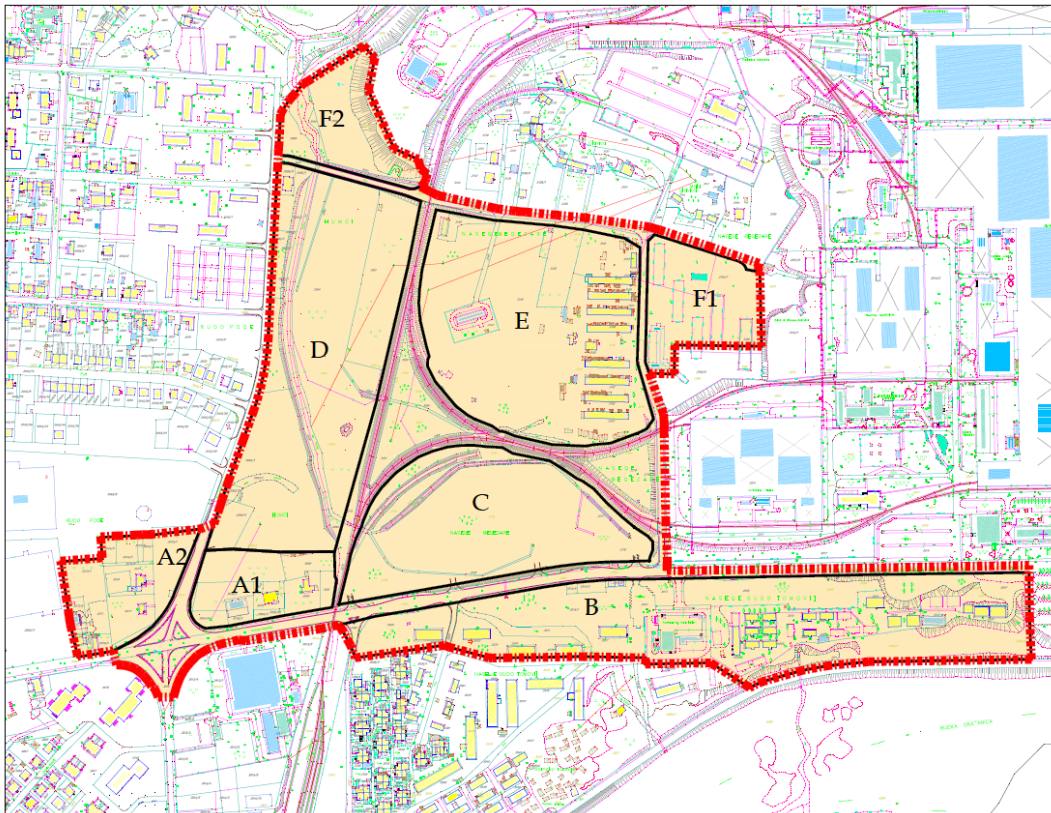


# KONKURSNI ZADATAK



## KONKURSNI ZADATAK za izradu idejnog arhitektonskog rješenja stambeno poslovnog kompleksa „Sunčani grad“



Opština Nikšić  
Njegoševa 18, 81400 Nikšić  
<http://niksic.me>

Elektroprivreda Crne Gore  
Vuka Karadžića 2, 81400 Nikšić  
[www.epcg.com](http://www.epcg.com)

KONKURSNI ZADATAK

MEĐUNARODNI, OPŠTI, ANONIMNI, IDEJNI I JEDNOSTEPENI  
KONKURS  
ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA STAMBENO  
POSLOVNOG KOMPLEKSA „SUNČANI GRAD“ U OPŠTINI NIKŠIĆ

**KONKURSNI ZADATAK**

Raspisivač i sprovodilac konkursa:

**Opština Nikšić i Elektroprivreda Crne Gore**

Nikšić , decembar 2023. godine

## KONKURSNI ZADATAK

### PODACI O KONKURSU:

#### VRSTA KONKURSA

PREMA UČESNICIMA:	<b>Međunarodni</b>
PREMA NAČINU RASPISIVANJA:	<b>Opšti anonimni</b>
PREMA ZADATKU:	<b>Idejni</b>
PREMA OBLIKU:	<b>Jednostepeni</b>

KONKURSNI ZADATAK: **Idejno arhitektonsko rješenje stambeno poslovnog kompleksa sa preporukama za način urbanizacije**

