

"ALL-ING" d.o.o. KOTOR

Daošine b.b. Kotor; Tel. 067/311 227; 067/532 701; Fax. 032/ 330 886;
e-mail: all-ing@t-com.me

PROJEKTNI ZADATAK

**ZA RASPISIVANJE MEĐUNARODNOG JAVNOG
KONKURSA ZA IZRADU
IDEJNOG ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA TURISTIČKOG
NASELJA U RISNU UP 260 I UP 261**

NARUČILAC-INVESTITOR: «IDC» (International Development Corporation)
„MEĐUNARODNA RAZVOJN KORPORACIJA“ d.o.o Herceg Novi
I DOLGULEV YURII

IZVRŠILAC-PROJEKTANT: „ALL-ING“ d.o.o KOTOR

KOTOR, jul, 2014.

Na osnovu člana 13. Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.list CG“ 23/14), „IDC“ (MEĐUNARODNA RAZVOJNA KORPORACIJA) d.o.o Herceg Novi i YURII DOLGULEV donijeli su

PROJEKTNI ZADATAK

ZA RASPISIVANJE MEĐUNARODNOG JAVNOG KONKURSA ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKOG RJEŠENJA TURISTIČKOG NASELJA U RISNU UP 260 I UP 261

UVOD

Projektni zadatak izrađuje se na osnovu Odluke investitora o potrebi raspisivanja međunarodnog javnog konkursa za izradu idejnog arhitektonskog rešenja turističkog naselja u Risnu na urbanističkim parcelama 260 i 261 DUP-a Risan.

Postavke Projektnog zadatka u pogledu arhitektonskih i urbanističkih parametara temelje se na izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima koji su propisani na osnovu DUP-a Risan (Sl.list CG-Opštinski propisi br: 38/11).

Osnov za izradu idejnog arhitektonskog rešenja turističkog naselja u Risnu na UP 260 i 261 DUP-a, pored Projektnog zadatka, uključuje UT Uslove br: 0303-4552/12 od 25.04.2012.godine, Geodetsku podlogu, kao i pravila sadržana u Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl.listCG“23/14), Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta / kriterijumima namjene površina / elementima urbanističke regulcije jedinstvenim grafičkim simbolima, Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list CG 63/11) i Pravilniku o izmjenama i dopunama Pravilnika o vrstama , minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list CG 47/12).

CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Cilj izrade idejnog arhitektonskog rješenja turističkog naselja u Risnu, na lokaciji nekadašnjeg „LJEKOBILJA“ Risan UP 260 i 261, je provjera ove atraktivne lokacije iz Planskog dokumenta.

Istovremeno sa tako postavljenim ciljem, u svrhu dobijanja najkvalitetnijeg arhitektonsko-urbanističkog rješenja, usklađenog sa datim uslovima iz DUP-a Risan, Investitor želi da dođe do arhitektonskog rješenja visokih standarda, saglasno legislativi države Crne Gore, koje će na najbolji način valorizovati ovu zahtjevnu lokaciju.

Svrha izrade Idejnog rješenja je, između ostalog, i ispunjavanje uslova za dobijanje Rješenja o građevinskoj dozvoli za faznu izgradnju objekta turističkog naselja u Risnu.

Mogućnost fazne izgradnje objekata Turističkog naselja, data je kroz UT Uslove koji su sastavni dio ovog PZ-a.

PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE SA PODACIMA ZA PROJEKTOVANJE

a.) Lokacija

Lokacija za koju se radi idejno arhitektonsko rješenje se sastoji od dvije urbanističke parcele UP 260 i UP 261 koje čine k.p 895/1, 895/2 i 900 KO Risan I, površine cca=1 ha. Oblik parcela je nepravilan, sa zapadne strane se graniči sa Jadranskom magistralom, odnosno benziskom pumpom, sa južne i jugoistočne strane uskim kolskim prolazom i pješačkom stazom, a ostalo su granice prema dvorištima susjednih privatnih objekata. Idejnim arhitektonskim rješenjem, potrebno je jedinstveno sagledati i riješiti cjelokupnu lokaciju koja se sastoji od dvije urbanističke parcele i dati jedinstveno rješenje za obje urbanističke parcele.

b.) Namjena prostora

Buduća namjena ovog prostora je u potpunosti različita od predhodne namjene jer je na ovoj lokaciji decenijama postojao industrijski objekat namjenjen preradi ljekovitog bilja i na lokalitetu je sačuvana infrastruktura koja je bila adekvatna pređašnjoj namjeni.

