



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

Crna Gora				
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA				
PRIMLJENO	19. 11. 2025	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
UP/I-05-1172/2025-3				

Elaborat o valorizaciji nepokretnog dobra

UPRAVNA ZGRADA JUGOOCEANIJE



Kotor, novembar, 2025. godine

decembar 2016. godine

ELABORAT O VALORIZACIJI NEPOKRETNOG DOBRA

1.	Naziv dobra	Upravna zgrada Jugooceanije
2.	Lokacija, mjesto, opština	Njegoševa ulica, Škaljari I, Opština Kotor
3.	Podaci o stavljanju pod prethodnu zaštitu nepokretnog dobra	Rješenje o prethodnoj zaštiti Dobro nije stavljeno pod prethodnu zaštitu, već se na osnovu podnešene inicijative pristupilo utvrđivanju kulturne vrijednosti i izradi Elaborata o valorizaciji nepokretnog kulturnog dobra. Inicijativa za stavljanje pod zaštitu, od strane EXPEDITIO, Centar za održivi prostorni razvoj akt br. 05-87/2014-1 od 07.11.2014. godine Odgovor na podnesenu Inicijativu EXPEDITIO -u, Centru za održivi prostorni razvoj br. 05-87/2014-2 od 28.01.2015. godine
4.	Vrsta nepokretnog dobra	Profani Kulturno – istorijski objekat Arhitektonsko djelo
5.	Istorijat, opis izgleda dobra i pojedinih njegovih djelova	Istorijat: Ideja za osnivanje preduzeća za prekooceansku plovidbu, koje trebalo da nastavi ali i osavremeni viševjekovnu tradiciju bokeljskog pomorsva, ponikla je 1952. godine. Već sljedeće, 1953. godine osnovano je Udruženje pomoraca sa sjedištem u Kotoru, a 29. decembra 1954. godine osniva se i preduzeće pod imenom „Jugoslavenska oceanska plovidba“ sa sjedištem u Kotoru čiji je predmet poslovanja bio prevoz robe i putnika u domaćem i međunarodnom pomorskom saobraćaju. 12. decembra 1955. godine „Jugooceanija“ je započela svoje poslovanje kao pomorsko preduzeće u izgradnji, dok je redovno poslovanje otpočela 1. januara 1956. godine. Na samom početku svog poslovanja „Jugooceanija“ je raspolagala sa 5 starih, ustupljenih brodova na pogon čija je ukupna starost bila 37,2 godine. Uspješnim poslovanjem i aktivnostima ovog preduzeća, kupuju se i grade novi brodovi, kako u zemlji tako i u inostranstvu, te je „Jugooceanija“ već 1961. godine raspolagala sa 13 brodova od 16,3 godina starosti. Vrhunac svog razvoja preduzeće dostiže u peridu poslije 1972. godine - tada je preraslo u savremeno brodarsko preduzeće, a kapacitet flote se više nego

		utrostručio, tako da je 30. septembra 1988. godine „Jugooceanija“ raspolagala sa 26 brodova sa 13,6 godina starosti. Projekat za Upravnu zgradu „Jugooceanije“ izrađen je 1960. godine, a na njemu su kao projektanti radili dipl. ing. arh. Đorđe Petrović i dipl. ing. arh. Mateja Nenadović. Predmjer i predračun uradio je dipl. ing. arh. Predrag Zrnić, konstruktor je bio dipl. ing. arh. Đorđe Zloković; dipl. ing. arh. Zoran Čemalović bio je zadužen za instalacije grijanja, a kao saradnici arhitekti radili su dipl.ing. arh. Aleksandar Radojević, dipl. ing. arh. Dobrivoje Miljević i dipl. ing. arh. Petar Gajčanin. Izrada likovnih ostvarenja (ruža vjetrova) pripala je slikarima Predragu Milosavljeviću i Dušanu Ljubojeviću, dok je bistu Sava Starovića, obnovitelja bokeljskog pomorstva i osnivača kompanije „Jugooceanija“, uradio vajar Pavle Pejović. Objekat je definitivno izgrađen i završen 1967. godine. U ovoj zgradi su se obavljali admistrativno - upravni poslovi „Jugooceanije“, za što je i bila namjenski projektovana i izgrađena, sve do kraja postojanja preduzeća. Jedini period kada zgrada nije bila u funkciji je nakon zemljotresa 1979. godine zbog oštećenja koja je zadobila, a ponovo je bila u upotrebi 1982. godine. Sankcije koje su zadesile Crnu Goru znatno su uticale na pad poslovanja „Jugooceanije“, čime se i naslutio kraj ovog preduzeća. Nakon pola vijeka uspješnog poslovanja „Jugooceanije“, 20. septembra 2003. godine prodat je i posljednji brod ove velike pomorske kompanije čime je i praktično označen kraj njenog poslovanja. Treba istaći, da u periodu svoga poslovanja „Jugooceanija“ nikad nije poslovala sa gubitkom, već uvijek sa visokim dohotkom i akumulacijom. U SFR Jugoslaviji ovo je bilo drugo po veličini brodersko preduzeće. Ovo preduzeće je pomagalo razvoj turizma, ugostiteljstva, trgovine, a posebno veliki doprinos dalo je otvaranju Više pomorske škole 1959. godine i Fakulteta za pomorstvo, 1981. godine. Takođe, „Jugooceanija“ je za svoje radnike izgradila 709 stambenih jedinica. Pored osnovne djelatnosti „Jugooceanija“ je vršila i poslove posredovanja u spoljnotrgovinskom prometu, saobraćajno-agencijske poslove i poslove kreditiranja ili posredovanja u kreditiranju radnih i drugih organizacija i banaka. U okviru preduzeća postojali su „Oceanija“ (agencija za obavljanje poslova proširene djelatnosti) i „Tehnokomerc“ (radna jedinica specijalizovana za snadbijevanje brodova). Danas se u zgradi „Jugooceanije“ nalazi Duckley Art Centar, čime je od maja 2015. godine pretvorena u radionice i ateljee u kojima domaći i strani umjetnici stvaraju i izlažu.
--	--	---

