4	Isključivo stanovanje
T2 – Višeporodični stambeni objekat (srednji)	1.000–1.300	1,6	Su + P + 4	Isključivo stanovanje
T3 – Stambeno-poslovni objekat	1.300–1.800	3,0	Su + P + 4	Prizemlje ili prizemlje + I sprat za djelatnosti, ostatak stanovanje
T4 – Stambeno-poslovni objekat (lamelarni)	>1.800	3,0	Su + P + 4	Prizemlje ili prizemlje + I sprat za djelatnosti, ostatak stanovanje

Poželjno je da planirani objekti pripadaju jednom od tipova T1–T4 kako bi se osigurala uporedivost i funkcionalnost konkursa.

Koeficijent izgrađenosti i maksimalna spratnost za svaku parcelu određeni su tipologijom i površinom parcele, pri čemu veće parcele omogućavaju veće BRGP i dodatni kapacitet za stambeno-poslovne namjene, s tim da spratnost ostaje u okviru propisane spratnosti Su + P + 4.

87. Želim da Vas obavijestim da je priloženi SwissTransfer link za grafičku dokumentaciju (PointCloud, ortofoto mapa, video snimci) ISTEKAO i više mu se ne može pristupiti. Link: <https://www.swisstransfer.com/d/54114316-e9d0-4d43-9e17-a4c5c4851f7c> Budući da su PointCloud podaci i topografski materijali neophodni za izradu preciznog dizajna koji poštuje teren lokacije, molim Vas da obezbijedite novi aktivni link za preuzimanje ovih fajlova.

Link za preuzimanje konkurnse dokumentacije je blagovremeno ažuriran i dostupan je za preuzimanje na zvaničnoj internet stranici Raspisivača.

<https://www.gov.me/clanak/medunarodni-konkurs-za-urbanisticko-ahitektonsko-idejno-rjesenje-bloka-a1-u-okviru-prve-faze-realizacije-naselja-velje-brdo>

88. Molimo za pojašnjenje u vezi sa sabirnom saobraćajnicom koja će opsluživati i povezivati Blok A1: da li se ona pozicionira van granica predmetne parcele Bloka A1, kako je to šematski označeno u grafičkom prilogu GUR VB – Detaljna namjena?

Sabirna saobraćajnica se nalazi u zahvatu konkursa.

89. Da li se smjernice date raspisom za rješavanje saobraćajne infrastrukture — sabirne i pristupne ulice — odnose na infrastrukturno rješenje tih saobraćajnica unutar samog Bloka A1?

Da.

90. Da li je za projektovanje biciklističke i pešačke staze uz sabirnu saobraćajnicu moguće koristiti profil širine 1,5 + 1,5 m (ukupno 3,00 m), kako je prikazano u grafičkim podlogama „Izvod iz idejnog rešenja Bulevara Velje Brdo – za uređenje urbanističke lokacije A1“?

Pogledati poglavlje broj 6 konkursnog zadatka.

91. Da li je moguće predvidjeti paralelno parkiranje uz sabirnu saobraćajnicu, na obodima granice parcele, a u okviru parcele Bloka A1?

Pogledati odgovor na pitanje broj 46.

92. U okviru dizajna višeporodičnih stambenih objekata, pod stavkom 5.1, navodi se da se parkiranje planira na parceli uz obaveznu izgradnju garaže u okviru objekta. Da li se podzemne etaže u okviru objekata iz stavke 5.1 mogu planirati kao garaže? Da li postoji ograničenje u broju podzemnih etaža u objektima iz stavke 5.1?

Podzemne etaže u okviru višeporodičnih stambenih objekata iz tačke 5.1 mogu se planirati kao garaže. Parkiranje u garažama je poželjno rješenje. Broj podzemnih etaža nije ograničen, uz poštovanje važećih tehničkih i zakonskih propisa. Podzemne etaže se ne uračunavaju u BRGP ukoliko služe isključivo za garažiranje ili tehničke prostorije u funkciji objekta. U slučaju da se koriste za poslovne namjene, obračunavaju se u BRGP.

93. Da li postoji ograničenje u broju stambenih jedinica za objekte iz stavke 5.1, s obzirom na to da se u tekstu navodi da u objektima iz stavke 5.2 treba planirati više od 10 stambenih jedinica?

Za objekte iz stavke 5.1 nije propisano strogo ograničenje u pogledu maksimalnog broja stambenih jedinica.

94. Molimo za tumačenje da li se gabarit podzemnog dijela objekta (ukoliko se ne poklapa sa nadzemnim gabaritom) obračunava prilikom obračuna koeficijenta zauzetosti .

Podzemne etaže se ne uračunavaju u obračun zauzetosti.

