



Crna Gora

Uprava za zaštitu i kulturnih dobara

Priloga	Broj	Prilog	Vrijednost
	331	160	

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

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor

Br: 06-11/2019

Datum, 25.03.2019.

Za: Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Predmet: Mišljenje na Nacrt PUP-a Kotor, izrađen marta 2019. godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma za investitora Vladu Crne Gore

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, u postupku po Zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma za davanje mišljenja na Nacrt PUP-a Kotor, izrađen marta 2019. godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma za Investitora Vladu Crne Gore (rukovodilac izrade plana doct. Arch. Mladen Krekić), na osnovu čl. 89. st.3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list Crne Gore br.49/10, 40/11, 44/17), člana 18 stav 2. Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog Područja Kotor ( "Službeni list Crne Gore", br.056/13, 013/18), daje sljedeće:

#### MIŠLJENJE

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je u postupku po Zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma za davanje mišljenja na Nacrt PUP-a Kotor, izrađen marta 2019. godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma za Investitora Vladu Crne Gore (rukovodilac izrade plana doct. Arch. Mladen Krekić), na osnovu uvida u Stručni izvještaj, konstatovala sljedeće:

1. Shodno članu 89 Zakona o zaštiti kulturnih dobara koji se odnosi na zaštitu kulturnih dobara u planskim dokumentima:
  - (1) Planskim dokumentima obezbjeđuje se zaštita kulturnih dobara i njihove okoline, kao integralnog dijela savremenog društvenog, ekonomskog i urbanog razvoja, na način kojim se poštuje njihov integritet i status i dosljedno sprovode režim i mjere zaštite koji su propisani ovim zakonom.
  - (2) Planski dokument mora biti usklađen sa studijom zaštite kulturnih dobara (u dajem tekstu: studija zaštite) i menadžment planom.
  - (3) Uprava daje mišljenje na planski dokument, u odnosu na usklađenost sa studijom zaštite i menadžment planom, shodno zakonu kojim se uređuje prostor.

2. Tačkama iz Pravila za sprovođenje PPPNOP je definisano:

9. *Na teritoriji opštine Kotor, svu plansku dokumentaciju nižeg reda koja se izrađuje na osnovu ovog Plana neophodno je uskladiti sa Smjernicama i mjerama zaštite kulturnih dobara na području Opštine Kotor, koje su zasnovane na Izuzetnoj Univerzalnoj Vrijednosti Područja i karakteristikama njegovog pejzaža, a definisane su grafičkim prilogima (karte br. 19, 20 i 21) i tekstualnim dijelom u okviru Studije zaštite kulturnih dobara na području Opštine Kotor, koja je donešena 25. novembra 2017. godine.*
  12. *Pri definisanju granica planskih dokumenata dalje planske razrade obavezno je poštovati pravila za širenje građevinskih područja naselja i režime korišćenja prostora date u ovom planu koji ukazuju na ranjivost prostora. Za teritorije koje se nalaze u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora sa njegovom Zaštićenom okolinom (bafer zona), neophodno je granice prvenstveno uskladiti sa mapiranim i opisanim Smjernicama i Mjerama zaštite kulturnih dobara iz Studija navedenih u tačkama 9 i 10.*
3. Uprava za zaštitu kulturnih dobara je, Rješenjem broj UP/I-05-191/2017, od 25.11.2017. godine donijela Studiju zaštite kulturnih dobara na području Opštine Kotor, za potrebe Prostorno -- urbanističkog plana Opštine Kotor;
  4. Uvidom u dostavljeni Naort PUP-a Kotor utvrđeno je da pomenuta Studija nije predstavljala baznu osnovu za izradu istog, čiji cilj bi morao biti očuvanje Izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora i njegove Zaštićene okoline, odnosno, konstatovana je neusklađenost predmetnog plana sa Studijom zaštite kulturnih dobara na području Opštine Kotor, koja je izrađena za potrebe predmetnog plana, a koja se ogleda između ostalog u:
    - a. U analizi postojećeg stanja evidentno nije korišćena identifikacija elemenata i atributa Izuzetne univerzalne vrijednosti, kao ni identifikacija i valorizacija kulturne baštine i kulturnog pejzaža koja je obrađena navedenom Studijom;
    - b. U okviru poglavlja 1.4. Obuhvat plana i vremenski horizont priložena je netačna Granica zaštićenog prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora;
    - c. Predmetni plan predviđa izgradnju obilaznice sa polaznom stanicom u Škaljarima sa trasom koja ide vijaduktom sa dva tunela, razdvojena mostom preko Škurde, a na kraju Dobrote sa obilaznica veže na magistralu. Navedeni most preko Škurde je planiran na prostoru zone koja osim što je prepoznata kao značajna za Izuzetnu univerzalnu vrijednost posjeduje i karakteristike zone Izuzetnih prirodnih vrijednosti (kanjon rijeke Škurde), a nalazi se i na vizuelnoj osi toka rijeke Škurde;

- d. Uočeno je planiranje novih gradnji na upadljivim područjima Lipca, Morinja, Orahovca, Prčanja, Rišna kao i u pozadini nepokretnog kulturnog dobra Zadužbine Ljubatovića, koje nijesu usaglašene sa grafičkim priložima (karte br. 19, 20 i 21), Smjernicama i mjerama zaštite kulturnih dobara na području Opštine Kotor, koje su date u okviru Studije zaštite kulturnih dobara na području Opštine Kotor. Neusklađenost plana sa navedenim grafičkim priložima kao i sa Smjernicama i mjerama zaštite kulturnih dobara na području Opštine Kotor, ogleda se i na području Grbija;
- e. U okviru Mjera i smjernica za definisanje Područja karaktera predjela uočeno je definisanje prostora izvan granica PUP-a Kotora (*Ravničarski predjeli tivatskog područja*), kao i pogrešno geografski raspoređeni predjeli Orijena i Krivošija;
5. Iz navedenog može se zaključiti da predmetni Nacrt planskog dokumenta nije usklađen sa Studijom zaštite kulturnih dobara na području Opštine Kotor, rađene upravo za potrebe predmetnog PUP-a, usvojenom 25.11.2017. godine od strane Ministarstva kulture Crne Gore - Uprave za zaštitu kulturnih dobara, kao ni sa Pravilima za sprovođenje PPPNOP;
6. Takođe, predmetni Nacrt PUP-a Kotora nije usklađen sa Menadžment planom Prirodnog i kuturno istorijskog Područja Kotora usvojenog od strane Vlade Crne Gore u decembru 2011. godine.

Shodno navedenom, ocijenjeno da predmetni Nacrt PUP-a Kotor nije prihvatljiv sa konzervatorskog stanovišta budući da nije izrađen u skladu sa odgovarajućom baznom Studijom za potrebe izrade PUP-a Kotor, u kojoj su u tekstualnom i grafičkom obliku, predviđene mjere očuvanja IUV Područja Kotora i njegove Zaštićene okoline.

Uzimajući u obzir činjenicu da je za sagledavanje predmetnog planskog dokumenta određen, relativno kratak rok, u odnosu na obim Plana, predmetnim Mišljenjem navedene su najbitnije neusklađenosti sa Studijom.

