

Jačanje odgovornosti za zaštitu životne sredine u UNESCO zaštićenom području Boke Kotorske



Naslov:
Jačanje odgovornosti za zaštitu životne sredine u
UNESCO zaštićenom području Boke Kotorske

Izdavač:
Centar za istraživačko novinarstvo Crne Gore

Urednici izdanja:
Milka Tadić Mijović/Neđeljko Rudović

Autori/ke:
Maja Boričić
Tijana Lekić
Predrag Nikolić
Andrea Perišić
Đurđa Radulović

Prevoditeljka:
Milica Jakovljević

Priprema za štampu:
Dragan Lučić

Štampa:
Studio Mouse

Tiraž: 110

Avgust, 2026.



Ova publikacija dio je projekta: „HORIZON – Jačanje odgovornosti za zaštitu životne sredine u UNESCO zaštićenom području Boke Kotorske“, koji finansira Balkanski fond za demokratiju Njemačkog Maršal fonda Sjedinjenih Američkih Država. Stavovi iznijeti u publikaciji isključivo su odgovornost Centra za istraživačko novinarstvo Crne Gore (CIN-CG).

SADRŽAJ

UVOD

ZBOG DEVASTACIJE BOKE KOTORSKE UGROŽEN STATUS NA LISTI SVJETSKE BAŠTINE: Upravljanje prostorom razara skoro kao zemljotres	7
NACRT UNESCO KOMITETA ZA SVJETSKU BAŠTINU PRED SJEDNICU U BUSANU: Upozorenje na prijetnje, rizike i Baošiće	16
IAKO JE ROK ZA UKLANJANJE 8.000 KVADRATA NASUTE PLAŽE ISPRED HOTELA KOMPANIJE CARINE ISTEKAO 17. JULA, SVE JE I DALJE ISTO: Devastacija u Baošićima ostala	20
UPRKOS ZABRANI UNESCO-a, KAMENOLOMI DEVASTIRAJU BOKU KOTORSKU: Pucaju i grobne ploče	28
PLAVI HORIZONTI NOVI PRITISAK NA BOKU UZ STARE SAGLASNOSTI: Rizort od 270 miliona bez nove procjene uticaja	36
ARHITEKTA RUKOVODIO IZRADOM PUP-A KOTOR, A NJEGOVA FIRMA POTOM RADILA IDEJNA RJEŠENJA HOTELA U KOTORU I TIVTU: Projektuje i pored kritika UNESCO-a	42
DRŽAVA HOĆE DA LEGALIZUJE DEVASTACIJU U KRAŠIĆIMA KOJU NIJE ZAUSTAVILA: Ozakonjenje urbicida	48

UVOD

Ova publikacija nastala je u okviru projekta: „HORIZON – Jačanje odgovornosti za zaštitu životne sredine u UNESCO zaštićenom području Boke Kotorske”, koji se sprovodi uz podršku Balkanskog fonda za demokratiju Njemačkog Maršal fonda Sjedinjenih Američkih Država.

Cilj projekta je jačanje zaštite životne sredine, odgovornosti institucija i javnog nadzora nad prostorom Bokokotorskog zaliva, koji je pod zaštitom UNESCO-a.

U okviru projekta objavljeno je sedam istraživačkih tekstova koji dokumentuju stanje u području Boke Kotorske pod zaštitom UNESCO-a i njegovoj bafer zoni i ukazuju na ozbiljne posljedice neplanske i prekomjerne gradnje. Istraživanja pokazuju da se ovaj jedinstveni prostor kontinuirano devastira i da su prirodne, kulturne i pejzažne vrijednosti Boke ugrožene neprimjerenim građevinskim projektima. Umjesto dosljedne zaštite prostora i sprovođenja zakona, nadležne institucije su godinama dozvoljavale, ili nijesu uspijevale da spriječe, nastavak ovakve prakse.

Posebno zabrinjava činjenica da je UNESCO 2025. godine zahtijevao hitnu obustavu svih građevinskih projekata u zaštićenom području i njegovoj kontaktnoj zoni, upravo zbog razmjera građevinske i ekološke devastacije. Iako je Crna Gora početkom 2026. godine uvela moratorijum na gradnju, tokom prethodnog perioda brojni projekti su započeti ili završeni, dodatno opterećujući prostor koji predstavlja jedno od najvrjednijih prirodnih i kulturnih područja Crne Gore.

Posebna pažnja posvećena je uticaju investicija, mogućem kršenju propisa, postupanju nadležnih organa i riziku da dalja devastacija ugrozi i status Boke Kotorske na UNESCO Listi svjetske baštine.

Ova publikacija zato ne predstavlja samo pregled pojedinačnih slučajeva, već ukazuje na širi problem: podređivanje javnog interesa interesima privatnih investitora i nedovoljnu odgovornost institucija koje su dužne da štite prostor i javno dobro.

ZBOG
DEVASTACIJE
BOKE KOTORSKE
UGROŽEN STATUS
NA LISTI
SVJETSKE BAŠTINE:
Upravljanje
prostorom
razara skoro
kao zemljotres

Boka kotorska bi zbog neodgovornog upravljanja prostorom i kulturnim dobrima mogla ponovo dospjeti na Listu svjetske baštine u opasnosti, na kojoj je bila nakon razornog zemljotresa iz 1979. sve do 2003. I dok javnost svjedoči skandalima kao što je devastacija u Baošićima, iz Vlade tvrde da čine sve da do vraćanja na listu ugroženosti ne dođe

Maja Boričić/Predrag Nikolić



Crna Gora je ušla u najosjetljiviji period za očuvanje statusa Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora na UNESCO Listi svjetske baštine. Prema informacijama Centra za istraživačko novinarstvo Crne Gore (CIN-CG), sa te liste mogla bi preći na Listu područja u opasnosti, na kojoj se nalazila nakon katastrofalnog zemljotresa od 1979. do 2003. Područje Boke kotorske sada se suočava sa ovim rizikom, ali ovoga puta ne zbog prirodne katastrofe, već zbog načina na koji država i opštine upravljaju Bokom i njenim prostorom.

Komitet za svjetsku baštinu će o tome odlučivati na 48. sjednici, koja će biti održana od 19. do 29. jula 2026. u Busanu, u Južnoj Koreji.

Prema posljednjem izvještaju Komiteta iz prošle godine, od Vlade Crne Gore se tra-

žio usvojen i operativan Plan upravljanja zaštićenim područjem, izrađena Studija zaštite baštine, jasna i dokumentovana odluka o Verigama i alternativnim koridorima saobraćaja, puna zaštita zgrade nekadašnje Jugooceanije, transparentna Procjena uticaja na baštinu (HIA) za hotel Fjord, stvarna zabrana i sanacija više kamenoloma, provjera projekta za gradnju hotela Orahovac i efikasna kontrola investicija u bafer zoni.

Umjesto da se radi na ispunjavanju ovih zahtjeva, Boka se dodatno devastirala. Javnost je imala prilike da vidi zatrpavanje mora i radove na megahotelu u Baošićima. Slični „poduhvati” su već dozvoljeni i za druge lokacije u bafer zoni Boke, na primjer, na Plavim horizontima, gdje su odobrene dozvole za investiciju od 270 miliona eura.

Bafer zona je zaštićena okolina UNESCO dobra, koja služi da bi se zaštitili pejzaž,

vizure, obala i širi kontekst Bokokotorskog zaliva. Ako se u takvom prostoru izvode obalni zahvati, nasipanje, betoniranje, uređenje kupališta ili radovi povezani sa hotelskim kompleksima, onda se oni posmatraju kroz ukupni uticaj na kulturni pejzaž.



UNESCO više ne traži samo izvještaje

Odluka UNESCO Komiteta iz 2025. godine ne ostavlja mnogo prostora. Od Crne Gore se traži da zaustavi odobrenja novih građevinskih i razvojnih projekata u UNESCO području i njegovoj zaštićenoj okolini, dok se ne usklade zakonski, administrativni, institucionalni i planski okviri. Tražile su se i kumulativne procjene uticaja, izmjene planskih instrumenata, osjetljivo zoniranje prostora, održiva turistička strategija i dostavljanje ključnih dokumenata UNESCO-u prije njihovog formalnog usvajanja.

UNESCO je od države zahtijevao i promjenu načina na koji se odlučuje o prostoru Boke. Umjesto da se svaki projekat razmatra odvojeno, kao da ne postoji sve oko njega, Komitet je insistirao da se sagleda zbirni efekat hotela, obalnih zahvata, saobraćajnica, kamenoloma,

kruzera, legalizacije i planskih odluka. Upravo taj zbirni efekat može promijeniti karakter kulturnog pejzaža, čak i onda kada se pojedinačni zahvati predstavljaju kao prihvatljivi.

Dok planski dokumenti ne budu usklađeni

sa Planom upravljanja i Studijom zaštite baštine, mogli bi se primjenjivati samo planovi u dijelu za koji Uprava za zaštitu kulturnih dobara potvrdi da je usklađen sa režimom zaštite. Uprava više ne bi trebalo da bude samo jedan od organa koji daje mišljenje, već glavni filter za projekte i planove u UNESCO području i bafer zoni.

Planovi koji tek treba da nastanu

U izvještaju Vlade Crne Gore dostavljenom UNESCO-u u februaru ove godine priznaje se ono što se u Boki godinama vidi na terenu: problem Kotora je sistemski. U dokumentu se navodi da se izazovi koji utiču na izuzetnu univerzalnu vrijednost područja odnose na upravljanje, koordinaciju i nedovoljno funkcionisanje planskih i upravljačkih instrumenata, a ne samo na pojedinačne projekte.

Kao odgovor, Vlada je najavila privremeno zamrzavanje novih razvojnih odobrenja i legalizacije nelegalne gradnje u području Kotora i njegovoj zaštićenoj okolini, dok se ne usvoje dva ključna dokumenta: novi Plan upravljanja i sveobuhvatna Studija zaštite baštine. Najvažniji budući instrument zaštite, Studija zaštite baštine, tek treba da bude urađena. Država najavljuje da će ona obuhvatiti cijelo UNESCO pod-

ručje i njegovu zaštićenu okolinu, mapirati osjetljive zone, definisati režime zaštite i odrediti prostore u kojima su potrebne procjene uticaja i kumulativne procjene. To je dokument koji bi trebalo da prevede UNESCO standarde u konkretne zabrane, ograničenja i pravila odlučivanja.

Rok za završetak Studije je godinu dana nakon stupanja na snagu izmjena Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, što je mart 2027. godine.

Slično je i sa Planom upravljanja. UNESCO ga godinama traži kao osnovni instrument upravljanja područjem i njegovom bafer zonom. Završetak novog Plana upravljanja Vlada je najavila za septembar ove godine.

To znači da se i nakon usvajanja zakona, prostor Boke nalazi u prelaznom režimu: nova pravila su uvedena, ali ključni instrumenti koji treba da pokažu gdje se smije graditi, šta mora biti zabranjeno, kako se procjenjuje kumulativni uticaj i kako se saniraju već nastale štete tek treba da budu završeni.

Međutim, prema informacijama CIN-CG, i postavljeni rokovi za izradu ova dva dokumenta neće se ispoštovati.

**Vlada tvrdi da čini sve
da se ponovo ne proglasi
opasnost za Boku**

Iz Vlade Crne Gore nijesu za CIN-CG odgovorili kada će pomenuti dokumenti biti doneseni. „Država je pristupila izmjenama zakonodavnog okvira, izradi Studije zaštite kulturne baštine, Plana upravljanja i drugih instrumenata kojima će se obezbijediti da sva buduća planska dokumentacija bude usklađena sa mjerama zaštite izuzetne univerzalne vrijednosti Područja. U konačnom, o razumijevanju važnosti zadatka svjedoči i činjenica da je predsjednik Vlade Crne Gore preuzeo i predsjedavanje Nacionalnom

komisijom za UNESCO. Samo kroz takav pristup moguće je uspostaviti trajan balans između razvoja prostora i očuvanja kulturne i prirodne baštine, zbog čega je riječ o sistemskim mehanizmima koje je država već pokrenula”, kazali su za CIN-CG iz Vlade.

Iz Vlade navode da je, usljed posljedica nedovoljne implementacije obaveza koje su državi članici upućivane tokom prethodne dvije decenije, Crna Gora u proteklom periodu preduzela niz ozbiljnih i sistemskih koraka kako bi se rizik eventualnog upisa Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora na Listu svjetske baštine u opasnosti značajno umanjio.

