

KONKURSNI ZADATAK

**KONKURS ZA IDEJNO URBANISTIČKO – ARHITEKTONSKO
RJEŠENJE STAMBENO – POSLOVNOG KOMPLEKSA U OKVIRU
PROJEKTA „GRADSKI STAN“ U PODGORICI**

Glavni grad Podgorica
Ul. Njegoševa, br. 13, Podgorica
Crna Gora
www.podgorica.me

SADRŽAJ:

1. UVOD	3
2. PREDMET I CILJ KONKURSA	3
3. OPŠTE KARAKTERISTIKE PROSTORA	4
3.1. Podaci iz prostorno-planske dokumentacije.....	5
3.2. Postojeće stanje prostora.....	8
3.3. Upoznavanje sa lokalnim prirodnim uslovima.....	9
4. SOCIO-EKONOMSKA ANALIZA	12
5. KONTEKST SAVREMENE STAMBENE ARHITEKTURE U PODGORICI.....	14
6. KONKURSNI ZADATAK.....	15
6.1. Opšte smjernice.....	15
6.2. Urbanističko-tehnički uslovi.....	15
6.3. Struktura stanova	18
6.4. Zajednički sadržaji.....	19
6.4.1. Unutrašnji zajednički prostori	19
6.4.2. Otvorene površine.....	20
6.5. Energetska efikasnost i održivost	20
6.6. Smjernice za izbor konstruktivnog sistema	21
6.7. Oblikovanje i materijalizacija	22
6.8. Smjernice u vezi sa procijenjenom cijenom izgradnje	22
6.9. Uslovi za sprovođenje konkursa	23
6.10. Propisi i preporuke za projektovanje	23

1. UVOD

Stanovanje predstavlja jednu od osnovnih ljudskih potreba i direktno utiče na kvalitet života, socijalnu uključenost i ekonomske mogućnosti pojedinca. U savremenim urbanim sredinama, pitanje stanovanja sve više dobija na značaju usljed rasta cijena nekretnina, nedostatka pristupačnih stambenih jedinica i promjena u strukturi domaćinstava.

Glavni grad Podgorica se, kao najveći urbani centar u Crnoj Gori, suočava sa izraženim izazovima u domenu stanovanja: značajan broj domaćinstava nema trajno riješeno stambeno pitanje, visoke cijene novogradnje čine pristup stanovima ograničenim za veliki dio populacije, dok su posebno ugroženi mladi, samohrani roditelji i višečlane porodice.

Pokretanjem ovog projekta Grad želi da aktivno doprinese rješavanju problema stanovanja kroz izgradnju socijalnih i pristupačnih stanova, unapređenje kvaliteta života građana i podsticanje društvene kohezije. Projektni zadatak definiše okvir za pripremu, planiranje i realizaciju programa koji će omogućiti adekvatno i priuštivo stanovanje za ugrožene kategorije stanovništva, ali i sve ostale, u skladu sa principima održivog urbanog razvoja.

Gradonačelnik Glavnog grada Podgorica donio je Odluku o raspisivanju konkursa za za idejno urbanističko – arhitektonsko rješenje stambeno – poslovnog kompleksa u okviru projekta „Gradski stan“ u podgorica br. 01-018/25-5907 od 12. septembra 2025. godine.

Pravni osnov za donošenje Odluke sadržan je u odredbama člana 15 stav 1 i 4 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25 i 95/25), člana 6 Pravilnika o načinu i postupku raspisivanja i sprovođenja javnog konkursa za idejno arhitektonsko rješenje („Sl. list CG“, br. 19/18, 2/24 i 8/24), kao i člana 100 stav 1 tačka 20 Statuta Glavnog grada („Sl. list CG – o.p.“, br. 8/19, 20/21 i 49/22).

Konkurs za idejno rješenje raspisuje se i sprovodi u svemu prema Pravilniku o načinu i postupku raspisivanja i sprovođenja javnog konkursa za idejno arhitektonsko rješenje („Sl. list CG“, br. 19/18, 2/24 i 8/24).

Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu važećeg DUP-a „Konik – Stari aerodrom faza III“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 6/12) i trenutno je neizgrađena.

2. PREDMET I CILJ KONKURSA

Predmet konkursa je izrada urbanističko-arhitektonskog rješenja stambenog kompleksa sa fokusom na socijalno i priuštivo stanovanje. Rješenje podrazumijeva cjelovit koncept organizacije prostora, tipologiju stanova različitih veličina, zajedničke i prateće sadržaje, te oblikovanje arhitektonske forme u skladu sa principima funkcionalnosti, održivosti i inkluzivnosti.

Recentnija stambena arhitektura u Podgorici, sa rijetkim izuzecima, pokazuje nizak nivo prostorne i oblikovne inovativnosti. Takvo stanje uglavnom je posljedica sistemskih slabosti u procesu urbanističkog planiranja, dodatno podstaknuto kratkim rokovima i ograničenim budžetima, što često rezultira stanovima skromnog kvaliteta i objektima koji degradiraju urbani ambijent.

Jedan od ciljeva ovog konkursa je upravo da pokaže da se i u uslovima ograničenih sredstava mogu ostvariti kvalitetna arhitektonska rješenja, koja zadovoljavaju potrebe stanovnika i doprinose slici grada.

Od idejnih rješenja na konkursu se očekuje:

- **Fleksibilnost prostora** – rješenja koja mogu odgovarati različitim tipovima domaćinstava, sa posebnim fokusom na socijalno osjetljive grupe;
- **Prepoznatljiv i funkcionalan dizajn** – arhitektura usklađena sa lokalnim kontekstom uz primjenu kreativnih i funkcionalnih rješenja u okviru realnih budžetskih ograničenja;
- **Kvalitet kolektivnog stanovanja** – Rješenja treba da obezbijede visok kvalitet stanovanja kroz promišljenu organizaciju prostora. Poseban akcenat stavlja se na prostornu i ambijentalnu usklađenost sa širim urbanim i prirodnim kontekstom, kao i na kreiranje zelenih i zajedničkih površina koje doprinose osjećaju zajedništva, sigurnosti i pripadnosti.
- **Energetska efikasnost i održivost** – integracija održivih principa, uključujući efikasno korišćenje energije, kvalitetnu pasivnu zaštitu i upotrebu ekološki prihvatljivih materijala;
- **Primjenjivost i referentna vrijednost** – rješenje koje može poslužiti kao primjer dobre prakse za buduće projekte javne stanogradnje.

3. OPŠTE KARAKTERISTIKE PROSTORA

Skupština Glavnog grada - Podgorice, na sjednici održanoj 21., 27., 28. i 29. marta 2024. godine, donijela je Odluku o određivanju lokacije za izgradnju stambeno-poslovnog objekta za realizaciju projekta „Gradski stan“ („Sl. list CG - o.p.“, br. 19/24). Granica zahvata data je na geodetskoj podlozi u konkursnom materijalu. **Površina zahvata je 18.673m² (1,86 ha)**, a obuhvata katastarske parcele br. 7893/57, 7893/58, 7893/60, 7894/2 i 7894/3 KO Podgorica III, koje čine urbanističke parcele br. UP 40a, UP 41 i UP 42 u zahvatu DUP-a „Konik - Stari aerodrom - faza III“ („Sl. list CG - o.p.“, br. 6/12).

Lokacija se nalazi na jugoistočnom obodu Podgorice, na udaljenosti od približno 2,8 km od gradskog centra. Neposredno okruženje lokacije karakterišu različite urbanističke i prirodne tipologije. Na sjeverozapadu se nalazi gradsko naselje Stari aerodrom, koje dominantno čine individualni stambeni objekti, uz prisustvo višeporodične gradnje manjeg intenziteta. Sjeverno od lokacije nalazi se trening kamp Fudbalskog saveza Crne Gore, sa planovima za izgradnju nacionalnog fudbalskog stadiona. Istočno od lokacije nalazi se pojas zaštitne šume koji je planskim dokumentima predviđen za transformaciju u gradski park, dok se južno nalaze otvorene površine Ćemovskog polja, najvećim dijelom pod zasadima vinove loze, koje prostoru daju specifičan pejzažni karakter.