LOKACIJA: **Dio centralne i istočne zone Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("SL.list CG"- opštinski propisi br. 16/15 i 19/16).**

RASPISIVAČ I SPROVODILAC KONKURSA: **Opština Nikšić i Elektroprivreda Crne Gore**

Nikšić , decembar 2023. godine

**SADRŽAJ:**

- 1. POVOD I CILJ IZRADE KONKURSA**
- 2. DRUŠTVENO-ISTORIJSKI KONTEKST**
- 3. PLANSKI TRETMAN**
- 4. OPŠTE KARAKTERISTIKE PROSTORA**
- 5. METODOLOGIJA RADA**
- 6. GENERALNA OPREDJELJENJA I POSTAVKE IZRADE ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA SA  
URBANISTIČKIM ELEMENTIMA**
- 7. OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA**

## 1. POVOD I CILJ IZRADE KONKURSA

Povod raspisivanja konkursa je namjera EPCG da se kreira arhitektonsko rješenje sa preporukama za način urbanizacije, kojima se za područje konkursa predviđa sveobuhvatna transformacija prostora.

Osnovni cilj Konkursa je odabir konkursnog rješenja koje će dati najkvalitetnije prijedloge za urbanističko rješenje prostora sa arhitekturom objekata na nivou koncepta, najracionalnije rješenje saobraćajne infrastrukture i ostalih činilaca savremenog urbanog prostora.

Konkurs za izradu idejnog arhitektonskog rješenja sa urbanističkim elementima stambeno poslovnog kompleksa, predstavlja početnu fazu u procesu remodelacije naselja i prostora oko željezare.

Imajući u vidu prirodni, stvoreni, ekonomski i kulturološki kontekst, izradom arhitektonskog rješenja sa urbanističkim elementima novog stambeno-poslovnog centra, ozbiljno narušeno stanje u okviru lokacije i u okruženju, potrebno je posmatrati kao izazov za primjenu novih ideja u cilju potpune transformacije slike ovog dijela grada koji mogu bitno uticati na grad u cjelini.

Cilj konkursa je stvaranje preduslova za razvoj područja, koji je sa Željezarom kao nukleusom predstavljao okosnicu razvoja opštine. Nakon dugogodišnje degradacije kojoj je bilo izloženo područje razmatranja, potrebno je stvoriti osnovu za promjenu percepcije mogućeg izgleda i funkcije ovog dijela grada.

Posebnu pažnju posvetiti planiranju sadržaja u obuhvatu sa akcentom na stvaranje nove slike područja, sa savremenim objektima višeporodičnog stanovanja, poslovnim centrom, objektima društvenog standarda (dječijeg vrtića, sportskih terena, bazena, uređenih zelenih površina), sa rješenjem za savladavanje prostornih barijera i stvaranje funkcionalnih veza sa okolnom područjem.

Osnovni cilj Konkursa je izbor najboljeg idejnog arhitektonskog rješenja sa urbanističkim elementima za novi stambeno poslovni centar Nikšića, na osnovu parametara i preporuka preciziranih ovim raspisom konkursa i konkursnim zadatkom.

Konkurs ima za cilj odabir idejnog arhitektonskog rješenja sa urbanističkim elementima koje će dati savremeno inovativno rješenje koje će biti podsticaj za buduća rješenja urbanog prostora grada, kako na predmetnoj lokaciji, tako na teritoriji grada uopšte. Pojam održivosti u konkretnom slučaju podrazumijeva bavljenje lokalnim resursima pri čemu se poseban akcenat stavlja na brigu o životnoj sredini, korišćenje energije iz obnovljivih izvora i adekvatno upravljanje zemljištem, infrastrukturom, otpadom itd. Odabrano rješenje treba da ponudi najkvalitetnije prijedloge u smislu izvodljivosti i ekonomičnosti i kao takvo da postane siguran temelj za razradu ovog prostora budućom planskom razradom.

Rješenje treba da prikaže prostor kao re-urbanizovan, vitalan i sadržajan dio grada prema principima održivosti, kao fleksibilan prostorni okvir koji će zadovoljiti potrebe

savremenog korisnika prostora, dajući mu identitet i upečatljivost urbanog pejzaža po kojem će grad biti prepoznatljiv.

