



EXPEDITIO

Centar za održivi prostorni razvoj
Pošt.fah.85, 85330 Kotor, Crna Gora
t. 032 302 520; f. 032 302 521
office@expeditio.org | www.expeditio.org

reg.broj: P-40-12
16. mart 2012
mjesto: Kotor

Opština Kotor
**Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i
stambeno-komunalne poslove**

Primjedbe na Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Dobrote

Poštovani,

Dostavljamo Vam Primjedbe na Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Dobrote.

Naselje Dobrota jedno je od naselja koje se nalazi **u okviru Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora** upisanog na **UNESCO-vu Listu svjetskog nasljeđa** 1979. godine.. U Crnoj Gori nalaze se samo dva lokaliteta na Listi svjetskog nasljeđa. Područje Kotora prepoznato je kao Svjetska baština prije svega jer je njegova izuzetna univerzalna vrijednost sadržana u uspješno ostvarenom jedinstvu gradova i naselja sa prirodnim okruženjem zaliva. Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora je integralno dobro u kojem je raznovrsna i bogata kulturna baština prožeta sa prirodom i neodvojiva od nje. Zbog toga cijelo zaštićeno područje, uključujući i naselje Dobrota, predstavlja jedinstven kulturni pejzaž sa jasno definisanim karakteristikama koje je neophodno kroz planska dokumenta sačuvati.

1. **Najznačajnija generalna primjedba** na Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Dobrote odnosi se na **neadekvatan tretman kulturne baštine** u okviru plana. Za područja koja posjeduju izuzetnu univerzalnu vrijednost i nalaze se na Listi svjetskog nasljeđa **zaštita vrijednosti nasljeđa mora da bude prioritet. Nasljeđe se nesumnjivo mora posmatrati kao resurs za razvoj, ali njegove osnovne vrijednosti ne smiju biti ugrožene. I planska dokumenta kojima se usmjerava razvoj ovih područja moraju da imaju zaštitu nasljeđa kao prioritet.**
2. U Izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana Dobrote **nije na adekvatan, profesionalan način obrađena kulturna baština**, koja predstavlja ključnu vrijednost i osnovni resurs ovog područja, iako postoji obimna dokumentacija kroz koju je valorizovana graditeljska baština Dobrote. Nigdje se ne navode izvori koji su korišćeni prilikom izrade Plana. Takođe vidljivo je da **nisu ni korišćeni neki od već postojećih značajnih dokumenata**, kao što je na primjer Studija za Dobrotu koja je urađena 1981. godine od strane stručnjaka iz Poljske, iz Zavoda za restauraciju iz Varšave. Ova studija nalazi se u dokumentaciji Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.
3. Neadekvatan tretman kulturne baštine u okviru plana, najbolje ilustruje podatak koji je iznijet u samom Planu u okviru poglavlja 3.5. Detaljna namjena površina - 3.5.13.

Područje spomenika kulture. U ovom poglavlju navedena je tabela u kojoj su prikazane površine parcela na kojima postoje izgrađeni zaštićeni "civilni i sakralni objekti" (kulturna dobra). **Iz ove tabele se jasno vidi da se područje spomenika kulture, tj. kulturnih dobara, u datom planu u odnosu na postojeće SMANJUJE i to za više od polovine, sa 43 286 m² na 21 055 m².**

PLANSKA CJELINA	PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE	
	Postojeće stanje Površina parcela [m ²]	Plansko rešenje Površina parcela [m ²]
1 – Ljuta	3 528	967
2 – Sv. Stasije	12 351	9 338
3 – Radimiri	13 548	5 128
4 – Daošine	11 573	5 139
5 – Plagenti	1 803	/
6 – Škurda	483	483
UKUPNO	43 286	21 055

4. **Neadekvatan tretman pojedinačnih zaštićena kulturna dobra** ilustovaćemo kroz **primjer Slavjanske čitaonice**. U Dobroti je 4.5.1862.g. otvorena Slavjanska čitaonica, prva na Jadranu, u kojoj je njegovana pisana riječ na narodnom jeziku. Njeni počasni članovi bili su knjaz Nikola i Štrosmajer. Slavjanska čitaonica je **zaštićeno kulturno dobro, III kategorije**. U predloženom planu za Slavjansku čitaonicu (UP1235), koja je **prizemni objekat sa četvorovodnim krovom, planirano je povećanje spratnosti do P+2+Pk - prizemlje, 2 sprata i potkrovlje**. Ovom vrstom intervencije, koja bi podrazumijevala ekstremnu transformaciju gabarita postojećeg objekta, u potpunosti bi se izgubile arhitektonske vrijednosti i karakter ovog kulturnog dobra. Intervencije ovog obima na objektima koji su kulturno dobro iz konzervatorskog ugla su apsolutno neprihvatljive.
5. Sličan tretman imaju i mnogi **drugi objekti u Dobroti koji posjeduju arhitektonske vrijednosti pojedinačno i kao dio tradicionalne cjeline, ali koji možda nisu zaštićeni kao pojedinačna kulturna dobra**. Taj slučaj je i sa zgradom stare škole, koja se nalazi u blizini crkve Sv. Stasija, na katastarskoj parceli 512. To je prizemni objekat sa četvorovodnim krovom, dok je uplanu predviđeno povećanje spratnosti na P+1+Pk (UP310). Takodje, smatramo da bi ovaj objekat zbog svog karaktera i položaja morao da ima centralne djelatnosti, a ne stanovanje kako je planom predviđeno.
6. **Jedna od najkrupnijih greška Plana jeste u samoj metodologiji, jer se kulturna baština tretira samo u okviru uskog i izolovanog obalnog pojasa "zone tradicionalne gradnje", dok u stvari cijelo područje u okviru obuhvata Plana ima vrijednost kulturnog pejzaža**
7. Najveću prijetnju za očuvanje vrijednosti ukupnog kulturnog pejzaža područja Dobrote predstavlja **planirana prekomjerna urbanizacija zona koje su trenutno neizgrađene, tj. koje kao takve predstavljaju segment kulturnog pejzaža. Tu se posebno mora istaći planirana izgradnja oko zaobilaznice, posebno u zoni Sv. Stasija i Radimiri (UP479-UP518, UP664-UP670).**
8. Jedna od osnovnih karakteristika zaštićenog Područja Kotora jeste njegova specifična horizontalna struktura. Duž obale zaliva, prirodno veoma složene forme, razvila su se **naselja u nizu međusobno odvojena neizgrađenim površinama, obradivim površinama ili stjenovitim iskonskim pejzažem**. Te karakteristične neizgrađene

