



ЦРНА ГОРА
ОПШТИНА БЕРАНЕ

КОНКУРСНИ ЗАДАТАК

КОНКУРС ЗА ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЈЕШЕЊЕ ТРЖНИЦЕ У БЕРАНАМА



Општина Беране
Ул. 4. Црногорске бригаде бр. 1, Беране
Црна Гора
www.berane.me

САДРЖАЈ:

I УВОД

II ПРАВНИ ОСНОВ

III ПРЕДМЕТ КОНКУРСА

IV ЦИЉ И СВРХА КОНКУРСА

V ЛОКАЦИЈА

VI ЕЛЕМЕНТИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

VII ПРОЈЕКТНИ ПРОГРАМ

VIII ПРЕПОРУКЕ И ПРОПИСИ

I УВОД

У централној зони Берана, у захвату ДУП-а “Стари град”, тренутно функционише зелена пијаца на отвореној локацији, која у свом саставу има један затворени објекат за продају млијечних производа, надстрешницу за продају поврћа и тезге на отвореном. Пијаца је у старом језгру града, има лоше ријешен саобраћајни прилаз и нема довољно паркинг мјеста. Осим тога, постојећа пијаца је нефункционална – затворени простори капацитетом ни приближно не задовољавају потребе града, не постоји посебан економски прилаз за снабдијевање, ходне линије различитих функционалних цјелина се преклапају, провјетравање постојећег објекта је лоше итд.

Предсједник Општине Беране донио је Одлуку о расписивању конкурса за идејно архитектонско рјешење нове тржнице у Беранама, на новој локацији, бр. 01-018/24-698 од 25.03.2024. године

Предметна локација је тренутно неизграђена и неуређена а налази се у захвату Просторно-урбанистичког плана Општине Беране у зони централних дјелатности (шире градско језгро).

II ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за расписивање конкурса за идејно архитектонско рјешење тржнице у Беранама, садржан је у члану 54 Закона о планирању простора и изградњи објеката (“Службени лист ЦГ”, бр. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 и 4/23), члану 84 став 1 тачка 16 и члану 85 став 1 и став 2 Статута општине Беране („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, бр. 42/18), члану 4 Одлуке о организацији и начину рада органа локалне управе општине Беране („Службени лист Црне Горе – општински прописи“, бр. 03/23, 08/23 и 16/23).

Чланом 54 Закона о планирању простора и изградњи објеката, прописано је да се за објекте за потребе државних органа, локалне самоуправе, здравствених, просвјетних, научних, културних, спортских и објеката социјалне заштите који су у државној својини, обавезно расписује конкурс. Јавни конкурс расписује и спроводи Министарство осим за објекте који се у цјелости или дјелимично финансирају из буџета локалне самоуправе, када га спроводи надлежни орган локалне управе. Начин и поступак расписивања и спровођења јавног конкурса је прописало Министарство Правилником о начину и поступку расписивања и спровођења јавног конкурса за идејно архитектонско рјешење („Службени лист Црне Горе бр. 19/18, 2/24 и 8/24).

III ПРЕДМЕТ КОНКУРСА

Предмет конкурса је израда идејног архитектонског рјешења нове зграде тржнице са пратећим комуналним садржајима и инфраструктуром, у складу са смјерницама из ПУП-а Општине Беране, на локацији која обухвата дјелове катастарских парцела бр. 2477/1, 858/1, 854/1 и 855/1 све КО Беране, у својини Општине Беране.

Површина локације је 1462м², ПУП-ом дефинисана намјена – централне дјелатности.

IV СВРХА И ЦИЉ КОНКУРСА

Сврха овог конкурса је одабир оптималног концепта нове зграде тржнице, а у контексту унапређења комуналних дјелатности и урбаног идентитета централне зоне града.

