



Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

Broj: 02-3-350-UPI-247/2019

Herceg Novi, 27.08.2019. godine

Rješavajući po zahtjevu **Turističke organizacije Herceg Novi**, za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova, na osnovu Član 115,116,117 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG", 64/17, 44/18, 63/18, 11/19), Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju, opštine Herceg Novi izdaje:

### DOPUNU URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA

Broj: **02-3-350-UPI-247/2019** od **07.06.2019. g.**

1. Tako što se na strani 3. pomenutih uslova u poglavlju –**Namjena parcele odnosno lokacije** – u dijelu teksta *"Na postojećim objektima čija lokacija ili druga svojstva ne odgovaraju uslovima planskog dokumenta, može se u okviru postojećeg horizontalnog i vertikalnog gabarita odobriti rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korištenje objekta shodno njegovoj namjeni, do privođenja te lokacije namjeni prema odgovarajućem planskom dokumentu"* dodaje:
  - a. Navedeno se odnosi na cjelokupni prostor opštine bez obzira na namjenu definisanu ovim planom, a ako se radi o zaštićenim ambijentalnim cjelinama, isto nije moguće ukoliko se ne pribave i **odgovarajući konzervatorski uslovi**.

Ovim Planom se utvrduju sljedeći uslovi rekonstrukciju objekata u postojećim gabaritima:

    - i. Pri rekonstrukciji obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na dijelovima koji se rekonstruišu podražavati materijale i izvornu tehniku zidanja.
    - ii. Rekonstrukcija I adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za određene namjene moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova (bez nadzidivanja).
    - iii. Osvjetljenje obezbijediti prozorskim otvorima na kalkanskim zidovima i ležećim krovnim prozorima.
    - iv. Moguće je formiranje novih otvora na fasadama, koji ne ugrožavaju stečena prava susjeda I uklapaju se u arhitektonsko-oblikovna rješenja postojećeg objekta. Isključuje se mogućnost formiranja isturenih balkonskih otvora.







Crna Gora

Opština Herceg Novi

Sekretarijat za prostorno planiranje i izgradnju

- b. Konzervatorski uslovi za izradu projektne dokumentacije, izdati od Strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, pod poslovnim brojem UP I- 05-223/ 2019 od 20.08.2019.godine.

U preostalom dijelu UT uslovi ostaju nepromjenjeni.

Samostalna savjetnica III,  
*[Signature]*  
Arh. Davidović Marijana dipl.ing.