	Opis: Položaj nove Upravne zgrade „Jugooceanije“ određen je u <i>Generalnom urbanističkom planu grada Kotora</i> iz 1960. godine, autora prof. dr Branka Maksimovića. Zgradi je u ovom planu namijenjena pozicija na neizgrađenoj parceli sa istočne strane hotela „Slavija“ koji je izvorno sa svih strana bio okružen kultivisanim parkom. Trospratnica hotela „Slavija“ predstavljala je sve do rušenja ove građevine nakon zemljotresa od 1979. godine, centar društvenog života i rekreacije stanovnika Kotora kao i značajan turistički punkt grada. (Foto 1,2,3,4,5 i 6) Lokaciju nove Upravne zgrade „Jugooceanije“ oivičene obalom mora (sjever) saobraćajnicom na strani prema jugu (Foto 10) i potokom na strani prema stambenoj aglomeraciji Šuranj (istok) (Foto 11) u najvećoj mjeri određivala je blizina hotela „Slavija“ sa kojom se ova zgrada zajedno sagledavala kako sa mora tako i sa mnogih pozicija na prilazima Kotoru, sa kotorske rive i sa okolnih brda (tvrđava sv. Ivan, Trojica, Vrmac...). (Foto1,2,5,6,7,8,9) U arhitektonsko-kompozicionom smislu zgrada Jugooceanije zamišljena je u obliku dva kubusa koji se međusobno prožimaju. (Foto 9) Niži kubus spratnosti P + 1 orjentisan je prema jugu, ka prilazu zgradi iz Njegoševe ulice. (Foto 12, 13 i 14) Ovaj kubus se u visini njenog prizemlja i I sprata prožima sa višim dijelom zgrade orjentisanim u pravcu istok-zapad, spratnosti P+4 . (Foto15,16,17,18,19,20,21,22,23 i 24) Oba kubusa završena su ravnim terasama (Foto 24 i 25) s tim što se na terasi višeg dijela nalazi prostor sa liftofskom kućicom i manjim pomoćnim prostorijama završen ravnim krovom čija je gornja površina u oba pravca blago konkavnog oblika. (Foto 26) U sredini nižeg kubusa čije prizemlje je na stubovima kružne osnove nalazi se atrijum sa ukrasnim bazenom pravougaone površine uz čiju bočnu stranu je postavljena bista Sava Starovića, osnivača preduzeća „Jugooceanija“. (Foto 27,28 i 29), a prostor oko bazena i travnate površine uz njegove strane popločan je kamenim pločama, različitih dimenzija u geometrijskom slogu koji ne prati neki određeni šablon. (Foto 29 i 30) Dvokrako stepenište smješteno u sjeverozapadnom uglu višeg kubusa predstavlja funkcionalnu osu cijele zgrade. (Foto 32,33 i 44) Na prvom spratu se nalazi reprezentativni hol (Foto 34), kancelarija direktora, velika sala sa 150 mjesta (Foto 35, 36, 37 i 38), mala sala za sastanke (Foto 39) i bife, kao i niz kancelarija uprave preduzeća, lift, pomoćni i sanitarni prostor. Iz hola na prvom spratu se izlazi na balkon koji je smješten na južnoj strani zastakljenog atrijuma koji u vizuelnom smislu povezuje spoljašnji i unutrašnji prostor zgrade. (Foto 23, 31 i 40) Niz kancelarija na istočnoj strani velike sale izlaze na balkon okrenut ka moru. (Foto 40 i 41) Manji balkon, u vidu istaknutog erkera na fasadi I sprata, izveden je na strani prema istoku. (Foto 24)
--	---

		Prizemlje zgrade namijenjeno je za hol-čekaonicu, stepenište i lift te prostore koji su vezani za informativnu funkciju ulaznog prostora kome se prilazi preko natkrivenog vestibila zgrade (istok). (Foto 43,44,45 i 46) Obrada poda ovog dijela zgrade je u mermeru, dok su zidovi urađeni u staklu, čime je omogućen pogled ka bazenu i parkingu ispred zgrade, a sa druge strane gleda prema moru. Zapadni dio prizemlja namijenjen za potrebe tehničkog pogona (kotlarnica za loženje mazutom, trafostanica, telefonska centrala...). Prilaz tehničkom pogonu je planiran preko zasebnog ekonomskog puta na strani prema hotelu „Slavija“. (Foto20, 21 i 22) Kancelarijske prostorije smještene su u višem kubusu zgrade a riješene su po svim spratovima na isti način, u dva trakta sa centralnim hodnikom (Foto 47) osvijetljenim svjetlošću iz stepenišnog hola (istok) (Foto 32 i 48) i po jednim prozorom na strani prema zapadu. (Foto 19 i 47) Sve prostorije I sprata osvijetljavaju različiti tipovi prozora i vrata na svakoj fasadi (Foto 14, 15, 16, 19, 21, 22, 23, 24, 54 i 55), dok su sve kancelarije II, III i IV sprata osvijetljene istim tipom prozora. (Foto 16, 17 i 52). U većini kancelarijskih prostorija na unutrašnjim zidovima su ugrađeni drveni plakari. (Foto 51 i 53) Ravni krov nižeg dijela zgrade zamišljen je kao neprohodna terasa (Foto 25) a ravna terasa višeg dijela zgrade zamišljena je kao prohodna, pokrivena betonskim pločama i sa zidanom ogradom sa svih strana. (Foto 56, 57, 58 i 59) Ona predstavlja izuzetno atraktivan prostor budući da se sa nje pružaju vizure na Kotorski zaliv, Kotor sa zidinama, brdo Vrmac sa naseljima u priobalnoj zoni, Trojicu i Škaljare... (Foto 59, 60 , 61, 62, 63 i 64) Parterno uređenje zgrade izvedeno je prema posebnom projektu čiji autori su slikari Predrag Milosavljević i Dušan Ljubojević. Na strani prema moru u kamenu je izveden kružni motiv koji predstavlja reljefnu „ružu vjetrova“ (Foto 9, 18, 65, 66, 67, 68 i 69) simbol pomorstva, zastupljen na pomorskim kartama. Pravac sjevera i istoka izveden u obliku reljefne dekorativno riješene „strelice“ koja izlazi upolje izvan prstena sa 16 krakom u kamenu i oblucima oblikovanom „ružom vjetrova“. Prostor ispred zgrade oivičen je živom ogradom koja dijeli popločani prostor koji pripada zgradi od staze duž mora. Uz sjevernu fasadu zgrade nalazi se zelena površina sa nizom stabala raznobojnih oleandera (Foto 18 i 69). Parterno uređenje u južnom dijelu parcele riješeno je sa širokom, kolsko-pješačkom, betonskom stazom koja vodi iz Njegoševe ulice do Upravne zgrade, garaža i parkinga lociranog uz potok Šuranj i parkovskim zelenilom (Foto12, 13, 70, 71 i 72). Sa zapadne strane prilazne staze, na zelenoj
--	--	--

