

**ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE
ELABORATA ZA PROCJENU UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU**

INVESTITOR: GRIGORENKO VALERIJ EVGENY

OBJEKAT: HOTEL „SPLENDIDO”, KATEGORIJE 4*

LOKACIJA: PRČANJ, OPŠTINA KOTOR

Mart 2022. god.

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta

Nosioc projekta: **Grigorenko Valerij Evgeny**

Kontakt osoba: **Natalia Solovyeva**

Adresa: **Arsenalska 5A, zgrada Tara, Porto Montenegro, 85320 Tivat**

Broj telefona: **+382 69 17 99 66**

e-mail: **alkmontenegro@gmail.com**

Podaci o projektu

Pun naziv projekta: **HOTEL „SPLENDIDO”, KATEGORIJE 4***

Lokacija: **Prčanj, Opština Kotor**

2. OPIS LOKACIJE

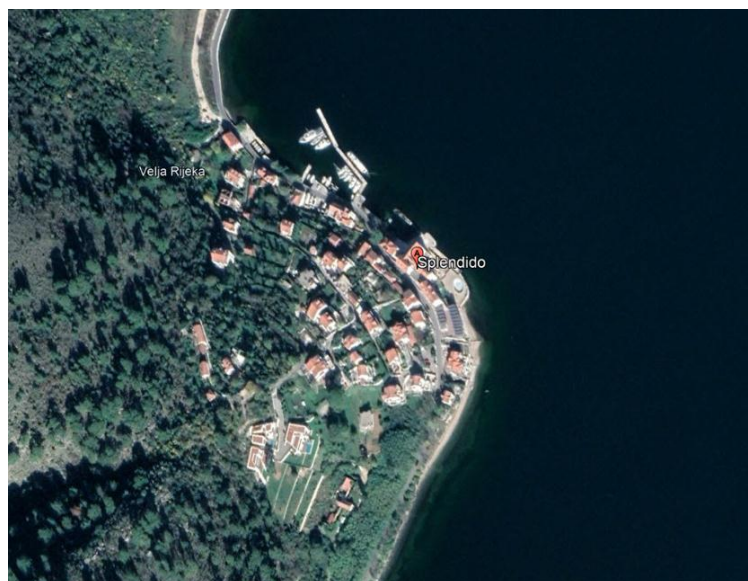
Lokacija na kojoj se planira rekonstrukcija postojećeg hotela „Splendido” nalazi se na području Prčnja, između morske obale i puta Lepetani-Kotor, odnosno na katastarskim parcelama br. 1303 i 1304 KO Prčanj u obuhvatu PPPN za obalno područje PUP-a („Sl. list CG”, br. 56/18) i GUR-a („Sl. list CG”, br. 95/20), Opštine Kotor.

Površina lokacije iznosi 3.261 m².

Geografski položaj lokacije objekta dat je na slici 1., dok je na slici 2. prikazana lokacija objekta sa užom okolinom.



Slika 1. Geografski položaj lokacije objekta (označen strelicom)



Slika 2. Lokacija objekata (označen strelicom) sa užom okolinom

Lokacija se sa zapadne strane graniči sa magistralnim putem - E65 Jadranska magistrala. Sa istočne strane lokacija izlazi na more i shodno UT uslovima (tačka 11) „Nijesu dozvoljene promjene naslijeđene linije obale“. Sa sjeverne strane lokacija se graniči sa parcelom katastarska parcela br.1302 u privatnom vlasništvu i sa južne strane lokacija se graniči sa parcelom katastarska parcela br. 1305 u vlasništvu Države Crne Gore. a na raspolagju Opštini Kotor kao nekategorisani put, sa izlaskom na obalu tj.more. Zatečena struktura objekata je razučena sa jakim frontom ka ulici i uređenim platoima ka moru, sa izuzetkom objekta 6 koji je pozicioniran paralelno sa linijom oable i u neposrednoj blizini mora. Uz Liniju obale fromirani su platoi i bazen.

Predmetna lokacija se nalazi u zoni turizma u od 0 do 100 m i zahvatu Morskog dobra.

Na osnovu podataka iz katastra LN 672, na predmetnoj lokaciji evidentirani su sljedeći objekti:

- zgrada 1 površine 216 m²,
- zgrada 2 površine 755 m²,
- zgrada 3 površine 67 m²,
- zgrada 4 površine 41 m², zgrada 5 površine 37 m²,
- zgrada 6 površine 129 m²,
- zgrada 7 površine 15 m² (zgrada u energetici) i
- bazen površine 86 m².

Projektom je predviđena rekonstrukcija objekata 1, 2 i 5, kao i uklanjanje objekata 3 i 4, rekonstrukcija objekta 6, zadržavanje i obezbjeđivanje objekta 7 - zgrada u energetici i potpuna rekonstrukcija bazena i platoa oko bazena. (oznake objekata su usklađene sa Elaboratom o parcelaciji koji je urađen radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora).

U morfološkom pogledu područje lokacije pripada Bokokotorskom zalivu.

Lokacija i širi pojas okolo lokacije svrstavaju se u prostor, koji ima izrazite karakteristike kvaliteta mediteranskog podneblja sa svim naglašenim fenomenima prirodnog i stvarnog ambijenta, kao što su kontakt sa morem sa jedne strane i zaleđe brda sa druge strane, kao i dobra saobraćajna povezanost.

Na posmatranom području sa aspekta zemljišta preovlađuju različiti tipovi smeđih zemljišta, dok su na samoj lokaciji i njenoj užoj okolini prisutna smeđa antropogena zemljišta na karbonatno-silikatnoj podlozi. Geološku građu posmatranog terena izgrađuju sedimenti kredne, kredno-paleogene, jurske, trijaske i kvartarne starosti.

Sa hidrogeološkog aspekta predmetnu lokaciju odnosno priobalni prostor izgrađuju stijene intergranularne poroznosti.

Prema karti seizmike regionalizacije teritorije Crne Gore (B. Glavatović i dr. Titograd, 1982.) posmatrano područje, kao i cijelo Crnogorsko primorje pripada zoni sa osnovnim stepenom seizmičkog intenziteta 9° MCS skale.

U hidrografskom pogledu, u neposrednoj blizini lokacije nalazi se more, dok površinskih vodotoka nema.

Klima Kotorskog zaliva ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama i toplim i relativno sušnim ljetima.

Srednja mjesečna temperatura vazduha za duži vremenski period se kretala od 7,8 °C u januaru do 24,7 °C u julu, dok je srednja godišnja temperatura vazduha za isti period iznosila 15,6 °C.

Prosječno količina padavina za višegodišnji period iznosi 1.747 l/m², s tim što se povećanjem nadmorske visine količina taloga povećava. Najviše padavina se izluči tokom jeseni i zime, a najmanje u ljetnjem periodu. Snijeg je rijetka pojava u ovom području.

Od vjetrova najčešći je jugoistočni sa učestćem od 14 %, dok se istočni i sjeverozapadni pojavljuju sa 11 % učestalosti. Najređi vjetrovi su sjeverni, ali su najsnažniji sa brzinom do 20 m/s.

Šire okruženje lokacije karakteriše određeni fond biljnih vrsta gdje preovlađuju različitih fluorističkih elemenata makije.

Na predmetnoj lokaciji nisu prisutne rijetke, ugrožene ili zaštićene vrste biljaka shodno Rješenju o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Sl. list RCG”, br. 76/06.).

Područje lokacije pripada Kotorsko-Risanskom zalivu koji je stavljeno pod zaštitu 1979. godine („Sl. list SRCG”, br. 17/79, opštinski propisi), a iste godine područje je upisano u UNESCO listu svjetske prirodne i kulturne baštine.

Na lokaciji nema zaštićenih objekata i dobara kulturno-istorijske baštine, dok na prostoru Prčnja ima 17 kulturnih dobara, od kojih su 3 spomen obilježja.

Šire okruženje lokacija objekta ne pripada gusto naseljenom području.

Međutim u toku turističke sezone, broj posjetilaca ovom području se povećava, zbog njegove atraktivnosti, kao i određenog broja turističkih objekata, odnosno smještajnih kapaciteta.

U okolini lokacije uglavnom se nalaze apartmanski, ugostiteljski i individualni stambeni objekti, dok nema privrednih objekata.

Prilaz lokaciji objekta je omogućen sa puta Lepetani-Kotor.

Pored prilazne saobraćajnice na lokaciji postoji elektroenergetska, vodovodna i kanalizaciona i TT mreža.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Sekretarijata za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, Nosiocu projekta su izdati Urbanističko tehnički uslovi br. 0303-333/21-8715 od 01. 11. 2021. godine za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1303 i 1304 KO Prčanj u obuhvatu PPPN za obalno područje PUP-a („Sl. list CG”, br. 56/18) i GUR-a („Sl. list CG”, br. 95/20), Opštine Kotor.

Urbanističko-tehnički uslovi su dati u prilogu I.

Od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore, Područna jedinica Kotor izdala je Konzervatorake uslove br. UP/I-05-29/2012-2 od 03. 07. 2012. godine za izradu za rekonstrukciju objekata hotela na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1303 i 1304 KO Prčanj u obuhvatu PPPN za obalno područje PUP-a („Sl. list CG”, br. 56/18) i GUR-a („Sl. list CG”, br. 95/20), Opštine Kotor.

Za katastarsku parcelu br. 1303 (usklađeno sa Elaboratom o parcelaciji) predviđeni su sljedeći urbanistički parametri:

- Površina lokacije: 3.261 m²
- Maksimalni indeks zauzetosti: postojeći
- Maksimalni indeks izgrađenosti: postojeći
- Bruto građevinska površina objekata (max BGP): postojeća
- Maksimalna spratnost objekata: postojeća
- Maksimalna visinska kota objekta: postojeća

Idejno rješenje za rekonstrukciju objekata, urađeno je na osnovu UTU-a i projektnog zadatka uz poštovanje Konzervatorskih uslova.

Na osnovu podataka iz katastra LN 672, na predmetnoj lokaciji evidentirani su objekti koj čiji je spisak dat u opisu lokacije.

Uzimajući u obzir navedene podatke za lokaciju Indeks izgrađenosti iznosi: 1,06

Planiranom rekonstrukcijom u okviru kompleksa predviđene su sljedeće intervencije:

- Objekat 1 zadržava iste gabarite i rekonstrukcija je previđena u okviru iste površine mjerodave za zauzetost što iznosi 216 m².
- Objekat 2 se rekonstruiše na način da je površina mjerodavna za obračun indeksa zauzetosti umanjena za površinu od 10 m², ukljanjanjem spoljašnjih stepenica na istočnoj strani objekta, od prizemlja do prvog sprata a zatim uvećana za dogradnju na suterenu i prizemlju objekta čime je ukupna mjerodavna površina za obračun indeksa zauzetosti povećana na 785 m². Objekat 3 se u potpunosti uklanja.
- Objekat 4 se u potpunosti uklanja.
- Objekat 5 se rekonstruiše na način da je nova površina mjerodavna za indeks zauzetosti umanjena za 4,00 m² i iznosi 33,00 m².
- Objekat 6 se rekonstruiše na način da je zahvatom rekonstrukcije obuhvaćen i tehnički objekat za prečišćavanje otpadnih voda, kao i dograđen dio u dijelu suterenske etaže. Dograđenu površinu čine servisni sadržaji primarne fukcije objekta 6, tj. spa centra, kao i tehničke prostorije. Dograđena površina prostire se na dva nivoa. Jedan je na nivou postojećeg sadržaja i čine ga funkcije odgovarajuće spa zoni. Drugi nivo je 1,20 ispod nivoa suterena, i budući da je kompletno ukopan u postojeći teren, ova etaža se tretira kao podrumaska tehnička etaža. Ukuna površina sa dograđenim djelom je 361 m², od čega je 274,10 m² pripada suterenskoj etaži, i obračunato je u parametrima indeksa zauzetosti. Tehnička podrumaska etaža, kao podzemna je površine 86,83 m².
- Objekat 7 je zadržan u postojećim gabaritima.

Idejnim rješenjem predviđeni su objekti sa sljedećim površinama:

- Objekat 1 - ukupne BRGP 714 m² u buduće će imati oznaku Objekat A
- Objekat 2 - ukupne BRGP 2 540 m² u buduće će imati oznaku Objekat B
- Objekat 3 - uklanja se
- Objekat 4 - uklanja se
- Objekat 5 - ukupne BRGP 33 m² u buduće će imati oznaku Objekat B (uz glavni objekat B) Objekat 6 i Objekat 6a su objedinjeni - ukupne BRGP 301 m² u buduće će imati oznaku Objekat C
- Objekat 7 - ukupne BRGP 15 m² (zgrada u energetici)

Usljed intervencija koji se se odnose na rušenje objekata 3 i 4 otvara se mogućnost za dogradnju novih sadržaja na lokaciji, pri čemu se zadržava indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti.

Zbog uklanjanja objekata Objekat 3 i Objekat 4 dograđuje se struktura između Objekata 1 i 2, kao i dogradnja objekta 6 na nivou suterena. Projektom rekonstrukcije ukupna BRGP za cijelu lokaciju-jedinicu građevinskog zemljišta je manja u odnosu na postojeću ukupnu BRGP.