Raznovrstan urbani i prirodni kontekst predstavlja poseban potencijal za razvoj kvalitetnog stambenog ambijenta, koji treba da kombinuje pristupačnost, funkcionalnost i visok kvalitet života.

Saobraćajna infrastruktura u užem obuhvatu još nije u potpunosti izgrađena, ali je nedavno otvoreni Bulevar Veljka Vlahovića, kao glavna saobraćajnica ovog dijela grada, značajno unaprijedio dostupnost i omogućio dalje infrastrukturno opremanje prostora i njegovu povezanost sa ostalim djelovima grada. Sama lokacija je neizgrađena, kao i neposredno okruženje sa izuzetkom objekta Doma za stare. Važeća planska dokumentacija predviđa

intezivan urbani razvoj kroz izgradnju stambenih blokova, objekata školstva, administracije, trgovine i sporta, ali i parka na značajnoj površini.



Prikaz lokacije u gradu

3.1. Podaci iz prostorno-planske dokumentacije

Predmetne urbanističke parcele UP 40a, UP 41 i UP 42 nalaze se u okviru DUP-a „Konik – Stari Aerodrom - faza III“ u Podgorici, u zoni koja je definisana kao mješovita namjena.

Pri određivanju osnovne koncepcije planskog rješenja pošlo se i od činjenice da budući korisnici velikog dijela plana nijesu poznati, a planirana namjena je specifična, pa bi limitirajuća parcelacija, kao i nefleksibilno iskazani elementi regulacije mogli biti ograničavajući faktor za realizaciju planskog rješenja. Stoga je prihvaćen princip da se prostor u najvećoj mjeri planira fleksibilno što otvara mogućnost za racionalno korišćenje zemljišta. Na ovom prostoru predviđa se u najvećoj mjeri očuvanje postojećeg zelenila uz obogaćivanje novim , s obzirom da procenat ozelenjenosti u okviru ove namjene iznosi 40-

50%, tako da se veći dio saobraćaja kao i parkiranja odvija podzemno u jednoj do dvije etaže, a nadzemno je planirana glavna saobraćajna mreža uz sekundarne opslužne saobraćajnice.

Na tom području potrebno je locirati one stambeno poslovne objekte koji su ekskluzivnog karaktera i koji se iz tehnoloških, saobraćajnih, i ekoloških razloga lociraju tako da daju jedan visok nivo prostornog oblikovanja uz odgovarajuće manipulativne površine kao i površine za parkiranje u funkciji planiranih objekata.

Predmetna lokacija predstavlja integralni deo budućeg razvoja urbane Podgorice. Sve zone su uzajamno povezane i usmjerene na jake saobraćajne mreže u cilju stvaranja ukupne dopunjenosti sadržaja koji zajednički zadovoljavaju potrebe grada i regiona.

Prostor ima dobru povezanost sa saobraćajnim priključkom, što je veoma važno zbog intenzivnog prometa ljudi i dobara. Veza predmetne lokacije gradskim saobraćajem sa Podgoricom laka je i brza. S druge strane, postignuta je dovoljna blizina objekata sporta i rekreacije u odnosu na naselja, čime je postignuta bolja prostorna povezanost kako bi se ti resursi iskoristili u najboljoj mogućoj mjeri.

U jednom dijelu planske cjeline potrebno je locirati ugostiteljske objekte, različite oblike trgovačkih i uslužnih centara, hotela, kao i njima komplementarnih sadržaja. Takođe je planirano lociranje objekata obrazovanja, kulture, školstva, zdravstva i dr.

Veći dio planskog prostora opredijeljen je za zaštitno zelenilo, parkovske površine kao i objekte sporta i rekreacije. U okviru ove cjeline predviđen je objekat Glavnog stadiona FSCG, postojećih pomoćnih stadiona kao i njihova nadopuna.

Ovu koncepciju razvoja prostora, kao osnovu za dalju plansku razradu, treba zasnivati na usaglašenim potrebama grada, kao i neposrednih korisnika. Prostor treba tretirati kao jedinstvenu prostornu i funkcionalnu cjelinu, kako bi se integrisali ukupni sadržaji bez dupliranih planiranih kapaciteta.

Prostorne cjeline plana su podijeljene po namjenama.

- Namjena vodne površine – (vodoizvorište);
- Namjena mješovita - višeporodično stanovanje sa djelatnostima (objekti kolektivnog stanovanja i poslovanja), objekti uslužno-proizvodnih servisa, administracija, tržnica, ugostiteljski objekti, različiti oblici trgovačkih centara, marketi, hoteli, objekti kulture, poslovne i upravne zgrade biznis centri, multiplex centri i objekti obrazovanja (predškolske ustanove, osnovna škola, srednja škola), objekti zdravstva (dom zdravlja- ambulanta) i dr.;
- Namjena jednoporodičnog stanovanja (stanovanje u porodičnim objektima tipa vila);
- Namjena sportsko rekreativna zona (pomoćni sportski tereni, glavni stadion FSCG, postojeći sportski aerodrom Špiro Mugoša);
- Namjena zelene površine javnog korišćenja (park sa trim, biciklističkom i pješačkim stazama);
- Namjena zelene površine specijalne namjene (zaštitno zelenilo);

Predmetne parcele pripadaju namjeni - *Mješovita namjena* - višeporodično stanovanje sa djelatnostima (objekti kolektivnog stanovanja i poslovanja) i uslužno-servisno-proizvodni objekti, administracija, tržnica, ugostiteljski objekti, različiti oblici trgovačkih centara, marketi, hoteli, objekti kulture, poslovne i upravne zgrade biznis centri, multiplex centri i dr.;



Prikaz dijela plana u kom se nalazi predmetna lokacija – karta br. 9 - „Organizacija i distribucija sadržaja“

Višeporodično stanovanje sa djelatnostima je planirano duž saobraćajnog pravca ulice 7-7 sa jasno definisanom parcelacijom. Planirana je izgradnja na neizgrađenim prostorima u slobodostojecim objektima, uz poštovanje pravila građenja, regulacije i nivelacije.

Parkiranje je na parceli uz važeća pravila saobraćaja u kretanju i mirovanju uz obezbeđenje dovoljnog broja parking mjesta. Takođe se u okviru zone koja je planirana kao ulazna kapija grada uz ostale sadržaje planiraju i ovi objekti uz parkiranje koje će se obezbijediti u podzemnom garažnom prostoru kao i djelimično na parceli uz važeća pravila i uslove date u dijelu saobraćaja. U okviru ove namjene je duž pravca Podgorica – Tuzi planiran razmještaj objekata uslužno-proizvodno servisnog karaktera. To su slobodostojeci - privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitnu smetnju pretežnoj namjeni, objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; planiranim objektima se pristupa prilazima sa servisne saobraćajnice.

Objekti administrativno-poslovnih djelatnosti razmješteni su u okviru centralne zone novoformiranog bulevara. Predviđeni su objekti velike spratnosti uz postepeno opadajuće visine dajući ovom prostoru značaj ulazne kapije grada. Unutar zone je predviđen smještaj objekata različitog karaktera, reprezentativni objekti kao i biznis centri administrativno-poslovnih kapaciteta. S obzirom da se ovi sadržaji često vezuju za veliku frekventnost posjetilaca, obezbijeđen je i dovoljan broj parking mjesta na koja se pristupa preko servisnih saobraćajnica, odvojenih od glavne saobraćajnice pojasom zelenila.

Takođe je predviđen pristup podzemnom garažnom parkiralištu u cilju nesmetanog odvijanja kretanja i parternog uređenja. Obezbeđenje parking prostora je unutar parcela jer je taj prostor podijeljen na zasebne parcele. Uz pravila parcelacije i regulacije važiće pravila saobraćaja u kretanju i mirovanju uz obezbeđenje dovoljnog broja parking mjesta.



