

Komitet za Svjetsku baštinu
Centar za Svjetsku baštinu, UNESCO
Mechtild Rössler, direktorka sektora za baštinu i Centra za Svjetsku baštinu

Međunarodni savjet za spomenike i spomenička područja - ICOMOS
ICOMOS Međunarodni sekretarijat
Toshiyuki Kono, predsjednik

Poštovani,

Obraćamo Vam se, pozivajući se na član 172. „Operativnih smjernica za primjenu Konvencije o Svjetskoj baštini“, vezano za trenutno zabrinjavajuće stanje Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora (u daljem tekstu Područje Kotora), koje se nalazi na Listi Svjetske baštine od 1979. godine.

Upoznavši se sa „Izvještajem o stanju“ za Područje Kotora za 2017. godinu, koji je Crna Gora podnijela Komitetu za Svjetsku baštinu, a koji se može naći na vašoj web stranici, smatramo da su informacije u tome dokumentu date na način koji ne oslikava u potpunosti stanje zaštićenog područja i smatramo da je neophodno, da biste donijeli prave odluke, da imate potpunu sliku stanja između dva zasjedanja. U nastavku pisma Vam dostavljamo dodatne informacije slijedeći navode „Izvještaja o stanju“.

- Iako je Vlada Crne Gore na osnovu Akcionog plana koji je donijela u februaru 2017. godine na sjednici od 30.03.2017. donijela „**Odluku o zabrani gradnje na dijelu prostora u granicama Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora do donošenja Prostorno-urbanističkog plana opštine Kotor**“ **gradnja na terenu realno nije zaustavljena**, o čemu svjedoče brojna otvorena gradilišta. Iako se obrazlaže da se grade samo objekti za koje je građevinska dozvola izdata prije stupanja na snagu odluke Vlade o zabrani gradnje, te intervencije su veoma značajne i ostavljaju velike posljedice na prostor Područja Kotora.
- Jedna od najproblematičnijih je trenutna gradnja u **Dobroti**, posebno u zoni **Kamp**, gdje se uz samu obalu gradi turističko-apartmansko naselje, a u gornjoj zgrade za stanovanje velikih površina sa po 5 etaža. Ovo je bila jedna od rijetkih sačuvanih zelenih površina između tradicionalnih grupacija kuća u obalnom djelu Dobrote, gdje se među stoljetnim hrastovim stablima nalazio prizemni objekat auto-kampa iz 60-tih godina XX vijeka. Iako je u konzervatorskim uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara iz januara 2014. definisano da postojeća stabla treba čuvati i graditi na prostoru između njih i da spratnost objekata može biti maksimalno prizemlje, iako je od strane stručnjaka iz Boke u martu 2015. podnijeta Inicijativa za pravnu zaštitu kompleksa Auto-kampa u Dobroti, objekat je srušen u aprilu 2015., skoro sva stoljetna stabla su posječena i počelo se sa izgradnjom turističkog naselja. U zoni tog turističkog naselja nazvanog **Dobrota Palazzi** uz samu obalu se grade hotel sa vilama kao i „privatna plaža sa lounge“¹. (fotografije u prilogu – Aneksi II i III)

Posljedica ovako kapacitiranog naselja (ukupne bruto građevinske površine 8.194,80 m²) je i namjera da se ispred njega izgradi vještačka plaža, nasipanjem nekoliko hiljada metara kubnih pijeska u dužini od 120 metara i izgrade dva lukobrana dužine 30 metara. Ovakva intervencija izazvala bi promjenu linije obale ali i njenog karaktera, jer na ovom dijelu obale zaliva koji je prevashodno stjenovit, i kojeg karakteriše sistem ponti i mandrača, nije nikada bilo ovakvih plaža. To je suprotno odredbama čl. 18 Zakona o zaštiti Prirodno i kulturno-istorijskog područja

¹ Navodi sa web sajta Dobrota Palazzi: <https://dobrotapalazzi.com/#x>

Kotora u kome se navodi da "U okviru Područja Kotora ne može se mijenjati postojeća linija i vršiti nasipanje morske obale, osim u slučaju njene rehabilitacije i revitalizacije, u skladu sa zakonom". (fotografije u prilogu – Aneks IV) Smatramo da je najveća opasnost to što ovaj "incident u prostoru" može pokrenuti lančanu reakciju u vidu sličnih intervencija na mnogim drugim lokacijama u okviru Područja Kotora.