Stilsko-hronološka analiza

Na osnovu raspoložive arhivske građe, kao i starih dokumenata, katastarskih karata, te fotografija svjedočenja, može se tvrditi da je na predmetnoj lokaciji, koju čini k.p. 1303 i k.p. 1304 K.O. Prčanj I, sredinom devetnaestog, početkom i tokom dvadesetog vijeka, bilo građevinskih aktivnosti. Ovi objekti su se nalazili u grupaciji na lokalitetu ispod sadašnjeg regionalnog puta Kotor -Lepetane, definisani na lokalitetu Glavati. Značajno je naglasiti da današnja trasa tuta, od uvale Sv.Ane do lokacije Hotela, odnosno do bujućnog potoka koji presjeca put, nije originalna, već se ona sa lokaliteta vale Sv.Ane, protezala iznad obale u zaleđu današnjih kuća i spuštala ka zoni skladišta na lokaciji Muo.Ovo se manifestuje istraživanjem austrougarskih karata i katastarskih planova iz 1883 godine.

U ovom dijelu mikro urbane strukture dijela naselja Glavati, izvorni objekti porodice Luković su bili stambenog karaktera, razvijeni kroz tri cjeline.Na osnovu svjedočenja susjednog lokalnog stanovnika, gospođe adv.Olge Kordić, može se zaključiti da je pomenuti kompleks objekata poslije Drugog svjetskog rata, dakle sredinom dvadesetog vijeka, promijenio vlasništvo, te da je rekonstruisan u svojevrsno sindikalno odmaralište koje se zvalo „Dom Željezničara”. Takav objekat društvenih djelatnosti u turizmu toga doba u južnom objektu je imao salu za igranke, menzu i sl. U drugom, sjevernom objektu su bile adaptirani postojeći prostori u male sobe kao smještajne jedinice. Ovakvo stanje se u vremenu protezalo do perioda, neposredno poslije katastrofalnog zemljotresa 1979.godine, gdje je u nekoliko momenata mijenjano vlasništvo.

Početkom dvadesetprvog vijeka, predmetni kompleks objekata je pretrpio temeljnu rekonstrukciju, dogradnju i adaptaciju za hotelsku funkciju (hotel Splendido) prema usvojenom projektu i u skladu sa konzervatorskim principima. te su obrađeni u skladu sa Opštim konzervatorskim uslovima Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor, UP/I-83/2001- 3, od 06.08.2001. godine i u skladu sa Glavnim projektom adaptacije, rekonstrukcije i dogradnje odmarališta Glavati u Prčanju odobrenim Rješenjem Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor br. UP/I-83/2001-10 od 05.12.2001. godine. Ovo podrazumjeva da su ispoštovane sve stilske karakteristike kamenih objekata, pokrivenih dvovodnim krovovima, crijepom. Prisutni su kameni kotali.Otvori na fasadama su sa kamenim pragovima i škurama. Proporcije otvora su tradicionalne. Zatečeno stanje definiše očuvanje osnovnih principa stila arhitekture i ansambla u skladu sa arhitekturom tradicije Kotora i graditeljstva u zalivu. Na osnovu gore navedenog i kao zatečeno stanje može se konstatovati prisutnost funkcionalne cjeline objekata u upotrebi pod nazivom „Hotel Splendido” kategorije pet zvjezdica. U širem smislu lokacije, cijelo naselje Glavati je orijentisano od ponte Glavati zaključno sa valom Sv.Ane.

Arhitektonsko-urbanistički koncept

Kao što je već navedeno na predmetnoj lokaciji nalaze se 7 objekata. Primarni objekti su: Objekat 1, Objekat 2, dok su ostali nastali kasnijom dogradnjom u mogu se smatrati sekundarnim strukturama na lokaciji. Objekat 2 je glavni objekat hotelskog kompleksa. Objekat 1 je depadans hotela. Objekat 3, Objekat

4 i Objekat 5 su pomoćni objekti tehničkog sadržaja, odnosno Objekat 3 je objekat bazenske tehnike, Objekat 4 je ostava sa prepumpnom stanicom, Objekat 5 je prostor za smještaj centralnog bojlera za solarnu energiju. Objekat 6 je objekat sa rezervoarima za vodu, Objekat 6a se nalazi uz Objekat 6 i to je preprumpna stnica za fekalnu kanalizaciju, dok je Objekat 7 trafostanica.

Kompleksu se pristupa sa Jadranske magistrale koja se pruža duž sjeverne granice parcele. Pristup kompleksu je za pješake na nivou prizemlja, preko denivelisanog trotoara, u Objekat 2. Kolski prilaz je na nivou prizemlja na parking koji se nalazi na krovu postojećeg objekta Objekat 6 i Objekat 6a. Sa zadnje strane Objekata 2 nalazi se pergola na nivu suterena. Dvorište kompleksa je uređeno shodno namjeni objekta. Uređena terasa restorana na suterenu, koja je žardinjerom sa zelenimom pregrađena od betonske plaže između parcele 1030 i linije obale tj. mora. Iza depadansa hotela – Objekat 2 nalazi se zeleni pojas, u parteru i na ozelenjeom krovu pomoćnih objekata 3 i 4.

Na platou iza depadanasa, ka moru nalazi se bazen ukupne površine 86 m².

Korovovi objekata 5 i Objekat 6 su prohodni, dok se iznad parkinga na krovu objekta 6 nalazi nadstrešnica sa solarnim kolektorima.

U zahvatu lokacije, na isturenom dijelu ka sjeveru, je i razrušeni mandrač sa ostacima vezova.

Ispred betonske plaže iza objekta 6 je prema Atlasu Crnogorskih plaža i kupališta predviđena i plaža oznake 16A. Postojeća plaža je devastirana i potrebno ju je prihraniti do površine prema lokaciji 16A.

Postojeći objekti su različito denivelisani u skladu sa postojećim djelovima naselja. Suteran glavnog objekta 2 je na visini od 1,25 m u odnosu na more, suteran objekta 1 je na visini od 2,54 m. dok se objekat 6 nalazi na visini od 1,35 m. Spratne visine u postojećim objektima su približno 3 m, sa izuzetkom prostora ispod ulaznog dijela koji je dio novogradnje u kompleksu i iznosi 3,5 m. Dio objekta 2 ima i poseban tavanski prostor. Sve visine sljemena su zadržane na postojećim kotama.

Rekonstrukcija je planirana u cilju poboljšanja funkcionalne organizacije hotela jednako kao i valorizacije zatečenih struktura od stilske i istorijske vrijednosti. Sa ovim ciljem planirane su intervencije u okviru kompleksa.

Postojeći objekti Objekat 1 i Objekat 2 se povezuju novom strukturom, u dijelu gdje je udaljenost između objekata najmanja i u dijelu gdje se najmanje narušava autentična pozicija objekata kao i sagledivost svih istorijskih slojevi vrijednih očuvanja prezentacije. Ova veza formira se na nivou suterena na nivou prizemlja i u visini istoj kao i zatečena struktura. Objekat 2 (po zatečenom stanju katastra) zajedno sa planiranom dogradnjom tople veze čini cjelinu označenu u projektu Objekat A. Objekat 1 (po zatečenom stanju katastra) postaje funkcionalno jedinstvena cjelina sa objektom A, dok u kompoziciji formi ostaje vizuelno istaknut kao posebni objekat i time nosi oznaku Objekat B. Objekat 1, Objekat 5 i Objekat 6, odnosno 6a (po zatečenom stanju katastra) se spajaju na nivou prizemlja čineći funkcionalno jedinstvenu cjelinu za ostatkom kompleksa. Objekat 6 i Objekat 6a formiraju novu cjelinu oznake Objekat C.

Pristupi kompleksu sa Jadranske magistrale zadržani su na istim pozicijama, tj za glavni ulaz u Hotel na nivou prizemlja u dijelu novog planiranog ulaza u hotel. Kolski prilaz kompleksu zadržan je na istoj poziciji, i pristupa se parkingu na krovu Objekta C, i u zadržanim kapacitetima od 16 PM. Parking je takođe natkriven pergolom. Servisni prilaz objektu odvija se na istoj poziciji kao u postojećem kompleksu, sa krajnje sjeverne strane kompleksa na nivou prizemlja-u ravni sa pristupnom saobraćajnicom, dok se dostavljanje robe u objekat vrši podzem platformom na nivou suterena. Kompleks je sa istočne strane okrenut ka moru i u organizaciji sadržaja na parceli vodilo se računa da se očuvaju zatečene dispozicije sadržaja odnosno kretanje korisnika kroz prostor. Tako su firmirane dvije nezavisne terase uz restoranski dio objekta, plato sa bazenom na poziciji postojećeg kao i zeleni pojas koji sa strane mora dijeli objekat B od platoa sa bazenom. Ispred objekat C ka moru nalazi se betonska plaža, dok je ispred nje pješčana plaža prihranjena autohtonim materijalom.

Faznost gradnje

Prema UT uslovima pod tačkom 16. *Mogućnost faznog građenja objekata* navedeno je „Moguća je fazna izgradnja“. U skladu sa nevedenim Projektom je planirana fazna izgradnja na sljedeći način:

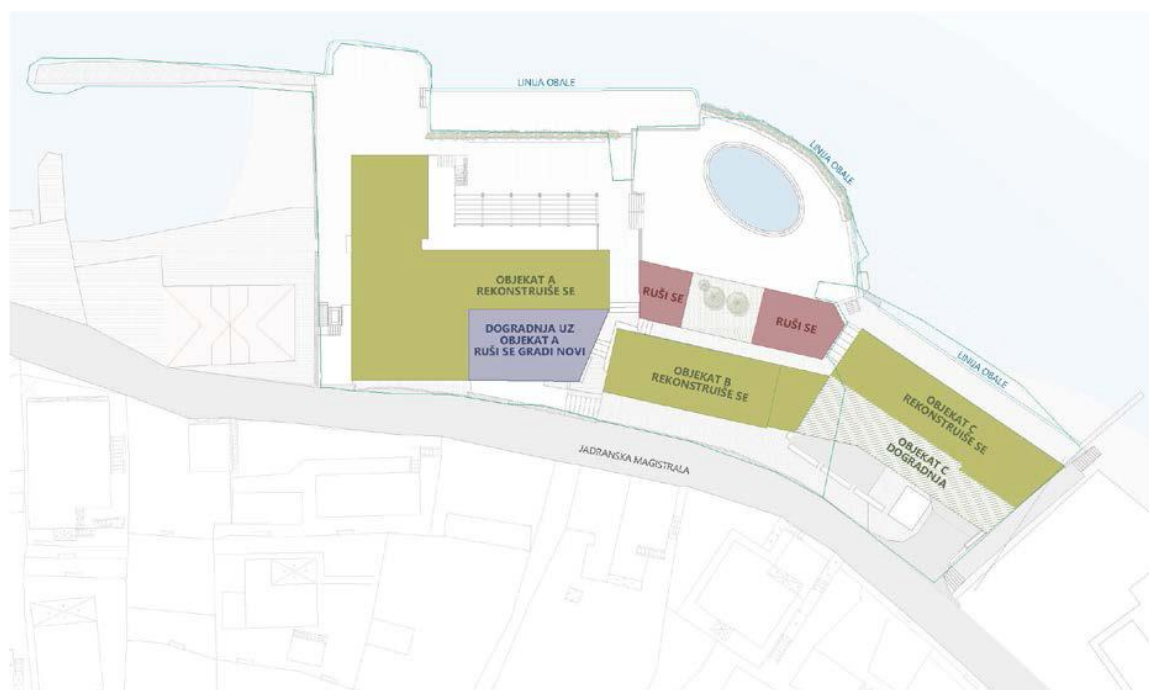
I Faza: predstavlja rekonstrukcije objekta A kao i dogradnja objekta glavnog ulaza formirajući tople veze sa objektom B na obje etaže : suteran i prizemlje. U okviru faze I predviđeno je uređenje pripadajućeg terena(kasnije ozančenog kao cjelina 1).

Poseban dio u okviru Faze I je uređenje urušenog mandrača i prihrana pješčane plaže.

II Faza: Predstavlja rekonstrukciju objekat B, rušenje bazena i izgradnju bazena i platoa oko bazena sa svim pristupima ostalim nivoima uređenog terena. U okviru ove faze je planirano i uređenje zelenog pojasa Maslinova bašta (kasnije ozančenog kao cjelina 2)

III Faza: predstavlja rekonstrukciju objekta C, ostavriavanje tople veze sa objektom B preko rekonstruisanog pomoćnog objekta na lokaciji, dogradnja u zaleđu ukopnaog dijela objekta C, kao i uređivanje parkinga na krovu objekta i izgradnja nadstrešnice-pergole.

Skica faznosti rekonstrukcij objekata data je na slici 3.



Slika 3. Skica faznosti rekonstrukcije objekata

Oblikovanje i prostorna organizacija

Intervencije u prostornoj organizaciji i oblikovanju su svedene na minimalni nivo. Preevashodno se vodilo računa da se jasno odvoje autentične pozicije i strukture objekata od najznačajnije istorijske vrijednosti.

Objekat A je u volumenima potpuno zadržan, i u horizontalnim i u vertikalnim gabaritima, zadržane su veličine i raspored svih otvora, rješenje i angib krovnih ravni kao i visine kamenih kotala. Zadržana je i kompozicija onoga što je ocijenjeno kao vrijedni sloj i jedina intervencija na njemu se odnosi na uklanjanje spoljašnjeg stepeništa koje sa dvorišne trane povezuje uređeni teren ispred restorana i terasu na prizemlju objekta. Kako je namjena površina na prizemlju tog dijela objekta promijenjena smatra se da to stepenište nema adekvatnu funkciju a narušava izgled primarnog objekta.