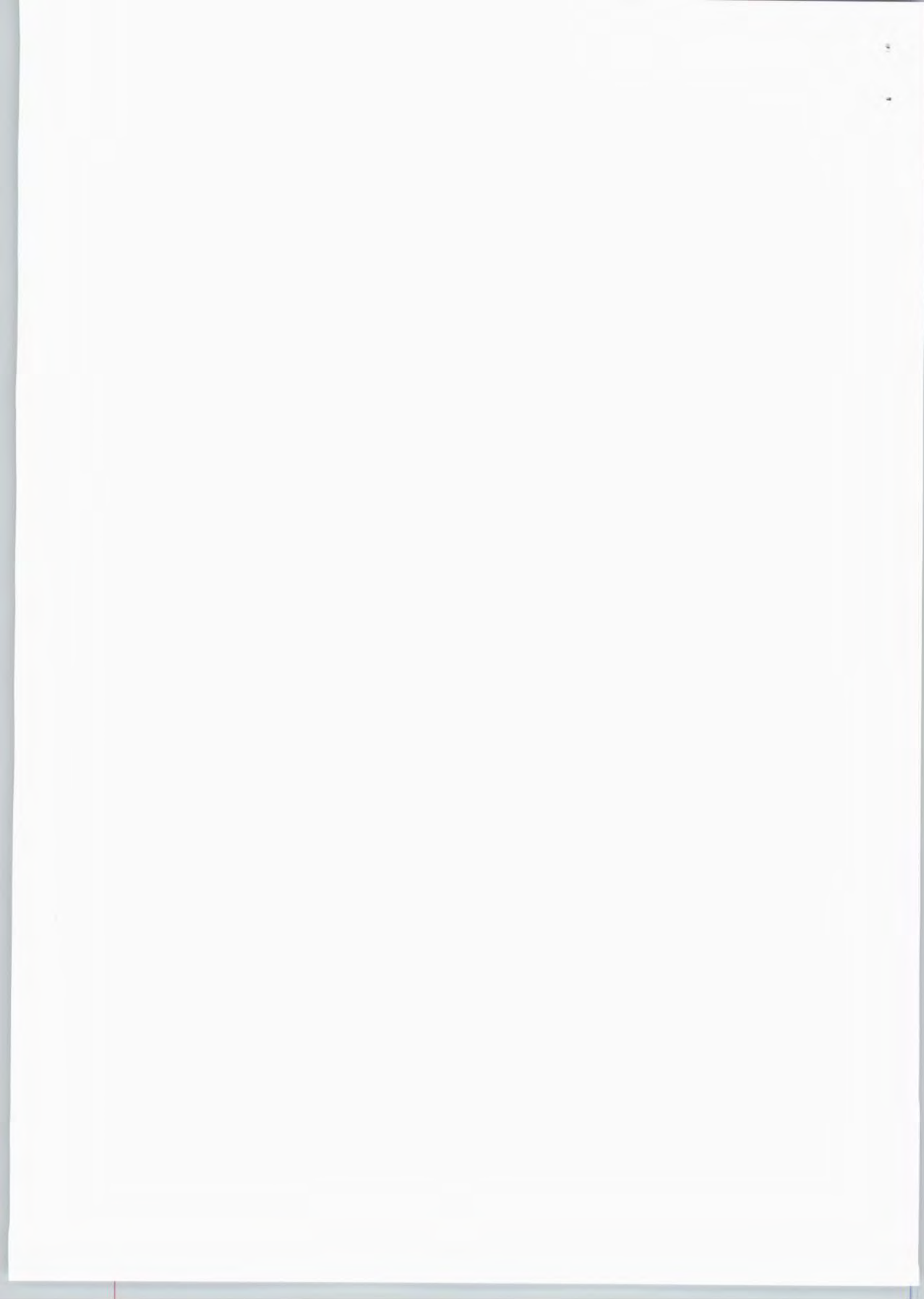


*[Signature]*  
Sekretarka,  
Arh. Marina Sekulić, spec.sci.

Dostaviti:

- Imenovanom,
- Sekretarijatu,
- Inspekcijama,
- Arhivi.









Crna Gora  
Uprava za zaštitu kulturnih dobara  
Područna jedinica Kotor

ЦРНА ГОРА  
ОПШТИНА ХЕРЦЕГ НОВИ  
Херцег Нови

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

Примљено: 26-08-2019				
Орган једин.	Класификациони знак	Редни број	Прилога	Вриједност
	02-3-350-	UPI-	247	/2019-1/4

