



Broj: 06-333/25-10062/8

Podgorica, 20.03.2026. godine

JOVIĆEVIĆ ZLATKO

KOTOR
Dobrota bb

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine izdalo Vam je urbanističko-tehničke uslove broj 06-333/25-10062/7 od 09.10.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u okviru površine za turističko naselje – T2, na urbanističkoj parceli UP 146, zona B, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 1“ - Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutorine („Službeni list Crne Gore“, br. 62/18), opština Herceg Novi.

Shodno članu 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25), a u vezi sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23), uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organ i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica.

U postupku pribavljanja posebnih uslova, Ministarstvo je Upravi za zaštitu kulturnih dobara aktom br.06-333/25-10062/7 od 01.09.2025. godine, uputilo nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u okviru površine za turističko naselje – T2, na urbanističkoj parceli UP 146, zona B, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 1“ - Rt Kobilica – Njivice – Ušće Sutorine („Službeni list Crne Gore“, br. 62/18), opština Herceg Novi, radi izdavanja **konzervatorskih uslova**, u skladu sa citiranim članom 74 stav 5 Zakona. Tražene konzervatorske uslove ovom ministarstvu trebalo je dostaviti u roku od 15 dana prijema navedenog dopisa, što u konkretnom nije ispoštovano, nakon čega su urbanističko-tehnički uslovi izdati u skladu sa članom 74 stav 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23)

Međutim, Uprava za zaštitu kulturnih dobara – Područna jedinica Kotor, dostavila je ovom ministarstvu akt br.UP/I-05-878/2025-3 od 12.03.2026. godine, u kojem je navedeno da se nijesu stekli uslovi za izdavanje traženih Konzervatorskih uslova, dok se ne izradi Procjena uticaja urbanističke zone B (kako je navedeno u DSL „Sektor 1“), na kulturnu baštinu (HIA).

Prilog: Akt broj: UP/I-05-878/2025-3 od 12.03.2026. godine
Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore – Područna jedinica Kotor

DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarović Pavićević

Obradila
Branka Petrović, samostalna savjetnica I

Branka Petrović



M. Pavićević



Uprava za zaštitu kulturnih dobara
Područna jedinica Kotor

85330 Kotor, Crna Gora
tel: +382 32 302 572
e-mail: uzkd.kotor@uzkd.gov.me

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Broj: UP/1-05-878/2025-3

Primljeno: 16. 03. 2026				
Org. jed.	Upr. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/25-		10062/7		

12.03.2026. godine

Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine,
Podgorica

Postupajući po Vašem zahtjevu, br. 06-333/25-10062/7 od 01.09.2025. godine, dostavljen dana 10.09.2025. godine i zavedenog pod brojem UP-05-878/2025-1, za Mišljenje na UTU - za izradu tehničke dokumentacije dokumentacije za izgradnju turističkog naselja - T2, u zoni B, na UP146 koju čine kat.par. 5948/1, 5948/8, 5948/16, 5948/17, 5948/18, 5948/19, 5948/20 i 5948/21 KO Sutorina u zahvatu DSL „Sektor 1“ Rt Kobilja-Njivice-ušće Sutorine opština Herceg Novi, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, nakon uvida u dostavljenju i raspoloživu dokumentaciju, konstatuje sljedeće:

- Član 18a glasi:

Pojedinačna procjena uticaja na baštinu

Član 18a

- U okviru Područja Kotora i zaštićene okoline, organ nadležan za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, odnosno glavni gradski arhitekta, dužan je da prije izdavanja urbanističko-tehničkih uslova, odnosno prije izrade projektnog zadatka za planski dokument odnosno urbanistički projekat, organu uprave nadležnom za zaštitu kulturnih dobara (u daljem tekstu: Uprava) podnese zahtjev o potrebi sprovođenja postupka izrade Pojedinačne procjene uticaja na baštinu (u daljem tekstu: Pojedinačna procjena), zasnovane na ICOMOS smjernicama za izradu Procjene uticaja na baštinu za mjesta Svjetske kulturne baštine (u daljem tekstu: ICOMOS smjernice).
- Područja i lokaliteti u zahvatu zaštićene okoline Područja Kotora, za koje treba pokrenuti proceduru izrade Pojedinačne procjene određuju se posebnim aktom Uprave.
- Uz zahtjev iz stava 1 ovog člana dostavlja se nacrt urbanističko-tehničkih uslova, odnosno nacrt projektnog zadatka.
- Uprava je dužna da u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva iz stava 1 ovog člana obavijesti podnosioca zahtjeva o potrebi sprovođenja Pojedinačne procjene.
- Pojedinačnu procjenu izrađuje stručni tim koji obrazuje Uprava na zahtjev investitora, odnosno organa koji vrši poslove na izradi urbanističkog projekta.
- Sastavni dio zahtjeva iz stava 5 ovog člana čini idejno rješenje, odnosno nacrt urbanističkog projekta.
- Za izradu Pojedinačne procjene Uprava obrazuje stručni tim u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva iz stava 5 ovog člana.
- Stručni tim je dužan da izradi predlog Pojedinačne procjene, zasnovane na ICOMOS smjernicama i dostavi ga Upravi, u roku od 90 dana od dana imenovanja stručnog tima.

