

ZAHTJEV ZA ODLUČIVANJE O POTREBI IZRADE ELABORATA O PROCJENI UTICAJA NA ŽIVOTNU SREDINU

INVESTITOR: „BRIV CONSTRUCTION” d.o.o. - Kotor

OBJEKAT: HOTEL 5* (rekonstrukcija)

LOKACIJA: RISAN - KOTOR

Maj, 2022. god.

1. OPŠTE INFORMACIJE

Podaci o nosiocu projekta:

Nosilac projekta: **„BRIV CONSTRUCTION” d.o.o. - Kotor**

Odgovorno lice: **Vladimir Mračević, izvršni direktor**

PIB: **02052822**

Kontakt osoba: **Vladimir Mračević**

Adresa: **Privredna zon BB, 85318 Radanovići - Kotor**

Broj telefona: **+382 77 200 032; 067 207 991**

e-mail: **vladimir.mracevic@briv.me**

PODACI O PROJEKTU

Naziv projekta: **HOTEL 5* (rekonstrukcija)**

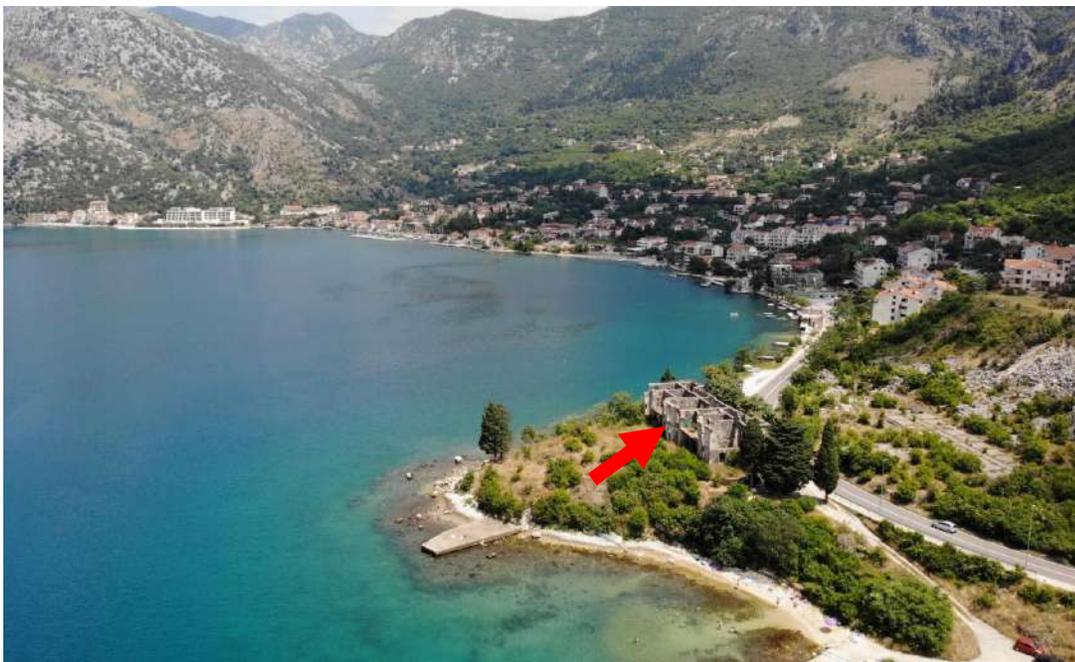
Lokacija: **Risan - Kotor**

2. OPIS LOKACIJE

Lokacija na kojoj se planira Rekonstrukcija postojećeg objekta („Zadužbina Ljubatović”), u Hotel 5*, nalazi se na ulazu u Risan iz pravca Korora između magistralnog puta M27 Kotor-Risan i morske obale, odnosno na urbanističkoj parceli UP 1 koju čine djelovi katastarskih parcela br. 1066, 1067, 1065, 1085 KO Risan, u zahvatu DSL „Sektor 10-Spila-Risan-Rt Banja” („Sl. list CG”, br. 57/18), Opština Kotor.

Površina urbanističke parcele UP 1 iznosi 4.085,49 m², a površina objekta, koji je spomenik kulture, prema listu nepokretnosti iznosi 389 m².

Položaj lokacije objekta u Risnu prikazan je na slici 1, dok je na slici 2. prikazana lokacija objekta sa užom okolinom.



Slika 1. Položaj lokacije objekta koji je predmet rekonstrukcije u Risnu (označen strelicom)



Slika 2. Postojećeg objekta koji je predmet rekonstrukcije sa užom okolinom

Objekat je u ruševnom stanju (slika 3.), a teren lokacije je u najvećem dijelu zarastao niskim rastinjem i potpuno je zapušten.



Slika 3. Izgled postojećeg objekta koji je predmet rekonstrukcije

Predmetna parcela sa građevinom je decenijama van funkcije i danas je u ruševnom i ruševnom stanju kao i zaprljana raznim otpadom. Pristupni putevi, potporni zidovi, koji su podržavali terasasto kaskadno uređenje terena u padu, kao i obala su propali i djelimično urušeni. Pojedini dijelovi objekta su nestali kao što je kapela posvećena Sv. Dimitriju i kompletna krovna konstrukcija, kao i krovni vijenac i svi okviri otvora prozora i vrata. Predmetna parcela kao i građevina na njoj nisu infrastrukturno opremljeni. Prijeti opasnost od potpunog rušenja i gubitka ovog kulturnog dobra.

U morfološkom pogledu područje lokacije objekta pripada samom priobalnom dijelu.

Dominantni morfološki oblici u široj okolini lokacije su svakako Risanski zaliv, zatim stjenovite padine brda, koje su izgrađene od karbonatnih stijena, a blaže nagnute padine od flišnih sedimenata.

Geološku građu posmatranog terena izgrađuju sedimenti trijasko, jurske, kredne, kredno-paleogene i kvartarne starosti.

Sa aspekta hidrogeoloških svojstava teren šireg područja izgrađen je od srednje do slabo propusnih sedimenata.

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

Zemljište na području Risna pripada raznim tipovima i podtipovima, zavisno od osobina podloge na kojoj se obrazovalo, a na lokaciji i njenom užem okruženju prisutno je smeđe mediteransko antropogeno zemljište na flišu, a u širem okruženju prisutna je rendizna.

U hidrografskom pogledu, sa zapadne a dijelom sa južne i sjeverne strane nalazi se more.

Klima Risna ima sve odlike mediteranske klime sa blagim i kišnim zimama i toplim i relativno sušnim ljetima. Za klimatske prilike ovog kraja, pored uticaja mora, od posebnog je značaja i brdsko-planinsko zaleđe, što se odražava prije svega na temperaturu, padavine i vjetrove.

Srednja godišnja temperatura vazduha iznosi 15,8 °C. Januar je mjesec sa najnižom srednjom mjesečnom temperaturom, dok je avgust najtopliji. Svega su 4,3 dana sa temperaturom ispod 0°C, a više od 40 dana može se nazvati tropskim, sa temperaturom od preko 30°C.

Visoke ljetnje temperature u Risnu su posljedica zagrijavanja golih krečnjačkih stijena iz okruženja, dok visoko zaleđe štiti područje od prodora hladnog vazduha.

Srednja godišnja količina vodenog taloga u Risnu je 3.429 mm/m². Ovo područje ima minimum padavina tokom ljetnjeg perioda i maksimum tokom hladnog perioda godine. Sušni periodi su veoma česti, u toku ljeta. Srednji godišnji trend padavina ukazuje na maksimum u novembru i minimum u julu.

Snijeg je rijetka pojava u ovom području.

Tokom hladnijeg dijela godine, dominira hladan i suv sjeverni vjetar i vlažan južni-jugo, dok u toplijem periodu godine periodično puše maestral-sjeverozapadni vjetar koji djeluje osvježavajuće.

U periodu od polovine maja do kraja prve dekade oktobra temperature mora dostižu vrijednost iznad 18° C, što omogućava kupališnu sezonu u trajanju od čak 144 dana.

Na lokaciji i njenom užem okruženju teren je obrastao niskim rastinjem i određenim vrstama trava.

Područje lokacije pripada Kotorsko-Risanskom zalivu koji je stavljen 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.

Postojeć objekat („Zadužbina Ljubatović”) evidentiran je kao nepokretno kulturno dobro.

U samoj okolini lokacije nema izgrađenih objekata dok se u širem okruženju lokacije sa sjeverne strane nalaze objekti grada Risna.

Prilaz lokaciji objekta je omogućen sa istočne strane sa magistralnog puta M27, Kotor-Risan koji prolazi pored same lokacije.