## **2. DRUŠTVENO-ISTORIJSKI KONTEKST**

Nikšić je kroz dugu istoriju postojanja uvijek bio središte široke okoline koja zahvata jednu trećinu prostora Crne Gore. Gradsko naselje je bilo žarište svih društveno ekonomskih procesa, sa uticajem na opšti razvoj opštine Nikšić i šireg gravitacionog područja sjeverozapadne Crne Gore. Na ovakav značaj Nikšića veliki uticaj su imali povoljni prirodni uslovi koji su uticali na formiranje i opstajanje naselja kroz vjekove, od Anderbe i Onogošta do današnjeg Nikšića.

Nikšić ima povoljan geografski položaj, koji je bitno opredjeljivao razvoj ekonomije ovoga prostora. Posebno u srednjem vijeku, grad je bio veoma važno strategijsko mjesto i trgovački centar. Očigledno je da dolaskom Turaka, dolazi i do ekonomske stagnacije. Turci su ga osvojili sredinom XV vijeka, a početkom XVIII vijeka pretvorili ga u utvrđenje. Nakon oslobođanja Nikšića, dolazi do intenzivnog razvoja koji karakteriše izgradnja Saborne crkve, Dvorca kralja Nikole, Carevog mosta i Gradskog trga sa šest ulica koje se u njega ulivaju. Intenzivira se i izgradnja puteva i mostova. U gradu je razvijana drvna industrija i proizvodnja piva i usluge. Naročito poslije II svjetskog rata, Nikšić je višestruko narastao i postao vodeći industrijski centar Crne Gore, čemu je značajno doprinosila upravo Željezara, koja je proizvodila i preko 300 000 tona željeza i visoko legiranih čelika i zapošljavala preko 7000 radnika.

U tom periodu grad se razvijao prema Željezari, gdje su, zbog potrebe smještaja velikog broja radnika, prvo građena naselja u blizini fabrike, ali je taj trend nastavljen izgradnjom naselja u Rudom polju i ispod Trebjese. Krajem osamdesetih godina XX vijeka nastaju političke promjene koje su rezultirale raspadom Jugoslavije i procesom formiranja više država. Politička dešavanja na prostorima Balkana, rat u okruženju, kao i sankcije međunarodne zajednice su imali snažan negativni uticaj na privredu Crne Gore i zaustavili su i unazadili privredni razvoj Opštine Nikšić. Za jednu deceniju smanjen je nacionalni dohodak po glavi stanovnika za 3 puta. S obzirom na strukturu privrede Nikšića i strategiju razvoja industrije u Nikšiću prema tržištu velike Jugoslavije, navedene promjene su posebno negativno odrazile na Željezaru, u kojoj se, nakon više privatizacija, smanjivala proizvodnja i broj zaposlenih, da bi u martu 2020.godine fabrika prestala sa radom.

Kompletnu imovinu Željezare, koja po površini znatno prevazilazi prostor fabrike, 2022.godine kupuje Elektroprivreda Crne Gore, tako da se, paralelno sa restrukturiranjem preduzeća, otvara mogućnost razvoja i okolnog zapuštenog i malo iskorišćenog prostora. Konkursna rješenja treba da kroz kreiranje i vizuelizaciju novih stambenih naselja sa sadržajima društvenih i centralnih djelatnosti i uređenim javnim prostorima doprinesu promjeni percepcije ovog važnog dijela grada.

## **3. PLANSKI TRETMAN**

Prema prethodnom prostornom planu opštine, grad Nikšić je planiran kao jezgro urbanizacije sa ciljem razvoja u visokourbani centar uz poboljšanja kvaliteta života, kroz

primjenu kvalitetnijih oblika izgradnje i poboljšanja ukupne ambijentalne vrijednosti. Očekivalo se da se prevaziđe izrazita diferenciranost na centar i periferiju, uz integraciju prigradskih naselja u urbani sistem i jačanje lokalnih centara razvojem usluga, načinom izgradnje i ukupnim sadržajima. Zbog složenih društvenih okolnosti planirani koncept razvoja nije se u potpunosti ostvario, ali je Nikšić ostao regionalni i opštinski centar, ali sa slabijim nivoom razvoja industrijskog, poljoprivrednog i kulturnog središta u odnosu na potencijale koje posjeduje.