- Iako se u Odluci Komiteta za Svjetsku baštinu br. 40 COM 7B.54 iz 2016. godine zahtijeva od State Party da se zaustavi dalja izgradnja u naselju **Kostanjica**, danas je naselje veće nego u vrijeme donošenja pomenute Odluka Komiteta, a u Opštini Kotor su pristigli novi zahtjevi za izdavanje građevinskih dozvola za još 21 novi objekat. (fotografije u prilogu – Aneks V)
- Iako se u Odlukama Komiteta za Svjetsku baštinu: 40 COM 7B.54 iz 2016. godine zahtijeva od State Party „to undertake an independent HIA, in line with the ICOMOS Guidance on HIAs for Cultural World Heritage Properties, for the **tourist facility at Glavati - Prčanj** for which a Local Study of Location has been adopted“ Opština Kotor je 27.03.2017. raspisala *Međunarodni anonimni konkurs br 2. za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje za turistički objekat kategorije 5 zvjezdica, na urbanističkoj parceli up6, blok 2, u zahvatu lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“².*

Iako je u samom raspisu konkursa navedeno da:

„Ukoliko sveobuhvatna nezavisna Procjena uticaja na kulturnu baštinu-HIA, koja će se raditi za PUP Kotor, kao i nezavisna HIA za planirani turistički kompleks pokazu da je izgradnja turističkog kompleksa prihvatljiva, Uprava za zaštitu kulturnih dobara će izdati Konzervatorske uslove u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara. Ukoliko se investitor opredjeli da izrađuje tehničku dokumentaciju u skladu sa navedenim smjernicama, ista će morati morati da bude upotrebljena sa predhodno navedenim Procjenama (sveobuhvatna nezavisna Procjena uticaja na kulturnu baštinu-HIA i nezavisna HIA za planirani turistički kompleks), pa i u slučaju da se ovim Procjenama ne dozvoljava gradnja na predmetnoj lokaciji.“

smatramo da je problematično što je konkurs uopšte raspisan prije izrade HIA i izdavanja konzervatorskih uslova za ovu lokaciju, i što je žiri uopšte razmatrao rješenja i dodijelio nagrade radovima čijom bi se realizacijom očigledno narušili atributi izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora (u pitanju je turističko naselje ukupne površine oko 40 000 m²). U prilogu dostavljamo ilustracije radova sa arhitektonskog konkursa, uključujući i rad koji je dobio prvu nagradu. (fotografije u prilogu – Aneksi VI i VII)

U međuvremenu je 25.01.2018. firma Hexagon Investments d.o.o., trenutni vlasnik zemlje na Glavatima, podnijela Ministarstvu održivog razvoja i turizma zahtjev za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izmještanje postojećih kablovskih vodova. U ovom zahtjevu se navodi: „Firma Hexagon Investments d.o.o. Podgorica je vlasnik zemljišta koje se nalazi na urbanističkoj parceli UP6 i UP5, Blok 2 u zahvatu Lokalne studije lokacije "Glavati-Prčanj" opština Kotor. Na predmetnom zemljištu naša kompanija planira izgradnju hotela-rezorta, kategorije 5 zvjezdica, vrijednost projekta EUR 150 miliona.

²

Materijal koji je vezan za ovaj konkurs nalazi se na web sajtu Opštine Kotor:

- Raspis konkursa: <http://kotor.me/me/vijesti/sekretarijat-za-urbanizam-gradjevarstvo-i-prostorno-planiranje/konkurs-glavati>
- Izvještaj žirija: <http://kotor.me/me/vijesti/sekretarijat-za-urbanizam-gradjevarstvo-i-prostorno-planiranje/konkurs-glavati-zapisnik-i-izvjestaj>

Prije nego što pokrenemo planiranu investiciju na ovom građevinskom zemljištu, potrebno je izmještanje postojećih 10kV kablovskih vodova koji prelaze preko naših privatnih katastarskih parcela....³

Krajem marta 2018 **već su počeli pripremni radovi** na izmještanju kablova, iako HIA za ovu lokaciju nije urađena i nije podnijeta Komitetu za Svjetsku baštinu, , kao ni projektna dokumentacija dostavljena na saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara. *(fotografije u prilogu – Aneks VIII)*

- **Studija zaštite kulturnih dobara na području Opštine Kotor** je završena u maju 2015. godine ali zvanično je donijeta je tek 28. novembra 2017. U međuvremenu (2015 – 2017) su realizovane aktivnosti, odnosno izgrađeni lokaliteti, koje su u suprotnosti sa mjerama iznijetim u Studiji.

U periodu od kad je završena do kad je donesena Studija zaštite kulturnih dobara na području Opštine Kotor (2015 – 2017) usvojen je planski dokument koji omogućava izgradnju na Glavatima (Lokalna studija lokacije Glavati-Prčanj), izgrađen je objekat na lokalitetu Turski rt kao i već pomenuto turističko naselje na lokalitetu Kamp u Dobroti, što je sve u suprotnosti sa mjerama definisanim u Studiji. *(fotografije u prilogu – Aneks IX)*

- U prostoru su već vidljive i **negativne posledice implementacije DUP Dobrota**, koji u gornjoj zoni Kampa predviđa površine za stanovanje tzv. srednje gustine - sa po 5 etaža, i za koji je *Studija zaštite kulturnih dobara na području Opštine Kotor*, urađena u maju 2015. već tada predložila donošenje odluke o zabrani gradnje. *(fotografije u prilogu – Aneksi I, II, III)*
- U „Izveštaju o stanju“ za Područje Kotora koji je podnijet Komitetu za Svjetsku baštinu u aneksu dokumenta poslata je **Studija zaštite kulturnih dobara na području Opštine Kotor bez ilustracija** (fotografija i crteža) kao i grafičkih priloga – 21 mape koje su njen sastavni dio. Smatramo da su grafički prilozi neodvojivi dio Studije jer su na njima po prvi put mapirani atributi izuzetne univerzalne vrijednosti kao i mjere zaštite za cijelo Područje Kotora, tj. da samo tekstualni dio Studije ne predstavlja potpuni dokument.
- Izrađena je i **Procjena uticaja na baštinu/ Heritage Impact Assessment-HIA** koja je imala za cilj da se ocijeni uticaj aktuelnih planskih dokumenata i koju je Vlada Crne Gore usvojila 10. novembra 2017., i to **prije nego je donesena Studija zaštite kulturnih dobara** za to područje.