Izrada planske dokumentacije u skladu sa odgovarajućom Studijom zaštite kulturnih dobara predstavlja obavezu predviđenu Zakonom o zaštiti kulturnih dobara Crne Gore, a što je u slučaju izrade predmetnog planskog dokumenta izostalo.



Dostavljeno:  
- Naslovu  
- s/a



Priloga	Urijednice
01	01
02	02
03	03
04	04
05	05
06	06
07	07
08	08
09	09
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20

Br: 05-11/2019

Datum, 04.04.2019.

Za: Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Predmet: Mišljenje na korigovani Nacrt PUP-a Kotor, izrađen marta 2019. godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, za Investitora Vladu Crne Gore

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, u postupku po Zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma za davanje mišljenja na korigovani Nacrt PUP-a Kotor, izrađen marta 2019. g. od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma za Investitora Vladu Crne Gore (rukovodilac izrade plana dott. Arch. Mladen Krekić), dostavljenog 03.04.2019. godine, na osnovu člana 89. st.3. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list Crne Gore br.49/10, 40/11, 44/17), člana 18 stav 2. Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog Područja Kotora ("Službeni list Crne Gore", br.056/13, 013/18), daje sljedeće:

### MIŠLJENJE

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je u postupku po Zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma za davanje mišljenja na korigovani Nacrt PUP-a Kotor, izrađenog marta 2019. g. od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma za Investitora Vladu Crne Gore (rukovodilac izrade plana dott. Arch. Mladen Krekić), na osnovu uvida u Stručni izvještaj, konstatovala sljedeće:

1. Uprava za zaštitu kulturnih dobara, je dana 02. 03. 2019. godine izdala Mišljenje na Nacrt PUP-a Kotor broj 05-11/2019, kojim je konstatovano da predmetni plan nije izrađen u skladu sa Studijom zaštite kulturnih dobara na području Opštine Kotor, sa konkretnim smjernicama za korigovanje istog;
2. Uvidom u dostavljeni korigovani Nacrt PUP-a Kotor utvrđeno je da su pomenute korekcije u najvećoj mjeri sprovedene za Područje dok su za ostali dio Opštine korekcije nedovršene;

3. Uzimajući u obzir da su započete korekcije, u skladu sa gore navedenim mišljenjem može se nastaviti dalja procedura razrade predmetnog Nacrta plana, uz obavezu, da se do javne rasprave sprovede sljedeće:

- a) Kako bi se obezbijedilo očuvanje kulturnog pejzaža potrebno je kartu 08b Uporedna analiza mjera zaštite kulturnih dobara i kulturnog pejzaža sa građevinskim područjem kompletirati za cijelu Opštinu, a naziv karte promijeniti u Karta građevinskog područja sa bližim mjerama i smjernicama za izradu planske dokumentacije nižeg reda;
- b) Za više zone Risna predvidjeti samo namjenu naselje male gustine, a za dalju razradu plana nižeg reda će se koristiti mjere zaštite iz Studije;
- c) U okviru legendi izdvojiti saobraćajnice za koje je potrebno izraditi HIA (procjene uticaja na baštinu) i druge analize i Studije. Takođe je potrebno prostore u okviru Područja i zaštićene okoline za koje su započete procedure za sprovođenje postojeće planske dokumentacije, a uočeno je da isti nijesu u skladu sa Smjernicama i mjerama zaštite kulturnog pejzaža potrebno ih je mapirati i obrazložiti.

Shodno navedenom, ocijenjeno da korigovani Nacrt PUP-a Kotor može ići u dalju proceduru, uz obavezu, da se do javne rasprave koriguju primjedbe u skladu sa tačkom 3 ovog akta, a kroz dalju razradu Plana nastavi saradnja sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara kako bi se isti u potpunosti uskladio sa Studijom zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade PUP-a Kotor.



Dostavljeno:

- Naslovu
- a/a

From:  
Sent:  
To:  
Subject:

Marina Izgarevic  
Thursday, July 23, 2020 9:00 AM  
Ivan Nedovic  
Fwd: Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Begin forwarded message:

From: uzkd <uzkd@t-com.me>  
Date: 22 July 2020 at 14:06:28 CEST  
To: Dragana Cenic <dragana.cenic@mrt.gov.me>, Marina Izgarevic  
<marina.izgarevic@mrt.gov.me>  
Subject: Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Poštovani,

U odnosu na Predlog PUP-a Opštine Kotor koji nam je dostavljen na saglasnost 17.07.2020. godine, a u odnosu na ICOMOS tehničku procjenu dokumenta koji im je dostavljen na razmatranje, obavještavamo vas da je potrebno izmjeniti sljedeće stavke:

1. Ukloniti planirana proširenja gradnje u Stolivu u odnosu na prethodnu verziju predmetnog dokumenta iz 2019. godine koji je proslijeđen UNESCO-u na razmatranje. Navedena proširenja su naznačena u ICOMOS tehničkoj procjeni sa A-C;
2. Izmjeniti oznake za obalni odmak posebno za područja obala južno od Risna na potezu prema Morinju i Perastu, sa posebnim osvrtom na Morinj – postojeće oznake ukloniti i označiti sa 9;
3. Promijeniti oznaku za obalni odmak na zelenoj cezuri Mua – postojeće oznake ukloniti i označiti sa 9;
4. Planirano proširenje gradnje na lokaciji Dražin vrt svesti na postojeću izgrađenost.

U odnosu na Studiju zaštite kulturnih dobara potrebno je izmjeniti sljedeće stavke:

1. Planirani obuhvat naselja u Kostanjici smanjiti na izgrađeno područje i predvidjeti izradu sanacionog plana sa prijedlogom intervencija, kako za objekte tako i za uređenje terena, u svrhu ublažavanja uticaja predmetnog naselja na IUV;
2. Ukloniti kamenolome koji nijesu u skladu sa Studijom i važećom planskom dokumentacijom višeg reda.

Napominjemo, da iako nijesu predmet PUP-a Kotor, posebnu pažnju treba posvetiti odnosu između DSL-ova I PUP-a, planskoj dokumentaciji opština Herceg Novi i Tivat, naročito u dijelu tjesnaca Verige, kao i odnosu PPPN OP I PUP-a Kotor, a u skladu sa na ICOMOS tehničkom procjenom, kao i Izvještajem Reaktivne monitoring misije iz 2018. godine.



Crna Gora  
Uprava za zaštitu kulturnih dobara

PISARNICA MINISTARSTVA ODŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA			
Opis	Broj	Datum	Ime i prezime
04	05/255	28. 07. 2020.	

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

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, Područna jedinica Kotor

Br:05-11/2019 datum, 27.07.2020

Za:Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Predmet: Mišljenje na korigovani Predlog PUP-a Kotor, izrađen jula 2020. godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, za Investitora Vladu Crne Gore

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, u postupku po Zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma za davanje saglasnosti na korigovani Predlog PUP-a Kotor, izrađenog jula 2020. godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma za Investitora Vladu Crne Gore (rukovodilac izrade plana dipl.ing. arch. Mladen Krekić), dostavljen 17. 07. 2020. godine, na osnovu člana 37 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list Crne Gore br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 ), daje sljedeću:

#### SAGLASNOST

Predloženi Prostorno-urbanistički plan opštine Kotor, izrađen je jula 2020. godine od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma za Investitora Vladu Crne Gore (rukovodilac izrade plana dipl.ing. arch. Mladen Krekić).