95. Molimo za tumačenje člana 109 i člana 110 PRAVILNIKA O BLIŽEM SADRŽAJU I FORMI PLANSKOG DOKUMENTA, KRITERIJUMIMA NAMJENE POVRŠINA, ELEMENTIMA URBANISTIČKE REGULACIJE I JEDINSTVENIM GRAFIČKIM SIMBOLIMA ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014) U Član 109 je navedeno: „*Izgrađenu površinu (površinu pod objektima) čini zbir bruto površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli, bloku, zoni ili planu, računajući spoljne konture fasadnih zidova.*“ U članu 110 je navedeno : „*...Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja.* „

Član 109 definiše kako se računa izgrađena površina – kao zbir bruto površina prizemlja objekata.

Član 110 propisuje kako se ta vrijednost primjenjuje – kao maksimalno dozvoljen gabarit koji važi za cjelokupan objekat po vertikali, a ne samo za prizemlje.

Ove dvije odredbe zajedno imaju za cilj da obezbijede:

kontrolu prostorne zauzetosti parcele ili bloka, jasnu i ujednačenu urbanističku regulaciju, sprječavanje prekomjerne izgradnje kroz proširenje viših etaža mimo dozvoljenih gabarita. Uopšteno rečeno, član 110 Pravilnika se tumači tako da se indeks zauzetosti odnosi na sve površine objekta koje se projektuju na tlo, bez obzira na to na kojoj se etaži nalaze. Drugim riječima: svaka etaža objekta čiji se gabarit u horizontalnoj projekciji pojavljuje na terenu (prizemlje, spratovi, povučeni spratovi, konzole i sl.), mora ostati u okviru maksimalno dozvoljene izgrađene površine definisane indeksom zauzetosti, nije dozvoljeno da viši spratovi ili pojedini dijelovi objekta premašuju dozvoljeni otisak na tlu, čak i ako je prizemlje manje zauzeto.

Na taj način, indeks zauzetosti predstavlja prostorno ograničenje važeće za cjelokupan objekat, a ne samo za prizemnu etažu, čime se obezbjeđuje kontrola volumena i gabarita izgradnje u skladu sa urbanističkim planom.

96. Da li svaka urbanistička parcela mora da ima saobraćajni priključak, ili se on može naći na određenim urbanističkim parcelama i postaviti zajedničku garažu, kako bi se eliminisao površinski parking?

Ne mora svaka urbanistička parcela imati pojedinačni saobraćajni priključak. Dozvoljeno je da se saobraćajni priključci organizuju na određenim urbanističkim parcelama, uz mogućnost formiranja zajedničke podzemne garaže za više objekata, ukoliko takvo rješenje doprinosi racionalnijoj organizaciji saobraćaja, smanjenju površinskog parkiranja i unapređenju kvaliteta parternog uređenja i ozelenjavanja.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, što je definisano Zakonom o uređenju prostora, kao i planskim dokumentom.

97. Da li možemo uvezivati objekte i formirati veće uvezane blokove, što znači da bi se bočne građevinske linije prelazile i postavljali objekti na granicama parcele, uz saglasnost ? Da li mogu da se dva stambena objekta spoje u jednu strukturu?

Dozvoljeno je spajanje objekata i formiranje većih samo kod višeporodičnih objekata sa djelatnostima.

98. Ukoliko se ne planira maksimalan zadati broj od 630 stambenih jedinica, a što jeste preporuka ovog konkursnog zadatka, neophodno je ispoštovati procentualni odnos stanova od 60m² i 100m².“ Cilj konkursnog zadatka je da zada optimalni željeni broj stanova, molimo za konkretniju preporuku u smislu broja stambenih jedinica jer to značajno utiče na urbanističku postavku. Šta je granica ispod koje ne bi smjeli da idemo?

[Pogledati odgovor na pitanje broj 23 i 43.](#)

99. Može li se jasnije obrazložiti sljedeća rečenica: „Krovove objekata na kojima je predviđena potkrovnna etaža raditi sa blagim krovnim kosinama.

[Za objekte sa potkrovnom etažom predviđa se da se krovovi mogu izvesti sa blagim kosinama, ali nije obavezno, autorima se ostavlja sloboda da izaberu tip krova.](#)

[Preporuka za blage kosine se odnosi isključivo na krove koji nijesu namijenjeni za korišćenje kao terasa ili pristupni prostor, odabrano rješenje krova treba da bude u skladu sa ukupnom spratnošću, urbanističkim parametrima i estetikom objekta.](#)

100. Da li je data visina vijenca koju trebaju imati objekti ka saobraćajnici pristupnoj?

[Za objekte koji se pozicioniraju uz pristupnu saobraćajnicu nije definisana fiksna visina vijenca.](#)

101. Nije najjasnije da li je preporuka projektovati manje stanova od 630, ili je preporuka projektovati tačan broj stanova?

