

KONKURS ZA IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE STADIONA FK „BOKELJ“ U KOTORU

KONKURSNI ZADATAK

Opština Kotor
Stari grad 317,
85330 Kotor
Crna Gora
www.kotor.me

SADRŽAJ

1. UVOD	3
1.1. PREDMET I CILJ KONKURSA.....	3
1.2. PRAVNI OSNOV	3
1.3. PLANSKI OSNOV	3
2. LOKACIJA	4
3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI	5
3.1 Planski parametri:	5
3.2 Preporuke za smanjenje uticaja od zemljotresa i drugih elementarnih nepogoda.....	5
3.3 Uslovi za pejzažno oblikovanje.....	5
3.4 Uslovi i mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline.....	6
3.5 Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja.....	6
4. KONKURSNI ZADATAK	6
4.1. Funkcionalna shema.....	7
4.2. Raspored sadržaja u prostoru	9
4.3. Propisi i preporuke za projektovanje.....	10

1. UVOD

Ove godine FK „Bokelj“ slavi stogodišnjicu postojanja. Odlukom Opštine Kotor koja je vlasnik kluba pristupa se izradi projektne dokumentacije za izgradnju novog matičnog stadiona ovog sportskog društva, sa očekivanjem da će se unapređenjem uslova rada pospješiti razvoj kluba ali i razvoj fudbala u Kotoru.

1.1. PREDMET I CILJ KONKURSA

Cilj konkursa je izbor najboljeg idejnog arhitektonskog rješenja stadiona FK „Bokelj“ u naselju Škaljari u Kotoru, na osnovu parametara i preporuka preciziranih ovim konkursnim zadatkom. Od idejnog rješenja se očekuje da predloži funkcionalno i prepoznatljivo rješenje koje će biti osnov za izradu tehničke dokumentacije za realizaciju ovog projekta.

1.2. PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Odluke o raspisivanju konkursa za idejno rješenje arhitektonskog projekta stadiona FK „Bokelj“ na lokaciji koja se sastoji od većeg dijela kat.parc. 244, dijela kat. parc. 1319 i dijela kat. parc. 240/2 KO Škaljari I u Kotoru sadržan je u odredbama člana 54 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i člana 6 Pravilnika o načinu i postupku raspisivanja i sprovođenja javnog konkursa za idejno arhitektonsko rješenje („Sl. list CG“, br. 19/18) i člana 82 Statuta Opštine Kotor („Sl. list CG – opštinski propisi“ broj 37/19)

1.3. PLANSKI OSNOV

Planski osnov za uređenje ove lokacije su smjernice Generalnog urbanističkog rješenja (GUR) u okviru Prostorno-urbanističkog plana (PUP) Opštine Kotor (sl. list Crne Gore br. 95/20) kojima je predmetni prostor definisan kao zona sporta i rekreacije (SR).

Na osnovu Plana izdati su urbanističko-tehnički uslovi (UTU) br. 03-333/22-18365, kao i konzervatorski i drugi tehnički uslovi koji predstavljaju sastavni dio konkursne dokumentacije.

2. LOKACIJA

Sportski kompleks FK "Bokelj" nalazi se u Kotoru, u naselju Škaljari na djelovima kat.parc. 244, kat. parc. 1319 i kat. parc. 240/2 KO Škaljari I u površini od 19.997 m². Lokacija je orijentisana u pravcu sjever-jug; sa zapadne strane je ograničena ulicom Iva Brkanovića u kojoj se nalaze gradski bazen i opšta bolnica a sa istočne koritom potoka Zverinjak; sa sjeverne strane se nalazi javni parking a sa južne neuređena zelena površina preko koje je planirana ulica koja povezuje lokaciju sa naseljem Rakite.

Postojeći sadržaj ove sportske zone prikazan je na *slici 1*:

1. Fudbalski teren za održavanje zvaničnih utakmica sa tribinom kapaciteta 1000 mjesta i stubovima rasvjete,
2. Pomoćni teren sa tribinom kapaciteta 200 mjesta
3. Zgrada Kluba



Slika 1: Postojeći sportski kompleks FK "Bokelj"

Nosivost tla na lokaciji kreće se između 70-200 kN/m², IX MCS zona. Podzemne vode se nalaze već na dubini 1.5-4m, zbog čega se ne preporučuje izgradnja podzemnih etaža.