Od infrastrukturnih objekata na lokaciji i njenoj okolinie pored prilazne saobraćajnice, postoji elektroenergetska mreža, vodovodna mreža i TT mreža, jedino nije izgrađena kanalizaciona mreža.

3. KARAKTERISTIKE PROJEKTA

Od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, Investitoru su izdati UTU br. 0303-15738/18 od 31. 01. 2019. godine za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta („Zadužbina Ljubatović”), u Hotel 5*, na urbanističkoj parceli UP 1 koju čine djelovi katastarskih parcela br. 1066, 1067, 1065, 1085 KO Risan, u zahvatu DSL „Sektor 10-Spila-Risan-Rt Banja” („Sl. list CG”, br. 57/18), Opština Kotor.

Urbanističko-tehnički uslovi dati su u prilogu I.

Pored UTU-a, Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor, donijela je Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/II-05-198/2018 od 22. 01. 2019. god. za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju postojećeg objekta („Zadužbina Ljubatović”), u Hotel 5* na katastarskoj parceli br. 1066 KO Risan I. (prilog II).

Podloge korištene za izradu tehničke dokumentacije idejnog rješenja su: Urbanističko tehnički uslovi, Konzervatorski uslovi, Geodetska podloga i Projektni zadatak Investitora.

Istorijat i opis kulturnog dobra

Na jednom od najljepših rtova Boke Kotorske 1888. god. sagrađena je Zadružbina Dimitrija Đurova Ljubatovića Rišnjana „Za uboge i bolne”. Namjena objekta se kroz vrijeme mijenjala tako da je tokom I Svjetskog rata bila austrijska Vojna bolnica, a poslije rate prešla u nadležnost Ministarstva socijalne politike i narodnog zdravlja i u njoj su boravila siromašna djeca po nalogu Ministarstva. Kasnije 1937. godine u ovom zdanju je otvoren Đački internat. U toku Italijanske okupacije u zgradi je bila vojna bolnica. Početkom 60. tih godina zgradu je otkupila bolnica u Risnu „Vaso L. Čuković” i pretvorila u stacionar za bolesnike.

Katastrofalni zemljotres od 15. aprila 1979. godine, zbog blizine obale i dejstva vlage u potpunosti je srušio jednu od najljepših i najljepše pozicioniranih kuća Risna. Od predivne arhitekture zgrade ostali su samo goli zidovi.

Izgled objekta sa početkom 20. vijeka dat je na slici 4.



Slika 4. Izgled objekta sa početkom 20. vijeka

Zdanje velikih dimenzija, sa prizemljem, spratom, kupolom crkve i lijepo oblikovanim dimnjacima bila je jedna od najreprezentativnijih građevina tog vremena. Crkva Sv. Dimitrija nalazila se na središnjem dijelu zdanja Oporavišta za uboge I bolne. Zgradu je krasila ograda od kamenog zida i kovanog gvožđa, sa uređenim terenom oko zgrade, stepeništem za pristup obali, ulazom sa puta i od mora, kamenim klupama za odmor. U dvorištu zdanja nalazio se veliki bunar „bistjerna” koja se napajala kišnicom.

Namjena i funkcionalni koncept

Objekat zadužbine, sa crkvom, njegova istorija i lokacija predstavljaju vanredno pogodne okolnosti za planiranje turističkog sadržaja najviše kategorije.

U Glavnom projektu prikazana je rekonstrukcija objekta u boutique Hotel sa 5* u kome su locirana 4 luksuzna apartmana, restoran sa pratećim sadržajima, memorijalna soba posvećena zadužbinaru, sala za sastanke i prateći sadržaji.

Ispred objekta rekonstruisana je velika terasa, na kojoj se organizuje produžetak ugostiteljskog sadržaja i boravak gostiju napolju. Rekonstrukcija objekta i neposredne okoline, u smislu velike dvorišne površine, terase ka moru i pristupne predbašte, sprovedena je metodom restauracije - vraćanja neodstajućih dijelova u skladu sa izvornim oblicima i svojstvima. U tom cilju, rekonstruisan je prvobitni - originalni izgled građevine, pripadajuće terase ispred objekta, i ogradnog zida ka Jadranskoj magistrali.

Ispod dijela otvorene terase predviđen je prostor, odnosno osnova održavanja kako je nazvana u projektnoj dokumentaciji.

Analizom osnove, i postojeće fotodokumentacije, izvršena je rekonstrukcija krovnih ravni u skladu sa prvobitnim konceptom. Predmetnim rješenjem se posebno čuva izvorni izgled reprezentativne centralne zone fasade sa originalnim natpisom, kao i raspored i oblik svih otvora sa kamenim okvirima. Organizaciono rješenje hotelskog sadržaja prilagođeno je prvobitnoj unutrašnjoj podjeli i organizaciji prostora.

U okviru planirane namjene ovog kompleksa predviđena je memorijalna soba porodice Ljubatović koja će u potpunosti imati rekonstruisan enterijer iz vremena gardnje zadužbinara sa artefaktima iz porodičnog i istorijskog arhiva, kao i naselja Risna a sve u skladu sa konzervatorskim projektom.

3D prikaz objekata na lokaciji prikazan na slici 5.



Slika 5. 3D prikaz objekata na lokaciji

U pogledu uređenja otvorenih djelova parcele, intervencije podrazumevaju restauraciju velike terase, kamenih zidova i podzida, ograda i stepenica koje se mogu prepoznati na oskudnoj fotodokumentaciji prvobitnog objekta. Analizom fotografije sa mora, prvobitnog objekta, može se prepoznati nekoliko zasada razvijenih stablašica u okviru perimetra terase, što je uslovalo da se u novom rješenju predvidi njihova simetrična pozicija u odnosu na centralnu osu frontalne fasade. Ovo rastinje je planirano u visini prizemlja objekta, nevelike krošnje, a kako ne bi zaklonilo objekat u pogledu sa udaljenih tačaka zaliva.

Shodno obavezi UTU-a, te zahtjevnosti namjene visokokategorisanog hotelskog objekta, u južnom djelu urbansitičke parcele, udaljen od samog objekta, lociran je neophodni kapacitet parking prostora za parkiranje sedam vozila. Istome se pristupa internom ulicom, širine 3-3,5 m, pažljivo trasiranom po zahtjevnoj topografiji sa naglašenim poprečnim padom.

Trasa i sam prostor je predviđen u prefabrikovanoj betonskoj kocki „oblak“ u lepeza slogu. Projektom je predviđeno da se ispod glavne terase, ka moru, realizuje nekoliko kaskadno spuštenih nivoa, sa kamenim podzidima, a shodno rekonstrukciji situacije koja se može prepoznati na predmetnoj fotografiji sa mora, prvobitnog objekta. Na njoj se mogu konstatovati, u tragovima, stepenice koje su vodile do obalne linije, i koje su interpretirane i u novom rješenju.

Predmetni Glavni projekat rezultat je težnje za brižljivom rekonstrukcijom postojećeg objekta, i njegove neposredne okoline, te njegove funkcionalne revitalizacije kroz zahtjevan sadržaj luksuznog butik hotela kategorije 5 *. Kao takvo, postaje preduslov afirmacije reperične uloga Zadružbine Ljbatović sa crkvom sv. Dimitrija u ambijentalnoj i istorijskoj mapi mapi Risanskog, ali i Bokokotorskog zaliva. Planiranom revitalizacijom, ostvaruju se preduslovi da to postane i na turističkoj mapi ekskluzivne ponude Crne Gore.

Posebna pažnja posvećena je ozelenjavanju lokacije, i to kroz zadržavanje postojećih vrijednih primjeraka stablašica, i planiranje novih zasada, kako razvijenih stabala, tako i dekorativnog žbunastog zelenila, te uređenih zatravnjenih površina, na bokovima glavne terase.

Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta prikazane su u tabeli 1.

Tabela 1. Površine objekta po etažama i ukupna površina objekta

Etaža		Površina (m ²)	
		Neto	Bruto
1.	Osnova održavanja	125,60	139,32
2.	Prizemlje	262,18	359,67
3.	I sprat	285,20	360,49
Ukupno		672,98	859,48

Ukupna neto površina objekta je 672,98 m² a bruto 859,48 m².