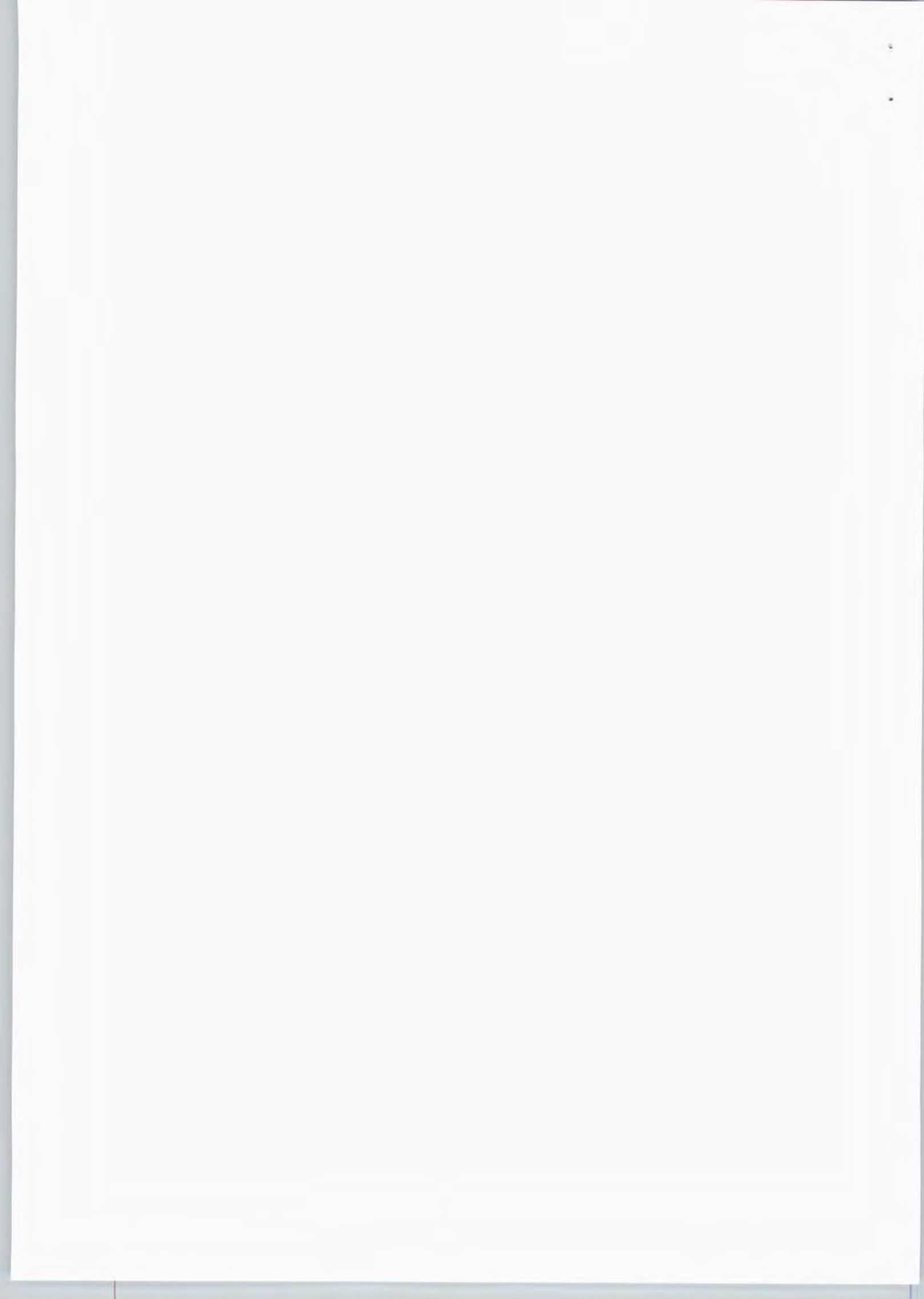
Br: UPI-05-223/2019-5 20. avgust. 2019.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju Opština Herceg Novi, akt broj broj UP/I-05-223/2019 za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju vjetrenog mlina na kat.parc. 6230/6 K.O.Kruševice, opština Herceg Novi, a u vezi sa članom 101. stav.2. Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br.49/10, 40/11, 44/17), te čl.18., i čl. 46, stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15 i 40/16, 37/17), donosi:

### RJEŠENJE

#### o konzervatorskim uslovima za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju vjetrenog mlina na kat.parc. 6230/6 K.O.Kruševice, opština Herceg Novi