Pitanje koje se nameće kada je riječ o HIA je: kako je Vlada Crne Gore mogla usvojiti ovaj dokument prije nego što je podnijet Centru za Svjetsku baštinu, kako bi bio pregledan od strane savjetodavnih tijela iako je Odlukom Komiteta Svjetske baštine br. 40 to jasno propisano? Uprkos tome, u međuvremenu usvojenim izmjenama Zakona o zaštiti Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora predviđa se da HIA donosi Vlada Crne Gore i to na period od pet godina.

- Vezano za pitanje **mosta na Verigama**, 2. februara 2017. na istoj sjednici Vlade na kojoj je donijet Akcioni plan Ministarstva kulture jedna od tačaka dnevnog reda bila je i “Usmena informacija o pregovorima sa Republikom Azerbejdžan vezano za izgradnju mosta Verige”⁴.
- Vezano za novi **Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata**, koji se navodi u „State of conservation report by the State Party“, smatramo da je bitno naglasiti da se njegovom

³ Zahtjev se nalazi na web sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma
<http://www.mrt.gov.me/ResourceManager/FileDownload.aspx?rId=300030&rType=2>

⁴ Informacije se nalaze na web sajtu Vlade Crne Gore http://www.gov.me/sjednice_vlade_2016/11

donošenju protivila cjelokupna stručna i laička javnost u Crnoj Gori zbog izrazito centralističkog koncepta kojim je predviđeno da sve poslove izrade i sprovođenja planskih dokumenata vrši Ministarstvo održivog razvoja i turizma, ali i zbog isključivanja lokalnih samouprava iz procesa odlučivanja u planiranju sopstvenih teritorija. Takođe, ovaj Zakon nije usklađen sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara, i tretman kulturnih dobara i baštine u njemu je površan i nedorečen.

Negativne posljedice implementacije ovog zakona već su vidljive u praksi. Ističemo kao primjer rekonstrukciju kompleksa palate Smekja-fabrike Jadran u istorijskom jezgru Perasta, na kojem su radovi počeli u decembru 2017. godine, dok je tek nakon prijave inspekciji od strane građana Perasta konstatovano, i to u martu 2018, da projekat nema saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara koja je obavezna po Zakonu o zaštiti kulturnih dobara. Ovaj primjer ukazuje da se sprovođenje najstrožijih i najosjetljivijih restauratorskih radova i intervencija u istorijskim jezgrima Područja Kotora realizuje bez kontrole službe zaštite. *(fotografije u prilogu – Aneks X)*

Propusti ovog tipa u samom jezgru Perasta ukazuju ne samo na loš Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata već i generalno na degradiran i neefikasan sistem zaštite Područja Kotora.

Iz svega navedenog možemo zaključiti da je, bez obzira na formalne odluke koje su donijele zvanične institucije u Crnoj Gori vezano za Područje Kotora, stanje na terenu i dalje **veoma** zabrinjavajuće.

Želimo da istaknemo da cilj našeg obraćanja vama nije želja da Područje Kotora izgubi status na Listi Svjetske baštine, već naprotiv, nadamo se vašoj pomoći u sprječavanju dalje devastacije ovoga prostora i gubljenja atributa izuzetne univerzalne vrijednosti. Smatramo da bi za donošenje budućih odluka Komiteta za Svjetsku baštinu bilo korisno da eksperti UNESCO-a obiđu Područje Kotora i sagledaju stanje.

Posebno Vas molimo za hitnu reakciju vezano za lokalitet Glavati koji još uvijek može biti sačuvan. Kod ovoga se pozivamo na Izvještaj savjetodavne UNESCO/ICOMOS misije iz 2013. godine i na odluke Komiteta iz Dohe i Istambula, u kojima su Glavati navedeni kao lokalitet važan za očuvanje atributa izuzetne univerzalne vrijednosti Područja Kotora i za koje se zahtijeva izrada Procjene uticaja na baštinu – HIA kako bi se osiguralo da neće biti uticaja na izuzetnu univerzalnu vrijednost.

Zahvaljujemo Vam se na svojoj dosadašnjoj pomoći i saradnji. Nadamo se da ćete razmotriti naše pismo i pomoći da se sačuva izuzetna univerzalna vrijednost Prirodno i kulturno-istorijskog područja Kotora koja ga čini dijelom Svjetske baštine.