Konstrukcija i materijalizacija

Objekat se sastoji od prizemlja i sprata. U osnovi objekat je približno pravougaonog oblika. Spratnosti je Pr+1. Dimenzije osnove su 35,00 x 13,00 m. Zidovi objekta su od lomljenog kamena u krečnom malteru a tavanice i krovna konstrukcija od drvenih greda. Noseća vertikalna konstrukcija objekta je od ortogonalno postavljenih poprečnih i podužnih zidova ozidanih od lomljenog kamena u krečnom malteru slabog kvaliteta. Zidovi sprata su u veoma lošem stanju, djelimično porušeni ili su izašli iz vertikale. Temeljenje objekta je izvedeno na trakastim temeljima ispod zidova.

Shodno ovome pristupilo se intervencijama na konstrukciji u cilju povećanja njegove otpornosti na dejstvo zemljotresa. Predviđene su sledeće radnje i mjere sanacije konstruktivnih elemenata zgrade:

- Uklanjanje drvene konstrukcije tavanica i krova;
- Raziđivanje svih kamenih zidova sprata. Po zahtjevu konzervatora kamen se pažljivo deponuje pored objekta i kasnije koristi za preziđivanje zidova spoljašnjih zidova sprata u produžnom malteru M 50 uz armiranje zidarije po sredini zida. Unutrašnji zidovi sprata rade se od blok opeke u produžnom malteru M 50; Svi zidovi rade se sa AB vertikalnim i horizontalnim serklažima i AB okvirima oko svih otvora.

-
- Svi zidovi u prizemlju od lomljenog kamena se i zadržavaju saniraju i ojačavaju. Predviđene su sledeće mjere sanacije i ojačanja kamenih zidova prizemlja:
 - Preziđivanje djelova zidova sa teškim oštećenjima koji su izgubili vertikalnost. Preziđivanje raditi od kamena sa porušenih zidova objekta u produžnom malteru M 50.
 - Uklanjanje dijela zidova oko otvora gdje su predviđenj Ab okviri i Vertikalni verklaži.
 - Izvođenje AB okvira oko otvora i vertikalnih serklaža.
 - Injektiranje svih zidova prizemlja cementnom emulzijom.
 - Ojačavanje pojedinih zidova AB oblogom od prskanog betona MB 30. Ojačavaće se samo zidovi koji i nakon injektiranja (utvrđeno na osnovu rezultata proračuna), ne posjeduju propisanu nosivost.
 - Dotrajala drvena konstrukcija tavanica se zamjenjuje AB pločom debljine 16 cm.
 - Drvena krovna konstrukcija se zamjenjuje zdravom drvenom građom, gredama istih dimenzija kao što su postojeće što je i u skladu sa zahtjevima konzervatora.
 - Konstrukcija tornja iznad objekta je projektovana od siporeks blokova sa horizontalnim i vertikalnim serklažima a kupola iznad tornja AB ljuskom debljine 10 cm. Toranj je oslonjen na AB konstrukciju iznad sprata na roštilj od AB greda.

Fasadni zidovi u prizemlju i na spratu su od lomljenog kamena malterisani sa spoljašnje strane. Termoizolacija na ovim zidovima se vrši sa unutrašnje strane.

Unutrašnji zidovi sprata rade se od blok opeke u produžnom malteru M 50. Svi zidovi rade se sa AB vertikalnim i horizontalnim serklažima i AB okvirima oko svih otvora. Unutrašnji zidovi će se malterisati malterom razmjere 1:3:9.

Gips-kartonski zidovi su različite debljine u zavisnosti od namjene prostorija i potrebe za postizanjem zvučne izolacije, kao i tehničkim potrebama instalacija. Završna obrada zidova je kombinacija moleraja i keramičkih pločica, u zavisnosti od namjene prostorija.

Predviđeni su kameni okviri oko fasadnih otvora i to sa zapadne strane od punog kamena dok je na ostalim fasadama predviđen gerovani kamen debljine 3 cm. Kamen se postavlja bez naglašavanja spojnica. Svi tipovi kamena moraju imati autohtone karakteristike: porijekla, boje i sastava (krečnjak), otpornost na habanje i lom, postojanost boje i ostala fizičko-hemijskih svojstva.

Na potpornim zidovima uredjenja terena koji imaju ogradu, predviđena je kamena klupica debljine 3 cm i širine od 50 cm. Kameni po izboru projektanta i klase, a prema dostavljenim uzorcima izvođača i u skladu sa konzervatorskim projektom. Horizontalni vijenac se oblaže kamenom. Završni podovi u objektu su u kombinaciji, keramike, parketa i kamena.

Fasadna bravarija je projektovana kao drvena. Drveni djelovi se boje i štite sredstvima sa biocidnom zaštitom, lakiraju mat vodenim lakom (u komori) u bijeloj boji ili po izboru projektanta prema preporukama konzervatora.

Bravarija je predviđena od lameliranog drveta smreke I kategorije sa statičkim parametrima u odnosu na važeće norme. Zastakljivanje izvesti dvoslojnim termoizolacionim staklom, svjetlosna transmisija min 60%. Krilo je opremljeno mehanizmom za vertikalno i horizontalno otvaranje.

Na prozorima su predviđene autentične pokretne krilne škure bojene bojom dubrovačko zelenom a sve u skladu sa konzervatorskim projektom.

Protivpožarnih jednokrila vrata su aluminijske izrade vartrootpornosti T 90 minuta obložene drvenom oblogom.

Na strani objekta prema ulici je predviđena autentična originalna ograda od kovanog gvožđa. Dok je na ostalim pozicijama predviđena ograda sa vretikalnim nosačima i horizontalnim rukohvatom a sve u cilju ljepšeg sagledavanja vizura sa pozicije objekta. Ograda na balkonu centralnog apartmana je od kamena u skladu sa originalnim rješenjem.

Ograde unutrašnjeg dvokrakog stepeništa je čeličnih profila nalik originalnoj ogradi koja se nalazi na strani prema ulici. Rukohvat je drvena talpa poprečnog presjeka 60/20 mm sa finom završnom obradom sa gornje strane.

Unutrašnja vrata apartamana predviđena su kao drvena autentična, sa slijepim štokom od drvenih letvica različite profilacije.

Horizontalni ležeći oluci su takodje autentični, predviđeni su od aluminijumskog lima debljine 0,60 mm. Vertikalni oluci su dimenzija 10x10 cm od aluminijumskog lima debljine 0,60 mm u boji i RAL-u kao fasada ili po izboru projektanta.

Predviđena su dva tipa spuštenih plafona u objektu u zavisnosti od namjene prostorije i tehničkih zahtjeva.

Kompletna fasada je malterisana u dvije ruke, boja bež. Na fasadi se na poziciji medjuspratne konstrukcije nalazi kordon vijenac uradjen od stirodura u prljavo bijeloj boji. Fasadu uraditi u svemu prema konzervatorskom projektu.

Krov objekta je kosi, nagiba 27°, pokriven kanalicom tipa – Korec *Prestige (reljefna)* preko gotove drvene krovne konstrukcije podašćane daskom.

Prateće instalacije

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

Napajanje objekta električnom energijom sa elektrodistributivne mreže predviđeno je shodno uslovima nadležne Elektrodistribucije Kotor, a napajanje se vrši preko glavnog razvodnog ormara (GRO) objekta i razvodnog ormara za napajanje dijela vanjskih potrošača.

Za dio potrošača predviđeno je rezervno napajanje - dizel električni agregat DEA sa automatskim radom. DEA je pozicioniran van objekta.

Rezervno napajanje predviđeno je za potrošače slabe struje, osvjetljenje, dio servisnih priključnica, priključnice za TV, rashladne uređaje, kao i za radna mjesta. Takođe, obezbijedeno je rezervno napajanje za pumpu rezervoara hidrantske mreže, i dio potrošača ventilacionog sistema.

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

U objektu su predviđene i instalacije slabe struje kao što su: SKS sistem; sistema detekcije i dojava požara; IP video nadzora; sistem distribucije TV signala; sistem ozvučenja; sistem kontrole pristupa i alarmni sistem.

Projektom su predviđene sledeće termotehničke instalacije: Sistem za snabdijevanje objekta toplotnom i rashladnom energijom, Sistem pripreme sanitarne tople vode, Fan coil uređaji za grijanje i hlađenje, Sistemi ventilacije i Sistemi električnog podnog grijanja i cijevnih registara.

Za pripremu hladne/tople vode za grijanje i hlađenje objekta, predviđena je ugradnja vazduhom hlađene toplotne pumpe, koja će biti smještena na platou pored objekta.

