



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Sektor za uspostavljanje zaštite kulturnih dobara

Adresa: Njegoševa bb,
81250 Cetinje, Crna Gora
tel: +382 41 232 153
e-mail: uzkd@t-com.me

Br. VP/I-OS-1172/2025-F

17. 12. 2025. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, na osnovu članova 18 i 26 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24) i u vezi sa Pravilnikom o bližim kriterijumima i postupku za utvrđivanje kulturne vrijednosti dobra ("Sl. list Crne Gore" br. 41/11), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

I

Utvrđuje se status nepokretno kulturno dobro od nacionalnog značaja, nepokretnom dobru, „Upravna zgrada Jugooceanije“

II

Vrsta nepokretnog kulturnog dobra:

Profani

Kulturno – istorijski objekat

Arhitektonsko djelo

III

Opis granica:

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.

Državne koordinate: X= 4697791.8200 Y = 6563715.8300

GPS koordinate: 42°25'17.94" N 18°46'9.46" E

IV

Opis granica zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra:

Granica zaštićene okoline poklapa se sa granicom Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora

V

Podaci o vlasniku kulturnog dobra:

Na osnovu podataka iz listova nepokretnosti kulturno dobro je u vlasništvu BOKA BAY INVESTMENT DOO PODGORICA, dok je njegoza zaštićena okolina su u svojini više lica.

VI

Opis kulturnog dobra:

Položaj nove Upravne zgrade „Jugooceanije“ određen je u Generalnom urbanističkom planu grada Kotora 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.

Lokaciju nove Upravne zgrade „Jugooceanije“ oivičene obalom mora (sjever) saobraćajnicom na strani prema jugu i potokom na strani prema stambenoj aglomeraciji Šuranj (istok) 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...).

U arhitektonsko-kompozicionom smislu zgrada Jugooceanije zamišljena je u obliku dva kubusa koji se međusobno prožimaju. Niži kubus spratnosti P + 1 orijentisan je prema jugu, ka prilazu zgradi iz Njegoševe ulice. Ovaj kubus se u visini njenog prizemlja i I sprata prožima sa višim dijelom zgrade orijentisanim u pravcu istok-zapad, spratnosti P+4. Oba kubusa završena su ravnim terasama i 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. 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“, 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.

VII

Stanje kulturnog dobra:

- Zgrada Jugooceanije je pretrpjela posledice neredovnog održavanja tokom perioda od 2003 do 2015. godine. U tom periodu u unutrašnjosti zgrade na pojedinim mjestima pojavile su se posledice prodora vlage sa krova i sa fasada kao i propadanje unutrašnjih obloga (spušteni plafoni, podovi i dr.)
- Dugotrajni prekid u funkcionisanju zgrade izazvao je kvarove na instalacijama, opštu zapuštenost kako same zgrade tako i parkovskih površina, ukrasnog bazena i pločnika.
- Zapuštenost fasada se ogledala u nedovoljnom i neredovnom održavanju prozora, roletni, podova i ograda balkona.
- 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.
- 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 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.

VIII

Mjere i režim zaštite kulturnog dobra:

- 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 analizama 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. 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.
- 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“

IX

Kriterijumi na osnovu kojih su utvrđene kulturne vrijednosti:

Upravna zgrada Jugooceanije posjeduje autentičnost i integritet, jedinstvenost i rijetkost, ima i visok stepen očuvanosti. Takođe, ima očuvane istorijske, memorijalne, umjetničke, estetske, arhitektonske, građevinske, urbanističke, ambijentalne, i pejzažne osobenosti

X

Organ uprave nadležan za poslove katastra dužan je da, na osnovu ovog rješenja, izvrši upis zabilježbe statusa nepokretno kulturno dobro u katastar nepokretnosti, u skladu sa zakonom.

XI

Izvod iz ovog rješenja objaviće se u Službenom listu Crne Gore.

Obrazloženje

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je formirala stručno tijelo za sprovođenje postupka utvrđivanja kulturne vrijednosti i izradu elaborata o valorizaciji kulturne vrijednosti nepokretnog dobra „Upravna zgrada Jugooceanije“. Stručno tijelo je sačinilo Elaborat o valorizaciji nepokretnog dobra, „Upravna zgrada Jugooceanije br.UP/I-05-1172/2025-2 od 19.11.2025. godine, u kojem se navodi sledeće:

Položaj nove Upravne zgrade „Jugooceanije“ određen je u Generalnom urbanističkom planu grada Kotora 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.