Važećim DUP-om na lokalitetu je predviđena izgradnja turističkog naselja T2, što podrazumijeva objekte namjenski građene za smještaj turista i za pružanje usluga ishrane i pića. U tom smislu cijelu lokaciju treba projektovati kao grupaciju depadansa-objekata u kojoj se izdvaja jedan glavni objekat. Traži se reprezentativna slobodna arhitektonska forma objekata, uklopljena u prirodni ambijent, sa obaveznim elementima tradicionalne arhitekture u smislu primjene tradicionalnih materijala, a koja će istovremeno u sebi sadržati sve elemente racionalnosti, ekskluzivnosti i kvaliteta.

Predvidjeti raspored objekata na lokaciji po sistemu lamela u prekinutom nizu, ili posebnih zgrada.

Objekte na lokaciji razmjestiti linearno ili u nekom drugom rasporedu što zavisi od kreativnosti projektanta, uz poštovanje zadatih građevinskih linija. Prilikom pozicioniranja objekata voditi računa da se omogući nesmetana pješačka i kolska komunikacija do svakog objekta, koja ne ugrožava intimitet boravka i kvalitetnog korišćenja smještajnih jedinica.

Specifičnost zahtjeva investitora je ta da investitor **ne želi** ograničiti projektanta na zahtjeve vezane za kategorizaciju turističkog naselja, u smislu da ponuđeno rješenje mora proisteći iz unaprijed određenih koeficijenata vezanih za kategorizaciju tri (***) , četiri (****) ili pet (*****) zvjezdica.

Naime, ostavlja se kreativnosti projektanta da, na osnovu sopstvenog doživljaja lokacije, nađe najpovoljnije rješenje u svakom smislu.

c.) Planirani kapaciteti i urbanistički parametri

Za objekte turističkog naselja poštovati maksimalne indekse u odnosu na površinu urbanističke parcele i to indeks izgrađenosti $i_i=0.6$ i indeks zauzetosti $i_z=0.25$. Date indekse primijeniti na nivou lokacije. Spratnost objekata je P+2 (*tri etaže*). Podrumsku etažu predvidjeti ispod svih objekata, što znači da je max.kota prizemlja 1,0 m od okolno uredjenog terena uz objekat. Svijetla visine podrumskih prostorija je max 2.40 m, dok je spratna visina uslovljena potrebom smještanja instalacija, i ne manja od 3,00m. Površine podrumске etaže ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti. Funkcija ove etaže je garažiranje, tehničke prostorije i pomoćne prostorije-ostave.

Planirati da se u osnovnom objektu, smjeste zajednički sadržaji predviđeni za potrebe cijele lokacije-turističkog naselja, sa 20 % BRGP ovog objekta iskorištenih u ovu svrhu. Ostala nadzemna površina ovog objekta kao i sve ostale nadzemne površine u ostalim objektima treba predvidjeti za smještajne jedinice.

Horizontalni gabarit osnovnog objekta je max 200 m², ostalih objekata je do max. 150 m².

U okviru kompleksa predvidjeti sljedeće parametre stambenih jedinica&

1. Oko 140m² ≈(20%) -Ekskluzivni partmani
2. Od 50-70m² ≈(50%) -Apartmani sa 1 spavaćom sobom
3. 70-110m² ≈(30%) - Apartmani sa 2-3 spavaće sobe.