Prema uslovima izdatim od „Vodovod i kanalizacija” d.o.o. - Kotor priključak predmetnog objekta biće definisan prilikom izvođenja radova na istom. Snabdijevanje predmetnog područja vodom a time i objekta vrši se iz rezervoara koji se nalazi na koti 54/50 mnm. Kako nema preciznih podataka o mjestu priključenja, prečniku cijevi i pritisku na mjestu priključenja, vodovodni sistem objekta dimenzionisan je sa pretpostavkom o raspoloživih 3 bara na mjestu priključenja.

Sanitarna unutrašnja vodovodna mreža predviđena je od PPR cijevi SDR9 (PN16). Dimenzije cijevi i fazonskih komada planirane su prema hidrauličkom proračunu.

Vodovodna mreža mora biti hidraulički ispitana. Ispitivanje se vrši prije postavljanja toplotne izolacije, a može se vršiti i po sekcijama.

Za potrebe gašenja požara predviđena je spoljašnja i unutrašnja hidrantska mreža. Voda za potrebe hidrantske mreže biće obezbijedena iz dva rezervoara od armiranog polijestera zapremine po 36 m³.

Pošto na lokaciji nema mreže fekalne kanalizacije, sanitarne vode će se iz objekta odvoditi u savremeni uređaj za prečišćavanje fekalnih otpadnih voda (biološki prečištač), a iz njega u upojni bunar. U tu svrhu predviđena je ugradnja biološkog prečištača, tipa SBR-REG 400 - Regeneracija, sa opterećenjem od 20 ES i potrošnju od 150 l/dan po ES.

Vode iz huhinje prije upuštanja u kanalizacionu mrežu prolaziće kroz mali huhinjski separator - NV7 tip Regeneracija, radi njihovog odmašćivanja.

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 krova objekta, pomoćnu olučnih cijevi se skupljaju i pomoću cjevovoda, pošto nijesu opterećene nečistoćama odvođene se u rezervoar za kišnicu koji ima preliv u upojni bunar. Rezervoar je od armiranog polijestera, kapaciteta 10 m³.

Situacioni plan objekta dat je u prilogu III.

Otpad

Otpad se javlja u fazi rekonstrukcije i eksploatacije objekta.

U fazi rekonstrukcije objekta kao otpad javlja se materijal od iskopa za potrebe prostora za održavanje i građevinski otpad.

Materijal od iskopa biće kontrolisano sakupljan, a izvođač radova će ga transportovati na lokaciju koju u dogovoru sa Nosiocem projekta 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 odredi nadležni organ gradske uprave.

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

Navedena vrsta otpada nakon privremeneog skladištenja u kontejneru predaje se ovlašćenom komunalnom preduzeću u Kotoru.

Prema Pravilniku o klasifikaciji otpada i katalogu otpada („Sl. list CG” br. 59/13. i 83/16.) navedeni otpad se klasira u neopasni otpad.

U toku eksploatacije objekta nastaje komunalni otpad.

Privremeno deponovanje komunalnog otpada, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, biće obezbijeđeno u kontejnerima koji će biti potpuno obezbijeđeni sa higijenskom zaštitom.

4. VRSTE i KARAKTERISTIKE MOGUĆIH UTICAJA 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 i eksploatacije postojećeg objekta („Zadužbina Ljubatović”), u Hotel 5* na ulazu u Risan iz pravca Kotora biće samo lokalnog karaktera.

Prilikom realizacije projekta do narušavanja kvaliteta vazduha može doći uslijed uticaja izduvnih gasova iz mehanizacije koja će biti angažovana na realizaciji prostora za održavanje, zatim uticaja lebdećih čestica (prašina) koje će se dizati uslijed iskopa materijala, zatim uslijed transporta materijala od iskopa, kao i uslijed rekonstrukcije objekta-preziđivanja kamenih zidova.

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.

Imajući u vidu funkciju objekta u fazi eksploatacije objekta zagađenja vazduha neće biti.

Buka koja će se javiti na gradilištu u toku rekonstrukcije predmetnog objekta, privremenog je karakteraje, privremenog je karaktera sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji.

Uticaj eksploatacije objekta na more neće biti značajan, jer će se u toku eksploatacije objekta sanitarne vode prije upuštanja u upojni bunar odvoditi u biološki prečistač radi prečišćavanja.

Površina predmetne lokacije sa stanovišta postojeće flore i faune u ekološkom smislu ne predstavlja prostor koji bi za nju bio od velikog značaja.

Uticaj rekonstrukcije objekta na floru i faunu koja se nalazi u okruženju neće biti izražen.

Imajući u vidu da se vrši rekonstrukcija objekta u postojećim gabaritima neće doći do promjen topografije lokalnog terena.

Sa aspekta jačine, negativni uticaji u toku izgradnje i eksploatacije objekta biće mali.

Takođe, i sa aspekta vjerovatnoće pojava negativnih uticaja je mala.

Kumulativni uticaji sa uticajima drugih objektima će izostati, pošto u užem okruženju nema nikakvih objekata a u širem okruženju na području Risna nema značajnih 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

Pri rekonstrukciji i eksploataciji postojećeg objekta („Zadužbina Ljubatović”), u Hotel 5* značajnih uticaja na životnu sredinu neće biti.

Pri realizaciji projekta poseban akcenat će se dati na zaštitu objekta koji je nepokretno kulturno dobro.

U toku rekonstrukcije objekta, usljed rada manjeg broja građevinske operative doći će do emitovanja zagađujućih gasova, ali to će biti lokalnog karaktera. Neće biti ispuštanja opasnih i otrovnih materija. Neće dolaziti do ispuštanja u vazduh neprijatnih mirisa.

Sa druge strane radovi su povremenog i privremenog karaktera.

Imajući u vidu funkciju objekta u fazi eksploatacije objekta zagađenja vazduha neće biti.

Buka koja će se javiti u toku realizacije predmetnog projekta, privremenog je karakteraja sa najvećim stepenom prisutnosti na samoj lokaciji.

U toku eksploatacije objekta buka u okruženju biće zanemarljiva.

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

U toku eksploatacije objekta predviđeno je da se sanitarne vode prije upuštanja u upojni bunar odvede u savremeni biološki prečištač, gdje se vrši njihovo prečišćavanje.

Tokom izvođenja i eksploatacije projekta otpad koji nastaje neće imati značajniji uticaj na životnu sredinu, jer će biti deponovan, shodno Zakon o upravljanju otpadom ("Sl. list CG" br.64/11, 39/16).

Pošto se radi o rekonstrukciji objekta, pri čemu spoljni gabariti ostaju isti, to neće doći do izmjene topografije lokalnog terena, i zauzimanja zemljišta, tako da po navedenom osnovu neće biti uticaja na segmente životne sredine.

Rekonstrukcija objekta neće imati većeg uticaja ni na karakteristike pejzaža jer se projektom uređenja zelenila vodilo računa da se zadrži duh iz vremena nastanka objekta.

Uticaj predloženog projekta na izuzetnu univerzalnu vrijednost svjetske prirodne i kulturne baštine neće biti značajan, jer rekonstrukcija objekta bi bila pozitivna intervencija u lokalnom pejzažu.

Projekat neće dovesti do socijalnih promjena u demografskom smislu i tradicionalnom načinu života, iako će u njemu u toku funkcionisanja stanovati i raditi određeni broj ljudi.

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.

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

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

Na stabilnost objekata negativan uticaj može imati pojava jakog zemljotresa. Područje predmetne lokacije pripada IX stepenu MCS skale, zato rekonstrukcija objekata 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 i 11/19 i 82/20).

Do negativnog uticaja na kvalitet zemljišta a time i mora može doći uslijed procurivanja ulja i goriva iz mehanizacije u toku realizacije projekta. 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).

6. MJERE ZA SPREČAVANJE, SMANJENJE ILI OTKLANJANJE ŠTETNIH UTICAJA

Rekonstrukcija postojećeg objekta (Zadužbina Ljubatović), u Hotel 5*, planirana je radi njegove zaštite i radi stavljanja njegovog prostora u funkciju posebno za djelatnosti iz oblasti turizma.