Сагледавајући шири контекст и уже окружење, узимајући у обзир да се локација налази у непосредној близини ријеке, пословних и стамбених објеката и гимназије и као таква има бројна ограничења, потребно је предложити савремено репрезентативно рјешење које подразумијева нови начин коришћења/уређења простора, које ће у функционалном смислу у потпуности задовољити потребе града и које ће формом, архитектонском композицијом и материјализацијом да унаприједи амбијенталне вриједности и естетику комплетног окружења објекта, а уједно и ширег градског језгра.

Циљ конкурса је да се кроз инструмент јавног надметања, као најквалитетније платформе за филтрирање архитектонске изврности, добије најбоље архитектонско рјешење, максимално функционално и економично, рационално и у потпуности спроводиво и одрживо, за које ће се у даљим фазама уговорити израда пројектно-техничке документације. То значи да конкурсно рјешење треба да има све основне техничке садржаје идејног рјешења, неопходне за даљу процедуру

Посебни циљеви конкурса:

- Архитектонске карактеристике новог објекта и његов садржај неопходно је да назначавају, инспиришу будућа кретања у области изградње у зони гдје ће се он налазити. Иницијалним активирањем предметног простора, он добија на вриједности и постаје пожељна локација за још неке атрактивне садржаје у непосредном окружењу;
- Симболички потенцијал локације се унапређује додијељеном намјеном и претпостављеним физичким карактеристикама и визуелним изразом објекта, симболишући раст и развој града;
- Све препознате потенцијалне недостатке дефинисане важећим планом потребно је конкурсним радом ријешити и унаприједити слободом урбанистичке и архитектонске мисли, али поштујући параметре задате овим конкурсним задатком.
- У функционалном смислу, пијачни објекат доминантно подразумјева партерно кориштење, од учесника се очекује инвентивно повезивање спратне етажне у што је могуће сливенију везу са партером.

V ЛОКАЦИЈА

Планирана локација се налази у захвату Просторно-урбанистичког плана Општине Беране у зони централних дјелатности ширег градског језгра, у зони појаса уз лијеву обалу ријеке Лим, а у близини аутобуске станице, Гимназије, градске болнице.

Локација обухвата дјелове катастарских парцела бр. 2477/1, 858/1, 854/1 и 855/1, КО Беране, укупне површине 1462м².

У непосредном окружењу – јужно и западно од локације, су блокови у којима су претежно објекти за пословање и колективно становање, као и већа групација привремених приземних објеката. Сјевероисточно од локације је неуређено корито ријеке Лим, а југоисточно - градски парк. Парцела је оријентисана према парку а приступ парцели је са источне стране са градске саобраћајнице.

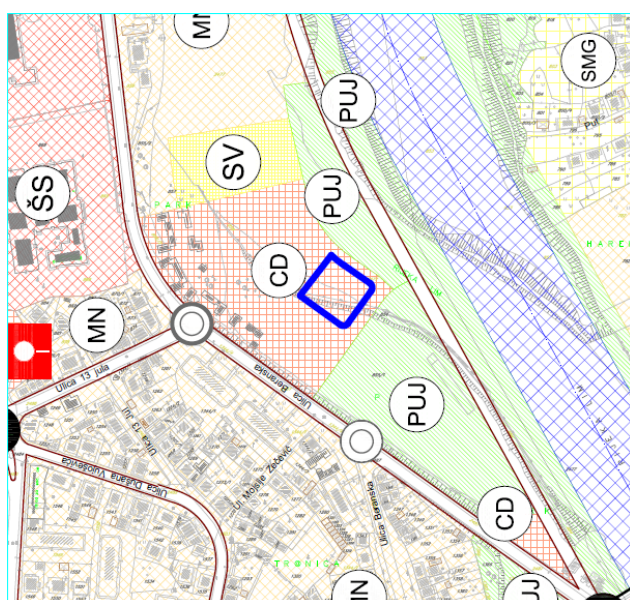
Локација је тренутно неуређена, на њој се налазе два привремена, приземна објекта укупне површине 160,7м² (99,5м² и 61,2м²) који су предвиђени за рушење.



