

12.02.2014

04 - 1865/8 - 2013



CRNA GORA  
MINISTARSTVO KULTURE  
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

PODRUČNA JEDINICA KOTOR

Broj: UP/I-05-108/2013-4

Kotor, 28. 01. 2014. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, postupajući po zahtjevima »Tara Investments« d.o.o. Kotor, koju zastupaju adv. Ana Kolarević i adv Miroslav Adžić, punomoćnici iz Podgorice, IV Proleterske brigade 19, »Agneta Investments LTD« Limasol, Cyprus, koju zastupa adv. Branko Čolović, punomoćnik iz Budve, Lugovi, zgrada BSP, i Ministarstva održivog razvoja i turizma broj 04-1865/1, od 09. 10. 2013. godine, za izdavanje Konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju turističkog naselja na kat. parc. 1194, 1195, 1197, 1199, 1200/2, 1196, 1198 i 1201/2 K.O. Dobrota I, a na osnovu člana 102. i člana 148. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (»Sl. list Crne Gore« br. 49/10 ) a u vezi sa članom 196. i članom 200. Zakona o opštem upravnom postupku ( »Sl. list RCG« br. 60/03, »Sl. list Crne Gore« br. 32/11), izdaje sljedeće

**RJEŠENJE  
o Konzervatorskim uslovima  
za izradu projektne dokumentacije za izgradnju turističkog  
naselja na kat. parc. 1194, 1195, 1197, 1199,  
1200/2, 1196, 1198 i 1201/2 K.O. Dobrota I**

I

1. Propisati minimalne dozvoljene parametre gradnje kako u pogledu površine tako i u pogledu visine objekata
2. Postojeća stabla čuvati, graditi na prostoru između njih
3. Umjesto jednog ili dva veća objekta graditi niz manjih objekata tipa bungalova na slobodnom prostoru između stabala
4. Spratnost objekata može biti maksimalno prizemlje tako da stabla u vizuelnom smislu dominiraju nad objektima odnosno da se u ukupnoj slici naselja i šireg pejzaža ovaj prostor i dalje percipira kao zelena površina
5. U arhitektonskom oblikovanju objekti formom i materijalizacijom moraju biti jednostavni, nepretenciozni i nemametljivi.

II

Po izradi projekta u skladu sa navedenim uslovima i urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane nadležnog Sekretarijata Opštine Kotor, dužnost je vlasnika da

urađeni projekat dostavi na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara  
– Područna jedinica Kotor.

### O b r a z l o ž e n j e

»Tara Investments« d.o.o. Kotor, koju zastupaju adv. Ana Kolarević i adv Miroslav Adžić, punomoćnici iz Podgorice »Agneta Investments LTD« Limasol, Cyprus, koju zastupa adv. Branko Čolović, punomoćnik iz Budve, Ministarstvo održivog razvoja i turizma obratili su se Upravi za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, zahtjevima za izdavanje Konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju turističkog naselja na kat. parc. 1194, 1195, 1197, 1199, 1200/2, 1196, 1198 i 1201/2 K.O. Dobrota I.

Uz zahtjev su dostavljeni: Listovi nepokretnosti br. 106-956-2-601/2014, br. 106-956-2-602/2014 i br. 106-956-2-609/2014, i Kopija plana, svi od 31.01.2014. godine, izdati od strane Uprave za nekretnine Područna jedinica Kotor.

U sprovedenom postupku, uvidom u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:

- Kat. parc. 1194, 1195, 1197, 1199, 1200/2, 1196, 1198 i 1201/2 K.O. Dobrota I predstavljaju prostor nekadašnjeg auto kampa po čemu je ovaj lokalitet i nazvan; nalazi se između magistralnog puta sa gornje strane i priobalnog sa donje. Teren je u blagom nagibu, na više je mesta podzidan međama zidanim kamenom pa se stepenasto spušta do obale. Dva puta, magistralni i priobalni, se na ovom prostoru povezuju kolskim jednotračnim putem. Na parceli se nalazi samo jedan, prizemni objekat u kojem su bili centralni sadržaji auto kampa. Objekat je zidan u drugoj polovini XX vijeka, skladnih je proporcija i jednostavnog arhitektonskog izričaja, nenametljivom formom ostvaruje svoj funkciju ne utučući negativno na vezuelnu percepciju prostora u kojem se nalazi. Na cijeloj površini parcele raste grupacija starih i visokih stabala hrasta. Predhodna namjena ovoga prostora kao autokampa bila je dobar spoj ekonomski/turističke eksploatacije prostora kojom se ne narušavaju prirodne, ambijentalne i pejzažne vrednosti.
- Kotorsko risanski zaliv je područje koje je dio svjetske prirodne i kulturne baštine i koji ima karakteristike kulturnog pejzaža. Bitna karakteristika područja su mala naselja čije kuće i palate čine nizove uz morskou obalu, a nizovi odnosno naselja su prekidani prirodnim zelenim prodorima koji se niz padine spuštaju do obale. Ovakvim načinom stvaranja naselja kroz istoriju ostvarena je izvanredna simbioza prirodnog okruženja i ljudskog djelovanja u njemu zbog kojega je ovaj dio zaliva i upisan na listu svjetske prirodne i kulturne baštine. U ovome slučaju je riječ o izgradnji na prostoru koji je trebalo sačuvati u njegovom prirodnom stanju odnosno ovaj prostor treba zaštiti od izgradnje
- Dostavljeni Nacrt UTU izveden je iz DUPa Dobrota, Izmjene i dopune usvojene u avgustu 2013. godine. Prema UTU, na parceli 1080 je planirana izgradnja turističkog naselja (T2). U pomenutim UTU dati su maksimalni urbanistički parametri i kapaciteti za turistička naselja; izgradnjom prema tim parametrima bio bi uništen najveći dio stabala na lokaciji što bi značio gubitak ovoga zelenog prekida u vizuelnoj percepciji ukupnog pejzaža odnosno