S poštovanjem,

Društvo prijatelja bokeške baštine

Marija Nikolić, dipl. ing. arh., planerka
Aleksandra Kapetanović, dipl. ing. arh., konzervatorica
Katarina Nikolić, dipl. ing. arh., konzervatorica
Jasminka Grgurević, dipl. konzervator-restaurator
Slobodan Mitrović, dipl. ing. arh.
dr. Stevan Kordić, matematičar i fotograf



Kotor, 09. 04. 2018. godine

Aneks I - Naselje Dobrota



Izgleđ naseľja Dobrota, mart 2018.



Izgleđ naseľja Dobrota, mart 2018.

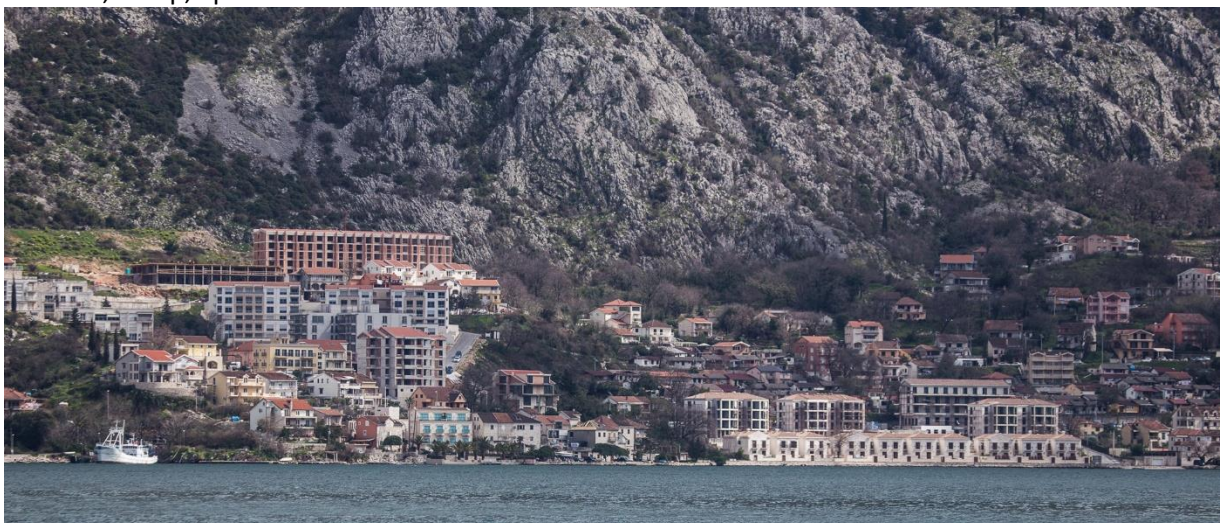
Aneks II - Izgradnja u naselju Dobrota, lokalitet Kamp



Dobrota, Kamp, stanje 2008.



Dobrota, Kamp, april 2016.



Dobrota, Kamp, mart 2018.



Dobrota, Kamp, mart 2018.



Dobrota, Kamp, mart 2018.



Dobrota, Kamp, mart 2018.



Dobrota, Kamp, mart 2018.

Aneks III - Turističko-apartmansko naselje Dobrota Palazzi, Kamp

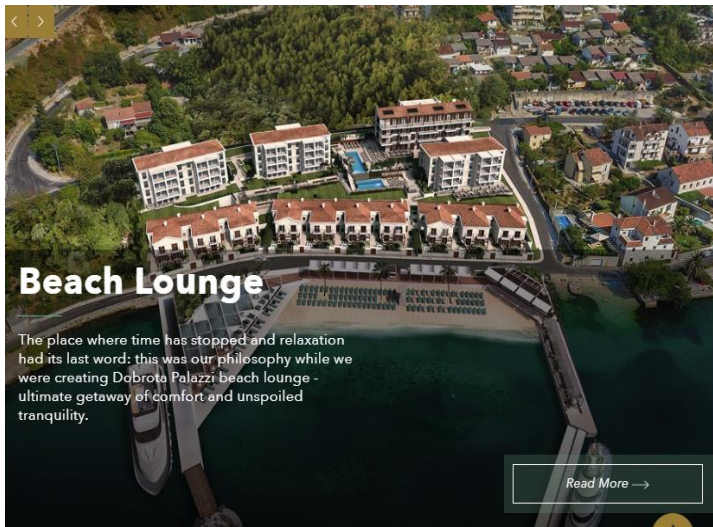


Turističko-apartmansko naselje Dobrota Palazzi u širem okruženju , mart 2018.

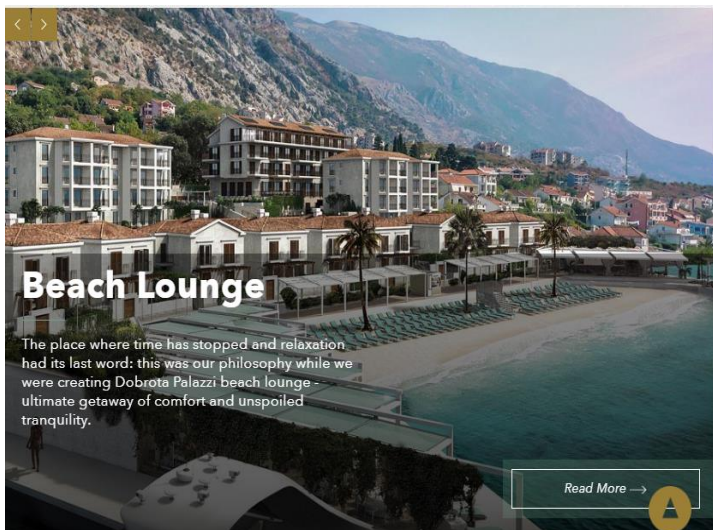


Turističko-apartmansko naselje Dobrota Palazzi, mart 2018.