Navode izmjene zakonodavnog okvira, uvođenje moratorijuma, jačanje mehanizama kontrole, izradu ključnih planskih i upravljačkih instrumenata i uspostavljanje novog modela upravljanja prostorom koje predstavljaju pokazatelj da je država pristupila rješavanju problema na sistemski način, a ne kroz pojedinačne intervencije.

Kao mjere koje su preduzete ističu u martu ove godine usvojen Zakon o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Njime su, kako tvrde, uspostavljeni korektivni mehanizmi koji do sada nijesu postojali, uključujući uvođenje moratorijuma na nove intervencije u samom području svjetske baštine, prekid postupaka legalizacije bespravno izgrađenih objekata u području, kao i značajno stroži režim kontrole aktivnosti u zaštićenoj (bafer) zoni.

„Istim zakonom predviđena je izrada Studije zaštite kulturne baštine, analize kumulativnog uticaja, kao i novog Plana upravljanja, koji će predstavljati osnov za sve buduće planske i razvojne aktivnosti. Pored toga, država je donijela i druge važne odluke koje direktno odgovaraju na dugogodišnje preporuke

UNESCO-a, uključujući odustajanje od izgradnje saobraćajnice preko Veriga i trajno isključivanje koridora iz Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora i njegove zaštićene okoline. Na taj način Crna Gora sprovodi obaveze čija je realizacija godinama izostajala", odgovorili su iz Vlade.

Tvrde da nije riječ o mjerama koje će biti primijenjene tek nakon usvajanja planskih dokumenata. „Naprotiv, izmjenama Zakona već su uspostavljeni mehanizmi neposredne zaštite koji se primjenjuju do donošenja Studije zaštite kulturne baštine i Plana upravljanja. To podrazumijeva moratorijum na nove intervencije u Području svjetske baštine, prekid postupaka legalizacije bespravne gradnje u području, kao i pojačane mehanizme kontrole i ograničenja u bafer zoni. Upravo ovi instrumenti predstavljaju privremeni, ali efikasan sistem zaštite kojim se obezbjeđuje očuvanje prostora do usvajanja konačnih strateških dokumenata. Svi navedeni dokumenti izrađuju se u kontinuiranoj komunikaciji sa Centrom za svjetsku baštinu UNESCO-a, kako bi njihov sadržaj bio u potpunosti usklađen sa međunarodnim standardima, Operativnim smjernicama, Konvencijom o svjetskoj baštini i preporukama Komiteta za svjetsku baštinu", zaključuju iz Vlade.

Verige: Napušten most, otvoreno saobraćajno pitanje

Iz Vlade su potvrdili da je ranije predloženi prelaz preko Veriga potpuno i definitivno napušten i da je formalno isključen iz Prostornog plana Crne Gore. Verige su godinama bile simbol sukoba između infrastrukturne logike i zaštite pejzaža Boke.

Za UNESCO, pitanje mosta nije samo pitanje saobraćaja. Svaki most, brza saobraćajnica, obilaznica ili pristupni koridor

u tom prostoru mora se posmatrati kroz vizure, odnos obale i planinskog zaleđa, istorijski pejzaž i integritet zaliva.

Međutim, nakon napuštanja Veriga, razmatran je alternativni koridor preko Luštice. Prema izvještaju Vlade, procjena je pokazala negativan uticaj na izuzetnu univerzalnu vrijednost područja. Vlada je zato najavila da planira da napusti i tu opciju, nakon završetka procedura.

To znači da je veliki saobraćajni problem Boke i dalje otvoren. Razlika je u tome što država sada pred UNESCO-om tvrdi da rješenje treba tražiti izvan ovog prostora i njegove zaštićene okoline.

Fjord i Jugooceanija: Zaštita ili odlaganje odluke

Drugi test je lokacija bivšeg hotela Fjord i zgrada Jugooceanije. UNESCO je od Crne Gore tražio, između ostalog, hitnu institucionalnu i fizičku zaštitu zgrade nekadašnje Jugooceanije.

Država u izvještaju navodi da je ta zgrada stavljena pod trajnu pravnu zaštitu kao pojedinačno kulturno dobro od nacionalnog značaja. Navodi se i da je investitor odustao od rušenja objekta, te da su planirane intervencije ograničene na adaptaciju postojeće strukture, bez izmjena koje bi uticale na njen integritet ili atribute važne za izuzetnu univerzalnu vrijednost područja.

To je značajan pomak, ali ne zatvara slučaj. Lokacija bivšeg hotela Fjord i dalje ostaje jedan od najosjetljivijih prostora u Kotoru. Za nju je, prema izvještaju, investitor pokrenuo izradu pojedinačne procjene uticaja na baštinu po ICOMOS smjernicama. To znači da konačne odluke ne bi smjele biti donesene prije završetka HIA postupka, konsultacija sa UNESCO-om i provjere mogućih uticaja na prostor.

Plan za Plave horizonte:
foto Projektna dokumentacija



Pitanje je da li je to stvarna promjena pravila ili samo odlaganje odluke do trenutka kada će se projekat prilagoditi dovoljno da prođe proceduru.

Kamenolomi: Zabrana na papiru, sanacija za kasnije

UNESCO je pozdravio obustavu aktivnosti, ali je tražio mnogo više od privremene reakcije: trajno zaustavljanje kamenoloma, planirane eksploatacije i širenja koncesija unutar dobra i bafer zone, uspostavljanje zona bez eksploatacije, sanaciju i monitoring.

Država u izvještaju obećava zabrane. Navodi da izmjene zakona uvođe trajnu zabranu davanja novih koncesija za eksploataciju mineralnih sirovina unutar UNESCO dobra i njegove zaštićene okoline. Zabranjuju se i produženje postojećih koncesija i širenje koncesionih područja. Izvještaj navodi i da Godišnji plan davanja koncesija za 2026. ne predviđa nove koncesije, niti produženje postojećih u tom prostoru.

Međutim, sanacija, rehabilitacija i monitoring kamenoloma ostavljeni su za buduću Studiju zaštite baštine i usklađivanje planskih instrumenata. To znači da država zasad nudi zabranu budućih pritisaka, ali još ne pokazuje pun odgovor na štetu koja je već nastala ili na rizike koje postojeći prostori eksploatacije ostavljaju u pejzažu. Ako nema sanacije, monitoringa i jasnih zona zabrane, država ne ispunjava suštinu UNESCO zahtjeva, čak i ako formalno ne izdaje nove koncesije.

Orahovac: Novi slučaj koji otvara staro pitanje

U izvještaju Vlade se govori i o hotelu „Orahovac”. Projekat se nalazi unutar UNESCO dobra, u kotorskoj opštini. Savjetodavna misija UNESCO/ICOMOS identifikovala je moguć negativan uticaj tog projekta na izuzetnu univerzalnu vrijednost područja.

Posebno je problematizovana ranija procjena uticaja na kulturno dobro - HIA. Misija je ukazala da procjena nije dovoljno prikazala stvarne uslove lokacije, naročito topografiju, nagibe i izohipse. Na strmom terenu, visina, nagib, odnos prema obali i vizuelna izloženost mogu presudno odrediti uticaj na pejzaž.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara je, prema izvještaju, pokrenula provjeru dokumentacije i zatražila dodatna obrazloženja. Država navodi da nijesu ispunjeni uslovi za konačno odobrenje revidovane projektne dokumentacije i da neće biti odluka dok se postupak ne završi i dok se ne dobije međunarodni odgovor.

Prostorni plan: Priznati propust

Država navodi da je Prostorni plan Crne Gore, u dijelu relevantnom za Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora, usvojen bez prethodnog dostavljanja UNESCO Centru za svjetsku baštinu na

pregled. Taj propust sada pokušava da popravi naknadnim dostavljanjem relevantnih segmenata plana, kroz izvještaj.

UNESCO upravo traži da se strateški i planski dokumenti koji mogu uticati na dobro i njegovu bafer zonu dostavljaju prije formalnog usvajanja.

Zvanična argumentacija Vlade je da je Prostorni plan strateški dokument i da se konkretna gradnja sprovodi kroz planove nižeg reda. Ali UNESCO logika ide obrnutim putem: zaštita izuzetne univerzalne vrijednosti mora biti ugrađena već u strateške dokumente, jer oni određuju okvir za sve kasnije odluke.

Turizam i kruzeri: Najjači pritisak još bez gotovog rješenja

Preporuke ekspertske misije (UNESCO, ICOMOS i OWHC) koje su boravile u Kotoru uoči sjednice u Busanu su bile da se zabrani prolaz kroz tjesnac Verige velikim kruzerima, da se premjesti sidrište kruzera na samom ulazu u Boku i uvede striktno ograničenje broja posjetilaca koji u istom trenutku mogu boraviti unutar starog grada Kotora.

Država navodi da će to pitanje biti predmet novog Plana upravljanja i Plana održivog razvoja turizma. Ministarstvo turizma je u decembru 2025. formiralo radnu grupu za izradu Plana održivog razvoja turizma za Bokokotorski zaliv za period 2026–2030.

To znači da se jedan od najvidljivijih pritisaka na Kotor i dalje tretira kao pitanje budućeg planiranja, a ne kao već uspostavljena politika rasterećenja. U gradu

u kojem kruzeri istovremeno donose prihod i proizvode pritisak na prostor, infrastrukturu, istorijsko jezgro i obalu, odlaganje rješenja znači nastavak starog modela. A upravo taj model UNESCO traži da se preispita.



Baošići, foto: Novski portal

Baošići: Test bafer zone

Iako Baošići nijesu u UNESCO odluci imenovani na isti način kao Verige, Fjord i kamenolomi, ovaj slučaj se uklapa u suštinu problema koji UNESCO opisuje: pritisak novih razvojnih i obalnih zahvata u zaštićenoj okolini. Početkom 2026. javnost je saznala da je Uprava za zaštitu kulturnih dobara naložila kompaniji Carine vraćanje u prvobitno stanje lokacije u Baošićima, na kojoj je na mjestu nekadašnje plaže od 1.500 kvadrata sada nasuta površina od 12.500 kvadrata.

Slučaj Baošića otvara i pitanje usklađenosti domaćih institucija. Agencija za zaštitu životne sredine je u januaru 2026. objavila da za uređenje djelimično uređenog kupališta na istim parcelama nije potrebna izrada elaborata procjene uticaja na životnu sredinu. Nekoliko mjeseci kasnije, javnost je saznala za rješenja Uprave za zaštitu kulturnih dobara o obustavi i vraćanju lokacije u prethodno stanje. Takva

hronologija otvara pitanje da li režimi zaštite životne sredine, kulturnih dobara, morskog dobra i urbanizma djeluju kao jedinstven sistem ili svaki organ posmatra samo svoj dio nadležnosti.

Kompanija Carine osporila je rješenja Uprave pred Upravnim sudom. Kompanija je od Upravnog suda tražila odlaganje izvršenja mjere kojom joj je naloženo vraćanje obale u prvobitno stanje. Iz kompanije tvrde da mjere nijesu konačne dok traje sudski postupak i da su radovi pokriveni ranije izdatim dozvolama. Upravni sud je nedavno kao neosnovan odbio zahtjev kompanije „Carine” da se zaustavi vraćanje obale u prvobitno stanje.

Zbog devastacije obale u Baošićima pokrenut je i krivični postupak protiv firme i vlasnika „Carina” **Čedomira Popovića** i sadašnjeg potpredsjednika opštine Herceg Novi **Vladislava Velaša**.

Do sjednice u Busanu država nema puno vremena, a glavno pitanje ostaje da li Crna Gora upravlja UNESCO područjem ili samo pokušava da objasni posljedice njegovog neuređenog razvoja.

NACRT
UNESCO
KOMITETA ZA
SVJETSKU
BAŠTINU
PRED SJEDNICU
U BUSANU:
Upozorenje
na prijetnje,
rizike i Baošiće

UNESCO konstatovao da je Crna Gora preduzela neke ohrabrujuće korake u zaštiti Boke, ali insistira na izradi ključnih dokumenata u kojima će se jasno prekinuti praksa „administrativnog ćutanja“ i privremena obustava izdavanja novih planskih dozvola i naknadnih zahtjeva za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata, kao i uvođenje trajne zabrane dodjele novih i postojećih koncesija za eksploataciju mineralnih sirovina

Maja Boričić/Predrag Nikolić



Najnoviji dokument UNESCO-a pripremljen za 48. sjednicu Komiteta za svjetsku baštinu potvrđuje da Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora ostaje pod pojačanim međunarodnim nadzorom.