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je u postupku po Zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma za davanje mišljenja na korigovani Nacrt PUP-a Kotor, izdala pozitivno Mišljenje Nacrt PUP-a Kotor broj 05-11/2019, dana 04. 04. 2019. godine, kojim je ocijenjeno da predmetni plan može ići u dalju proceduru.

U junu 2020. godine Komitet za svjetsku baštinu dostavio je ICOMOS Tehnički pregled Predloženog Prostorno-urbanističkog plana opštine Kotor od 20.05. 2020. godine u kojem su navedene konkretne primjedbe za potrebe korekcije predmetnog plana po pitanju: putne mreže, žičare do tvrđave San Đovani, opsega izgradnje na konkretnim lokacijama i oznaka obalnog odmaka „shodno PPPN-u“ (Prostorni plan posebne namjene za obalsku zonu Crne Gore) na konkretnim lokacijama.

Nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju konstatovano je da je predmetni planski dokument korigovan u skladu sa preporukama iz navedenog ICOMOS Tehničkog pregleda i Studijom zaštite kulturnih dobara na teritoriji opštine Kotor.



Direktor

*Božidar Božović*  
Božidar Božović

Dostavljeno:  
Naslovu  
a/a



ICOMOS Tehnička ocjena

04-351		Prilozi		VI	
04	351	Prilozi	VI	04	351

Lokalitet Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora  
 Država Crna Gora  
 ID lokaliteta 125ter  
 Datum upisa 1979. godina  
 Kriterijumi (i)(ii)(iii)(iv)  
 Predmet Nacrt Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor (april 2019. godine)

Osnovni podaci

Izveštaj zajedničke Reaktivne monitoring misije Centra za svjetsku baštinu i ICOMOS-a koja je realizovana 2018. godine, sadržao je opsežne preporuke u pogledu izmjena u predstojećem nacrtu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, koje je bilo neophodno primijeniti kako bi se izbjeglo dalje nanošenje štete *izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti (OUV)* kao posledice širenja urbanizacije u mjestu svjetske baštine. Preporuke su bile kako uopštene (preporuke misije 11-16) tako i specifične za lokaciju (preporuke misije 21-22, 25-28, 30). Revidirani nacrt *Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor* iz aprila 2019. godine je dostavljen Centru za svjetsku baštinu na davanje komentara u skladu sa preporukom misije br. 16.

Dostavljena dokumentacija

Nacrt Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor, tekstualni dio, knjiga 1 i 2, april 2019. godine (primljen od strane ICOMOS-a 8. aprila 2019. godine).

Mape (sve primljene od strane ICOMOS-a 10. aprila 2019. godine):

- 07a Predviđena namjena područja
- 07b4 Planirana saobraćajna mreža
- 10a Planirana namjena površina u skladu sa GUS

Finalni Aneks SIP ENG 13 mišljenja [Odgovori Vladinog sektora na nacrt] (primljen od strane ICOMOS-a 16. aprila 2019. godine).

Pregled

Tekstualni djelovi nacrtu plana su dugački (227+245 stranica u dvije knjige), sadržaj se donekle ponavlja, a značenje nije uvijek jasno (što je možda posledica kvaliteta prevoda). Plan se oslanja na ključnu dokumentaciju, naročito *Plan za obalno područje* i druge relevantne prostorne planove (sumirani u Dijelu 1), *Studiju zaštite kulturnih dobara* i Izveštaj misije iz 2018. godine, pri čemu se citiraju odjeljci i preporuke, ali se oni ne integrišu u set koherentnih, konzistentnih i jasnih politika zasnovanih na analizi i obrazloženom argumentu. Zbog toga, precizno značenje i namjera teksta plana, strategije budućeg planiranja opštine, nijesu uvijek jasni.

Iako se dokumentom ostvaruje veliki napredak u pogledu rješavanja određenih konkretnih pitanja koja su navedena u izvještaju misije, naročito drastičnim smanjenjem obima prethodno predviđene urbanizacije, ukupnom strategijom treba prepoznati prioritet koji treba dati očuvanju *izuzetnih univerzalnih vrijednosti OUV*. Ključna pitanja su saobraćaj, naročito putevi, i prevladavajući prioritet koji je dat razvoju turizma.

operativno pitanje, Plan treba da identifikuje i očuva dovoljan broj lokacija, kako bi se omogućilo pružanje sveobuhvatnih usluga. Korišćenje suvišne lučke infrastrukture u Lipcima kao terminala za kruzere koji su usidreni na moru čini se razumnim, imajući u vidu da ona može prihvatiti plovila veća od onih koja mogu bezbjedno ploviti do samog Kotora.

Predlozi za drumski saobraćaj (II.83) ostaju neriješeni. Opcije za Jadransku magistralu ostaju (nužno) kao u Planu za obalno područje višeg reda, uprkos snažnoj preporuci misije iz 2018. godine (preporuka 1) da se opcija mosta ostavi po strani i da se trasa riješi na način kojim se izbjegava nanošenje štete OUV (bilo tunelom na Verigarna ili usvajanjem alternativne južne trase). Ukoliko se magistrala izgradi, u bilo kojem obliku, postojala bi alternativna trasa (do trase kroz Kotor) sjeverno pored Morinja čime bi saobraćaj na putu oko unutrašnjosti zaliva bio smanjen. Time bi se smanjila potreba za dugogodišnjom nastojanjem da se napravi tunel obilaznica oko istočne strane Starog grada Kotor i njen nastavak u pravcu sjevera da bi se sastavila sa postojećim priobalnim putem u Orahovcu. Taj projekat ostaje na mapi predloga u okviru nacrtu Plana, obezbjeđujući trasu, iako Smjernice za implementaciju (II.151) obavezuju na izradu studije o ekonomskoj izvodljivosti šeme, a u skladu sa preporukom misije iz 2018. godine, i na ispitivanje alternativnih rješenja prije preduzimanja aktivnosti. Odustalo se od prethodno preambiciozne obilaznice Risan (II.151) u korist lokalnih poboljšanja postojeće infrastrukture, shodno preporuci misije.

Naročito se pozdravlja to što je prihvaćena preporuka misije da se odustane od planova za nove puteve za servisiranje gradnje na jugozapadnoj obali sa svake strane moreuza Verige. Tačno je da neke od postojećih trotoara/pločnika istorijskih puteva sa ove strane zaliva treba zamijeniti, ali je u potpunosti prikladan koncept da ovi putevi treba da ostanu u svom istorijskom obliku, sa manjim poboljšanjima. Trase odgovaraju pejzažu i u velikoj mjeri su ograničene istorijskim zgradama, pa obavezne savremene standarde ne treba nametati.

Dok su utvrđeni troškovi druge infrastrukture koja je potrebna za sprovođenje Plana, troškovi projekata puteva generalno nijesu utvrđeni i, kako je implicitno prepoznato u vezi sa obilaznicom Kotor, potencijalno nijesu prihvativi i štetni su za pejzaž. Smjernice (II.151) uključuju, kao obavezno, razvoj i ocjenu održivog modela integrisanog saobraćaja. Plan treba da obuhvati vremenski okvir ne duži od pet godina za razvoj i usvajanje takvog modela, koji mora biti prihvatljiv i razmotren u kontekstu cijelog područja Boke. Trebalo bi da, između ostalog, utvrdi strategiju za velike intervencije, ili ne, na trasi od Škaljara do Morinja, uzimajući u obzir nacionalnu strategiju za Jadransku magistralu.