Privredni i urbani razvoj najnovijim izmjenama i dopunama Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ponovo se usmjerava ka Željezari, gdje se planira opsežna urbana rekonstrukcija uz izgradnju i povezivanje stambenih blokova višeporodičnog stanovanja, građenih pedesetih u Humcima, osamdesetih u Rudom Polju, posle 2000.godine ispod Trebjese i najnovijih u Rudom Polju. Pored toga, na navedenom području predviđa se dalji razvoj usluga i objekata društvenog standarda, uz cjelovito opremanje infrastrukturom i pejzažno uređenje.

#### **4. OPŠTE KARAKTERISTIKE PROSTORA**

Predmetno područje predstavlja prostor za razvoj grada ka istoku, gdje se, preuzimanjem Željezare od strane EPCG i oživljavanjem privrednih djelatnosti, pojavila potreba i mogućnost sveobuhvatne promjene cjelokupnog područja, izgradnjom planiranog poslovnog centra, te uvođenjem novih sadržaja i aktivnosti, uz funkcionalno i oblikovno usaglašavanje i povezivanje sa izgrađenim stambenim i slobodnim zonama u okruženju.

Cilj konkursa je stvaranje preduslova za razvoj novog identiteta ovog dijela grada, koji je u dugom periodu, sa Željezarom, kao industrijskim gigantom, predstavljao okosnicu razvoja opštine. Nakon dugogodišnje degradacije, kojoj je bilo izloženo područje razmatranja, potrebno je kreirati osnovu za promjenu percepcije mogućeg izgleda i funkcije ovog dijela grada.

Realizacija idejnog arhitektonskog rješenja sa urbanističkim elementima će se odvijati fazno, zavisno od nagrađenog rada i definisanja prioriternih intervencija.

Konkursnim zadatkom je obuhvaćen dio Nikšića koji je formiran kao prateći prostor uz Željezaru sa stambenim naseljima, malobrojnim privrednim i drugim objektima i javnim zelenim površinama, vrijednosnih karakteristika u skladu sa standardom vremena u kom je formiran.

Područje Konkursa je podjeljeno na šest prostornih cjelina – zona, u skladu sa naslijeđenom i planiranom infrastrukturom i kontaktom prema susjednim zonama:

1. Zona A - prva prostorna cjelina predstavlja ulaznu partiju u novu stambeno poslovnu zonu i vezu sa izgrađenim strukturama, uz raskrnicu Ulice Vuka Karadžića i puta za Oštrovac (A1 i A2) koju karakteriše djelimična izgrađenost objektima porodičnog stanovanja, privatno i državno vlasništvo, vrijedni prostori;
2. Zona B, druga prostorna cjelina južno od ulice Ulice Vuka Karadžića, od industrijskog kolosjeka do parkinga Željezare, u širini oko 100m. Objekti različitog

kvaliteta i gabarita, slobodni prostori uz saobraćajnicu, ugostiteljski objekat u lošem stanju sa parking prostorom u središnjem dijelu;



*Podjela na prostorne cjeline*

3. Zona C, treća prostorna cjelina, između Ulice Vuka Karadžića i industrijskog kolosjeka, neizgrađena, zapušten zaštitni pojas;
4. Zona D, četvrta prostorna cjelina, između puta Nikšić – Oštrovac i industrijskog kolosjeka, dva objekata za obavljanje privredne djelatnosti i objekat socijalnog staranja, većim dijelom neizgrađene površine, u državnom vlasništvu, vodotok sa značajnim oscilacijama u količini vode;
5. Zona E, peta prostorna cjelina, između industrijskog kolejeka i pristupnih saobraćajnica, sa postojećim substandardnim stanovanjem za koje je potrebno iznaći rješenje, pretežno vlasništvo „EPCG-Željezara“ .
6. Zona F1 i F2, šesta prostorna cjelina koju sačinjavaju dvije podcjeline, predstavlja prelazne površine prema površinama za industriju.

Zone su prostorno definisane koridorima drumskog i željezničkog saobraćaja, od kojih se po značaju izdvajaju Ulica Vuka Karadžića kao primarna gradska saobraćajnica i industrijski kolosjek koji predstavlja značajan resurs za reafirmaciju industrijske zone.

