

PROJEKTNI ZADATAK

Za izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta – stambenih objekata u Podgorici
na UP 14-26 koju čini kat.par. 1536, KO Podgorica 2, i UP 14-27 koju čini kat.par. 1537, KO Podgorica 2,
Zona 14, DUP-a "Prvoborac", 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, uređenje prostora i zaštitu životne sredine – Glavni grad Podgorica:

- Urbanističko-tehnički uslovi broj 08-352/18-600 od 06.11.2018. godine, za UP 14-26 i UP14-27.

Urbanističko-tehnički uslovi (UTU) su urađeni u skladu sa DUP-om „Prvoborac“ u Podgorici i odnose se na izgradnju objekata individualnog stanovanja. Poslovno stambeni objekat je planiran na urbanističkim parcelama UP 14-26 i UP 14-27, odnosno na katastarskim parcelama 1536i 1537, KO Podgorica II, Glavni grad Podgorica.

Na predmetnoj lokaciji Planom su predviđeni objekti individualnog stanovanja. 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 jednostrano uzidanih stambenih objekata

Projekat ima za cilj da osim stambenog obezbjeđenja omogući svojim korisnicima koncept humanog stanovanja koji podrazumijeva značajan udio zelenih površina, 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 poslovno stambeni objekat koji se nalazi u zoni stanovanja malih gustina, planirane spratnosti P+1+Pk (prizemlje, sprat i potkrovlje), na urbanističkim parcelama UP 14-26 i UP 14-27, u zahvatu DUP-a „Prvoborac“, Zona 14, 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

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

Jednostrano uzidani stambeni objekti

Stambene objekte potrebno je prilagoditi geometriji planiranih urbanističkih parcela, na način da se od 2 urbanističke parcele formira jedan blok koja će formirati jednu arhitektonsku i prostornu cjelinu. Formiranje stambenog objekta postiže se udruživanjem urbanističkih parcela, gdje je potrebno poštovati zadate građevinske linije i druge elemente urbanističke regulacije. Objekti se postavljaju kao jednostrano uzidani, te je volumetrija objekata, kao i materijalizacija, važan faktor arhitektonskog oblikovanja

Spratnost objekata treba uskladiti sa planskim dokumentom (P+1+Pk).

Objekte projektovati u stilu savremene arhitekture, jasnih kubičnih formi i karakterističnog arhitektonskog izraza.

3.2. LOKACIJA

Predmetna lokacija prostire se u pravcu sjeverozapad-jugoistok i sastoji se iz dvije urbanističke parcele. Pristup lokaciji je omogućen preko postojeće javne saobraćajnice, na sjevero-zapadnoj strani parcele. Objekat je sa istoka i sjevera okružen susjednim parcelama na kojima su već izgrađeni objekti.

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

Parkiranje vozila predvidjeti u parteru. Projektom 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 objekta, insolaciji i rastojanju između objekata, kako bi se omogućio prostorni komfor.

3.3. NAMJENA

Objekat je potrebno projektovati sa dominantnom stambenom namjenom, u formi individualnog stanovanja, kako je Planom predviđeno. U prizemlju predvidjeti poslovne sadržaje.

3.4. KAPACITET I URBANISTIČKI PARAMETRI

Ukupna površina lokacije sa dvije urbanističke parcele je 784.00m². Planirani objekat potrebno je projektovati u optimalnom horizontalnom i vertikalnom gabaritu ograničenom građevinskim linijama i planiranom spratnošću.

Maksimalna dozvoljena zauzetost parcele je 235.25m² na nivou cijele lokacije, dok maksimalna dozvoljena BRGP objekata iznosi 705m².

Spratnost objekata je P+1+Pk odnosno tri nadzemne etaže. Spratne visine stambenih etaža projektovati na 3.00m.

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.

3.5. FAZNOST GRADNJE

Objekte je potrebno projektovati kao jedinstvenu arhitektonsku cjelinu koja se može fazno izvoditi. 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. 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 objekta potrebno je voditi računa o pronalaženju arhitektonskih i likovnih vrijednosti, radi unapređenja slike kompletnog naselja.

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, to jest koristiti zidarski ošupljeni blok preko kojeg se predviđa ugradnja termoizolacione fasade.

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, uređenje prostora i zaštitu životne sredine – 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 1:330 za kat.parcele 1536, 1537, 1640/3, 1640/4 KO Podgorica II, Opština Podgorica, od 30.11.2018. godine urađena od strane „GEO-ENGINEERING“ d.o.o. iz Podgorice.

List nepokretnosti

List nepokretnosti 5356 – Prepis, za kat.parcelu 1536, List nepokretnosti 1833 – Prepis, za kat.parcelu 1537, 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 ldejno 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,
Jun, 2024. godine

Naručilac:
Danilo Vujošević,
Radule Lalević