Nagib terena manji je od 1%. Prosječna godišnja osunčanost iznosi 8.45 časova dnevno, dok ukupna količina padavina iznosi 1744 mm godišnje.

3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Detaljni uslovi za izradu ovog projekta br. 03-333/22-18365 izdati su 26.10.2022. Slijedi pregled osnovnih uslova neophodnih za izradu idejnog rješenja:

3.1 Planski parametri:

- Predmetnu lokaciju čini veći dio kat.parc. 244, dio kat. parc. 1319 i dio kat. parc. 240/2 KO Škaljari I u površini od 19.997 m².
- Na lokaciji je planirana sportsko-rekreativna namjena, a osim objekata namijenjenih sportu i rekreaciji (min. 70% površine parcele), kompatibilno toj namjeni mogu se planirati i ugostiteljski objekti, manji objekti za smještaj posjetilaca i sportista, objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, parkinzi i garaže za smještaj vozila, objekti i mreže infrastrukture i javne otvorene površine i površine za pejzažno uređenje.
- Maksimalna površina pod objektom iznosi 5.999m² a maksimalna BGP objekta 9.998.5 m²
- Minimalna udaljenost bilo kojeg dijela objekta od granice lokacije 3m.
- Maksimalna visina objekta je 12 m
- Maksimalna površina pod izgrađenim objektima (bez sportskih igrališta) 30%
- Linija građenja udaljena je min. 3m od ivice parcele. Nijedan dio objekta, uključujući nadstrešnice, erkere, balkone itd. ne može preći tu liniju.
- Parkiranje treba riješiti na lokaciji i bližem okruženju prema standardu 18 parkirnih mjesta na 100 posjetilaca. Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama.

3.2 Preporuke za smanjenje uticaja od zemljotresa i drugih elementarnih nepogoda:

- Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.
- Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjediti prilaz vatrogasnih vozila objektu.

3.3 Uslovi za pejzažno oblikovanje

- Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 35%
- Očuvanje postojeće drvenaste vegetacije uz vodotoke;
- Uređenje vodotokova i obala tzv. „naturalnim" načinom koji podrazumjeva upotrebu prirodnih materijala kao što je kamen;
- Podizanje zaštitnih pojaseva uz saobraćajnice, uz vodotoke, zone vodozahvata, industrijske zone, uz groblja ili radi zaštite pojedinih lokaliteta (kulturnih i prirodnih) i kod funkcionalnog zoniranja;

3.4 Uslovi i mjere zaštite nepokretnih kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline

- Nove objekte prilagoditi topografiji, karakteristikama terena i vrijednostima graditeljskog nasljeđa. U završnoj obradi zidova, ograda, tribina i dr. koristiti pastelne i neutralne boje zagasitih i tamnih tonova koji se uklapaju u opšti tonalitet predmetnog prostora, bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja koje odudaraju od opšteg tonaliteta, kao i ispisivanja reklama na spoljnim površinama zidova i ograda.
- Nakon proglašenja pobjedničkog idejnog rješenja, sprovede se postupak u skladu sa Operativnim smjernicama za primjenu Konvencije o svjetskoj baštini, član 172.

3.5 Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

- Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.
- Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.
- Preporučene boje RAL 9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047

RAL	9001	9002	9003	9016	9018	1013	7032	7035	7047
-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------

- Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama.
- Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom obrade i izrade.
- Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) koja u urbanim jezgrima, zbog prisutnog aerozagađenja može imati negativne uticaje, a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale.
- Nije dozvoljeno ograđivanje parcela, već se intimnost postiže dispozicijom objekata u okviru parcele kojom se stvara unutrašnji zajednički prostor, ili zelenilom.
- Građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost krova zelenim površinama, a kroz izradu i reviziju projektne dokumentacije provjeriti usklađenost sa navedeni uslovima u planu, kako u pogledu stepena ozelenjenosti unutar parcele, tako i dubine supstrata i korišćenih vrsta za ozelenjavanje.

4. KONKURSNI ZADATAK

Konkursom je potrebno razraditi novi objekat stadiona FK "Bokelj", analizirati i unaprijediti vezu sportskog kompleksa sa bližim okruženjem. Zbog racionalnijeg pristupa predlaže se zadržavanje postojećeg fudbalskog terena sa stubovima rasvjete, pomoćnog terena i objekta Kluba. Ostale sadržaje treba dizajnirati i projektovati prema prema projektnom zadatku, UT uslovima i UEFA-inim standardima za stadione II koji su sastavni dio konkursne dokumentacije.