Kao i svaki projekat, tako i ovaj može biti uzročnik degradacije životne sredine, ukoliko se u toku rekonstrukcije 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 prilikom izgradnje objekta, mjera zaštite u toku eksploatacije objekta 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 kao kulturnog dobra, prilikom 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 u pogledu zaštite životne sredine.
- Obezbijediti određeni nadzor prilikom rekonstrukcije objekta 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 objekta

Mjere zaštite životne sredine u toku rekonstrukcije objekta 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:

- Izvođač radova je obavezan da uradi poseban Elaborat o uređenju gradilišta i radu na gradilištu, sa tačno definisanim mjestima o privremenom skladištenju otpada od rekonstrukcije i skladištenju i odlaganju materijala koji se koristi prilikom izvođenja radova, o sigurnosti radnika, kao i zaštite neposredne okoline objekta.
- Izvođač radova je dužan organizovati postavljanje gradilišta tako da njegovi privremeni objekti, i oprema itd. ne utiču na treću stranu.
- Građevinska mehanizacija koja će biti angažovana na izvođenju projekta treba da zadovolji Evropske standarde za vanputnu mehanizaciju (EU Stage III B i Stage IV iz 2006. odnosno 2014. god.) prema Direktivi 2004/26/EC).
- Tokom izvođenja radova održavati mehanizaciju: građevinske mašine i vozila u ispravnom stanju, sa ciljem maksimalnog smanjenja buke, kao i eliminisanja mogućnosti curenja nafte, derivata i mašinskog ulja.
- Radove na realizaciji projekta treba pažljivo planirati i izvesti u skladu sa propisima, kako bi se što manje nanijelo štete životnoj sredini.
- Sav otpad, koji će se javiti u fazi realizacije projekta, kontrolisano skupljati na predviđenoj lokaciji, odvojeno po vrstama građevinskog otpada u skladu sa katalogom otpada, odakle ga izvođač radova treba transportovati na za to predviđenu lokaciju.
- Za vrijeme vjetrova i sušnog perioda redovno kvasiti sitan otpad od rekonstrukcije, radi redukovanja prašine.
- Materijal od rekonstrukcije pri transportu na predviđenu lokaciju treba da bude pokriven.

-
- Materijali koje će se koristiti za realizaciju projekta moraju imati odgovarajuće validne ateste.
 - U toku eksploatacije objekta obezbijediti dovoljan broj kontejnera, za prikupljanje čvrstog komunalnog otpada i obezbijediti odnošenje i deponovanje prikupljenog komunalnog otpada u dogovoru sa nadležnom komunalnom službom grada.
 - Izvršiti revitalizaciju prostora, tj. sanaciju okolo objekta poslije završenih radova, tj. ukloniti predmete i materijale sa površina korišćenih za potrebe rekonstrukcije odvoženjem na odabranu deponiju.
 - Planom ozelenjavanja predvidjeti pravilan izbor biljnih vrsta, a sa aspekta ozelenjavanja akcent dati na dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila uz korišćenje autohtonih vrsta i vrsta mediteranskog podneblja, svakako uz vođenje računa da se zadrži duh iz vremena nastanka objekta.

Mjere zaštite u toku redovnog rada objekta

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 objektu.
- Kontrolisati kvalitet prečišćene otpadne vode na izlazu iz bioprečišćavača i na ispustu iz kuhinjskog separatora masti 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).
- Redovna kontrola visine mulja u bioprečišćavaču
- Investitor treba da sklopi ugovor sa pravnom licem koje upravlja javnom kanalizacijom ili licem koje je registrovano za obavljanje ovih poslova za pražnjenje biološkog prečišćavača.
- Kontrolisati visinu izdvojenog ulja i masti u kuhinjskom separatoru jednom mjesečno.
- Izdvojena ulja i masti iz separatora kao opasni otpad sakupljati i odlagati u posebnu hermetički zatvorenu burad i iste skladištiti na prostoru zaštićenom od atmosferskih padavina.
- Nosioc projekta je obavezan da sklopi Ugovor sa ovlaštenom 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 vrsta i travnatih površina koje su predviđene shodno projektu o uređenju okolnog terena.
- Redovno komunalno održavanje i čišćenje objekta 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 rekonstrukciju objekta 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 eksploatacije 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.

Mjere zaštite od prosipanja goriva i ulja

Mjere zaštite životne sredine u toku akcidenta - prosipanja goriva i ulja pri rekonstrukciji objekta, 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 (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 izgradnje objekta 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 Rekonstrukcije postojećeg objekta („Zadužbina Ljubatović”), u Hotel 5*, u Risnu, 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, 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 i 44/17).
- Zakon o vodama („Sl. list CG” br. 27/07, 22/11, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16 i 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 i 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, 2/18 i 66/19).
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG” br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16).
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG” br. 34/14 i 44/18).
- Pravilnikom o bližem sadržaju dokumentacije koja se sprovodi uz zahtjev za odlučivanje o potrebi izrade elaborata („Sl. list CG”, 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 utvrđivanju vrsta zagađujućih materija, graničnih vrijednosti i drugih standarda kvaliteta vazduha („Sl. list CG”, br. 25/12).
- Pravilnik 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).

Projektna dokumentacija

- Glavni projekat Rekonstrukcije postojećeg objekta („Zadužbina Ljubatović”), u Hotel 5*, u Risnu.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	<p>OPŠTINA KOTOR</p> <p>Sekretarijat za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje</p> <p>Broj, <u>0303 –15738/18</u></p> <p>Kotor, 31.01.2019</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 i 63/18) i člana 1. Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG", broj 68/17) i podnijetog zahtjeva Ministarstvo kulture Crne Gore izdaje:</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4	<p>za <u>rekonstrukciju objekta</u> (građenje novog objekta ili rekonstrukciju postojećeg objekta ili promjenu stanja u prostoru) na urbanističkoj parceli br 1, koju čine dijelovi katastarskih parcele <u>1066,1067, 1065, 1084 KORisan</u>, u zahvatu izmjena i dopuna <u>DSL Sektor 10 Spila Risan Rt Banja (SL List CG br 57/18)</u></p>	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Ministarstvo kulture Crne Gore
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Predmetna urbanistička parcela UP 1 se sastoji iz dijelova katastarskih parcela <u>1066,1067, 1065, 1084 KORisan</u>. Na postojećoj predmetnoj parceli postoji objekat koji po listu nepokretnosti ukupnog gabarita 389 m2 koji spomenik culture . Površina urbanističke parcele 4085,49m2.</p>	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p>	
7.1.	<p>Namjena parcele odnosno lokacije</p> <p>T1 – Hotel</p> <p>- Na urbanističkoj parceli UP1 zona A - Zadužbina Ljubatovića planira se zadržavanje postojećeg objekta evidentiranog kao nepokretno kulturno dobro- javna arhitektura uz mjere propisane konzervatorskim uslovima kojima se može naložiti i izrada Studije procjene uticaja</p> <p>Istorijat i opis kulturnog dobra</p> <p>Na jednom od najljepših rtova Boke Kotorske 1888 godine sagrađena je Zadužbina Dimitrija Đurova Ljubatovića Rišnjanina "<i>za uboge i bolne</i>". Namjena objekta se kroz vrijeme mijenjala tako da je tokom I Sjetskog rata bila austrijska Vojna bolnica a poslije rata prešla u nadležnost Ministarstva socijalne politike i narodnog zdravlja i u njoj su boravila siromašna djeca po nalogu Ministarstva. Kasnije 1937 u ovom zdanju je otvoren Đački internat. U toku Italijanske okupacije u zgradi je bilavojna bolnica. Početkom 60. tih godina zgradu je otkupila bolnica u Risnu „Vaso L. Čuković“ ipretvorila je u stacionar za bolesnike. Katastrofalni zemljotres od 15. aprila 1979. godine, zbog blizine obale i dejstva vlage u potpunosti je srušio jednu od najljepših i najljepše pozicioniranih</p>	

