

ODGOVORI NA PRISTIGLA PITANJA U VEZI SA NACIONALNIM KONKURSOM ZA URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKO IDEJNO RJEŠENJE DIJELA STAMBENOG BLOKA 1, NA UP 37 U OKVIRU UNIVERZITETSKOG CENTRA, U ZAHVATU IID PUP-A GLAVNOG GRADA PODGORICA

1. Zainteresovani smo za ovaj arhitektonsko-urbanistički konkurs, ali nemamo link za preuzimanje konkursnog zadatka i prateće dokumentacije. Molimo vas da nam ga pošaljete. Takođe, možete li nam reći da li je dozvoljeno dostaviti prijedlog na engleskom jeziku?

Kompletna konkursna dokumentacija, uključujući i Konkursni zadatak, objavljena je na zvaničnoj internet stranici Ministarstva, kojoj možete pristupiti putem linka: <https://www.gov.me/clanak/nacionalni-konkurs-za-urbanisticko-arhitektonsko-idejno-rjesenje-dijela-stambenog-bloka-1-na-up-37-u-okviru-univerzitetskog-centra-u-zahvatu-izmjena-i-dopuna-pup-a-glavnog-grada-podgorica>

Napominjemo da je Konkurs nacionalnog karaktera, te da shodno uslovima definisanim Rapisom, pravo učešća na Konkursu imaju isključivo fizička i pravna lica sa sjedištem, odnosno prebivalištem na teritoriji Crne Gore.

2. Da li nam možete obezbijediti idejna rješenja okolnih objekata, obzirom da su građeni u skorije vrijeme i postoje projekti u arhivama glavnih gradskih/državnih arhitekata, ili barem priloge situacije?

Objekti koji su izgrađeni na susjednim parcelama nijesu predmet ovog konkursa. Konkursna dokumentacija sadrži sve potrebne informacije.

3. Da li je dozvoljen neki vid intervencija na postojećim zgradama (kontakte zone sa planiranim objektom)?

Izvedeni objekti na susjednim parcelama nijesu predmet ovog konkursa. S tim u vezi, intervencije u odnosu na predmetne objekte nijesu predviđene.

4. Da li se mora ispoštovati pozicija planiranog saobraćajnog priključka parceli (ucrtana je pozicija rampe ka garaži)?

Učesnicima konkursa se dozvoljava mogućnost pomjeranja pozicije saobraćajnog priključka.

5. Koji je optimalan broj stambenih jedinica kojem treba težiti?

Konkursnim zadatkom nije definisan broj stambenih jedinica, te se daje sloboda učesnicima konkursa da ponude adekvatno idejno rješenje u skladu sa Konkursnim zadatkom i Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (Službeni list Crne Gore, br. 66/23, 113/23 i 12/24).

6. Da li možemo dobiti Urbanističko tehničke uslove za predmetnu parcelu?

Osnov za raspisivanje predmetnog konkursa sadržan je u članu 62 Zakona o uređenju prostora, kojim je predviđeno da se planskim dokumentom, za izuzetno složene i atraktivne djelove urbanih cjelina ili njihovih djelova, kao i za prostor namijenjen javnim objektima i javnim površinama, može predvidjeti raspisivanje javnog konkursa za urbanističko, odnosno urbanističko-arhitektonsko idejno rješenje, u skladu sa smjernicama iz planskog dokumenta, te da urbanističko, odnosno urbanističko-arhitektonsko rješenje odabrano putem konkursa postaje sastavni dio planskog dokumenta.

S tim u vezi, Konkursnim zadatkom su date smjernice preuzete iz planskog dokumenta, dok se urbanističko-tehnički uslovi pribavljaju nakon što usvojeno urbanističko-arhitektonsko rješenje postane sastavni dio planskog dokumenta, odnosno najbolje rangirano urbanističko-arhitektonsko rješenje će dati konačne smjernice za urbanističko-tehničke uslove.

