



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

Broj: 04-878/8
Podgorica, 06.09.2012. godine

Moravčević Vojnović i partneri
Ortačko advokatsko društvo

11 000 Beograd
Francuska 27

U prilogu dopisa dostavljamo Vam, konzervatorske uslove za izradu projektne dokumentacije, za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 9, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 16", u Kotoru, koji čine sastavni dio urbanističko tehničkih uslova broj 04-878/6 od 18.06.2012.godine,

Koordinator odsjeka za državna
planska dokumenta:

Stevo Davidović, dipl.ecc

Obradila:

Ina Boljević

POMOĆNICA MINISTRA

Sanja Lješковиć Mitrović





CRNA GORA
UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNIH

Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Priljeno	23.08.2012.		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
DOBARA	04-878/7		

UP/I-br. 04 - 434/2012 - 2
Cetinje, 21.08.2012.godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma, u postupku izdavanja konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata hotelskog kompleksa na urb.parc. UP 9, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 16" PPPPN MD, Kotor na osnovu člana 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10), a u vezi sa članom 196 stav.1 i čl.200 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br. 60/03), izdaje sljedeće:

KONZERVATORSKE USLOVE
za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekata hotelskog kompleksa na urb. parc. UP 9 "Sektor 16" PPPPN MD, Kotor

I

1. Urbanističke parametre koji se tiču indeksa izgrađenosti, zauzetosti površina i spratnosti posmatrati kao gornju granicu mogućih rješenja.
2. Spratnost objekta max P+3+Pk ili P+4 (Ps) – u slučaju primjene ravnih krovova povučena najviša etaža.
3. Predvidjeti studijski postupak u iznalaženju najpovoljnijeg načina uklapanja novih objekata u neposredno okruženje srednjovjekovnog grada Kotora.
4. U cilju izbjegavanja barijere odnosno blokade, koju mogu da proizvedu novi objekti u vizurama na grad, sa viših kota, kao i u vizurama sa mora prema brdu, raspored, visinu i način grupisanja novih struktura potrebno je ispitati putem studije vizuelnog uticaja na naslijeđene graditeljske vrijednosti i prirodnog okruženja Kotora.
5. Raspoložive potencijale prostora potrebno je podrediti selektivnom izboru, racionalnim kapacitetima i promišljenoj distribuciji raznolikih životnih sadržaja koji neće biti namijenjeni samo turistima, već cjelogodišnjim potrebama turista i građana Kotora i Boke.
6. Za grupisanje objekata, oblikovanje, obradu slobodnih površina i materijala za gradnju predvidjeti racionalna rješenja potvrđena viševjekovnom graditeljskom tradicijom područja.
7. Sačuvati topografiju terena i karakteristike obale.
8. Hortikulturno rješenje treba da se zasniva na zatečenoj vegetaciji uz očuvanje razvijenih stabala. Pri izboru biljnih kultura prednost dati autohtonim botaničkim vrstama, nasuprot neprilagođenim dekorativnim biljkama stranim podneblju Boke.
9. Najpovoljnije arhitektonsko rješenje izabrati putem urbanističko-arhitektonskog konkursa.

II

Po izradi projektne dokumentacije u skladu sa navedenim uslovima, te Urbanističko – tehničkim uslovima, dobijenim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, dužnost je investitora, odnosno vlasnika, da urađeni projekat dostavi na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.

Konzervatorski projekat, mogu da izrađuju javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i druga pravna i fizička lica koja imaju konzervatorsku licencu.

Obrazloženje

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, obratilo se Upravi za zaštitu kulturnih dobara, za izdavanja konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije, za izgradnju objekata hotelskog kompleksa na urb.parc. UP 9, u zahvatu Državne studije lokacije "Sektor 16" PPPPN MD, Kotor.

U sprovedenom postupku, uvidom u Izveštaj sačinjen od strane mr Zorice Čubrović, dipl.ing. arh – višeg konzervatora, od 09.08.2012.godine, kao i uvidom u dostavljenu dokumentaciju, utvrđeno je sljedeće:

- Za potrebe izrade Studije lokacije za „Sektor 16“ PPPPN MD, Ministarstvo kulture je izdalo sljedeće: Konzervatorske smjernice br. 04-436/3 od 19. 06. 2008. godine; Mišljenje br.04 – 2192/4 od 17.09.2008.god, te Mišljenje br.04-2852/4 od 25.12.2008.godine.

- U DSL „Sektor 16“ predviđeno je da je za planiranu izgradnju hotelskog kompleksa na urbanističkoj parceli UP 9 neophodno organizovanje urbanističko-arhitektonskog konkursa, uz uslove nadležne službe za zaštitu kulturnih dobara.

- U Menadžment planu prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora za predmetni prostor data je sljedeća stručna ocjena:

„Na prostoru savremenog hotela „Fjord“ čija dispozicija i arhitektura su zbog neusklađenosti sa ambijentom i barijere koju ovaj masivni objekat predstavlja u vizurama na Kotor ocijenjeni kao negativnost prostora u neposrednoj blizini Starog grada Kotora. U okviru Državne studije lokacije za područje Sektor 16, predviđena je gradnja novog hotelskog kompleksa kao i objekata nove marine. U smjericama za izradu planske dokumentacije za Sektor 16 naglašen je princip po kome, zbog neposredne blizine grada, ovaj prostor treba i u funkcionalnom i u vizuelnom smislu harmonično povezati sa Starim gradom Kotorom. Naglašeno je i da se gradnjom na obali, u neposrednoj blizini grada ne smiju izazvati krupne promjene istorijskog okvira u kojem se grad Kotor razvijao.“

Polazeći od navedenog činjeničnog stanja, a imajući u vidu značaj predmetne lokacije za očuvanje i zaštitu istorijskih, urbanističkih, arhitektonskih i pejzažnih vrijednosti neposrednog okruženja grada Kotora, utvrđeni su konzervatorski uslovi kojih se treba pridržavati prilikom izrade projektne dokumentacije, za izgradnju novih objekata na predmetnoj lokaciji (UP 9).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove za zaštitu kulturnih dobara i drugih pravnih i fizičkih lica koja imaju konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 3 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom riješeno je kao u izreci.

PRAVNA POUKA: Protiv ovih Konzervatorskih uslova ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture na Cetinju, u roku od 15 dana od dana prijema istih, a podnosi se preko ove Uprave.



- Dostaviti:
- podnosiocu zahtjeva
 - u spise predmeta
 - a/a