Prikaz lokacije sa neposrednim okruženjem

3.2. Postojeće stanje prostora

Predmetna lokacija obuhvata tri urbanističke parcele (UP 40a, UP 41 i UP 42), ukupne površine 18.673 m², i nalazi se na jugoistočnom obodu Podgorice, u zoni koja se prostorno nadovezuje na područje Starog aerodroma. Pozicionirana je van jezgra gusto izgrađene gradske matrice, u području koje je infrastrukturno dobro povezano, a koje predstavlja dio šireg urbanog transformacionog pojasa.

Na makro planu, lokaciju sa istočne strane tangira pojas zaštitne šume planiran za transformaciju u gradski park, dok se južno protežu otvorene površine Ćemovskog polja sa dominantno poljoprivrednom namjenom. Sa zapadne i sjeverozapadne strane nalazi se stambeno naselje Stari aerodrom, koje je većim dijelom izgrađeno individualnim objektima, dok se sa sjeverne strane nalazi kompleks trening kampa Fudbalskog saveza Crne Gore.

Na mikro planu, lokacija je u direktnom kontaktu sa novim infrastrukturnim koridorom – Bulevarom Veljka Vlahovića, čije otvaranje značajno unapređuje dostupnost ovog dijela grada. Unutar same lokacije saobraćajna mreža još nije formirana, ali planom su predviđeni prilazni putevi koji će je povezati sa postojećom mrežom.

Teren je pretežno ravan, bez izraženih fizičkih prepreka ili denivelacija, sa niskim i srednje razvijenim rastinjem. Vegetacija nije zaštićena, ali se njeno moguće očuvanje i integracija u buduće pejzažno uređenje mogu razmatrati u okviru projektantskog pristupa.

Lokacija je izmaknuta u odnosu na tradicionalno oblikovani urbani kontekst, što otvara mogućnost za inovativna urbanističko-arhitektonska rješenja, uz obavezno poštovanje infrastrukturnih uslova, odnosa sa prirodnim okruženjem i širim prostornim identitetom zone u razvoju.



Ortofoto prikaz lokacije

3.3. Upoznavanje sa lokalnim prirodnim uslovima

U cilju boljeg razumijevanja prirodnih odlika, u nastavku su podaci o vrsti i kvalitetu zemljišta, klimatskim uslovima, pejzažnom okruženju i slično.

U morfološkom smislu to je ravan teren minimalnog nagiba (manjeg od 50). U kategoriju vezanih i poluvezanih litoloških struktura ubrajaju se: škriljci, glinci, laporci, pješčari itd. Ovi tereni imaju dobru nosivost. Pedološke karakteristike Zetske ravnice i Čemovskog polja su sledeće: Geološki ravnica je sastavljena od aluvijalno-deluvijalnog nanosa, najčešće su smeđa zemljišta na šljunku i konglomeratu.

Teritorija predmetnog DUP-a je u najvećoj mjeri slobodno zemljište osim izgrađenog objekta Doma za stare.

Sama lokacija je bez visokog rastinja, dok se u blizini nalazi segment vjetrozaštitnog zelenog koridora koji je sađen tokom 1950ih. Koridor je pošumljen sadnicama alepskog bora uz malo učešće čempresa. Zbog nepovoljnih uslova sredine siromašnog skeletnog zemljišta i jakih ljetnjih žega, drveće je imalo mali prirast pa ne ostavlja utisak snažnog 60-togodišnjeg

zasada. Dekorativno-estetska i zdravstvena vrijednost drveća je osrednja, ali uz primjenu potrebnih mjera, ovi zasadi mogu činiti osnovu buduće parkovske površine u blizini predmetne lokacije. Zelenilo predmetnog kompleksa čini vezu između zelenih površina urbanog gradskog i vangradskih slobodnih površina. Zajedno sa susjednim blokovskim zelenilom naselja „Konik stari aerodrom“ predmetno područje čini kvalitetnu cjelinu šumskog fonda grada.

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju: ravan teren, povoljan nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje.

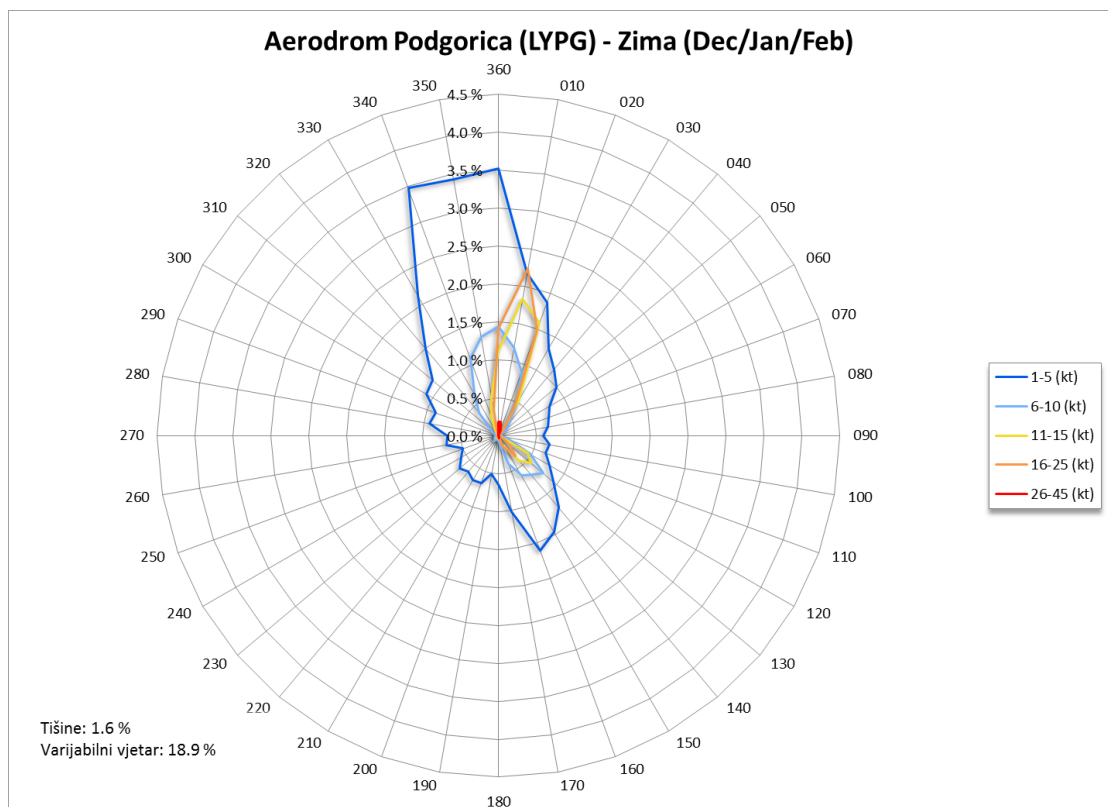
Podgorica se prema Köppenovoj klasifikaciji nalazi u zoni sredozemne (mediteranske) klime tipa Csa, koju karakterišu vrela i sušna ljeta sa temperaturama preko 40 °C i blage, vlažne zime, sa pojavom jakog vjetra. Grad se ubraja među najsunčanije u regionu, sa prosječno 2.600 sunčanih sati godišnje, što ga čini pogodnim za korišćenje solarne energije i primjenu pasivnih solarnih principa.

Padavine su neravnomjerno raspoređene — najviše ih ima u novembru (14,6% godišnjeg prosjeka), a najmanje u julu (2,3%), što ukazuje na izraženu sezonsku sušu ljeti i rizik od kratkotrajnih intenzivnih kiša tokom hladnijeg perioda.