površine između pojedinih naselja **obavezno treba sačuvati**. Takva je i **zona između Dobrote i Ljute koja ni u kom slučaju ne bi smjela da bude urbanizovana.**

9. Jedan od najznačajnijih i najvrijednijih segmenata kulturne baštine Dobrote, koji doprinose vrijednosti cijelog Područja Kotora na UNESCO-voj Listi svjetke baštine, jeste svakako mreža **dobrotskih baroknih palata**. Za dobrotске palate je **karakteristična slijedeće organizacija prostora**:
 - izgrađena obala, sa sistemom ponti i mandrača
 - impozantne barokne palate u priobalnoj zoni, sa grupacijama kuća i pomoćnim objektima
 - obradiva imanja, terasasti vrtovi, na višim kotama
 - padine brda sa šumama ili stjenovitim pejzažem

U Dobroti su ostale su još samo izuzetno rijetke zone u kojima su ova karakteristična organizacija prostora i izgled naselja sačuvani u potpunosti, da nisu zagušeni naknadnom urbanizacijom zona oko i iza palata. Takve zone bi trebalo obavezno sačuvati. Takva tradicionalna organizacija prostora sačuvana je još jedino oko **palate Tripković. Sačuvani terasasti vrtovi sa zelenilom koje se nalazi oko i iza palate Tripković doprinose da se sa obale i mora ova palata sagledava u svom autentičnom zelenom okruženju. Predviđena urbanizacija neizgrađenog prostora oko i iza palate Tripković (izgradnja na UP 342 – turistički sadržaji; UP369 - UP375 - stanovanje i UP 368, 367 – poslovanje) bi nepovratno devastirala ovaj posljednji sačuvan karakterističan izgled Dobrote: barokne palate sa terasastima vrtovima i zelenilom u pozadini. Time bi svakako i ukupna vrijednost ukupnog predjela Područja Kotora bila degradirana.**

10. Sem planirane urbanizacije trenutno neizgrađenih površina, najkрупnije planirane intervencije koje devastiraju vrijednost kulturnog predjela Dobrote kao i cijelog zaštićenog Područja Kotora, jesu **mreža novoplaniranih saobraćajnica** u gornjoj zoni naselja. **U pojedinim segmentima, na veoma uskom prostoru Dobrote, pojavljuje se po pet nivoa saobraćajnica paralelnih obali, koji potpuno presjecaju kulturni pejzaž a uz to i otvaraju prostor za dodatnu urbanizaciju.**

Iako su u važećim planovima višeg reda (Generalni urbanistički plan Kotora za područje Dobrote usvojen 2011. godine) neke od ovih saobraćajnica već predviđene, mora se uzeti u obzir da **eksperti UNESCO-a u preporukama upućenim zemlji članici Crnoj Gori insistiraju da se na Području Kotora preispitaju saobraćajna rješenja. Zbog toga, bilo bi potrebno prije svega kroz Prostorno urbanistički plan Opštine Kotor, čija je izrada u toku, prvo preispitati saobraćajna rješenja za cijelo područje Kotorsko-Risanskog zaliva, a tek onda na osnovu usvojenog rješenja raditi planove nižeg reda.**
11. Zakonom o zaštiti kulturnih dobara za kulturno-istorijske cjeline predviđena je izrada Studije zaštite kulturnih dobara kao i to da planski dokument mora biti usklađen sa studijom zaštite kulturnih dobara (Član 89). **Studija zaštite kulturnih dobara Dobrote ne postoji** tako da bi ovu Studiju bilo nepohodno uraditi, a zatim na osnovu nje ažurirati Plan.
12. **Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Dobrote su prema mišljenju relevantne državne institucije odgovorne za zaštitu kulturnog naslijeđa - Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore, neprihvatljive sa konzervatorskog stanovišta. Smatramo da ako je predlog nekog plana za naselje koje se nalazi u okviru područja na Listi svjetskog naslijeđa neprihvatljiv sa konzervatorskog stanovišta tada je taj plan a priori neprihvatljiv i mora se vratiti na doradu sve dok se zahtjevi struke ne ispoštuju.**

Nadamo se da ćete razmotriti naše primjedbe na Izmjene i dopune Detaljnog urbanističkog plana Dobrote i da ovaj plan neće biti usvojen bez neophodnih veoma značajnih dorada.

S poštovanjem,
za EXPEDITIO,

Biljana Gligorić, *arhitektica*

Tatjana Rajić, *arhitektica*

Aleksandra Kapetanović, *arhitektica konzervatorica*