4.1. Funkcionalna shema

Stadioni koji se projektuju prema pravilima UEFA-e predstavljaju funkcionalno i tehnološki veoma složene objekte. Analizom prostornih potencijala lokacije u odnosu na planske smjernice i pravila UEFA za 2. kategoriju stadiona, a u saradnji sa predstavnicima Fudbalskog Saveza Crne Gore i FK "Bokelj" formiran je arhitektonski program budućeg stadiona koji mora imati:

a) **Teren standardnih dimenzija (105x68 m).** Oprema i strukturalni elementi ne smiju biti smješteni na udaljenosti manjoj od 5m od svake ivice terena.

b) **Zonu za igrače i službena lica** koja mora imati zaseban ulaz i izlaz na teren.

FUNKCIONALNA CJELINA	PROSTORIJA	NIVO	POTREBNA POVRŠINA
PROSTORI ZA IGRAČE I SLUŽBENA LICA	Svlačionica za igrače + coach room	0	125
	Svlačionica za igrače + coach room	0	125
	Svlačionica za sudije	0	30
	Prostorija za delegate	0	15
	Prostorija za prvu pomoć	0	20
	Prostor za doping kontrolu	0	40

c) **Zonu za medije** koja mora imati vezu¹ sa zonom za igrače i službena lica.

FUNKCIONALNA CJELINA	PROSTORIJA	NIVO	POTREBNA POVRŠINA
PROSTORI ZA MEDIJE	Prostorija za rad medija	0	30
	TV studio	0	30
	Prostorija za konferencije za štampu (dimezije 1:2.5)	0	60

Zona za medije mora imati adekvatno dimenzionisane sanitarne i tehničke prostorije.

d) **Dvije natkrivene tribine, ukupnog kapaciteta 2500 – 3000 gledalaca**, od čega najmanje 50 u posebnoj VIP loži, 20 u centralno postavljenoj loži za novinare kao i najmanje 5% u odvojenom području za gostujuće navijače na istočnoj tribini. Na tribinama je potrebno smjestiti i platformu glavne kamere (3x9 m), 3 komentatorske pozicije i kontrolnu sobu sa pogledom na cijeli stadion (10m2).

¹ Preporuka je da se kontakt sa zonom za igrače i službena lica ostvari preko prostorije za konferencije za štampu.

e) Prostore za gledaoce (ispod tribina)

FUNKCIONALNA CJELINA	PROSTORIJA	NIVO	POTREBNA POVRŠINA
PROSTORI ZA GLEDAOCE (ISPOD TRIBINA)	VIP lounge sa direktnim pristupom VIP loži	2	50
	Muški toaleti (1 toalet cca 20m ² po ulazu)	1	120
	Ženski toaleti (1 toalet cca 5m ² po ulazu)	1	30
	Toaleti za lica sa invaliditetom (najmanje 1 ulaz)	1	20
	Ketering punktovi (2 punkta cca 15m ² po tribini)	1	60
	Ambulante za gledaoce (1 punkt cca 10m ² po tribini)	1	20

Stadion mora imati poseban pristup, izlazne pravce i sjedišta za gledaoce s invaliditetom i njihove pratiocce. Sva takva sjedišta moraju imati neometan pogled na teren za igru kao i neometan pristup punktovima za osvježenje i posebnim sanitarnim objektima u sektorima u kojima se nalaze sjedišta za gledaoce s invaliditetom.

f) Prostorije kluba, tehničke i poslovne prostore

FUNKCIONALNA CJELINA	PROSTORIJA	NIVO	POTREBNA POVRŠINA
PROSTORIJE KLUBA I RETAIL	Prostorije za opremu za održavanje higijene (ukupno)	0 i 1	60
	Tehničke i rezervne prostorije, ekonomat (ukupno)	0	60
	Garaža za vozila za održavanje terena (u nivou terena)	0	50
	Kancelarije kluba i poslovni prostori	svi	700

Prostor ekonomata bi bilo poželjno pozicionirati neposredno uz svlačionice.

