

PROJEKTNII ZADATAK

**Za izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta objekta individualnog stanovanja
na katastarskoj parceli KP 721/1, KO Donji Kokoti, u zahvatu PUP-a Podgorica, glavni grad Podgorica, Crna Gora**

Podgorica, Januar, 2024. godine

1. UVOD

Sadržaj Projektnog zadatka, kao dijela Tehničke dokumentacije, definisan je članom 9. Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 044/18 i 43/19).

Za izradu projektne dokumentacije pribavljeni su Urbanističko - tehnički uslovi izdati od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj – Glavni grad Podgorica:

- Urbanističko - tehnički uslovima broj: 08-332/20-852 od dana 7.8.2020 godine za KP 721/1

Urbanističko-tehnički uslovi (UTU) su urađeni u skladu sa PUP-om Podgorica i odnose se na izgradnju objekta individualnog stanovanja. Individualni stambeni objekat je planiran na katastarskoj parceli KP 721/1 KO Donji Kokoti, Glavni grad Podgorica.

Po PUP-u Podgorica predmetna katastarska parcela se nalazi u prostoru za koji nije predviđena detaljna razrada. Prema namjeni površina iz PUP-a parcela se nalazi u zahvatu prostora čija je namjena površine naselja. Projektant je dužan da sačini Idejno arhitektonsko rješenje u okviru koga će dati sve potrebne tekstualne, grafičke i numeričke priloge, zakonom propisane za ovu vrstu dokumentacije, kojim se definišu arhitektonsko-građevinske, tehničke, tehnološke i eksploatacione karakteristike objekata.

Za definisanje pojedinih elemenata projekta, za koje nisu propisani normativi u našim tehničkim propisima i standardima, niti su projektnim zadatkom date opšte ili preciznije smjernice, preporučuje se korišćenje tehničkih uslova i normativa datih u inostranim propisima, uz prethodnu saglasnost Investitora.

2. CILJ I SVRHA IZRADE PROJEKTA

Cilj izrade tehničke dokumentacije je priprema tehničke dokumentacije (idejno rješenje i glavni projekat) za projekat objekta individualnog stanovanja.

Svrha izrade tehničke dokumentacije je ispunjavanje uslova za dobijanje saglasnosti od strane Glavnog gradskog arhitekta na Idejno rješenje, kao i obezbjeđivanje tehničke dokumentacije neophodne za prijavu građenja, a sve u skladu sa izdatim UT Uslovima.

Projektna dokumentacija treba da sadrži funkcionalnu koncepciju i tehničko-tehnološke karakteristike planiranih sadržaja i mora biti urađena na osnovu izdatih urbanističko-tehničkih uslova, planske dokumentacije, kao i u skladu sa važećim zakonskim propisima.

3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Predmet izrade tehničke dokumentacije je objekat individualnog stanovanja koji se nalazi u Donjim Kokotima, planirane spratnosti P+Pk (prizemlje i potkrovlje), na katastarskoj parceli KP 721/1, KO Donji Kokoti, u zahvatu PUP-a Podgorica, Opština Podgorica. Projektant je dužan da izradi tehničku dokumentaciju koju je potrebno usaglasiti sa Investitorom.

Projektant je dužan da u okviru tehničke dokumentacije dostavi tekstualne i grafičke priloge u skladu sa izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima, Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 064/17; 044/18; 063/18; 011/19; 082/20) i Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 044/18 i 043/19).

3.1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Objekat projektovati na način da ispoštuje ograničavajuće parametre prema urbanističko - tehničkim uslovima, koji se tiču koeficijenata zauzetosti i izgrađenosti objekta na parceli, maksimalne spratnosti objekta, bruto građevinske površine objekta, građevinske i regulacione linije. Stambeni objekat potrebno je prilagoditi geometriji katastarske parcele, kao i okolnim objektima

Spratnost objekata treba uskladiti sa planskim dokumentom (S+P+1+Pk) bez formiranja suterenske etaže. Na prizemlju formirati jednu stambenu jedinicu a u potkrovlju prostorije za skladištenje i rad.

Objekat projektovati u stilu savremene arhitekture, jasnih kubičnih formi i karakterističnog arhitektonskog izraza. Imajući u vidu neposredno okruženje i raznoliku formu i poziciju susjednih objekata preporučuje se formiranje slobodnostojećeg objekta koji će imati za cilj racionalnije korišćenje urbanističke parcele odnosno omogućiti formiranje više površina sa zelenilom.

3.2. LOKACIJA

Predmetna lokacija je longitudinalnog oblika u pravcu istok zapad. Saobraćajni pristup parceli obezbjeđuje se prilaz preko katastarske parcele 1652 nekategorisani putevi, površine 10,492 m² upisana u LN 84 KO Donji Kokoti u svojini države Crne Gore sa zapadne strane predmetne parcele. Osim javne saobraćajnice na zapadu, parcela je sa istoka i sjevera i juga okružena susjednim parcelama od kojih su na nekim već izgrađeni objekti.

