

1. **Konkursni zadatak**, (poglavlje 1., dio 1.2) **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta.**

“Svijetla visina prizemlja može biti maksimalno 4,00 m.”

-Zašto se svijetla visina ograničava na samo 4,00 m?

Sa obzirom na funkciju objekta koja zahtijeva reprezentativno prizemlje, a imajući u vidu da je svijetla visina definisana kao čista visina između dvije međuspratne konstrukcije (dakle, visina od 4,00 m od poda do plafona, “u sivoj fazi” će biti značajno umanjena nakon postavljanja instalacija u spušenom plafonu, kao i postavljanjem slojeva poda.

Takodje, sa obzirom na maksimalnu visinu objekta od 14m, i ograničenje spratnosti na S+P+1+PK, odnosno 3 nadzemne etaže, zadata svijetla visina prizemlja je mala.

Da li se zahtjev za visinom od 4,00 m možda odnosi na visinu između gotovog poda i spuštenog plafona? U tom slučaju, ovaj segment projektonog zadatka smatramo logičnim.

Shodno UT uslovima, data je svjetla visina prizemlja od max. 4.0 m. Svjetla visina podrazumjeva visinu od gotovog poda do plafona predmetne etaže.

2. U **Konkursnom zadatku**, (poglavlje 1., dio 1.2) **Horizontalni i vertikalni gabarit objekta** stoji:

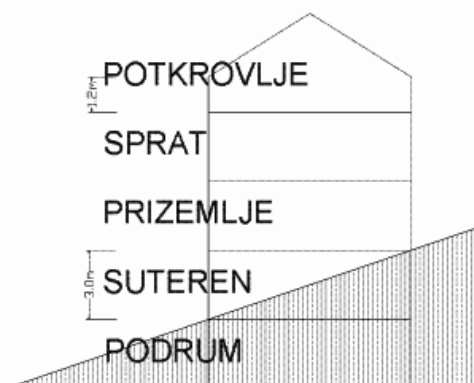
“Posljednja etaža je planom definisana kao potkrovnna.” Sto sugerise primjenu kosog krova jer kod ravnih krovova pojam potkrovlja ne postoji. Medjutim, u **Urbanističko-tehnički uslovi** (poglavlje 3) **Uslovi za izgradnju i arhitektonsko oblikovanje objekta** stoji „Krovove objekta odredice projektant u skladu sa namjenom i uslovima lokacije“.

Molimo Vas za decidan odgovor, da li se radi o kosom ili ravnom krovu? U slučaju da je krov kosi nedostaje nagib istog, jer bi se to očekivalo sa obzirom na ambijent.

UT uslovima, u tabelarnom pregledu parametara, definisana je max. spratnost od S+P+1+Pk.

U poglavlju UT uslova o izgradnji i arhitektonskom oblikovanju objekta navedeno je: “Krovove objekta odrediće projektant u skladu sa namejnom i uslovima lokacije”

Ovim je data smjernica koja se tiče oblikovanja krova, a ne spratnosti objekta. Podkrovnna etažu moguće je projektovati kao podkrovnna, sa kosim krovovima, ili povučenu od osnovne regulacije gabarita, uz adekvatno oblikovanje krovnih ravni, ali ne izlazeći iz visine objekta i konture podkrovlja definisane skicom u članu 98. *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), ovdje priloženu. Moguća su i drugačija oblikovna rješenja koja poštuju propisane parametre, i ovaj zaključak.



3. U **Konkursnom zadatku**, (poglavlje 1., dio 1.1) **Lokacija i urbanistički parametri** piše:

“Max bruto građevinska površina (m²) 3024.”

U **Urbanističko tehničkim uslovima**, (poglavlje 4) **Uslovi za parkiranje, garaziranje i uređenje parcele** piše:

“U koliko se investitor odluci za izgradnju podzemne garaze, gradjevinska linija u tom slucaju moze biti na 1,0 m od susjedne parcele I na granici urbanisticke parcele prema regulacionoj liniji (prema saobraćajnici) ukoliko to dozvoljavaju karakteristike terena.”

Da li se kvadratura od 3024 m² odnosi samo na površinu nadzemnih etaža, zbog toga što je urbanističkim tehničkim uslovima dozvoljeno smjestaanje podrumске etaže za garaziranje na udaljenosti od 1,0m od regulacione linije.

Da li garazni prostor ulazi u bruto gradjevinsku površinu?

Takodje, molimo Vas za decidan odgovor da li se radi o suterenskoj ili podrumskoj etaži, jer se u urbanističko tehničkim uslovima navode oba termina (suterren i podrum).

Shodno članu 98. Pravilniku 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), suterenska etaža je nadzemna etaža. Istim članom je definisano da je podrumska etaža potpuno ukopani dio gabarita. Članom 111 istog dokumenta definisano je: "Ukoliko podrumске etaže objekta, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti."