[Pogledati odgovor na pitanja broj 23. i 43.](#)

102. Nije najjasnije da li je preporuka projektovati manje stanova od 630, ili je preporuka projektovati tačan broj stanova?

[Pogledati odgovor na pitanja broj 23. i 43.](#)

103. Da li imate smjernice kako je moguće poslati autorsku kovertu bez pošiljaoca?

Prilikom slanja koverta, umjesto imena autora, naznačiti šifru konkursnog rješenja što je i propisano raspisom konkursa.

104. Da li postoje ograničenja po pitanju etaža unutar stambene jedinice, dupleks, ili tripleks?

Ograničenja ne postoje.

105. Da li poslovni prostor može biti zaseban objekat spratnosti (suteran, prizemlje +1)

Da, poslovni prostor može biti organizovan kao zaseban objekat sa spratnošću suteran, prizemlje + I sprat, u skladu sa urbanističkim parametrima i planiranim funkcijama zone. Takvo rješenje je dozvoljeno pod uslovom da:

- omogućava funkcionalan pristup i korišćenje prostora,
- doprinosi kvalitetnom urbanom ambijentu i integraciji sa stambenim objektima.
-

106. Da li je preporuka angažovanja saobraćajnog inženjera u timu obavezujuća?

Nije obavezujuća.

107. Da li je ukupan broj etaža stambenog prostora pet (2 sprata, prizemlje i dva suterena)?

Broj etaža propisan je konkursnim zadatkom.

108. Da li je Blok A1 predviđen da bude osmišljen kao samostalna urbana cjelina, ili se može tumačiti kao dio šireg, kontinuiranog urbanog sistema, koji omogućava prostorni i kontinuitet javnih prostora izvan njegovih formalnih granica

Blok A1 predstavlja prvu fazu realizacije novog naselja i treba ga tumačiti kao dio šireg urbanog sistema. Iako ima svoje unutrašnje organizacione i funkcionalne karakteristike, projektovanje Bloka A1 treba da omogući prostorni kontinuitet javnih prostora i logičku povezanost sa budućim fazama naselja, čime se obezbeđuje kvalitetan, funkcionalan i integrisan urbani ambijent.

109. Da li projektni zadatak dozvoljava da unutrašnja organizacija bloka funkcioniše kao gradacija javnih – polujavnih – privatnih prostora, umjesto kao strogo funkcionalno zoniranje?

Organizacija unutrašnjih prostora Bloka A1, uključujući gradaciju javnih – polujavnih – privatnih zona, ostavljena je slobodi autora. Autorima se prepušta da u okviru zadatih urbanističkih parametara oblikuju unutrašnju strukturu bloka na način koji:

- obezbeđuje funkcionalnu i prostornu logiku,
- doprinosi kvalitetnom ambijentu i humanom urbanom prostoru.

110. Da li je žiri otvoren za neortogonalne geometrije ili diferenciranu volumetrijsku artikulaciju, pod uslovom da proizilaze iz ekološke logike, logike kretanja ili prostorne logike, a ne isključivo iz formalnih namjera?

Ovakva sloboda ostavljena je autoru, koji treba da oblikuje objekte i blok na način koji doprinosi funkcionalnom, urbanistički kvalitetnom i ambijentalno usklađenom prostoru.

111. Da li je dozvoljeno da se visina objekata, gabariti i gustina izgrađenosti redistribuiraju unutar bloka kao projektantski alat za unapređenje kvaliteta javnog prostora, ekoloških performansi i urbane čitljivosti?

Dozvoljeno je redistribuirati visinu, gabarite i gustinu izgrađenosti unutar Bloka A1 kao projektantski alat, uz poštovanje ukupno zadatih urbanističkih parametara (koeficijenti izgrađenosti i zauzetosti, spratnost, BRGP, ozelenjenost i parkiranje).

Ova sloboda omogućava autoru da optimizuje kvalitet javnog prostora, ekološke performanse i prostornu čitljivost bloka, bez prekoračenja propisanih limita.

112. Da li prizemlje treba tretirati prvenstveno kao komunikacioni sloj, ili se može osmisliti kao aktivni urbani pejzaž, uključujući višeslojne parterne uslove i integrisane javne sadržaje?

Prizemlje objekata u Bloku A1 ne mora biti tretirano isključivo kao komunikacioni sloj. Autorima se ostavlja sloboda da ga oblikuju kao aktivni urbani pejzaž, što uključuje:

- višeslojne parterne uslove (zelenilo, pješačke površine, trgovi, pristupi),
- integrisane javne sadržaje kompatibilne sa stambenom funkcijom,
- prostorne i funkcionalne veze koje doprinose čitljivosti i kvalitetu urbanog ambijenta.

