

PROJEKTNI ZADATAK

Za izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta – Stambenog kompleksa u Podgorici
Na lokaciji koju čini Katastarska parcela 610/4 KO Podgorica II koju čini UP 565 i katastarska parcela
610/11 KO Podgorica II koju čini UP 566 u zahvatu DUP-a Zagorič 1, Opština Podgorica

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 uslovi broj D 08-332/24-320 od 11.03.2024. godine, za UP 565;
- Urbanističko-tehnički uslovi broj D 08-332/24-320/1 od 11.03.2024. godine, za UP 566;

Urbanističko-tehnički uslovi (UTU) su urađeni u skladu sa DUP-om „Zagorič 1“ u Podgorici i odnose se na izgradnju objekata stanovanja male gustine. Kompleks koji je planiran na lokaciji koju čini katastarska parcela 610/4 KO Podgorica II koju čini UP 565 i katastarska parcela 610/11 KO Podgorica II koju čini UP 566 u zahvatu DUP-a Zagorič 1, Opština Podgorica.

Na predmetnoj lokaciji Planom su predviđeni objekti stanovanja malih gustina. Projektan 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 stambenog kompleksa.

Projekat ima za cilj da osim stambenog obezbjeđenja omogući svojim korisnicima koncept humanog stanovanja koji podrazumijeva značajan udio zelenih površina, zajedničke sadržaje u vidu privatnog dvorišta sa bazenom, kao i sadržaje koji će pružiti komfor budućim korisnicima prostora.

Svrha izrade tehničke dokumentacije je ispunjavanje uslova za dobijanje saglasnosti od strane Glavnog državnog 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 stambeni kompleks koji se nalazi u zoni stanovanja malih gustina, planirane spratnosti Po+P+1+Pk (podrum, prizemlje i dva sprata), na urbanističkim parcelama UP 565 i UP 566, u zahvatu DUP-a „Zagorič 1“, Glavni grad 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

Objekte projektovati na način da ispoštuje ograničavajuće parametre prema urbanističko - tehničkim uslovima, koji se tiču koeficijenta zauzetosti i izgrađenosti objekta na parceli, maksimalne spratnosti objekta, gabarita objekta, bruto građevinske površine objekta, građevinske i regulacione linije.

Kompleks

Stambeni kompleks potrebno je prilagoditi geometriji planiranih urbanističkih parcela, na način da se od 2 urbanističke parcele formiraju blok koja će formirati jednu arhitektonsku i prostornu cjelinu. Formiranje stambenog bloka postiže se udruživanjem urbanističkih parcela, gdje je potrebno poštovati zadate građevinske linije i druge elemente urbanističke regulacije.

Spratnost objekata treba uskladiti sa planskim dokumentom (P+1+Pk) uz formiranje podrumске etaže u funkciji tehničkih prostorija i ostava za stanare. Na prizemljima objekta potrebno je formirati stambene jedinice koje bi imale zasebne zelene bašte i dvorišta. Na prvom spratu i potkrovlju takođe potrebno je predvidjeti po jednu stambenu jedinicu.

Struktura stambenih jedinica u kompleksu je specifična jer se zahtijevaju veći i komforniji stanovi.

Objekte 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 objekata u nizu koji će imati za cilj racionalnije korišćenje urbanističke parcele odnosno omogućiti više slobodnih površina za različite sadržaje.

Kao posebnu vrijednost kompleksa treba predvidjeti rekreativnu zonu za djecu i odrasle, uređene zelene površine, i druge sadržaje koji podižu kvalitet stanovanja.

3.2. LOKACIJA

Predmetna lokacija longitudinalnog oblika u pravcu sjeveroistok-jugozapad. Pristup lokaciji je omogućen preko novoplanirane saobraćajnice predviđene Planom, na sjevero-zapadnoj strani parcele. Osim javnih saobraćajnica, kompleks je okružen susjednim parcelama na kojima su već izgrađeni objekti.

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

Parkiranje vozila predvidjeti najvećim dijelom u parteru. Projektnim rješenjem treba predvidjeti što manje saobraćajnih površina, kako bi se oslobodio veći prostor na parceli za formiranje zelenila i dodatnih sadržaja.