Objekat B je u potpunosti zadržan u svim gabritima kao i sa svim postojećim otvorima. Važnu intervenciju u predstavlja fomiranje nove veze između ova dva objekta. Nenametljiva struktura i skladna u volumenima implementirana je na poziciji zatečenog ulaznog dijela i planirana da poveže dva osnovna objekat Objekat A i Objekat B. Objekat A je glavni objekat sa svim sadržajima potrebnim za funkcionisanje objekat kao i sa većim dijelom smještajnih kapaciteta. Objekat B je u prizemlju pretprio prenamjenu dok se na višim etažama nalaze smještajne jedinice. Važno je naglasiti da se iz nadograđenog dijela između objekata A i B

može direktno izaći u središte kompleksa. Objekat B se dalje povezuje sa objektom C. Preko postojećeg zatečenog objekta, koji je pretrpio značajnu rekonstrukciju u odbranim materijalima, pri čemu manje konkuriše zatečenim strukturama. Objekat C je u potpunosti promijenio namjenu, tj više nije tehnički prostor već cjelina sa hotelom sadržavajući većinu sadržaja SPA centra. Denivelacija poda na uređenom terenu je zadržana kao i sve spratne visine i visine sljemena. Posebno značajna intervencija u porstoru odnosi se na uklanjanje objekata 3 i Objekta 4, koji su negativno uticali na cjelina u kompleksu, i kao objekti lošeg stilskog i arhitektoničkog boniteta, planirana intervencija doprinosi boljem vizuelnom identitetu Hotela u okviru urbanističkih parametara.

Prostorna organizacija i sadržaj

Postojeće stanje

Pozicija objekata na parceli je autentična u primarnom kompleksu. Kompleks je izvorno bio stambeni i pripadao je porodici Luković. Prije cca 20 godina je pretrpio temeljnu rekonstrukciju, dogradnju i adaptaciju za hotelsku funkciju. U toku te dogradnje dodate su nove cjeline uz sve objekte, kao i jedan potpuno nezavisan. Uz objekat A dodati su stakleni objekat uz uličnu fasadu, namijenjen glavnom ulazu u kompleks hotela, dok je sa zadnje strane ka moru dograđena terasa na prvom spratu sa pripadajućim stepenicama. Posebnu cjelinu u okviru dograđenog ulaza u objekat čini atrijum sa autentičnim kamenim zidom, vrijednim očuvanja. Uz Objekat B, uz njegov južni zid dograđen je prizemni objekat za potrebe tehničke prostorije za solar. U nastavku kompleksa linijski prateći front ka moru dograđen je objekat C koji je sa istočne strane otvoren ka moru, dok je sa zapadne strane ukopan u postojeći teren. Uz kompleks dograđena su i dva slobodnostojeća objekta visine jedne etaže.

Kategorizacija postojećeg kompleksa je 4****.

Glavni korpus objekat ima 4 nadzemne etaže i dio objekta ima tavanski prostor koji je trenutno u upotrebi. Etaže su međusobno povezane stepenicama od druge etaže do potkrovlja i drugim dograđenim stepenicama između prve i druge etaže. Objekat B takođe ima 4 nadzemne etaže koje su međusobno povezane dvokrakim stepenicama. Objekat glavnog ulaza koji je dograđen ima dvije nadzemne etaže međusobno povezane stepenicama, dok ostali dograđeni objekti imaju po jednu etažu na terenu. Svi objekti su u upotrebi.

Prilaz objektu A je na nivou druge etaže sa trotoara, na visini od 70 cm ispod kote ulice. odnosno na nivou prve etaže u ravni uređenog platoa ka moru. Prilaz Objektu B je sa uređenog platoa ka moru, na nivou prve etaže. Objekat A i Objekat B nijesu povezani toplom vezom. Ostali objekti imaju pristupe sa nivoa uređenog terena. Objekat A je koncipiran tako da se u njemu nalaze javni sadržaji hotela sa dijelom esrvisnih prostora i 31 smještajna jedinica. U objektu B su dio servisnih prostorija i 12 smještajnih jedinica. Krovovi objekata A i objekata B su dvovodni, nagiba cca 33⁰. Dograđeni ulazni dio je sa jednovodnim krovom. Objekat C i ostali dograđeni objekti imaju ravan krov.

Prva etaža Objekat A: na ovoj etaži su restoran, bar i banket sala u neposrednom kontaktu sa uređenim terenom ka moru. U dijelu primarnog objekta nalazi se srvisne prostorije uz hotel, pri čemu je kuhinja smještena na prvoj nadzemnoj etaži dograđenog objekta.

Druga etaža Objekat A: na ovoje težisu glavni ulaz u kom pleks sa recepcijom i lobijem, povezanim barom na galerij restorana; tu su i kancelarije za zaposlene i tehnička prostorija, kao i 5 smještajnih jeidnica.

Treća etaža Objekat A: namijenjena je za smještajne jedinice, njih ukupno 13 i pripadajuća servisna prostorija. Četvrta etaža Objekat A: namijenjena je za smještajne jedinice, njih ukupno 13 i pripadajuća servisna prostorija. Tavan: namijenjen je za smještaj sezonskih radnika u kompleksu.

Prva etaža Objekat B: na ovoj etaži su vešeraj, tehničke prostorije i nazvisni ulaz sa urešdenog terena za smještajne jedinice na višim .

Druga etaža Objekat B: na ovoje teži su 4 smještajne jedinice.

Treća etaža Objekat B: na ovoje teži su 4 smještajne jedinice.

Četvrta etaža Objekat B: na ovoje teži su 4 smještajne jedinice.

U tabeli 1. dat je broj jedinica u objektima.

Tabela 1. Broj jedinica u objektima

Tip apartmana	Broj jedinica	Učešće u %
Standard dvokrevetna soba	40	93 %
Jednosoban apartman	3	7 %
Ukupno	43	

Planirano stanje

U skladu sa konzervatorskim uslovima zadržana je pozicija stilski i istorijski vrijednih objekata, i njihovi vertikalni i horizontalni gabariti. Rušenje je planirano za objekte tehničkih prostorija na terenu (objekat 3 i objekat 4 - po katastrskim podacima) ocijenjenih po stilsko-hronološkoj analizi kao objekti bez vrijednosti. Planirano je i rušenje ulaznog dijela u kompleks, koji po svojoj oblikovnosti narušava ambijent i utiče na sagledavanje forme istorijski vrijednih objekata.

Objekat A zadržava horizontalne i vertikalne gabarite, dipoziciju i veličinu fasadnih otvora kao i nagib krovnih ravni.

Objekat B zadržava horizontalne i vertikalne gabarite, dipoziciju i veličinu fasadnih otvora kao i nagib krovnih ravni. U cilju ostvarivanje funkcionalne veze Objekata A i B formiran je novi korpus, transparentan i sveden u formi kako ne bi konkurisao primarnim strukturama, tj kako bi naglasio formu i međusobni odnos.

Objekat C zadržava postojeće horizontalne i vertikalne gabarite uz dogradnju u zaledju objekta. Postojeći objekat na poziciji Objekat C ima jednu etažu koja je frontom okrenuta ka moru, a zadnjim dijelom ukopna u teren, i denivelisanu podrumsku etažu. Dogradnja se vrši sa ukopane strane objekta u cijeloj dužini objekta i širini od 5,40 m, ukopavanjem u postojeći terena. Dograđeni dio objekta ostaje u potpunosti ukopan sa prohodnim krovom namijenjenim parkiranju i time nije saglediv na terenu. Planirano dogradnja je u cilju povećanja komfora objekta, dodajući neophodne servisne prostorije za funkcionisanje hotela.

Funkcionalnu povezanost je planirano ostvariti i između objekata B i C na nivou prve nadzemne etaže – suterena. Ova veza se otvaruje kroz postojeći objekat na terenu, koji podliježe rekonstrukciji. Formirana nova veza se u formi očitava kao potpuno nova transparentna struktura jednostavne forme koja odvaja primarni objekat B od postojećeg objekta C.

Kopleks je planiran za hotel kategorizacije 4****.

Budući da je projekat rađen za rekonstrukciju usvojeni su posebni parametri za projektovanje i planiranje.

Ukupno ostvareni kapaciteti hotela su 42 smještajne jedinice, od kojih je 9 apartmana što čini ukupno 102 ležaja u hotelu. U skladu sa tim je minimalna površina hola 40,20 m²; minimalno jedan lift za goste i jedan lift za za osoblje; minimalno 91,80 m² površine restorana i najmanje 62 mjesta. Planirane rekonstrukcije, rušenja i dogradnje su u cilju funkcionalnog objedinjavanja kompleksa na nivou prve nadzemne etaže – suterena, kao i očuvanja linije kretanja kroz kompleks.

Glavni ulaz u kompleks se zadržava na istoj etaži – prizemlju u dograđenom dijelu gde je smještena recepcija sa holom i posebno istaknutim dijelom između postojećih objekata koji zadiranjem u unutrašnjost otvara posebnu vizturu na unutrašnje dvorište, more i zaliv.

U holu je značajno istaknuta i zatečena forma starog zida, i obrađena trajektorijama kretanja koje tretiraju zid kao arheološki eksponat tretiran „in situ“. Uz njega su stepenice koje vode na nižu etažu – suteran ka glavnom ulazu u restoran, spa centru i izlazu ka dvorištu. Važna intervencija u objektu A je lift za goste, kojem se pristupa iz novoplaniranog hola. Iza recepcije se pristupa smještajnim jedinicama, ukupno 10, od kojih su dvije standard sobe, pet superior soba i tri apartmana.

U primarnom objektu A zadržava se pozicija restorana, bara i VIP zone restorana sa dominantnom otvorenosću ka uređenim platoima i moru. Servisi: vešeraj, prostori za zaposlene su na suterenskoj etaži primarnog objekta A dok se kuhinja nalazi na rekonstruisanoj etaži sterena. Na prvom spratu i potkrovlju objekat A su smještajne jedinice njih 10 na svakoj etaži (u kompoziciji 2 standard, 5 superior jedinica i 3

apartmana). Objekat je po svim etažam povezan i servisnim liftom. Posebna intervencija se odnosi na restoranski dio na nivou suterena, Postojeća natkrivena terasa restorana je zastakljena zadržavajući sve zatečene morfologije tj, visinu terase i poziciju stubova i lukova. Kako je prethodnom analizom podataka utvrđeno da je ista površina sadržana u svim urbanističkim parametrima ta intervencija ne utiče na obračune površina. Postojeća terasa zadržava formu i obavezne arhitektonske detalje stubova i čelične ograde dok mineja namjenu dijela površine. Uz terasu je projektovano 5 različitih smještajnih jedinica. Ista fasadna ravan ima samo jedan otvor dimenzija dovoljnih za izlazak na terasu, dok su ostali prozori i u skaldnu sa Konzervatorskim uslovima nije ih moguće izmijenti u cilju povećanja, tako samo jedna smještajna jedinica ima izlazak na terasu. Ostale jedinice imaju samo prozor tako da nije moguće formirati terasu za iste. Kako je važno obezbijeti intimnost svim jedinicama, nije dozvolje ostaviti prohodnu terasu u cijeloj površine, i ona je prenamijenjena u zeleni neprohodni krov. Tom intervencijom površina terase u dijelu sa zelenim neprohodnim krovom nije uzeta u obračun BRGP. Dok je kao površina iznad dijela objekta obračunata za indeks zauzetosti parcele.

Objektu B je moguće pristupiti iz hola na prizemlju i iz hola na suterenu dograđenog ulaznog dijela. Kako je objekat B denivelisan u odnosu na objekat A to se istom pristupa preko stepenica. U suterenskoj etaži u Objektu B je smješten dio spa centra sa recepcijom i sobama za masažu. Posebnu cjelinu čini bar koji opslužuje i unutrašnje sadržaje i plato oko bazena. Na prizemlju, prvom spratu i potkrovlju objekta B su smještajne jedinice, njih ukupno 12 superior soba. U okviru objekta B planiran je lift za goste, u novom ab jezgru, koji će povezati sve etaže. Funkcionalna cjelina spa centra se nastavlja na postojeći objekat na suterenu i povezuje sa suterenom dograđenog objekta C. Primarni dio objekta C ima sadržaje namijenjene spa centru: saune, parno kupatilo, hidromasažni bazen, teretanu sa dominantnom zonom za odmor dok je doagrđeni ukopani dio objekta planiran za servisne prostorije. Ovaj koncept je usvojen kako bi sadržaje spa zone usmjerili ka moru i bazenu, dok bi svlačionice i tehničke prostorije ostale u zaleđu primarnih funkcionalnih zona.

Krovovi svih primarnih zatečenih objekata ostaju istih nagiba 33° , dok su krovovi dograđenih djelova kompleks ravnih, i u sličaju Objekat C prohodni za soabraćaj.

3D prikaz hotela „Splendido” na lokaciji prikazana je slika 4.



Slika 4. 3D prikaz hotela „Splendido” na lokaciji

Prikaz ostvarenih površina na nivou cijelog kompleksa dat je u tabeli 2.

