



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj
19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/25-10620/11

Podgorica, 10.03.2026. godine

PAVGORD D.O.O

Podgorica

Bulevar Vojina Katniča br.26

U prilogu dopisa dostavljamo vam akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor, broj: UP/I-05-937/2025-3 od 05.03.2026.god, za građenje novog objekta/objekata u okviru lokacije koju čine katastarske/urbanističke parcele: 734/2 i 731/2 sve u KO Baošići, Opština Herceg Novi, namjene površine naselja (**mješovita namjena**), a u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Herceg Novi, izmjene i dopune ("Sl. list CG" br. 076/25).

Predmetna dokumentacija je dostavljena nakon izdavanja Urbanističko - tehničkih uslova broj Broj: 06-333/25-10620/8 od 16.10.2025.godine



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavičević

Odobrila:

Maja Mrdak, načelnica

Direkcije za pripremu urbanističko tehničkih uslova
za Geoportal i izdavanje urbanističko tehničkih uslova

Obradio:

Igor Vujačić

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

Adresa: Palata Drago 335 Stari Grad,

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 302 572

e-mail: uzkd.kotor@uzkd.gov.me

09.03.2026

Broj: UP/I-05-937/2025-3

06-333/25-10620/10

05.03.2026. godine

Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Postupajući po vašem zahtjevu, br. 03 – 333/25-24073 od 17.11.2025. godine, dostavljenog 18.11.2025. godine i zavedenog pod broj 06-333/25-10620/2 od 19.09.2025.godine, dostavljen 24.09.2025.godine i zaveden pod brojem UP-05-937/2025-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe izrade urbanističko - tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta – namjene naselje mješovita namjena, na katastarskim parcelama broj 734/2 i 731/2, KO Baošići, u zahvatu Prostorno -urbanističkog plana, Opštine Herceg Novi, Izmjene i dopune ("Sl.list CG-op.pr." broj 23/09),, shodno članu 111 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), obavještavamo Vas o rezultatima ispitnog postupka:

Predmetna lokacija se nalazi ispod magistralnog puta u jugozapadnom dijelu KO Baošići i predstavlja integralni dio zaštićene okoline Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetsk baštine UNESCO-a. Neposredno okruženje

Uvidom u grafički prilog Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi mape 6, 9 i 10 predmetna lokacija se nalazi u zoni *Savremena izgradnja (nastala tokom XX i XXI vijeka zaključno sa 2018. godinom)* i zoni *Prirodnog pejzaža* (mapa 6), u Zoni *Područja kulturnih dobara, dobara s potencijalnim kulturnim vrijednostima i zona s prepoznatim elementima kulturnog pejzaža i zoni Područja savremene gradnje (izgrađena do 2018. godine)* (mapa 10). Prema navedenim zonama za predmetnu lokaciju predviđene su sljedeće mjere:

PREPORUKE V - DJELOVI ISTORIJSKIH NASELJA SA SAVREMENOM URBANIZACIJOM (Njivice, Igalo, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela, Jošica-Kamenari, Rose, mape 6 i 9)

U ovoj zoni se nalaze dijelovi naselja nastali uglavnom na nekadašnjim terasastim obradivim imanjima istorijskih naselja. Odlikuje ih nedosljednost arhitektonskog izraza koji negira prisustvo vrijednog graditeljskog naseđa, arhitektura koja nije nastala na iskustvu tradicije ili interpretacije tradicionalnih uzora, u najvećem broju slučajeva nepostojanje jasne i logične urbane matrice, neujednačeni volumeni i spratnost, proizvoljnost u obradi fasada i sl. Zbog istaknutog položaja, najčešće u podnožju ili na padinama brda, ova naselja i izgrađene strukture često vizuelno dominiraju u pejzažu područja zaštićene okoline područja Svjetske baštine. Ova gradnja iako je predstavljala nužnost u razvoju Opštine Herceg Novi, danas uslijed prevelike graditeljske ekspanzije i neadekvatne arhitektonsko-urbanističke prakse predstavlja prijetnju po opstanak vrijednosti definisanih izjavom o Izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV UNESCO), a koje se odnose i na bafer zonu.

Na osnovu Odluka Komiteta za svjetsku baštinu (UNESCO) i Studije HIA Boka Kotorska koje se odnose na bafer zonu, predlaže se da se prilikom planiranja novih zona izgradnje ne vrši spajanje susjednih naselja u kompaktnu graditeljsku cjelinu te da se očuvaju neizgrađene cezure i prodori prirodnog pejzaža između njih.