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

3.3. NAMJENA

Kompleks je potrebno projektovati sa dominantnom stambenom namjenom, i to jedna stambena jedinica po etaži, u formi stanovanja malih gustina kako je Planom predviđeno. U centralnoj zoni kompleksa predvidjeti rekreativne sadržaje u vidu otvorenog bazena sa uređenom površinom za rekreaciju. Namjena podrumске etaže predstavlja prostor ostava za stanare i tehničke prostorije.

3.4. KAPACITET I URBANISTIČKI PARAMETRI

Ukupna površina lokacije sa 2 urbanističke (katastarske) parcele je 1,071.60m². Planirani kompleks potrebno je projektovati u optimalnom horizontalnom i vertikalnom gabaritu ograničenom građevinskim linijama i planiranom spratnošću.

Maksimalna dozvoljena zauzetost jedne parcele je 144.00m² na nivou cijele lokacije, dok maksimalna dozvoljena BRGP objekata iznosi 432.00m². Namjera investitora nije korišćenje maksimalnih parametara dozvoljenih planom, već stvaranje pretpostavki za optimalan i human životni prostor.

Spratnost objekata je Po+P+1+Pk odnosno tri nadzemne etaže. Spratne visine stambenih etaža projektovati na 3.50m, a cijeli objekat izdignuti u odnosu na kotu terena za 0.40m.

Saobraćajni ulaze u kompleks predvidjeti sa javne saobraćajnice u sjeverozapadnom dijelu parcele, gdje je potrebno predvidjeti i nadzemno parkiranje. U pogledu mirujućeg saobraćaja, parking sa pristupnom saobraćajnicom treba organizovati u okviru parcele. Potrebno je obezbijediti dovoljan broj parking mjesta, saglasno sa urbanističko - tehničkim uslovima.

Pješачke prilaze kompleksu treba predvidjeti sa sjeverozapadne 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.

3.5. FAZNOST GRADNJE

Kompleks je potrebno projektovati kao jedinstvenu arhitektonsku cjelinu koja se može fazno izvoditi. Osim stambenih objekata potrebno je predvidjeti i poslovni objekat, koji će biti posljednja faza realizacije kompleksa. Tokom izrade tehničke dokumentacije, Projektant je obavezan da saraduje sa Investitorom u cilju usaglašavanja projektnih rešenja.

3.6. ZAHTIJEVANI MATERIJALI, INSTALACIJE I OPREMA

Imajući u vidu raznorodan urbanistički i arhitektonski karakter neposrednog okruženja lokacije, potrebno je posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju, sa ciljem da predmetni prostor postane prostorni reper šire okoline. Zbog toga je potrebno pažljivo projektovati arhitektonske volumene objekata, arhitektura objekta mora biti reprezentativna i sa specifičnim arhitektonskim izrazom kako bi se istakla u okruženju koji je prilično neuredno i neplanski izgrađeno.

Prilikom projektovanja kompleksa potrebno je voditi računa o pronalaženju arhitektonskih i likovnih vrijednosti pojedinačnih objekata i kompleksa u cjelini, radi unapređenja slike kompletnog naselja koje gravitira predmetnoj lokaciji.

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 dva stana od armirano betonskih zidova ili od zidanih zidova. 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 stolarije, svodeći njenu površinu na "svjetlosni optimum" prema površini poda, zatim primjeni njihovog materijala, dihtovanju i termičkim osobinama.

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 planiranih 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 1:200 za kat.parcelu broj 610/4, KO Podgorica II, Opština Podgorica, od maja 2024. godine urađena od strane „Geo Friends“ d.o.o. iz Podgorice.

List nepokretnosti

List nepokretnosti 4173 – Prepis, za kat.parcelu 610/4, KO Podgorica II, Opština Podgorica. (preuzeto sa www.e-katastar.me).

5. SPECIFIČNI ZAHTJEVI

Tokom izrade Tehničke dokumentacije, Projektant je obavezan da saraduje 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,
Maj, 2024. godine

Naručilac:
"PELENGIĆ TRADE" d.o.o.
Kristina Pelengić