Ovakav pristup omogućava humaniji i funkcionalniji prostor prizemlja, uz poštovanje zadatih urbanističkih parametara: koeficijent izgrađenosti, zauzetost, spratnost, parkiranje i ozelenjenost.

113. Projektni zadatak predviđa maksimalno 630 stanova sa fiksnom raspodjelom između jedinica od 60 m² i 100 m². Da li je taj odnos strogo definisan, ili se može prilagoditi (izvan dozvoljenog odstupanja od 10% u površini) u skladu sa predloženim prostornim i urbanističkim konceptom?

Pogledati odgovor na pitanja broj 23. i 43.

114. Da li su prihvatljive adaptivne ili fleksibilne stambene tipologije, koje omogućavaju buduću transformaciju unutar stabilne urbane strukture?

Da, u skladu sa konkursnim zadatkom.

115. Da li strategije održivosti treba predstaviti prvenstveno kao tehničke sisteme, ili one mogu djelovati kao generatori forme i morfologije, utičući na gabarite, orijentaciju i artikulaciju fasade?

Primjena ovakvog pristupa nije obavezna, ali je preporučena jer omogućava sinergiju između ekološke logike i urbanističko-arhitektonskog kvaliteta, uz poštovanje zadatih urbanističkih parametara (koeficijenti izgrađenosti, zauzetosti, BRGP, spratnost, ozelenjenost i parkiranje).

Održivost se može koristiti ne samo kao tehničko rješenje, već i kao alati za oblikovanje prostora i kvaliteta ambijenta.

116. Prema konkursnoj dokumentaciji, da li postoji zahtjev da vođa tima mora biti licencirani arhitekta, ili su uslovi u vezi sa licenciranjem relevantni tek u kasnijim fazama realizacije?

Raspisom konkursa nijesu predviđeni posebni uslovi koji podrazumijevaju potrebu pribavljanja licence u oblasti arhitekture.

117. Riječ je o anonimnom međunarodnom konkursu. Koja dokumenta koja se odnose na autore su obavezna u fazi predaje rada, a koja se dostavljaju tek nakon odluke žirija, kako bi se u potpunosti ispoštovala pravila anonimnosti?

Uslovi, način obrade i predaje konkursnog rješenja definisan je tačkom 8. *SADRŽAJ I NAČIN TEHNIČKO-OBLIKOVNE OBRADJE I PREDAJE KONKURSNOG RJEŠENJA*, Raspisa konkursa.

Kompletnu dokumentaciju definisanu Raspisom konkursa je obavezno predati prije donošenja odluke Komisije, a do roka naznačenog u istom. Sva dokumentacija koja pristigne nakon roka definisanog Raspisom, neće biti uzeta u razmatranje.

118. Da li postoje posebni zahtjevi u vezi sa PDF metapodacima, imenovanjem fajlova ili ugrađenim podacima na koje takmičari treba da obrate pažnju radi obezbjeđivanja potpune anonimnosti?

Pogledati odgovor na pitanje broj 117.

119. Iako se konkurs sprovodi na crnogorskom jeziku, da li su, s obzirom na njegov međunarodni karakter, dozvoljene dvojezične prijave (crnogorski i engleski) za tekstualne i grafičke priloge?

Nijesu dozvoljene dvojezične prijave. Konkursna rješenja je potrebno dostaviti na crnogorskom jeziku. Komisija će prilikom otvaranja i pregleda konkursnih rješenja imati u vidu međunarodni karakter konkursa, i tolerisaće manje nepravilnosti nastale prilikom prevoda konkursnog rješenja na crnogorski jezik.

120. Gdje se mogu pronaći specifični obrasci za Izjavu autora i listu članova tima, ukoliko nijesu uključeni u glavni ZIP fajl konkursnog materijala?

Obrasci predstavljaju sastavni dio Raspisa konkursa.

121. Da li je moguće iz sabirne ulice, koja je predložena na podlogama kao prsten po obodu bloka, pristupiti direktno parcelama i ulazima u garaže ili je neophodno projektovati sekundarne pristupne saobraćajnice?

Da, pogledati odgovor na pitanje broj 38.

122. Među smjernicama za projektovanje višeporodičnih stambenih objekata stoji da se kod većih padova terena može dozvoliti veći indeks zauzetosti od dozvoljenog, ali s druge strane, ukoliko bi se realizovala predložena nivelacija ucrtanih saobraćajnica, nagib terena unutar bloka bi se nasipanjem značajno ublažio. Da li se u tom slučaju prihvata povećanje indeksa zauzetosti? Takođe, da li postoji propisan minimalan nagib kod koga se prihvata povećanje indeksa zauzetosti parcele?