Tabela 2. Prikaz ostvarenih površina na nivou cijelog kompleksa

Rekapitulacija površina - Neto površine (m²)	Ukupno (m²)
Podrumaska - tehnička etaža	73,37
Suteren	1.002,15
Prizemlje	602,47
I Sprat	464,10
Potkrovlje	473,76
Tavan	66,25
Ukupno kompleks	2.682,10

Rekapitulacija površina - Bruto površine (m²)	Ukupno (m²)
Suteren (površina koja ulazi u obračun BRGP)	73,37
Podrumaska tehnička etaža (površina koja ne ulazi u obračun BRGP)	1.002,15
Prizemlje	602,47
I Sprat	464,10
Potkrovlje	473,76
Tavan	66,25
Ukupno kompleks	2.682,10
Ukupno OBJEKAT (površina koja ulazi u obračun BRGP)	3.604,08
Ukupno OBJEKAT (površina koja ne ulazi u obračun BRGP)	60,00

Konstrukcija

Postojeća

Konstruktivni sklop primarnih zatečenih objekata su fasadni kameni zidovi, i dograđene konstrukcije od armiranog betona. U toku prethodnih rekonstrukcija izvedene su inervencije dogradnje vertikalnih AB platana i noćnih zidanih zidova od giter blokova sa vertikalnim i horizonatnim sreklazima, kao i na dijelu objekat betonski stubov i grede. Primarni objekti su pretrpjeli nadogradnju potkrovlja tako da su fasadni zidovi zidani i obloženi kamenom, dok je krovna konstrukcija drvena. Objekti koji su u skorijoj prošlosti dograđeni su u primarnoj armiranobetonskoj konstrukciji budući da su dijelom ili većinom ukopani. Izuzetak je dograđeni ulazni dio koji ima čeličnu krovnu konstrukciju.

Planirana

Planiranim intervencijama se ne mijenjaju primarni konstruktivni sklopovi. Na mjestima prodora kroz noseće elemente kamenih i AB zidova, isti se ojačavaju kombinacijom betona, sa čelikom odnosno karvonskim trakama, u skladu sa pozicijom. Drvena krovna konstrukcija ne mijenja u potpunosti, osim u djelovima koji se ocijene da nijesu zdrava konstrukcija. Dograđeni dio objekat na poziciji glavnog ulaza je čelične konstrukcije sa spojevima koji obezbeđuju jednostavnu montažu i eventualnu demontažu u slučaju dalji intervencija, ali bez uticaja na primarne objekete A i B. Dograđeni ukopani dio u zalčedu Objekta C je armiranobetonski sa nosećim platnima i gredama.

Materijalizacija

Postojeća

Fasade primernih postojećih objekata su kamene, dok su malterisane fasade nastale u toku istorijskih izmjena na cijelim područjima Boke. Zapravo zbog izraženih klimatski uslova, Austorugari su određene fasade na postojećim objektima maletrisali, kao da se i ova obrada može smatrati istorijski vrijednom. Dograđeni objekat glavnog ulaza je dominantno stakleni, staklom visoke refleksije, neprimjerenim abmijentu. Dograđeni objekti servisnih sadržaja kao i objekat C su obrađeni kamenom, neprimjeren strukture, za koji je planirano uklanjanje. Krovovi primarnih obejkata su pokriveni mediteran crijepom, koji nije u skladu sa Konzervatorskim uslovima. Krov glavnog ulaza je metalni panel.

Zidovi su u objektu obrađeni u skaldu sa namjenom prostorije, tj. isti su maleterisani i obađeni enetrijskim premazima ili keramičkim pločicama u sanitarnim i servisnim prostorijama.

Unutrašnji obrade podova su većinom keramika, kako u javnim prostorijama tako i u smještajnim jedinicama.

Plafoni su malterisani i obrađeni premazima, osim u restoranskom dijelu gdje su zatečeni i gipsarski radovi. Fasadni otvori su stolarija, bijele boje sa jasnim podjelama krila otvora i drvenim škarama karakterističnim za to podneblje. I većina vrata je u istom sistemu. Spoljašnji okviri otvora su obrađeni kamenim šembranama. Objekat C ima naglašene fasadne lukove ali ispunjene zidom na fasadnom frontu ka moru. Unutrašnje bravarija i stolarije je prilagođena funkciji objekata.

Planirano

Intervencije na kompleksu su provedene tako da u najmanjoj mogućoj mjeri konkurišu primarnim objektima. Zadržane su sve kamne i malterisane fadadne obarde vrijedne konzervacije. Uklonjeni kamen na objektu C zamijenjen je adekvatnim i strukturom odgovarajućim starim objektima. Dograđeni glavni ulaz je stakleni, sa staklom niske refleksije, minimalnom atikom koja skriva ravan krov u modernim zaštitinim premazima. Krov objekta C ostaje prohodan za saobraćaj.

Većina zidova koji su novoprojektovani su suvomontažnog tipa, odbrani zbog lakše montaže, i manjeg uticaja na fasadne kamene zidove i već postojeću konstrukciju. Isti se obrađuju enetrijskim premazima ili drugim oblogama u zavisnosti od enterijskog rešenja, i biće predmet glavnog projekta. Posebna pažnja će se u obradi enetrijskih povetiti kamenim zidovima koji bi mogli da pretrpe izmjenu u cilju uklanjanja unutrašnjeg sloja maltera.

Unutrašnji obrade podova i plafona će biti obrađeni sa adekvatnim materijalima u skladu sa namjenom prostorija, i biće predmet glavnog projekta.

Dimnezije, boja i podijele na fasadnim otovorima biće zadržane kako si pravilno reprodukovale izvorne građevine, ali i po potrebi zamijenjene novima u skladu sa stanjem stolarije. Kako objekat A dobija zastakljene cjeline na zapadnoj i istočnoj strane, iste su planirane u čeličnim profilima jednostavnih linija, zastakljene termopan zastakljenjem bez izražene refleksije i u sistemima

Prateće instalacije

U objektima su predviđene sve vrste instalacija koje zahtijeva predviđeni standard objekata ili se to zahtijeva prema higijensko-tehničkim uslovima i standardima za ovu vrstu objekata.

Na osnovu utvrđenog stanja postojećih instalacija, iste će biti zamijenjene novim i prilagođene namijeni objekata.

Sve instalacije će biti urađene prema odgovarajućim projektnim rješenjima.

Napajanje objekata je predviđeno sa postojeće trafo stanice.

Kao glavna napojna tačka za sve objekte odakle se vrši razvod električnih instalacija predviđena je montaža glavnih mjernih razvodnih ormana MRO.

Kao rezervni izvor napajanja u slučaju nestanka električne energije predviđa se automatski dizel električni agregat (DEA). U slučaju da važni potrošači u objektu ostanu bez napona spoljašnje mreže, automatski se vrši prebacivanje tereta mreža-agrega.

U objektu su predviđene instalacije opšte potrošnje i osvjetljenja, instalacije uzemljenja i gromobrana.

U objektu su predviđene i instalacije slabe struje kao što su: SKS-a, sistema distribucije TV signala, sistema detekcije i dojave požara, IP videointerfonski sistem, sistema video nadzora, sistema ozvučenja, protivprovalni, i SOS sistem.

U objektima su predviđene instalacije grejanja, klimatizacije i ventilacije i to:

- grijanje i klimatizacija restorana i apartmana i
- ventilacija kuhinja i sanitarnih prostorija.

U prostorijama objekta predviđen je split sistem klimatizacije za grejanje i hlađenje, koji će u zimskom periodu obezbjeđivati temperaturu od +20 °C, a u ljetnjem od +26 °C.

U objektu je predviđena stabilni sistem za gašenje požara- sprinkler instalacija.

Priključak vodovodne instalacije je predviđen na postojeću vodovodnu mrežu.

Vodovodnu mrežu u objektima sačinjavaju: horizontalni razvodi riješeni ispod ploče prizemlja, vodovodne vertikale i ogranci koji povezuju pojedine sanitarne uređaje. Dimenzije cijevi i fazonskih komada planirane su prema hidrauličkom proračunu.

Vodovodna mreža mora biti hidraulički ispitana. Ispitivanje se vrši prije postavljanja toplotne izolacije.

Sanitarne vode iz objekata odvodiće se u gradsku kanalizacionu mrežu, na mjestu postojećeg priključka. Instalacija fekalne kanalizacije biće urađena u skladu sa projektnim rješenjem. Dimenzije cijevi i fazonskih komada su planirane prema hidrauličkom proračunu.

Vode iz kuhinje-hotela prije upuštanja u kanalizacionu mrežu prolaziće kroz mali hujinjski separator radi njihovog odmaščivanja.

Nakon završetka radova na montaži kanalizacije, vrši se njeno ispitivanje na prohodnost i vodopropustljivost, a nakon montaže sanitarnih uređaja i provjera funkcionalnosti.

Atmosferske vode sa krovova objekata, pomoću olučnih cijevi se skupljaju i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama, direktno odvođe u atmosfersku kanalizaciju.

Takođe, atmosferskih voda sa manipulativnih površina i parkinga, koje mogu biti opterećene zemljom, pijeskom i lakim tečnostima od prisustva kola, prije upuštanja u atmosfersku kanalizaciju propuštaju se kroz separator gdje se vrši njihovo prečišćavanje, odnosno taloženje zemlje i pijeska i odvajanje lakih tečnosti (goriva, masti i ulja).

U atmosfersku kanalizaciju ispuštaće se vode iz bazena, nakon procesa njihovog prečišćavanja.

Sve vode nakon prečišćavanja se atmosferskom kanalizacijom odvođe u recipijent u ovom slučaju u more.

Parterno uređenje terena

Postojeće

Parterno uređenje čine tri dominantne cjeline.

Prva cjelina: Uređeni plato ispred restorana na suterenu, uz liniju obale. Ovaj plato nalazi se na približno istom nivou, i obrađen je na karemičkim pločicama u većem dijelu, istureni dio ka moru ima završnu obradu crvenim kamenom, koji se smatra neprimjerenim ambijentu. Ovaj plato je oivičen žardinjerama sa zelenilom ka moru. Iste u svojoj formi zaklanjaju pogled kamoru i zalivu i suterenske etaže. Ispod ovog platoa na visini 30 cm nižoj se nalazi betonska plaža, koja nije u zahvatu kat parcele 1303. U okviru ove cjeline se nalazi drvena pergola na betonskim stubovima i pokrivena trskom.

Druga cjelina: Bazenski kompleks koji čini bazen površine 86 m² sa platom popločanim keramikom u imitaciji kamena. I ovaj plato je ograđen žardinjerama sa zelenilom ka moru. Između platoa sa bazenom i objekat B nalazi se zeleni pojas. Ovaj plato je denivalisan cca 1,20 m u odnosu na suterenu Objekta B, odnosno u ravni sa suterenom Objekta B.

Treća cjelina: Parking na krovu Objekta C, koje je sa asfaltnim zastorom, ivičnim betonskim žardinjerama i natkrivena nadstrešnicom od čelične konstrukcije sa solarnim kolektorima pod nagibom. Ispred objekta C je betonska plaža ispod koje je devastirana pješčana plaža. Trotoari uz zapadnu granicu parcele sa ulicom su popločani kamenim pločama. Na krajnjem sjevernom dijelu parcele je urušeni mandrač sa ostacima vezova.

Planirano

Planirano parterno uređenje prati postojeće cjeline.

Prva cjelina: Plato ispred restorana na suterenu planiran je promjenu zastora, u adekvatan kamen i sa izdvojenom cjelinom terase restorana koja u obrađena kompozitnim deckingom. Postojeća pergola se uklanja i kao zaštitu od sunca planiraju suncobrani jednostavne strukture sa bijelim platnima. Žardinjera betonska se uklanja do nivoa koji i dalje predstavlja razdjelicu između dva nivoa oabrade ali oslobađa vizure ka moru.

Druga cjelina: Bazenski kompleks se u potpunosti rekonstruiše formiranjem vodene površine značajno veće od postojeće tj, cca 210 m² sa prelivom ka moru, koji se nalazi umjesto postojećih betonskih žardinjera. Plaža uz bazen se obrađuje kompozitnim deckingom. Sa detaljima u kamenu. Posebno je važno naglasiti da se zelena površina artikuliše i formira u smislu interpretacije maslinove bašte sa namjenom otvorenog bara uz bazen.

Treća cjelina : Parking na krovu Objekat C, koje je sa asfaltnim zastorom, zadržava iste gabarite, sa izmjenama u formi obodnih žardinjera. Važnu intervenciju predstavlja nadstrešnica. Novoprojektovana je u formi drvene pergole koja na centralnom dijelu ima solarne kolektore. Novoprojektovana je veća od postojećih ali manje upadljiva i koristeći mogućnosti savremen tehnologije zadržava istu funkciju ali oblikovno primjerena kompleksu. Betonska plaža ispred Objekat C se zadržava, dok se postojeća pješčanba prihranjuje us skladu sa Atlasom plaža i kupališta , tj predviđenom plažom 16A. Trotoari uz zapadnu granicu parcele sa ulicom ostaju popločani kamenim pločama. Urušeni mandrač se rekonstruiše i istim gabartima, tako da postaje jedna cjelina sa uređenim terenom ka moru.

Situacioni plan objekta dat je u prilogu II.

Otpad

Otpad se javlja u fazi rušenja objekta (3 i 4), u fazi rekonstrukcije i u fazi eksploatacije objekata.

U fazi rušenja objekta nastaju određene količine otpada i to: beton, cigla, keramika, drvo, staklo, metal i kamen i zemlja.

Nastali čvrsti otpad biće kontrolisano i odvojeno sakupljan po tipovima u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG”, br. 59/13.).

Metalni otpad će se na tržištu prodavati kao sekundarni otpad, dok će se ostale vrste otpada odvoziti pokrivenim kamionima na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta - izvođačem radova odredi nadležni organ lokalne uprave.

U fazi rekonstrukcije objekata kao otpad javlja se manja količina materijala od iskopa i građevinski otpad.

Materijala od iskopa izvođač radova će pokrivenim kamionima transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta, odnosno izvođačem radova odredi nadležni organ lokalne uprave.

Grđevinski otpad će se sakupljati, a izvođač radova će ga takođe transportovati na lokaciju, koju u dogovoru sa Nosiocem projekta, odnosno izvođačem radova odredi nadležni organ lokalne uprave.

Od strane radnika tokom rekonstrukcije objekata generiše se određena količina komunalnog otpada.