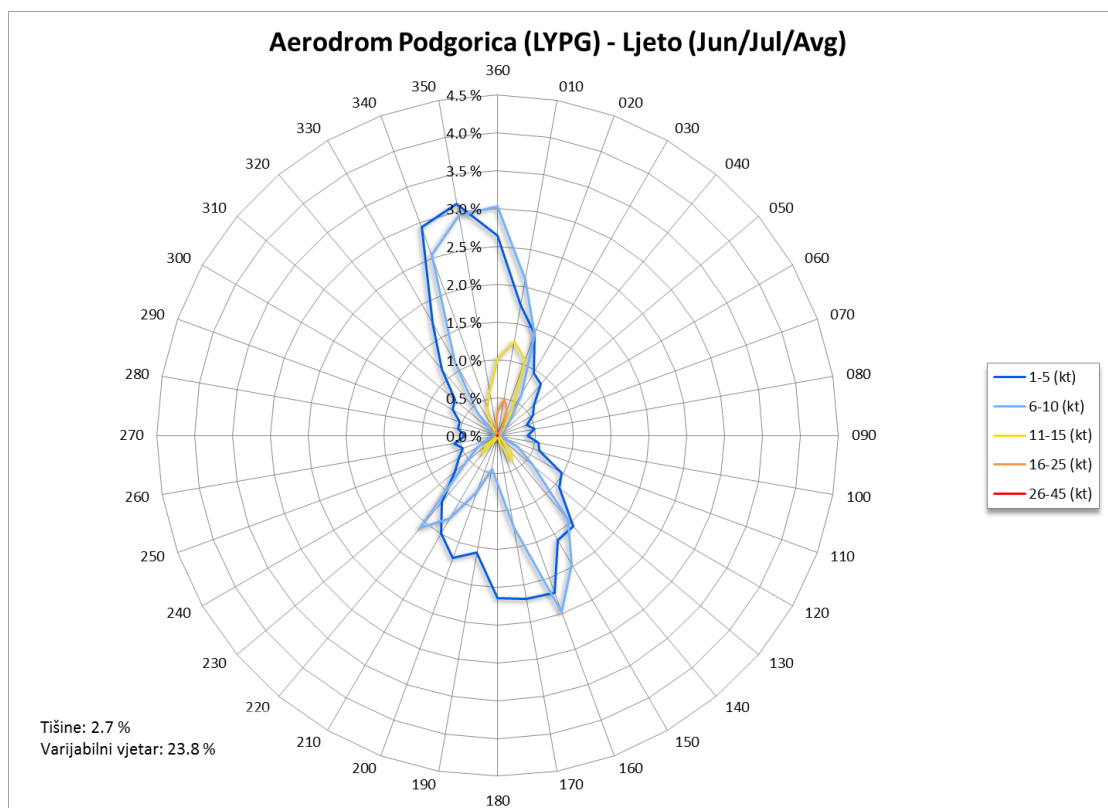
Preovlađujući vjetrovi su sjeverni i južni, sa srednjom brzinom od 2,8–3,1 m/s. Zime su blage, broj mraznih dana je u opadanju, a vegetacioni period se produžava.

Izvor meteoroloških podataka za Podgoricu: <https://www.meteo.co.me/page.php?id=41>

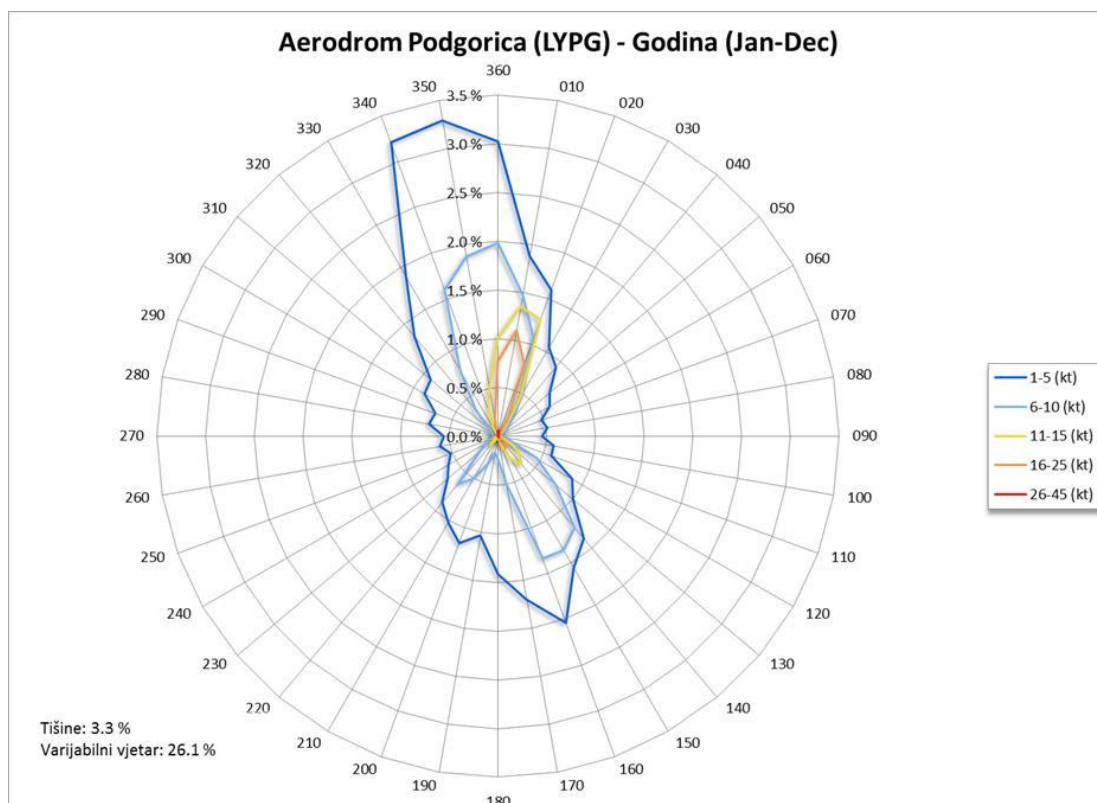
U nastavku su prikazane ruže vjetrova za lokaciji aerodroma Podgorica, koja je u neposrednoj prostornoj zoni i dijeli gotovo identične mikroklimatske karakteristike sa predmetnom lokacijom.



Ruža vjetrova u zimskom periodu



Ruža vjetrova u ljetnjem periodu



Ruža vjetrova tokom godine

Podgorica je u proteklim decenijama suočena sa statistički značajnim porastom prosječnih temperatura i produženjem toplotnih perioda, što potvrđuju svi ključni klimatski indeksi. Od 1981. svaka dekada je bila toplija od prethodne, a posljednja (2011–2020) bilježi odstupanje od čak +2,14 °C u odnosu na klimatološku normalu 1961–1990. Broj tropskih dana (≥ 30 °C) raste za +0,51 dan godišnje, dok se broj tropskih noći (temperatura iznad 20 °C) povećava za gotovo 0,5 noći godišnje. Takođe je zabilježen rast u broju i trajanju toplotnih talasa, koji ozbiljno utiču na zdravlje i komfor urbanih zajednica.

U projekcijama do kraja vijeka, očekuje se dalji rast temperatura, naročito tokom ljetnjeg perioda, sa maksimalnim porastima od +2,5°C do +3°. Ljeto ostaje najpogođenija sezona, uz sve češće suše, povećanje broja uzastopnih suvih dana i pad sezonskih padavina i do 20%. Povećava se i rizik od požara i bujičnih padavina, kao i preopterećenja infrastrukture.

4. SOCIO-EKONOMSKA ANALIZA

Stanovanje u Podgorici je postalo jedno od ključnih socio-ekonomskih pitanja, usljed sve izraženijeg raskoraka između potreba stanovništva i realnih mogućnosti na tržištu nekretnina. Grad sa gotovo 180 hiljada stanovnika, prema Popisu 2023. godine, čini više od četvrtine ukupnog stanovništva Crne Gore. Posebno je značajno to što gotovo polovina populacije čine osobe mlađe od 35 godina, što ovu starosnu grupu čini strateškom kada je u pitanju oblikovanje javnih politika stanovanja. U Podgorici živi oko 63.900 domaćinstava, sa prosjekom od 2,8 članova. Dominantnu strukturu čine porodice sa 3 do 5 članova, dok su jednočlana i dvočlana domaćinstva prisutna sa po 24%, a domaćinstva sa šest i više članova tek sa 4%.