Teren je ravan bez značajnijih nagiba koji mogu uticati na projektno rješenje. Objekat pozicionirati na parceli odnosno lokaciji na osnovu jasno postavljenih građevinskih linija, saglasno sa urbanističko - tehničkim uslovima.

Parkiranje vozila predvidjeti na parceli. Projektnim rješenjem treba predvidjeti što manje saobraćajnih površina, kako bi se oslobodio veći prostor na parceli za formiranje zelenila.

Prilikom razrade urbanističkog rješenja posebnu pažnju potrebno je posvetiti pravilnoj orijentaciji objekata i insolaciji, kako bi se omogućio prostorni komfor kako zatvorenog, tako i otvorenog prostora.

3.3. NAMJENA

Po PUP-u Podgorica predmetna katastarska parcela se nalazi u prostoru za koji nije predviđena detaljna razrada. Prema namjeni površina iz PUP-a parcela se nalazi u zahvatu prostora čija je namjena površine naselja.

3.4. KAPACITET I URBANISTIČKI PARAMETRI

Ukupna površina lokacije koju čini katastarska parcela 721/1 je 1,034.60 m². Planirani objekat potrebno je projektovati u optimalnom horizontalnom i vertikalnom gabaritu ograničenom građevinskim linijama i planiranom spratnošću.

Maksimalna dozvoljena zauzetost parcele je 413.84 m² na nivou cijele lokacije, dok maksimalna dozvoljena BRGP objekata iznosi 500 m². Namjera investitora nije korišćenje maksimalnih parametara dozvoljenih planom, već stvaranje pretpostavki za optimalan i human životni prostor. Spratnost objekata je P+Pk odnosno dvije nadzemne etaže. Spratne visine stambenih etaža projektovati na 3.2m.

Saobraćajne ulaze u kompleks predvidjeti sa javne saobraćajnice u zapadnom dijelu parcele, gdje je osim ulaza parterno parkiranje za u prostoru između saobraćajnice i objekta. Potrebno je obezbijediti dovoljan broj parking mjesta, saglasno sa urbanističko - tehničkim uslovima.

Pješačke prilaze kompleksu treba predvidjeti sa zapadne strane parcele. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti uređenju slobodnih i zelenih površina unutar kompleksa. Sve pejzažno - arhitektonske elemente u spoljašnjem prostoru potrebno je adekvatno dizajnirati i prilagoditi ambijentu i korisnicima prostora.

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 klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

3.5. ZAHTJEVANI MATERIJALI, INSTALACIJE I OPREMA

Imajući u vidu raznorodan urbanistički i arhitektonski karakter neposrednog okruženja lokacije, potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju. Zbog toga je potrebno pažljivo projektovati arhitektonske volumene objekata koji moraju biti usklađeni sa kontekstom u kome objekat nastaje.

Posebnu pažnju posvetiti:

- fizičkoj strukturi i organizaciji prostora, te zadovoljavanju funkcionalnih zahtjeva u okviru zadate namjene;
- racionalnosti i ekonomičnosti rješenja u cjelini.

Primjena materijala

Oblikovanje i materijalizacija objekata treba da bude u skladu sa namjenom, imajući u vidu elemente racionalne i brze gradnje uz primjenu adekvatne arhitektonske plastike na kubusima jednostavnih geometrijskih formi. To prije svega podrazumijeva:

1. Primjenu svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja;

2. Obrada fasada u savremenom tretmanu uz primjenu fasadnih elemenata sa fino obrađenim spojevima.

Objekat projektovati sa spoljnim zidovima i zidovima između prostorija od armirano betonskih zidova ili od zidanih zidova, to jest koristiti zidarski ošupljeni blok preko kojeg se predviđa ugradnja termoizolacione fasade. Unutrašnje odnosno pregradne zidove između prostorija u stanu raditi od opekarskih proizvoda debljine 12cm, koji se mogu izvoditi i kao gips-kartonski pregradni zidovi po potrebi.

Unutrašnju obradu zidova predvidjeti, u zavisnosti od namjene prostorija, disperzivnom bojom i/ili keramičkim pločicama. Za oblogu podova predvidjeti parket ili keramičke pločice prve klase, u svemu prema odabiru Projektanta i Investitora.

U zanatskoj obradi objekta, potrebno je predvidjeti materijale koje će Investitor definisati u toku izrade Tehničke dokumentacije. Nivo zanatske obrade i izbor sanitarija, unutrašnje stolarije i ostalih elemenata i opreme, zavisiće od stepena obrade koju Investitor bude zahtijevao. Svi materijali koji budu predviđeni Tehničkom dokumentacijom, treba da imaju ekološki adekvatne ateste sa mogućnošću reciklaže.