Navedena vrsta otpada nakon privremelog skladištenja u kontejneru predaju se ovlašćenom komunalnom preduzeću.

Od otpadnih materija koje će nastati u toku funkcionisanja objekata sa stanovišta njihovog privremenog odlaganja značajna su otpadna ulja i lake tečnosti iz separatora, koje nastaju uslijed prečišćavanja vode od pranja garaža i od prečišćavanja vode iz kuhinje. Ove otpadne materije predstavljaju opasan otpad.

Privremeno odlaganje biće u skladu sa Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11. i 39/16.).

U toku eksploatacije objekata, privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno na sabirnom punktu u kontejnerima koji će biti potpuno obezbijeđeni sa higijenskom zaštitom.

4. KARAKTERISTIKE MOGUĆEG UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

Prema Pravilniku o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19), vrste i karakteristike mogućih uticaja projekta na životnu sredinu se razmatraju u odnosu na karakteristike lokacije i karakteristike projekta, uzimajući u obzir uticaj projekta na faktore od značaja za procjenu uticaja kojima se utvrđuju, opisuju i vrednuju u svakom pojedinačnom slučaju, pri tom vodeći računa o:

- veličini i prostoru na koji projekat ima uticaj, kao što su geografsko područje i broj stanovnika na koje projekat može uticati,
- prirodi uticaja sa sapekta nivoa i koncentracija emisija zagađujućih materija u vazduhu, površinskim i podzemnim vodama, zemljištu, gubitak i oštećenje biljnih i životinjskih vrsta i njihovih staništa, gubitak zemljišta i drugo,
- jačini i složenosti uticaja,
- vjerovatnoći uticaja,
- kumulativnom uticaju sa uticajima drugih postojećih projekata,
- prekograničnoj prirodi uticaja i
- mogućnosti smanjivanja uticaja.

Sa aspekta prostora, uticaj rekonstrukcije objekata hotela “Splendido” na životnu sredinu biće lokalnog karaktera.

Prilikom realizacije projekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći uslijed uticaja izduvnih gasova iz mehanizacije koja će biti angažovana na rušenju objekata 3 i 4, uslijed određenih manjih iskopa, zatim uticaja lebdećih čestica (prašina) koje će se dizati uslijed rekonstrukcije objekata, kao i uslijed transporta građevinskog otpada.

Pošto se radi o privremenim i povremenim radovima, procjenjuje se da izdvojene količine zagađujućih materija u toku realizacije projekta neće izazvati veći negativan uticaj na kvalitet vazduha na lokaciji i njenom okruženju.

Uticaj eksploatacije objekta na more neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta sanitarne vode odvoditi u gradsku kanalizacionu mrežu, dok će prikupljanje, odvodnjavanje i tretman atmosferskih voda sa manipulativnih površina i parkinga, biti riješeno zatvorenim sistemom, pri čemu se sakupljene vode prihvataju slivnicima i preko separatora goriva, ulja i masti, poslije prečišćavanja odvede u atmosfersku kanalizaciju a iz nje u more.

U toku rekonstrukcije objekata neće doći do većih uticaja na more, jer nema odvijanja radova izvan objekata u priobalnom dijelu.

Uticaj rekonstrukcije i eksploatacije objekta na zemljište neće biti izražen imajući u vidu da tokom rekonstrukcije neće doći do promjene indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti.

U toku rekonstrukcije i eksploatacije objekata neće doći ni do promjen topografije lokalnog terena, jer se u toku rekonstrukcije ne mijenjaju postojeći gabariti objekata.

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku rekonstrukcije objekata, privremenog je karakteraja sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji, jer se većina radova u toku rekonstrukcija odvija unutar objekata.

Sa aspekta flore, postojeće stanje na širem prostoru lokaciji karakteriše prisustvo tipične mediteranske vegetacije koja je karakteristicna za privatne vrtove a to su: palme, oleanderi, masline u kombinaciji sa perenama i nižim zbusastim formama.

Tokom rekonstrukcije neće doći do uticaja na floru koja se nalazi u okruženju objekata jer kao što je već navedeno radova se u toku rekonstrukcija odvijaju samo u okviru objekata, a prije svega unutar objekata.

U skladu sa konzervatorskim uslovima zadržana je pozicija stilski i istorijski vrijednih objekata, i njihovi vertikalni i horizontalni gabariti pa po tom osnovu neće biti uticaja.

Sa aspekta jačine, negativni uticaji u toku rekonstrukcije i eksploatacije objekta neće biti izraženi.

Takođe, i sa aspekta vjerovatnoće pojava negativnih uticaja nije velika.

Kumulativni uticaji sa uticajima drugih postojećih projekata će izostati, pošto na posmatranom području nema proizvodnih objekata.

Izgradnja i eksploatacija objekta neće imati prekogranični uticaj.

Na osnovu analize karakteristika postojeće lokacije, kao i karakteristika planiranih postupaka u okviru lokacije, preko mjera za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja moguće je smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu.

5. OPIS MOGUĆIH ZNAČAJNIH UTICAJA PROJEKTA NA ŽIVOTNU SREDINU

U normalnim uslovima rada značajnih uticaja pri rekonstrukciji i eksploataciji objekata na životnu sredinu neće biti.

Međutim, u toku eksploatacije objekata značajniji uticaji projekta na životnu sredinu mogu se javiti jedino u slučaju akcidenta.

Obrazloženje

Pri realizaciji projekta neće doći do određene izmjene lokalne topografije, i zauzimanja zemljišta, jer se u toku rekonstrukcije ne mijenjaju postojeći gabariti objekata, tako da sa tog aspekta neće biti uticaja na životnu sredinu.

Tokom rekonstrukcije objekata, usljed rada građevinske operative doći će do emitovanja zagađujućih gasova, buke i vibracije, ali to će biti lokalnog karaktera. Neće biti ispuštanja opasnih i otrovnih materija. Neće dolaziti do ispuštanja u vazduh neprijatnih mirisa.

Prilikom realizacije projekta, usljed rada građevinskih mašina doći će do povećanja nivoa buke i vibracija, ali će ista biti lokalnog karaktera samo na lokaliu gradilišta. Emitovanja svjetlosti, toplotne energije i elektro-magnetnog zračenja neće biti.

Funkcionisanje projekta neće prouzrokovati buku osim rada automobilskih motora, dok vibracija, emisije svjetlosne i toplotne energije kao ni elektromagnetno zračenja neće biti.

Imajući u vidu djelatnost objekta u toku njegovog funkcionisanja neće se izvršiti depozicija hemijskih i drugih materija koje bi mogle značajniji uticati na zagađenje zemljišta i mora.

Prilikom funkcionisanja objekta predviđeno je da se fekalne vode upuštaju u u gradsku fekalnu kanalizaciju, a atmosferske vode sa parkinga i manipulativnih površina, koje mogu biti onečišćene benzinom i motornim uljem preko separatora se odvođe u atmosfersku kanalizaciju, a iz nje u more.

U toku rekonstrukcije objekata neće doći do uticaja na more, jer nema odvijanja radova izvan objekata u priobalnom dijelu.

Tokom izvođenja projekta javiće se građevinski otpad (materijal od iskopa (manja količina) i otpad u toku rekonstrukcije), koji će biti uredno deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11. i 39/16.).

Tokom funkcionisanja objekta javljaće se komunalni otpad koji preuzima nadležno komunalno preduzeće.

Projekat neće dovesti do socijalnih promjena u demografskom smislu i tradicionalnom načinu života, jer sa navedenog aspekta neće doći do promjena u odnosu na postojeće stanje.

Shodno namjeni objekta, ne postoje faktori koji bi kumulativno sa iznesenim uticajima imali negativne posljedice po životnu sredinu na ovoj lokaciji ili u njenoj blizini.

Objekat neće imati veći uticaj na postojeću komunalnu infrastrukturu, koja se nalazi u okruženju lokacije, jer sa aspekta potrošnju vode i električne energije, kao i protok saobraćaja i količinu otpada neće doći do većih promjena u odnosu na postojeće stanje.

Tokom rekonstrukcije i funkcionisanja objekata neće doći do uticaja na karakteristike pejzaža, jer se u toku rekonstrukcije ne mijenjaju postojeći gabariti objekata. .

Uticaji na ostale segmente životne sredine kao što su lokalno stanovništvo, klima i zaštićena prirodna i kulturna dobra neće biti značajan.

Do negativnog uticaja u toku rekonstrukcije i eksploatacije projekta na pojedine segmente životne sredine može doći u slučaju pojave akcidenta.

Tako do negativnog uticaja na kvalitet zemljišta i podzemnih voda može doći uslijed procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije u toku rekonstrukcij objekata. Ukoliko do toga dođe neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga privremeno u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11. i 39/16.).

Da se ne bi desile navedena akcidentna situacija, koja je malo vjerovatna, neophodna je redovna kontrola mehanizacije koja nije velika.

Do negativnog uticaja na kvalitet vazduha u toku eksploatacije objekta može doći uslijed pojave požara. Međutim, imajući uvidu da se u objektu neće odvijati procesi koji koriste lakozapaljive i opasne supstance to je vjerovatnoća pojave požara mala. Sa druge strane u objektu hotela biće ugrađen stabilni sistem za zaštitu od požara.

Na stabilnost objekta negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada IX stepenu MCS skale, zato izgradnja i eksploatacija objekta mora biti u skladu sa važećim propisima i principima za antiseizmičko projektovanje i građenje u skladu sa Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20).

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Rekonstrukcije objekata hotela Splendido, planirana je radi poboljšanja turističke ponude na području Prčnja, Opština Kotor.

Zbog svoje specifičnosti, ova vrsta objekata, može biti uzročnik degradacije životne sredine, ukoliko se u toku izvođenja i funkcionisanja projekta, ne preduzmu odgovarajuće preventivne mjere zaštite.

Za neke uticaje na životnu sredinu, koje je moguće očekivati, potrebno je preduzeti odgovarajuće preventivne mjere zaštite, kako bi se nivo pouzdanosti čitavog sistema podigao na još veći nivo.

Sprečavanje, smanjenje i otklanjanje štetnih uticaja može se sagledati preko mjera zaštite predviđenih zakonima i drugim propisima, mjera zaštite predviđenih rekonstrukcijom objekata, mjera zaštite u toku eksploatacije objekata i mjera zaštite u akcidentu.

Mjere zaštite predviđene zakonima i drugim propisima

Mjere zaštite životne sredine predviđene zakonima i drugim propisima proizilaze iz normi koje je neophodno ispoštovati pri izgradnji objekta.

Osnovne mjere su:

- Obzirom na značaj objekta, kako u pogledu njegove sigurnosti tako i u pogledu zaštite ljudi i imovine, prilikom projektovanja i rekonstrukcije potrebno je pridržavati se svih važećih zakona i propisa koji regulišu predmetnu problematiku.
- Ispoštovati sve regulative (domaće i Evropske) koje su vezane za granične vrijednosti intenziteta određenih faktora kao što su prevashodno zagađenje vazduha, nivoa buke, mora i dr.
- Obezbijediti određeni nadzor prilikom izvođenja radova radi kontrole sprovođenja propisanih mjera zaštite od strane stručnog kadra za sve faze.
- Obezbijediti instrumente, u okviru ugovorne dokumentacije koju formiraju Nosioc projekta i izvođač, o neophodnosti poštovanja i sprovođenja propisanih mjera zaštite.

Mjere zaštite predviđene prilikom rekonstrukcije objekata

Mjere zaštite životne sredine u toku realizacije projekta obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti za dovođenje kvantitativnih negativnih uticaja na dozvoljene granice, kao i preduzimanje mjera kako bi se određeni uticaji sveli na minimum:

Osnovne mjere su:

- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, postrojenja, oprema itd. ne utiču na treću stranu.
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju koja nije velikih gabarita u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog smanjenja buke, kao i eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja.
- Za vrijeme vjetra i sušnog perioda redovno kvasiti materijal od rušenja objekata i materijal od rekonstrukcije, radi redukovanja prašine.
- Materijal od rekonstrukcije pri transportu na predviđenu lokaciju treba da bude pokriven.
- Redovno prati točkove na vozilima koja napuštaju lokaciju.
- Izvršiti revitalizaciju terena, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe gradilišta odvoženjem na odabranu deponiju.
- Dodatnim planom uređenja terena predvidjeti pravilan izbor biljnih vrsta. Formiranje zelenih površina okolo objekta je u funkciji zaštite životne sredine i hortikulture dekoracije.

Mjere zaštite u toku redovnog rada objekata

U analizi mogućih uticaja konstatovano je da u toku eksploatacije objekata neće biti većih uticaja na životnu sredinu, tako da nema potrebe za preduzimanjem većeg broja mjera zaštite.

U tom smislu potrebno je:

- Redovna kontrola svih instalacija u objektima.
- Kontrolisati kvalitet prečišćene otpadne vode na ispustu iz separatora lakih tečnosti i ulja prema Pravilniku o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Kontrolisati visinu mulja i količinu izdvojenog ulja i masti u separatoru jednom mjesečno, i vanredno nakon dugotrajnih kiša i drugih vanrednih događaja.
- Mulj iz taložnika odstraniti kada dostigne dozvoljenu debljinu prema uputstvu proizvođača, što važi i za uklanjanje lakih tečnosti iz separatora.
- Prostor u separatoru za odvajanje taloga (mulja) i prostor za odvajanje ulja čistiti najmanje jednom tromjesečno, a to podrazumijeva i pranje koalescentnog filtera sredstvom za uklanjanje masnoća.
- Izdvojena ulja i goriva iz separatora kao opasni otpad treba sakupljati i odlagati u posude izrađene od materijala koji obezbjeđuje njegovu nepropustljivost, korozionu stabilnost i mehaničku otpornost.
- Nosioc projekta je obavezan da sklopi Ugovor sa ovlašćenom organizacijom koja ima dozvolu za upravljanje opasnim otpadom.
- Obezbijediti dovoljan broj korpi i kontejnera za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada i obezbijediti sakupljanje i odnošenje otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
- Redovno održavanje biljnih vtsta i travnatih površina koje će biti postavljene shodno projektu o uređenju terena.
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje objekata i plato radi smanjenja mogućnosti zagađivanja.