## Urbanizacija

Prekomjerna urbanizacija usljed neadekvatnih prethodnih prostornih planskih dokumenata je prepoznata kao najveća prijetnja za OUV ovog mjesta svjetske baštine (II.12). Smjernice (II.151) i predlozi mapa se bave ovim pitanjem i generalno obuhvataju preporuke misije iz 2018. godine, uključujući mjere sanacije na Kostanjici. Preostali prostori između naselja se štite, zone određene za „naseljavanje“ (stambena izgradnja) smanjene su i više nijesu uključeni novi putevi za omogućavanje takve gradnje. Stambena gradnja je ograničena na malu gustinu, a u okviru Dobrote „spratnost novoplaniranih objekata se ograničava visinom linije odraslog drveća“. Ovo je u pravom duhu, ali treba postaviti određene čvrste metričke granice na osnovu realnih visina koje dostižu autohtone vrste drveća. U tački 1.26, Plan sugerše da su u okviru lokacije neophodne „precizne smjernice za arhitektonsko oblikovanje objekata“. To je tačno i bilo bi poželjno da se u okviru Plana utvrdi mehanizam i vremenski plan njihove izrade.

Mape koje čine dio Plana daju najjasniju, vjerovatno definitivnu, konstataciju o tome šta će biti dozvoljeno, makar u horizontalnoj ravni. Razmjera mape „Planirana namjena površina“ za naselja u sjevernom dijelu zaliva je suviše mala (1:25.000) da bi se predložilo u bilo kojem detalju povezali sa postojećim pejzažom. Planom je određena mogućnost „obalnog odmaka“ (100 m od obalne linije) u 9 kategorija koje se kreću od 1 - izgrađena obala, do 9 - nema adaptacije. Ostatak zone 1000 m od obalne linije se nalazi u Obalnoj zoni „planiranoj za razvoj turizma“ (II.70; II.150-1), a koja može biti van postojećih naselja, iako se „pravila Plana“ primjenjuju na njih i ona nijesu dozvoljena u Centralnoj zoni<sup>2</sup> (uključujući mjesto svjetske baštine; II.150-1). Postoji izuzetak ukoliko je Vlada potpisala državne ugovore ili ugovore o zakupu i izgradnji. Nije jasno da li neki od navedenih postoji u mjestu svjetske baštine, ali nije prikazan u planovima „predviđene namjene“; ako postoje, trebalo bi ih naznačiti.

### Posebna naselja

Komentari o posebnim naseljima su sljedeći (bez ponavljanja gorenavedenih komentara o putevima):

#### 07a Planirana namjena površina

Za Morinj su uzeti u obzir komentari misije (preporuka 21) kroz veliko smanjenje predloženog širenja zone naselja, mada će i dalje biti potrebna individualna HIA procjena uticaja na baštinu za određene predloge u naznačenim zonama. Većina zemljišta koje je predloženo za objekat za smještaj osoblja koji je predložio ADC Herceg Novi nalazi se van te zone. Obalna zona od 100 m je označena sa „3“, „moguća adaptacija uz korišćenje urbanističkih kriterijuma“; ova zona je osjetljiva, a implikacije ove oznake su nejasne i potencijalno problematične.

**Kostanjica:** Zahtjevi za sanaciju (II.137, 152) su dobrodošli u skladu sa preporukom 22 misije (mada je nejasan mehanizam realizacije, način na koji će se ostvariti). Ali, na mapi predloga je kao „naseljena zona“ i dalje prikazano zemljište zapadno od svake od dvije nedavno izgrađene zone, koje je prikazano kao takvo na slici 19 Izvještaja misije i na osnovnom nivou mape predloga. To je suprotno preporuci 22 misije. Svako značajno širenje izgrađene zone, kako je navedeno krajem 2018. godine, može samo nanijeti dodatnu štetu i treba ga isključiti.

**Lipci:** Nekadašnji lučki objekti su u principu dobra lokacija za novi turistički objekat/lokalnu luku za kruzere (vidi pod „saobraćaj“ iznad), ali zahtijeva veoma visok standard kontekstualnog projektovanja.

**Risan:** Sjeverni dio „naseljene zone“ obuhvata značajnu površinu koja, 2018. godine, jedva da je imala nešto više od sporadičnih dvospratnih kuća među preostalim poljoprivrednim terasama. Ovdje postoji potencijal za određeno popunjavanje „male gustine“ (i predložene turističke objekte), ali opšta urbanizacija ili oštra granica naselja ne bi trebalo da bude dozvoljena ili ohrabrena kategorizacijom koja, ukoliko se zadrži, treba da bude precizirana.

Označavanje obale južno od Risna sa „3“, „moguća adaptacija uz korišćenje urbanističkih kriterijuma“, treba preispitati (i čini se da je suprotna Smjernici 8,<sup>2</sup> II.162). Ovo područje je zonirano kao „šumsko područje“, neizgrađeno, izuzev nekoliko spomenika (uključujući Manastir Banja) i treba da ostane tako, poput ostatka obale između Risna i Perasta.

<sup>2</sup> Ove smjernice su preuzete iz *Studije zaštite kulturnih dobara* i čini se da je ona obuhvaćena razvojnim smjernicama Prostorno urbanističkog plana kao cjeline.

**Orahovac:** Oznaka „naselja“ obuhvata veliki dio zemljišta koje nije prikazano kao trenutno izgrađeno, većina kojeg je prekrivena drvećem (u ovoj stmoj širokoj dolini), prije nego šibljem na kamenjaru. Ovdje postoji potencijal za popunjavanje, ali dalje od linije obale treba da dominira pokrivač drveća. Smjernice (II.157) prepoznaju njegov značaj, potrebu da se definišu njegovi značajni djelovi i da se poštuju u okviru razvoja. Zaista se sugerije „neophodna izrada novog DUP-a [Detaljni urbanistički plan]“; ali se, pored toga, zaključuje da „građevinske površine ostaju u skladu sa DUP-om, izuzev ovih za koje se pokaže da posjeduju značajan zeleni fond“. Postavljeno u odnosu na definciju proširene i konsolidovane granice naselja, što je predviđeno kao definitivan prostorni plan, to bi u praksi dovelo do veoma velikog testa i predstavljalo bi izvor nesigurnosti i konflikta, što treba riješiti kroz Plan u korist značajnog zadržavanja postojećeg pokrivača drveća, prije usvajanja nacrta.

*10a GUS Planirana namjena površina; 1:5.000 koja obuhvata južni dio Zaliva<sup>3</sup>*

**Dobrota:** Smanjenje definisane „naseljene zone“ u poređenju sa ranijim planovima je dobrodošlo; ali od poteza oko „Apartmana Buena vista“ sjeverno do „Boka Heights“, nekadašnja terasasta površina, istočno od E80, uglavno dobro pokrivena drvećem i trenutno malo izgrađena, obuhvaćena je i servisiraće se pomoću dva nova lokalna puta. Ovo područje je obuhvaćeno sličnom odredbom kao i Orahovac u pogledu zelenih površina koje se „zadržavaju planskim rješenjem“ (II.158). Velike neizgrađene površine koje se nalaze ovdje i koje su predložene za „naselja“ treba smanjiti, a naročito u ovoliko velikom obimu. „Zelene površine“ koje se zadržavaju u okviru naseljene zone treba jasno postaviti.