Lokaciju nove Upravne zgrade „Jugooceanije“ ovičene obalom mora (sjever) saobraćajnicom na strani prema jugu i potokom na strani prema stambenoj aglomeraciji Šuranj (istok) 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...).

U arhitektonsko-kompozicionom smislu zgrada Jugooceanije zamišljena je u obliku dva kubusa koji se međusobno prožimaju. Niži kubus spratnosti P + 1 orijentisan je prema jugu, ka prilazu zgradi iz Njegoševe ulice. Ovaj kubus se u visini njenog prizemlja i I sprata prožima sa višim dijelom zgrade orijentisanim u pravcu istok-zapad, spratnosti P+4 . Oba kubusa završena su ravnim terasama 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. 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“, 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.

Dvokrako stepenište smješteno u sjeverozapadnom uglu višeg kubusa predstavlja funkcionalnu osu cijele zgrade. Na prvom spratu se nalazi reprezentativni hol (Foto 34), kancelarija direktora, velika sala sa 150 mjesta , mala sala za sastanke 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. Niz kancelarija na istočnoj strani velike sale izlaze na balkon okrenut ka moru. Manji balkon, u vidu istaknutog erkera na fasadi I sprata, izveden je na strani prema istoku.

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). 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“.

Kancelarijske prostorije smještene su u višem kubusu zgrade a riješene su po svim spratovima na isti način, u dva trakta sa centralnim hodnikom osvijetljenim svjetlošću iz stepenišnog hola (istok) i po jednim prozorom na strani prema zapadu.

Sve prostorije I sprata osvijetljavaju različiti tipovi prozora i vrata na svakoj fasadi, dok su sve kancelarije II, III i IV sprata osvijetljene istim tipom prozora. U većini kancelarijskih prostorija na unutrašnjim zidovima su ugrađeni drveni plakari.

Ravni krov nižeg dijela zgrade zamišljen je kao neprohodna terasa 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...

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“ 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.

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. 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.

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 svojstvo autentičnosti.

Svojstvo integriteta 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 visok stepen očuvanosti.

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.

Upravna zgrada Jugooceanije prepoznatljiva je po svojim istorijskim, memorijalnim, umjetničkim, estetskim, arhitektonskim, građevinskim, urbanističkim, ambijentalnim, i pejzažnim osobenostima.

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. Osobenost 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 Kotora 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 ekonomije i drugih fakulteta), izgradnja stanova za svoje radnike (do 1996. godine izgrađeno je 709 stambenih jedinica).

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 Objekta sa parternim uređenjem Upravne zgrade „Jugooceanije“ star je 5 decenija, a manje intervencije izvedene na građevini tokom nekoliko posljednjih 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 brodarskog 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.

Ozirom da 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, Upravna zgrada „Jugooceanije,“ u skladu sa članom 34 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, kategorizuje se kao kulturno dobro od nacionalnog značaja.

Država shodno članu 78 Ustava Crne Gore, štiti prirodnu i kulturnu baštinu. Nadalje, članom 3 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24) je propisano da se kulturna dobra, kao valorizovani dio kulturne baštine od opšteg interesa, štite u skladu sa ovim zakonom i međunarodnim propisima, bez obzira na vrijeme, mjesto i način stvaranja, porijeklo, u čijem su vlasništvu i na njihov svjetovni ili vjerski karakter. Zaštita kulturnih dobara je od javnog interesa. Zaštitu, kao i kulturno dobro, imaju i zaštićena okolina nepokretnog kulturnog dobra, predmet koji sa nepokretnim kulturnim dobrom čini istorijsku, umjetničku, vizuelnu ili funkcionalnu cjelinu, objekat u kojem se trajno čuvaju ili izlažu pokretna kulturna dobra, dokumentacija o kulturnom dobru, dobro pod prethodnom zaštitom, obavezni primjerak publikacije i javna arhivska građa.

Zaštita kulturnog dobra se uspostavlja utvrđivanjem prethodne zaštite i utvrđivanjem statusa kulturno dobro, a istu uspostavlja Uprava, po službenoj dužnosti, shodno članu 18 stav 1 i stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24).