U nacrtu odluke o Kotoru, u koji je Centar za istraživačko novinarstvo Crne Gore (CIN-CG) imao uvid, a koji će biti razmatran na sjednici Komiteta u Busanu krajem jula, UNESCO pozdravlja određene poteze Crne Gore, ali istovremeno upozorava da je stanje i dalje ranjivo zbog razvojnih pritisa, slabe primjene strateškog planiranja i kumulativnih uticaja više projekata.

Iz Vlade smo nezvanično dobili informacije da su zadovoljni što je u Nacrtu pohvaljen napredak i kako tvrde, izbjegnuto stavljanje na Listu svjetske baštine u opasnosti. CIN-CG je početkom ovog mjeseca pisao da se vodi borba za očuvanje statusa Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora na UNESCO Listi svjetske baštine, uz napor da se izbjegne stavljanje na Listu područja u opasnosti, na kojoj se Boka nalazila nakon katastrofalnog zemljotresa od 1979. do 2003. Slučaj Baošića, međutim, sada se po prvi put izričito pominje u dokumentu

UNESCO-a. Država je obavijestila Centar za svjetsku baštinu da je donijeta formalna odluka o obustavi radova i vraćanju lokacije u prvobitno stanje. U dokumentu se navodi i da su aktivirani pravni mehanizmi radi ublažavanja mogućih negativnih uticaja na izuzetnu univerzalnu vrijednost područja.

„Kao odgovor na informacije trećih strana dostavljene 27. februara 2026. godine o neovlašćenim aktivnostima u Baošićima (katastarske parcele 771, 772, 773/1 i 774 KO), država članica je obavijestila Centar za svjetsku baštinu da je donijeta formalna odluka o obustavi radova i vraćanju lokaliteta u prethodno stanje. Pokrenuti su pravni mehanizmi radi ublažavanja mogućih negativnih uticaja na izuzetnu univerzalnu vrijednost (OUV) dobra”, navodi se u Nacrtu izvještaja. Nasipanje i betoniranje plaže ispod budućeg hotela kompanije Carine u Baošićima počelo je početkom 2026. godine, bez prethodno pribavljenih konzervatorskih uslova i saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara, zbog čega je ta institucija sredinom februara naložila hitnu obustavu radova i vraćanje lokacije u prvobitno stanje.

Zbog toga je biznismen **Čedomir Popović**, vlasnik kompanije Carine, uhapšen krajem

marta 2026. godine. U pritvoru je bio do 22. aprila. Međutim, iako je Vlada Crne Gore obavijestila UNESCO o dosadašnjim potezima, na terenu, za sada, od vraćanja plaže u prvobitno stanje nema ništa.

Raniji UNESCO dokumenti nijesu projekat u Baošićima izdvajali kao Verige, Fjord, Jugooceaniju ili kamenolome, ali najnoviji materijal pokazuje da je pitanje radova u zaštićenoj okolini Bokotorskog zaliva ušlo u komunikaciju države sa Centrom za svjetsku baštinu. UNESCO u istom dokumentu konstatuje da su koraci koje je država preduzela ohrabrujući, ali da efikasna primjena integrisanog okvira zaštite i dalje zavisi od završetka Studije zaštite baštine i revidiranog Plana upravljanja.

Zato se u nacrtu odluke traži da se nacrti Studije zaštite baštine i revidiranog Plana upravljanja dostave Centru za svjetsku baštinu na pregled prije finalizacije i prije ukidanja privremene suspenzije planskih dozvola. To znači da UNESCO ne traži samo da država napiše nove dokumente, već da ih prije usvajanja provjere savjetodavna tijela i da se moratorijum ne ukida dok ti okviri ne budu uspostavljeni.

UNESCO dodatno precizira šta Studija zaštite baštine mora da obuhvati: jasno utvrđivanje atributa izuzetne univerzalne vrijednosti, izradu studije bafer zone, mehanizme za usklađivanje prostornih planova i mjera zaštite, jačanje upravljanja, snažne procedure za strateške procjene, procjene uticaja na životnu sredinu i procjene uticaja na baštinu, uključujući procjenu kumulativnih uticaja. Traži se i uspostavljanje mehanizama monitoringa razvojnih projekata i odgovora na faktore koji utiču na dobro.

Izбришите most Verige iz Prostornog plana

UNESCO pozdravlja to što novi nacionalni plan prepoznaje okvire zaštite svjetske

baštine i životne sredine, ali sugerije da ga treba dodatno uskladiti sa preporukama ICOMOS tehničke revizije iz aprila 2026. Posebno se ukazuje da plan treba da pruži jasnije strateške smjernice za Studiju zaštite baštine, podređene planske instrumente i međuopštinsku koordinaciju zaštitnih mjera. Komitet pozdravlja odluku države da napusti projekat mosta Verige i transportni koridor preko Lušnice, ali i dalje traži da se Prostorni plan ažurira u skladu s tim. To znači da odustajanje od spornih saobraćajnih koridora mora biti vidljivo u planskim dokumentima, a ne samo u državnim izjavama prema UNESCO-u.

Fjord, Jugooceanija i Orahovac ostaju pod posebnom pažnjom. UNESCO konstatuje da je zgrada Jugooceanije dobila pravnu zaštitu kao kulturno dobro od nacionalnog značaja i da je za bivši hotel Fjord planirana procjena uticaja na baštinu. Istovremeno traži ažurirane informacije i relevantnu dokumentaciju za obje lokacije, kao i za sve druge projekte koji mogu negativno uticati na izuzetnu univerzalnu vrijednost područja. Za hotel Orahovac posebno se traži da se postupak ne nastavlja, dok Centar za svjetsku baštinu i savjetodavna tijela ne pregledaju ažuriranu projektnu dokumentaciju.

Ne smije biti novih koncesija na kamenolome

Kod kamenoloma, UNESCO pozdravlja zabranu novih koncesija za eksploataciju mineralnih sirovina i zabranu produženja postojećih koncesija. Komitet traži da država redovno dostavlja informacije o statusu i radu postojećih koncesija.

UNESCO traži i da plan održivog turizma bude podređen ukupnom Planu upravljanja i okviru koji će uspostaviti Studija zaštite baštine. U dokumentu se posebno navodi da planiranje turizma ne bi trebalo da ide ispred osnovnih dokumenata zaštite. To

je važna poruka za Kotor, gdje pritisak kruzera, posjeta, smještajnih kapaciteta i infrastrukture već godinama predstavlja jedan od ključnih izazova.

Nastavak i dokaziv napredak u integrisanoj zaštiti kulturnog pejzaža i efikasnom upravljanju razvojem, navodi se u dokumentu, biće ključni da se izbjegne dalje pogoršanje izuzetne univerzalne vrijednosti područja.

Traže na uvid Studiju zaštite i Plan upravljanja

UNESCO pozdravlja to što je Crna Gora krenula u izradu sveobuhvatne Studije zaštite baštine i revidiranog Plana upravljanja radi rješavanja dugoročnih izazova koji utiču na zaštitu i upravljanje dobrom. Međutim, zahtijeva da nacrti ovih dokumenata budu dostavljeni Centru za svjetsku baštinu na razmatranje prije njihove finalizacije i prije ukidanja privremene obustave izdavanja dozvola za planiranje.

Studija zaštite baštine tek treba da bude urađena. Država najavljuje da će ona obuhvatiti cijelo UNESCO područje i njegovu zaštićenu okolinu, mapirati osjetljive zone, definisati režime zaštite i odrediti prostore u kojima su potrebne procjene uticaja i kumulativne procjene. To je dokument koji bi trebalo da prevede UNESCO standarde u konkretne zabrane, ograničenja i pravila odlučivanja. Rok za završetak Studije je godinu dana nakon stupanja na snagu izmjena Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, što je mart 2027. godine.

Slično je i sa Planom upravljanja. UNESCO ga godinama traži kao osnovni instrument upravljanja područjem i njegovom bafer zonom. Završetak novog Plana upravljanja Vlada je najavila za septembar ove godine.

Boka je kulturni pejzaž svjetske baštine, a ne niz investicionih lokacija

U Nacrtu se traži da se u izradi ovih dokumenata u potpunosti uvažavaju ranije odluke Komiteta, preporuka misija i Tehničkih pregleda ICOMOS-a. A u tim odlukama nema mjesta za ovdašnje nedoumice u primjeni zaštite. UNESCO traži da ključni dokumenti sadrže - usklađivanje svih planskih dokumenata sa Planom upravljanja i Studijom zaštite baštine u roku od 18 mjeseci od njihovog usvajanja.

Zatim, privremenu obustavu izdavanja novih planskih dozvola i naknadnih zahtjeva za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata, uz uspostavljanje strogih kontrolnih mehanizama i pažljivo definisanih izuzetaka za projekte od javnog interesa, koji će biti predmet stroge kontrole Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Posebno je bitno što se traži ukidanje tzv. „administrativnog ćutanja” u ključnim postupcima donošenja odluka u oblasti zaštite baštine. Kao i uvođenje trajne zabrane dodjele novih koncesija za eksploataciju mineralnih sirovina, kao i zabranu produženja postojećih koncesija. Prema nacrtu odluke, Crna Gora bi do 1. februara 2027. trebalo da dostavi novi izvještaj UNESCO-u o stanju očuvanosti područja Kotora i sprovođenju preporuka, uključujući preporuke zajedničke UNESCO/ICOMOS misije iz 2025. Taj izvještaj bi trebalo da bude razmatran na 49. sjednici Komiteta za svjetsku baštinu.

Fokus međunarodnog nadzora pomjera se sa obećanja na dokaze: da li su radovi zaustavljeni, da li su lokacije vraćene u prvobitno stanje, da li su planovi usklađeni, da li su projekti zaustavljeni prije nepovratnih odluka i da li država zaista upravlja Bokom kao kulturnim pejzažom svjetske baštine, a ne kao nizom investicionih lokacija.

IAKO JE ROK
ZA UKLANJANJE
8.000 KVADRATA
NASUTE PLAŽE
ISPRED HOTELA
KOMPANIJE
CARINE
ISTEKAO
17. JULA,
SVE JE I
DALJE ISTO:
Devastacija u
Baošićima ostala

I pored obećanja države
UNESCO-u da će zaustaviti
devastaciju Boke, u slučaju
Baošića Uprava za zaštitu
kulturnih dobara je jedina
institucija koja je stala na put
investitoru

Đurđa Radulović/
Predrag Nikolić



Preko 8.000 metara kvadratnih nasute plaže ispred megahotela u Baošićima kompanije Carine, biznismena Čedomira Popovića, za sada služi kao parking. Iako je Crna Gora obavijestila UNESCO da je donijela formalnu odluku o obustavi neovlašćenih radova u Baošićima i vraćanju lokaliteta u prvobitno stanje, to nije sprovedeno. Tako će, najvjerovatnije, i ostati dok o svemu konačnu riječ ne da Vrhovni sud.

Rok od dva mjeseca kojim je Uprava za zaštitu kulturnih dobara (UZKD) naložila kompaniji „Carine” da vrati nasutu plažu u Baošićima u prvobitno stanje istekao je 17. jula. Kako Carine to nijesu uradile, UZKD im je izrekla maksimalnu kaznu od 5.000 eura, uz najavu da će država vratiti plažu u prvobitno stanje.

„Kontrolu vraćanja plaže u prvobitno stanje neće vršiti urbanistička inspekcija jer nije donijela rješenje o vraćanju u prvobitno stanje”, rečeno je CIN-CG iz Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine (MPUD) na čijem je čelu Slaven Radunović.

Odlukom Upravnog suda Crne Gore od 5.

juna 2026. godine odbijen je zahtjev Carina za odlaganje izvršenja Rješenja UZKD, kojim je naloženo vraćanje u prvobitno stanje lokacije kupališta u Baošićima. Na tu presudu se kompanija žalila Vrhovnom sudu.

„Do odluke Vrhovnog suda, rješenje UZKD je na snazi”, kaže za CIN-CG direktorica UZKD, Petra Zdravković.