Iako je formalno oko dvije trećine domaćinstava u vlasničkom statusu, zabrinjavajuće je što više od četvrtine domaćinstava, tačnije 27,5% (17.542), nema riješeno stambeno pitanje, što

uključuje podstanare i lica koja žive kod rodbine ili prijatelja. Ova brojka upućuje na značajno prisustvo stambene nesigurnosti i rastuće stambene potrebe.

Uporedno posmatrano, prema Popisu 2011. godine, u Podgorici je u nesigurnom stanovanju živjelo 11.663 domaćinstava (20,5% od ukupnog broja), dok ih je 2023. bilo 17.542, što predstavlja porast od 50,4% u apsolutnom broju, te rast udjela sa 20,5% na 27,5%. Istovremeno, broj domaćinstava u vlasničkom ili suvlasničkom statusu gotovo da se nije promijenio, sa 41.919 u 2011. godini (73,7% od ukupnog broja domaćinstava) na 44.088 u 2023. godini (69,0%). To znači da je veći dio neto porasta od 7.045 novih domaćinstava u protekloj deceniji praktično u cjelosti došao iz kategorija nesigurnog stanovanja.

Posebno je značajan porast broja domaćinstava koja žive kod rodbine i to sa 4.613 u 2011. na 8.575 u 2023., što ukazuje na otežano osamostaljivanje mladih i nedostatak pristupačnih opcija za prvo stanovanje.

U kontekstu pristupačnosti stanovanju, situacija je dodatno otežana rastom cijena nekretnina. Prema podacima za drugi kvartal 2025. godine, prosječna cijena kvadratnog metra stana u novogradnji u Podgorici iznosila je 2.108 eura. Sa druge strane, prosječna neto zarada u Crnoj Gori u julu 2025. godine iznosila je 1.014 eura. Ovakav odnos znači da je za kupovinu stana od 50 m² potrebno 8,6 prosječnih godišnjih zarada, što većini građana, a naročito mladima i porodicama sa djecom, stanovanje na tržištu čini finansijski nedostižnim. Istovremeno, građevinska aktivnost ne prati realnu potražnju — u prvom kvartalu 2025. godine u cijeloj Crnoj Gori izdato je građevinskih dozvola za svega 117 stanova ukupne površine 7.183 m². Ovo ukazuje na očekivan dalji rast cijena kroz smanjenu ponudu. Djelimičan uzrok rasta cijena leži i u prilivu stranog kapitala, naročito u vidu kupovine stanova od strane nerezidenata, ulaska stranih investitora na tržište nekretnina, te programa ekonomskog državljanstva i digitalnih nomada. Ubrzani porast potražnje koja dolazi sa tržišta solventnijih zemalja stvara pritisak na cijene, posebno u urbanim centrima kao što je Podgorica, čime se dodatno udaljava mogućnost za rješenje stambenog pitanja od realnih prihoda lokalnog stanovništva.

Podaci o riziku od siromaštva dodatno ističu potrebu za snažnijim angažmanom javnog sektora u oblasti stanovanja. Prema anketi EU-SILC za 2024. godinu, čak 20% stanovništva se nalazi ispod praga rizika od siromaštva. U ovom kontekstu posebno su ugrožene porodice sa djecom, gdje je stopa rizika za samohrane roditelje 34%, a za porodice sa troje i više djece 29,1%. Kada se rizik od siromaštva posmatra prema starosnoj strukturi, najugroženiji su djeca ispod 18 godina i mladi od 18 do 24 godine. Ovi podaci potvrđuju da upravo one kategorije stanovništva koje su najpotrebnije za demografsku i ekonomsku održivost grada, trpe najveći pritisak porasta troškova stanovanja.

Posljedično navedenom, prosječna starost osamostaljivanja mladih u Crnoj Gori iznosi čak 33,3 godine, što je među najvišim vrijednostima u Evropi. Nadalje ne čude ni rezultati istraživanja **Youth Study Montenegro 2024** (CCE & Friedrich-Ebert-Stiftung) koja nam govore da 45,8% mladih (14–29 godina) u Crnoj Gori ima barem umjerenu želju da emigrira (na period duži od šest mjeseci). Mladi u Crnoj Gori najčešće žele da odu zbog ekonomskih razloga. Primarna je želja za stabilnošću, većim platama i boljim uslovima rada. Odlazak je motivisan i nezadovoljstvom kvalitetom obrazovanja, zdravstvene zaštite i javnih usluga, kao i ograničenim profesionalnim razvojem.

U širem smislu, ova analiza pokazuje da tržište stanovanja u Podgorici nije u stanju da zadovolji potrebe najosjetljivijih grupa: mladih, porodica sa djecom, samohranih roditelja i osoba sa nižim prihodima.

5. KONTEKST SAVREMENE STAMBENE ARHITEKTURE U PODGORICI

Savremena stambena arhitektura u Podgorici razvijala se dominantno pod uticajem tržišnih faktora, sa akcentom na kvantitetu i niskoj cijeni izgradnje. U periodu intenzivne urbanizacije, fokus investitora bio je pretežno usmjeren na ostvarivanje što veće iskoristivosti prostora, dok su aspekti funkcionalnosti, kvaliteta stanovanja, prostorne fleksibilnosti i odnosa prema kontekstu često bili potisnuti u drugi plan.

Većinu stambenih objekata karakteriše tipološka uniformnost, skroman prostorni kvalitet i zanemarivanje zajedničkih prostora. Arhitektonsko oblikovanje se u velikoj mjeri oslanja na ponavljanje šablonskih rješenja, bez stvaranja dugotrajnog vizuelnog i ambijentalnog identiteta u pozitivnom smislu. Uređenje partera je svedeno na funkciju ostvarivanja potrebnog broja parking mjesta.

Fasade su često rezultat tehničkog minimuma, bez prateće elaboracije u domenu detalja, materijalizacije i kompozicije. Odnosi između privatnog, polujavnog i javnog prostora su slabo definisani, a prostori zajedničkog korišćenja uglavnom ostaju isključivo komunikaciona jezgra i često predugački hodnici. U najvećem broju slučajeva, projektima nedostaje osjećaj za proporciju, orijentaciju, osvjetljenje i prostornu dinamiku.

Uprkos navedenim ograničenjima, postoje i primjeri dobre prakse. Međutim, ti primjeri još uvijek ne čine prepoznatljiv standard, i najčešće je riječ o objektima manjih gabarita.

Ovaj konkurs ima za cilj da postavi novi referentni okvir u domenu stambene arhitekture u Podgorici. Očekuje se da rješenja ponude više od pukog odgovora na planske parametre, te da kroz promišljenu organizaciju prostora, funkcionalnost, oblikovanje i racionalnost dokažu da je moguće ostvariti kvalitetnu, pristupačnu i društveno odgovornu arhitekturu i u uslovima ograničenog budžeta.



Pogled na novoizgrađeni bulevar (predmetna lokacija na drugom kraju)

6. KONKURSNI ZADATAK

6.1. Opšte smjernice

Konkurs se raspisuje sa ciljem dobijanja savremenog urbanističko-arhitektonskog rješenja stambenog kompleksa koji će odgovoriti na rastuće potrebe za dostupnim i kvalitetnim stanovanjem u Podgorici. Lokacija obuhvata tri povezane urbanističke parcele ukupne površine oko 18.600 m².

Očekuje se da rješenja ponude sveobuhvatan odgovor na izazove organizacije prostora, tipologije stanova, oblikovanja građevinskih volumena i uređenja okruženja, u skladu sa principima funkcionalnosti, održivosti i društvene odgovornosti.