- U skladu sa metodologijom za rad na proučavanju i zaštiti kulturne baštine potrebno je prije izrade projekta sprovesti sveobuhvatna arhitektonska i arhivska istraživanja mlina. Istraživanja trebaju da se zasnivaju na terenskom istraživanju kao i proučavanju istorijskih i arhivskih izvora (stare razglednice, eventualno fotografije, prepiska starog katastra i sl). a za cilj imaju utvrđivanje izvornog izgleda predmetnog mlina i drugih podataka od značaja za njegov nastanak i izgradnju;
- Obzirom da je ovo jedini vjetrni mlin na našim prostorima, za potrebe njegove rekonstrukcije predlaže se proučavanje arhitekture njemu sličnim mlinovima na prostorima jadranske obale;
- Kod određivanja namjene treba se držati načela da se budućom namjenom ne ugrozi osnovni smisao zaštite –očuvanja kulturne baštine i njena prezentacija javnosti;
- Projektну dokumentaciju za radove na adaptaciji predmetnog mlina sačiniti na osnovu rezultata istraživanja, odnosno terenskog i arhivskog proučavanja objekta, radi utvrđivanja prvobitnog izgleda;
- Metode statičke sanacije predvidjeti uz mjere očuvanja i zaštite originalnih karakteristika predmetnog objekata (injektiranje zidova, primjena seizmičkih zatega i sl.; isključuje se sanacija putem vidnih AB platina, stubova i greda);
- 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.