Слика 01: Конкурсна локација – постојеће стање



Слика 02: Положај локације – катастарска подлога



Слика 03: Извод из ПУП-а Беране - намјена површина **Слика 04: Планска пројекција ширег окружења локације**



Шири урбанистички потез којем локација припада планиран је за уређење.

Два главна инфраструктурна подухвата су планирани за реализацију у наредне двије године, а који ће у значајној мјери унаприједити предметну локацију и будући објекат тржнице:

- Регулација тока ријеке Лим (обалоутврда), на потезу од моста код хотела до моста на магистралном путу Беране –Рожаје,
- Саобраћајница са шеталиштем, паралелно са обалоутврдом (са сјеверо-источне стране предметне локације), која се везује са регионалним и магистралним путем.

Остатак простора између планиране саобраћајнице и предметне локације планиран је за изградњу јавног паркинг простора.

Након реализације ових инфраструктурних пројеката, планирано је насипање и уређење новог простора уз каналсану ријеку, што ће све заједно ће утицати на бржу урбану трансформацију овог дијела града.

Координате границе локације:

БР.ТАЧ.	Y	X
1	7408394.00	4745480.45
2	7408399.39	4745476.47
3	7408418.37	4745463.28
4	7408419.02	4745457.27
5	7408402.27	4745433.84
6	7408396.68	4745432.93
7	7408371.35	4745451.22
8	7408367.26	4745367.26

VI ЕЛЕМЕНТИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ

ГЕНЕРАЛНА РАЗРАДА У ОКВИРУ ПРОСТОРНО-УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ БЕРАНЕ

Концептом организације простора и основним условима коришћења површина и објеката унутар генералне разраде ПУП-а је планирано: „Концепт организације предметног простора карактерише подржавање постојећих затечених структура и стварање услова за квалитетнију трансформацију и попуњавање у оквиру већ изграђених простора као и стварању услова за коришћење тренутно неизграђених простора а у циљу стварања могућности за проширењем потребних садржаја. Окосницу предметног простора чини ријека Лим која је у оквиру читавог захвата генералног урбанистичког рјешења планирана за регулацију, чиме се град обезбјеђује од поплава и стварају се предуслови за квалитетније коришћење приобаља и успостављење везе града и ријеке.“ (str.157)

Општина Беране је определијелила предметну локацију за изградњу објекта зелене пијаце са пратећим садржајима у складу са *Правилником о ближем садржају и форми планског документа, критеријумима намјене површина, елементима урбанистичке регулације и јединственим графичким симболима („Сл.лист ЦГ“, бр. 24/10, 33/14)* јер је ПУП-ом „Беране“ ова зона предвиђена за централне дјелатности, а чланом 44 поменутог Правилника је прописано да су површине за централне дјелатности претежно намијењене смјештању централних - пословних, комерцијалних и услужних дјелатности и обиљежја су центара насеља. На овим површинама могу се планирати између осталог и трговачки (тржни) центри, изложбени центри и сајмишта као и комунални објекти јавних предузећа и привредних друштава који служе потребама подручја.

ПРЕПОРУКЕ И ПАРАМЕТРИ

- Димезије објекта, хоризонтални и вертикални габарит, прилагодити садржајима који ће се обављати на предметној локацији, с тим да заузетост парцеле траба ускладити са организацијом обавезних садржаја у оквиру парцеле, прилазима подземној етажи и захтијеваним површинама зеленила, што значи да је максималне урбанистичке параметре потребно ускладити и подредити их функционалности и новом карактеру простора;
- Колски приступ парцели је са југо-источне стране са постојеће градске саобраћајнице;
- Потребне паркирања и гаражирања, обезбиједити у оквиру локације, у подземној гаражи. Недостајућа паркинг мјеста ће бити на јавним паркиралиштима у окружењу, прије свега на простору између објекта тржнице и будуће саобраћајнице уз ријеку, који је планиран за јавни паркинг;
- Материјализацију објекта предвидјети у складу са поднебљем, користити материјале који су доступни на тржишту;
- Ограђивање парцеле није планирано.
- У циљу презентације функционалности објекта урадити предлог дизајна тезге