Shodno navedenom, UT uslovima definisana maksimalna bruto razvijena građevinsku površina odnosi se na nadzemne etaže. Ukoliko se garažni prostor organizuje u okviru bilo koje nadzemne etaže, isti se računa u brgp.

Shodno UT uslovima - poglavlje 4., objekat može da ima i podrumsku etažu.

4. Da li je restoran objekta namijenjan samo za goste objekta ili će biti u službi korišćenja i za javnost tokom cijele godine?

Restoran je namijenjen samo gostima objekta.

5. Da li zadata visina objekta od 14 metara uključuje i podzemni dio suterenske etaže?

UT uslovima je definisana maksimalna visina nadzemnih etaža.

U skladu sa članom 99 gore pomenutog Pravilnika maksimalno dozvoljena visina objekta se izražava u metrima, i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

6. Da li je dozvoljeno izmiještanje predviđenog ulaza na parcelu kao i parkinga?

Predloženi kolski prilaz i parking objektu, sadržan u grafičkom dijelu UT uslova, nije neophodno ispoštovati. Time se konkursom dozvoljava i drugačije rješenje parkiranja i priključenja na saobraćajnicu, u skladu sa optimalnim rješenjem organizacije postojećeg saobraćaja, organizacije objekta i ostalih sadržaja na parceli.

7. U projektnom zadatku - u tablici sa urbanističkim parametrima se navodi da je indeks zauzetosti **0,26** što na 2.958m² urbanisticke parcele iznosi **769m²** dok je u istoj tabeli maksimalna površina pod objektom **756m²**. Takođe u istoj tablici se navodi da je indeks izgrađenosti **1,02** što na 2.958m² urbanisticke parcele iznosi **3.017m²** dok je u istoj tabeli maksimalna bruto građevinska površina iznosi **3.024m²**. Molim Vas da razjasnite ova neslaganja i navedete koje je tumačenje relevantno.

Za sve urbanističke parametre relevantni su zvanični UT uslovi i njihova ispravka.

UT uslovima su iskazane tačne numeričke vrijednosti BRGP i zauzetosti, te se od učesnika ne očekuje da ih sami računaju.

8. Da li su građevinske linije odnosno lokacija i gabarit objekta (**42x18 m**) obavezni sa obzirom da se u projektnom zadatku u više navrata navodi da je riječ o **urbanističko** arhitektonskom rješenju?

Za sve urbanističke parametre, uključujući i definisanu građevinsku liniju, tj. gabarite objekta, relevantni su zvanični UT uslovi i njihova ispravka.

9. U tekstu DUP-a Tivat Centar se na više mjesta navodi: "*Građevinski elementi (erkeri, balkoni i sl.) na nivou prvog i viših spratova mogu da pređu građevinsku liniju, ukoliko se ispunjava uslov da ne prelaze granicu urbanističke parcele. Istureni dijelovi fasade (erkeri) ne mogu biti veći od 50 % ukupne površine fasade.*" Da li je na ovaj način moguće preći preko građevinske linije?

Za sve urbanističke parametre, uključujući i definisanu građevinsku liniju, tj. gabarite objekta, relevantni su zvanični UT uslovi i njihova ispravka.

10. U tekstu DUP-a Tivat Centar, strana 40, se navodi: "*Zbog specifičnost uslova terena (nadmorska visina, visok nivo podzemnih voda) spratnost objekata data je bez podrumskih i suterenskih etaža. Ukoliko to uslovi terena dozvoljavaju, što će se provjeriti prethodnim geotehničkim ispitivanjima za konkretnu lokaciju, razmatraće se mogućnost dozvoljavanja podrumaska i/ili suterenska etaža. Konstatovano je da na prostoru Plana ovakvi slučajevi neće biti česti, **te se suterenska etaža ne uzima u obračun prilikom računanja indeksa izgrađenosti. Namjena suterenske etaže je u funkciji osnovnog objekta (servisne prostorije, garaže, magacinski prostori i sl.).** Molim Vas da razjasnite da li se suterenska etaža uzima u obračun površina ili ne, kao i koji sadržaji mogu biti smješteni u njoj? Ovo je jako bitno iz razloga što će ova etaža morati biti podrumaska a ne suterenska (teren lokacije je gotovo ravan, a dozvoljeno je podizanje objekta svega 15cm) a najviše iz razloga što je u parametrima računata kao ravnopravna nadzemnim etažama - 4 etaže x 756m² = 3.024m²*

Za sve urbanističke parametre relevantni su zvanični UT uslovi i njihova ispravka, a ne tekst DUP-a. Konsultovati odgovor pod brojem 3, u kome se sadrži činjenica da objekat ima 4 nadzemne etaže.

11. U projektnom zadatku se ne navodi broj soba koji je potreban (traže se 2 apartmana sa odvojenom spavaćom sobom). Budući da se navodi da će se sobe koristiti u svrhe smještaja učesnika i predavača na skupovima a znamo da je kongesna sala za 100-120 učesnika, da li to znači da objekat mora zadovoljiti smještaj svih učesnika i predavača u tom maksimalnom broju, odnosno da ima 50-60 smještajnih jedinica?