	<p>kuća Risna. Od predivne arhitekture zgrade ostali su samo goli zidovi. Zdanje velikih dimenzija, sa prizemljem, spratom, kupolom crkve i lijepo oblikovanim dimnjacima bilaje jedna od najreprezentativnih građevina tog vremena. Crkva Sv. Dimitrija - nalazila se u središnjem dijelu zdanja Oporavilišta za uboge i bolne. Zgradu je krasila ograda od kamenog zida i kovanogvožđa, sa uređenim terenom oko zgrade, stepeništem za pristup obali, ulazom sa puta i od mora, kamenim klupama za odmor. U dvorištu zdanja nalazio se veliki bunar „bistjerna“, koja se napajalakišnicom.</p> <p>Postojeće stanje</p> <p>Predmetna parcela sa građevinom je decenijama van funkcije i danas je u ruiniranom i ruševnom stanju, zarasla, kao i zaprljana raznim otadom. Pristupni putevi, potporni zidovi, koji su podržavali terasasto kaskadno uređenjen teren u padu, kao i obala su propali i dijelimično urušeni. Građevina je u ruševnom stanju, pojedini elementi arhitekture su nestali, kao što je kapela posvećana Sv. Dimitriju i kompletna krovna konstrukcija, kao i krovni vijenac i svi okviri otvora prozora i vrata. Predmetna parcela kao i građevina na njoj nijesu infrastrukturno opremljeni. Prijeti opasnost od potpunog rušenja i gubitka ovog kulturnog dobra.</p> <p>Zone zaštite kulturnog dobra</p> <p>Na grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije regulacije i niveacije</i> prikazane su zone zaštite kulturnog dobra.</p> <p>Površina koju zahvata zona nepokretnog kulturnog dobra iznosi 4.624 m². Zaštićena okolina nepokretnog kulturnog dobra iznosi 445 263 m².</p> <p>Pravila za uređenje prostora i građenje objekta</p> <p>U dijelu teksta <i>Analitički podaci</i> definisani su osnovni urbanistički parametri (maksimalna spratnost, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, maksimalna dozvoljena zauzetost urbanističke parcele, broj kreveta i broj smještajnih turističkih jedinica) koji će biti usaglašeni sa konzervatorskim uslovima za revitalizaciju postojećeg objekta.</p> <p>Na osnovu uspostavljenih autentičnih gabarita i tako dobijenih kapaciteta planirati buduću namjenu (turističku). Isključena je mogućnost nametanja novih kapaciteta kompleksu i planiranja njegovog proširenja / dogradnjom i nadogradnjom.</p> <p>U daljoj projektnoj razradi urbanističke parcele UP1 sa namjenom HOTEL (T1) poštovati načelo da svako kulturno dobro zahtijeva specifičan postupak i tretman koji definiše služba zaštite – Uprava za zaštitu kulturnih dobara kroz izdavanje konzervatorskih uslova. Znači projektnoj dokumentaciji treba da prethode konzervatorski uslovi koje izdaje Uprava za zaštitu kulturnih dobara i konzervatorski projekat.</p> <p>Na predmetnoj parceli planiran je objekat u fukciji turizma- Hotel visoke kategorije, minimum 4*. U okviru buduće namjene ovog kompleksa predvidjeti memorijalnu sobu porodice Ljubatović koja će u potpunosti imati rekonstruisan enterijer iz vremena gradnje zadužbine sa artefaktima iz porodičnog i Istorijskog arhiva, kao i naselja Risna.</p> <p>U procesu revitalizacije osnovna konzervatorska mjera je restauracija – vraćanje nedostajućih dijelova u skladu sa izvornim oblicima i svojstvima.</p> <p>Na grafičkim priložima <i>Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije</i> definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije.</p> <p>Na istim grafičkim priložima definisana je „granica obuhvata kulturnih dobara“. Unutar granice obuhvata kulturnih dobara predviđeno je parterno uređenje koje podrazumijeva kolski i pješačkisaobraćaj kao i uređenje slobodnih i zelenih površina.</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <p>Predmetna urbanistička parcela UP 1 se sastoji iz dijelova katastarskih parcela 1066, 1067, 1065, 1084 KORisan. Na postojećoj predmetnoj parceli postoji objekat koji po listu nepokretnosti ukupnog gabarita 389 m² koji spomenik culture . Površina urbanističke parcele 4085,49m²..</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Građevinska linija prema izvodu iz DUP-a koji je sastavni dio ovih uslova. Građevinska linija je postojeća.</p>

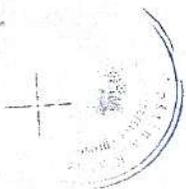
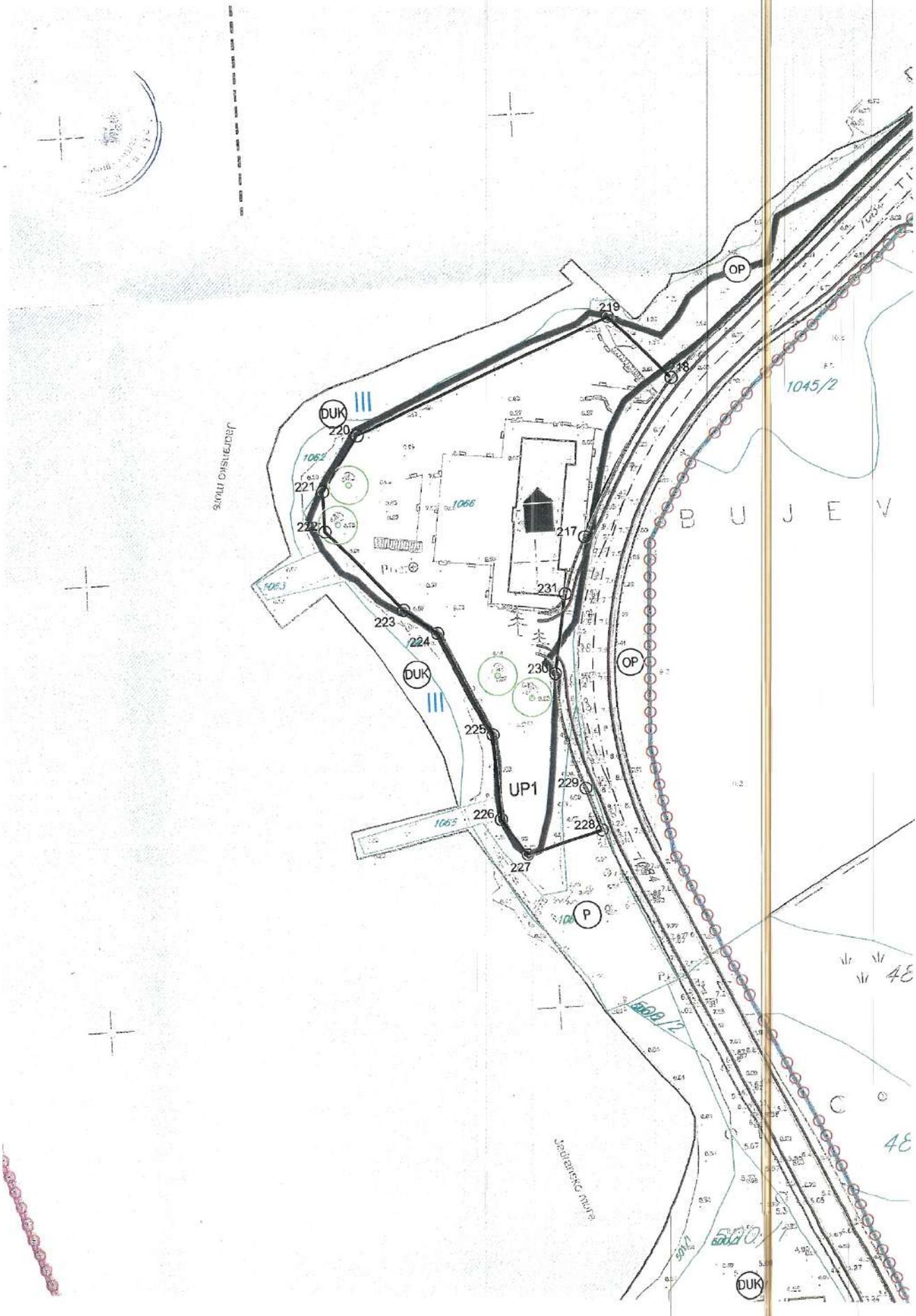
8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Prema seizmičkoj karti Generalnog plana Boke Kotorske, područje Risan svrstava se u IX stepena seizmičnosti.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Za ovakav tip objekata nema posebnih uslova za zaštitu životne sredine.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>Na UP1 planirati minimum 60% zelenih, nezastrih površina, koje se realizuju na slobodnom tlu bez podzemnih etaža. U obračun zelenih površina ne ulaze popločane površine, bazeni, platoi i sl, kao ni krovno i vertikalno zelenilo.</p> <p>Prilikom rekonstrukcije objekta zadržati svo postojeće visoko zelenilo na parceli. Tehnička dokumentacija mora sadržati Taksaciju (Manual determinacije i valorizacije) postojeće vegetacije, kojom će se potvrditi zadržavanje postojeće visoke vegetacije).</p> <p>Ukoliko se planira nadzemno parkiranje na parceli, obavezno je ozelenjavanje parking mesta, minimum 1 stablo na svaka 2 parking mesta, odgovarajućom vrstom, isključivo školovanim sadnicama.</p> <p>Zelenilo u okviru ove namjene je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.</p> <p>Osnovni cilj je svakako povećanje atraktivnosti ovih prostora i privlačenja budućih gostiju tj. korisnika. Površine neposredno uz glavni ulaz u objekat rješavati na reprezentativan način. Ostalo uređenje zelenih površina u okviru hotelskih kompleksa odnosi se na osmišljavanje linearanog zelenila koje prati pravce komunikacija, parking prostore.</p> <p>Za zelene i slobodne površine u okviru turističkih kompleksa treba poštovati normative koji su uslovljeni kategorijom i rangom planiranog kompleksa. Sve postojeće zelene površine zadržavaju se kao sastavni i neodvojivi dijelovi ambijenta.</p> <p>Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ove zelene površine treba da budu organizovane tako da gostima omoguće pasivan odmor, šetnju i mogućnost lake rekreacije. - sadnice treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan, - obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz kategorije Linearno zelenilo) - voditi računa o vizurama prema moru, - planiranje vodenih površina (vodena ogledala, fontane..) takođe je poželjno za ovu kategoriju zelenila. - Mobilijar na slobodnim površinama hotela uskladiti sa arhitektom objekata. Ne koristiti prefabrikovani mobilijar. - Osim osvetljenja slobodnih prostora, poželjno je adekvatno osvetljenje i zelenih površina oko objekata - Ravne krovove ozeleniti adekvatnim zelenilom - Vertikalno zelenilo (puzavice ili vertikalne zidove sa kasetnom sadnjom) koristiti za ozelenjavanje vertikalnih zidova, podzida i sl. - predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina - ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sanjavećim stepenom održavanja,
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