Urbanističko rješenje mora ponuditi jasan koncept organizacije kompleksa koji uključuje racionalnu upotrebu prostora, jasnu parcelaciju i organizaciju objekata, kao i funkcionalnu saobraćajnu i pješačku mrežu. Potrebno je predvidjeti logičnu dispoziciju objekata, uz poštovanje zadanih građevinskih linija, spratnosti i drugih planskih parametara. Prostor treba strukturirati tako da omogućava faznu izgradnju i fleksibilno upravljanje u procesu realizacije.

Arhitektonski izraz prilagoditi savremenim potrebama, na racionalan način uz uvažavanje lokalnog konteksta, klimatskih i pejzažnih uslova. Materijalizacija, ritam otvora, organizacija ulaza i obrada prizemlja moraju doprinositi aktivaciji prostora i osjećaju sigurnosti korisnika.

Sva idejna rješenja moraju biti usklađena sa važećim **Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu** („Sl. list CG“, br. 113/23 i 12/24), koji propisuje minimalne standarde za projektovanje stanova, zajedničkih i tehničkih prostora, komunikacija, instalacija, pristupačnosti i tehničkih sistema. Pravilnik je sastavni dio konkursne dokumentacije.

6.2. Urbanističko-tehnički uslovi

Predmetne urbanističke parcele UP 40a, UP 41 i UP 42 nalaze se u okviru DUP-a „Konik – Stari Aerodrom - faza III“ u Podgorici, u zoni koja je definisana kao mješovita namjena. U okviru ove namjene planirana je izgradnja **objekata višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima**;

- U prizemlju objekata je planirano poslovanje i komercijalni sadržaji na oko 30 % ukupne površine objekta;
- Položaj i gabarit planiranih objekata nisu obavezujući, već će biti određeni nakon detaljne razrade projektne dokumentacije. Definisane građevinske linije ovih objekata, su obavezujuće i one će odrediti njihov položaj i udaljenost od kolosjeka, susjednih objekata, saobraćajnica kao i javnih površina.
- Izgradnja podruma i suterena je ispod svih objekata dozvoljena, ali nije obaveza. Etaže ispod kote prizemlja tretiraju se kao suterenski i podrumski prostori i ne ulaze u proračun dozvoljene bruto površine objekta. Ukoliko se u suterenskoj ili podrumskoj etaži planiraju garažni prostori, gabarit podzemne etaže može biti veći od gabarita objekta, ali pod uslovom da se njenom izgradnjom ne ugrožavaju susjedni objekti ni parcele. Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.
- Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za

garažiranje, može biti do 1.5 m od granice urbanističke parcele.

- U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent i to sa kvalitetnim materijalima i savremenim arhitektonskim rješenjima.
- Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu.
- Iskazane bruto građevinske površine date u tabelama predstavljaju maksimalne vrijednosti.
- Plan predviđa faznu realizaciju, prema potrebama i mogućnostima potencijalnih investitora. Realizacija predviđenih sadržaja prostora će pratiti razvoj cijele zone do maksimalnih kapaciteta koji su određeni urbanističkim parametrima ovog plana
- Ovim planom se dozvoljava komasacija - udruživanje jedne ili više parcela

Br. UP	površina UP	planiran a zauzeto st pod objektom	planirani BGP	max etaža	Br. stambenih jedinica	Br. poslovnih prostora	Br. stanovnika	Br. zaposlenih	namjena
UP40a	7189	2157	9705	5	85	36	306	58	stambeno poslovni objekat
UP41	5778	1733	7800	5	68	29	246	47	stambeno poslovni objekat
UP42	5706	1712	7703	5	67	29	243	46	stambeno poslovni objekat

Tabelarni izvod iz DUP-a „Konik – Stari aerodrom – faza III“ za tri urbanističke parcele koje čine predmetnu lokaciju

Komercijalni sadržaji:

- Komercijalni sadržaji podrazumjevaju djelatnosti: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, sa svim podpodjelama. Nisu dozvoljene one djelatnosti koje ugrožavaju okolinu bukom i zagađenjima.
- Objekti višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima su slobodnostojeći objekti na parceli.
- Spratna visina visokog prizemlja može biti maksimalno 6m, a spratnih etaža maksimalno 4m.
- Kota prizemlja objekata namjenjenih komercijalnim djelatnostima mora biti na visini najviše 0,2m od visine pristupne saobraćajnice, kako bi se omogućila laka dostupnost pješacima.
- Građevinski elementi na nivou prizemlja objekata mogu preći građevinsku liniju (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada), i to:
 - izlozi lokala – 0,3m, po cijeloj visini
 - konzolne nadstrešnice ili nadstrešnice sa masivnom bravarskom konstrukcijom u zoni prizemne etaže, maksimalno 4m izvan građevinske linije, i to isključivo u zoni ulazne partije, sa min visinom 4m
 - konzolne reklame – do 1m na visini iznad 4 m
 - navedeni građevinski elementi ne smiju prelaziti granicu urbanističke parcele (ne smiju zalaziti u javnu površinu)

Parkiranje

Parkiranje se mora planirati u skladu sa važećim urbanističko-tehničkim uslovima i važećim Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Sl. list CG“, br. 113/23 i 12/24). Sve potrebe za parkiranjem se rješavaju unutar urbanističkih parcela, pri

Za kolektivno stanovanje, potrebno je obezbijediti najmanje:

- Otvorene parking površine se projektuju na način da ne narušavaju kvalitet javnog i polujavnog prostora, već da budu funkcionalno integrisane i ozelenjene gdje god je to moguće. Preporučuje se linijsko zelenilo, djelimično zasjenjenje i odvajanje pješačkog od automobilskeg saobraćaja, kako bi se smanjio vizuelni i funkcionalni uticaj parking zona.

- širina prave rampe min. 3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne prave rampe;
- širina kružne rampe min. 4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne kružne rampe;
- širina prolaza min 5.5m, a dimenzije parking mesta min. 2,5 x 5,0 m;.
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže su maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene;



17

6.3. Struktura stanova

Tipologija stanova definisana u tabeli rezultat je analize demografskih i socijalnih karakteristika domaćinstava u Podgorici, sa ciljem da se zadovolje potrebe različitih korisničkih grupa, od mladih samaca i parova, preko porodica sa djecom, do starijih osoba i samohranih roditelja. Struktura je usklađena sa principima socijalne osjetljivosti, funkcionalne fleksibilnosti i racionalne upotrebe prostora.

U cilju očuvanja fleksibilnosti i prilagodljivosti rješenja, dozvoljeno je odstupanje u broju stanova po tipu u okviru $\pm 5\%$ u odnosu na planirane vrijednosti prikazane u tabeli. Sve promjene u strukturi moraju biti obrazložene u okviru konkursne dokumentacije i usklađene sa urbanističko-tehničkim uslovima i planiranim kapacitetima.

Prednost će se dati rješenjima koja ponude veću fleksibilnost organizacije sa mogućnošću jednostavne promjene strukture stanova.

Tip stana	Minimalna neto površina (m ²)	Broj stanova	Dozvoljeno odstupanje (%)
Garsonjera	26.0	9	$\pm 5\%$ od planiranog broja stanova
Jednosoban	46.5	24	$\pm 5\%$ od planiranog broja stanova
Jednoiposoban	60.6	31	$\pm 5\%$ od planiranog broja stanova
Dvosoban	69.8	71	$\pm 5\%$ od planiranog broja stanova
Dvoiposoban	79.3	40	$\pm 5\%$ od planiranog broja stanova
Trosoban	89.4	45	$\pm 5\%$ od planiranog broja stanova
UKUPNO		220	

Učesnicima se preporučuje da predlože **raznovrstan tipološki miks stanova**, koji odgovara različitim društvenim i životnim fazama korisnika. Pored tipologija već navedenih u tabeli, mogu se predvidjeti i:

- stanovi za starije osobe (generacija 50+),
- kompaktni stanovi za mlade i početna domaćinstva,
- porodični stanovi za samohrane roditelje,
- stanovi za više generacija (npr. „tri generacije pod jednim krovom“),
- kao i fleksibilni modeli koji omogućavaju promjenu strukture u toku korišćenja.