Aneks IV - Izgradnja kupališta za turističko naselje Dobrota Palazzi, Kamp



Izvor: <https://dobrotapalazzi.com/#x>



Izvor: <https://dobrotapalazzi.com/#x>

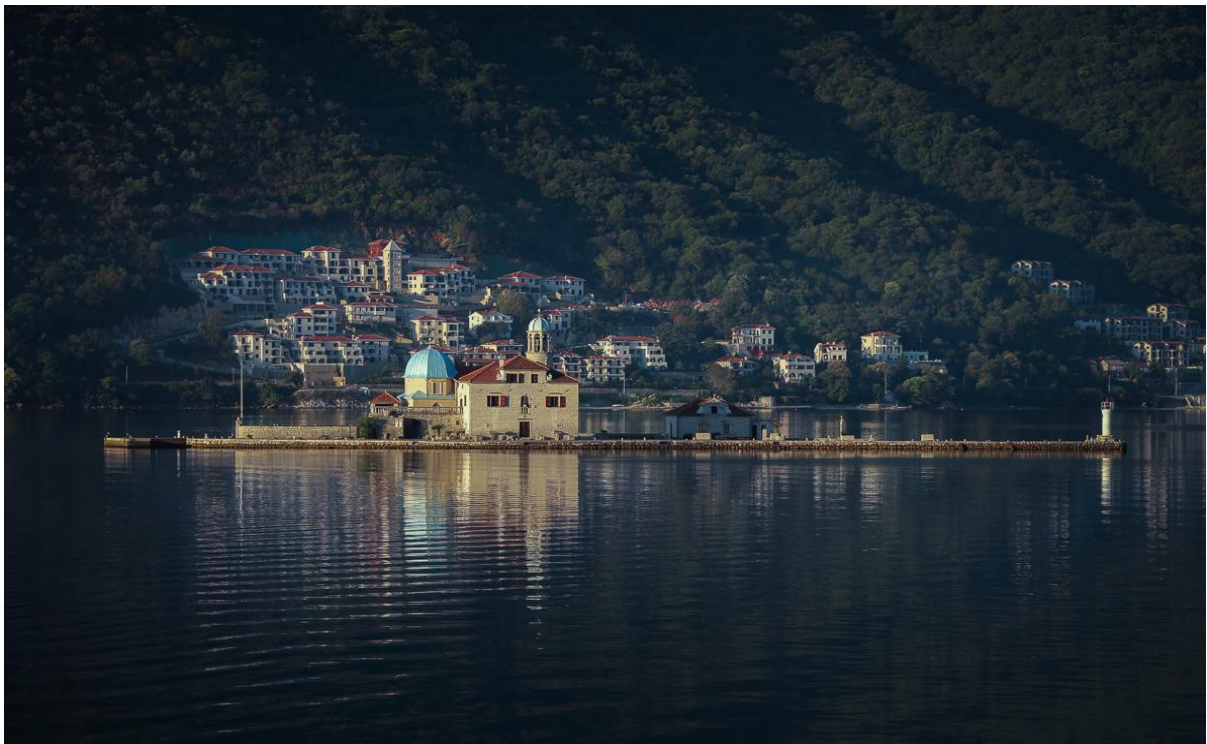


Tabla sa informacijama o početku radova na kupalištu

Aneks V – Apartmansko naselje u Kostanjici



Gospa od Škrpjela i Kostanjica, april 2016

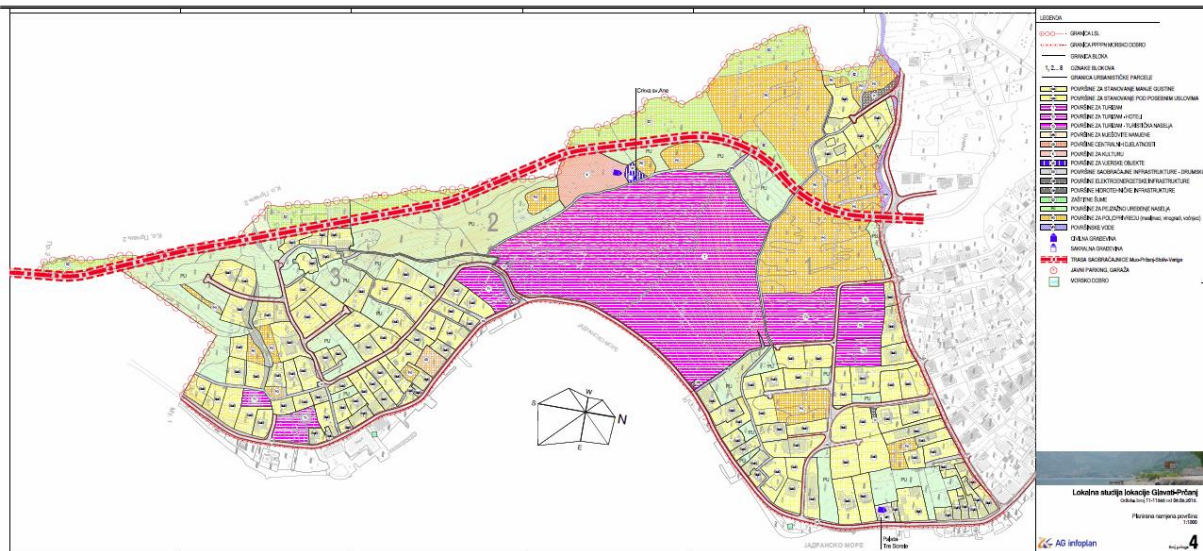


Gospa od Škrpjela i Kostanjica, mart 2018.

Aneks VI – Uvala Glavati



Uvala Glavati



Izvod iz Lokalne studije lokacije Glavati – Prčanj – Plan namjene (Ijubičasto – površine za turizam)

Aneks VII - Glavati - Radovi sa Međunarodnog konkursa br 2. za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje za turistički objekat kategorije 5 zvjezdica, na urbanističkoj parceli up6, blok 2, u zahvatu lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“

ARCHITECTURAL - URBANISTIC SOLUTIONS FOR THE 5-STAR TOURIST FACILITY ON GLAVATI - PRČANJ 57386

Kotor is a historic coastal town settled at the Boka Kotorska Bay on the Adriatic Sea of Montenegro. The city of Kotor is the largest ancient settlement in Montenegro and hosts Illyrian, pre-Roman, Roman, Gothic, Renaissance and Baroque cultures.

The region also has rare natural beauty arising from a nest of the Adriatic Sea and Balkan Mountains. Today, Kotor and its surrounding is one of the famous destinations in this region. Its cultural and natural values have been listed in the UNESCO World Heritage since 1979 and maintained by the UNESCO funds.

The form of the historic center consists of narrow streets, modest city squares similar to coastal medieval settlements. The town walls, the Castle of San Giovanni, historic cathedrals and churches are listed buildings that define the silhouette of the city centre.

After holistic understanding of the region, the project site is assessed. The site is located at 3km north of the Kotor city center, inner the Kotor Bay. The site is on the southeast aspect. Local references in harmony with nature have been chosen to promote the functional needs of the project during the design of the complex, using Mediterranean and Montenegro architectural inspirations aimed to achieve a genuine design.