	Cijelo područje Risna bogato je arheološkim nalazima te predstavlja potencijalnu arheološku zonu, neophodno je prijaviti Službi zaštite početak većih zemljanih radova, kako bi se obezbjedilo prisustvo arheologa, odnosno utvrdila potreba zaštitnih arheoloških istraživanja. Sastavni dio UTuslova su konzervatorski uslovi Up/I-05-198/2018 od 22.01.2019. god
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Trotoari i pješačke staze, pješački prelazi, mjesta za parkiranje i druge površine u okviru ulica, trgova, šetališta, parkova i igrališta po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru treba da su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibima koji ne mogu biti veći od 5% (1:20), a izuzetno 8,3% (1:12). Radi nesmetanog kretanja lica u invalidskim kolicima, širina pješačkih staza iznosi 150cm. Savladavanje visinske razlike između pješačke površine i prilaza do objekta vrši se rampama za pješake i invalidskim kolicima, za visinsku razliku od 76cm ili spoljnim stepenicama, stepeništem i podiznim platoima, za visinsku razliku veću od 76cm. Savladavanje etažnih visinskih razlika vrši se unutrašnjim stepenicama i stepeništima, rampama i liftovima.
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
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na elektroenergetsku infrastrukturu
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Sastavni dio uslova su uslovi za priključak na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Prema izvodu iz plana. DSL Sektor 10
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

20	URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 1
	Površina urbanističke parcele	4085,49m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	Postojeća zauzetost 0,1
	Maksimalni indeks izgrađenosti	Postojeća izgrađenost 0,19
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	777m ² (postojeća bruto površina)
	Maksimalna spratnost objekata	P+1
	Maksimalna visinska kota objekta	postojeća
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	Za hotele 25PM/1000m ² korisne površine ili 1PM/4 stolice
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	Prema konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	
21	DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	
	SAMOSTALNA SAVJETICA I Dobrila Maslovar dipl.ing. arch.	SAMOSTALNA SAVJETICA I Tijana Čadenović, dipl. prav.
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	VD SEKRETAR-a Koča Đunšić dipl. prav.
24	M.P. 	potpis ovlaštenog 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 	

NAPOMENA:

Investitor je u obavezi da riješi imovinsko pravne odnose na urbanističkoj parceli i objektu



Сторона Овстиевская

ВУЖЕВ

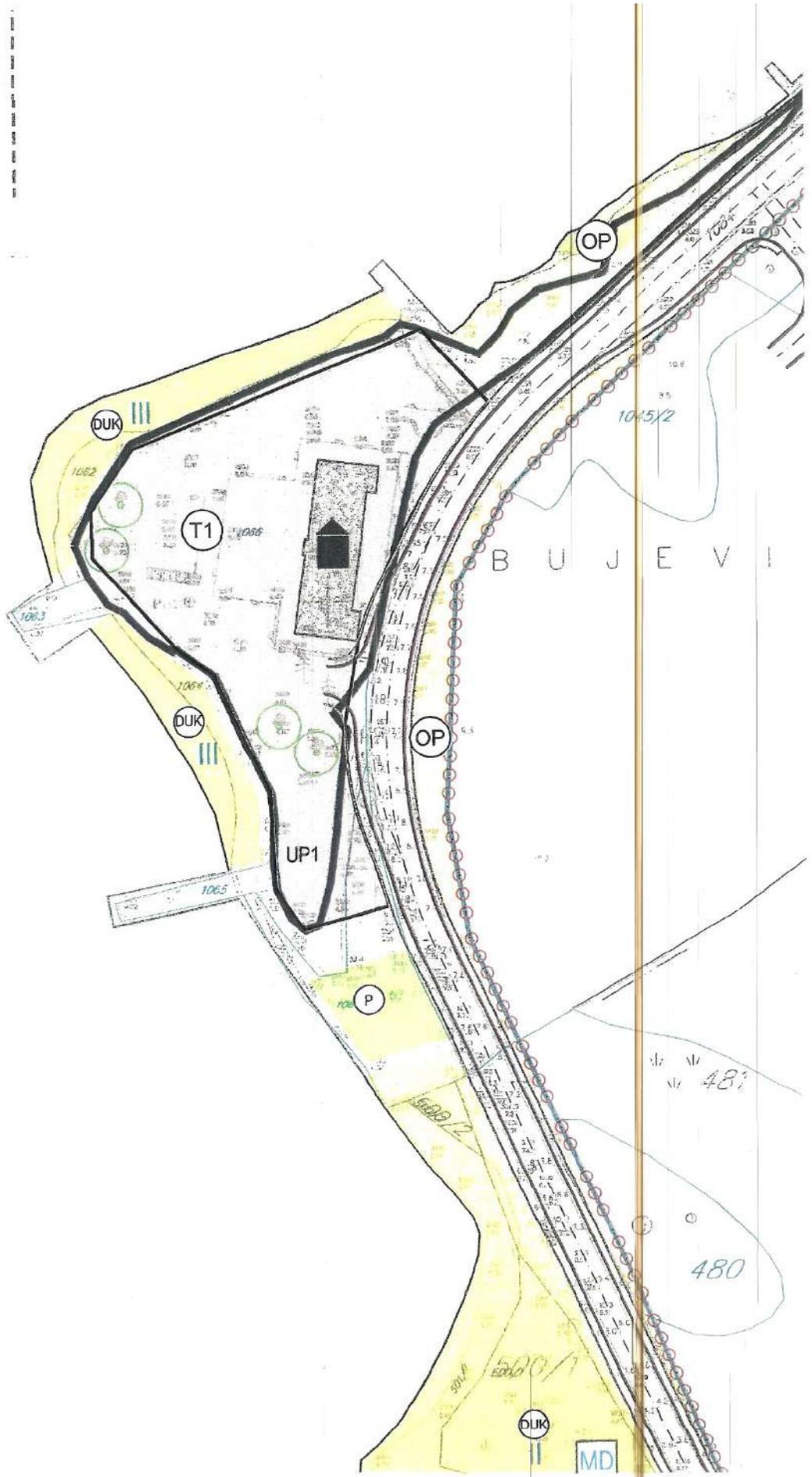
1045/2

Сторона Голубовская

48

48

DUK





**CRNA GORA
MINISTARSTVO KULTURE
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA**

ОПШТИНА КОТОР		
Примљено:	25.01.19	
Орг. јед.	Број	Прилог
03	786	1

19

Broj: OPT-SS 198/2018.
Datum: 22.01.2019. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po Sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta na kat. parc. 1066 K.O. Risan I, na osnovu člana 103. stav 3 Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list Crne Gore br.49/10), a u vezi sa članom 22. Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore"37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za rekonstrukciju objekta, kat. parc. 1066 K.O. Risan I

