



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

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

Br: UP/I-03 - 041-25-83/11

17.02.2025. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Opštine Cetinje, br. 05-332/24-907 od 30.12.2024. godine, dostavljenog 31.12.2024. godine i zavedenog pod brojem UP/I-03-340/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije, za izgradnju objekata turizma - novog objekta na lokaciji T3, na katastarskoj parceli broj 5140/3 i djelovima katastarskih parcela broj 5140/2, 5141, 5142, 5143/2 i 5143/3 KO Njeguši, u okviru PUP-a Prijestonice Cetinje, saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore", br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), 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:

R J E Š E N J E

o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije, za izgradnju objekata turizma - novog objekta na lokaciji T3, na katastarskoj parceli broj 5140/3 i djelovima katastarskih parcela broj 5140/2, 5141, 5142, 5143/2 i 5143/3 KO Njeguši, u okviru PUP-a Prijestonice Cetinje

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja ambijentalnih, istorijskih, kulturnih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti Njeguša. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Planirana gradnja prihvatljiva je samo u istočnom dijelu lokacije, prema Njegušima, tako da se maksimalno moguće očuva konfiguracija terena i izbjegne gradnja uz nepokretno kulturno dobro Put Kotor – Krstac;
3. Nije nužno iskoristiti maksimalne kapacitete izgradnje, već optimalne zasnovane na usklađenosti planiranih objekata sa naslijeđenim mjerilom volumena objekata u okviru prostorne matrice Njeguša i prostornih mogućnosti predmetne lokacije;
4. Predvidjeti postavljanje više objekata manjih tradicionalnih gabarita ruralnih cjelina Cetinja, umjesto jednog objekta koji bi bio nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu ruralnu matricu Njeguša;
5. Položaje objekata predvidjeti zasnovano na proučavanju razvoja ruralne matrice Njeguša, tako da djeluju da su nastali spontano kroz vrijeme u skladu sa životnim potrebama lokalnog stanovništva i uz maksimalno moguće očuvanje razvijenih stabala borova, naročito u zapadnom dijelu lokacije (neprihvatljivo je postavljati ih u međusobno strogo paralelnim i simetričnim odnosima);
6. Volumene, formu i arhitektonski izraz novih objekata projektovati inspirisano tradicionalnom arhitekturom stambenih cjelina na Njegušima (misli se na cjeline koje čine kuće za stanovanje i pomoćni objekti);
7. Pri upotrebi materijala, prednost dati tradicionalnim materijalima i tehnikama gradnje, a ukoliko se koriste savremeni materijali, koristiti materijale kojima se efikasno može postići transponovanje tradicionalnih rješenja (oblikovanje, tehnika gradnje i materijalizacija) u opšti kontekst predmetne lokacije;

8. U završnoj obradi fasade koristiti boje zagasitih i tamnih tonova (boja kamena, boja drveta, zemljane boje i sl.), bez upotrebe jakih, vizuelno nametljivih boja;
9. U okviru uređenja terena predvidjeti samo neophodne i diskretne intervencije za povezivanje objekata.

II

Konzervatorski projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru (Sl.list Crne Gore, br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima i izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravno lice koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu, dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Opštine Cetinje, br. 05-332/24-907 od 30.12.2024. godine, dostavljenog 31.12.2024. godine i zavedenog pod brojem UP/I-03-340/2024-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije, za izgradnju objekata turizma - novog objekta na lokaciji T3, na katastarskoj parceli broj 5140/3 i djelovima katastarskih parcela broj 5140/2, 5141, 5142, 5143/2 i 5143/3 KO Njeguši, u okviru PUP-a Prijestonice Cetinje, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatuje sljedeće:

- Predmetna lokacija se nalazi u sjeverozapadnom dijelu katastarske opštine Njeguši, uz mali dio sjeveroistočne strane nepokretnog kulturnog dobrom - Put Kotor-Krstac i predstavljaju integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a. Prostor u okviru kojeg se nalazi predmetna lokacija predstavlja neizgrađenu prirodnu površinu sa visokim stablima borova i strmom padinom sa njene zapadne strane, dok se sa južne strane graniči sa Nacionalnim parkom Lovćen.
- Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova, na opisanom prostoru moguće je izgraditi turističke objekte tipa T-3, spratnosti dvije etaže i sa ukupno maksimalnom bruto građevinskom površinom (svih objekata) cca 1319m².

Uzimajući u obzir gore navedeno konstatovano je da se Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju objekata turizma - novog objekta na lokaciji T3, na katastarskoj parceli broj 5140/3 i djelovima katastarskih parcela broj 5140/2, 5141, 5142, 5143/2 i 5143/3 KO Njeguši, u okviru PUP-a Prijestonice Cetinje, mogu uskladiti sa konzervatorskim principima gradnje u zaštićenom UNESCO području uz poštovanje predmetnih uslova.

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran *Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru* (Sl.list Crne Gore, br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), potrebno je dostaviti, u analognoj i digitalnoj verziji, na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Shodno izloženom, riješeno 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.

Obradili:

Sofija Hajrizaj, arhitekta

Aleksandar Samardžić, pravnik

Dostaviti:

- Podnosiocu zahtjeva;
- u spise predmeta.