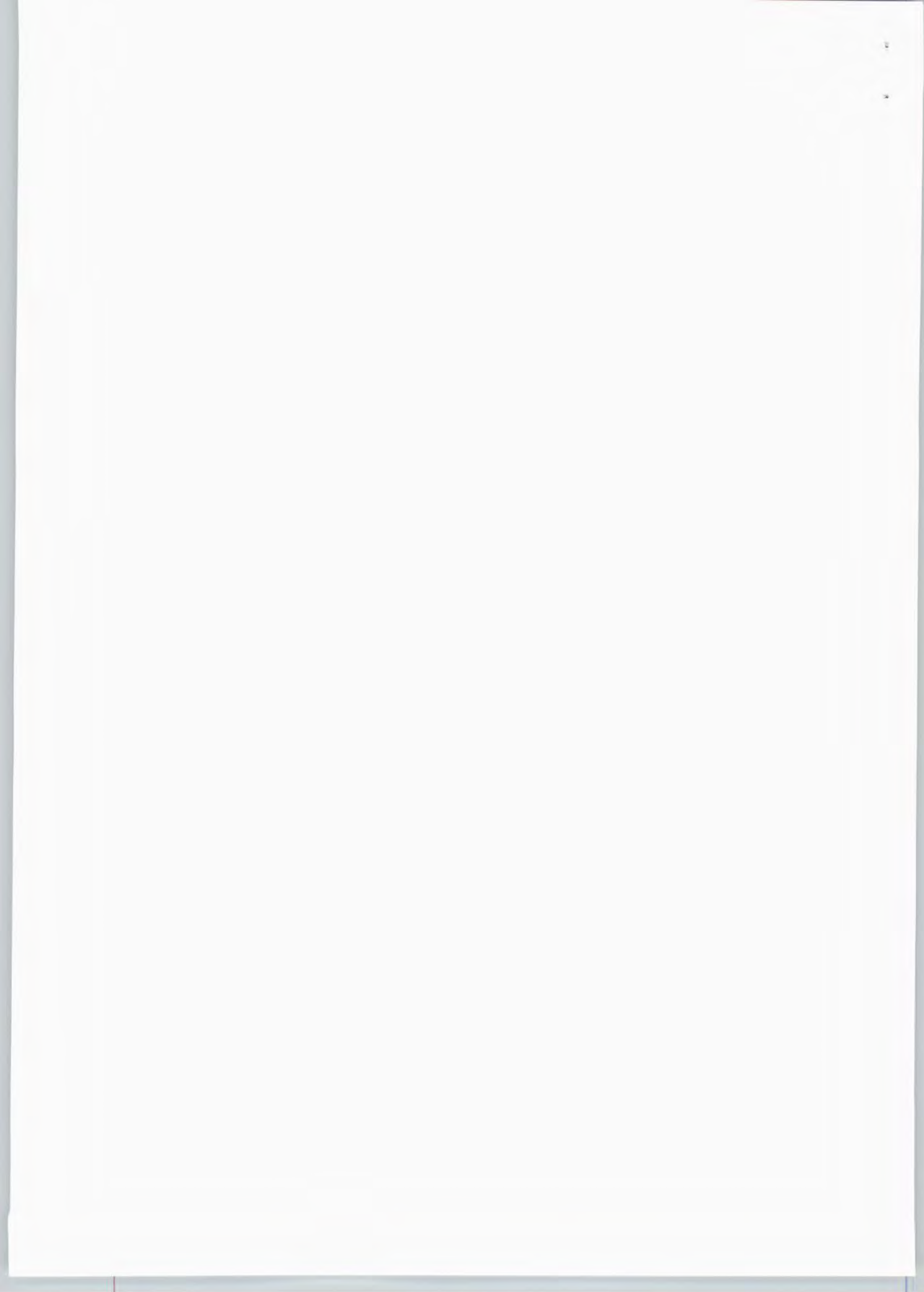




## O b r a z l o ž e n j e

U postupku razmatranja zahtjeva Sekretarijata za prostorno planiranje i izgradnju, Opština Herceg Novi od 10.05.2019.godine i Urgencije na isti zahtjev od 16.07.2019.godine za izdavanje konzervatorskih uslova za rekonstrukciju vjetrenog mlina na kat.parc. 6230/6 K.O.Kruševica, opština Herceg Nov, a nakon uvida na terenu i u raspoloživu dokumentaciju konstatovano je sljedeće:

- Vjetreni mlin nalazi se u selu Kruševica, na oko 700 m nadmorske visine na lokalitetu Dobrogled. Ovo je prostor na kome se ukrštaju hladni orjenski i topli južni vjetrovi, pa se može i pretpostaviti da je upravo zbog ovih povoljnih vazdušnih strujanja izabrana baš ova lokacija za njegovu izgradnju. Do mlina se dolazi tako što se od kolskog puta za selo Kruševica prema sjevero istoku uz brdo odvaja strma pješačka staza;
- Nastanak i izgradnju premetnog mlina izvori vezuju za dva perioda. Prema prvom, pretpostavlja se da je mlin nastao za vrijeme turske vladavine u ovim krajevima, u periodu mletačko-turskog razgraničenja u Boki oko 1700. - 1701.godine. Drugi izvor navodi da je mlin nastao u trećoj četvrtini XIX vijeka, a kao posljedica razdvajanja dva Carstva: turskog na Kruševicama i austrougarskog u Boki. Mještаниn Kruševica, Jefto Radović, nemajući gdje da melje žito, odlučio je da iskoristi znanje koje je stekao u Rumuniji i pogodne prirodne uslove i podigne vjetreni mlin. Ovaj mlin je radio samo jedno ljeto, nakon čega ga je oluja oštetila;
- Ovo je jedini vjetreni mlin koji je izgrađen na prostoru Boke;
- Ostaci predmetnog mlina predstavljaju objekat kružne osnove prečnika cca 5 m i visine cca 6 m. Građen je od pravilno tesanog kamena povezanog krečnim malterom. Na objektu se nalaze dvoje vrata, jedna sa istočne i druga sa zapadne strane, dok se u njegovoj unutrašnjosti nalaze niše - *panjege* u kojima su vjerovatno bile uvučene drvene grede. Krovna konstrukcija u potpunosti nedostaje;
- Predmetni mlin je **Studijom zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi** (u zahvatu PUP OHN) prepoznat kao dobro sa potencijalnim kulturnim vrijednostima;
- **Studija zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi** (u zahvatu PUP OHN) u okviru **PREPORUKE VIII - AUTENTIČNE RURALNE CJELINE I OBRADIVA IMANJA SA OČUVANOM ISTORIJSKOM PARCELACIJOM U ZALEĐU HERCEG NOVOG** (Sutorinska sela Prijedor, Malta, Konjevići, Šćepoševići Čenići, Lučići, Žvinja i Špulja; Mojdeška sela Andrići, Šabovići, Porobići, Kovači, Brajevići; Ratiševine; Sušćepana sa zaseocima, Grbići i Župkovići; Trebesina; ruralne zone gornje Tople sa Sjenokošom, Tatarbaštom, Čelaima i izolovane ruralne cjeline; Poda sa zaseocima Matkovići, Misinezovići, Musići, Tušupi, Kvekići, Gopčevići, Bajkovina; Kamenog; Mokrinska sela; Kruševica; Sasovića sa zaseocima Gornji Sasovići, Donji Sasovići, Dragomir; Kutskih sela sa zaseocima Lastva, Presjeka, Kočetani, Nakićenovići, Ožegovići, Marići, Morovići, Pestorići, Rujevo i Obalica; Miočevića; Đenovića; Baošića; Bijelska sela Vala, Zlokovići, Balabušići, Malovići, Želalići; Jošice; Đurića; Bjelske Kruševica) preporučuje sljedeće:
  - *Razmotriti izuzetan razvojni potencijala ovog područja, njegovo oživljavanje planirati kroz specifične savremene oblike ruralnog, eko i etno turizma, intenziviranje ekstenzivne poljorivredne, stočarske djelatnosti i sl. utemeljene na održivom korišćenju graditeljske baštine.*
  - *Ohrabruje se održiva upotreba postojećeg istorijskog graditeljskog fonda (očuvanog, napuštenog ili urušenog) i sanacija napuštenih savremenih*