Iz Carina za CIN-CG kažu da je rješenje „nezakonito, arbitrarno i proizvoljno”, da je „posebno zabrinjavajuće to što Upravni sud u svom obrazloženju nije uzeo u obzir, niti je jednom riječju pomenuo bilo koji dokaz o šteti koju kompanija Carine trpi usljed nezakonitih odluka UZKD, a koje je kompanija Carine priložila uz zahtjev za odlaganje izvršenja”, kazali su za CIN-CG iz ove kompanije.

U ovom zahtjevu dostavljeno je mišljenje sudskog vještaka ekonomsko-finansijske struke koji je kvantifikovao štetu u vidu izmakle koristi i negativnih posljedica po javne prihode. Navedena su pisma različitih turoperatora kojima se dokumentuje neposredna opasnost od raskida ugovornih odnosa i aktiviranja ugovornih penala, gubitka poslovne reputacije i gubitka tržišne

pozicije na regionalnom tržištu. Priložili su i građevinsku dozvolu koja je u direktnoj suprotnosti sa Rješenjem UZKD.

Dozvole, ali nelegalne

Kompanija „Carine” početkom februara počela je sa nasipanjem mora, kako bi uredila kupalište ispred budućeg hotela u Baošićima, koji su planirali da otvore pred ljetnju turističku sezonu.

Početkom godine Sekretarijat za urbanizam Opštine Herceg Novi izdao je dozvolu koja je omogućila devastaciju mora i obale u Baošićima, a u februaru ministar Slaven Radunović je na sjednici nacionalne Komisije za UNESCO saopštio da je od „nadležne inspekcije tražio da se provjeri građevinska dozvola”, te da je „utvrđeno da je ona ispravna”.

Saglasnost je dobijena i od Agencije za zaštitu prirode Crne Gore (EPA), koja je ocijenila da za enormno proširenje nije potrebno izraditi Elaborat o procjeni uticaja na životnu sredinu.

„Kompanija Carine, radove na uređenju kupališta u Baošićima izvodila isključivo na osnovu građevinske dozvole Sekretarijata za urbanizam i građevinsku inspekciju Opštine Herceg Novi i kategorično tvrdimo da nijedna aktivnost nije preduzeta mimo pomenute dozvole, što je potvrđeno zapisnicima nadležne građevinske inspekcije”, kazali su za CIN-CG iz Carina.

Dodaju da „centralno pravno pitanje u ovom predmetu nije da li Carine gradi bez dozvole, već da li organ koji svojevoljno nije učestvovao u izdavanju te dozvole (UZKD) naknadno može naložiti uklanjanje svega što je na osnovu nje izvedeno. To je pitanje o kojem teku sudski postupci pred Upravnim sudom Crne Gore i Vrhovnim sudom Crne Gore”.

„Država je kriva što mu je dala dozvolu”, kaže za CIN-CG Petra Zdravković, direktorica UZKD. I pored obećanja države UNESCO-u da će zaustaviti devastaciju Boke, u slučaju Baošića UZKD je jedina institucija koja je stala na put investitoru.

„Građevinska dozvola za plažu neće biti poništena uprkos upozorenjima Zaštitnice imovinsko-pravnih interesa, Bojane Ćirović. Predsjednik Opštine Herceg Novi Stevan Katić je rekao da neće da je poništi”, kaže Zdravković.

Ona objašnjava da je Carinama glavni argument je građevinska dozvola.

„Građevinsku dozvolu za plažu izdala je Opština Herceg Novi, a za hotel MPUD. Sad je to kod SPO-a, zbog vršenja političkih uticaja između ostalog”, napominje Zdravković.

Hotel dobio negativnu procjenu uticaja na kulturnu baštinu, Popović nastavio sa gradnjom

Popović je dobio dozvolu za gradnju hotela, 2019, prije nego što je zakonom postala obavezna procjena uticaja na kulturnu baštinu (HIA). Kada je postalo jasno da će za projekat biti potrebna ova vrsta dozvole, Zdravković je insistirala da nekadašnji glavni državni arhitekta, Vladan Stevović traži od Carina da se obrate UZKD za izradu HIA studije.

Stručni tim potom započinje rad na procjeni uticaja predloženog idejnog rješenja na cjelokupno kulturno dobro i njegovu izuzetnu vrijednost, u skladu sa utvrđenom metodologijom ocjenjivanja.

Ukoliko se procijeni da planirani zahvat može imati značajan negativan uticaj, investitoru se propisuju mjere ublažavanja. U slučaju investitora Čeda Popovića, jedna od mjera odnosila se na zabranu izgrad-

nje objekta u Baošićima koji bi visinom nadmašio tada najviši postojeći objekat u naselju, odnosno zgradu od približno četiri sprata.

Prema riječima Zdravković, investitor je odgovorio da ga predložene mjere ne zanimaju, navodeći da je urbanističko-tehničke uslove (UTU) dobio još 2019. godine i da će se toga držati bez obzira na naše smjernice. „Nakon toga, stručni tim je zaključio postupak izrade Procjene uticaja na baštinu (HIA) negativnim mišljenjem. Drugim riječima, HIA je zaključila da bi izgradnja planiranog kompleksa na predloženi način imala negativan uticaj na kulturnu baštinu”, navodi Zdravković.

„Negativna HIA 2024. dostavljena investitoru, kao i tadašnjem glavnom državnom arhitekti Siniši Miniću”, navodi Zdravković.

Podzemne etaže „pretvorene” u spratove

Kada je 2025. donijet PUP Herceg Novi, Carinama se ucrtavaju četiri suterena u plan gradnje, što je, objašnjava Zdravković, manipulacija podacima. „Ne postoje četiri suterena, može da postoji jedan suteran i četiri podzemne etaže. Mi smo više puta vraćali tu lokaciju, ona se više puta mijenjala, i oni su na kraju provukli ta četiri suterena. Na kraju su ta četiri suterena samo prebačena gore. To je argumentacija investitora, ali i MPUD”, ističe Zdravković uz napomenu da se ministarstvo trudi da uklopi i legalizuje ovaj objekat i vraća proces na početak krajem 2025.

„UZKD ponavlja da je nemoguće planirati objekat koji će svojim etažama nadvisi najviši objekat u Baošićima. I šaljemo mu HIA studiju i jasno je da on ne može da završi tu proceduru. Tu je bila i ta komunikacija između mene i Radunovića, on objašnjava to narativom da je lični ekonomski interes zapravo javni interes

Crne Gore”, kaže Zdravković.

Ona podsjeća da se objekat pečatio krajem 2024. godine zbog nepravilnosti dokumentacije. „Dva puta se nakon toga donose rješenja o zabrani radova, i dva puta se na Popovićevu žalbu ministar Radunović poništava rješenje svoje inspekcije. Stevan Katić, predsjednik Opštine HN, mu omogućava da sad radi tokom sezone kad je zabrana radova. Što se tiče hotela, sve je nelegalno”, zaključuje Zdravković.

Iz kompanije Carine za CIN-CG su kazali da je izgradnja hotelskog kompleksa „Carine 5*” u Baošićima u završnoj fazi: „Kompanija Carine je planirala da hotelski kompleks primi prve goste tokom turističke sezone 2026. godine, a kupalište je, kao funkcionalan i neophodan dio hotelskog kompleksa projektovanog za smještaj oko 2.000 gostiju, trebalo da bude operativno već od jula ove godine”.

Planove je, kako kažu, poremetio spor sa UZKD i neizvjesnost u pogledu izvršenja Rješenja o vraćanju u prvobitno stanje unijeli su značajnu neizvjesnost u realizaciju projekta.

„Zbog toga smo i tražili odlaganje izvršenja Rješenja od Upravnog suda, jer bi njegovo neposredno izvršenje faktički onemogućilo poslovanje hotelskog kompleksa tokom cijele turističke sezone 2026. godine. To bi, prema procjeni sudskog vještaka ekonomsko-finansijske struke, izazvalo izmaklu korist i štetu mjerenu iznosom koji prelazi sedam miliona eura, ne računajući reputacionu štetu i negativne posljedice po turopertore, turiste, zaposlene i javni interes”, tvrde iz Carina.

Iz ove kompanije ističu da sporovi sa UZKD neizbježno odlažu neke od poslovnih planova kompanije Carine, ali ih apsolutno ne dovode u pitanje u konačnici.

Radovi na hotelu i u jeku turističke sezone

Hotel u Baošićima je praktično završen iako je Urbanističko-građevinska inspekcija još u oktobru 2024. donijela rješenje o zabrani gradnje na više parcela na kojima se prostiru objekti hotela. Na pitanje kako je to moguće, iz Direktorata za inspekcijski nadzor koji djeluje u okviru MPUD odgovorili su da se suočavaju sa ograničenim kadrovskim kapacitetima u odnosu na obim posla, što se odražava na učestalost i dinamiku kontrole na terenu.

Iz UZKD upozoravaju i da je hotel koji Carine rade nadograđen sa još dvije etaže u odnosu na prijavu gradnje, što je naknadno uvršteno u Prostorno-urbanistički plan (PUP) za Herceg Novi.

„UZKD ni u jednoj fazi nije dala saglasnost za realizaciju pomenutih projekata već je nastojala da osigura primjenu pojačanih kontrolnih mehanizama, u skladu sa nacionalnim i međunarodnim obavezama Crne Gore. UZKD postupa u skladu sa i po slovu zakona, ali se postavlja pitanje da li to čine drugi organi državne i lokalne samouprave”, kazali su za CIN-CG iz UZKD.

Zabrana gradnje, odluke inspekcije, pa ukidanje istih od strane Radunovićevog ministarstva, ono su što je pratilo sagu o izgradnji hotela u Baošićima.

Carine izvode radove na završetku hotela i u jeku turističke sezone iako je na snazi Odluka o zabrani izvođenja građevinskih radova u ljetnjem periodu koja se primjenjuje od 15. juna do 15. septembra u prvoj zoni (300 metara vazdušne linije od obale).

„Pitanje da li Carine imaju ikakvu saglasnost za rad u jeku turističke sezone treba postaviti nadležnom organu odnosno Komunalnoj inspekciji Opštine Herceg

Novi”, kazali su nam iz MPUD.

Iz Opštine Herceg Novi su objasnili za CIN-CG da, na obrazloženi zahtjev investitora, Opština može odobriti izvođenje građevinskih radova u periodu zabrane ako se radi o projektima od interesa za Opštinu i državu, kao i u drugim izuzetno opravdanim slučajevima.

Tako su do 15. septembra odobreni zahtjevi koji se odnose na izgradnju objekata od opšteg interesa: OŠ „Ilija Kišić”, kompleks autobuske stanice sa pristupnom saobraćajnicom, izgradnja vodovodne mreže na Luštici i sanacija vrtića u Bijeloj.

Pored objekata od opšteg interesa odobrenje do 31. jula dobili su i zahtjevi koji se odnose na izgradnju hotelskih kompleksa u Kumboru, Bijeloj i Baošićima. „Rješenje se investitorima izdaje na period od 15 dana, tokom kojeg se prati da li radovi ometaju život i funkcionisanje mještana i gostiju, te da li postoje primjedbe evidentirane putem zvaničnog call centra. U slučaju primjedbi građana, nadležni organ zabranjuje dalje izvođenje radova”, odgovoreno je za CIN-CG iz Opštine Herceg Novi.

Iz Opštine HN nijesu odgovorili na pitanja CIN-CG da li i hoteli kojima je data dozvola u Kumboru i Bijeloj pripadaju kompaniji Carine i da li su dobili dodatno produženje dozvole za radove nakon 15. jula.

Radunović sklonio inspektore i poništio zabranu radova

Tokom marta, Zdravković je dobila više poziva od Radunovića koji je insistirao na legalizaciji hotela i kupališta u Baošićima. To je Zdravković ispričala u policiji, početkom marta ove godine, kada su je inspektori Odjeljenja bezbjednosti Herceg Novi pozvali da im dostavi pojašnjenja šta je sve UZKD, na čijem je čelu, uradila kako bi se Baošići zaštitili.

U istom periodu, prema pouzdanim informacijama CIN-CG ministar Radunović je sklonio sa posla dvojicu inspektora koji su asistirali policiji i tužilaštvu u akciji za brane gradnje hotela Carina u Baošićima. Dvoje zaposlenih u službi građevinske inspekcije je u tom periodu zapečatilo radove na hotelu, međutim, oba puta, Radunović je pobio odluke svojih inspektora, i odobrio ponovnu gradnju nakon žalbi Popovića.