		površini nalazi se i jedna manja ruža vjetrova, izvedena u obliku reljefne dekorativno riješene „strelice“ sa 8 krakova u kamenu i oblucima. (Foto 73)
6.	Stanje dobra	• Zgrada Jugooceanije je pretrpjela posljedice neredovnog održavanja tokom perioda od 2003 do 2015. godine. U tom periodu u unutrašnjosti zgrade na pojedinim mjestima pojavile su se posljedice prodora vlage sa krova i sa fasada kao i propadanje unutrašnjih obloga (spušteni plafoni, podovi i dr.) (Foto 36 i 37) • Dugotrajni prekid u funkcionisanju zgrade izazvao je kvarove na instalacijama, opštu zapuštenost kako same zgrade tako i parkovskih površina, ukrasnog bazena i pločnika. (Foto 21, 23, 24, 29, 31, 32, 34, 40, 41, 42, 55 i 65) • Zapuštenost fasada se ogledala u nedovoljnom i neredovnom održavanju prozora, roletni, podova i ograda balkona. (Foto 23, 24, 31, 32, 40, 41, 42 i 55) • Pretvaranjem zgrade u Art centar izvršene su nužne popravke zgrade u prvom redu zaštita krovne terase od prodora vlage kao i zastakljivanje prozora na mjestima gdje su stakla nedostajala. Uspostavljene su instalacije (vodovod, kanalizacija, električna instalacija). • Skulptoralno rješenje „ruža vjetrova“ zaštićena je daščanom oplatom a na isti način zaštićena su i četiri postolja za jarbole. (Foto 65 i 68) • Samonikla vegetacija je uklonjena kao i nekoliko starih stabala. • Prilaz zgradi iz Njegoševe ulice obezbijeđen je rampom a zgrada je dobila portirnicu sa portirskom službom. • Negativnost pretvaranja zgrade u Art centar ogleda se u postavljanju natpisa ART i slikanju svjetionika na istočnoj fasadi, kao i u pojavi slikarskih radova na zidovima stepeništa. Time je došlo do promjene izvornog izgleda kako enterijera tako i eksterijera zgrade čiji prepoznatljivi arhitektonski izraz je naknadnim slikarskim intervencijama narušen. (Foto 15 i 44); • Na osnovu Elaborata provjere nosivosti konstrukcije, izrađenog od strane „StructureARCH Group“ doo Podgorica, zaključeno je <i>da konstrukcija ne zadovoljava savremene Eurocode propise, ali da se nalazi u relativnom dobrom stanju i da je moguće uraditi konstruktivne mjere ojačanja s kojima bi se zadovoljili zadati kriterijumi sigurnosti i nosivosti po Eurocode propisima.</i>

7.	Katastarske oznake, GPS kordinate i grafički prikaz osnove, granica nepokretnog dobra, granica njegove zaštićene okoline i objekata koji se u njoj nalaze	KO ŠKALJARI I KP 308/1 I 308/2 Državne koordinate: X= 4697791.8200 Y = 6563715.8300 GPS koordinate: 42°25'17.94" N 18°46'9.46" E Nepokretno dobro Upravna zgrada „Jugooceanije“, se nalazi na katastarskim parcelama 308/1 i 308/2 KO ŠKALJARI I , Opština Kotor, a granica katastarske parcele 308/1 je ujedno i granica je granica nepokretnog dobra. Površina koju zahvata granica nepokretnog dobra iznosi 8 220 m2 Predložena granica zaštićene okoline dobra: Granica preliminarne zaštićene okoline poklapa se sa granicom Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora.
----	--	--

DOBRO

KOMPLEKS JUGOOCEANIJE

K.O. ŠKALJARI I

GRAFIČKI PRIKAZ 1

PRIKAZ PREDLOŽENE GRANICE KULTURNOG DOBRA U KATASTRU

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRANICA
PREDLOŽENOG OBUHVATA KULTURNOG
DOBRA

tačke	Y	X
1	6563673.6000	4697905.4600
2	6563671.9500	4697899.6900
3	6563669.9700	4697893.3100
4	6563666.8600	4697887.8400
5	6563663.3600	4697884.5800
6	6563657.2700	4697882.1000
7	6563647.6400	4697878.7800
8	6563648.0900	4697876.7600
9	6563648.4900	4697875.2500
10	6563654.8400	4697842.7300
11	6563655.1400	4697841.2800
12	6563664.5500	4697789.9000
13	6563666.4300	4697787.8400
14	6563710.4400	4697791.2800
15	6563721.2200	4697792.3600
16	6563747.7900	4697794.2700
17	6563751.1400	4697794.5300
18	6563758.6200	4697795.1700
19	6563768.8800	4697797.2700
20	6563764.9300	4697802.7100
21	6563750.8300	4697821.1800

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRANICA
PREDLOŽENOG OBUHVATA KULTURNOG
DOBRA

tačke	Y	X
22	6563749.5500	4697822.8900
23	6563743.2200	4697831.2300
24	6563723.5400	4697856.8900
25	6563721.0000	4697860.4200
26	6563718.2600	4697864.0100
27	6563716.1900	4697866.6100
28	6563714.2100	4697869.0400
29	6563710.6400	4697873.5600
30	6563705.4600	4697880.6600
31	6563703.4800	4697884.1100
32	6563701.0100	4697888.9600
33	6563698.7200	4697893.5800
34	6563696.5800	4697896.6900
35	6563694.4600	4697899.6500
36	6563693.5100	4697901.2600
37	6563691.9900	4697903.5900
38	6563688.8400	4697908.0400
39	6563683.5300	4697912.9000
40	6563681.6900	4697913.1500
41	6563678.1500	4697912.2000
42	6563675.7000	4697909.8300