7. Da li možete jasno ucrtati građevinske linije na parceli? U konkursnom zadatku piše "Prizemlje je prema prostoru unutrašnjeg trga povučeno za 3,00m čime se formira upečatljiv urbani elemenat-arkada. Građevinske linije treba usaglasiti sa već izvedenim objektima. ... projektantu se ostavlja sloboda da građevinsku liniju spratova može tretirati produženo do ukrsnice na spoljnim pravim uglovima. "

Konkursnim zadatkom je jasno definisano da građevinske linije treba usaglasiti sa građevinskim linijama već izgrađenih objekata, dok je u okviru grafičke dokumentacije dat prilog „*Regulaciono-nivelacioni plan susjednih parcela*“ u kojem su jasno definisane građevinske linije na susjednim parcelama.

S tim u vezi, a imajući u vidu da se radi o urbanističko-arhitektonskom konkursu, učesnici su u obavezi da konačne građevinske linije urbanističko-arhitektonskog rješenja prikažu u okviru *Plana parcelacije, regulacije i nivelacije*, koji predstavlja obavezan prilog konkursnog rješenja shodno Raspisu konkursa.

8. Molim vas da jasno ucrtate do koje građevinske linije maksimalno se može graditi u prizemlju, kao i na spratovima.

Pogledati odgovor na pitanje broj 7.

9. Prizemlje je povučeno 3m od trga, ne znamo granicu trga ni gdje se nalazi ta građevinska linija povučena 3m od trga? Dalje, do koje linije možemo tretirati produžetak ukrsnice na spoljnim pravim uglovima?

Pogledati odgovor na pitanje broj 7.

10. Takođe, obzirom da je ovo jedna od ključnih stvari prilikom projektovanja, molim vas da razmotrite produženje roka za predaju radova, iz razloga što je vrijeme do objavljivanje odgovora na ovo pitanje, vezano za građevinsku liniju i urbanističko tehničke uslove, neiskorišćeno u praktičnom smislu.

Produženje roka za predaju konkursnih rješenja nije moguće.

11. Da li prema čl.15 Zakona o izgradnji objekata, autori najbolje rangiranog rada stiču pravo da uđu u pregovarački postupak za izradu glavnog projekta sa raspisivačem, ili ste izostavili da ne postoji ta mogućnost? Ako postoji mogućnost, neophodno je da izmijenite Raspis konkursa gdje biste to naveli, a sve prema zakonu kojim se uređuje postupak javnih nabavki. Ako ste izostavili, zašto ste došli do tog zaključka, obzirom da je ta mogućnost od nedavno prepoznata novim zakonom, valjda iz razloga između ostalog da se motivišu arhitekta?

Zakonski osnov za raspisivanje predmetnog konkursa nije član 15 Zakona o izgradnji objekata, već član 62 Zakona o uređenju prostora, kojim je predviđeno da urbanističko, odnosno urbanističko-arhitektonsko rješenje odabrano putem konkursa postaje sastavni dio planskog dokumenta. U konkretnom slučaju, zainteresovani korisnik prostora, na osnovu usvojenog urbanističko-arhitektonskog rješenja koje postaje sastavni dio planskog dokumenta, pribavlja urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije i ne podliježe odredbama člana 15 Zakona o izgradnji objekata i odredbama Zakona o javnim nabavkama.

12.S obzirom na to da je predviđeno usaglašavanje građevinskih linija planiranih sa postojećim objektima, molimo za pojašnjenje da li je dozvoljeno formiranje prizemnih stubova na mjestima sučeljavanja objekata, u skladu sa rješenjima primijenjenim kod postojećih objekata?

Učesnicima konkursa se ostavlja sloboda da, u skladu sa smjernicama datim Konkursnim zadatkom, i uz poštovanje podzakonske regulative koja je naznačena u istom, ponude savremeno idejno rješenje koje će biti prepoznato po inovativnosti i vizionarskom pristupu, te koje će svojim arhitektonskim izrazom postaviti nove standarde i ogledni primjer stambene arhitekture.