CIN-CG je tim povodom kontaktirao glavnog građevinskog inspektora Aleksandra Todorovića. Nije odgovarao.

Krajem marta policija je uhapsila Popovića i sekretara za urbanizam Opštine Herceg Novi **Vladislava Velaša** zbog sumnji u nelegalnu gradnju i zloupotrebu službenog položaja, dok je podnijeta i krivična prijava protiv Carina. Iz Uprave policije su nakon hapšenja saopštili da sumnjaju da je Popović gradio rizorte u Kumboru, Đenovićima i Baošićima, i uređivao tamošnju plažu, suprotno zabrani građenja i bez potrebne propisane tehničke dokumentacije, dok su na više objekata prekoračeni dozvoljeni gabariti i spratnost. Popović je bio u pritvoru do kraja aprila, a Velaš je nakon saslušanja pušten da se brani sa

slobode. Sredinom juna Velaš je izabran za potpredsjednika Opštine Herceg Novi.

Slučaj je pomenut i u Skupštini Crne Gore tokom rasprave o izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Poslanica Demokrata **Zdenka Popović** je uputila javni apel UZKD, da ne obilaze objekte sa građevinskom dozvolom u završnoj fazi izgradnje i da im ne prijetu zaustavljanjem projekta.

Premijer i predsjednik Nacionalne komisije za UNESCO **Milojko Spajić** naložio je pak UZKD da podnese krivičnu prijavu zbog radova u Baošićima. Obećao je i da će Vlada raskinuti taj i sve druge ugovore za izgradnju investicionih kupališta na crnogorskom primorju. Raskidi se još nijesu desili, a Spajić je upozorio da se nasipanje mora u Baošićima mora pod hitno zaustaviti, jer veoma negativno utiče na očuvanje statusa dijela Bokokotorskog zaliva na listi svjetske prirodne i kulturne baštine pod patronatom UNESCO-a. Radunović je istakao da je od nadležne inspekcije tražio da se provjeri građevinska dozvola i utvrđeno je da je ona ispravna. Radunović je naglasio da je Prostorni plan



Crne Gore usvojen i predvidio je određene plaže za investiranje, jedna od njih je ova u Baošićima, zbog čega će, u slučaju poništenja građevinske dozvole, država ući u ozbiljne pravne probleme.

Predsjednik Opštine Herceg Novi **Stevan Katić** tvrdi da je sporna plaža interes Herceg Novog i da je to nepovratan proces, te da će u suprotnom ostati zapušten prostor.

Tužilaštvo istražuje političku pozadinu

Specijalno državno tužilaštvo (SDT) formiralo je predmet povodom gradnje hotelskog kompleksa i nasipanja plaže u Baošićima. Od UZKD zatražilo je kompletnu dokumentaciju o inspekcijskim nadzorima, utvrđenim nepravilnostima i preduzetim mjerama. Tužilaštvo provjerava navode iz podnijete krivične prijave o mogućim političkim i partijskim pritiscima radi nepostupanja nadležnih organa po zakonu.

Advokat **Veselin Radulović** je podnio krivičnu prijavu SDT-u koju je 14 puta dopunjavao, u kojoj se detaljno problematizuje postupanje državnih i lokalnih institucija u slučaju gradnje hotelskog kompleksa kompanije Carine u Baošićima. On kako kaže za CIN-CG do danas nije dobio nikakav odgovor. U prijavi se tvrdi da su postojali politički i institucionalni pritisci na nadležne organe, sa ciljem da se investitoru omogućiti nastavak radova uprkos brojnim upozorenjima, zabranama i činjenici da se zahvat izvodi unutar zaštićenog područja UNESCO baštine.

Prijavom su, pored ostalih, obuhvaćeni funkcioneri Demokratske Crne Gore, predsjednik Opštine Herceg Novi **Stevan Katić**, poslanica **Zdenka Popović**, vlasnik kompanije Carine **Čedomir Popović**, nekadašnji vršilac dužnosti glavnog državnog arhitekta **Siniša Minić** i više za sada nepoznatih službenika i funkcionera

lokalne i državne uprave. Tvrdi se da je kroz djelovanje ili nepostupanje institucija investitoru omogućeno da praktično završi grube građevinske radove na hotelskom kompleksu, iako su nadležni organi pretihodno utvrdili nepravilnosti i donosili zabrane izvođenja radova

Minić je u martu 2024. godine odobrio spratnost hotela Carine koja odstupa od urbanističko-tehničkih uslova iz 2019. i tada važeće planske dokumentacije. Rješenjem Minića od 11. marta 2024. godine data je saglasnost kompaniji Carine na dopunjeno idejno rješenje hotela spratnosti 3Po+Su+6 (tri sprata podruma, suterena i šest etaža), iako je planom predviđena spratnost Po+Su+6 (podrum, suterena i šest etaža).

Nakon podnošenja krivične prijave, Radulović je pozvao SDT da hitno postupi po prijavama i ispita ulogu svih nadležnih institucija i funkcionera. „Prvu krivičnu prijavu protiv ove kriminalne organizacije podnio sam 28. avgusta 2025. godine, a do danas nijesam dobio bilo kakvu informaciju od tužilaštva”, rekao je Radulović, dodajući da je zbog podnošenja prijave bio izložen prijetnjama.

Nakon što je vlasniku Carina određen pritvor, njegov advokat **Dražen Medojević** kazao je da smatra da nije bilo mjesta određivanju zadržavanja njegovom klijentu: „Došlo se u apsurdnu situaciju da su objekti vrijedni preko stotinu miliona sagrađeni, a da se investitor i direktor hapsi i da mu se određuje pritvor kako bi se izbjegla opasnost od ponavljanja djela. Šta da ponovi, kad je već skoro sve izgrađeno, a ti objekti su od javnog interesa”.

Raniji radovi Čeda Popovića

Specijalno državno tužilaštvo (SDT) teretilo je bivšeg gradonačelnika Podgorice **Miomira Mugošu** da je u slučaju prodaje

gradskog zemljišta građevinskoj kompaniji Carine, 2007. godine, oštetio budžet Glavnog grada za 6,7 miliona eura, a Carinama pribavio korist u istom iznosu. Viši i Apelacioni sud su oslobodili Mugošu ove optužbe.

Popović je od 2013. godine, kada je počeo da gradi hotele diljem Boke kotorske, po istom principu kao sada u Baošićima, širio plaže i nasipao more, ne držeći se zakona.

Tokom gradnje hotela Delfin u Bijeloj, 2015. godine, zbog ogromnih iskopa zemlje koji su bačeni u more, iz JP Morsko dobro su nekoliko puta podnosili prijave, ali bez rezultata. „Ovo može da radi samo neko koga štite državni organi”, upozoravali su iz NVO Južni Jadran prije deset godina

Tokom suđenja nekadašnjoj predsjednici Višeg suda **Vesni Medenici** otkrivene su njene veze sa Popovićem, sa kojim je u kumovskim odnosima. Sudija Osnovnog suda u Herceg Novom **Jovan Stanković** ispričao je specijalnim tužiocima kako je Medenica tražila od njega da donese presudu u predmetu čiji je akter bila firma Carine. Uslugu za svog kuma, Medenica je tražila i od svoje kume, sutkinje **Hasnije Simonović**.

Vrhovni sud je za mandata Medenice najmanje dva puta presudio u korist Carina, prvi put 2013. godine kada je odlučio da ova firma ima pravo na cjelokupnu imovinu Južnog Jadrana, a potom kada je poništio odluku Upravnog suda da Popović treba da plati 900.000 poreza na promet, upozoravao je MANS. Popović je od Medenica u više navrata kupovao zemlju u Kolašinu plaćajući je stotinama hiljada eura.

Popoviću, koji posjeduje više hotela u Boki kotorskoj, ovo nije prvi put da nasipa more. Prilikom gradnje hotela u Kumboru, 2019. godine, iz Morskog dobra su konstatovali nasipanje materijala iz iskopa u more na gradilištu hotela. Nasuto je preko 3.000

kvadrata obale.

„Mi bismo da se bavimo turizmom, ali bez plaža. Ja bih svakog nagradio ko napravi lijepu i uređenu plažu, jer ona će privući goste. Da li može hotel bez plaže? Da li se plaža može napraviti bez nasipanja? Ne! Nije tačno da smo bacali zemlju u more. Borim se za održivi razvoj i ne bih mogao da zemljom popunjavam plažu”, izjavio je tada Popović.

Mještani Kumbora su nadležne još 2018. upozoravali da izvođači radova na gradnji luksuznog hotela kompanije Carine, istovaraju zemlju u more i da peru i kamione mješalice čiji sadržaj se spira u more. Iste radnje, navodili su mještani, obavljala je tada i kompanija Azmont, u toku gradnje turističkog kompleksa visoke kategorije Portonovi.

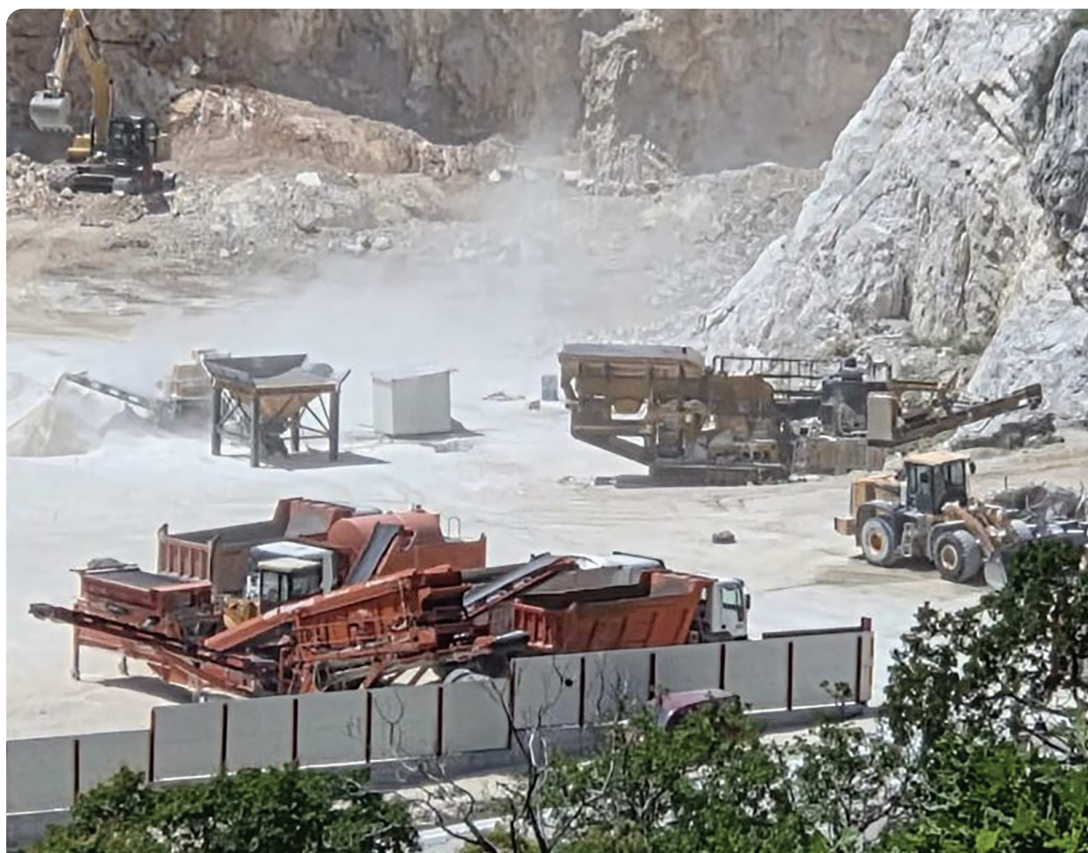
„Gradnja hotela u Kumboru, u aranžmanu kompanije Carine Čedomira Popovića i Srpske pravoslavne crkve, po ponašanju i poštovanju zakona, samo je replika izgradnje depandansa hotela Delfin u Bijeloj čiji je Popović takođe vlasnik. Znamo kako je tamo gradio hotel i nasipao obalu, sve bez građevinske dozvole i saglasnosti JP Morsko dobro. Nije ga usporilo ni što mu je inspekcija zatvarala gradilište i pečatila objekat”, upozoravala je tada **Nada Popović**, predsjednica NVO Južni Jadran koji okuplja manjinske akcionare firme koju je Popović privatizovao.