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ:

- Максимални индекс заузетости парцеле: 0.7;
- Максимална спратност објекта П+2 са подземном етажом;
- БПП подрума не улази у обрачун површина уколико се користи за гаражирање и техничке системе објекта;
- Грађевинске линије планираног објекта на локацији су линије до које се може градити а то је 5м од ивице парцеле .
- Грађевинска линија подземне етаже је удаљена минимум 2м од ивица парцеле
- Највећа висина етаже за обрачун висине грађевине, мјерена између горњих кота међуетажних конструкција износи за пословне етаже 4,5м;
- Потребно је креативно обезбједити природни амбијент и присуство зеленила у простору не угрожавајући максималну функционалност

ПРЕПОРУКЕ ЗА ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈУ

Објекат тржнице треба да буде репрезентативно здање, препознатљиве/читљиве намјене, са атрактивно ријешеним унутрашњим простором.

Објекат пројектовати у складу са предвиђеном намјеном, са избором квалитетних, трајних и иновативних материјала који задовољавају тражене норме за ову врсту објеката, водећи рачуна о енергетској ефикасности и економичности у смислу редуковања трошкова одржавања.

Тема материјализације треба бити третирана интегрално са темом обликовања пројектованих структура. Неопходно је дати опис планираних материјала у контексту архитектонског концепта амбијента и функционалности, одрживости и економичности.

Архитектонско рјешење контролисати кроз приказ симулације изграђеног простора у окружењу, до планом дозвољених капацитета, тако да се прикаже просторно уклапање пројектованог објекта у изграђени амбијент који плански документ прописује одн. антиципира.

ПРЕПОРУКЕ ЗА САОБРАЋАЈНО РЈЕШЕЊЕ

Саобраћајни прилаз парцели и гаражи планирати са постојеће саобраћајнице са источне стране коју је потребно приказати кроз конкурсно рјешење. Са исте стране планирати и прилаз за снабдијевање-економски прилаз.

Пјешачки прилаз планирати у складу са просторном и функционалном организацијом објекта.

Рампе за улазак у гаражу испод објеката пројектовати са максималним подужним нагибом 12% као отворене и 15% као наткривене.

Тротоаре, посебне пјешачке стазе и платое предвидјети са зазором од бетонских полигоналних плоча (бехатона) или неког другог материјала по избору пројектанта.

Паркинге предвидјети са зазором од бетонских елемената или асфалта а оивичења од бетонских ивичњака.

Сви потребни подаци су садржани у графичкој документацији која је саставни дио овог конкурса.

Пристапна саобраћајница није дио конкурсног задатка., али да би се локација комплетно сагледала потребно је приказати планирану и постојећу саобраћајницу.

У конкурсном рјешењу потребно је приказати и планирану саобраћајницу са сјеверне стране која је паралелна са обало-утврдом.

ПРЕПОРУКЕ ЗА ПЕЈЗАЖНО ОБЛИКОВАЊЕ И ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ

У ширем окружењу и на локацији нема уређеног зеленила а објекти који су на локацији су привременог карактера и предвиђају се за рушење.

Зеленило на локацији, у склопу архитектонског рјешења, треба да нагласи архитектуру објекта. Могуће је формирање дрвореда и постављање групних аранжмана од лишћара и четинара. Цвјетни аранжмани типа перењака врло су ефектни за мале просторе, улазе у објекте и сл. Што се тиче

флористичког састава препорука је да то буду аутохтоне врсте, као и све врсте које су се до сада добро показале у датим условима, водећи при том рачуна о намјени коју зеленило треба да прати, односно његовој функцији. Препорука је да се посвети пажња озелењавању у контексту будућих пројеката у окружењу и близине будућег шеталишта поред ријеке.