One of the main input during the mounting of the project was the slopes of the plot reaching 42% at its highest. A and B blocks housing the hotel and commercial areas as restaurant, cafe and studio have been located close to the road to benefit from the access, service and visual perception whereas other accommodation units have been located on the slopes taking advantage of the declivity so as not to obstruct one another's view.

The Hotel has a total of four floors, ground floor and 3 guest floors, and 2 basement.

The guest floors have a total of 130 rooms. The rooms on the left and right wing are on the edge of the facade so that they can benefit to the maximum from the view and most of the rooms are implemented to face the view.

It has been planned that the guests are going to spend most of their time in the open air. Wide, retractable, transparent facade elements will provide light, any internal spaces to the common areas and a continuous multi-directional relationship with the external areas. The restaurant, lobby bar and spa areas organized parallel to the sea can spread towards the terrace, the open-air pool and external activities. Terraces which strengthen the relationship of the building with outside areas covered with a large canopy providing partly shaded open areas. The building is open to the external areas from many aspects and there is a space set up enhancing the relationship between inside and outside.

The complex will provide a new animation to Kotor and Prčanj region with its location and capacity. The use of the complex outside summer season is planned with the use of a big health club and dividable meeting rooms for conferences and meeting activities. Thanks to these additional amenities the hotel will be operational four seasons with health and meeting activities outside holiday tourism. The health club can be reached from guest floors with a direct lift as well as from the lobby area for outside visitors.

The service ramp of the hotel is placed in the opposite direction of the main entrance and car-park ramp, thus avoiding users and service cars to cross each other. The 1st basement of the hotel is occupied completely by service and technical areas. The hotel's receiving area and energy center is in the loading area at the end of the service ramp.