LEGENDA

1	ZGRADA JUGOOCEANIJE
	KATASTARSKE PARCELE
	PREDLOŽENA GRANICA NEPOKRETNOSTI KULTURNOG DOBRA

RAZMJERA CRTEŽA 1:750

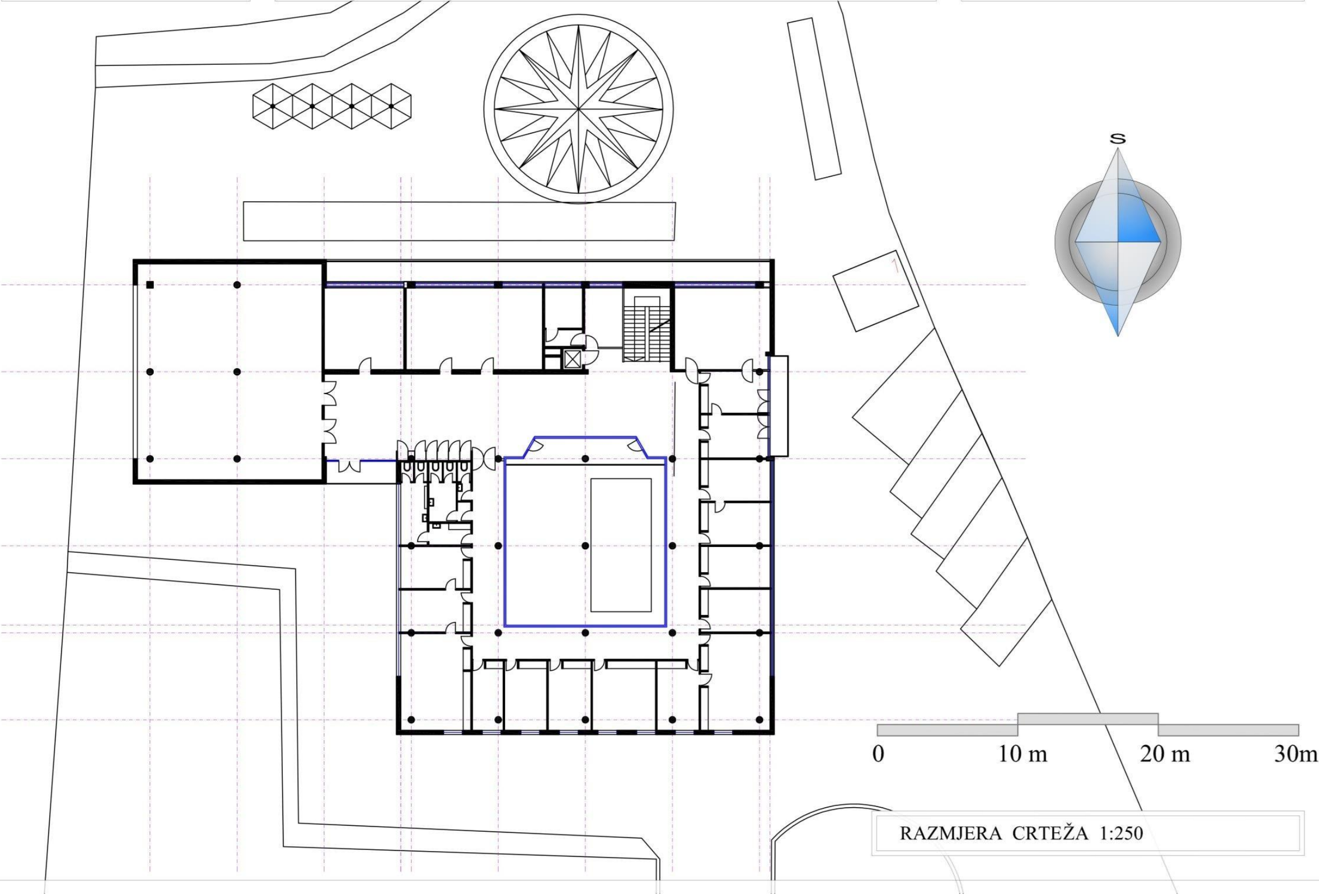
DOBRO

GRAFIČKI PRIKAZ 4

UPRAVNA ZGRADE JUGOOCEANIJE

OSNOVA I SPRATA

K.O. ŠKALJARI I



RAZMJERA CRTEŽA 1:250

8.	Spisak pokretnih predmeta koji sa nepokretnim dobrom čine umjetničku, istorijsku, vizuelnu ili funkcionalnu cjelinu	U pokretna dobra koja sa zgradom čine istorijsku i funkcionalnu cjelinu spada dokumentacija o radu preduzeća, mobilijar iz vremena osnivanja „Jugooceanije“, kao i tehnička oprema koja je pripadala zgradi. Nije poznato gdje se arhivski i dokumentacioni materijal „Jugooceanije“ danas nalazi i da li je izvršena njegova inventarizacija, odnosno, da li se čuva na propisan način.
9.	Podaci o vlasniku i držaocu dobra i zaštićene okoline nepokretnog dobra	Podaci o vlasniku i držaocu dobra Podaci o nosiocu prava korišćenja katastarske parcele 308/1: BOKA BAY INVESTMENT DOO PODGORICA Podaci o nosiocu prava svojine katastarske parcele 308/2: DOO CRNOGORSKI ELEKTRODISTRIBUTIVNI SISTEM PODGORICA Zaštićena okolina kulturnog dobra vlasništvo je više lica.

10. Kriterijumi		
10.A	Obrazložen stručni stav o <i>svojstvu</i> dobra	Autentičnost i integritet Očuvana arhitektura Upravne zgrade „Jugooceanije“, gabariti i raspored kompleksa, očuvani elementi konstrukcije i tehnika gradnje, kao i prostor slobodnih površina sa zelenilom i šetalištem uz morsku obalu, daju kompleksu <i>svojstvo autentičnosti</i>. <i>Svojstvo integriteta</i> dobra je sačuvano u vidu očuvanosti eksterijera i enterijera dobra gotovo u cjelosti.
		Imajući u vidu statičku stabilnost zidova, cjelovitost i očuvanost arhitektonske strukture, odnosno očuvanost većine elemenata po kojima je prepoznatljiv, objekat Upravna zgrada Jugooceanije karakteriše <i>visok stepen očuvanosti</i>.
		Jedinstvenost Upravne zgrade „Jugooceanije“ u Kotoru ogleda se u značaju koji ona posjeduje kao jedno od prvih zdanja moderne arhitekture nastalih u Kotoru, odnosno u Crnoj Gori i Jugoslaviji, u periodu od 1960-1967. godine. U tipologiji poslovnih zgrada ulazi u red najmodernijih ostvarenja tog perioda na području Boke Kotorske, Crne Gore i Jugoslavije. U arhitekturi ove građevine ukrštaju se arhitektonsko-estetski, inženjersko-tehnički, kulturno – istorijski i društveni aspekti koji su karakterisali najsavremenije tendencije u razvoju savremene arhitekture tog vremena. Takođe, primijenjeni principi gradnje u njenoj arhitekturi jasno naglašavaju prekid sa tradicionalnim odlikama građenja ali je istim postignuta afirmacija principa harmoničnog povezivanja sa postojećim pejzažnim vrijednostima prostora. Rijetkost ovog arhitektonskog ostvarenja ogleda se u činjenici da ono predstavlja jedinstveno djelo nastalo tokom sedme decenije XX vijeka na području Kotora po principima koje je definisao Le Korbizije.
10.B	Obrazložen stručni stav o <i>osobenosti</i> dobra	Upravna zgrada Jugooceanije prepoznatljiva je po svojim <i>istorijskim, memorijalnim, umjetničkim, estetskim, arhitektonskim, građevinskim, urbanističkim, ambijentalnim, i pejzažnim osobenostima</i>. Istorijska osobenost odražava se u činjenici da su se u ovoj zgradi, počev od 1967. godine, tj. od vremena njene izgradnje do 2003. godine obavljali upravni poslovi preduzeća „Jugooceanija“ koja je nastavila slavnu tradicije bokeljskog pomorstva. Nakon tog perioda do 2015. godine kada