objekata (kasarne, industrijska postrojenja i sl.) kroz podsticanje razvoja ruralnog, eko i etno sportsko-rekreativnog turizma na način da se smještajni kapaciteti planiraju u obnovljenim tradicionalnim kućama, zatim razvoj poljoprivrednih, privrednih i gurmanskih turističkih ruta, kao i sportskorekreativnih aktivnosti koje ne zahtijevaju značajne građevinske radove i promjenu prirodnog stanja terena.

- Predlaže se integralno sagledavanje velikog razvojnog potencijala istorijskih pješačkih puteva koji povezuju sela i zaseoke različitih basena, prvenstveno u svjetlu velikog broja raspoloživih sredstava kroz pristupne fondove EU, opredjeljenih za obnovu istorijskih pješačkih puteva, te se predlaže izbjegavanje njihove upotrebe za nove trase kolskih saobraćajnica, za koje se preporučuje da se planiraju u neposrednoj blizini (bez ugrožavanja istorijskih).
- Očuvati naslijeđene karakteristike i vrijednosti prirodnog i kulturnog pejzaža: iskonski prirodni pejzaž, šume, vodotokove, pripadajuću kulturno-istorijsku baštinu sa očuvanom matricom i strukturom istorijskih ruralnih cjelina i pripadajućom istorijskom infrastrukturom.
- Obnavljanje objekata vršiti principom integralne obnove uključujući enterijere (tradicionalni materijali i tehnike). Isključiti mogućnost totalne rekonstrukcije objekata koja podrazumjeva rušenje istorijskih objekata.
- 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.).
- Preporuka je da se u zoni pojedinačnih kulturnih i potencijalnih dobara kao i njihovoj zaštićenoj okolini ne smiju postavljati nadzemni infrastrukturni objekti (stubovi mobilne telefonije, električni stubovi, antene, i sl.). Ukoliko su ovakvi infrastrukturni objekti već izgrađeni preporuka je da se predvidi njihovo izmještanje.

Imajući u vidu navedeno, a u cilju zaštite i očuvanja urbanističkih, ambijentalnih, arhitektonskih i kulturno istorijskih vrijednosti predmetnog prostora koje predstavlja integralni zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a potrebno je prilikom izrade projektne dokumentacije pridržavati se predmetnih konzervatorskih uslova.

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 Ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu kulture, preko ove Uprave, u roku od 15 dana od dana prijema.

  
**DIREKTOR**  
dipl.ing.arh Božidar Božović