13.Da li možete da precizirate tačnu normativu u pogledu obezbjeđivanja parking mjesta po stanu. Naime, u konkursnom zadatku je navedeno da je potrebno pojašnjenje da li je propisan minimalan obavezan broj parking mjesta, odnosno koji tačan standard je neophodno primijeniti u izradi rješenja?

Konkursnim zadatkom je definisano da je potrebno obezbijediti 1-2 parking mjesta po stanu, uz obezbjeđivanje dodatnih 10% parking mjesta za posjetioce (imajući u vidu da se u prizemlju planiraju površine za poslovanje). Preporuka je da se prilikom određivanja parking mjesta na nivou parcele, za svaku stambenu jedinicu veće površine, planiraju po 2 parking mjesta. Takođe, na svakih 50m² poslovnog prostora potrebno je obezbijediti po 1PM.

14.Molimo za pojašnjenje da li se parking mjesta planirana na parceli, uz predviđenu saobraćajnicu, mogu uračunati u ukupan broj parking mjesta namijenjenih poslovnom sadržaju, odnosno da li se takva parking mjesta priznaju kao validno rješenje u okviru zadatah normativa?

Ukoliko se parking mjesta planiraju unutar granice urbanističke parcele, ista ulaze u obračun ukupnog broja parking mjesta na parceli.

15.U Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, koji je objavljen u "Službenom listu CG" br. 24/2010 i 33/2014, članom 110 se navodi: "...Indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže i

ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja”. Za urbanističku parcelu koja je predmet Konkursa indeks zauzetosti iznosi 0.3 te je maksimalna dozvoljena, horizontalna površina objekta 1819.58m². Ukoliko bi iskoristili maksimalnu površinu svih etaža, bruto površina objekta bi -usled najviše etaže-povučene etaže iznosila manje od 16 376.22 m². Obzirom da rješenje odabrano putem javnog konkursa, postaje sastavni dio planskog dokumenta, možete li dati dodatno objašnjenje vezano za podatke koji se odnose na površinu zauzetosti i izgrađenosti?

Konkursnim zadatkom, a na osnovu parametara preuzetih iz planskog dokumenta koji propisuje smjernice za raspisivanje konkursa, je određena maksimalno dozvoljena BRGP, međutim ista je uslovljena indeksom zauzetosti, koja u konačnom diktira realno ostvarivu BRGP na parceli. Napominjemo da je Konkursnim zadatkom definisana i planirana visina prizemlja koja iznosi 5m, te se daje i mogućnost formiranja galerije, ne veće od 50 posto površine poda. Na učesnicima konkursa je da ponude rješenje koje će biti u saglasju sa svim iskazanim parametrima na nivou parcele.

16. Horizontalna projekcija u tom slučaju direktno uslovljava bruto površinu. Da li je maksimalna moguća iskorišćenost bruto površine primarna, jer svakom igrom na fasadi I kreiranjem terasastih nivoa, koji se pominju konkursnim zadatkom kao poželjna rješenja, direktno smanjujemo bruto površinu?

Pogledati odgovor na prethodno pitanje.

17. U konkursnom zadatku se navodi da je planirana čista visina prizemlja od 5,00m i da je planirana kota poda prizemlja u nivou trotoara. Samim tim nameće se projektovanje poslovanja ili kompatibilnih djelatnosti na etaži prizemlja.

Konkursnim zadatkom je definisano da se u prizemlju trebaju predvidjeti površine za poslovanje.

18. U Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, članom 100, se navodi: “Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerenja između gornjih kota međуетажnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;
 - za stambene etaže do 3.5 m;
 - za poslovne etaže do 4.5 m;
 - izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m. Spratne visine mogu biti veće od visina određenih stavom 1 ovog člana ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane planom i urbanističko - tehničkim uslovima.”
- Da li iz tog razloga možete definisati namjenu etaže prizemlja? Ukoliko možemo raditi poslovanje sa svjetlom spratnom visinom od 5.00m da li je potrebno definisati dodatne parametre za parkiranje konkursnim zadatkom ili se takođe vodimo Pravilnikom koji definiše da je za poslovanje na 1000m² potrebno predvidjeti 30PM odnosno (10-40pm)?