U cilju urbanističkog i arhitektonskog sagledavanja prostora koji je predmet Konkursa neophodno je sagledati stanje fizičkih struktura i njihovih sadržaja na prostoru konkursa, kao i u neposrednim kontaktnim zonama.



Djelimično izgrađeno zemljište odlikuje prisustvo prostornih struktura, grupisanih i pojedinačnih, niskih arhitektonsko-građevinskih vrijednosti, kao i neuređene pristupne i zelene površine, što ukazuje na potrebu uređenja ovog dijela prostora, temeljne rekonstrukcije, preispitivanja sadržaja i namjena tog prostora, prepoznavanje vrijednosti i potrebe da se iste unaprijede kroz potpuno nove sadržaje i aktivnosti.

Površina obuhvata konkursa iznosi cca 36 ha, od čega je 26 ha u okviru prostornih cjelina predviđenih za izgradnju objekata i prateće pejzažno uređenje, 3ha za zelene zaštitne zone i 7ha za saobraćaj (drumski i željeznički). Obuhvaćeno je katastarskim parcelama broj: dio 3045/1, 3078/1, 3079, 3083/1, 3083/2, 3083/3, 3084/1, 3084/5, 3084/6, 3084/7, 3084/8, 3085, 3086/1, 3086/3, 3086/4, 3087, 3089, 3090/1, , 3092, 3093, 3094, 3146, 3148, 3149, 3151, 3152, 3153, 3154, 3155, 3156, 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162, 3163, 3164, 3165, 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, 3172, 3173, 3174, 3175, 3176, 3177, 3178, 3179, 3180/1, 3182, 3183, 3190, 3193, 3194, dio k.p. 3192, 3195, 3196, dio 3505/1, 3507, 3508, 3509, 3510, 3511, 3512, 3513, 3514/4, 3517, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524, 3525, 3526, 3527, 3528, 3529, 3530, 3531, 3532, 3533, 3534, 3535, 3571, 3572, 3573, 3574, 3575, dio 3604, 3605, 3606, dio 3816, dio 4539, 4568, dio 4569, dio 4567, dio 4580, 4968, za koje je predviđena izrada idejnog arhitektonskog rješenja, dok je za katastarske parcele br: 3070/1, 3070/2, 3070/3, 3071, 3072, 3073/1, 3073/2, 3074/1, 3074/2, 3074/3, 3074/4, 3074/5, 3075, 3076, 3077, 3078/2, 3078/3, 3080, 3081, 3082, 3084/2, 3084/3, 3084/4, 3086/2, 3090/2, 3090/3, 3091, 3147, 3150, 3514/1, 3514/2, 3514/3, KO Nikšić predmet konkursa izrada idejnog urbanističkog rješenja.

## **5. METODOLOGIJA RADA**

### **ANALIZA STANJA:**

Analiza karakteristika izgrađenih i neizgrađenih površina, objekata i zelenila. Analizirati položaj ovog prostora u odnosu na centar grada, kao i položaj u odnosu na saobraćajnice u gradu, faktore sociološke prirode. Neophodan je potpuni uvid u katastarske podloge, listove nepokretnosti, kao i definisane potrebe, prioritete i parametre za integralno planiranje.

Za razumijevanje Konkursnog zadatka od značaja je sagledavanje sledećih aspekata:

- Funkcionalni/urbanistički/sociološki: Potreba transformacije područja sa dotrajalim objektima substandardnog stanovanja, valorizacija i afirmacija prostora, uređene pješačkih i kolskih saobraćajnih komunikacija, funkcionalno i fizičko povezivanje/integrisanje sadržaja i fizičkih struktura unutar i sa okolnim područjima
- Inženjerski aspekt: Ocjena vrijednosti objekata i sa tim povezana potreba i mogućnost očuvanje i potencijalne rekonstrukcija;

## **IZRADA IDEJNOG ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA SA URBANISTIČKIM ELEMENTIMA:**

Urbanističko rješenje: predlog rasporeda sadržaja i objekata, 3D prikazi naselja, objekata i uređenja slobodnih površina (trga, parka i sl.).

### **6. GENERALNA OPREDJELJENJA I POSTAVKE IZRADE IDEJNOG ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA SA URBANISTIČKIM ELEMENTIMA**

Imajući u vidu prirodni, stvoreni, ekonomski i kulturološki kontekst, izradom idejnog arhitektonskog rješenja sa urbanističkim elementima novog stambeno-poslovnog centra, ozbiljno narušeno stanje u okviru lokacije i u okruženju, potrebno je posmatrati kao izazov za primjenu novih ideja u cilju potpune transformacije slike ovog dijela grada koji mogu bitno uticati na grad u cjelini.