Na parcelama sa većim padovima terena, dozvoljeno je povećanje indeksa zauzetosti ukoliko se objekti projektuju prateći prirodnu morfologiju terena i time se uklopaju u prostor.

U slučaju da se realizacijom predložene nivelacije saobraćajnica nagib terena značajno ublaži, povećanje indeksa zauzetosti se može i dalje prihvatiti, pod uslovom da:

- BRGP ostaje unutar zadatog maksimuma,**
- poštovani su svi ostali urbanistički parametri: spratnost, izgrađenost , ozelenjenost i parkiranje,objekti su projektovani tako da prate teren i očuvaju prostornu i funkcionalnu logiku bloka.**

- Ne postoji striktno propisan minimalan nagib za koji se automatski dozvoljava povećanje indeksa zauzetosti; odluka se donosi na osnovu projektantske procjene i potrebe da se objekt kvalitetno uklopi u teren, uz očuvanje urbanističkih i ambijentalnih vrijednosti.

123. Da li je obavezujuće da se u projektu predvide obje tipologije objekata navedene u konkursnom zadatku kao moguće na datoj lokaciji - stambeni i stambeno-poslovni?

Autorima se ostavlja sloboda da u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima i konceptom bloka odaberu raspodjelu tipologija, pod uslovom da: ukupni kapacitet, spratnost, koeficijenti izgrađenosti i zauzetosti, BRGP, parkiranje i ozelenjenost ostanu unutar definisanih limita, rješenje doprinosi funkcionalnom, urbanistički kvalitetnom i humanom ambijentu, poštuje se logika pristupa, osunčanja i prostorne čitljivosti bloka.

124. Da li na parceli površine preko 1300m² može da se planira više stambeno-poslovnih objekata?

Parcelacija i volumetrija moraju doprinositi kvalitetu urbanog rješenja, a ne biti razbijena na više objekata unutar iste parcele.

125. Da li je u tom slučaju dozvoljeno parkiranje rješavati u podzemnoj garaži koja se nalazi ispod više objekata (povezanih lamela)?

Dozvoljeno je da parkiranje bude organizovano u podzemnoj garaži ispod više povezanih objekata (lamela), pod uslovom da: se na parteru obezbijedi zadati procenat ozelenjenosti i javnih površina, garaža ne narušava funkcionalnost, pristupe i čitljivost unutrašnjeg prostora bloka, rješenje doprinosi optimalnom, funkcionalnom i humanom urbanom ambijentu.

Ovakva organizacija omogućava racionalno korišćenje prostora i smanjenje površinskog parkiranja, a istovremeno održava kvalitet urbanog okruženja.

126. Da li objekti koji su isključivo stambeni (bez poslovanja) mogu da se pojave i na parcelama većim od 1300m², ukoliko u okviru parcele postoji funkcija poslovanja u nekom od drugih objekata?

Da, objekti koji su isključivo stambeni mogu se projektovati i na parcelama većim od 1.300 m², pod uslovom da unutar bloka postoji u nekom drugom objektu sa predviđenom funkcijom poslovanja.

127. Da li je moguće cijeli kompleks projektovati kao jednu parcelu na kojoj bi se projektovalo više objekata?

Nije poželjno projektovati cijeli kompleks kao jednu parcelu, iz razloga što bi u tom slučaju bilo teže odrediti faznost realizacije, kako infrastrukture tako i samih objekata.

Pri tome je neophodno da: svaki objekat poštuje spratnost, koeficijente izgrađenosti i zauzetosti, BRGP, parkiranje i ozelenjenost, raspored objekata i pristupnih površina doprinosi funkcionalnom, čitljivom i kvalitetnom urbanom ambijentu, fazno izvođenje omogućava kontinuitet gradnje i pristupa, kao i kontrolu kvaliteta prostora u svakoj fazi.

Ovakvo rješenje daje slobodu autoru da oblikuje blok kao koherentan sklop, uz poštovanje planskih i urbanističkih parametara.

128. Ukoliko se prostor bloka tretira kao jedinstvena parcela, da li funkcija poslovanja mora da se pojavi u okviru svake lamele odnosno objekta da bi se Tipološki odgovorilo na smjernice iz plana?

Ne, funkcija poslovanja ne mora biti prisutna u svakoj lameli ili objektu unutar jedinstvene parcele.

Autorima se ostavlja sloboda da definišu koje objekte unutar bloka će imati stambeno-poslovnu funkciju, uz poštovanje tipoloških smjernica iz plana i zadatih urbanističkih parametara (spratnost, koeficijenti izgrađenosti i zauzetosti, BRGP, parkiranje i ozelenjenost).