Takođe, članom 23 Zakona o zaštiti kulturnih dobara je propisano da kulturnu vrijednost nepokretnog, pokretnog i nematerijalnog dobra utvrđuje stručno tijelo, od najmanje tri člana, koje obrazuje Uprava. Kulturna vrijednost nepokretnog, pokretnog i nematerijalnog dobra utvrđuje se na osnovu istraživačkih nalaza i drugih relevantnih dokaza o svojstvima, značaju i osobenostima dobra i njihovom valorizacijom. U postupku utvrđivanja kulturne vrijednosti dobra stručno tijelo iz stava 1 ovog člana sačinjava elaborat koji sadrži detaljan opis sprovedenih radnji i obrazložen stručni stav o valorizaciji svojstava, osobenosti, značaju i kategoriji dobra, kao i opis, katastarske oznake i grafički prikaz granica nepokretnog dobra i granica njegove zaštićene okoline, režim i mjere zaštite.

Kriterijumi za utvrđivanje kulturne vrijednosti dobra su: autentičnost i integritet; stepen očuvanosti; jedinstvenost i rijetkost u okviru svoje vrste; istorijski, umjetnički, naučni, arheološki, arhitektonski, antropološki, tehnički ili drugi društveni značaj (član 24 stav 1). Članom 25 istog Zakona je propisano da se status kulturno dobro utvrđuje na osnovu elaborata iz člana 23 stav 3 ovog zakona, dok je članom 26 stav 1 utvrđeno da Rješenje o utvrđivanju statusa kulturno dobro, zavisno od vrste kulturnog dobra, sadrži: osnovne podatke o kulturnom dobru (naziv, vrsta, godina nastanka, mjesto gdje se nalazi i identifikacione oznake); kratak opis kulturnog dobra; opis granice nepokretnog kulturnog dobra i granice njegove zaštićene okoline; podatke o vlasniku i držaocu kulturnog dobra i zaštićene okoline nepokretnog kulturnog dobra, a za nematerijalno dobro osnovne podatke o nosiocu, odnosno čuvaru tradicije; kategoriju kulturnog dobra; podatke o objektu u kojem se trajno čuva ili izlaže pokretno kulturno dobro

Članom 26 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara je propisano da ako se kulturno dobro sastoji od više djelova na kojima više lica ima pravo svojine, u rješenju o utvrđivanju statusa kulturno dobro se, umjesto podataka o vlasniku i držaocu dobra, odnosno o nosiocu, čuvaru tradicije konstatuje vlasništvo više lica.

Imajući u vidu navedene zakonske odredbe kao i Elaborat o valorizaciji kulturne vrijednosti predmetnog dobra, Uprava za zaštitu kulturnih dobara je odlučila o statusu, vrsti, kategoriji, kulturnim vrijednostima, granicama, zaštićenoj okolini i mjerama zaštite ovog kulturnog dobra.

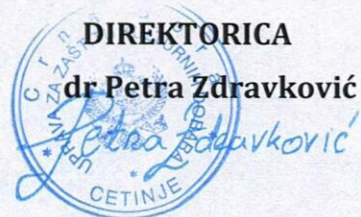
Uprava za zaštitu kulturnih dobara je u skladu sa članom 27 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, dužna da rješenje o utvrđivanju prethodne zaštite i rješenje o utvrđivanju statusa kulturno dobro dostavi: vlasniku, odnosno držaocu kulturnog dobra, osim u slučaju iz člana 21 stav 2 i člana 26 stav 2 ovog zakona; Ministarstvu; javnoj ustanovi za obavljanje konzervatorske djelatnosti; opštini, Glavnom gradu ili Prijestonici na čijoj se teritoriji nalazi dobro, odnosno kulturno dobro. Uprava je dužna da rješenja iz stava 1 ovog člana za nepokretno dobro, odnosno kulturno dobro dostavi organu uprave nadležnom za poslove katastra.

Takođe, članom 28 istog Zakona je precizirano da se Izvod iz rješenja o utvrđivanju prethodne zaštite i rješenja o utvrđivanju statusa kulturno dobro objavljuje u "Službenom listu Crne Gore", dok je organ uprave nadležan za poslove katastra dužan da, na osnovu rješenja iz člana 27 stav 2 ovog zakona, izvrši upis zabilježbe statusa prethodne zaštite i

statusa nepokretno kulturno dobro u katastar nepokretnosti, u skladu sa zakonom (član 29).

Na temelju izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.



Dostaviti:

- BOKA BAY INVESTMENT DOO PODGORICA
- Opština Kotor
- CEDIS ;
- Ministarstvo kulture i medija;
- JU Centar za konzervaciju i arheologiju;
- Uprava za nekretnine;
- U spise.