Cilj konkursa je stvaranje preduslova za razvoj područja, koji je sa Željezom kao nukleusom predstavljao okosnicu razvoja opštine. Nakon dugogodišnje degradacije kojoj je bilo izloženo područje razmatranja, potrebno je stvoriti osnovu za promjenu percepcije mogućeg izgleda i funkcije ovog dijela grada.

Posebnu pažnju posvetiti planiranju sadržaja u obuhvatu sa akcentom na stvaranje nove slike područja, sa savremenim objektima višeporodičnog stanovanja, poslovnim centrom, objektima društvenog standarda (dječijeg vrtića, sportskih terena, bazena, uređenih zelenih površina), sa rješenjem za savladavanje prostornih barijera i stvaranje funkcionalnih veza sa okolnom područjem.

Osnovni cilj Konkursa je izbor najboljeg idejnog arhitektonskog rješenja sa urbanističkim elementima za novi stambeno poslovni centar Nikšića, na osnovu parametara i preporuka preciziranih ovim raspisom konkursa i konkursnim zadatkom.

#### Generalna opredjeljenja – planirani sadržaji

- Stambena zona sa savremenim objektima višeporodičnog stanovanja sa 500 do 800 stambenih jedinica;
- Tržni centar po zadatim uslovima, multifunkcionalni sadržaji;
- Objekti društvenog standarda - dječiji vrtić, prostori za igru djece, prostori za druženje u zajednici
- Sportski objekti - zatvoreni bazen sa mogućnošću otvaranja u letnjem periodu, otvoreni multifunkcionalni sportski tereni za rukomet, mali fudbal, odbojku, košarku, tenis;
- Uređene zelene površine u okviru stambenih blokova i zelene površine javne namjene i
- Rješenje za savladavanje prostornih barijera i stvaranje funkcionalnih veza sa okolnom područjem.
- Definisane prostora industrijskog kolosjeka uz predlog intervencija u funkciji područja (po potrebi: prolaz ispod kolosjeka, zaštitni pojas) kroz situacioni prikaz kompletnog obuhvata .

#### Sadržaji po zonama

## KONKURSNI ZADATAK

- Zona A (A1 i A2) – kao ulaz u novu stambeno poslovnu zonu, uz primarnu gradsku saobraćajnicu, predstavlja poseban izazov i obavezu planiranja prepoznatljivog objekta u skladu sa značajem i kapacitetom lokacije. Namjena – stanovanje srednjih gustina i kompatibilni sadržaji.
- Zona B, prostorna cjelina sa značajnim izazovima, potreba zadržavanja objekata višeporodičnog stanovanja, planiranje novih objekata uz saobraćajnicu, rješenje za ugostiteljski objekat uz preporuku zadržavanja i novu namjenu. Novo rješenje za površine od ugostiteljskog objekta do parking prostora zapadno. Namjena – stanovanje srednjih gustina.
- Zona C, lokacija novog tržnog centra. Definisani uslovi, ulazi, građevinska i regulaciona linija, spratnost di dvije nadzemne etaže;
- Zona D, treba da ostvari prelaz i vezu postojećih i planiranih objekata unutar područja i sa okruženjem, sa značajnom zastupljenošću sadržaja društvenog standarda;
- Zona E, sa najvećim ograničenjima, zaklonjena industrijskim kolosjekom, sa postojećim substandardnim stanovanjem i brojnim neformalnim objektima. Površine za stanovanje, gustina stanovanja uslovljena potrebom iznalaženja rješenja za navedeno naselje, potencijalno i za druge namjene ukoliko se pokažu kao povoljnije.
- Zona F1 i F2, prelaz – zeleni zaštitni pojas prema industrijskoj zoni, sa elementima parkovskih površina.