	je u prostor zgrade smješten Dukley Art Center, u zgradi se nije odvijala nikakva aktivnost jer je preduzeće prestalo sa radom. Zgrada svojim položajem, arhitektonskim vrijednostima i uređenjem okolnog prostora predstavlja dokument o stepenu razvijenosti crnogorskog pomorstva u periodu u kome je izgrađena i u kome je u njoj obavljana upravna djelatnost preduzeća. Memorijalna osobenost ogleda se u činjenici da upravna zgrada „Jugooceanije“ dokumentuje višedecenijsko postojanje značajnog privrednog subjekta uz čiju osnovnu djelatnost kao i osnivanje obrazovnih ustanova koje su nastale uz ovo, drugo po veličini brodersko preduzeće u Jugoslaviji, je vezana aktivnost brojnih ljudi različitih struka, najčešće pomoraca. Iz navedenog proizilazi da upravna zgrada „Jugooceanije“ posjeduje izrazitu memorijalnu vrijednost budući da su za nju vezane generacije onih ljudi koji su u njenom stvaranju i održavanju pomorstva kao tradicionalne djelatnosti područja aktivno učestvovali. Umjetnička osobenost se ogleda u učešću poznatih slikara Predraga - Peđe Miliosavljevića i Dušana Ljubojevića u rješavanju partera zgrade kao i vajara Pavla Pejovića koji je izradio bistu Sava Starovića, osnivača preduzeća. Naime, parterno uređenje zgrade „Jugooceanije“ sa skulptoralno riješenom „ružom vjetrova“ na dvorišnoj strani zgrade (prema moru), ukrasnim bazenom u atrijumu i bistom osnivača preduzeća, umjetnički je doprinos arhitektonskom rješenju zgrade u cjelini (osnova, volumen, fasade). Estetska osobenost izražena je pri komponovanju elemenata na fasadama, kroz korišćenje „zlatnog presjeka,“ koji od antičkog vremena do danas predstavlja model savršene proporcije. Arhitektonska osobenost se ogleda u usklađenosti funkcije zgrade sa dispozicijom na veoma istaknutoj lokaciji na južnoj strani Kotorskog zaliva i konstruktivnim rješenjem građevine. Osobnost njene arhitektonske koncepcije predstavlja vještina arhitekata da spratnost tj. volumen zgrade učine manjim od stvarne. Naime, u doživljaju zgrade posmatrane sa određene udaljenosti „gubi“ se prvi sprat a njena spratnost izgleda kao P+3. Projekat zgrade „Jugooceanije“ je izrađen u modularnom sistemu čija osnovna veličina iznosi 0,75m. Neprekidnim udvostručavanjem osnovnog projektantskog modula dobijene su veličine koje su
--	--

		odgovarale potrebama kancelarijskih prostora. Konstruktivni element sadrži 8 osnovnih modula (0,75 x 8 = 6,00 m). Građevinska osobenost zgrade „Jugooceanije“ ogleda se u primijenjenoj konstrukciji koju čini armirano-betonski skeletni sistem stubova, sitnorebrastih tavanica i podužnih podvlaka. Stepenište je slobodno, dvokrako, sa nosačima od čelika, skrivenim u betonu, preko kojih su postavljena kamena gazišta, bez čela. Objekat je fundiran na šipovima koji u dubinu idu do zdravice. Niski dio objekta odvojen je od visokog zglobovima radi ravnomjernog slijeganja. Urbanistička osobenost Upravne zgrade „Jugooceanije“ ogleda se u činjenici da je njena dispozicija usklađena sa Generalnim urbanističkim planom grada Kotora iz 1960. godine čiji autor je bio prof. dr Branko Maksimović. Na izbor lokacije za gradnju Upravne zgrade jednog od najznačajnijeg broderskog preduzeća ne samo Kotor i Crne Gore već i Jugoslavije u cjelini uticala je atraktivnost do tog vremena neizgrađenog prostora u neposrednoj blizini hotela „Slavija“ čiju osobenost je osim blizine mora činio je prostrani kultivisani park. Ambijentalna osobenost izražena je kroz uklopljenost kompleksa u prirodni ambijent, okružen vegetacijom i morem. Upravna zgrada „Jugooceanije“ sa parkovskim zelenilom čini prepoznatljivim pejzaž ovog dijela zaliva i učestvuje u formiranju kulturnog pejzaža Boke Kotorske, odnosno Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora, što čini pejzažnu osobenost ovog kompleksa. Sociološka osobenost ogleda se u aktivnostima preduzeća kao što su pomaganje turizma, ugostiteljstva, trgovine, školsva (osnivač je Više pomorske škole u Kotoru 1959, a kasnije i Fakulteta za pomorstvo 1981. godine, davala je stipendije za školovanje oficira palube, pomorskog stroja, studenata ekonimije i drugih fakulteta), izgradnja stanova za svoje radnike (do 1996.godine izgrađeno je 709 stambenih jedinica).
10.C	Obrazložen stručni stav o značaju	Činjenica da je predmetni objekat izgrađen za Upravnu zgradu „Jugooceanije“, drugog po veličini broderskog preduzeća u Jugoslaviji, te da predstavlja svjedočanstvo o postojanju

		značajnog i uspješnog privrednog preduzeća u Kotoru tokom druge polovine XX vijeka daje ovom dobru istorijski značaj.
		Postojanje umjetničkih ostvarenja koja ulaze u sastav kompleksa kao što su „ruža vjetrova“ dvojice poznatih slikara - Peđe Milosavljevića i Dušana Ljubojevića, kao i bista Sava Starovića skulptora Pavla Pejovića, postizanje estetskih vrijednosti u enterijeru i eksterijeru primjenom savršenih proporcija, zatim kroz vrijednosti detalja ovom dobru daju umjetnički značaj.
		Naučni značaj ogleda se u potencijalima upravne zgrade „Jugooceanije“ za proučavanje istorije pomorstva Kotora, Boke Kotorske, Crne Gore i Jugoslavije u periodu od 1960. godine do danas. Naučni značaj ove građevine ogleda se i u potencijalima za proučavanje njenog nedovoljno proučenog arhitektonskog rješenja, koje predstavlja jedinstveno djelo nastalo tokom sedme decenije XX vijeka na području Kotora po principima koje je definisao Le Korbizije.
		Arhitektonski značaj zgrade „Jugooceanije“ ogleda se u primjeni modularnog sistema u projektovanju uz korišćenje pet principa arhitekture koje je definisao Le Korbizije, zatim u upotrebi savremenih materijala za gradnju i tretman fasada i enterijera, korišćenju najsavremenijih instalacija kao i hortikulturno rješenje okruženja zgrade uvođenjem skulptoralnih formi, vodene površine (ukrasni bazen) i precizno definisanih vrsta stabala i vegetacije što je predstavljalo pionirski poduhvat u arhitektonskoj praksi Kotora u vrijeme nastanka ove građevine. Nakon izgradnje zgrade „Jugooceanije“ nastupa prekretnica u gradnji poslovnih zgrada u Kotoru i Crnoj Gori budući da su njenom gradnjom postavljeni novi standardi koji do tog vremena nisu postojali.
		Tehnički značaj zgrade Jugooceanije ogleda se u aspektima njenog konstruktivnog rješenja, primijenjenim instalacijama, u zanatskim i graditeljskim karakteristikama njene gradnje budući da one odražavaju neke od najvećih dometa savremene arhitekture u periodu od 1960. kada je izrađen Glavni projekat upravne zgrade „Jugooceanije“ do 1967. godine kada je izgradnja bila završena. U posebno značajne tehničke aspekte ove zgrade spada fundiranje zgrade na