**Škaljari:** Predviđeno formiranje zapadne petlje od E80 do Njegoševe ulice u jugozapadnom uglu zaliva, koja odslikava istočnu trasu do Starog grada, ne predstavlja sporno pitanje za mjesto svjetske baštine (ali nije prikazano na planu predviđene saobraćajne mreže). Ukoliko se dalje ispituju potencijalna rješenja „kratkog tunela“ do kotorskog uskog grla, to može biti prikladna južna početna tačka.

**Muo, Prčanj, Stoliv:** Smanjeno zoniranje „naselja“ je veoma dobrodošlo.

#### Zaključci

Nacr Plan je u značajnoj mjeri na pravom putu, a sa određenim dopunama može servisirati neodložnu potrebu za uspostavljanjem, suštinski kroz mape „planirane namjene površina“, granica izgradnje koje su kompatibilne sa nanošenjem minimalne dalje štete OUV. Međutim, ICOMOS savjetuje da:

- 1 Koja god administrativna sredstva da su potrebna, treba uspostaviti da politike iz ovog Plana (kada se usvoji) imaju prednost u odnosu na Plan obalnog područja, ukoliko su ova dva plana suprotstavljena.<sup>4</sup>
- 2 Zaštita i valorizacija *atributa izuzetne univerzalne vrijednosti* i stavljanje akcenta na potrebu da se izbjegne dalje nanošenje štete tim atributima, treba da bude prioritet i osnovni princip koji usmjerava „rigoroznu kontrolu korišćenja prostora“ i, prema tome, mora se dodati navedenoj listi pretpostavki na kojima se zasniva strategija Plana (II.28).

<sup>3</sup> Mnoga područja su identifikovana kao PUO, ali se ključna odnose na PU, „zone za razvoj predjela“; pretpostavka je da ovi pojmovi imaju isto značenje.

<sup>4</sup> Vidjeti, na primjer, planiranu naseljenu zonu u južnom dijelu zaliva upoređenu u Planu na str. II.191.

- 3 Odjeljak 8, Smjernice za realizaciju planskog dokumenta, treba preurediti u jedinstven, integrisani, logički uređen set jasnih politika, sa eksplanatornim materijalom koji je ograničen na minimum koji je neophodan da bi se te politike podržale.
- 4 Zaključak Odjeljka 8 treba da bude lista dopunskih studija koje su neophodne za rješavanje alternativnih mogućnosti (npr. kotorska obilaznica) ili za obezbjeđivanje tehničkih smjernica (npr. na projektu objekta), sa definisanim vremenskim okvirom i nadležnim akterima za svaku od navedenih stavki.
- 5 Razvoj i ocjena održivog modela integrisanog saobraćaja („obavezno“ shodno II.151) treba da bude prioritet i treba ga za period od pet godina, te planirati njegovu evaluaciju na osnovu definisanih parametara. Mora se planirati u kontekstu cijelog područja Boke i pružiti realnu osnovu za rješavanje neizvjesnosti u vezi sa strateškom mrežom puteva, s obzirom na to da utiče na Kotor i unutrašnjost zaliva.
- 6 Pažnju treba posvetiti predloženim dopunama koje su iznešene u prethodnom tekstu, u odnosu na prostorno planiranje posebnih naselja i površina.
- 7 Prostorne planove za Tivat i Herceg Novi treba hitno revidirati, naročito u vezi sa površinama bočno od Moreuza Verige.

ICOMOS ostaje na raspolaganju državi za dalja pojašnjenja prethodno navedenog ili za pomoć kada je potrebna.

ICOMOS, Charenton-le-Pont  
Decembar 2019. godine

## ICOMOS Technical Review

Property	Natural and Culturo-Historical Region of Kotor
State Party	Montenegro
Property ID	125ter
Date of inscription	1979
Criteria	(i)(ii)(iii)(iv)
Project	Proposed Spatial Urban Plan of Kotor Municipality, 20 May 2020

### Background

The draft *Spatial Urban Plan of Kotor Municipality* was revised following the report of the October-November 2018 joint World Heritage Centre/ICOMOS Reactive Monitoring mission, and that revised *Plan* was the subject of ICOMOS' December 2019 Technical Review. Following further revisions, informed by that Technical Review and the results of public consultation, the proposed plan, dated May 2020, was submitted to the World Heritage Centre for final comment and transferred to ICOMOS on 27 May 2020.

### Documents provided

- Proposed Spatial Urban Plan of Kotor Municipality, textual part (short version), 20 May 2020
- Maps:
  - 07a Planned purpose of areas
  - 07b4 Planned Transport Network
  - 10a1 Planned Purpose of Areas Dobrota
  - 10a2 Planned Purpose of Areas Kotor
  - 10a3 Planned Purpose of Areas Skaljari
  - 10a4 Planned Purpose of Areas Muo
  - 10a5 Planned Purpose of Areas Prcanj
  - 10a6 Planned Purpose of Areas Stoiv

### Overview

In general, the revised plan should provide a sound basis for the future sustainable development of the property, within the context of the Municipality of Kotor, provided that a few areas of settlement expansion beyond those proposed in the 2019 draft are reconsidered, and that certainty and clarity are achieved in the protection of the undeveloped shores between Dobrota and Ljuta, and at Glavati. The inclusion of potential cable car routes to St John's Fortress is problematic; the plan should be amended so as not to imply a commitment to them in advance of understanding their potential effect on the Outstanding Universal Value (OUV).

The development of the strategic road network as it affects Kotor and the inner bay remains to be resolved (and funded) in the medium term and in a wider context, particularly the route of the Adriatic Expressway. The revised tunnel route for a bypass around the city of Kotor could be an acceptable solution to the local problem, provided it reconnects with the existing road network within Dobrota.

As stated in ICOMOS' previous December 2019 Technical Review, the spatial plans for Tivat and Herceg Novi should be revised or superseded by the General Regulation Plan of Montenegro as a matter of urgency, particularly in relation to the areas flanking the Verige Strait.

The Advisory Body provides further advice to the State Party below.

#### Road network

Recommendation 5 of the 2018 mission report stated:

*The feasibility of short tunnel options to by-pass Kotor Old Town should be explored as a medium-long term solution to traffic passing in front of the Old Town, if at-grade management of traffic proves inadequate. The long bypass project for Kotor and Dobrota should be cancelled.*

The 2020 draft plan incorporates a revised proposal for a tunnel to by-pass Kotor, leaving the Vrmac tunnel approach road (E65/E80) on its east side, soon after emerging from that tunnel, with a new road doubling back before entering the rising ground. By swinging further to the east of Kotor Old Town, the proposed tunnel avoids breaking surface at Šcurda, and would emerge above Dobrota, at the foot of the cliff (see Fig. 1). As the summary text states,<sup>1</sup> this route would avoid the problems associated with the previous tunnel proposal in relation to both Skaljari and Kotor itself. While not a 'short tunnel' of the kind discussed in the 2018 mission report,<sup>2</sup> this approach was also contemplated by the Mission. Subject to detailed design, it could be appropriate provided that, on emerging north of Kotor, it is connected back to the road system of Dobrota. Further work is needed on how and where this might be achieved, bearing in mind that it might emerge lower down the slope, rather than at the foot of the cliff.