Pogledati odgovore na pitanja br. 13 i 17. Takođe, prilikom izrade konkursnog rješenja treba uzeti u obzir odredbe Pravilnika, koji u dijelu poslovanja, na 1000 m² predviđa od 10-40 parking mjesta. Prilikom određivanja ukupnog broja parking mjesta, predvidjeti po 1PM na 50m² poslovnog prostora, što je definisano i planskim dokumentom.

19. Napominjemo i da, normativi iz smjernica GUP-a određuju da se obezbjedi 1,1 PM za svaki stan i po jedno parking mjesto na 30 do 50m² poslovnog prostora, odnosno po 1PM na 2,5 do 3 zaposlena.

Pogledati odgovore na pitanja br. 13, 17 i 18.

20. Da li je neophodno predvidjeti garažiranje na dva nivoa ukoliko 1 nivo zadovoljava zahtjevane kapacitete, ili ukoliko je nemoguće predvidjeti dovoljan broj parking mjesta na dva nivoa da li se projektom može predvidjeti 3 nivoa garažiranja?

Konkursnim zadatkom je jasno definisano da se parkiranje vozila dominantno treba rješavati u podzemnim garažama na dva nivoa.

21. Smjernicama konkursa se navodi da je za objekte u dijelu namjene stanovanja velike gustine, potreban broj parking mjesta iznosi 1-2 PM po stanu uz obezbjeđivanje dodatnih 10PM za posjetioce. Da li je računamo da je neophodno projektovati minimalno 1PM po stanu?

Konkursnim zadatkom je definisano da je potrebno obezbijediti 1-2 parking mjesta po stanu, uz obezbjeđivanje dodatnih 10% parking mjesta za posjetioce (imajući u vidu da se u prizemlju planiraju površine za poslovanje). Preporuka je da se prilikom određivanja parking mjesta na nivou parcele, za svaku stambenu jedinicu veće površine, planiraju po 2 parking mjesta. Osim navedenog, prilikom određivanja ukupnog broja parking mjesta, obezbijediti po 1PM na 50m² poslovnog prostora.

22. Kako je već navedeno spratna visina garaža i tehničkih prostorija prema Pravilniku iznosi 3.00m. Usled lokacije i radi postizanja atraktivnosti same lokacije, javlja se potreba i za ozelenjavanjem površina iznad etaže podruma koja će biti predviđena za garažiranje vozila. Kako je neophodno predvidjeti veće slojeve kako bi mogli oformiti zelene površine javlja se potencijalna problematika povećavanja visine garaže iznad gabarita prizemlja. Da li je u redu predviđati veće visine za etaže podruma odnosno garažiranje, u skladu sa funkcionalnim rješenjima ozelenjavanja parcele, kao i za potrebne instalacije, koje će za objekat ovih gabarita, biti kompleksne?

Pravilnikom je jasno definisana visina garaže i tehničkih prostorija. Slojevi za ozelenjavanje ne ulaze u tu visinu, odnosno nalaze se izvan garaže i moguće ih je predvidjeti tako da ne utiču na visinu garaže, a u skladu sa autorskim rješenjem.

23. Kako je vizuelni identitet ove lokacije donekle pod uticajem susjednih objekata koji svojim gabaritima asociraju na cijelinu, da li možete obezbijediti podatke spratnih visina susjednih objekata?

Arhitektonsko oblikovanje objekta nije uslovljeno trenutnim vizuelnim identitetom lokacije, već novoplanirani objekat treba da predstavlja budući arhitektonski reper u prostoru, koji svojim arhitektonskim

izrazom treba da postavi nove standarde i visok stepen arhitektonske izvrsnosti. S tim u vezi, smatramo da spratne visine susjednih objekata ne treba da uslovljavaju buduće urbanističko-arhitektonsko rješenje koje je predmet ovog konkursa. Dostavljamo podatak o ukupnoj visini susjednog objekta: Visina susjednih objekata iznosi 30m, dok visina krovne atike iznosi 60cm.