„Samoinicijativno su skidali državni pečat i nastavljali da grade pokazujući svima da zakon za njih ne važi. Istina, zbog evidentnih krivičnih djela prvošteno je osuđen u Osnovnom sudu u Herceg Novom na tri mjeseca zatvora, uslovno na godinu dana”, podsjetila je, uz tvrdnje da se vlasnik Carina i u Kumboru u zoni Morskog dobra ponaša identično, a „inspekcije se prave da nijesu odavde”.

UPRKOS
ZABRANI
UNESCO-a,
KAMENOLOMI
DEVASTIRAJU
BOKU KOTORSKU:
Pucaju i
grobne ploče

Ledenice, Krivošije,
Stupne, tri kamenolo-
ma u zaštićenoj zoni
Boke Kotorske, dva
državna organa, dva
suprotna odgovora i
zaključka, kao da ne
štite isti prostor

Tijana Lekić



Manje od kilometra vazdušne linije od sela Knežlaz nalaze se tri kamenoloma. Ovo selo pripada opštini Kotor i u bafer zoni je Boke Kotorske, koja je pod zaštitom UNESCO-a.

Prema podacima resora **Admira Šahmanovića**, četiri koncesionara imaju potpisane ugovore o eksploataciji u ovoj zoni: „Braća Magud Grbalj” doo iz Kotora (Krivošije), „Sampetrol” doo iz Tivta (Stupne), „Mil-Com” doo iz Nikšića (Ledenice) i „W&R Dynamic Company Limited” doo iz Kotora (Donje Krivošije).

Iako je UNESCO još u julu 2025. godine zatražio trajnu obustavu daljeg vađenja kamena i širenja koncesija, dvije crnogorske institucije imaju potpuno različite pristupe. Agencija za zaštitu životne sredine (EPA) dala je saglasnost za rad na

tri kamenoloma. Istovremeno, Uprava za zaštitu kulturnih dobara (UZKD), pozivajući se na istu UNESCO odluku, ta ista tri kamenoloma je odbila. Četvrti, čiji je koncesionar kompanija „W&R Dynamic Company Limited”, radi od 2010. godine i ima koncesiju do 2031.

„Život u Knežlazu postao je nepodnošljiv. Svakodnevno smo izloženi miniranjima i jakim detonacijama”, kaže **Božidar Kokot**, mještalin koji se bavi stočarstvom, za Centar za istraživačko novinarstvo Crne Gore (CIN-CG).

Kako navodi, eksplozije izazivaju strah, a nakon svakog miniranja selo prekrivaju gusti oblaci prašine. „Vazduh koji udišemo postao je nezdrav, a prašina uništava pašnjake. Prepušteni smo zagađenju koje ugrožava naše zdravlje i egzistenciju na vjekovnom ognjištu”.

Pčelar **Dušan Kokotić** kaže za CIN-CG da su mu njive, zasadi i pčelinja paša prikriveni kamenom prašinom. „Vjetar je raznosi kilometrima. Prinosi su uništeni, plodovi zatrovani, a pčele su pred uginućem jer im je paša uništena”. Kokotić tvrdi i da su svakodnevne vibracije od miniranja prouzrokovale pucanje seoskih bistijerni, rezervoara za vodu. „Krivošije nemaju gradski vodovod. Bistijerne više ne zadržavaju vodu. Ostali smo bez osnovnog izvora vodosnabdijevanja”.

Nadomak sela nalazi se seosko groblje Knežlaz, na kojem počivaju generacije predaka. Međutim, ni ovo mjesto danas nema mir.

„Tokom miniranja tlo podrhtava, osjećaju se snažni potresi, a prostorom odjekuju zaglušujuće detonacije. Posebno me pogađa što se to dešava na mjestu koje bi trebalo da bude simbol mira i poštovanja prema preminulima”, kaže za CIN-CG **Lidija Bojović**, čiji preci počivaju na ovom groblju. Ona tvrdi da su učestala miniranja izazvala pukotine na nadgrobnim spomenicima i grobnicama. Dodaje da, uprkos tome, nadležne institucije ne reaguju.

„Neka se svi vlasnici kamenoloma zapitaju da li bi prihvatili da se zbog nečijih poslovnih interesa narušava mir njihovih predaka. Ako ni groblje više nije mjesto mira, gdje ga još ima?”, zaključuje Bojović.

Iako je UNESCO rekao ne, Agencija dala saglasnost za tri kamenoloma

UNESCO je u julu 2025. godine, odlukom 47 COM 7B.115, zatražio od Crne Gore da „obustavi svako dalje izdavanje odobrenja za nove građevinske i razvojne projekte” u zaštićenoj zoni Boke Kotorske (unutar dobra i njegove bafer zone). Ipak, EPA je između decembra 2025. i marta 2026. godine dala saglasnost na elaborate procjene uticaja na životnu sredinu za sva tri kamenoloma: Ledenice, Stupne i Krivošije.

Sa druge strane, Uprava za zaštitu kulturnih dobara, pozivajući se na istu UNESCO odluku i na mišljenje UNESCO-vog savjetodavnog tijela ICOMOS, u istom je periodu sva tri kamenoloma formalno odbila. Uprava je, kako navode za CIN-CG, o svojim odbijanjima obavijestila EPA još 31. jula 2025. godine, a formalna rješenja o odbijanju za sva tri kamenoloma, na zahtjev same Agencije, dostavila je 4. novembra 2025. godine – mjesecima prije nego što je EPA počela izdavati saglasnosti.

Iz EPA navode za CIN-CG da su investitori prilikom podnošenja zahtjeva dostavili ranije konzervatorske uslove UZKD, te da je UZKD naknadno donijela rješenja o ukidanju tih saglasnosti.

Katastarska parcela unutar UNESCO bafer zone, obuhvaćena koncesionim područjem. Izvor Google Maps



EPA svoju odluku u sva tri rješenja obrazlaže identičnim riječima: „Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, konstatovalo je da se UNESCO nije izjašnjavao o konkretnim projektima, već je dostavio opštu preporuku koja se odnosi na buduće planiranje, te stoga zaključuje da ista ne može imati pravno dejstvo na već započete postupke procjene uticaja.”

Firme koje su dobile koncesije tvrde za CIN-CG da su potrebne saglasnosti UZKD dobile u periodu od 2021. do 2023. godine, prije nego što su UNESCO i ICOMOS uopšte ocijenili ove projekte.

Nakon žalbi koncesionara jer im je Agencija za zaštitu životne sredine tražila saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Resor **Damjana Čulafića** je, kao drugostepeni organ, poništio rješenja o ekološkoj saglasnosti za kamenolome Ledenice i Krivošije. Ne zbog preporuke UNESCO, nego zato što Agencija nema zakonska ovlašćenja da od investitora zahtijeva pribavljanje saglasnosti UZKD.

Oba predmeta se trenutno, po drugi put, nalaze na odlučivanju kod Agencije. Što se tiče koncesionara „Mil-Com doo” iz Nikšića (Ledenice), iz MERS-a saopštavaju da nisu primili žalbu na rješenje.

Iz Ministarstva ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera (MERS) objašnjavaju da Agencija sprovodi samo postupke koje propisuje Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu, a taj zakon Agenciji ne daje ovlašćenje da od investitora traži saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara.

Stav MERS-a je da obaveza pribavljanja saglasnosti UZKD nije sporna niti ukinuta, ali Agencija, po njihovom tumačenju, nije organ koji tu obavezu treba da provjerava i nalaže u svojim rješenjima.

Ministarstvo je Agenciji naložilo takođe



Izvor: fotografije dostavljene CIN-CG-u od strane mještana

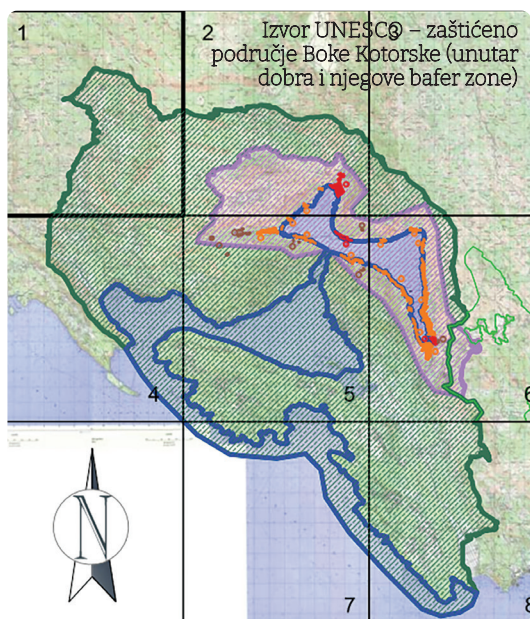
da u ponovnom postupku posebno uzme u obzir upozorenje ICOMOS-a da bi vađenje kamena moglo ozbiljno ugroziti kulturni pejzaž Boke, kao i preporuku UNESCO-a da se ne dodjeljuju nove koncesije.

Boka Kotorska treba da je zaštićena u cijelini

Spor je, u suštini, u tome da li odluka UNESCO-a i ICOMOS-a važi za projekte koji su tek planirani, ili i za one čiji je postupak već bio u toku.

Sama odluka UNESCO-a je jasna - u tački 4 traži se od Crne Gore da „obustavi svako dalje izdavanje odobrenja za nove građevinske i razvojne projekte” dok se pravni okvir ne uskladi. Dodatno, u zvaničnom izvještaju koji je Crna Gora dostavila UNESCO-u u januaru 2025. (mjesecima prije nego što je EPA izdala saglasnosti), navodi se da su „izgradnja predloženih kamenoloma i sve povezane aktivnosti obustavljene”. Na osnovu te izjave UNESCO je u julu „pozdravio obustavu aktivnosti”.

Ovaj spor ima i dublji pravni sloj. Član 18a Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora domaći teren dijeli na dvije kategorije sa različitim



pravilima: stav 12 zahtijeva UNESCO-ovo mišljenje za zahvate unutar jezgra zaštićenog dobra, dok stav 13 za zaštićenu okolinu – bafer zonu, gdje se nalaze sva tri kamenoloma, traži samo da procjenu izradi stručni tim po ICOMOS smjernicama, bez pominjanja UNESCO-ovog mišljenja kao uslova.

Međunarodna obaveza, međutim, ne pravi tu razliku: UNESCO-ov Priručnik za nominacije i sama odluka 47 COM 7B.115 tretiraju dobro i njegovu zaštitnu okolinu kao jedinstvenu cjelinu. To znači da firma može biti u pravu po slovu domaćeg zakona, a da Crna Gora kao država i dalje krši svoju međunarodnu obavezu prema UNESCO-u.

ICOMOS: Kamenolomi prijetu da unište kulturni pejzaž Boke

Uprava za zaštitu kulturnih dobara 2021. godine nije imala primjedbi na ove kamenolome, čak je izdala i pojedinačne procjene da nemaju negativan uticaj na zaštićeno područje. Stav se promijenio tek 2023. godine, nakon što je UNESCO

od crnogorskih vlasti zatražio da dostave studije uticaja na baštinu.

Te studije je ocijenio ICOMOS, čije je mišljenje bilo oštro: „Predlozi projekata mogli bi imati značajan negativan uticaj na kulturni pejzaž Bokokotorskog zaliva i ugroziti izuzetnu univerzalnu vrijednost dobra”. ICOMOS upozorava da tri predloga zajedno imaju potencijal da „divlji pejzaž pretvore u industrijski rudarski pejzaž”. ICOMOS posmatra i ekonomsku stranu, napominje da 70 odsto naknada ide Opštini Kotor, ali zaključuje da se „potencijal za kratkoročni prihod ne može smatrati protivtežom trajnoj šteti” izuzetnoj univerzalnoj vrijednosti dobra.

Analiza koju su pripremili Centar za svjetsku baštinu, ICOMOS i ICCROM ide i dalje: navodi da je od 2020. godine Centru dostavljeno preko dvadeset Procjena uticaja na baštinu (HIA) za područje Kotora, i preporučuje da Komitet od države zatraži nov moratorijum na izdavanje građevinskih dozvola, što znači da tri kamenoloma nijesu izolovan slučaj, nego dio šireg obrasca.