Krovove objekata predvidjeti kao kose, sa max nagibom 30 stepeni, pokrivene kanalicom ili mediteran crijepom, sa elementima terase, balkona, pergola.

Slobodne površine turističkog naselja riješiti na način što će se u ambijent uredjenog parkovskog zelenila inkorporirati sadržaji namijenjeni rekreaciji, zabavi, sportu i druženju.

Ozelenjavanje lokacije izvršiti prema UT Uslovima i posebnim uslovima Investitora. Bazen predvidjeti da bude maksimalno do 100 m² površine vodenog ogledala.

Otvoreni (nenatkriveni) bazen, teren ulazi u obračun BGP sa 50% svoje površine, prilikom obračuna propisanog indeksa izgrađenosti (i_i), a u potpunosti u obračun indeksa zauzetosti (i_z). Svi drugi pomoćni, ekonomski objekti i natkrivene terase vezane za bazen, prema posebnom propisu, uračunavaju se u propisane indekse

U okviru parcele definisati kolski pristup i način parkiranja na parceli, u objektu, u aneksu objekta ili u podzemnim etažama, ukoliko karakteristike terena to dozvoljavaju. Planirane saobraćajne kapacitete projektovati na bazi normativa datih u plamskoj dokumentaciji Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana Risan.

DODATNE INFORMACIJE

Na lokaciji je postojao kompleks industrijskih objekata koji su srušeni, a kompletna potrebna infrastruktura je sačuvana (trafostanica, vodovodni priključak, saobraćajni priključak) što se vidi iz situacionog plana.

Pored postojećeg glavnog saobraćajnog priključka na magistralu postoji mogućnost još jednog saobraćajnog priključka, pored benzinske pumpe.

Na lokaciji postoji kameni spomenik koji će biti dislociran na propisan način izvan same lokacije i ne predstavlja limitirajući faktor prilikom izrade Idejnog rješenja.

Sačuvati postojeći dovod morske vode na lokaciju, radi korišćenja iste za punjenje bazena ili u druge svrhe.

Uz ivicu lokacije prema brdu predvidjeti visoko četinarsko rastinje.

Svi ostali parametri potrebni za izradu idejnog rješenja su precizno dati u UT uslovima broj 0303-4552/12 od 25.04.2012. godine, Geodestkoj podlozi sa jasno nanesenim granicama urbanističkih, katastarskih parcela i obije građevinske linije.

SPECIFIČNOSTI LOKACIJE

Kulturno-istorijsko nasljeđe

Naselje Risan

Prostor unutrašnjeg (Kotorsko-risansko-morinjskog) zaliva sa okolnim prostorom, zbog bogatstva kulturno spomeničkih i izuzetnih ambijentalnih vrijednosti proglašen je za "Svjetsku kulturnu baštinu", što mu daje izuzetno nacionalno i šire značenje.

U tom cilju ekipa Opštinskog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor izvršila je terenska istraživanja centralnog područja naselja između obale mora, rječice Spile, brda Gorica, kompleksa bolnice i javnog parka.

Istorisji okvir

O srednjovekovnom Risnu do sada nisu ustanovljeni nikakvi pouzadani podaci na terenu po kojima bi se mogao ustanoviti položaj, opseg i karakter naselja. Na osnovu pisanih izvora o Risnu se zna tek od X vijeka kada ga pominje Konstantin Porfirogenti.

Više se zna o Risnu pod Turcima kojim su ga osvojili 1482.god. da bi im služio, kao i u srednjem vijeku, za tranzit, snabdijevanje posada, razmjenu dobara između prekomorskih krajeva i kopnenih oblasti.

Turci su formirali skelu-pristanište, varoš i podigli tvrđavu na vrhu Gradine. Nakon Turaka osvajaju ga Mlečani i drže ga pod svojom upravom. Iz tog razdoblja sačuvano je više objekata u centralnom području naselja, o topografiji naselja iz ovog perioda postoji u Veneciji sačuvan dokument, Marciana COD IT VII 200. Osvajanjem Risna od strane Mlečana nastupile su promjene koje se prije svega odnose na gašenje starog i formiranje novog centra sa trgom na početku Gabele.