Od izuzetne je važnosti težiti ka formiranju uobličених graditeljskih cjelina, sa jasnim i oštrim granicama završetka urbanog područja prema neposrednom očuvanom prirodnom zaleđu, kako bi se ostvarila prihvatljiva slika sveobuhvatnog Kulturnog pejzaža. Dobar primjer se ogleda u nekadašnjem izgledu kontakta naselja Topla II sa kulturnim pejzažem istorijske Tople i Trebesina, dok je negativna situacija postepeno i tačkasto osipanje izgrađenog tkiva ka zaleđu u zoni Sutorine, Njivica, Zelenika-Kuti, Kumbora, Bijele, Rosa, (v. mapa 6, 9, 10).

Prilikom planiranja, u okolini kulturnih ili potencijalnih kulturnih dobara, važno je da spratnost novoplaniranih objekata ne ugrožava percepciju kulturnog ili potencijalnog kulturnog dobra iz pravca dominantnih vizura (vidikovci iz lokalnog konteksta, zaleđa, sa mora, glavnih kolski i pješaćkih pravaca).

U cilju očuvanja ambijentalnih vrijednosti, izbjegavati akontekstualne urbanističke koncepte (grozdasti klasteri itd.) koji u očuvanom Kulturnom pejzažu Boke Kotorske i graditeljskim karakteristikama Opštine Herceg Novi nemaju uporište, i ugrožavaju opstanak Izuzetne univerzalne vrijednosti (OUV UNESCO).

Nove objekte prilagoditi topografiji i karakteristikama terena, arhitektonska rješenja zasnivati na tradicionalnim uzorima (oblikovanje i materijalizacija), ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja (žuta, narandžasta, otvoreno crvena, plava, zelena, ljubičasta, boje opisane nazivom voća i sl.). Kolorit zasnivati na neutralnim, zagasitim, tamnijim tonovima (boja kamena, siva, crna).

Posebnu pažnju posvetiti arhitektonskim stambenim ansamblima nastalim u period od 1950-1985 (Eksport bilje I, Eksport bilje II, Stambeni Lazaret, Krš, zona od Kanli kule prema Crvenom krstu, Topla I, Topla II, Soliteri na Igalu itd.) koji su osmišljeni na principima i tekovinama moderne, kritičkog regionalizma i internacionalnog stila, te obnovu i sanaciju zasnivati na izvornim rješenjima i materijalizaciji, nagašenoj upotrebi kamene bunje, boje slonove kosti i istorijske bordo (tzv. venecijanske crvene - na granici sa braon), bez naknadnih i proizvoljnih kolorističkih interpretacija koje negiraju izvornu arhitektonsku koncepciju isticanja volumena i površina.

Predlaže se izrada konzervatorsko-korekcionih sanacionih planova za grupacije objekata i objekte koji degradiraju percepciju zaštićenog područja (v. mapa 10 i opšte preporuke 7.1.), kada se za to steknu uslovi.

Predlaže se formiranje veće koncentracije visokog rastinja (kolonije pinija) za potrebe vizuelne sanacije.

PREPORUKE XI - PRIRODNI PEJZAŽ (v. mapa 6)

Očuvati karakteristike prirodnog pejzaža (morfologiju, autentičnu samoniklu vegetaciju, i sl.)

Očuvati i obnoviti postojeću istorijsku infrastrukturu puteve, staze, mostove, bunare, arhitektonski obrađene izvore vode, istorijske javne bunare i bistjerne, kao i preostalu graditeljsku baštinu ili ostatke graditeljske baštine (katunske kolonije i dr.) koja se nalazi na ovom području, intervencije na njima planirati uz poštovanje tradicionalnih materijala, tehnika gradnje i konzervatorskih principa.

Ohrabruje se prenamjena istorijskih arhitektonskih objekata za savremene funkcije koje neće biti u konfliktu sa njihovim izvornim vrijednostima i fizičkim karakteristikama.

Prilikom planiranja prostora obezbjediti opstanak: arheoloških lokaliteta i objekata sa arheološkim karakteristikama (gomile, tumuli, stećci i sl.), fortifikacionih objekata i fortifikacionih cjelina.

Preporuka je da se budući modaliteti razvoja očuvanja i korištenja prostora planiraju kroz podsticanje i razvoj izletničkog, sportsko-rekreativnog turizma i eko-turizma, aplinizma, planinarenja, pješačenja, edukacije i sl.

Uređenje vidikovaca i mjesta za odmor vršiti uz minimalne intervencije u prostoru i sveden arhitektonski izraza.

Preporuka je da se mogućnost nove gradnje na lokacijama za koje se iskaže interes prethodno provjere kroz studiju vizuelnog uticaja i HIA studiju, shodno Opštim preporukama a nav. 7.1., te da se nova gradnja izbjegava na vizuelno eksponiranim lokacijama (vrhovi brda, strme padine, litice) koje ugrožavaju percepciju očuvanog prirodnog konteksta, njegovog prirodnog kolorita, prepoznatljivih kontura, oblika, formi i silueta.