UZKD tražila hitan sastanak zbog ugrožavanja UNESCO statusa Kotora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara o svojim odbijanjima obaviještavala je EPA-u u nekoliko navrata od jula 2025. godine. I pored toga, EPA je nastavila da izdaje saglasnosti. Rješenje za Ledenice potpisao je direktor EPA dr Milan Gazdić, dok je rješenja za Krivošije i Stupne potpisao ovlašteni rukovodilac, **Marko Medenica**.

UZKD je 8. aprila 2026. uputila hitan dopis Kabinetu Ministarstva energetike i rudarstva, tražeći sastanak sa Ministarstvom, Agencijom i Zaštitnicom imovinsko-pravnih interesa. Upozorili su da državi prijeti finansijska šteta, moguća odštetna odgovornost prema koncesionarima, ali

i ugrožavanje UNESCO statusa Kotora. Sastanak je održan i, prema navodima UZKD, na njemu je „zaključeno da će svaka institucija preduzeti aktivnosti u okviru svojih zakonom propisanih nadležnosti”. Konkretnijeg dogovora o daljim koracima nije bilo. Postupanje po zaključcima je, kako Uprava navodi, i dalje u toku.

CIN-CG je pitao Ministarstvo energetike kolika bi bila naknada koncesionarima u slučaju raskida ugovora. Iz tog Ministarstva su odgovorili da nijedan od tri koncesionara nema Odobrenje za eksploataciju i da ne može da obavlja eksploataciju, te da se pitanje naknade, kao i odluke UZKD, nalaze u nadležnosti Ministarstva kulture i medija.

„Prema ugovorima, u slučaju sporazumnog raskida koncesionar nema pravo na naknadu štete, a sporovi se rješavaju pred Osnovnim sudom u Podgorici”, zaključuju iz Ministarstva energetike i rudarstva za CIN-CG.

Od zastoja do
svakodnevnog rada:
šta se događa na terenu

Iz „Sampetrola” kažu da na kamenolomu Stupne trenutno nema eksploatacije. Iz „Braća Magud” kažu da su u toku radovi na izgradnji pristupnog puta. „Mil-Com” do objave teksta nije odgovorio na pitanja CINCG.

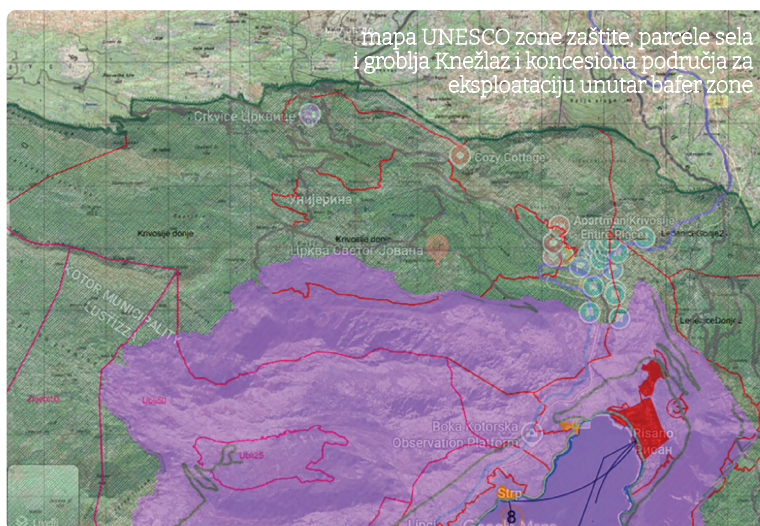
Međutim, građani prijavljuju da se u krugu od manje od kilometra od sela Knežlaz nalazi i kamenolom „Donje Krivošije” (W&R Dynamic), gdje su bušenja i detoniranja učestali. Za tu koncesiju ugovor je

potpisan 2010. godine i ističe 2031.

Iz W&R Company kažu za CIN-CG da miniraju jednom mjesečno na osnovu važećih dozvola, te da su kuće udaljene 1.000 metara od mjesta izvođenja radova. Tvrde da nije bilo pritužbi lokalnog stanovništva, i da je saglasnost za rad prije 12 godina dala tadašnja predsjednica Opštine Kotor **Maja Čatović**.

Iz kompanije dodaju da je prije 12 godina, u prostorijama Opštine Kotor, organizovan sastanak sa predstavnicima lokalnih mjesnih zajednica na tu temu, na kojem se, prema njihovim navodima, niko od mještana nije pojavio, osim službenika opštine zaduženih za ekologiju. Napominju i da je kamenolom otvoren prije 12 godina, kada saglasnost lokalnih mjesnih zajednica zakonski nije ni bila potrebna za razliku od „Braća Magud” i „Sampetrola”, koje se danas pozivaju na pisane saglasnosti Mjesne zajednice Donje Krivošije iz 2021. godine.

Oba akta potpisao je predsjednik Savjeta MZ Donje Krivošije **Rajko Samardžić**, i oba sadrže identičnu formulaciju: da preduzeće može „nesmetano koristiti lokaciju... za eksploataciju tehničko-građevinskog kamena, te izvoditi sve radove u svrhu



Deset aktivnih koncesija

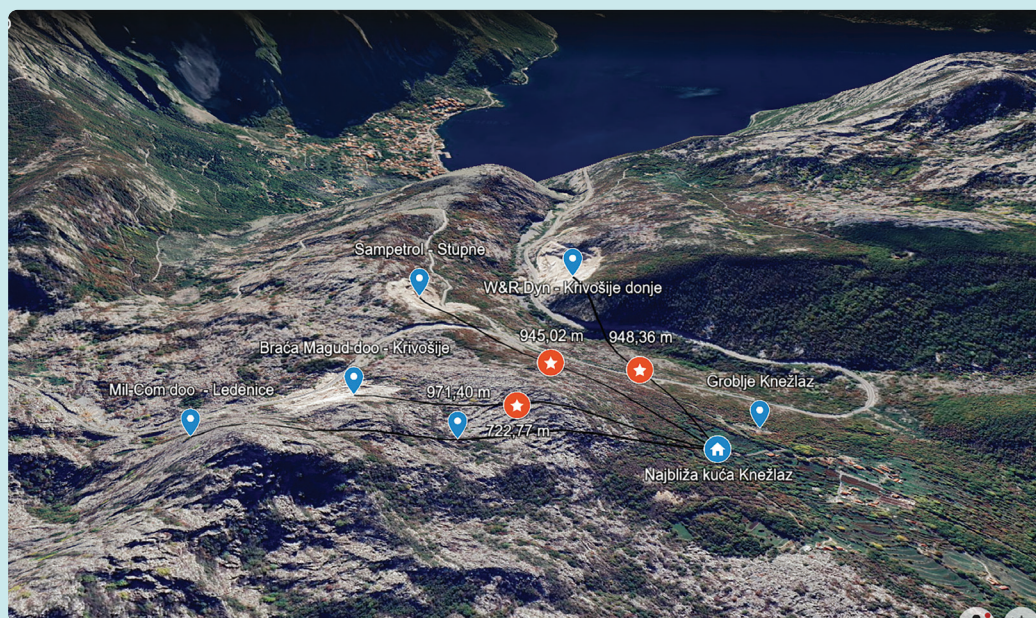
Iz Ministarstva rudarstva i energetike kažu za CIN-CG da na području Boke Kotorske trenutno postoji 10 aktivnih koncesija za eksploataciju mineralnih sirovina, raspoređenih na devet različitih ležišta/lokaliteta (Krušo ima dvije koncesije na susjednim ležištima). U opštini Kotor se nalazi šest kamenoloma dok u Herceg Novom njih četiri. Međutim, nijedan kamenolom trenutno nije u fazi sanacije.

Opština Kotor:

1. Krivošije – koncesionar Braća Magud-Grbalj doo, ugovor od 10.07.2019, ističe 01.07.2049.
2. Krivošije donje – koncesionar W&R Dynamic Company Limited doo, ugovor od 11.11.2010, ističe 2031.
3. Lješevići-Gajevi – koncesionar Briv Construction doo, novi ugovor od 20.11.2025, ističe 31.12.2055.
4. Platac – koncesionar Carinvest doo, ugovor od 28.08.2023 (novi, nakon isteka prethodnog 31.12.2021), ističe 30.06.2053.
5. Stupne – koncesionar Sampetrol doo (sjedište Tivat), ugovor od 11.06.2020, ističe 30.06.2050.
6. Ledenice – koncesionar Milcom doo Nikšić, ugovor od 08.11.2019, ističe 31.12.2049.

Opština Herceg Novi:

7. Sitnica – koncesionar Bekommerc doo, ugovor od 25.11.2016, ističe 31.12.2046.
8. Bjelotina – koncesionar Bokić doo, ugovor od 17.12.2009, ističe 31.08.2031.
9. Kruševica I – koncesionar Krušo doo, ugovor od 17.11.2010, ističe 17.11.2028.
10. Kruševica II – koncesionar Krušo doo, ugovor od 17.11.2010, ističe 17.11.2028.



eksploatacije, prvenstveno miniranje na način propisan zakonom, odnosno na način koji neće ugroziti živote i imovinu mještana”.

Između zaštićenog i devastiranog područja

Mještani sa kojima je CIN-CG razgovarao kažu da nisu upoznati sa postojanjem takve saglasnosti mjesne zajednice.

„Zahtijevamo hitan izlazak ekološke i građevinske inspekcije na teren, hitnu provjeru dozvola svih investitora i zaštitu elementarnih uslova za život na našim ognjištima”, navode mještani za CIN-CG.

Analiza CIN-CG, zasnovana na zvaničnim katastarskim i koncesionim koordinatama sva četiri kamenoloma, potvrđuje da se svaki od njih nalazi manje od kilometar vazdušne linije od sela i groblja Knežlaz.

Boka Kotorska je na UNESCO listi svjetske baštine od 1979. godine, upisana zbog svoje prirodne i kulturno-istorijske vrijednosti kao jedinstvene cjeline. Ipak, dvije nadležne državne institucije: jedna za zaštitu prirodnog dobra, druga za zaštitu kulturnih dobara, dolaze do suprotnih zaključaka. Treća institucija, sama država, u zvaničnom izvještaju UNESCO-u u januaru 2025. tvrdila je da je izgradnja kamenoloma već obustavljena, mjesecima prije nego što je EPA počela izdavati saglasnosti za nastavak radova.

Za mještane Knežlaza, taj razdor između papira i odluka svakodnevno se mjeri u detonacijama koje im ugrožavaju vodu, pčele i mir na grobljima predaka. I ako se ponište ugovori za ove tri firme, aktivan ostaje četvrti kamenolom.

PLAVI
HORIZONTI
NOVI PRITISAK
NA BOKU
UZ STARE
SAGLASNOSTI:
Rizort od
270 miliona
bez nove
procjene
uticaja

Agencija tvrdi da se projekat nije bitno promijenio od 2020, Opština tražila novi Elaborat, a Uprava ukazuje da ranije mišljenje nije rađeno po današnjim pravilima zaštite područja Kotora

**Predrag Nikolić/
Maja Boričić**



I ako UNESCO godinama upozorava da se razvojni pritisci u Boki Kotorskoj moraju sagledavati kumulativno, jedan od većih turističko-rezidencijalnih projekata u tivatskom dijelu zaliva dobio je zeleno svjetlo bez nove procjene uticaja na životnu sredinu. Riječ je o kompleksu u zaleđu plaže Pržno, odnosno Plavih horizonata, jedne od najpoznatijih uvala na crnogorskom primorju i zaštićenog prirodnog lokaliteta.

Slučaj Plavih horizonata, prema dostupnoj dokumentaciji u koju je Centar za istraživačko novinarstvo Crne Gore (CIN-CG) imao uvid, pokazuje kako se veliki projekti u Boki i dalje često oslanjaju na stare saglasnosti, dok institucije različito tumače da li je potrebno novo sagledavanje uticaja. Agencija za zaštitu životne sredine tvrdi da se projekat nije bitno promijenio, Opština Tivat traži novi elaborat, Uprava za zaštitu kulturnih dobara nije davala konzervatorske uslove, a Institut za biologiju mora nije imao uvid u elaborat iz 2020. godine.

Opština Tivat traži novi elaborat

Upravo takve procedure otvaraju pitanje da li se razvojni pritisci u UNESCO bafer zoni

zaista sagledavaju onako kako UNESCO godinama traži. U posljednjem dokumentu UNESCO-a, koji je CIN-CG nedavno objavio, ova organizacija eksplicitno traži ukidanje tzv. „administrativnog ćutanja” u ključnim postupcima donošenja odluka u oblasti zaštite baštine.