ICOMOS remains very concerned about the concept of a new road at the foot of the cliff continuing to Ljuta. Although envisaged as running largely above the settlement area, the engineering works (and moving traffic) would have a significant visual impact on the vertical structure of the landscape in views from the sea and across the bay, as well as locally. The harm would be proportionate to the width of the land strip formed by the less steep slopes below the cliff. Since the strip tends to narrow northwards, the further north the new road extends, the greater its visual impact on views across and from the bay will be. Its effect would be most serious in the caesura which meets the shore between Dobrota and Ljuta. By contrast, if a by-pass of Kotor could be connected to the existing main road no further north than the vicinity of Daosine in Dobrota, where the developed land strip is widest, its negative effects could be mitigated by careful design.

As noted in the December 2019 Technical Review of the previous version of the plan, the problems of transport around the bay cannot be solved in the context of this plan alone. As ICOMOS stated in its December 2019 Technical Review:

*'The guidelines (II.151) include as mandatory the development and evaluation of a sustainable integrated transport model. The Plan should include a timetable of no more than five years duration for developing and adopting such a model, which must be affordable and considered in the context of the whole Boka region. It should inter alia settle the strategy for major intervention, or not, in the route from Škaljari to Morinj, taking account of the national strategy for the Adriatic Expressway.'*

---

<sup>1</sup> 1.4.10, p18: 'potentially with low impact on the OUV'.

<sup>2</sup> On p25 and illustrated as fig. 5 of the 2018 mission report.

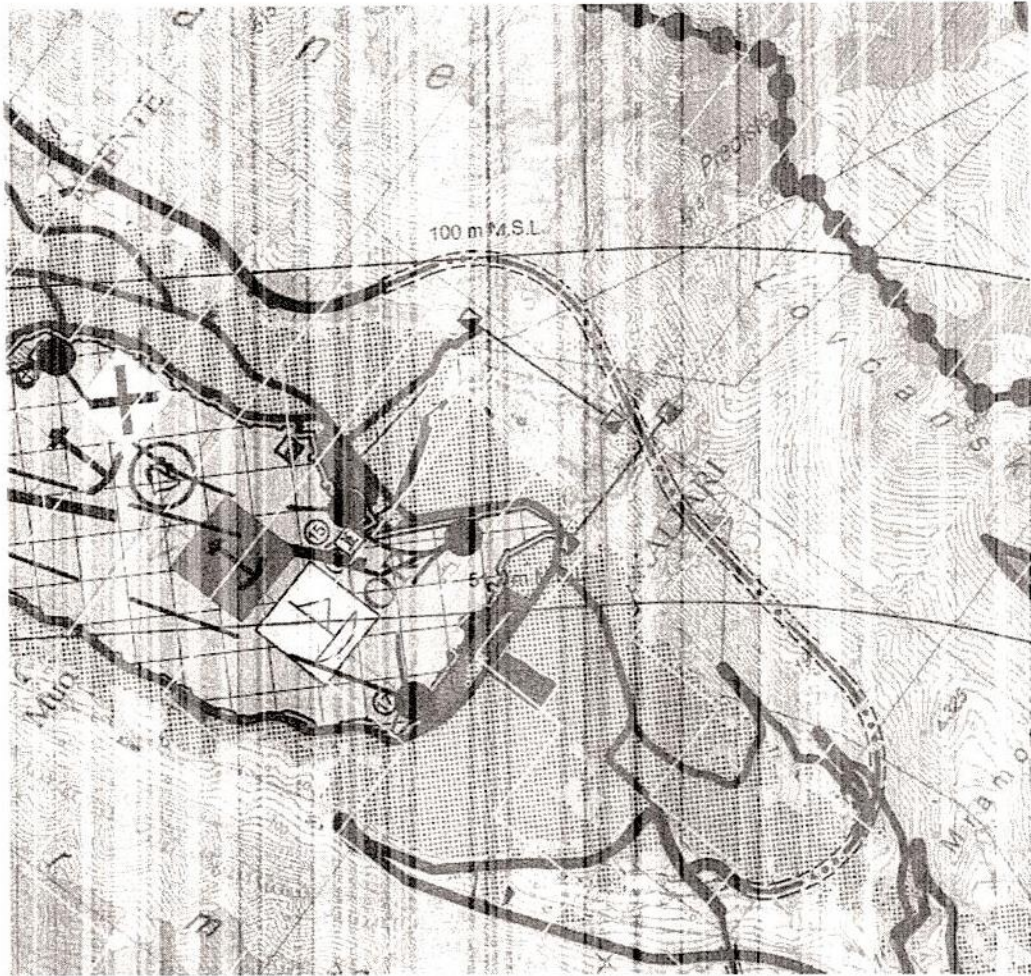


Fig. 1: Extract from Map 07a showing proposed tunnel around Kotor and potential cable car routes to St John's Fortress.

#### Cable cars to St John's Fortress

Map 07a *Planned purpose of areas* shows two potential cable car routes, one presumably up the south flank of the cliff to St John's fortress, and the other (north-south) presumably from the fortress to the plateau to the north (see Fig. 1). Section 1.4.13 of the summary text<sup>3</sup> (under the heading of *Cable car Dub – Kuk – Ivanova Korita – Cetinje*) states:

*The research of the possible cable cars for San Giovanni will be based on a precisely defined procedure by the Law on Protection of the Natural and Cultural-Historical Area of Kotor, the Law on Planning and Construction of Buildings, especially in accordance with the international procedure of the Convention concerning the protection of the World Natural and Cultural Heritage and its operational guidelines, as well as the decisions of the UNESCO Committee.*

<sup>3</sup> On p18.

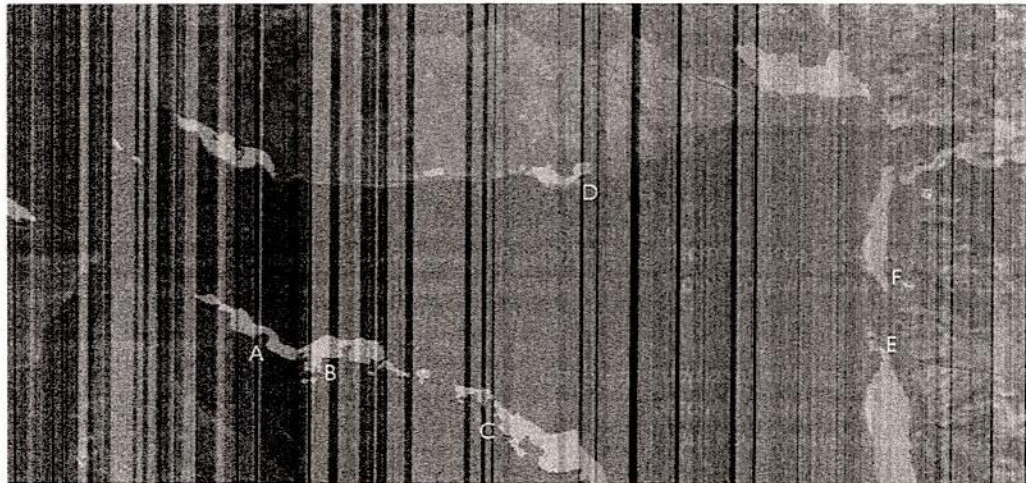


*Emphasizes that in accordance with the procedures for each project idea, it is necessary to prepare a Heritage Impact Assessment (HIA), submit it to the World Heritage Center and act according its report on the proposed document.*

Previous proposals for a cable car to St John's Fortress proved controversial and were withdrawn during the 2018 mission.<sup>4</sup> These proposals are in different locations, and it is not possible to assess their potential impact on OUV based on the very limited information available, namely schematic lines on a small scale map. It would have been preferable to submit to the World Heritage Centre at least the conceptual ideas behind those lines prior to including them in a spatial planning document which will inevitably be assumed to carry considerable weight. They should be omitted from the final version, potentially retaining a text reference to the fact that possibilities for such facilities will be explored during the life of the plan.