		šipovima, izgradnja armirano-betonskog skeletnog sistema, kao i ugradnja savremenih instalacija, te primjena svih pet principa arhitekture koje je definisao Le Korbizije (stubovi u prizemlju, krovne bašte, slobodna kompozicija, podužni prozori, slobodna fasada).
		Starost dobra Objekat sa parternim uređenjem Upravne zgrade „Jugooceanije“ star je 5 decenija, a manje intervencije izvedene na građevini tokom nekoliko poslednjih godina kada je njen prostor pretvoren u Art Centar, kao i promjene izazvane prekidom u kontinuiranom korišćenju u trajanju od dvije decenije izazvale su promjene prvobitnog izgleda zgrade i njenog kultivisanog okruženja. I pored navedenih promjena zgrada je zadržala gotovo sve karakteristike koje je posjedovala u vrijeme i kada je izgrađena. Imajući u vidu da je Upravna zgrada „Jugooceanije“ pripadala jednom od najvećih i najznačajnijih preduzeća Kotora i Boke Kotorske u cjelini, koje je odražavalo vrijednosti i tradiciju jedne od najstarijih djelatnosti područja, te da i u budućnosti može da bude korišćena u različite zdravstvene, turističke, kulturne i obrazovne svrhe, ovo kulturno dobro ispunjava kriterijum socijalno ekonomskog značaja. Upravna zgrada „Jugooceanije“ svojim jednostavnim volumenima, obradom fasada u kamenu, otvorenim prizemljem, parternim uređenjem, parkovskim zelenilom i mediteranskom vegetacijom, te siluetom koja podsjeća na siluetu broda sa širokom palubom, čini da njena arhitektura posjeduje karakteristike koje joj daju ambijentalni značaj. Pozicijom na samoj obali mora, naspram ulaza u grad Kotor i u vizurama sa kotorske rive, Upravna zgrada „Jugooceanije“ učestvuje u formiranju vizuelnog identiteta Kotorskog zaliva, kao i ukupnog pejzaža Područja Kotora, što ovom nepokretnom dobru daje pejzažni značaj. Mogućnost prezentacije istorijskih činjenica vezanih za razvoj broderskog preduzeća za čiju upravnu zgradu je sagrađena kao i prezentacija reprezentativne arhitekture koja odražava vrijeme gradnje i način privređivanja tokom višedecenijskog postojanja „Jugooceanije“, u cilju vaspitanja i obrazovanja, te razvijanja pozitivnog odnosa prema duhovnoj i materijalnoj kulturi,

		vrijednosti su na osnovu kojih ovo dobro ispunjava kriterijum vaspitno obrazovni značaj dobra .
11.	Obrazložen stručni stav o kategoriji dobra	Ozirom da dobro Upravne zgrade „Jugooceanije“: 1) ima izuzetan značaj za društveni, istorijski i kulturni razvoj Crne Gore; 2) svjedoči o dva presudna istorijska događaja u Crnoj Gori (nastavku tradicije Bokeljskog pomorstva i uticaju političkih zbivanja devedesetih godina na propadanje preduzeća i crnogorskog pomorstva); 3) Svojim Arhitektonskoim rješenjem Upravne zgrade „Jugooceanije“ predstavlja jedinstveni primjerak stvaralaštva svog vremena na teritoriji Crne Gore; 4) ima izuzetnu umjetničku ili estetsku vrijednost; 5) svjedoči o društvenim pojavama, odnosno o uslovima ekonomskog i kulturno-istorijskog razvoja u određenom razdoblju. Kategorija: Uvažavajući izrečen stručni stav o svojstavima, osobenostima i značaju, a na osnovu čl. 6, 7, 8 i 9 Pravilnika o bližim kriterijumima i postupku za utvrđivanje kulturne vrijednosti, predlažemo da se Upravna zgrada „Jugooceanije,“ u skladu sa članom 34 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, kategorizuje kao kulturno dobro od nacionalnog značaja.
12.	Bibliografija	1. Arhitektura i urbanizam, <i>Upravna zgrada „Jugooceanije“ u Kotoru</i>, Beograd 1967 2. 12 vjekova Bokeljske mornarice, Ilija B. Radović, <i>„Jugooceanija“ nastavila slavnu tradiciju bokeljskog pomorstva</i>, Kotor 2013 Dokumentacija Državnog arhiva, Arhivsi odsjek Kotor; PROK II 14-166 Upravna zgrada „Jugooceanije“, Glavni projekat R 1:100 Institut za arhitekturu i urbanizam arhitektonskog fakulteta Beograd, arh. Mateja Nenadović i arh. Đorđe Petrović, br. proj 59/60 od XI 1960. godine.

13.	Mjere zaštite, namjena i način čuvanja, održavanja i korišćenja dobra	U cilju unaprjeđenja stanja ovog nepokretnog dobra, a u skladu sa konzervatorskim načelima zaštite savremene arhitekture potrebno je sačiniti projekat sanacije kojim bi se obuhvatilo sljedeće: • Odrediti odgovarajuću novu namjenu zgrade koja će biti kompatibilna sa njenom izvornom arhitekturom; • U najvećoj mjeri očuvati prostorni raspored unutrašnjosti; • Obradu unutrašnjosti (zidovi, podovi i plafoni) prilagoditi duhu izvorne arhitekture; • Predvidjeti uklanjanje slikarskih intervencija sa fasada; • Predvidjeti zaštitu fasadnog kamena od prodora vlage; • Predvidjeti popravke svih prozora prema izvornim rješenjima (sačuvati način otvaranja, roletne i vrstu stakla); • Predvidjeti obnovu ukrasnog bazena u prizemlju; • Predvidjeti dopunu originalnih pločnika kamenom iste vrste i obrade; • Obradu krovne terase predvidjeti prema izvornom projektnom rješenju; • Sačuvati hortikulturno rješenje parka sa razvijenim stablima i ostalom ukrasnom vegetacijom; • Sačuvati skulptoralno riješeni ukrasni motiv parternog uređenja na sjevernoj strani zgrade ("ruža vjetrova") kao i sličan motiv sa zapadne strane prilaza iz Njegoševe ulice; • Predvidjeti obnovu popločane staze duž obale; • Sačuvati dispoziciju zgrade, horizontalni i vertikalni gabarit, raspored i veličinu otvora, materijalizaciju i obradu fasada, kao i rješenje krova; • U odnosu na Elaborat provjere nosivosti konstrukcije i stanja objekta, date su sljedeće preporuke: - Uvođenje dovoljnog broja zidnih platana po obodu objekta i njihovih temelja. Uvođenjem ovih platana u fasadnim ravnima, prije svega u ravnima u osama Y6, X1 i X7, bi se značajno rasteretili postojeći AB ramovi i unutrašnja zidna platna. Sa dovoljnim brojem novih, obodnih, platana postojeći konstruktivni elementi bi sigurno
-----	--	--

