

PROJEKTNI ZADATAK

Za izradu Idejnog rješenja stambenog objekta
na katastarskoj parceli 568/1, KO Podgorica III, kao dio UP 104, DUP-a „Konik Sanacioni plan“ Izmj. i dop.
Pozdona B, Podgorica

Podgorica, April, 2025. 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 uslovi broj 08-352/17-830 od 24.11.2017. godine, za UP 104;

Urbanističko-tehnički uslovi (UTU) su urađeni u skladu sa DUP-om „KONIK SANACIONI PLAN- Izmjene i dopune Podzona B“ u Podgorici i odnose se na izgradnju objekata stanovanja. Objekat je planiran na k.p. 568/1, KO Podgorica III.

Na predmetnoj lokaciji Planom su predviđeni objekti stambeno poslovne namjene. 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 objekta – luksuzne vile.

Projekat ima za cilj da osim stambenog obezbjeđenja omogući svojim korisnicima koncept luksuznog stanovanja koji podrazumijeva značajan udio zelenih površina i druge sadržaje koji će pružiti komfor budućim korisnicima prostora.

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 stambeni objekat koji se nalazi na k.p. 568/1 u okviru UP 104 DUP-a „KONIK SANACIONI PLAN- Izmjene i dopine Podzona B“, spratnosti Su+P+2+Pk.

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

Stambeni objekat potrebno je prilagoditi geometriji planirane urbanističke parcele.

Spratnost objekta treba uskladiti sa planskim dokumentom (Su+P+2+Pk). U prizemlju objekta formirati 2 gostinske sobe sa toaletima kao i glavni ulazni hodnik sa stepeništem i liftom. Na 1 spratu formirati dnevnu zonu sa dnevnom sobom, trpezarijom i kuhinjom kao i jednom spavaćom sobom sa kupatilom. Na 2 drugom spratu organizovati 3 spravaće sobe, od kojih jedna soba treba da posjeduje sopstveno kupatilo dok za druge sobe organizovati jedno zajedničko kupatilo. Na potkrovlju formirati zajedničku prostoriju za druženje i igru. U suterenu objekta smjestiti potrebne tehničke prostorije kao i ostavne prostore.

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

3.2. LOKACIJA

Predmetnoj lokaciji, nepravilnog oblika u pravcu jugozapad-sjeveroistok, pristup je omogućen preko sekundarne pristupne saobraćajnice koja se nalazi na k.p. 567/1 KO Podgorica III.

Teren je u neznatnom padu, i ne utiče znatno na pristup projektovanju. Objekat pozicionirati na parcelama odnosno lokaciji na osnovu jasno postavljenih građevinskih linija, saglasno sa urbanističko - tehničkim uslovima. Parkiranje vozila predvidjeti u parteru.

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

3.3. NAMJENA

Objekat je potrebno projektovati sa dominantnom stambenom namjenom.

3.4. KAPACITET I URBANISTIČKI PARAMETRI

Ukupna površina lokacije je 352.67 m². Planirani objekat potrebno je projektovati u optimalnom horizontalnom i vertikalnom gabaritu ograničenom građevinskim linijama i planiranom spratnošću.

Maksimalna dozvoljena zauzetost parcele je 141.07 m² na nivou cijele lokacije, dok maksimalna dozvoljena BRGP objekata iznosi 564.27m².

Spratnost objekata je Su+P+2+Pk odnosno četiri nadzemne etaže. Spratne visine stambenih etaža projektovati na 3.5m, dok etažu prizemlja projekotovati na 4.20 m.

Saobraćajni ulaz predvidjeti sa javne saobraćajnice u sjevernom dijelu parcele. U pogledu mirujućeg saobraćaja, parking treba organizovati u okviru parcele. Potrebno je obezbijediti dovoljan broj parking mjesta, saglasno sa urbanističko - tehničkim uslovima.

Posebnu pažnju potrebno je posvetiti uređenju slobodnih i zelenih površina unutar parcele. 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 sarađuje sa Investitorom u cilju usaglašavanja projektnih rešenja.

3.6. ZAHTIJEVANI MATERIJALI, INSTALACIJE I OPREMA

Imajući u vidu raznorodan urbanistički i arhitektonski karakter neposrednog okružanja 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 objekta 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:

Primjenu svih elemenata dobrih fizičkih karakteristika kao preduslova zaštite od nepovoljnih klimatskih uticaja; Obrada fasada u savremenom tretmanu uz primjenu fasadnih elemenata sa fino obrađenim spojevima.

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. 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 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 1:800 za kat.parcelu broj 568/1 KO Podgorica III, Opština Podgorica, od Oktobra 2024. godine urađena od strane „GEO VUJISIĆ“ d.o.o. iz Podgorice.

List nepokretnosti

List nepokretnosti 1901 – Prepis, za kat.parcelu 568/1 KO Podgorica III, 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,
Mart 2025. godine

INVESTITOR:
Miliša Mimović, Dr med.



M.P.