129. Ako je obavezno da se projektuje svaki objekat na svojoj parceli, da li je neophodno da svaka parcela ima direktnu vezu sa saobraćajnicom?

Nije neophodno da svaka parcela ima direktnu vezu sa saobraćajnicom ukoliko je moguće organizovati zajedničke pristupne puteve ili podzemne garaže koje opslužuju više parcela, pod uslovom da: se obezbijedi funkcionalan i siguran pristup svim objektima, poštovani su urbanistički parametri (spratnost, koeficijenti izgrađenosti i zauzetosti, BRGP, parkiranje i ozelenjenost), unutrašnja organizacija bloka doprinosi čitljivosti, funkcionalnosti i kvalitetu urbanog prostora.

Ovakav pristup omogućava racionalno korišćenje prostora i smanjenje površinskog parkiranja, uz fleksibilnost u projektovanju pristupa.

130. Da li je dozvoljeno u stambeno-poslovnim objektima projektovati stambene jedinice u dijelu prizemlja?

Da, dozvoljeno je projektovati stambene jedinice u dijelu prizemlja stambeno-poslovnih objekata, pod uslovom da: poslovni sadržaji ostanu jasno definisani i funkcionalno organizovani, spratnost, koeficijenti izgrađenosti i zauzetosti, BRGP, parkiranje i ozelenjenost ostaju unutar definisanih urbanističkih parametara, pristupi, komunikacije i osunčanje ne budu narušeni, rješenje doprinosi kvalitetnom, funkcionalnom i humanom urbanom prostoru.

131. Da li je kod oba tipa objekata (stambeni i stambeno-poslovni) dozvoljeno projektovati stambene jedinice u suterenskoj etaži koja jednom stranom izlazi na ravan terena a sa preostale tri strane je ukopana?

Za obje tipologije objekata - stambene i stambeno-poslovne, dozvoljeno je projektovati stambene jedinice u suterenskoj etaži, vodeći se uslovima iz Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu.

Ova etaža ulazi u obračun BRGP, jer se radi o stambenoj površini, spratnost, koeficijenti izgrađenosti i zauzetosti, parkiranje i ozelenjenost mora ostati unutar definisanih urbanističkih parametara, etaža se projektuje tako da pristupi, osunčanje i funkcionalnost objekta budu zadovoljeni, rješenje treba doprinositi kvalitetu i čitljivosti urbanog ambijenta.

132. Da li je moguće u okviru parcele veće od 1300m² kao jedan od objekata planirati poslovanje u vidu npr. super-marketa ili drugog izdvojenog poslovnog/komercijalnog objekta?

Na parceli većoj od 1.300 m² moguće je planirati izdvojeni poslovni/komercijalni objekat, kao jedan od objekata unutar parcele.

133. Ukoliko je to moguće, da li ostali objekti na istoj parceli moraju biti stambeno-poslovni ili mogu biti samo stambeni, bez funkcije poslovanja?

U okviru jedne urbanističke parcele površine veće od 1.300 m² moguće je planirati više objekata namjene stanovanje i stanovanje sa poslovanjem, uz poštovanje svih propisanih urbanističkih parametara (BRGP, zauzetost, spratnost, parkiranje i ozelenjenost), kao i ostali relevantni uslovi definisani planskom i konkursnom dokumentacijom. Važno je napomenuti da planirani objekti funkcionalno i oblikovno predstavljaju cjelinu.

134. Molim Vas za generalno uputstvo, kako se određuje pozicija etaže prizemlja u slučaju da se objekat formira niz padinu i da mu se pristupa iz gornje ulice na jednu od najviših etaža, kao na skici ispod?



Kod objekata formiranih niz padinu, prizemlje se ne određuje isključivo prema najnižoj koti terena, već prema funkcionalnom i saobraćajnom pristupu objektu.

Prizemljem (P) se smatra ona etaža: - na koju se ostvaruje direktan i glavni pristup sa javne saobraćajne površine (ulice), - koja predstavlja osnovni ulazni nivo objekta, - bez obzira na njen položaj u odnosu na ostale etaže objekta.

U slučaju kada se objektu pristupa sa gornje ulice, etaža na nivou te ulice ima status prizemlja, čak i ako se ispod nje nalaze dodatne etaže.

Sve etaže koje se nalaze ispod prizemlja, a koje su: - djelimično ili pretežno ukopane u teren, - imaju najmanje jednu stranu u kontaktu sa zemljom, smatraju se suterenskim etažama (S).

Važno je naglasiti da: - činjenica da suterenska etaža može imati slobodnu ili osvijetljenu fasadu na nižoj strani padine ne mijenja njen status, - presudan kriterijum je kontakt sa terenom na jednoj ili više strana objekta.