### Prostorni parametri po namjenama

#### *Stanovanje srednjih gustina*

- Stambeni objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu;
- Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja je 300m<sup>2</sup>, za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosi do P+2 je 800m<sup>2</sup> a spratnosti preko P+2 1200 m<sup>2</sup>.
- Minimalna širina fronta parcele za objekte porodičnog stanovanja je 16m, a za objekte višeporodičnog stanovanja 25;
- Maksimalna spratnost objekata porodičnog stanovanja je P+2+Pk; u određenim djelovima područja mogu se formirati manji blokovi višeporodičnog stanovanja spratnosti do P+4+Pk; Izuzetno, pojedini objekti u blokovima višeporodičnog stanovanja, manjih horizontalnih gabarita, mogu biti i veće spratnosti.
- Podrum se može graditi kao garažni prostor, tehnička ili /i ekonomska etaža, s tim da kao ekonomska etaža ulaze u bruto građevinsku površinu.
- Građevinska linija novih objekata treba da se formira u skladu sa okolnim tkivom;
- Rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne granice parcele je najmanje 1/4 visine objekta, a od zadnje granice parcele najmanje 1/3 visine objekta;
- Ne mogu se u istom bloku graditi objekti porodičnog i višeporodičnog stanovanja;
- Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele nadzemnim etažama je 0.4;
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele podzemnom etažom je 0.6;
- Maksimalni indeks izgrađenosti je za objekte porodičnog stanovanja je 1,2 i za objekte višeporodičnog stanovanja 1,8;

- Na površinama stanovanja srednjih gustina mogu se graditi objekti kompatibilne namjene u koje spadaju: objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja, objekti trgovine i ugostiteljstva, objekti za smještaj turista, komunalno-servisni objekti, objekti infrastrukture, skladišta, privredni objekti koji ne ugrožavaju životnu sredinu;
- Kompatibilni sadržaji mogu se organizovati u okviru stambenog objekta ili kao zaseban objekat djelatnosti, na parcelama sa ili bez objekata stanovanja;
- Površine kompatibilnih sadržaja ulaze u obračun bruto građevinske površine.
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele sa kompatibilnim sadržajima je 1,2:
- Građevinska linija objekata ili djelovi objekata poslovnog karaktera, spratnosti P, može da bude ispred građevinske linije stambenog objekta, a najmanje 2m udaljena od regulacione linije;
- Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele, na otvorenim parking prostorima ili garažama (podrumskim, suterenskim ili u nivou terena).

#### *Površine za centralne djelatnosti*

Na površinama centralnih djelatnosti mogu se planirati:

- trgovački (tržni) i izložbeni centri;
- ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista

Osnovni uslovi i pravila organizacije:

- Objekti i kompleksi svojom organizacijom i oblikovnim karakteristikama treba da budu ukomponovani u ambijentalnu cjelinu u kojoj se nalaze;
- Maksimalni indeks zauzetosti je 0.6 a indeks izgrađenosti i spratnost treba da su usklađeni sa pravilima i parametrima gradnje datim za stambenu zonu unutar koje se nalaze;
- U okviru parcele obezbijediti potrebne parking površine za sve korisnike.

## **7. OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA**

Arhitektonsko oblikovanje prostora treba da omogući stvaranje novog urbanog ambijenta razmatranog područja u skladu sa planiranim funkcijama, uz vrijedne i prepoznatljive javne površine u okviru cjeline autentičnih i reprezentativnih karakteristika.

Prostorno oblikovanje treba da bude u skladu sa namjenom, tako da arhitektonski izraz bude adekvatan funkciji, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo prostornih rješenja, u skladu sa preovlađujućim kreiranim ambijentom.

U projektovanju objekata je moguće koristiti savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.

Spoljna obrada objekata-fasada, mora biti od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata. Preporučuje se upotreba savremenih materijala koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno su dobra zaštita objekata.

Krovove objekata predvidjeti kao kose, nagiba usaglašeni sa arhitektonskim konceptom i odabranim krovnim pokrivačem, ili ravne, sa svim potrebnim slojevima izolacije.

## KONKURSNI ZADATAK

Kolorit objekata uskladiti sa projektovanom formom, ambijentom, klimatskim uslovima i funkcijom, imajući istovremeno u vidu hromatski tretman okolnih struktura.

Posebnu pažnju posvetiti uređenju otvorenih površina, uz nastojanje da se unaprede i afirmišu osnovne karakteristike lokacije. Otvorene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločane, ozelenjene površine...) a koje su nastale u okviru bloka ili parcele.