		zadovoljili potrebne kriterijume nosivosti i duktilnosti. Takođe, zadovoljio bi se i prekoračeni spratni drift na posljednjoj etaži. Kako bi sva zidna platna prihvatila veliki procenat seizmičke sile (sigurno preko 90%) mogla bi se prihvatiti i činjenica da su stubovi i grede armirani glatkom armaturom, jer ne bi značajno učestvovali u prijemu seizmičkih sila. Na kraju, uvođenjem obodnih zidnih platana bi se drastično promijenili tonovi i oblici oscilovanja konstrukcije, čime bi se izbjeglo torziono oscilovanje konstrukcije u prvom tonu; - Ako se analiza pokaže, osim dodavanja novih platana, moguće je uraditi i dodatna lokalna ojačanja pojedinih presjeka konstruktivnih elemenata metodama obavljanja presjeka i/ili dodavanja dodatne armature i/ ili karbonskim trakama; - Ukoliko se Investitor odluči za izradu Projekta ojačanja konstrukcije, potrebno je da prethodno uradi detaljan Geotehnički elaborat terena na kome se nalazi objekat. <i>Projekat ojačanja konstrukcije predstavljaće sastavni dio Glavnog projekta rekonstrukcije, i isti mora biti dostavljen Upravi za zaštitu kulturnih dobara na saglasnost, kako bi se ocjenili uticaji svih intervencija na integritet kulturnog dobra.</i> • Eventualnu realizaciju arhitektonskog koncepta predviđenog planskom dokumentacijom, u smislu formiranja novih zgrada spratnosti P + 1, treba uskladiti sa arhitekturom okruženja i to u pogledu volumena, rješenja krova, odnosa puno - prazno, kolorita i primijenjenih materijala. Režim zaštite: • Sve intervencije kojima se ulazi u integritet kulturnog dobra sprovoditi u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara; • U zoni zaštićene okoline moguće podizanje novih objekata: volumen, oblikovanje i materijalizaciju novih objekata uskladiti sa ambijentalnim karakteristikama terena; • U odnosu na mjere predložene ovim Elaboratom, neophodno je da Uprava za zaštitu kulturnih dobara, u skladu sa svojim ingerencijama, sprovede zakonom propisanu proceduru.
--	--	---

		• Namjena: Moguće je predvidjeti namjenu u kulturnu, obrazovnu ili u svrhu kulturnog turizma, tako da se budućom adaptacijom dobra ne naruše elementi po kojima je prepoznatljivo; • Korišćenje: prema namjeni; • Održavanje: Nakon sprovedenih konzervatorskih mjera sprovoditi tekuće održavanje. • Postaviti obilježje „Kulturno dobro od nacionalnog značaja“ Na ovaj način će se obezbijediti održivo korišćenje i čuvanje kulturnog dobra i njegova cjelishodna valorizacija.
14.	Fotografije dobra i ostalih elemenata od značaja za dobro	Foto 1 – Stara razglednica, pogled na hotel Slaviju i neizgrađeni prostor Foto 2- Stara fotografija sa hotelom „Slavija“ i neizgrađenom parcelom Foto 3 - Stara fotografija, hotel „Slavija“ prije izgradnje „Jugooceanije“ Foto 4 - Stara fotografija, park hotela „Slavija“ Foto 5 - Stara fotografija, hotel „Slavija“ i Upravna zgrada „Jugooceanije“, pogled sa kotorske rive Foto 6 - Stara fotografija, hotel „Slavija“ i Upravna zgrada „Jugooceanije“, pogled sa kotorskih bedema Foto 7 – Pogled na Škaljare i južni prilaz gradu Foto 8 –Upravna zgrada „Jugooceanije“ i savremeni hotel „Fjord“ Foto 9 – Upravna zgrada „Jugooceanije“, položaj Foto 10 – Prilaz zgradi sa juga od Njegoševe ulice Foto 11 – Potok sa istočne strane Foto 12 – Prilazna staza sa juga Foto 13 – Prilaz sa juga Foto 14 – Ulazni vestibil (južna fasada) Foto 15 – Pogled sa jugozapada (južna i istočna fasada) Foto 16 – Zgrada „Jugooceanije“, fasada prema moru Foto17 - Fasada prema moru Foto18 - Sjeverna fasada, stubovi u prizemlju

		Foto19 – Zapadna fasada Foto 20 – Zapadna fasada, prizemlje i prvi sprat Foto 21 – Pogled sa zapada na aneks i prizemnu zonu zgrade Foto 22 – Ulazna fasada, zapadni dio Foto 23 – Stepenovanje po horizontali Foto 24 - Istočna fasada Foto 25 – Krovna terasa nižeg kubusa, iznad I sprata Foto 26 –Prostor sa liftofskom kućicom i pomoćnim prostorijama na krovnoj terasi Foto 27 – Prizemlje pogled sa istoka na atrijum Foto 28 – Stara fotografija (2012. godina) atrijuma sa bistom Sava Starovića Foto 29 – Atrijum danas Foto 30 - Slog pločnika u prizemlju Foto 31 – Pogled iz atrijuma na južnu fasadu zgrade i zapadnu fasadu hola na I spratu Foto 32 – Dvokrako stepenište i bočna fasada Foto 33 - Dvokrako stepenište na prvom spratu Foto 34 - Hol na I spratu Foto 35 – Velika sala za sastanke na I spratu (stara fotografija iz 2012. godine) Foto 36 - Velika sala za sastanke na I spratu (danas) Foto 37 - Velika sala za sastanke na I spratu (danas) Foto 38 – Velika sala za sastanke na I spratu (danas) Foto 39 –Mala sala za sastanke Foto 40 – Atrijum, pogled u visini prvog sprata na terasu Foto 41 – Balkon prema moru, prvi sprat Foto 42 – Balkon prema moru, prvi sprat Foto 43 –Holu na prizemlju Foto 44 – Stepeniste u prizemlju Foto 45 – Informativna tabla Foto 46 –Karta svijeta u ulaznom holu (stara fotografija iz 2012. godine) Foto 47 - Centralni hodnik karakterističnog sprata u višem kubusu zgrade Foto 48 – Bočna fasada – svjetlarnik Foto 49 – Prozor na južnoj fasadi I sprata Foto 50 - Stub u unutrašnjosti prostorije na I spratu
--	--	--