Кроз уређење терена обезбиједити приступне стазе, приступне путеве за ватрогасна возила, као и уређење зелених површина у складу са природним окружењем. Обрада партера у оквиру захвата, мора одговарати предвиђеној намјени. При избору материјала за поплочавање пјешачких стаза, водити рачуна да то буду материјали који се одликују трајношћу и отпорношћу на климатске услове. Приликом пројектовања објекта, потребно је водити рачуна о стварању повољног микроклимата, што подразумијева првенствено заштиту од повећане температуре као и заштиту од доминантних вјетрова. Предвидјети мање оазе за одмор користећи употребу урбаног мобилијара као обавезни дио уређења за потребе посјетилаца. Препорука је користити смјернице из Приручника за планирање јавних простора у Црној Гори (Министарство екологије, просторног планирања и урбанизма Црне Горе, Подгорица, Црна Гора, 2015).

VII ПРОЈЕКТНИ ПРОГРАМ

Предложено архитектонско рјешење треба да обухвати све тражене просторне садржаје неопходне за функционалан рад тржнице, адекватно распоређене у оквиру објекта, како би се обезбиједили рационални просторни услови за ефикасно функционисање.

Сходно потребама Општине Беране, објекат треба пројектовати тако да обједини зелену пијацу, продавнице мјешовите робе и пратеће просторије комуналног предузећа, са обавезним гаражним и паркинг мјестима унутар објекта и локације.

Приликом пројектовања, потребно је водити рачуна о адекватној оријентацији просторија односно зона, у складу са намјеном, како би се обезбиједила довољна провјетреност и осунчаност просторија.

Економски приступ објекту планирати са неке од постојећих саобраћајница, са југо-источне односно југозападне стране.

У приземљу предвидјети зелену пијацу, са најрационалнијом позицијом прилаза за кориснике, на првом спрату боксове са мјешовитом робом а на другом спрату канцеларије за администрацију и угоститељске објекте.

A. НАДЗЕМНЕ ЕТАЖЕ

Потреба предузећа доо “Комунално“ за бројем и површинама продајних мјеста у зеленој пијаци са фиксним мобилијаром и планираним лагером су следеће:

A.1. ПРИЗЕМЉЕ - МЈЕСТА ЗА ТЕЗГЕ И ВИТРИНЕ ЗЕЛЕНЕ ПИЈАЦЕ

БРОЈ ПРОДАЈНИХ МЈЕСТА ЗА ТЕЗГЕ И ВИТРИНЕ ЗЕЛЕНЕ ПИЈАЦЕ:

Р.БР.	НАМЈЕНА	дим. мобилијара	простор/m ²	ком	укупно/m ²
1.	сектор воћа и поврћа	1x2m	4	40	160
2.	сектор сира -витрине -столови за каце		5	витрине 8 столови 14	110
3.	сектор јаја	1x2	4	4	16
4.	сектор рибе-витрине		5	2	10
5.	сектор меса		50	2	100
6.	сектор мјешовитих боксова за продају хране		50	4	200
7.	монтажна хладна соба		15	1	15
				УКУПНО	611

У укупну горе наведену површину није урачуната површина вертикалних и хоризонталних комунација, нус просторија (санитарија).

На свакој етажи предвидјети потребан број санитарних чворова у складу са нормативима и број запослених.

A.2. ПРВИ СПРАТ - БОКСОВИ ЗА МЈЕШОВИТУ РОБУ

На првом спрату је потребно планирати боксове за мјешовиту робу са пратећим санитарима. Боксови би се организовали као индивидуални простори међусобно одвојени монтажним елементима, оријентационо површине цца 20-30м² намијењени за различиту робу.

A.3. ДРУГИ СПРАТ - ОСТАЛИ САДРЖАЈИ

На другом спрату је потребно предвидјети остале садржаје који прате предметне намјене. Прије свега планирати просторе за раднике комуналног предузеће који су обавезни за функционисање укупног објекта (три канцеларије са по два радна мјеста, једна канцеларија за санитарну инспекцију и санитарне за раднике комуналног предузећа), угоститељске објекте за брзу храну (три просторије цца 30-50м²), кафе бар (три просторије цца 20-30м²), просторију за раднике хигијене са приручним магацином цца 15-20м²) са санитарима за ову етажу.