Poslovni prostori treba da budu organizovani u zasebne blokove sa odvojenim pristupom sa ulice tako da ne ometaju primarnu funkciju stadiona.²

Poslovni blok mora imati adekvatno dimenzionisane sanitarne i tehničke prostorije, kao i pristup osobama sa invaliditetom u skladu sa Zakonom.

g) Prilazne, parkirne i druge spoljašnje prostore za pristup objektu.

Sa strana objekta na kojima se nalaze ulazi na tribine treba obezbijediti adekvatan pješački plato dovoljne širine za pristup i evakuaciju gledalaca.

Potrebno je obezbijediti dovoljan broj parking mjesta na parkiralištima neposredno uz stadion i u bližem okruženju. Uz sam objekat treba predvidjeti parkiranje za:

- 2 autobusa i 10 vozila za ekipe i službena lica
- 50 vozila za VIP goste

² Za poslovne blokove predlažu se pozicije uz ulicu na južnom dijelu istočne i zapadne tribine, tako da se može iskoristiti pristupačnost, pogled itd, dok sadržaji treba da budu komplementarni osnovnoj namjeni - lokali i kancelarijski prostori, teretane, restorani itd.

- 400m² platoa za reportažna vozila na istoj strani na kojoj je platforma za glavnu kameru
- Potrebno je obezbijediti ulazak vatrogasnog i vozila hitne pomoći direktno sa ulice na teren.
- Predvidjeti odgovarajući otvoren prostor za parking za bicikla.

Napomena:

sve predložene dimenzije pojedinačnih prostorija su orijentacione (minimalne) i treba da budu provjerene kroz arhitektonsku analizu. Pun sadržaj funkcionalnih zona kao i ostali potrebni sadržaji dati su Pravilnikom UEFA o stadionskoj infrastrukturi koji je sastavni dio konkursne dokumentacije

4.2. Raspored sadržaja u prostoru

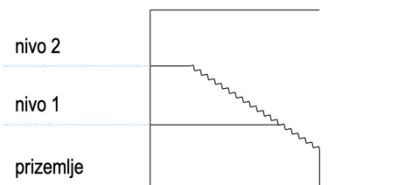
Usljed ranije navedenih prostornih ograničenja i potrebe za zadržavanjem postojećih objekata neophodnih za funkcionisanje fudbalskog kluba (glavni i pomoćni teren, rasvjeta, zgrada kluba), predložen je sljedeći prostorni raspored (slika 2):



Slika 2: Predloženi raspored sadržaja

- Moguće je formiranja 6 ulaza za gledaoce, igrače i službena lica i medije.
- Zona za igrače, službena lica i medije, VIP i novinarska loža, sektor za lica sa invaliditetom, kao i poslovni blok mogu se naći u zapadnoj tribini radi lakšeg pristupa sa ulice.
- Prostorije kluba, tehničke i pomoćne prostorije, kao i sektor za gostujuće navijače, mogu se smjestiti u objekat istočne tribine.

- Treba obratiti pažnju na distribuciju sadržaja po nivoima. Sadržaji vezani za teren (zona za igrače i službena lica, zona za medije, tehničke i servisne prostorije itd.) treba da budu smješteni na nivou terena. Takođe, dio poslovnog bloka može imati pristup sa ulice u nivou partera.



Prostori ispod tribina za gledaoce treba da budu dostupni sa tribina (nivo 1), dok VIP sadržaji, pozicije kamere i komentatora i kontrolna soba mogu biti na višim nivoima.

- Postojeći objekat kluba u sjeverozapadnom dijelu parcele služi za smještaj gostujućih igrača pa treba obezbijediti neometanu vezu sa novim stadionom.
- Ulaz za vatrogasna i vozila hitne pomoći može se obezbijediti sa južne strane stadiona.

4.3. Propisi i preporuke za projektovanje

Prilikom projektovanja neophodno je poštovati odredbe sljedećih propisa:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22);
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“, br.024/10, 033/14)
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Sl. list CG“, br. 091/20);
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“, br. 48/13, 44/15);

Osim navedenih opštih propisa, učesnici konkursa su u obavezi da se pridržavaju izdatih urbanističko-tehničkih uslova i Pravilnika UEFA od stadionskoj infrastrukturi (izdanje 2018. godine) koji su sastavni dio konkursne dokumentacije.