SILHOUETTE 1/500



SITE PLAN 1/500

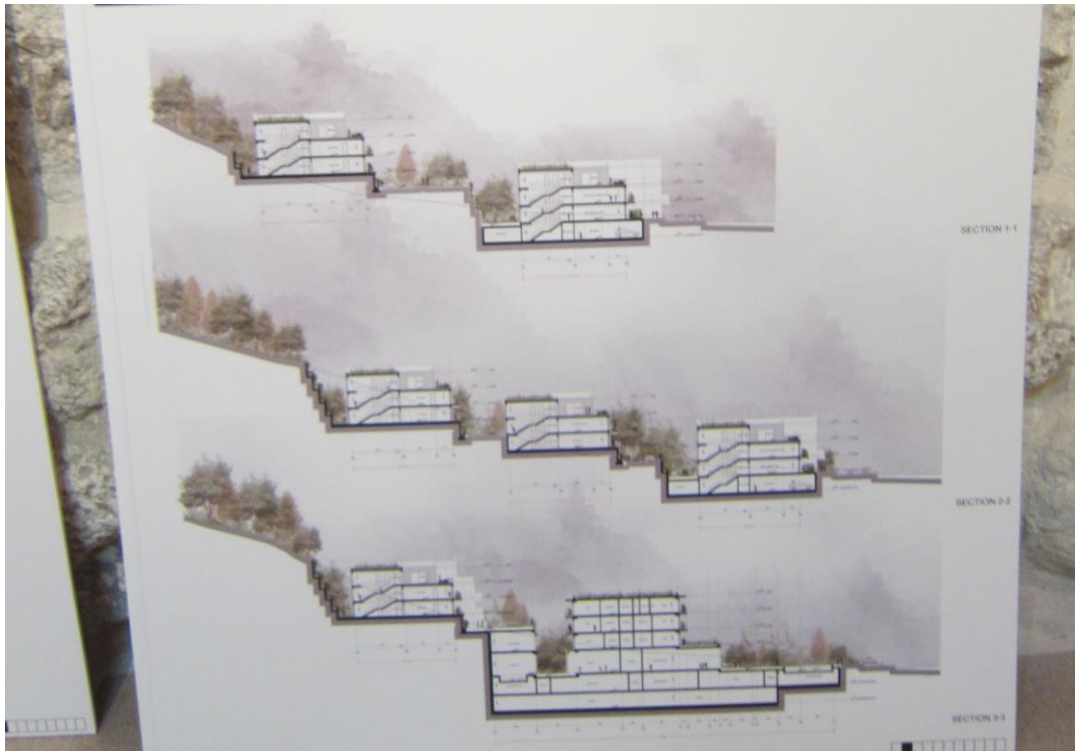
The 2nd basement floor of the hotel has been planned as carpark for the hotel and other block guests. There is a buggy park area for users leaving their cars and needing to reach their accommodation units and room services and food services from the hotel side. As they are located in a UNESCO protected area and due to the construction conditions of the region, it's been decided that no mechanical device would be placed on the roof of the hotel or other accommodation buildings.

Except the main hotel building, 8 other commercial and accommodation buildings have been planned. All blocks have been organized parallel to the slope so as to minimize the disturbance to the soil and avoiding as much as possible that they block each other's view. Fitness and outdoor swimming pools on the facades and on block levels and terraces helped creating attractive effects on the silhouette.

All blocks are related to the main cafe and restaurant units have been planned for both hotel guests and people coming from around. On the upper floors there are art gallery and similar commercial areas for the investor to decide upon later. 8 block houses units to back up common areas from the hotel. Main restaurant, cafe-canteen and a fast restaurant for local cuisine are located on the ground floor. Fitness and a studio have been planned on the upper floor.

Accommodation units are located in C-D-E-F blocks. Living areas of each unit are planned on the front facade, as wide terraces and balconies have been created in front of each unit (shaded roof and dark red terracotta roof tiles have been used in the accommodation units as roof reflection).

Rad koji je dobio prvu nagradu



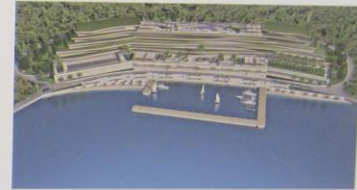
Rad koji je dobio prvu nagradu



Rad koji je dobio prvu nagradu

3. 3D VIZUALIZACIJA

TEKI



Rad koji je dobio otkup

*Hotel

3D prikazi

AUTORSKA ŠIFRA: 007



Rad koji je dobio otkup

Aneks VIII - Uvala Glavati – izvođenje pripremnih radova na izmještanju kablova, april 2018



Radovi na izmještanju kablova, april 2018.