I

1. Na osnovu preciznog tehničkog snimka postojećeg stanja, sačuvane fotografske i arhivske dokumentacije kao i podataka iz literature potrebno je sačiniti projekat idealne rekonstrukcije prvobitnog izgleda građevine i njene neposredne okoline sa ogradnim zidom, stepeništem ka moru i uređenjem dvorišta.
2. Predvidjeti uspostavljanje rješenja krova u skladu sa podacima na samoj građevini i na osnovu sačuvane fotografske i grafičke dokumentacije
3. Predvidjeti očuvanje svih stabilnih djelova građevine bez prezidivanja; obnovu nedostajućih djelova građevine predvidjeti tehnikama gradnje najpribližijim originalnim
4. Sačuvati izvorni izgled reprezentativne centralne zone glavne fasade sa originalnim natpisom
5. Predvidjeti zadržavanje rasporeda otvora prozora i vrata kao i obnovu nedostajućih kamenih okvira
6. Predvidjeti uklanjanje naknadnih intervencija izvedenih u betonu
7. Mjere statičkog osiguranja potrebno je uskladiti sa zahtjevima prezentacije arhitektonskih karakteristika zgrade
8. Obradu fasadnih površina predvidjeti prema originalnoj obradi
9. U najvećoj mjeri uspostaviti unutrašnji prostorni raspored
10. Obradu podova predvidjeti prema prvobitnim rješenjima
11. Savremene instalacije prilagoditi zahtjevima prezentacije originalnih arhitektonskih vrijednosti građevine

12. Uređenje okolnog prostora predvidjeti prema rezultatima proučavanja prvobitnog rješenja

II

Konzervatorski projekat urađen u skladu sa ovim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima, izdatim od strane nadležnog Sekretarijata, vlasnik je dužan dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

Konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

Obrazloženje

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, obratio se Upravi za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju objekta na kat. parc. 1066 K.O. Risna I. U sprovedenom postupku, na osnovu uvida na terenu, uvida u Izvještaj arhitekta Zorice Čubrović, kao i uvida u raspoloživu i dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je sljedeće:

1. Na predmetnoj katastarskoj parceli nalazi se Zadužbine Ljubatović u Risnu koja je kao nepokretno kulturno dobro upisana u Registar kulturnih dobara Crne Gore. Zadužbinu je osnovao Dimitrije Ljubatović iz Risna 1880. godine. Prema sačuvanom natpisu na glavnoj fasadi zgrada je namijenjena „za bolne i uboge“. Namjena zgrade kao humane ustanove (dom za stare i siromašne, bolnica, oporavilište za djecu i smještaj slijepih lica...) opstajala je do 60.ih godina 20. vijeka.
2. Izvorno zgrada je predstavljala reprezentativno zdanje izdužene pravougaone osnove sa dužom osom postavljenom u pravcu istok-zapad. Zgrada se sastoji od centralnog dijela i bočnih traktova koji izlaze iz ravni fasada centralnog dijela građevine. U zgradi spratnosti P+1 pokrivenoj složenim četvorovodnim krovom u centralnom dijelu se nalazila kapela posvećenu sv. Dimitriju; nad kapelom stajao je visoki osmostrani tambur koji je nosio kupolu. Osim centralnog dijela glavne fasade sa natpisom, trougaonim timpanonom i dvodjelnim otvorom izvedenim u kamenu ostale površine fasada bile su omalterisane. Okviri prozora i vrata su izvedeni od kamena.
3. Nakon drugog svjetskog rata građevina je pretrpjela značajne promjene svog prvobitnog izgleda. Uklonjena je kapela sa tamburom i kupolom, a između centralnog i bočnih traktova na strani prema moru, u nivou I sprata izgrađene su a.b. terase oslonjene na betonske stubove.
4. Tokom druge polovine 20. vijeka zgrada je ostala bez namjene. Oštećenja usled zemljotresa od 15. aprila 1979. godine izazvala su dalju degradaciju zidanih konstrukcija budući da je zgrada ostala bez krova.

5. Okolni prostor sa ogradenim i uređenim površinama zarastao je u korov i usled nedovoljne brige već duži niz godina nalazi se u ruševnom i veoma zapuštenom stanju.

Prilikom izrade konzervatorskog projekta, potrebno je pridržavati se gore navedenih konzervatorskih uslova, obzirom na kulturno-istorijski značaj Zadružbine Ljubatović kao i izvorne urbanističke, arhitektonske i pejzažne vrijednosti ove reprezentativne građevine.

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima kao i dobijenim urbanističko-tehničkim uslovima, obavezno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara - Područna jedinica Kotor, a shodno članu 103 stav 3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno članu 103 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

Na osnovu navedenog, rješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture na Cetinju u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara- Područna jedinica Kotor.

Obradivači:

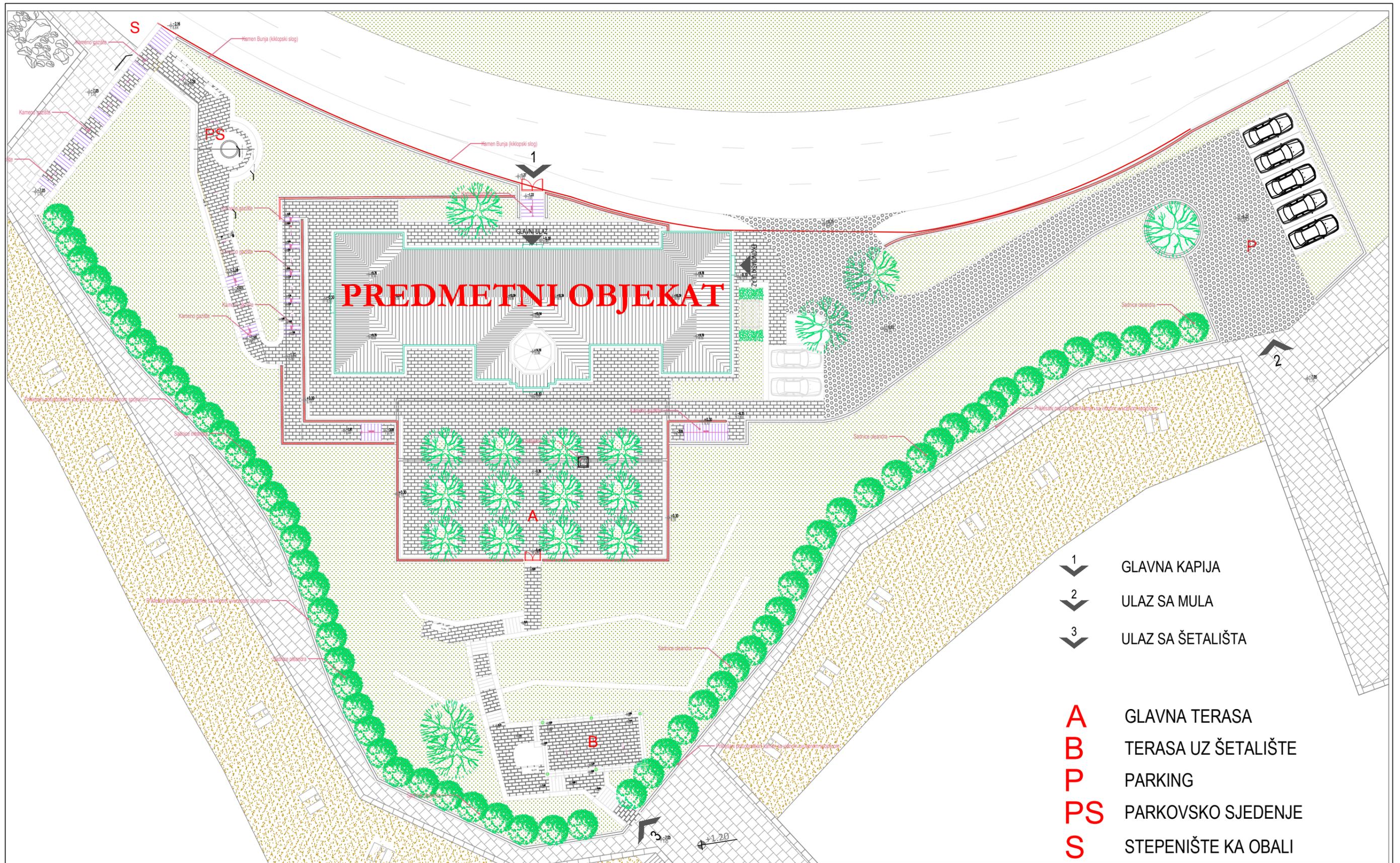
- ✚ *Dipl.pravnica Ivana Kralj Magud*
- ✚ *Arhitekta Zorica Čubrović*

Dostaviti:

- podnosiocu zahtjeva
- u spise
- a/a



Direktor
Božidar Božović



- 1 GLAVNA KAPIJA
- 2 ULAZ SA MULA
- 3 ULAZ SA ŠETALIŠTA
- A GLAVNA TERASA
- B TERASA UZ ŠETALIŠTE
- P PARKING
- PS PARKOVSKO SJEDENJE
- S STEPENIŠTE KA OBALI