24. Konkursom se navodi da je građevinske linije potrebno usaglasiti sa već postojećim objektima. Prema dwg-u "regulaciono-nivelacioni plan susjednih parcela " koji je sastavni dio grafičkog djela konkursne dokumentacije, jasno se vidi da postoji više vrsta građevinskih linija na susjednim parcelama. Građevinska linija sprata, građevinska linija prizemlja, građevinska linija prizemlja i sprata kao i građevinska linija garaže. Linije prizemlja i sprata je moguće upravno izvući, međutim da li je potrebno ugledati se na građevinsku liniju prizemlja i sprata koja se nalazi na čoškovima parcela i prikazana je smaknuto u odnosu na upravne krake "L objekta". Da li je dozvoljeno postavljanje građevinske linije na unutrašnjem sučeljavanju krakova objekata dijagonalno?

[Pogledati odgovor na pitanje broj 7.](#)

25. Da li postoji maksimalna zauzetost podrumskih etaža, odnosno da li se predviđa građevinska linija garaže? Da li je neophodno usaglašavati se, gabaritom, sa granicama podzemnih etaža na susjednim parcelama? Takođe, ukoliko je neophodno visinski se nivelisati u odnosu na podzemne etaže susjednih parcela, da li nam možete dostaviti i visinke kote podzemnih etaža susjednih objekata.

[Garaža nije uslovljena nadzemnim građevinskim linijama i granicama podzemnih etaža na susjednim parcelama.](#)

26. Na dwg-u "regulaciono-nivelacioni plan susjednih parcela " je ucrtana pozicija rampe. Da li je ucrtana pozicija rampe obavezna ili projektnim rješenjem možemo predvidjeti drugu poziciju kolske rampe?

[Pogledati odgovor na pitanje broj 4.](#)

27. Gdje su strane svijeta?

Na osnovu georeferencirane podloge, koja predstavlja sastavni dio konkursne dokumentacije, moguće je odrediti strane svijeta.

28. Po zadatku: „centralizovani sklop sa naglašenim centrom i dvojnomo simetrijom, kvadratne matrice. Da li pojam kvadratne matrice podrazumijeva striktno ortogonalnu organizaciju svih kompozicionih elemenata, ili je dozvoljeno fluidnije oblikovanje unutrašnjeg prostora uz očuvanje centralizovanog sklopa i dvojne simetrije?

Da, dozvoljeno je fluidnije oblikovanje unutrašnjeg prostora. Na učesnicima je da ponude kvalitetno rješenje uz poštovanje zadatih parametara.

29. Da li je dozvoljeno da podzemne garažne etaže izlaze izvan gabarita nadzemnog objekta, odnosno da se prostiru ispod slobodnih parternih i ozelenjenih površina unutar parcele, uz poštovanje svih urbanističkih parametara?

Da, pogledati odgovor na pitanje broj 25.

30. Da li se očekuje da rješenje bude prvenstveno urbanistički motivirano (s fokusom na centralnu zonu i odnos na kontekst), ili da arhitektonski izraz objekta i njegova skulpturalna forma imaju dominantnu ulogu u ukupnom rješenju?

Konkursnim zadatkom su date jasne smjernice za izradu idejnog rješenja, dok su Raspisom konkursa određeni kriterijumi za vrednovanje istih, sa pregledom maksimalnog broja bodova koje je moguće ostvariti u zavisnosti od procenta ispunjenosti svakog od naznačenih kriterijuma.

31. Da li se računa: BRGP nadzemnih etaža ili uključuje i podzemne garaže?

Podzemne garaže, odnosno površine podzemnih etaža koje se koriste za garažiranje vozila, ne ulaze u obračun BRGP-a.