Ovakav pristup omogućava bolju socijalnu mješovitost i inkluzivnost stanovanja.

Minimalne površine i odnose unutar stana obavezno projektovati prema važećem Pravilniku o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Sl. list CG“, br. 113/23 i 12/24).

U skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“, br. 41/25) potrebno je na svakih deset stanova predvidjeti jedan jednostavno prilagodljiv stan.

6.4. Zajednički sadržaji

Zajednički prostori imaju ključnu ulogu u podsticanju međusobne interakcije, osjećaja zajedništva, sigurnosti i dugoročne održivosti stambene zajednice.

Učesnici konkursa treba da predvide sljedeće tipove zajedničkih prostora i zona:

6.4.1. Unutrašnji zajednički prostori

Unutrašnji zajednički prostori predstavljaju osnovu za funkcionisanje objekta i igraju važnu ulogu u oblikovanju osjećaja zajednice, kao i ukupnom kvalitetu stanovanja. U okviru projektantskih rješenja potrebno je planirati racionalno dimenzionisane, lako dostupne i multifunkcionalne prostore koji omogućavaju fleksibilnu upotrebu i dugoročnu održivost.

U prizemlju zgrada, koje nije namijenjeno za stanovanje, preporučuje se pozicioniranje višenamjenskog prostor za okupljanje i aktivnosti stanara – poput zajedničke prostorije koja može služiti za sastanke, radionice, edukaciju, rekreaciju ili neformalna druženja.

Prizemlje objekata treba projektovati kao aktivnu bazu, koja povezuje novi stambeni ambijent sa okruženjem. Visina prizemlja preporučeno je **do 4,5 m** (planskim dokumentom dozvoljeno do 6m), što omogućava integraciju fleksibilnih komercijalnih i zajedničkih sadržaja. Poželjno je da se omogući **modularna podjela** u manje ili veće cjeline koje se mogu spajati ili prilagođavati potrebama korisnika kroz vrijeme.

Preporučuje se da se, u okviru stanova ili zajedničkih prostora, predvide prostori za rad od kuće – u formi radnih kutaka - proširenja u predsoblju, odvojenih niša ili čak malih radnih prostora kao zajedničkih jedinica u prizemlju. Dodatno, mogu se predložiti prostori za rekreaciju, sport i odmor, kao što su prostori za fitnes, jogu/meditaciju, sauna ili radionice, koji mogu biti organizovani u prizemlju ili na višim etažama, u zavisnosti od organizacije bloka.

Pored zajedničkih prostora u prizemlju objekta, očekuje se predlgo komercijalnih sadržaja u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima. Komercijalni sadržaji podrazumjevaju djelatnosti: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge, sa svim podpodjelama. Nisu dozvoljene one djelatnosti koje ugrožavaju okolinu bukom i zagađenjima.

U svakom objektu ili lameli neophodno je planirati prostore za bicikle i dječija kolica, smještene u blizini ulaza i povezane sa vanjskim pristupnim površinama.

U zajedničke tehničke prostore ubrajaju se i prostori za instalacione vodove i šahtove, koji moraju biti dostupni bez narušavanja privatnosti stanara, kao i prostorije za smještaj elektroinstalacija, brojila, telekomunikacionih ormara i druge prateće opreme. Preporučuje se da se instalacioni sistemi projektuju na način koji omogućava lako održavanje i servisiranje.

Po spratovima se može razmotriti uvođenje manjih zajedničkih prostora, poput mikrozona za sušenje veša, ostava ili multifunkcionalnih niša u hodnicima, što posebno doprinosi funkcionalnosti u objektima socijalnog stanovanja. Sve komunikacione površine (ulazi, hodnici, stepeništa, liftovi) moraju biti projektovane u skladu sa standardima pristupačnosti, sa dovoljno svjetla i jasnoćom orijentacije.

U okviru zasebnih lamela formirati prostora za upravnika objekta, smještenog u suterenu ili prizemlju, sa obezbijeđenim sanitarijama i radnim uslovim. Uz to, potrebno je predvidjeti i odvojene prostore za čuvanje sredstava za čišćenje i održavanje objekta.

Projektantima se ostavlja mogućnost da pored navedenih, predvide zajedničke prostore sa drugom namjenom.

Prilikom projektovanja zajedničkih prostorija, obavezno se pridržavati Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Sl. list CG“, br. 113/23 i 12/24).

6.4.2. Otvorene površine

U okviru predmetnog kompleksa, slobodne površine urbanističkih parcela moraju biti planski oblikovane i funkcionalno raspoređene, u skladu sa važećim planskim dokumentom. Prema propozicijama konkursa, stepen ozelenjenosti mora iznositi najmanje 45% ukupne površine urbanističke parcele, a preostale slobodne površine treba namijeniti za formiranje boravišnih platoa, pješačkih staza i saobraćajno-manipulativnih zona, uključujući pristupne površine, parkinge i tehničke prolaze. Krovna površina garaže se može smatrati zelenom ukoliko se formira sa supstratom debljine 1 m.

Zelene površine mogu biti izvedene kao intenzivno uređeni parkovski djelovi, dvorišni prostori, linijska sadnja duž staza i ulica, travnjaci, žive ograde ili zone za urbanu poljoprivredu. Poželjno je da vegetacija bude lokalna i prilagođena klimatskim uslovima, sa niskim zahtjevima za održavanje i dugim životnim vijekom. Preporučuje se očuvanje i integracija postojećeg rastinja, ukoliko to projektantsko rješenje omogućava, čime se može dodatno doprinijeti identitetu i ekološkoj vrijednosti prostora.

Pješačke površine treba da omoguće nesmetano i sigurno kretanje svih korisnika, uključujući osobe sa smanjenom pokretljivošću, te da budu logično povezane sa ulazima u objekte, zajedničkim prostorima i funkcionalnim zonama u okviru kompleksa. Manipulativne površine i saobraćajnice unutar kompleksa treba projektovati u skladu sa standardima dostupnosti za interventna i komunalna vozila, pri čemu se preferira njihovo funkcionalno smještanje na obodima kompleksa, kako bi se unutrašnjost oslobodila za pješačke i boravišne prostore.

Uređenje slobodnih površina mora doprinijeti kvalitetu svakodnevnog života stanara, omogućiti raznovrsne režime korišćenja i uspostaviti ravnotežu između privatnog, polujavnog i javnog ambijenta. Naglasak je na ozelenjenim, pristupačnim i aktivnim površinama koje, pored estetske i ekološke funkcije, služe i kao prostori za susret, igru, boravak i zajedničke aktivnosti.

6.5. Energetska efikasnost i održivost

Podgorica bilježi statistički značajan porast temperatura, uz „širenje“ ljeta na proljeće i jesen. Iz navedenog proizilaze duži periodi pregrijavanja i naglašen ljetnji toplotni stres koji projektom treba aktivno ublažiti pasivnim mjerama (orijentacija, zasjenjenje, ventilacija, izolacija). Broj ljetnjih dana ($\geq 25^{\circ}\text{C}$) i tropskih dana ($\geq 30^{\circ}\text{C}$) je u porastu, a projekcije pokazuju dalji rast: do sredine vijeka +20 do +25 tropskih dana godišnje u Podgorici (RCP4.5), uz češće i duže toplotne talase (produženje trajanja za +36 do +48 dana u periodu 2041–2070). To potvrđuje potrebu za elementima zasjene na fasadama, dvojnim orijentacijama stanova gdje je moguće, prozračnim hodnicima i sa mogućnošću noćnog

provjetravanja, kao i svijetlim, reflektivnim krovovima i fasadama. Uz to, broj "tropskih noći" ($T_{min} > 20\text{ °C}$) raste oko +0,47 noći godišnje, što otežava noćno hlađenje. Ovo dodatno ukazuje na potrebu organizacije prostora koja omogućava prirodno provjetravanje.