Mjere zaštite u slučaju akcidenta

Mjere zaštite od požara

Radi zaštite od požara potrebno je:

- Svi materijali koji se koriste za zidove, plafone i podove moraju biti atestirani u odgovarajućim nadležnim institucijama po važećem Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata i Propisima koji regulišu protivpožarnu zaštitu.
- Pravilnim izborom opreme i elemenata električnih instalacija, treba biti u svemu prema Projektu, odnosno treba obezbijediti da instalacije u toku izvođenja radova, eksploatacije i održavanje ne bude uzrok izbijanju požara i nesreće na radu.
- Za zaštitu od požara neophodno je obezbijediti dovoljan broj mobilnih vatrogasnih aparata, koji treba postaviti na pristupačnim mjestima, uz napomenu da se način korišćenja daje uz uputstvo proizvođača.
- Nosioc projekta je dužan da vatrogasnu opremu održava u ispravnom stanju.
- Pristupne saobraćajnice treba da omogućе nesmetan pristup vatrogasnim jedinicama do objekta.

Nosioc projekta je obavezan uraditi Plan zaštite i spašavanja, koji između ostalog obuhvata način obuke i postupak zaposlenih radnika u akcidentnim situacijama. Sa ovim aktima, njihovim pravima i obavezama, moraju biti upoznati svi zaposleni u objektu.

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta - prosipanja goriva i ulja pri rekonstrukciji objekata, takođe obuhvataju mjere koje je neophodno preduzeti da se akcident ne desi, kao i preduzimanje mjera kako bi se uticaji u toku akcidenta ublažio.

U mjere zaštite spadaju:

- Za sva korišćena sredstva rada potrebno je pribaviti odgovarajuću dokumentaciju o primjeni mjera i propisa tehničke ispravnosti vozila.

-
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju (manje građevinske mašine i vozila) u ispravnom stanju, sa ciljem eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja u toku rada.
 - U koliko dođe do prosipanje goriva i ulja iz mehanizacije u toku rekonstrukcije objekata neophodno je zagađeno zemljište skinuti, skladištiti ga u zatvorena burad, u zaštićenom prostoru lokacije, shodno Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” 64/11 i 39/16) i zamijeniti novim slojem.

Napomena: Pored navedenog sve akcidentne situacije koje se pojave rješavaće se u okviru Plana zaštite i spašavanja - Preduzetnog plana.

7. IZVORI PODATAKA

Zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu koji obuhvata Rekonstrukciju hotela „Splendido” u Prčnju, Opština Kotor, urađen je u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, br. 19/19).

Prilikom izrade zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu navedenog objekta, korišćena je sledeća:

Zakonska regulativa:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19 i 82/20).
- Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG” br. 52/16 i 73/19).
- Zakon o zaštiti prirode („Sl. list CG”, br. 54/16 i 18/19).
- Zakon o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list CG” br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18).
- Zakon o moru („Sl. list CG”, br. 17/07, 06/08 i 40/11).
- Zakon o morskome dobru („Sl. list RCG”, br. 14/92, 27/94 i „Sl. list CG”, br. 51/08 i 21/09 i 40/11).
- Zakon o zaštiti vazduha („Sl. list CG” br. 25/10, 43/15 i 73/19).
- Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG”, br. 28/11, 01/14, 2/18).
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG” br. 64/11 i 39/16).
- Zakon o komunalnim djelatnostima („Sl. list CG” br. 55/16, 74/16, 2/18 i 66/19).
- Zakonom o prevozu opasnih materija („Sl. list CG” br. 33/14 i 13/18).
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list RCG”, br. 19/19).
- Pravilnik o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičnih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke („Sl. list CG”, br. 60/11).
- Pravilnik o načinu i uslovima praćenja kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 21/11 i 32/16).
- Uredba o graničnim vrijednostima emisije zagađujućih materija u vazduhu iz stacionarnih izvora („Sl. list CG”, br. 10/11).
- Pravilniku o dozvoljenim količinama opasnih i štetnih materija u zemljištu i metodama za njihovo ispitivanje („Sl. list RCG”, br. 18/97).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa površinskih voda („Sl. list CG”, 25/19).
- Pravilnik o načinu i rokovima utvrđivanja statusa podzemnih voda („Sl. list CG”, 52/19).
- Pravilnik o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o kvalitetu otpadnih voda („Sl. list CG” br. 56/19).
- Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13 i 83/16).
- Uredba o načinu i uslovima skladištenja otpada („Sl. list CG” br. 33/13 i 65/15).
- Pravilnik o uslovima koje treba da ispunjava privredno društvo, odnosno preduzetnik za sakupljanje, odnosno transport otpada („Sl. list CG” br. 16/13).

Projektna dokumentacija

- Idejno rješenje Rekonstrukcije hotela „Splendido” u Prčnju, Opština Kotor

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: KOTOR

Broj: 917-106-1596/21

Datum: 24.06.2021.



Katastarska opština: PRČANJ I

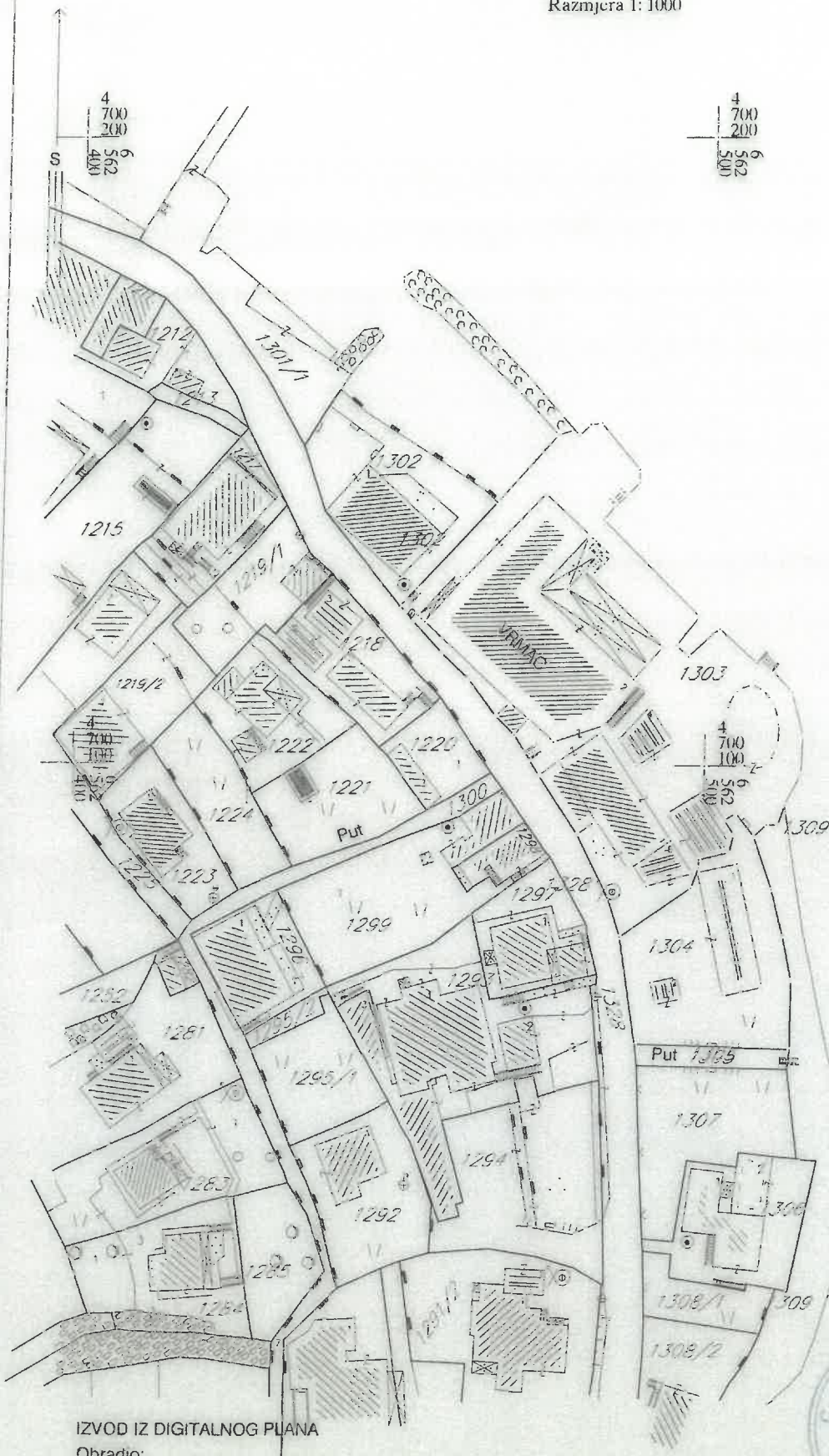
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 10

Parcelle: 1303, 1304

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000




IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p>Broj, <u>0303 – 333/21-8715</u></p> <p>Kotor, 1.11.2021.g.</p>	
2	<p>Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje (organ nadležan za postupanje), na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18; 63/18; 11/19 i 82/20), člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 76/21), podnijetog zahtjeva Hospitaly Development Limited poslove izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za rekonstrukcija objekata na kat.parc1303 i 1304 KO Prčanj u obuhvatu PPPN za obalno područje ("Sl.list CG" –br 56/18)PUP-a i GUR-a Opštine Kotor ("Sl.list CG" –br 95/20)</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</p>	<p>Hospitaly Development Limited</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p>	
	<p>Na kat. parc. 1303 i 1304 KO Prčanj nalazi se hotel sa bazenom, pomoćnim zgradama i zgradom u energetici objekti 1,2,3,4,5, na kat par 1303 i objekti 1 i 2 na kat par 1304</p>	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p>	
	<p>Predmetna lokacija se nalazi u zoni turizma u odmaku od 0 do 100 m. Lokaciju čini predmetna kat. 1303 i 1304 KO Prčanj koja se nalazi prema PPPN za obalno područje ("Sl.list CG" –br 56/18)PUP-u Kotora u turističkoj namjeni</p>	
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p>	
	<p>Predmetnu lokaciju čini kat parc 1303 i 1304 KO Prčanj u površini od min cca 3261m². Pravila parcelacije su elementi definisani PUP-om Kotor za određivanje veličine, oblika i površine parcele na kojoj je moguće graditi objekat; Osnovne elemente parcelacije čine elementi urbanističke regulacije. Elementi urbanističke regulacije, koji se utvrđuju u skladu za karakterom parcele su:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) oblik i veličina parcele; 2) namjena parcele; 3) regulaciona linija; 4) građevinska linija; 5) vertikalni gabarit; 6) horizontalni gabariti; 7) uslovi za arhitektonsko oblikovanje i izgradnju objekata; 8) uslovi za energetska efikasnost objekata; 	

9) uslovi za priključak na komunalnu i saobraćajnu infrastrukturu.

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističkih parcela i stvaranja uslova za izgradnju (rekonstrukcija, dogradnja, nadogradnja) i adaptaciju, novoplaniranih i postojećih objekata kao i drugih sadržaja na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje parcele, a koja su zastupljena kroz dva osnovna principa definisanja urbanističkih parcela i to:

1. kada urbanistička parcela nastaje od postojeće katastarske parcele i
2. kada urbanistička parcela nastaje od više cijelih i/ili djelova katastarskih parcela.

Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

Ako se zbog svoje površine, oblika, položaja, neodgovarajućeg pristupa na javnu površinu i/ili drugih razloga ne može racionalno urediti i koristiti prostor (ispunjenost preduslova), odnosno za potrebe formiranja površina javne namjene, vrši se spajanje i preoblikovanje katastarskih parcela u adekvatne jedinice građevinskog zemljišta.

Površinu jedinice građevinskog zemljišta čine površine djelova i/ili cijelih katastarskih parcela iskazanih kroz Elaborat parcelacije.

Ovim planom predviđa se minimalna veličina parcele za gradnju u naseljima od 350m², a za dvojne objekte 600m².

Spajanjem i preoblikovanjem katastarskih parcela u adekvatno građevinsko zemljište, moraju se poštovati standardi za planiranje za horizontalne i vertikalne gabarite iz Plana.

Indeks zauzetosti za predmetnu lokaciju namjenjenu stanovanju u postojećim gabaritima , a izgrađenosti u postojećim gabaritima dok je maksimalna spratnost u postojećim gabaritima.

Minimalni procenat ozelenjenosti na nivou parcele 25-30%

Radi usklađivanja katastarskih parcela sa preduslovima i pravilima parcelacije definisanih PUP-om Kotora izrađuje se elaborat parcelacije.