U tom smislu, niže etaže se ne mogu tretirati kao prizemlje, niti se mogu drugačije imenovati radi promjene spratnosti objekta.

Na osnovu važećih propisa i tehničkih normi u Crnoj Gori, može se zaključiti sljedeće:

- Prizemlje je etaža sa direktnim glavnim pristupom sa javne ulice, nezavisno od njenog položaja u odnosu na ostale etaže.
- Sve etaže ispod prizemlja, koje su jednom ili više strana ukopane u teren, imaju status suterenskih etaža.
- Ovakvo tumačenje je u skladu sa zakonodavstvom, pravilnicima i ustaljenom urbanističko-građevinskom praksom.

135. Molimo za razjašnjenje – budući da je preporučeno da se projektom ponudi manja površina od urbanističkim parametrima dozvoljene BRGP, kao i da se ponudi manji broj stanova nego što je po planskom dokumentu moguće isprojektovati, da li postoji minimalni preporučeni broj stambenih jedinica koje se očekuju? Ukoliko ne postoji ovakva odrednica, da li možete preporučiti okvirno procentualno odstupanje od maksimalnih parametara BRGP koje bi raspisivač i žiri smatrali mogućim i preko koga bi Blok A1 bio isuviše malo iskorišćen?

Ukupan broj stanova u obuhvatu treba planirati u okviru maksimalnog kapaciteta od 630 stanova, pri čemu se očekuje realizacija što bliža tom maksimumu. Dozvoljeno je ograničeno odstupanje naniže, isključivo ako je isto nedvosmisleno i stručno obrazloženo konkursnim rješenjem i ako takvo rješenje rezultira poboljšanjem prostorne organizacije, funkcionalnosti i ukupnog urbanističkog kvaliteta bloka, uz poštovanje svih propisanih urbanističkih parametara (BRGP, zauzetost, spratnost, parkiranje i ozelenjenost).

136. Da li je kod postignutih bruto razvijenih površina, koje su manje od dozvoljenih, neophodno zadržavati procentualni odnos BRGP stanovanja u odnosu na BRGP djelatnosti? Postoji li minimalna bruto površina djelatnosti koju je potrebno projektovati?

Potrebno je zadržati procentualni odnos BRGP stanovanja/djelatnosti. Ne postoji minimalna bruto površina. Konkursnim zadatkom je data samo maksimalna.

137. Da li zadata površina od oko 60m² (sa dozvoljenim odstupanjem od 10% to je površina od 54-66m²) podrazumijeva da su to isključivo jednosobni ili jednoiposobni stanovi? Prema crnogorskom pravilniku 60.9m² je minimalna površina za jednoiposoban stan, a dvosoban mora imati najmanje 69,8m². Da li se ovaj pravilnik striktno primenjuje kod ovog projekta?

Pogledati odgovor na pitanje broj 34.

138. Molim Vas potvrdite da li se na ovom konkursu doslovno primenjuju minimalne ukupne kvadrature stana u odnosu na strukturu (broj spavaćih soba), kao i broj, vrsta i minimalna površina svih pojedinačnih prostorija, kao što je dato u tabeli u članu A.7 Priloga 1 "Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu"?

Pogledati odgovor na pitanje broj 34.

139. Prema istom Prilogu 1 Pravilnika, stan površine 90-110m² po strukturi može biti najviše trosobni. Molimo Vas da potvrdite, da je to najveći broj soba koji se može projektovati kod ovih stanova?

Da, u skladu sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (Službeni list Crne Gore", br. 066/23, 113/23, 012/24, 054/25).

140. Da li su dozvoljene ili poželjne varijacije u strukturi (broj soba) u okviru iste kvadrature, ili se očekuje uvijek jedno rješenje u okviru pravilnika? Npr. može se projektovati da stanovi od oko 100m² mogu imati 3 ili manje od 3 spavaće sobe - uz mogućnost kasnijeg pregrađivanja i prilagođavanja potrebama stanara.

Pogledati odgovor na pitanje broj 34.

141. Da li raspisivač i žiri vide kao dodatni kvalitet rješenja potencijal za različito grupisanje kvadrature u okviru rješenja tipskog sprata (npr. dva stana od 60m² na jednoj etaži, na sledećoj etaži mogu se organizovati kao stan od 50m² i stan od 70m², ili na sledećoj kao stan od 40 i stan od 80m² i sl.). Da li je raspisivač zainteresovan za ovakvu vrstu fleksibilnosti strukture objekta koja bi se mogla dijagramski pokazati i bila bi osnov za kasnije varijacije u strukturi stanova (kojima bi se dobila raznovrsnija ponuda za buduće korisnike)?