#### Extent of development

In general, the extent of development proposed in the plan (and defined on the maps) is similar to that of the 2019 draft. There are minor modifications, many of which seem to reflect construction that has already taken place and is now shown on the base map.



*Fig. 2: Extract from plan showing extent of construction area (yellow) overlaid with extent of construction area previously proposed (blue).*

However, the addition of three significant extensions to the settlement area in Stoliv (Fig. 2, A-C), pushing development further up the slope, is unfortunate, since Stoliv represents the least developed settlement on the south-western shore of Kotor Bay.<sup>5</sup>

The 2018 Mission noted in relation to Drazin Vrt that *'Some additional building is possible here in harmony with the landscape, provided its parameters take account of the lesson of [the large, conspicuous and architecturally assertive] Apartments Natasha.'*<sup>6</sup> But a substantial linear extension to

<sup>4</sup> 2018 mission report, Section 3.2, p27.

<sup>5</sup> See 2018 mission report, p50, recommendation 26: *'The emerging spatial plan should tightly constrain future development in Muo, Prèanj and Stoliv, so that the historic landscape character of the area remains legible....'*

<sup>6</sup> 2018 mission report, p53.

the settlement area on the east side of the existing developed area (Fig 2., D), added to the 2020 draft, should be reconsidered in favour of more modest infill and consolidation of the settlement.

#### **The designation of the Coastal Offset 'according to SPSPCZME' (Special Purpose Spatial Plan for the Coastal Zone of Montenegro)**

The legend on the 2020 General Urban-planning Solution (GUS) states that the designation of the 100m coastal offset is 'according to SPSPCZME'. While aware that higher level plans normally have precedence over local, smaller-scale ones, this situation leads to concern about ambiguity and uncertainty, which, in the context of the World Heritage property, ICOMOS would expect to be eliminated through amendments to the SPSPCZME to avoid conflict with the emerging Kotor plan. That was conclusion 1 of ICOMOS' December 2019 Technical Review. In this Technical Review, ICOMOS pointed specifically to a section of coast in **Morinj** designated '3' (i.e. 'possible adaptation with the use of urbanistic criteria') and to another section, similarly designated, along the largely undeveloped coast south of **Risan**. Despite no specific delineation of development areas, this designation (outside a caesura) appears to allow the building of facilities for tourism, of public interest, for activities related to the sea, or housing. This apparent contradiction should be eliminated by altering the designation.

There are particular problems in relation to two areas designated in the SPSPCZME as 'flexible caesura'. The first concerns the coast north of **Dobrota** (see Fig. 2, E-F, Fig. 4). On the SPSPCZME, the gap between **Dobrota and Ljuta** is designated as '9' (i.e. construction prohibited), this equating to the coastal frontage of the 'flexible caesura', with **Ljuta** itself designated '2', where it is possible to build in accordance with the Spatial Plan (and which is already built up). These designations remain appropriate. On the smaller-scale 2019 Planned Intended Purpose plan both were designated (inappropriately, and not in accordance with the SPSPCZME) '2', and that remains the case on the 2020 version and the GUS. These should return to conformity with the SPSPCZME, with the 100m zone between the white arrows on Fig. 3 reverting to '9'.

Because the 100m zone designations were not shown on the 2019 draft GUS, and the area was shown without development allocations, this discrepancy was not obvious. On the 2020 GUS, the gap is proposed to be narrowed by designation of large sites on either side for tourist development, with that on the north subsuming, but extending considerably beyond, an existing commercial development. These allocations appear to propose development up to the boundaries of the green caesura ('flexible' rather than 'strict' regime) established in principle in the SPSPCZME using a very broad dashed line, but at detailed level narrowed towards the coast to accommodate them. This seems perverse, when surely the concept of the caesura designation was to preserve the surviving link between the sea and the landscape behind it. The 2020 draft unfortunately makes the purpose of that detailed definition of the caesura on the 2019 plan clear. This is not acceptable. The designation of the gap between the settlements of **Dobrota and Ljuta** must be modified to conform with the SPSPCZME, in order to maintain the gap between the settlements as proposed on the 2019 GUS, following recommendation 28 of the 2018 mission report.

Of equal concern, although following the designation on the SPSPCZME, is the designation of the frontage of the undeveloped coast at **Glavati** as '6' (i.e. 'possible adaptation for projects of public interest with additional measures'), including for tourism (Fig. 4). This must be '9', no adaptation, to remove the ambiguity. The 'flexible regime' (*fleksibilan režim*) designation of the caesura at **Glavati**, transferred from the indicative boundaries on the SPSPCZME, appears completely arbitrary in relation to the land use allocation on the GUS plan as now proposed, yet curiously convoluted compared to the 2019 previous draft. If these designations (and that between **Dobrota and Ljuta**) were 'flexible' in

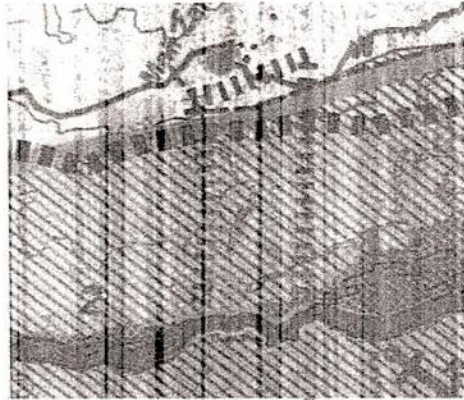
the SPSPCZME, then it would be expected that they should be given precision through the current process of making and adopting the subsequent, larger scale GUS plan. The flexible caesura at Glavati should include most of the landscape designated 'PU' on the GUS. The flexible caesura to the south (also shown on Fig. 4) should be similarly defined.

ICOMOS remains at the disposal of the State Party for further clarification on the above or assistance as required.