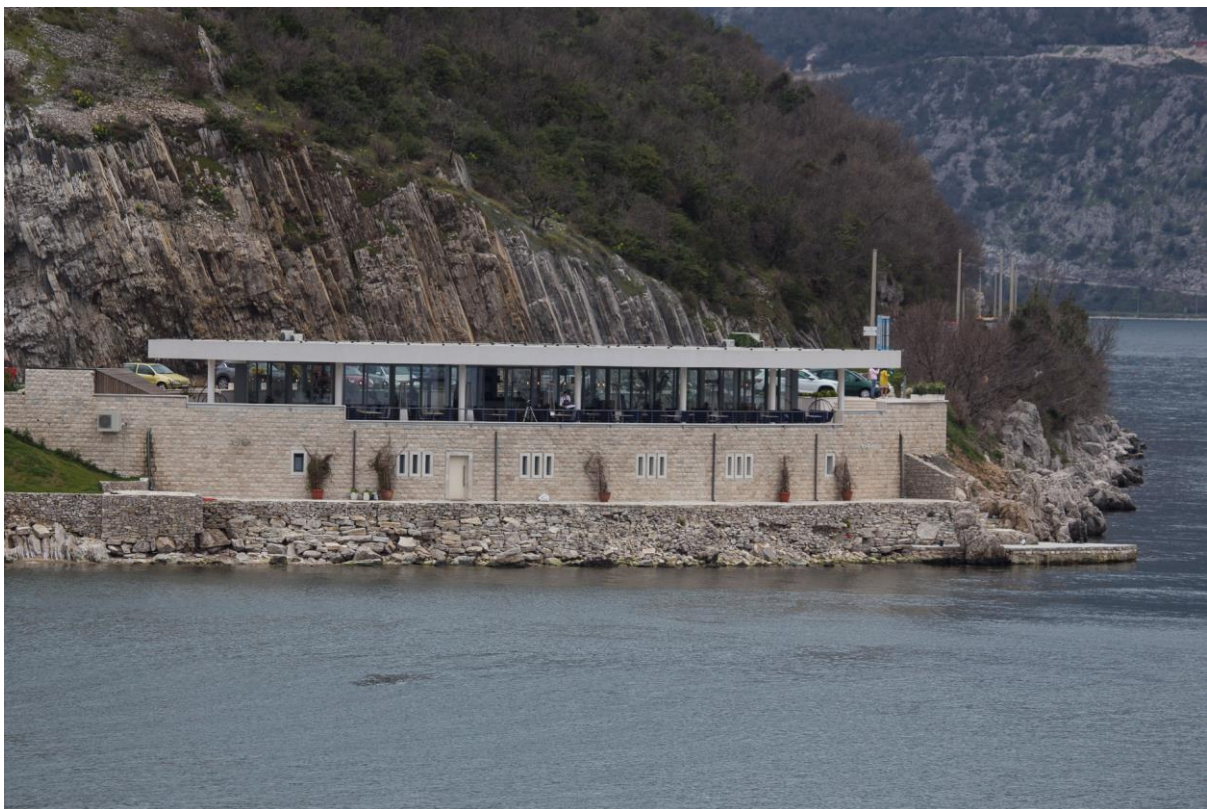


Radovi na izmještanju kablova, april 2018.

Aneks IX - „Privremeni“ ugostiteljski objekat na Turskom rtu



Tjesnac Verige sa ugostiteljskim objektom na na Turskom rtu



„Privremeni“ ugostiteljski objekat na Turskom rtu

Aneks X - Radovi u Perastu na kompleksu palate Smekja/ fabrike Jadran



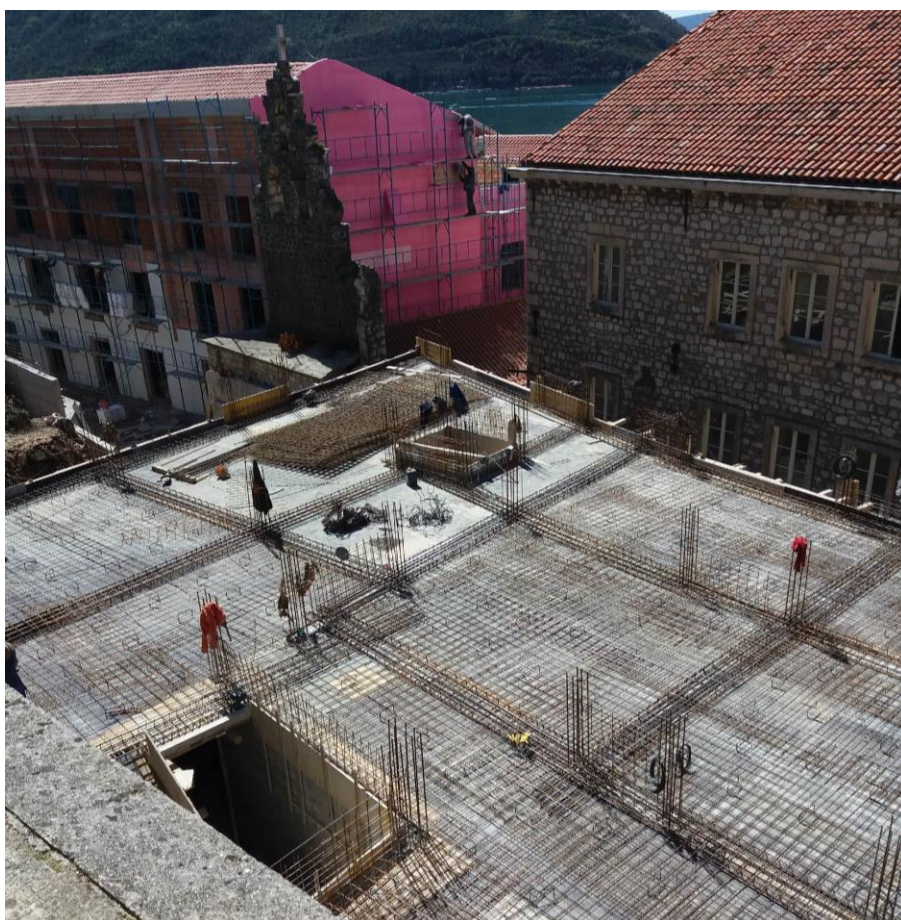
Perast, mart 2018.



Radovi u kompleksu palate Smekja, mart 2018.



Radovi u kompleksu palate Smekja, mart 2018.



Radovi u kompleksu palate Smekja, april 2018.