Смјернице за зону администрације:

Свим канцеларијама је обавезно обезбиједити природно освјетљење. Потребно је предвидјети начин заштите радних просторија од прекомјерног осунчавања. Препоручена дубина радних просторија је од 4,5 до 6,0 м.

Минимална површина канцеларије за једно радно мјесто износи 10 м².

Минимална површина канцеларије за два радна мјеста износи 15 м².

Минимална површина канцеларије за три радна мјеста износи 20 м².

Минимална површина канцеларије за четири радна мјеста износи 25 м².

У оквиру зоне за администрацију потребно је предвидјети санитарне просторије за запослене у складу са сљедећим условима:

- у просјеку једна wc шоља на десет запослених;
- сви тоалети треба да имају предпросторе у којима је по један лавабо на сваке двије wc шоље;
- у склопу санитарна за запослене прописује се засебна просторија за одржавање хигијене са трокадером.

Б. ПОДЗЕМНА ЕТАЖА

Подземна етажа означава подрум, односно дио зграде који је у цјелини испод земље. Подрум је подземна етажа чиј вертикални габарити не може надвисити релевантну коту терена 0,00м.

У подруму је потребно предвидјети паркинг за одређени број аутомобила у складу са потребама и нормативима за ову врсту објеката. Приступ објекту прилагодити за употребу и кретање лица смањене покретљивости и лица са инвалидитетом. Приступне рампе и сав садржај који треба обезбиједити за лица са инвалидитетом пројектовати у складу са *Правилником о ближим условима и начину прилагођавања објеката за приступ и кретање лица смањене покретљивости и лица са инвалидитетом („Службени лист ЦГ“ број 48/13 и 44/15).*

Потребно је предвидјети максимални број паркинг мјеста у подземној етажи. Недостајућа паркинг мјеста ће се надомјестити на јавном паркингу који се планира на сјеверној страни локације и који су предмет другог пројекта.

Висину подрума прилагодити намјени.

При пројектовању гараже придржавати се следећих смјерница:

- Димензије паркинг мјеста мин.2,5 x 5,0м;
- Слободна висина гараже не мања од 3,0м;

- Контакт рампе са подном плочом гараже мора да задовољи вертикалне услове проходности мјеродавног возила, те се заобљује кружним луком или ублажава полунагибом;
- У складу са стандардима пројектовати ширине рампи и прилазних канала у правцу и кривини минималног полупречника;
- Улазе - излазе из гараже планирати са приступне саобраћајнице;
- Приступ теретним возилима за снабдијевање треба планирати одвојено од главног улаза;

IX ПРЕПОРУКЕ И ПРОПИСИ

Приликом пројектовања неопходно је поштовати одредбе сљедећих прописа и препорука за пројектовање:

- Закон о планирању простора и изградњи објеката („Службени лист Црне Горе“ број 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 и 4/23);
- Правилник о начину и поступку расписивања и спровођења јавног конкурса за идејно архитектонско рјешење („Службени лист Црне Горе бр. 19/18, 2/24 и 8/24).
- Правилник о ближем садржају и форми планског документа, критеријумима намјене површина, елементима урбанистичке регулације и јединственим графичким симболима ("Службени лист Црне Горе", бр. 24/10 и 33/14);
- Правилник о ближим условима и начину прилагођавања објеката за приступ и кретање лица смањење покретљивости и лица са инвалидитетом ("Службени лист Црне Горе", бр. 48/13 и 44/15);
- Правилник о начину израде и садржини техничке документације ("Службени лист Црне Горе", бр. 44/18 и 43/19);
- Правилник о условима за израду техничке документације за зграде у којима се обавља канцеларијско пословање ("Службени лист Црне Горе", бр. 89/23).
- Приручника за планирање јавних простора у Црној Гори (Министарство екологије, просторног планирања и урбанизма Црне Горе, Подгорица, Црна Гора, 2015);