rezultiralo bi kontinuiranim spajanju izgrađene strukture Dobrote pa se ovakvi parametri neprihvatljivi sa stanovišta očuvanja naslijeđenih vrednosti zaliva kao dijela svjetske prirodne i kulturne baštine.

- Prekomjerna urbanizacija obalnog dijela prostora zaliva, spajanje nekadašnjih naselja i njihovo širenje uz padine prepoznata je kao glavna i velika opasnost od gubitka karakteristika i vrednosti zbog kojih je područje vrednovano i postalo dio svjetske baštine. Ova opasnost je prepoznata i u brojnim dokumentima poput Menadžment plana Kotora i Retrospektivne IZJAVA O IZUZETNOJ UNIVERZALNOJ VREDNOSTI ali i u izještaju ICOMOS-a koji su obavezujući dokumenti u radu ove Uprave. *Menadžment plan prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, 2007.* god: ....Dobrota: Naselje, koje su karakterisale grupacije kuća sa palatama duž obale, crkveni kompleksi na istaknutim pozicijama i prostrani neizgrađeni prostori do podnožja brda, poprima linearni karakter sa gusto izgrađenim tkivom, u kome se gubi originalna struktura naselja, autentični izgled i izraziti kvalitet pejzaža...
- *Retrospektivna IZJAVA O IZUZETNOJ UNIVERZALNOJ VREDNOSTI*, 1979. godina: Izuzetni arhitektonski i estetski kvalitet istorijskih spomenika i ansambala duž obale zaliva Boke Kotorske ogleda se u njihovoj harmoniji sa pejzažom, koja zajedno sa urbanističkim rješenjem doprinose izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti zaštićenog prostora kao cjeline..... Primjećuje se da je integritet istorijske matrice šireg pejzaža ozbiljno ugrožen tekućim promjenama koje su nastale u društveno-ekonomskoj strukturi društva koje prijete da dovedu do postepene ali trajne transformacije obalne zone kroz nove i ne baš uvijek razložne razvojne projekte, kao što su novi turistički kompleksi, priobalne saobraćajnice, mostovi i vještačke plaže, pri čemu se napušta tradicionalna struktura kultivisanog terastastog terena i same linije obale koju su formirale mnogobrojne živopisne strukture ponti i mandraća..
- *ICOMOS, Izještaj savjetodavne misije za prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora, 2013.* godine: ....Na području Boke Kotorske je nakon 2005. godine došlo do naglog skoka investicija. Sada je ta oblast obuhvaćena novim talasom urbanizacije. Taj proces je do sada bio pod stalnom pažnjom Komiteta za svjetsku baštinu, CPM i ICOMOS-a, koji podvlače da pretjerana i nekontrolisana urbanizacija ugrožava Izuzetu univerzalnu vrijednost područja (ovačinjenica je prepoznata i u Planu upravljanja). Misija je na licu mjesta konstatovala sljedeće posljedice tog procesa po kulturni pejzaž: .....□ Predviđeno je produžavanje urbanizovanog pojasa duž Dobrote, u zaštićenom području, između dva paralelna puta [**DOSIJE\_09**] :

Polazeći od navedenog činjeničnog stanja, a imajući u vidu da se radi o objektima koji se nalaze u Prirodnom i kulturno- istorijskom području Kotora, koje je upisano na Listu svjetske baštine, utvrđeni su Konzervatorski uslovi za izradu projektne dokumentacije za izgradnju turističkog naselja na kat. parc. 1194, 1195, 1197, 1199, 1200/2, 1196, 1198 i 1201/2 K.O. Dobrota I, a sve bliže određeno u izreci, prema kojima treba izraditi projektnu dokumentaciju.

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 izloženom riješeno je kao u izreci.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovih Konzervatorskih uslova ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture na Cetinju, u roku od 15 dana od dana prijema istih, a podnosi se preko Uprave za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor.

Direktorica,



Obrađivači:

Marija Nikolić, dipl. ing. arh.  
mr Zorica Čubrović, dipl. ing. arh.- viši konzervator  
Božana Smolović, dipl.pravnik

Dostaviti:

- podnosiocima zahtjeva
- u spise predmeta
- a/a

AGNETA INVESTMENTS  
Vojislav Savko  
07.02.2013.

Op postanao početku  
10.02.13. 10.02.13.  
10.02.13. 10.02.13.

Plan. 2013.02.13.  
10.02.13. 10.02.13.