Moguća je modernizacija i planiranje proširenja trasa postojećih saobraćajnica u cilju povećanja kvaliteta saobraćajnog konfora uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, opšte preporuke 7.1.).

Kod rješavanja novih saobraćajnica, trase birati pažljivo i odgovorno, uz maksimalno čuvanje prirodnog i kulturnog pejzaža, te istorijskih pješačkih staza, uz primjenu adekvatnih konzervatorsko-korektivnih mjera za sanaciju oštećenog pejzaža (tradicionalne tehnike gradnje podzida u kamenu i ozelenjavanje, opšte preporuke 7.1.).

Predlaže se preispitivanje koncepta i razmatranje raznih alternativnih rješenja "panoramske brze saobraćajnice" koja savremenim konceptima uz upotrebu tehničko-tehnološki naprednih rješenja u takozvanoj nevidljivoj zoni (tuneli) i izboru trase (visoravan oko Boka Kotorske) odgovaraju značaju i stepenu zaštite koji Boka Kotorska uživa kao kulturno dobro na Listi svjetske baštine (UNESCO).

Predvidjeti mjere za ublažavanje povrede pejzaža nastale kao posljedica izgradnje infrastrukturnih pravaca i objekata i dr. shodno Opštim preporukama a po d 7.1.

Gazdovanje šumama sprovoditi u skladu sa odgovarajućim planovima upravljanja, zasnovanim na načelima održivog razvoja, očuvanja biološke raznovrsnosti, prirodnog sastava, strukture i funkcije šumskih ekosistema.

PREPORUKE XIX - KONCEPTI, OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA ZA PODRUČJA NOVE GRADNJE

(URBANA ZONA) - (Igalo, Topla, Srbina, Savina, Zelenika, Bijela)

Ukoliko se novi resort hoteli planiraju u zonama priobalnih naselja, od izuzetno važnosti obezbjediti uravnotežen razvoj bez devastacije vrednosti prirodnog i kulturnog pejzaža neposrednog konteksta, posebnu pažnju posvetiti hortikulturnom uređenju gdje se prednost daje novim sadnicama primorskih borova - pinije koji posjeduju kapacitet da u manjim ili većim kolonijama na kontekstualan način obogate vrijednost ambijenta.

Predlaže se ambijentalna rehabilitacija prostora u okruženju nekadašnje robne kuće "Topljanka" i istorijske trase ulice kao pješačke koja je na području Ljutog potoka preko Vladičinog mosta prethodila savremenoj trasi Njegoševe ulice nastale 1947. godine, potom izmještanje kanalizacije iz Ljutog potoka i njegova revitalizacija.

Uvažavajući potrebu rješavanja problema stacionarnog saobraćaja, preporučuje se planiranja podzemnih parking garaža (za potrebe lokalnog stanovništva) na mjestima koja uslijed prisustva kulturnih, potencijalnih kulturnih dobara ili istorijskog jezgra neće rezultirati pojačanim konfliktom kolskog i pješačkog saobraćaja.

Uvažavajući potrebu rješavanja problema stacionarnog saobraćaja, predlaže se da se predviđeni podzemni parking u zoni autobuske stanice posmatra u maksimumu svojih raspoloživih prostornih kapaciteta, te razmotri mogućnost prostiranja sa obe strane magistrale kao i ispod magistrale, zatim na poziciji u zaleđu motela Dubrava razmotriti uključivanje prostora ispod magistrale a saobraćajni priključak planirati iz slijepog kraka sa sjeverne strane magistrale prema Nemiljoj, ove prostorne resurse koristiti u maksimalnim kapacitetima budući da oni u velikoj mjeri mogu zadovoljiti potrebe istorijskog centra, a bez devastacije njegovih rubnih zona ili uvođenja novih konflikata u istorijsko jezgro, prilikom ovih intervencija ohrabriti javno-privatno partnerstvo.

Predlaže se da se podzemne parking garaže na trasi duž Njegoševe ulice planiraju u skladu sa kapacitetima koje ove lokacije mogu primiti, vodeći računa o činjenici da je riječ o zaštićenom području Starog grada, Istočnom podgrađu, Zapadnom podgrađu i Istorijskoj Toploj, a u slučaju prostora između zgrade Opštine Herceg Novi i Glavne pošte da je riječ o graditeljskoj cjelini koja je u postupku izdavanja rješenja o proglašenju za kulturno dobro (Upravno-administrativni centar Herceg Novog - graditeljska cjelina autora Nikole Dobrovića), te je preporuka da se u tom smislu ostvari saradnja sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara.

Težiti formiranju uličnih frontova i tipizaciji arhitektonskog izraza duž njih u cilju postizanja uliska disciplinovane, uređene urbane sredine koja baštini graditeljske tekovine mediteranskih gradova, kao i formiranju povučenih prizemlja (arkade) u prometnim ulicama odnosno centralno lociranim ulicama.