32. Da li se intenzivni zeleni krovovi iznad podzemnih garaža uračunavaju u minimalni procenat ozelenjenosti od 30%?

Da, uračunavaju se.

33. Da li je za konkursni nivo obrade dovoljno grafički prikazati tačke priključenja i principijelne trase hidrotehnicke, elektroenergetske i telekomunikacione infrastrukture u okviru parcele, bez dimenzionisanja i detaljnih tehničkih šema?

Shodno Raspisu konkursa, učesnici Konkursa su u okviru konkursnog rješenja u obavezi da dostave Sintezni plan, odnosno sintezni prikaz - osnovnu mrežu infrastrukture (saobraćajne, elektroenergetske, hidrotehničke i telekomunikacione infrastrukture), na nivou idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja - u skladu sa praksom izrade planskog dokumenta. Obratiti pažnju na grafički prilog – sinhron plan (izvod iz Glavnog projekta saobraćajnice b-b).

34. Da li je, pored definisane spratnosti, propisana maksimalna apsolutna visina objekta?

Konkursnim zadatkom nije definisana maksimalna apsolutna visina objekta, već je definisana maks.spratnost objekta.

35. Da li je povlačenje potkrovlja u odnosu na osnovnu fasadnu liniju obavezno ili preporučeno?

Povlačenje potkrovlja u odnosu na fasadnu liniju je dato kao preporuka.

36. Da li je dozvoljeno odstupanje građevinske linije spratnih etaža u odnosu na prizemlje, osim u dijelu arkade definisane zadatkom?

Građevinske linije su definisane Konkursnim zadatkom, odstupanje izvan građevinskih linija nije dozvoljeno.

37. Da li je u okviru definisane maksimalne spratnosti (Po+P+7+Pk) dozvoljena varijabilna visina objekta, odnosno kaskadno oblikovanje volumena, pod uslovom da nijedan dio ne prelazi propisani maksimum?

Da, sve u skladu sa pravilima definisanim Konkursnim zadatkom.

38. Analizom zadatih urbanističkih parametara dolazi se do zaključka da nije moguće ostvariti maksimalnu izgrađenost od 18.802,28m². Brzom provjerom, računajući i dozvoljenu galeriju u prizemlju u površini max polovine površine etaže, dolazi se do podatka da je max BRGP /I ona je upitna/ cca 17.200,00m². Obzirom da se radi o privatnom investitoru i objektu isključivo u komercijalne svrhe, pitanje je da li je moguće povećati indeks zauzetosti ili je on striktno definisan. Pored toga što bi omogućio izgradnju objekta do maksimalnih zadatih vrijednosti, također bi dao mogućnost istraživanja slobodnije forme planiranog objekta.

Pogledati odgovor na pitanje broj 15.

39. Programskim zadatkom nije definisana tražena površina planiranog objekta. Obzirom da se radi o privatnom investitoru i objektu isključivo u komercijalne svrhe, smatramo da je potrebno definisati ovaj parameter, koji bi vjerujemo bitno uticao i na samu evaluaciju radova. Da li je moguće definisati minimalnu ili očekivanu površinu planiranog objekta.

Pogledati odgovor na pitanje broj 15.

40. Obzirom da građevinske linije nisu zadate planom a ni numerički, već je tekstualnim dijelom programskog zadatka predloženo da se nastave građevinske linije susjednih objekata, pitanje je da li su obavezujuće, ovo važi za sve tri zadate građevinske linije.

Pogledati odgovor na pitanje broj 7.

41. Da li je moguće dobiti informaciju o planiranoj strukturi stanova, barem okvirni procentualni odnos razlicitih struktura stanova /procentualni odnos garsonjera, jednosobnih, dvosobnih i trosobnih stanova?

Strukturu stanova u okviru budućeg objekta određuju učesnici konkursa.

42. Da li je moguće dobiti informaciju o visinama susjednih objekata /visina poslednje etaže i krovne atike?

Visina susjednih objekata iznosi 30m, dok je visina krovne atike 60cm.