Nakon definisanja i određivanja konačne lokacije pristupa se izradi Elaborata parcelacije. Elaboratom parcelacije utvrđuje se lokacija – **jedinica građevinskog zemljišta.**

Shodno čl 13 stav 1 tačka 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata(Sl list broj 44/18) propisano je da tehnička dokumentacija za građenje objekata sadrži Elaborat parcelacije po planskom dokumentu , ovjeren od strane Uprave za nekretnine

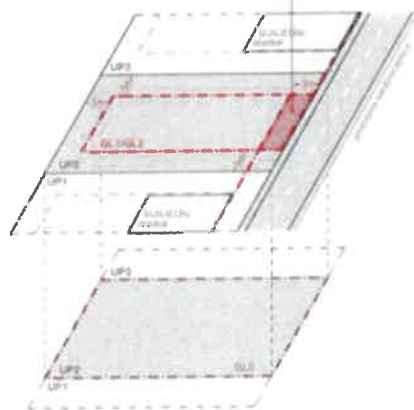


taka	U	H					
1	6562508.06	4700088.80	18	6562452.20	4700124.35	38	6562480.71 4700154.15
2	6562511.02	4700080.41	19	6562451.25	4700125.27	39	6562482.41 4700154.43
3	6562512.92	4700072.99	20	6562452.22	4700126.21	40	6562488.70 4700147.03
4	6562514.49	4700065.99	21	6562453.90	4700128.07	41	6562488.70 4700144.91
5	6562514.49	4700055.02	22	6562466.30	4700141.75	42	6562486.82 4700142.97
6	6562489.84	4700055.58	23	6562475.67	4700152.50	43	6562484.95 4700141.26
7	6562487.08	4700072.69	24	6562469.25	4700159.54	44	6562483.04 4700139.03
8	6562485.02	4700078.94	25	6562462.51	4700165.91	45	6562498.71 4700123.71
9	6562479.95	4700088.99	26	6562455.87	4700172.27	46	6562495.16 4700119.08
10	6562473.74	4700098.33	27	6562453.38	4700173.31	47	6562497.04 4700117.38
11	6562472.18	4700100.85	28	6562451.46	4700175.29	48	6562501.91 4700121.82
12	6562471.43	4700102.13	29	6562450.73	4700176.21	49	6562508.01 4700116.28
13	6562469.76	4700104.76	30	6562450.85	4700177.69	50	6562508.61 4700117.04
14	6562466.75	4700107.77	31	6562452.47	4700178.92	51	6562510.55 4700115.16
15	6562462.39	4700113.59	32	6562454.22	4700178.58	52	6562513.71 4700111.70
16	6562458.00	4700117.79	33	6562460.49	4700172.60	53	6562515.56 4700104.81
17	6562453.39	4700122.81	34	6562466.06	4700166.62	54	6562515.32 4700098.57
			35	6562471.11	4700161.39	55	6562512.83 4700093.73
			36	6562476.01	4700155.77	56	6562511.85 4700090.67
			37	6562478.93	4700152.41	57	6562510.03 4700090.70

7.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija je linija na (GL 1), iznad (GL 2) i ispod površine zemlje i vode (GL 0), koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat/te, čineći na taj način zonu gradnje. Odnosno, građevinska linija je linija na kojoj se može ili do koje se može graditi jedan ili više objekata. Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini mora biti prikazana grafički sa numeričkim podacima i opisana u Elaboratu parcelacije. PUP Kotora utvrđuje zadnju i bočne građevinske linije na 3m od ivice jedinice građevinskog zemljišta – lokacije. Do ivice parcela može se graditi samo uz saglasnost susjeda. Prednja građevinska linija se utvrđuje u skladu sa susjednim postojećim objektima ukoliko ih ima. Ukoliko nema postojećih susjednih objekata prednja građevinska linija je 3m udaljena od linije jedinice građevinskog zemljišta.

PREKLAP: građevinska linija je definisana u odnosu na POSTOJEĆE i/ili buduću objekat



Podzemna građevinska linija (GL 0) predstavlja liniju do koje je moguće graditi podzemne djelove objekta (podzemne etaže). Iste mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja, odnosno podzemna građevinska linija ka javnoj površini može se naći na regulacionoj liniji (ili u izuzetnim slučajevima prolaziti ispod infrastrukturnih objekata koje čine javne površine (ulice, trgovi, parkovske površine...), spajajući lokacije u jednu jedinicu građevinskog zemljišta. Na ostalom dijelu (bočne i zadnje građ. linije) mogu se postavljati do ivice vlasničke parcele ali ne

smiju narušiti stabilnost susjednih objekata.

U okviru ovako definisane zone moguće gradnje neophodno je ispoštovati Preduslove, odnosno Određivanje prostora za gradnju; Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni djelovi objekata ne mogu prelaziti građevinsku

-	liniju, kao ni minimalna definisana odstojanja od bočnih i zadnjih ivica parcele.
8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>USLOVI STABILNOSTI TERENA I KONSTRUKCIJE OBJEKATA</p> <p>Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđivanje stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog nadležnog ministarstava. Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl. list SFRJ“ br. 31/81,49/82,21/88 i 52/90). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda.</p> <p>Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.</p> <p>Na osnovu sadržaja Karte seizmičke reonizacije Crne Gore, prostor koji obuhvata PUP Kotor-a je lociran u zoni IX stepena MCS skale. Na osnovu sadržaja "Privremene seizmološke karte za Crnu Goru" taj prostor je takođe pozicioniran u zoni IX stepena seizmičkog intenziteta. Ova karta je osnovna prateća podloga važećim Tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima na teritoriji Crne Gore i izražava očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa u povratnom periodu vremena od 500 godina, sa vjerovatnoćom neprevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije od 63.2 %, što je približno ekvivalentno povratnom periodu vremena od 475 godina za slučaj 10 % vjerovatnoće prevazilaženja događaja u okviru 50 godina eksploatacije objekata).</p> <p>Žaštita od požara</p> <p>Preventivna mjera zaštite od požara je postavljanje objekata na što većem međusobnom rastojanju kako bi se spriječilo prenošenje požara. Takođe, obavezno je planirati i obezbjeđiti prilaz vatrogasnih vozila objektu. Izgrađeni dijelovi predmetne lokacije moraju biti opremljeni funkcionalnom hidrantskom mrežom koja će omogućiti efikasnu zaštitu, odnosno gašenje nastalih požara. Planirani objekat mora biti pokriven spoljnom hidrantskom mrežom regulisanom na nivou kompleksa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu i gašenje požara (Sl. list SFRJ br 30/91)</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG br. 13/07,05/08,86/09,32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“ br. 26/10 i 48/15).</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ BR 34/14) pri izradi tehničke dokumentacije projektant u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnju objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata, namjenjene za radne i pomoćne prostorije i objekta gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektiranim zadatkom.</p>
9	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>U slučaju da se objekat nalazi na Listama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br.20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13 i 53/14) podnosilac zahtjeva je dužan da pribavi odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, odnosno Rješenje o davanju saglasnosti na Elaborat procjene uticaja projekta/objekta na životnu sredinu.</p>

10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>Planom se definiše obaveza povećanja sistema zelenih površina unutar urbanih područja (GUR), odnosno naselja (PUP), a zabranjuje njihovo smanjivanje, u smjeru: formiranja homogenog sistema zelenila; podizanja novih zelenih površina po određenim principima i u planiranim odnosima prema namjeni; održavanja, očuvanja i saniranja (rekonstrukcija, regeneracija i obnova postojeće vegetacije) postojećih zelenih površina.</p> <p>Planom se propisuju osnovne kategorije zelenih površina unutar urbanih područja i naselja:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zelene površine namijenjene javnom korišćenju (parkovi, trgovi i skverovi, zelenilo oko administrativnih i javnih objekata i ulično zelenilo); ▪ zelene površine ograničenog korišćenja (zelenilo zatvorenih blokova stambenih građevinskih prostora; zelenilo sportsko-rekreativnih površina (sportska igrališta); zelenilo predškolskih ustanova i škola; zelenilo zdravstvenih ustanova); i ▪ zelene površine specijalne namjene (zelenilo komunalnih objekata, zelenilo poslovnih i proizvodnih objekata, zelenilo pojedinačnih-individualnih stambenih objekata, i sl.). <p>Za sve navedene zelene površine, neophodno je uraditi detaljnu studiju predjela sa taksacijom zelenog fonda. Na ovako definisanim podloga raditi idejni projekat uređenja zelenila sa svim mogućim sadržajima u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta.</p> <p>U izgrađenim dijelovima naselja, posebno u dijelovima koji su obuhvaćeni uslovima zaštite, treba sačuvati tradicionalne kompaktne (koncentrisane, gušće) graditeljske strukture, ali na način da se dio preostalih neizgrađenih površina rezerviše i za otvorene i javne površine.</p> <p>Zelene površine u zoni stanovanja. – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20 m²/stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročiti zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8.00 m²/stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3.00 m² po stanovniku.</p>
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<p>Sastavni dio UT uslova je mišljenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara brUP/I-05-622/2020-3 , kao i konzervatorski uslovi br UP/I-05-29/2021-2 od 03.07.2012 god</p> <p>Mjere II_</p> <p>. - Sačuvati naslijeđenu urbanističku matricu i strukturu naselja, grupacije kuća, crkvene ansamble, vrtove i njihova originalna hortikulturna rješenja, kao i terasasta imanja u gornjim zonama naselja.</p> <p>- Tretman očuvanja i zaštite kulturnih dobara mora se sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, tj. prethodno izdatim konzervatorskim uslovima, odobrenim konzervatorskim studijama i projektima i uz stručni konzervatorski nadzor.</p> <p>Do utvrđivanja kulturne vrijednosti potencijelnih kulturnih dobara , ove prostore, komplekse i objekte neophodno očuvati tretirati sa najvećom pažnjom, isključivo na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih studija i projekata</p> <p>Priilikom planiranja prostora u zaštićenoj okolini pojedinačnih kulturnih dobara, koja uživa zakonsku zaštitu, ne planirati gradnju novih objekata osim u slučajevima kada za to postoji osnova u izdatim konzervatorskim uslovima. U slučajevima kada se u zaštićenoj okolini kulturnog dobra već nalaze savremene i neadekvatne gradnje i funkcije, potrebno je izraditi plan sanacije prostora i objekta. Obim zahvata plana/projekta definisaće se posebno za svaki pojedinačni slučaj. Plan/projekat sanacije predstavlja skup mjera kojima se vizuelno ublažavaju negativnosti savremene i neadekvatne gradnje . Ove mjere mogu biti mjere pejzažnog uređenja , promjene boja i materijala fasade, preoblikovanje krova , uklanjanje, i preoblikovanja objekata ili dijelova objekata i sl</p> <p>Na osnovu Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora moraju se očuvati vrijednosti i karakteristike originalnog urđnja obale sa karakterističnim sistemom ponti i mandrača. Nisu dozvoljene promjene nasleđene linije obale, nasipanje obale i izgradnja objekata u ovoj zoni, a sve eventualne intervencije planirati na osnovu predhodno izdatih konzervatrskih uslova i saglasnosti Uprave</p>

-	Za zone i objekte u okviru istorijskih naselja dozvoljeno je sprovođenje konzervatorskih mjera (rekonstrukcija, restauracija, adaptacija, sanacija i anastiloza) na osnovu prethodno izdatih konzervatorskih uslova i odobrenih konzervatorskih projekata.
-	Urbanističko tehnički uslovi za objekte u okviru istorijskih naselja uslovi treba se sastoje iz konzervatorskih uslova i tehničkih uslova (komunalne i infrastrukturne mjere i priključci) Za komplekse ili objekte koji se nalaze u okviru istorijskih naselja a koji narušavaju njihove vrijednosti predvidjeti izradu planova sanacije Predvideti formiranje tampon zelenih zona između istorijskih djelova naselja i zona savremene urbanizacije Ukoliko prilikom izvođenja radova, bilo gdje na teritoriji plana, naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavjetiti nadležni organ za zaštitu spomenika kulture, kako be se preuzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu Ovim planskim dokumentom obezbeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline kao integralnog dijela savremenog, društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja na način kojim se poštuje njihov integritet i status (kulturno dobro od međunarodnog značaja), i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora a takođe u skladu sa dokumentima koji su donešeni za ovaj prostor.

12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
-----------	---

	Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti lica sa invaliditetom ("Sl. list CG" broj 48/13 i 44/15).
--	---

13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
-----------	---

--	--

14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
-----------	---

--	--

15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
------------	---

--	--

16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
------------	--

	Moguća je fazna izgradnja
--	---------------------------

17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
-----------	---

17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Sastavni dio UT uslova su uslovi EPCG

17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	Sastavni dio uslova su uslovi za vodovod i kanalizaciju.