Objekat je višenamjenski poslovno-edukativni centar sa dominantnim sadržajima koji omogućuju osnovnu namjenu. Kao takav treba da ima i smještajne kapacitete u mjeri u kojoj organizacija i veličina dominantnih sadržaja to dozvoljava. Perporuka je da smještajne jedinice budu locirane na dvije poslednje etaže, kao i da njihova standard bude ne manji od 4*. Veličine smještajnih jedinica - soba ne bi trebale biti manje od 20 m².

12. Koliko je važan broj soba odnosno broj smještajnih jedinica kao kriterijum na konkursu?

Odgovor kao pod 11.

13. Budući da će objekat imati značajne smještajne kapacitete te da će prije po tipologiji odgovarati kongresnom hotelu da li treba da zadovoljava sve standarde za hotele sa 4* veličina lobija, restorana, kuhinje, soba, apartmana, broj liftova, parking mjesta i sl.?

Predmetni objekat nije hotel sa definisanom kategorizacijom, već višenamjenski edukativno-konferencijski centar. Preporuka kategorije 4 * data je za smještajne jedinice. Istovremeno, podržava se postizanje što kvalitetnijeg standarda svih sadržaja.

14. U projektnom zadatku u tački 1.2 Horizontalni i vertikalni gabarit objekta navodi se: "*Posljednja etaža je planom definisana kao potkrovnna. U skladu sa UT uslovima, str. 3, moguće je ovu etažu projektovati i kao povučenu.*" Naglasiću da se u UT uslovima ne pominju nikakve odrednice za potkrovlja. osim da će **krov objekta odrediti projektant u skladu sa najmenom i uslovima lokacije**. Uvidom u tekst DUP-a Tivat Centar dolazi se do istog teksta, koji je krovove centralne i administrativne namjene opisao na isti način. Molim da navedete na šta se konkretno pozivate u projektnom zadatku kada kažete da je moguće raditi ravne krovove i potkrovnna kao povučenu etažu i šta to konkretno znači odnosno da li fasade moraju biti povučene sa 2 ili sve 4 strane i koliko povučene od glavne fasade?

Konsultovati odgovore pod 2. i 3.

15. Da li možemo dobiti detaljnije podloge u DWG formatu (sa označenim regulacionim linijama i drugim podacima) kao i podloge u DWG formatu šireg konteksta predmetne lokacije?

Sav raspoloživi material objavljen je prilikom raspisivanja Konkursa.

16. Da li postoji zadati kapacitet parking mesta u garaži i u okviru parternog uređenja parcele, posebno za svaki vid parkiranja ili ukupno?

Potrebe za parkirnim mjestima su definisane UT uslovima i zavise od projektovane BGP (UTU – tačka 4 – Uslovi za parkiranje, garažiranje i uređenje parcele)

17. Da li je zadat kapacitet smestajnih jedinica, koliko osoba u koliko tipova smeštaja ili je to isključivo procena autora?

Smještajni kapaciteti ne spadaju u osnovnu namjenu objekta, već se definišu u skladu sa prostornim mogućnostima nakon ispunjenja osnovnog arhitektonskog programa. Konsultovati odgovor pod 11.

18. U tekstu raspisa konkursa se nekada pominje suterenska etaža a nekada podrumaska. Da li to znači da je moguće imati još jednu podzemnu etažu ispod suterena, još jednu podrumsku etažu (dakel ukupno dve pdzemne etaže), ili se to odnosi na ukupno jednu podzemnu etažu (pa bila ona suteran ili čist podrum)?

Konsultovati odgovore pod 2. i 3.

19. U dijelu konkursnog zadatka Smještajni dio predviđaju se sobe za boravak učesnika, međutim nije naveden broj soba odnosno ležajeva koje je potrebno ostvariti, kao ni struktura samih smještajnih jedinica?

Konsultovati odgovor 17.

20. U okviru stavke "Aspekti integrisanog projektovanja instalacija" navode se stavke koje je potrebno detaljno razraditi kroz Glavni projekat objekta. Da li se u fazi konkursnog zadatka ove stavke samo predviđaju u smislu funkcionalnog pozicioniranja i tekstualnog opisa, ili je potrebno detaljnije obraditi iste?

Na nivou idejnog konkursnog rješenja je potrebno definisati koncept energetske efikasnosti objekta, shematski ga prikazati i tekstualno obrazložiti.

21. Da li je potrebno raditi projekat mašinskih instalacija u okviru konkursnog zadatka, ili se objekat koncipira tako da prilikom buduće izrade glavnog projekta funkcija objekta zadovoljava sve potrebe za uvođenjem zahtjevanih mašinskih instalacija?

Na nivou idejnog konkursnog rješenja je potrebno definisati koncept energetske efikasnosti objekta, shematski ga prikazati i tekstualno obrazložiti.