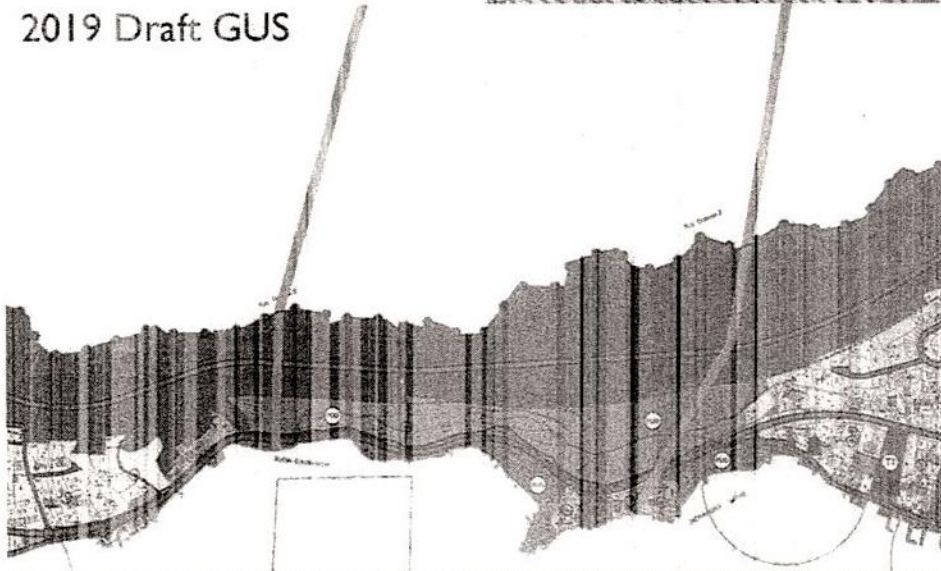
ICOMOS, Charenton-le-Pont  
June 2020

Annexe: Figures 3 and 4

Extract from  
Coastal Plan, Sheet 18,  
'space use regime'



2019 Draft GUS



2020 Draft GUS

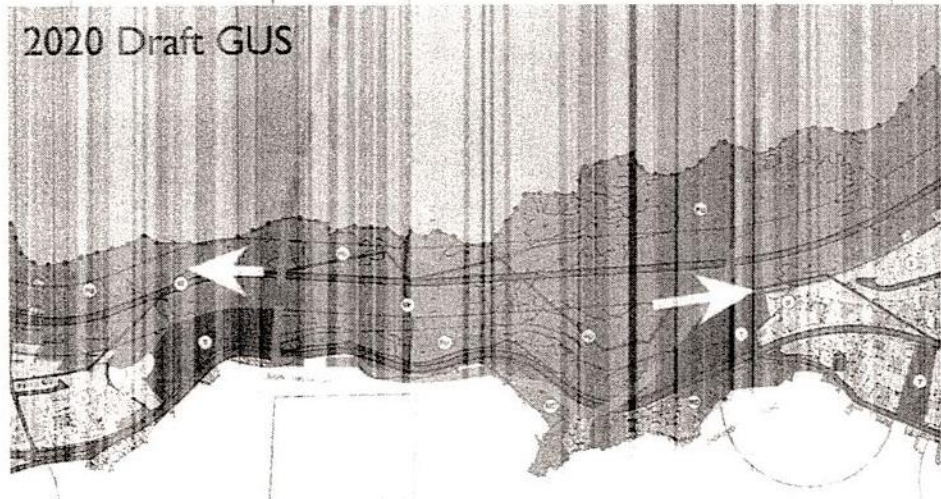
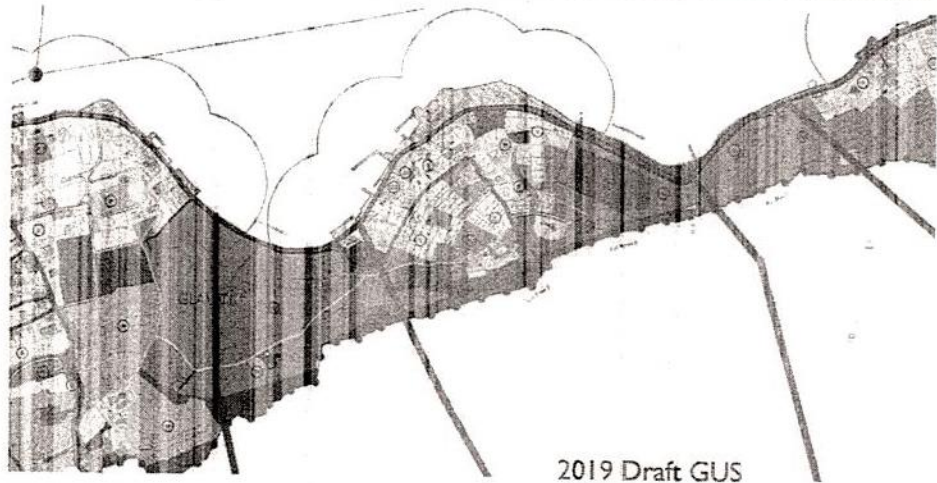
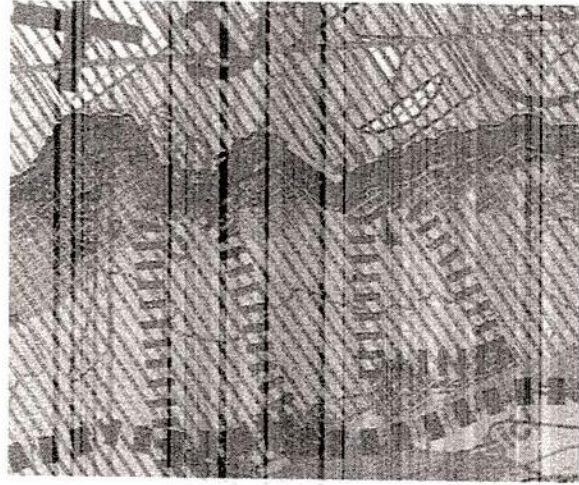
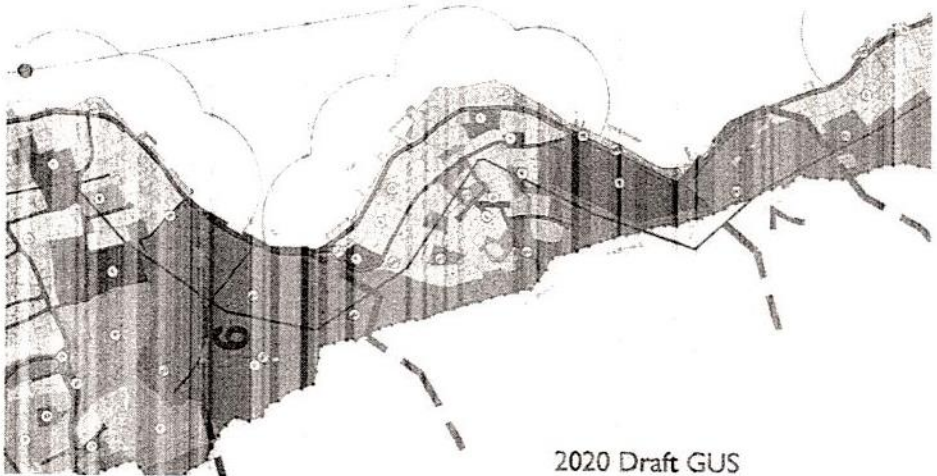


Fig. 3: Dobrota/ Ljuta gap: Extracts from SPSPCZME (i.e. the Coastal Plan), GUS 2019, GUS 2020. White arrows indicate extent of Coastal Offset designation '9' on the coastal plan; colour of caesura designation altered for clarity.

Extract from  
Coastal Plan, Sheet 18,  
'space use regime'



2019 Draft GUS



2020 Draft GUS

Fig. 4: Glavati: Extracts from the SPSPCZME (i.e. the Coastal Plan), GUS 2019, GUS 2020