Građevinska fizika objekta

Svi termički proračuni elemenata moraju zadovoljiti tražene uslove po svim važećim Pravilnicima i Zakonima.

Posebnu pažnju posvetiti primjeni fasadne bravarije, svodeći njenu površinu na "svjetlosni optimum" prema površini poda, zatim primjeni njihovog materijala, dihtovanju i termičkim osobinama. Prozori i vrata treba da budu od aluminijumskih profila sa termoprekidom i zastakljeni termoizolacionim staklom 4+12+4mm.

Završna fasadna obrada objekta treba da bude predviđena od materijala otpornih na ekstremne temperaturne amplitude, dejstvo snijega i mraza i visoku vlažnost vazduha.

Projekti instalacija i priključci na infrastrukturu

U skladu sa važećim Planskim dokumentom (kojem pripada predmetna lokacija) i prema uslovima lokalnih komunalnih preduzeća, projektovati sve infrastrukturne priključke za potrebe objekta.

U objektu je potrebno predvidjeti sve instalacije koje su potrebne za normalno funkcionisanje ovog tipa objekta, što podrazumijeva instalacije vodovoda i kanalizacije, elektro - instalacije jake i slabe struje, kao i protivpožarne instalacije. Takođe, sugeriše se postizanje energetske efikasnosti objekta kroz primjenu adekvatnih propisanih materijala.

Sve unutrašnje instalacije projektovati prema važećim pravilnicima i standardima.

4. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE SA ZAHTIJEVANIM TEHNOLOŠKIM PROCESIMA

Projektni zadatak

Osnov za izradu Projektnog zadatka, a kasnije Idejnog rješenja i Glavnog projekta su Urbanističko - tehnički uslovi izdati od Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj, Glavni grad Podgorica. Projektni zadatak je obavezujući za projektanta.

Urbanističko-tehnički uslovi

U Urbanističko-tehničkim uslovima, dati su osnovni podaci potrebni za projektovanje a odnose se na: namjenu planiranog objekata, sa dozvoljenim kapacitetima i maksimalnim urbanističkim parametrima. Takođe su dati opšti podaci za projektovanje koji se odnose na koncept organizacije prostora, saobraćaj, elektroenergetiku, hidrotehničku infrastrukturu, telekomunikacionu infrastrukturu, a takođe su date i smjernice za usklađivanje arhitekture novoprojektovanog objekta sa arhitekturom postojećih objekata u okruženju i smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenja obnovljivih izvora energije.

Dati su i bliži uslovi za projektovanje koji se odnose na regulaciju i nivelaciju, oblikovanje prostora i materijalizaciju, uslove za izvođenje objekta, oblikovanje objekta, krov, odnos prema savremenom razvoju arhitektonskog oblikovanja. Dati su i podaci za: meteorološke karakteristike, aseizmičko projektovanje kao i posebni tehnički uslovi.

Geodetska podloga

Geodetska podloga R 1:250 za kat.parcelu broj 721/1 KO Donji Kokoti, Opština Podgorica, od Septembra 2023. godine urađena od strane „Sami Inžinjeri“ d.o.o. iz Podgorice.

List nepokretnosti 187 – Prepis, za kat.parcelu 721/1, KO Donji Kokoti, Opština Podgorica. (preuzeto sa www.e-katastar.me).

5. SPECIFIČNI ZAHTEJEVI

Tokom izrade Tehničke dokumentacije, Projektant je obavezan da sarađuje sa Investitorom u cilju usaglašavanja projektnih rešenja. Projektant se obavezuje da će Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obrade površina i zapremine objekata (Sl.list.CG br.47/13), Pravilniku o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore" br. 044/18 i 34/19) i Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 064/17; 044/18 i 063/18; 011/19; 082/20) i ovim Projektnim zadatkom.

Na sva ostale teme od značaja za izradu tehničke dokumentacije, a koja nisu bliže definisana ovim Projektnim zadatkom, primjenjivaće se Urbanističko-tehnički uslovi i druga važeća planska dokumentacija, zakoni, podzakonska akta, tehnički propisi i standardi kojima se uređuje oblast projektovanja predmetnih objekata.

Kompletno Idejno rješenje i Glavni projekat treba upakovati u format A4 u 1 (jedan) primjerak projektne dokumentacije u analognom obliku i 3 (tri) u digitalnom obliku. Digitalni oblik dokumentacije mora da sadrži sve grafičke i tekstualne priloge koji moraju da odgovaraju priložima dokumentacije predate u analognoj formi.

U Podgorici,
Januar, 2024. godine

INVESTITOR:
Konatar Verica

Kotlovop Bopuya