- Ukoliko stručni tim ne izvršava obaveze definisane rješenjem o imenovanju, Uprava može imenovati novi stručni tim.
- Predlog Pojedinačne procjene izrađene od strane stručnog tima, u okviru Područja Kotor, Uprava po pravilu dostavlja Crnogorskoj nacionalnoj komisiji za UNESCO, radi pribavljanja mišljenja od strane UNESCO-a.
- Crnogorska nacionalna komisija za UNESCO dostavlja Upravi izvještaj - mišljenje UNESCO.
- Uprava donosi Pojedinačnu procjenu, u okviru Područja Kotor, ako je postupljeno u skladu sa ICOMOS smjernicama i pozitivnim mišljenjem UNESCO.
- Uprava donosi Pojedinačnu procjenu za zaštićenu okolinu, izrađenu od strane stručnog tima u skladu sa ICOMOS smjernicama.
- Pojedinačna procjena se primjenjuje u cjelosti.
- Uprava može investitoru naložiti mjere za korekciju uočenih nedostataka u svim fazama izrade projekta, kao i mjere za njihovo uklanjanje ili ublažavanje.
- Investitor je dužan da primijeni mjere iz stava 15 ovog člana.

• Shodno Nacrtu urbanističko – tehničkih uslova:

1. Shodno poglavlju -. OPŠTI USLOVI UREĐENJA PROSTORA, Državne studije lokacije "Sektor 1":

"Za područje zahvata DSL-a "Sektor 1-Rt Kobilja-Njivice- Ušće Sutorine" obavezujuća je izrada Procjene uticaja na baštinu u skladu sa Izmenama i dopunama Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno –istorijskog područja Kotor, čl 18 i 18 a, kojom će biti precizno definisani i preispitani urbanistički parametri i kapaciteti dati u poglavlju Analitički podaci kao i na grfičkim priložima, Plan parcelacije i Plan regulacije i nivelacije.

- o Izradi projektne dokumentacije treba da prethodi izrada Procjene uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu (HIA - Heritage Impact Assessment).
- o Procjenu uticaja treba raditi za tri urbanističke zone, za zonu A, B i C.

U okviru istog poglavlja takođe se napominje da su predmetnim planom predloženi maksimalni urbanistički parametri, a konačne gabarite rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih objekata će utvrđivati Uprava za zaštitu kulturnih dobara na osnovu rezultata Procjena uticaja planiranih objekata na prirodnu i kulturnu baštinu.

2. Predmetni prostor u obuhvatu Državne studije lokacije "Sektor 1" - Rt Kobilja - Njivice - ušće Sutorine", Zona B nalazi se u južnom dijelu KO Sutorina, iznad naseljenog dijela lijeve obale, ulaza u Bokokotorski zaliv koji čini integralni dio Zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotor upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a.
3. Opisani prostor predstavlja neizgrađenu zelenu površinu ispod puta na UT 146, površine 4.828 m² koja se sastoji od katastarskih parcela broj 5948/1, 5948/8, 5948/16, 5948/17, 5948/18, 5948/19, 5948/20 i 5948/21 sve KO Sutorina. Shodno

ukupnoj površini parcele i propisanim maksimalnim parametrima može se zaključiti da se planirana gradnja ne uklapaju u urbanu matricu naselja Sutorine;

4. U okviru Zone B, Državne studije lokacije "Sektor 1" - Rt Kobilica - Njivice - ušće Sutorine, nalazi se naseljska struktura sa privatnim stambenim zgradama, Turističkim naseljima i hotelskim kompleksom u njenom južnom dijelu. Shodno važećem planu, predmetna parcela se nalazi u ovuhvatu urbanističke zone B i predstavlja jednu od 13 urbanističkih parcela sa namjenom T2, koje su planirane na neizgrađenom prostoru. Predmetna parcela nalazi se u okviru prostora koji je u predhodnim planskim dokumentom PPPN MD bio planiran kao naseljska struktura.
5. Shodno poglavlju 3.8 *Upravljanje tampon zonom* Zvaničnog Izvještaja reaktivne monitoring misije Centra za Svjetsku Baštinu UNESCO-a/ICOMOS-a za dobro Svjetske baštine Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora:

Dok je gradnja u malom naselju Njivice, preko puta Forte Mare, uglavnom bila duž obalne linije, grupa stambenih zgrada u izgradnji 2016. godine a još nezavršena u 2018. godini, izgrađena je na strmoj padini između dva puta, sa sličnim efektom (ali manjeg obima) kao u Kostanjici (slika 52), i na štetu delikatnog odnosa između naselja i predjela uopšte a naročito pogleda sa tvrđave. Zgrade u izgradnji dalje prema zapadu takođe su visoko na padini ali su raširene horizontalno. Ne treba dozvoliti da išta od ovoga postane presedan za buduću gradnju.

Uzimajući u obzir gore navedeno, kao i to da predmetna UP146, koju čine kat.par. 5948/1, 5948/8, 5948/16, 5948/17, 5948/18, 5948/19, 5948/20 i 5948/21 KO Sutorina u zahvatu DSL "Sektor 1" Rt.Kobilica-Njivice-ušće Sutorine opština Herceg Novi, Zona B predstavlja dio planirane urbanizacije veće razmjere (13 urbanističkih parcela sa objektima koji se ne uklapaju u urbanu matricu naselja Sutorine), može se zaključiti da se nijesu stekli uslovi za izdavanje traženih Konzervatorskih uslova, dok se ne izradi Procjena uticaja urbanističke zone, B (kako je navedeno u DSL "Sektor 1"), na kulturnu baštinu (HIA) u skladu sa navodom iz tačke 1 ovog akta.


Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:
- Naslovu;
- u spise predmeta.