Promjene režima padavina idu u smjeru uvećanja sušnih perioda, sa češćom pojavom ekstremnih kišnih dana. To zahtijeva projektovanje uz korišćenje principa „gradova - sunđera“ uključujući zelene krovove sa mogućnošću ugradnje solarnih panela, zelene fasade (djelimične), propusne površine, retencione zone i kišne bašte. Istovremeno, pomenuto povećanje sušnih dana traži pejzažna rješenja tolerantna na sušu, lokalne vrste sa niskim zahtjevima održavanja i racionalno navodnjavanje (reciklirana kišnica).

Lokalni klimatski uslovi favorizuju orijentacije koje maksimizuju zimsko sunce i kontrolišu ljetnji upad kroz horizontalna zasjenjenja na jugu i vertikalna na zapadu/istoku. Ulaze, veće otvore i balkone valja pozicionirati tako da koriste povoljna strujanja i izbjegnu udare jakog sjevernog vjeta zimi. Period grijanja je relativno kratak (≈ 142 dana), a broj dana s mrazom opada, što potvrđuje da je prioritet uštede na hlađenju i ljetnjem komforu (pasivna zaštita, ventilacija, evapotranspiracija zelenila).

Na nivou tipologije bloka očekuje se primjena onih koje karakteriše mogućnost poprečnog provjetravanje, aktivna prizemlja pod dubokim arkadama i pergolama, polu-javna dvorišta sa visokim procentom zemljišta pod zelenilom i dominantno propusnim površinama, zasjenjena dječija igrališta i prostore za boravak na otvorenom, te adekvatan tretman krovova. Ovakav skup mjera proizilazi iz uočenih klimatskih trendova: toplija i duža ljeta s češćim noćnim vrućinama, sušnije ljetne sezone, ali intenzivniji kratkotrajni pljuskovi.

Od učesnika se očekuje da daju jasan opis primjene principa energetske efikasnosti u sklopu konkursne dokumentacije, dokazujući kako njihovo rješenje doprinosi smanjenju potrošnje energije i poboljšanju ukupnog komfora stanara. U grafičkom dijelu projekta realno prikazati debljine fasadnih zidova sa planiranim slojevima.

Očekuje se da učesnici istraže i integrišu rješenja sa održivim izvorima energije uključujući:

- sistem bunara i energetske pumpe (korišćenje podzemnih voda),
- sistemi površinskog grijanja i hlađenja, kao što je „aktiviranje podnih i plafonskih elemenata“,
- djelimično podno grijanje, prirodna ventilacija,
- solarni fotonaponski sistemi na ravnim krovovima za zajedničke potrebe objekta.

Poseban akcenat stavlja se na prohodnost i prozračivanje bloka, izbjegavanje zatvorenih urbanih „džepova“ i smanjenje efekta urbanog toplotnog ostrva.

6.6. Smjernice za izbor konstruktivnog sistema

Učesnici su pozvani da predlože konstruktivni sistem objekta koji omogućava dugotrajnost, modularnost i racionalnost izvođenja. Poželjna je upotreba standardizovanih i industrijski optimizovanih sistema gradnje (monolitni armirani beton, kombinacija zidana konstrukcija sa

armirano-betonskim jezgrom i sl.), koji omogućavaju fleksibilnost u rasporedu stanova i vertikalnih komunikacija. Napominjemo da trenutno u Crnoj Gori ne postoje kapaciteti za korišćenje prefabrikovanih sistema, a koji su iz razumljivih razloga čest odgovor u sličnim projektima na drugim lokacijama. Takođe, ne postoji iskustvo sa velikim strukturama od drveta. Pa se učesnicima ne preporučuje korišćenje ovih sistema.

Sa makroseizmičkog stanovišta teritorija Podgorice nalazi se u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Zemljotres iz 1979. godine, kao i ranije zabilježeni, pokazuju da se baš na prostoru grada mogu javiti potresi jačine 9^o MCS skale i jači.

Prema dostupnim analizama i studijama karakteristični su slijedeći seizmički parametri:

- nosivost tla 120-170 kn/m²
- koeficijent seizmičnosti $K_s = 0,079$
- koeficijent dinamičnosti $K_d = 0,47-1,0$
- ubrzanje tla $Q_{maks} = 0,288$
- dobijeni intenzitet u MCS 9 stepeni

6.7. Oblikovanje i materijalizacija

Arhitektonsko oblikovanje treba da doprinese stvaranju prepoznatljivog, ali nenametljivog identiteta, uz uvažavanje lokalnog konteksta, razmjere i pejzažnih karakteristika lokacije. Očekuje se da se kompozicija, proporcije, materijali i ritam otvora promišljeno koriste kao elementi ambijentalne kohezije i osjećaja doma, uz izbjegavanje formalne monotonije i generičnosti.

Predložena materijalizacija treba da doprinese dugotrajnosti, otpornosti i održivosti objekata, uz naglasak na jednostavnost održavanja i vizuelnu koherentnost unutar cjeline. Poželjno je predložiti ventilisane fasade, fasadne sisteme sa visokim izolacionim karakteristikama i završne materijale otporne na vanjske uticaje, a u skladu sa predviđenim budžetom.

6.8. Smjernice u vezi sa procijenjenom cijenom izgradnje

S obzirom na cilj projekta, očekuje se da učesnici konkursa predlože rješenja koja su izvodljiva u okvirima ograničenog budžeta.

Ciljna investiciona vrijednost izgradnje stambenih objekata u ovom projektu iznosi do **1.290 €/m² neto korisne stambene površine**, bez PDV-a. U tu vrijednost uključeni su svi radovi na nadzemnom dijelu objekta — pripremni, građevinski, zanatski, instalaterski i završni radovi, kao i elementi osnovne opreme.

Dodatno, cijena treba da uključuje:

- tehničku infrastrukturu objekta (struja, voda, kanalizacija, grijanje),
- osnovnu unutrašnju i spoljašnju stolariju,
- obradu fasade i krovnih površina u skladu sa energetske standardima.
-

Cijena ne uključuje podzemne etaže i pejzažno uređenje, koji će biti razmatrani zasebno i proporcionalno procijenjeni u skladu sa projektovanim površinama. Učesnici su dužni da u idejnom rješenju pokažu procjenu investicione vrijednosti za svaki segment posebno (stanovi, podzemne garaže, vanjsko uređenje), kao osnovu za ocjenu troškovne efikasnosti.

Proračun se mora bazirati na definisanoj neto korisnoj stambenoj površini (bez komunikacija, tehničkih prostorija i zajedničkih površina), prema metodologiji računanja koja je kompatibilna sa važećim tehničkim standardima.

Dio konkursnog materijala je tabela koju su učesnici dužni popuniti sa relevantnim podacima iz rješenja.

6.9. Uslovi za sprovođenje konkursa

Konkurs se raspisuje u skladu sa Pravilnikom o načinu i postupku raspisivanja i sprovođenja javnog konkursa za idejno arhitektonsko rješenje („Sl. list CG“, br. 19/18).

Predajom rada svaki učesnik prihvata propozicije ovog konkursa.

6.10. Propisi i preporuke za projektovanje

Prilikom projektovanja neophodno je poštovati odredbe sljedećih propisa:

- Zakon izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25, 92/25);
- Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“, br. 41/25);
- Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Sl. list CG“, br. 113/23 i 12/24)

U procesu projektovanja se preporučuje korišćenje i *Priručnik za planiranje javnih prostora u Crnoj Gori* (Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine <https://www.gov.me/dokumenta/480a2173-ff9e-4d3f-ad0e-1ce1320f09bd>), kao i *Priručnika za planiranje stambenih naselja u Crnoj Gori* ([Priručnik za planiranje stambenih naselja u CG](#))