17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
--------------	--

	Predmetnoj lokaciji se pristupa sa pristupne saobraćajnice u okviru predmetne lokacije koje je potrebno definisati kroz Elaborat parcelacije.
--	---

17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
--------------	--------------------------------------

	Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske kumunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", BR 40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl. list CG" br 33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i
--	---

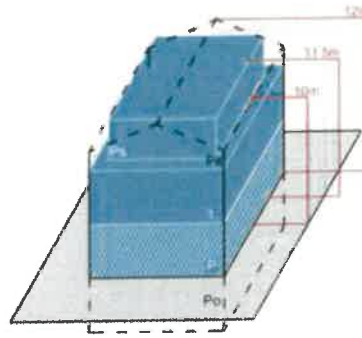
	<ul style="list-style-type: none"> • objekata ("Sl. list CG" br. 41/15) • -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl. list CG" br 59/15) • -Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl. list CG br 52/14) 										
18	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl. list RCG" br 28/93, 27/94, 42/94, 26/07 i 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.</p>										
19	<p>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</p>										
20	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Oznaka urbanističke parcele</td> <td>1303 i 1304 KO Prčanj</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td>površina lokacije cca3261m2</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td>postojeća</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td>postojeća</td> </tr> <tr> <td>Bruto građevinska površina objekata (max BGP)</td> <td>postojeća</td> </tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	1303 i 1304 KO Prčanj	Površina urbanističke parcele	površina lokacije cca3261m2	Maksimalni indeks zauzetosti	postojeća	Maksimalni indeks izgrađenosti	postojeća	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	postojeća
Oznaka urbanističke parcele	1303 i 1304 KO Prčanj										
Površina urbanističke parcele	površina lokacije cca3261m2										
Maksimalni indeks zauzetosti	postojeća										
Maksimalni indeks izgrađenosti	postojeća										
Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	postojeća										

Maksimalna spratnost objekata	<p>postojeće</p> <p>Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže objekta. Nadzemne etaže mogu biti prizemlje, spratovi i potkrovlje, a podzemne mogu biti podrum.</p> <p>Podrum (Po) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena. Objekat može imati više podrumskih etaža. Ukoliko je namjena podruma garažiranje, tehničke prostorije, servisne prostorije i pomoćne prostorije - ostave, njegova površina ne ulazi u obračun BRGP-a.</p> <p>- Prizemlje (P) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma. Ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom dijelu planira garaža i tehničke prostorije one ne ulaze u obračun BRGP-a.</p> <p>Sprat je (1 do N) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/krova.</p> <p>Potkrovlje (Pk) može biti završna etaža. Najniža svijetla visina potkrovlja ne može biti veća od 1.40 m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.</p> <p>Završna etaža može biti i Povučena etaža (Ps), maksimalna 80% površine etaže ispod.</p> <p>U tabelama Urbanistički pokazatelji gdje je naznačena spratnost sa Pk, znači da se može koristiti i Ps.</p> <p>Vertikalni gabarit objekta planskim dokumentom se određuje kroz dva parametra.</p>
--------------------------------------	---

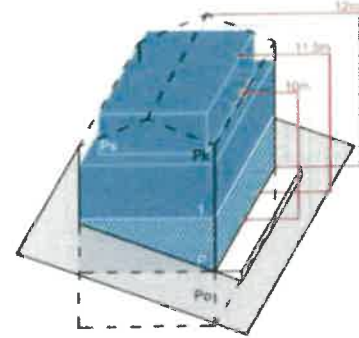
Za spratnost **P+1+Pk**, maksimalna visina novih objekata je dvije etaže + potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteran + 1 etaže ili prizemlje + 1 etaže.

P+1+Pk

Objekat na ravnom terenu
Ps - max 80% etaže ispod



Objekat na terenu nagiba do 35°
Ps - max 80% etaže ispod



Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетažnih konstrukcija iznosi:
za stambene podzemne etaže - garaže i tehničke prostorije do 3.0 m;

za hotelske podzemne etaže- garaže i tehničke prostorije do 3.5 m;

za stambene i hotelske smještajne etaže do 3.5 m;

za poslovne i hotelske javne etaže do 4.5 m;

za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5 m.

Spratne visine mogu biti veće od navedenih visina u skladu sa specijalnom namjenom objekta ili primjena posebnih propisa, s tim što visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine propisane u metrima i definisane ovim planom i urbanističko - tehničkim uslovima.


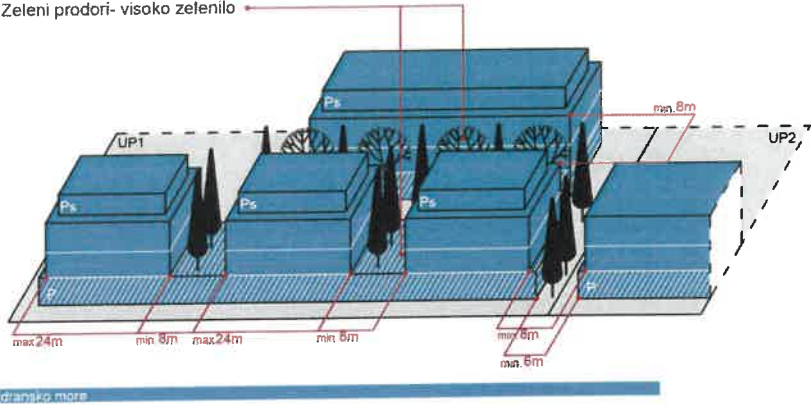
Uz definisanu etažnost do ukupne visine objekata, no ne i preko njegove maksimalne visine u metrima, moguća je organizacija prostora u poluetajama, gdje se iste na visinama s međusobnom visinskom razlikom gotovih podova manjom od 3,0 metara ne smatraju pojedinačnim etažama.

PUP-om Kotora za užu zona UNESCO utvrđuje se maksimalna horizontalna dužinagabarita objekata na 24m za prednju fasadu koja čini pročelje objekta. Pauza između dva objekta koji mogu biti povezani sa prizemnom etažom iznosi 8 m. Navedenu pauzupo mogućnošću koristiti za sadnju visokog zelenila.

Pauza za objekte koji se grade kaskadno (jedan iza drugog) na jednoj urbanističkoj parceli iznosi 8 m, dužina objekta nije definisana, ali ne smije da ugrožava vizuelni efekat pauze između dva objekta, prvenstveno promatrajući sa morske strane.

Kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0 m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti riješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

Visina zida može biti do 1,0 m. Iznimno, ako to zahtijevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta može se podzid izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0 m i visinom pojedine kaskade do 2,0 m.

	<p>Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade. Na strmim terenima čiji je nagib veći od 35° u području užeg zone UNESCO zabranjena je gradnja.</p>
	<p>postojeća</p> <p>Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima. Normativi su, saglasno Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kao i stepenu motorizacije u Kotoru, sljedeći: Stanovanje (na 1000 m²) 11 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 13pm); Proizvodnja (na 1000 m²) 14 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 18pm); Poslovanje (na 1000 m²) 21 parking mjesto (lokalni uslovi: minimalno 8pm, maksimalno 29pm); Trgovina (na 1000 m²) 43 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 29pm, maksimalno 57pm); Hoteli (na 1000 m²) 7 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 5pm, maksimalno 14pm); Restorani (na 1000 m²) 86 parking mjesta (lokalni uslovi: minimalno 25pm, maksimalno 143pm); Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima sa posebnim potrebama (u skladu sa važećim Pravilnikom).</p>
<p>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Imajući u vidu gore navedeno za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture</p>

ruralnog naselja i to minimum za pročelje ("prednja/glavna fasada") planiranih objekata.

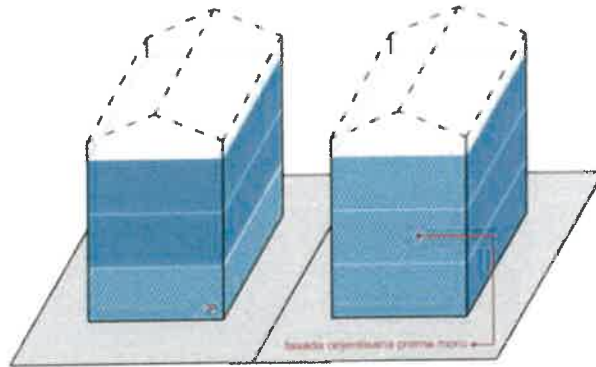
Preporučene boje RAL

9001,9002,9003,9016,9018,1013,7032,7035,7047

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

preporučena upotreba prirodnog kamena u svjetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.

min. 30% fasade mora biti obloženo prirodnim kamenom



Opšti uslovi za izgradnju novih objekata

- da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom Studijom lokacije, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima;
- prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- 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;
- do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može se graditi na dijelu parcele, ako nedostajući dio parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio parcele;
- građevinsko konstruktivne sisteme neophodno je prilagoditi na način da se mogu projektovati i izvesti intezivni zeleni krovovi koji podrazumijevaju sadnju drveća i veću pokrivenost

	<p>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;</p>
<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p>	<p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode, unaprijeđenje rasvjete, koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na priobalnom području. S obzirom da se oko 40% energije troši u zgradama, EU je uvela propise kako bi se osiguralo smanjenje ove potrošnje. Ključni dokument je Direktiva o energetskim karakteristikama zgrada 2002/91/EC (EPBD) prema kojoj sve države EU treba da poboljšaju svoje propise koje se odnose na zgrade, primjene minimalne zahtjeve u pogledu energetske efikasnosti za sve nove objekte/zgrade, kao i za postojeće zgrade čije je renoviranje u toku. Nova verzija Direktive (010/31/EU EPBD), usvojena u maju 2010. g., pojačava energetske zahtjeve Direktive iz 2002. g. Pri izgradnji novih objekata potrebno je da se bar 20% potrebne energije obezbijedi iz alternativnih izvora energije, pri čemu treba voditi računa o ambijentalnim i pejzažnim karakteristikama okruženja budućih objekata. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.</p> <p>Energetska efikasnost je prepoznata kao ekonomičan i brz način za povećanje sigurnosti snabdijevanja energijom i za smanjenje emisija gasova staklene bašte odgovornih za klimatske promjene. Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine, će stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući, možemo zagrijati 3 - 4 niskoenergetske kuće ili 8 - 10 pasivnih kuća.</p> <p>U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, vode, vazduha i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijal korišćenja energije direktnog sunčevog zračenja. Solarne sisteme treba maksimalno primjenjivati na pozicijama koje imaju slabu upotrebnu vrijednost (krovovi, kosi tereni, mjesta za odlaganje otpada i dr.) uzimajući u obzir uticaj sjenke od susjednih objekata. Prilikom projektovanja solarnih sistema, neophodno je voditi računa o uticaju na ambijentalnu i pejzažnu sliku okruženja kako se ne bi narušila autentičnost prostora. Solarni sistemi moraju biti zaštićeni od unutrašnjih i spoljašnjih kvarova. S obzirom da prostor Boke Kotorske karakteriše veliki broj dana sa grmljavinom, neophodno je predvidjeti odgovarajuću zaštitu sistema od atmosferskih pražnjenja u skladu sa pravilnicima koji uređuju ovu oblast. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za</p>

proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu objekata, vrlo važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja

Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je koristiti direktno sunčevo zračenje kao neiscrpan izvor energije i to na sljedeće načine:

- Pasivno: za grijanje i osvjetljenje prostora;
- Aktivno: sistem kolektora za pripremu tople vode; fotonaponske ćelije za proizvodnju električne energije.

Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:

- Orijentaciji objekta, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;

- Pravilnom dimenzionisanju i izgradnji konzola koje predstavljaju barijeru i sprečavaju prodor sunčevih zraka ljeti (kada je Sunce visoko) čime se vrši redukcija potreba za dodatnim hlađenjem prostorije i podiže energetska efikasnost objekta.

- Primjeni električnih roletni i zavjesa koje sprečavaju prodor toplote unutar prostorija u ljetnjim mjesecima

- Nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;

- Položaju objekata u odnosu na zasjenčenost, izloženost dominantnim vjetrovima;

- Oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.

- Tehnologiji izrade fotonaponskih sistema

- Podkonstruktivnim elementima za instalaciju fotonaponskih sistema, antikorozivnoj zaštiti, normalnom i dodatnom opterećenju na osnovnu konstrukciju objekta

Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvata svjetla.

Savremene tehnologije

Solarni krovovi

Veoma dobra mogućnost kada je u pitanju razvoj energetike opštine Kotor a i šire, je ideja kompanije Tesla, da je efikasnije je da sami krovovi budu prekriveni novim solarnim pločicama umjesto da se na postojeće krovove stavljaju dodatni solarni paneli. Solarne pločice mogu imati i elemente za grijanje poput onih za grijanje stakala automobila, za topljenje snijega s krovova, kao i za stvaranje i skladištenje energije.

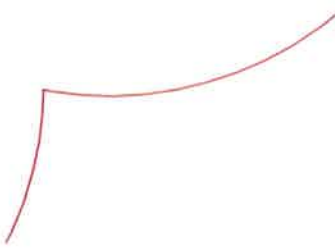


Mehanička otpornost solarnih pločica je veoma velika, dokazano je da su prilikom mehaničkog udara otpornije od klasičnih krovova od opeke, gline, drveta. U slučaju implementacije ovakve tehnologije, opština Kotor, a i cijela država bi imala efikasne ekonomske učinke, manju potrebu za






		<p>uvozom električne energije, samim tim manju zavisnost od država iz regiona, manju potrebu za proizvodnjom električne energije, a kao jedna od ključnih prednosti s obzirom na globalni problem zagađenosti životne sredine, je činjenica da je to ekološki prihvatljiva energija, u čijem procesu proizvodnje nema negativnih uticaja na okolinu. S obzirom na to da je ideja da se višak proizvedene energije skladišti za korišćenje po potrebi, na taj način bi se moglo uticati na rasterećenje elektroenergetske infrastrukture, manje gubitke proizvedene energije, a samim tim i daleko veću efikasnost.</p>
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	<p>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p> <p>OBRADILA Dobrila Maslovar dipl ing arh</p>	<p>SAMOSTALNA SAVJETNICA I Tijana Čađenović, dipl. prav</p>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	<p>SEKRETARKA Jelena Franović dipl ing pejž arh</p>
24	<p>M.P.</p> 	potpis ovlašćenog službenog lica
25	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana 	



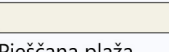
K.O. P~GW 2



Legenda oznaka

 Granica katastarske parcele	 001	Oznaka ulaza u zgradu	
 +0.15	1.25 m	Apsolutna nula	
Visinska kota završne obrade	1303	Katastarska parcela	
		Planirano ozelenjavanje	

Legenda šrafura

 Asfalt	 Kameno popločanje	 Zelena površina	 Decking	 Pješčana plaža
--	---	---	---	--