Stilsko hronološke analize gradnje kuća duž Gabele pokazuju da najstariji objekti mogu poticati iz perioda baroka, tj. iz XVII vijeka i vjerovatno XVIII vijeka.

Tokom XIX vijeka do I svetskog rata Risan je pod upravom Austrije, u njemu postoji nekoliko poslovnih organizacija i više poznatih trgovačkih familija i zanatskih radnji. Iz toga vremena potiču brojne gradnje u obalnom pojasu. Važan izvor za proučavanje jeste katastarski plan iz 19.vijek. Na planu je prikazan centralni dio naselja koji se graniči morskou obalom, koritom Spile, crkvenim kompleksom i dijelom ulice Gabela koji je do tada bio izgrađen.

Arheološki lokaliteti

- lokalitet Carine (cca 2ha);
- Ostaci antičke vile sa rimskim mozaicima;
- Zaštićeni arheološki lokalitet je i Podmorje između Rta strpačkog i Rta Murovine.

Vjerska arhitektura

- Crkva Sv.Luke – Smokovac;
- Kompleks crkve Sv. Petra i Pavla (ovaj kompleks se nalazi na južnoj strani naselja; sastoji se od dvije crkve u prostranoj porti i groblja iza nje, na terasasto uzvišenom platou);
- Crkva Sv. Jovana
- Manastir Banja
- Zadužbina Ljubatovića sa crkvom Sv.Dimitrija

Stambena arhitektura

- Urbano jezgro Risna - ulica Gabela sa stambenim zgradama (D5, D6, D7, D8, D17, D18, D19, D20, D24, D25, D31, D37, D41, D45, D16, D26, D27, D28, D29, D30, D33, D34, D35, D36, D38, D39, D40, D42, D43, D44, D46.
- Trg 21. novembar sa stambenim objektima: D4, D1, D11, D12, D13, D14, D15, D48, D2.
- Palata Ivelić.

Napomena: oznake objekata su iz Studije «Graditeljsko nasljeđe Risna», Opštinski zavod za zaštitu spomenika kulture Kotor, april, 1982.

Mjere zaštite kulturnog i istorijskog nasljeđa

Imajući u vidu da je naselje Risan dio Prirodnog i kulturno- istorijskog područja Kotora, koje se nalazi na Listi svjetske baštine, to je neophodno posebnu pažnju posvetiti zaštiti, očuvanju i unaprijeđenju kulturnog i prirodnog nasljeđa, a naročito starog urbanog jezgra Risna, ulice Gabela, arheoloških lokaliteta Carina i rimskih mozaika, starog puta sa serpentinama za Ledenice, padine Gradine, sa izuzetnim vizurama na zaliv i okolinu i sa izuzetno vrijednim ostacima tvrđave, kao i prostore sa karakteristikama kulturnog pejzaža.

Za staro jezgro i Gabelu, definisana je njena zaštitna zona (područje kulturnog dobra) kao karakterističan primjer ambijentalnog primorskog naselja, čija urbana struktura, položaj i orijentacija odražavaju tradiciju življenja, kako bi se očuvale tradicionalne vrijednosti urbanog sklopa.

Budući da je cijelo područje Risna bogato arheološkim nalazima, te da 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.

U slučaju pronalaženja arheoloških nalaza izvršiće se sistematska istraživanja.

Napomena: Ambijentalno-urbanističko-arhitektonski i pejzažni parametri / mjerila naselja Risna, kao i predmetne lokacije, nijesu sagledivi. Sve vrijedno je pod zemljom po slojevima,

istorijski presjek, i svaki je odraz vrha svake civilizacije koja je bitisala na ovom prostoru. Stoga uzorne modele treba kreirati rukovodeći se izuzetnim univerzalnim vrijednostima predmetnog područja.

Herceg Novi, 01.08. 2014.

direktor,
Yurii Dolgulev