Arhitektonska rješenja zasnivati na tradicionalnim uzorima ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, čistim, minimalističkim izrazom, bez ekspresivih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja.

Afirmisati upotrebu kamena u masivu kao sredstva materijalizacije objekta prilikom obrade fasada kako u rješenjima zasnovanim na tradicionalnim uzorima tako i u rješenjima koja se zasnivaju na savremenom pristupu.

Preporučuje se da se terase mogu planirati na ravnim krovovima, kao i ravnim krovovima prizemnih pomoćnih objekata, a u pogledu oblikovanja balkona u urbanim zonama afirmisati rješenja sa dubokim lođama, prije nego rješenja sa dubokim konzolnim balkonima.

Ohrabruje se upotreba tzv. "francuskih" balkona koji omogućavaju žiroke vizure na okruženje duž cijele godine.

Preporučuje kamen kao sredstvo za obradu trgova, pjaceta, šetališta, staza, dvorišta, ogradnih zidova dvorišta.

Shodno navedenom, predmetnu izgradnju objekata, moguće je sprovesti uz poštovanje sljedećeg:

1. Predvidjeti postavljanje više objekata maksimalne spratn 5 vidljivih etaža, u skladu sa okruženjem, **tako da ne dominiraju u odnosu na već izgrađeno tkivo** zatečene prostorne matrice, koja je takođe izgrađena objektima savremene gradne većih gabarita;
2. Nove objekte prilagoditi topografiji i karakteristikama terena, arhitektonska rješenja zasnivati **na savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivnih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja** (žuta, narandžasta, otvoreno crvena, plava, zelena, ljubičasta, boje opisane nazivom voća i sl.). Kolorit zasnivati na neutralnim, zagasitim, tamnijim tonovima (boja kamena, siva, crna).
3. Težiti formiranju uličnih frontova i tipizaciji arhitektonskog izraza duž njih u cilju postizanja utiska disciplinovane, uređene urbane sredine koja baštini graditeljske tekovine mediteranskih gradova, kao i formiranju povučenih prizemlja (arkade) u prometnim ulicama odnosno centralno lociranim ulicama;
4. U okviru uređenja terena poželjna je upotreba kamena kao sredstvo za obradu trgova, pjaceta, šetališta, staza, dvorišta, ogradnih zidova dvorišta ili savremenih materijala visokog kvaliteta, kojima se efikasno može postići transponovanje tradicionaln rješenja u opšti kontekst predmetne lokacije;
5. U završnoj obradi fasade koristiti boje zagasitih i tamnih tonova (zemljane boje, kamena, siva i sl...), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;
6. Na slobornim površinama parcele, prema moru, predvidjeti formiranje koncentracije visokog autohtonog rastinja.

Shodno gore navedenom, a na osnovu člana 18a Zakona o zaštiti Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotor, utvrđeno je da nije potrebna izrada Pojedinačne procjene uticaja za izgradnju novih objekata na lokaciji koju čini kat.parc. broj 734/2 i 731/2, KO Baošići, u zahvatu Prostorno -urbanističkog plana, Opštine Herceg Novi, Izmjene i dopune, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi

S obzirom na prednje navedene rezultate ispitnog postupka, ukoliko smatrate da ovaj organ nije pravilno cijenio ovu upravnu stvar, pozivamo Vas da, shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), iskoristite mogućnost da se izjasnite o rezultatima ispitnog postupka.

O rezultatima ispitnog postupka se možete izjasniti u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik kod ovog javnopravnog organa – Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja.

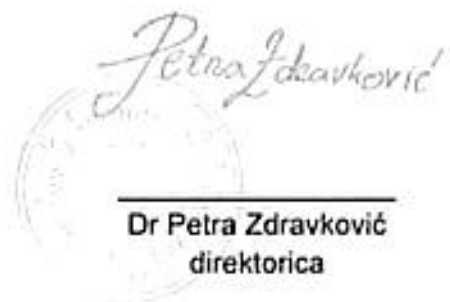
Rok za izjašnjenje o rezultatima ispitnog postupka određen je shodno članu 112 stav 2 Zakona o upravnom postupku.

Uvid u spise predmeta možete izvršiti kod ovog organa u gore određenom roku, shodno članu 111 stav 4 alineja 3 Zakona o upravnom postupku.

Saglasno članu 112 stav 3 istog Zakona, ukoliko se u gore određenom roku ne izjasnite o rezultatima ispitnog postupka, ovaj organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjenja.

Obradili:
Sofija Hajrizaj, arhitekta

Dostaviti:
- Naslovu;
- Pavgor d.o.o. Podgorica
- u spise predmeta.



Dr Petra Zdravković
direktorica