Smjernice za izradu konkursnog rješenja su predviđene konkursnim zadatkom.

142. Imajući iskustvo prethodnog učešća na međunarodnim konkursima u Podgorici, molimo Vas za eksplicitnu potvrdu - da li su odredbe projektnog zadatka obavezujuće za sve učesnike ili žiri ima slobodu da npr. zarad drugih kvaliteta zanemari eventualne programske nedostatke projekta?

Odredbe konkursnog zadatka su obavezujuće.

143. Nije propisan broj listova/priloga kao na nekim ranijim konkursima u Crnoj Gori. Da li to znači da će se posebno vrednovati količina listova/priloga ili je dovoljno da elaborat sadrži sve tražene priloge i time ispunjava uslove za bodovanje urbanističko-arhitektonskog rješenja, dok broj listova nije važan?

Obavezni prilozi su definisani u okviru Tabele 1 i Tabela 2, u tački 8. *SADRŽAJ I NAČIN TEHNIČKO-OBLIKOVNE OBRADE I PREDAJE KONKURSNOG RJEŠENJA*, Raspisa konkursa.

144. Molimo za razjašnjenje tačke 4. u tabeli "Sadržaj konkursnog rješenja", na strani 9, u dijelu Grafički prilozi, gdje je navedeno: "3d animacija planiranog kompleksa - prikaz prostornih modela". Šta se tačno podrazumeva pod ovime?

Cilj 3D animacije je vizualno predstaviti prostor, oblike i funkcionalnost planiranog kompleksa u pokretu, što statične slike ili planovi (osnove, presjek, fasada) ne mogu u potpunosti prikazati. Ona treba da predstavi realan utisak o volumenu objekata, njihovih međusobnih relacija i integraciju sa okolinom.

Video datoteka (MP4, AVI, MOV...) koja se može reprodukovati na standardnim računarima. Sadrži prikaz kompleksa iz različitih uglova, putanja kamere oko objekta, ulazne i javne površine, pejzaž, parking pristupi. Model treba da odražava projektovane visine, površine i raspored objekata. Materijali i teksture nisu obavezni na visokom nivou fotorealističnosti, ali osnovni materijali (fasade, staklo, krovovi, asfalt) pomažu razumijevanju volumena.

Dužina i dinamika animacije je obično 30–60 sekundi, dovoljno da prikaže kompleks iz nekoliko perspektiva. Može uključivati “fly-through” putanju kamere kroz ključne prostore ili oko kompleksa. Bitno je da pokazivanje bude jasno i pregledno, bez suvišnih efekata koji odvlače pažnju od sadržaja.

145. Da li je u skladu sa raspisom konkursa i zaštitom anonimnosti učesnika dozvoljeno da se u konkursnim rješenjima pojavi rukom ispisani tekst (na skicama, dijagramima i sl.) ili slobodoručne skice (često vrlo prepoznatljive kao pečat određenog broja regionalnih autora)?

Predmetno je dozvoljeno, voditi računa da se ne povrijede pravila anonimnosti.

146. Da li je u skladu sa raspisom i odredbama o povezanosti sa članovima žirija, dozvoljeno da na konkursu učestvuju autori koji sa članom žirija dijele autorstvo na drugom projektu ili su potpisani u svojstvu saradnika? Ukoliko je to dozvoljeno, koliko vremena treba da je minimalno prošlo od zajedničke saradnje da bi učešće ovakvih autora bilo legitimno? Molimo najljepše za precizan odgovor, budući da su iskustva sa nekima od nedavno održanih konkursa u Podgorici u najmanju ruku zabrinjavajuća na planu zaštite ravnopravnosti učesnika.

Raspisom je definisano koja lica ne mogu učestvovati na konkursu, i to:

- Lica neposredno angažovana na pripremi i sprovođenju Konkursa;
- Lica koja su u njihovom najužem srodstvu;
- Lica koja su zaposlena kod raspisivača Konkursa;
- Lica kojima je prestao radni odnos kod raspisivača Konkursa u periodu od dvije godine po prestanku radnog odnosa;
- Lica koja su u najužem srodstvu i/ili su u radnom odnosu sa članovima Komisije

147. Da li je dozvoljeno proširivati koridor javne parcele u kojoj se nalazi sabirna saobraćajnica, tako da se parcele za slobodnostojeće objekte ne nalaze direktno uz trotoar?

Autorima se ostavlja sloboda da definišu koncept parcelacije i regulacije, uz obavezno poštovanje planiranih urbanističkih parametara (zauzetost, koeficijent izgrađenosti, spratnost), funkcionalnog pristupa objektima, integriteta saobraćajne mreže i javnog prostora.