	Foto 51 - Ugrađeni plakar u kancelariji na I spratu Foto 52 – Tip prozora kancelarija visočijeg kubusa (II, III i IV sprat)- karakteristično otvaranje Foto 53 - Ugrađeni plakar u kancelariji na II spratu Foto 54 – Tip prozora kancelarija na istočnoj fasadi I sprata - karakteristično otvaranje prozora Foto 55 - Tip prozora na velikoj sali, zapadna fasada I sprata Foto 56 – Enterijer Foto 57 - Enterijer Foto 58 - Enterijer Foto 59 - Enterijer Foto 60 - Enterijer Foto 61 - Enterijer Foto 62 - Enterijer Foto 63 - Enterijer Foto 64 – Krovna terasa pogled na Vrmac Foto 65 - Krovna terasa pogled na zaliv Foto 66 - Krovna terasa pogled na tvrđavu sv. Ivan Foto 67 - Krovna terasa panoramski snimak Foto 68 – Krovna terasa Foto 69 - Pogled sa krovne terase na tvrđavu sv. Ivan Foto 70 – Pogled na Kotor Foto 71 - Pogled na zaliv i kotorsku rivu Foto 72 - Pogled prema sjeverozapadu -naselje Muo i Vrmac Foto 73 - Pogled na Fjord Foto 74 - Linija obale i pločnik ispred zgrade Foto 75 - Ruza vjetrova (stara fotografija iz 2012. godine) Foto 76 - Ruza vjetrova, obrada: oblutak i kamen(stara fotografija iz 2012. godine) Foto 77 - Pločnik na strani prema moru uz šestougaone postamente jarbola Foto 78 – Jugooceanija i hotel Fjord, hortikulturno uređenje partera sa sjeverne strane Foto 79 – Garaže u okviru parternog rješenja (stara fotografija iz 2012. godine) Foto 80 – Garaže i parking (stara fotografija iz 2012. godine) Foto 81 - Garaže u okviru parternog rješenja (zatečeno stanje – novembar 2016. godine)
--	---

	Foto 82 - Mala ruža vjetrova, u parku sa juzne strane zgrade
--	--

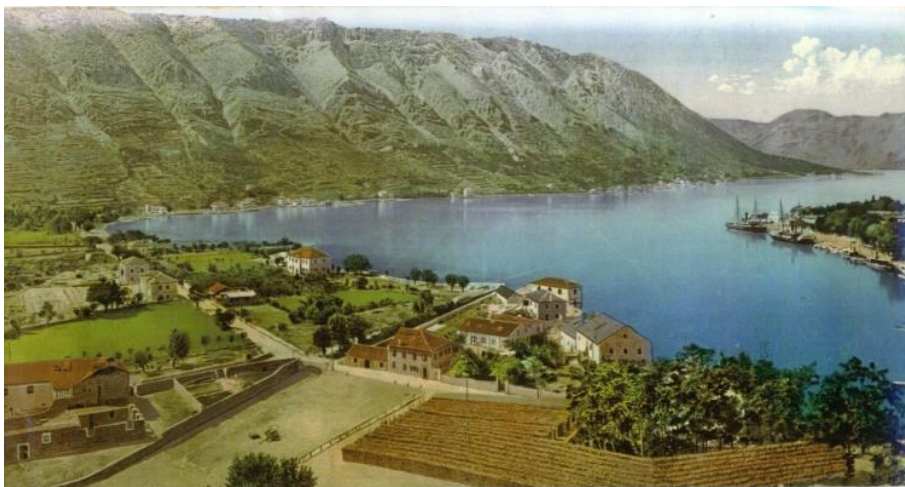


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 25



Foto 24



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

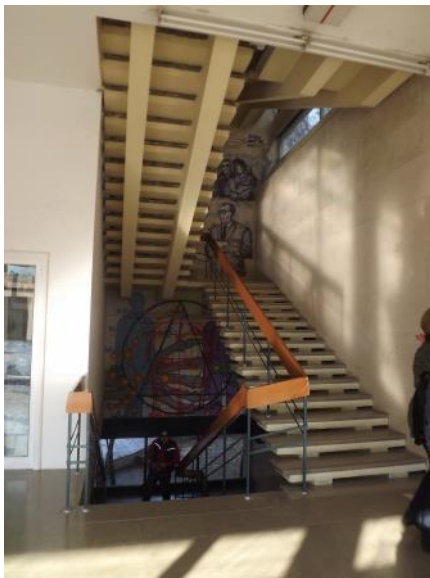


Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42

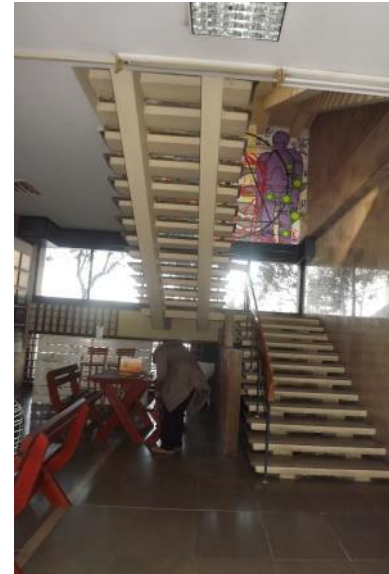




Foto 47



Foto 48



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60



Foto 61



Foto 62

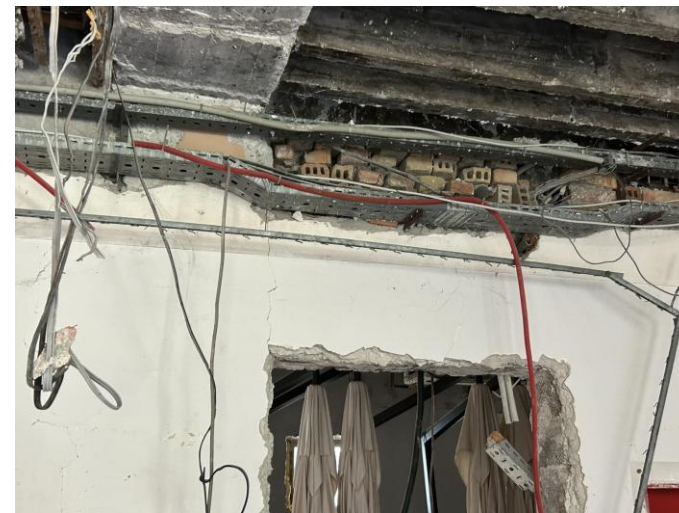


Foto 63



Foto 64



Foto 65



Foto 66



Foto 67



Foto 68



Foto 69



Foto 70



Foto 71



Foto 72



Foto 73



Foto 74



Foto 75



Foto 76



Foto 77



Foto 78



Foto 79



Foto 80



Foto 81



Foto 82

Stručni tim:

Jovana Lalošević Vidović, istoričar umjetnosti

Sofija Hajrizaj, arhitekta, konzervator

Jelena Vidović, etnolog antropolog

J. Lalošević Vidović
S. Hajrizaj
J. Vidović