Agencija za zaštitu životne sredine krajem 2025. zaključila je da za izgradnju turističkog kompleksa Pržno I nije potreban novi elaborat procjene uticaja, jer je o projektu već odlučivala. Agencija projekat posmatra kroz raniju ekološku saglasnost iz 2020. godine i tvrdnju da se dokumentacija i stanje na terenu nijesu bitno promijenili.

Opština Tivat, međutim, upozorila je da bi, zbog obima projekta, blizine zaštićene plaže i mogućih kumulativnih uticaja, novi elaborat bio neophodan. Iz lokalne uprave poručuju da se veliki kompleks ne može posmatrati izolovano, samo kroz granice parcela i stare dozvole, već kroz širi pritisak na obalu, infrastrukturu, zaštićenu plažu i pejzaž Boke.

Projekat danas vodi kompanija Blue Investments d.o.o. Tivat, koja je ranije poslovala pod nazivom Qatari Diar Hotel &

Property Investment Montenegro d.o.o. Iz kompanije su za CIN-CG potvrdili da je riječ o istom pravnom licu i da je „promijenjen naziv kompanije, dok je njen pravni kontinuitet zadržan”.

Projekat, koji je godinama najavljivan kao investicija od oko 270 miliona eura, predviđa hotelsko-rezidencijalni kompleks sa hotelom, depandansima, rezidencijalnim vilama, restoranima, plažnim klubom, bazenima, sportskim sadržajima i pratećom infrastrukturom.

Planirana gradnja odnosi se na prostor u tivatskom dijelu Boke, važan za širi pejzažni i obalni kontekst područja Kotora i njegove UNESCO bafer zone. Upravo je kumulativni uticaj velikih turističkih i rezidencijalnih projekata jedno od pitanja koje se godinama otvara kada se govori o očuvanju izuzetne univerzalne vrijednosti tog prostora.

U decembru prošle godine mediji su prenijeli idejno rješenje hotela sa pet zvjezdica, depandansa, rezidencijalnih vila i širokog spektra pratećih sadržaja. Ukupan kapacitet kompleksa je 246 soba, dok bi hotelski objekti imali najviše četiri sprata, osim centralnog „zvonika” sa sedam spratova. Predviđeni su parking sa 300 mjesta, spa i wellness centar, bazen, restoran, plažni restoran, plažni bar, teniski klub, sportski tereni i igraonice.

Agencija tvrdi da je u projektu sve ostalo isto

Agencija je rješenjem od 16. decembra 2025. utvrdila da za ovaj projekat nije potrebna izrada novog elaborata procjene uticaja na životnu sredinu. U odgovoru CIN-CG objašnjavaju da su o istom predmetu već odlučivali ranije, kada su 2020. dali ekološku saglasnost na elaborat procjene uticaja, nakon čega su izdate građevinske dozvole. Pošto je saglasnost na te dozvole u međuvreme-

nu istekla, investitor se ponovo obratio Agenciji, tražeći izjašnjenje o potrebi novog postupka.

Agencija tvrdi da nije bilo značajnih promjena ni na samoj lokaciji, koja je i dalje neizgrađena, ni u projektnoj dokumentaciji, koja je, prema njihovom odgovoru, ostala ista kao dokumentacija na osnovu koje je ranije izdata građevinska dozvola. Zato su zaključili da nema potrebe za novim postupkom procjene uticaja na životnu sredinu. Naveli su i da mjere zaštite iz ranijeg elaborata ostaju na snazi.

Opština Tivat je Agenciji dostavila suprotno mišljenje, navodeći da je izrada elaborata potrebna zbog obima projekta i blizine zaštićenog prirodnog dobra – plaže Pržno. U dopisu od 9. decembra 2025. tivatski Sekretarijat za uređenje prostora i planiranje upozorio je da dokumentacija ne daje dovoljno podataka o mogućim uticajima na more, vazduh, buku, pejzaž i zelenilo, niti sagledava kumulativni pritisak na prostor.

Opština je ukazala i na intervencije u zelenilu. Prema dokumentaciji koju je razmatrala lokalna uprava, planirano je dodatno uklanjanje i presađivanje stabala u odnosu na raniji Elaborat tretmana postojećeg zelenila iz 2014. godine. U dopisu se navodi da je planirano uklanjanje dodatnih 132 stabla, dok bi se presadilo još 107.

Sekretarijat je posebno naveo da nijesu prikazani veličina i prostorni obuhvat, priroda, jačina i složenost mogućih uticaja, kao ni njihovo sadejstvo sa drugim postojećim ili odobrenim projektima.

Zbog toga je Opština zaključila da bi kompleks, tokom izgradnje i korišćenja, ali i u slučaju akcidenta, mogao negativno uticati na kvalitet vazduha i morske vode, buku i karakteristike pejzaža. Novi elaborat bi, prema lokalnoj upravi,

obezbijedio potpunije podatke, mjere za sprečavanje ili smanjenje štete i program praćenja uticaja.

Agencija, međutim, u odgovoru CIN-CG navodi da se predmetne parcele uglavnom ne nalaze u zaštićenom području. Izuzetak je, prema njihovom odgovoru, katastarska parcela 460/1 KO Nikovići, koja se nalazi u zaštitnom pojasu van zaštićenog područja.

Stara mišljenja, nova pravila zaštite

Opština Tivat je informaciju Agencije prosljedila Morskom dobru, Institutu za biologiju mora, Upravi za zaštitu kulturnih dobara, Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu, Vodovodu i kanalizaciji Tivat i Komunalnom Tivat. Iz dostupne dokumentacije, međutim, ne vidi se da li su sve ove institucije dostavile mišljenja Agenciji. Uprava za zaštitu kulturnih dobara potvrdila je da je od Opštine Tivat dobila zahtjev za mišljenje o potrebi izrade elaborata za kompleks Pržno u decembru 2025, ali je odgovor dostavila tek 17. jula 2026. godine.

U odgovoru su naveli da su 2014. dali mišljenje na Izmjene i dopune UP „Pržno I”, ali da je ono donijeto prije primjene odredbi Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora. Time Uprava praktično ukazuje da se mišljenje iz 2014. ne može smatrati provjerom projekta po pravilima koja danas važe za zaštitu područja Kotora i njegove UNESCO bafer zone. Uprkos tome, Agencija se 2025. pozvala na ranije dozvole i dokumentaciju, ocjenjujući da nova procjena uticaja nije potrebna.

Za predmetne parcele, kako navode iz Uprave za zaštitu kulturnih dobara, nijesu pokretani postupci za izdavanje konzervatorskih uslova, niti za davanje saglasnosti na projektnu dokumentaciju.

To praktično znači da Uprava nije za ovaj konkretni projekat propisivala posebne uslove zaštite kulturnog pejzaža, niti je provjeravala usklađenost projektne dokumentacije sa takvim uslovima.

Iz Uprave su CIN-CG dostavili i dokument iz 2014. godine, u kojem se citira mišljenje tadašnjeg Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Kotor. Zavod je tokom 2011. razmatrao nacрте UP „Pržno I” i „Pržno II” i dao mišljenje na oba planska dokumenta, naglašavajući potrebu maksimalnog očuvanja prirodnih vrijednosti prostora uvale Pržno pri izradi planskih rješenja.

Da značaj Pržna nije samo pitanje gradnje, već i zaštite pejzaža, pokazuje i ranija dokumentacija Uprave za zaštitu kulturnih dobara. U mišljenju iz 2014. godine, datom na Nacrt izmjena i dopuna Urbanističkog projekta „Pržno I”, Uprava je navela da se tim planskim dokumentom obuhvata plaža Pržno, „koja je zbog svojih izuzetnih prirodnih odlika zakonom zaštićeni lokalitet”. U istom dokumentu ocijenjeno je da stjenovite obale, koje uvalu formiraju od otvorenog mora do pješčane plaže, čine Pržno „jednom od najljepših uvala i plaža na crnogorskoj obali”, te da je očuvanje vrijednih stabala važno za očuvanje karakteristika pejzaža.

Iako je Uprava tada zaključila da je nacrt izmjena plana prihvatljiv sa konzervatorskog stanovišta, dokument potvrđuje da prirodne i pejzažne vrijednosti ovog prostora zahtijevaju posebnu pažnju. Na zaštićenu plažu, zelenilo, pejzaž i moguće kumulativne uticaje pozvala se i Opština Tivat kada je 2025. od Agencije tražila novi elaborat procjene uticaja.

Ko danas stoji iza Plavih horizonata?

Projekat se godinama u javnosti vezivao za katarski državni investicioni fond Qatari

Diar, ali nova dokumentacija i odgovor investitora pokazuju da je u međuvremenu promijenjena vlasnička struktura.

Prema podacima Poslovne mreže, stopostotni vlasnik kompanije Blue Investments je kiparska kompanija Blue Adriatic Ltd, koja je ranije poslovala pod nazivom Q. Hotel and Marina Ltd. U ranijim podacima kao direktor te kiparske firme bio je naveden Tariq Khalid A. A. Al-Abdulla, koji se u kiparskom registru pojavljuje kao direktor u još 58 kompanija. Ranije je crnogorskoj javnosti saopštavano da iza projekta stoji katarski državni investicioni fond Qatari Diar.

Katarski investitori su još 2010. godine kupili zemljišni kompleks površine oko 270.000 kvadrata u uvali Pržno za 25 miliona eura. Stari hotelski kompleks Plavi horizonti srušen je 2011. godine, a tada je najavljivano da će novi luksuzni kompleks, vrijedan oko 270 miliona eura, biti završen 2014. godine.

Investitor je 2013. potpisao ugovor sa Morskim dobrom o zakupu i korišćenju akvatorijuma i obale u uvali Pržno na 30 godina, uz naknadu od 50.000 eura godišnje. Realizacija projekta godinama je bila blokirana, a zastoj je povezivan sa imovinsko-pravnim sporom oko privatne parcele unutar kompleksa.

Promjenu investicione strukture potvrdili su za CIN-CG i Opština Tivat i Blue Investments. Iz Opštine su naveli da imaju saznanja da je došlo do promjene investitora, ali da o tome nijesu zvanično obaviješteni.

„Ko god se odlučio na razvoj ove lokacije, uslovi propisani planskim dokumentom ostaju isti”, naveli su iz Opštine.

Iz Blue Investmentsa su naveli da promjena nije izvršena prodajom zemljišta ili projekta drugom lokalnom pravnom

licu, već na nivou kiparske kompanije Blue Adriatic Ltd, koja je stopostotni vlasnik Blue Investmentsa. Prema njihovom odgovoru, iza projekta se sada nalazi grupa međunarodnih investitora okupljena oko američkog investitora Richarda Gadboisa, člana Odbora direktora Blue Investmentsa.

Iz kompanije, međutim, nijesu odgovorili na pitanja CIN-CG ko su sadašnji akcionari Blue Adriatic Ltd, koliki udio ima svaki od njih, da li je Gadbois direktni ili krajnji stvarni vlasnik ove kiparske kompanije, niti ko su ostali investitori iz pomenute grupe. Nijesu precizirali ni kada je izvršena promjena vlasništva, od koga su akcije preuzete i da li je katarski kapital u potpunosti izašao iz projekta.

Iz kompanije tvrde da je projekat identičan ranije odobrenom i da nijesu predviđene promjene u odnosu na dokumentaciju za koju su već pribavljene saglasnosti i građevinska dozvola. Projekat se zato, kako navode, realizuje na osnovu prethodno odobrene dokumentacije, a Agencija je ocijenila da nova procjena uticaja nije potrebna.

Blue Investments poručuje da će tokom realizacije sarađivati sa nadležnim institucijama i poštovati mjere i obaveze iz važećih dozvola, saglasnosti i propisa.

Na pitanje CIN-CG da li je posebno analiziran uticaj projekta na prostor UNESCO bafer zone Boke Kotorske, iz Blue Investmentsa nijesu naveli da je rađena posebna analiza tog tipa. Odgovorili su da su „svi posebni zahtjevi sublimirani kroz urbanističko-tehničke uslove” i zadovoljeni kroz revidovanu tehničku dokumentaciju na osnovu koje je pribavljena građevinska dozvola.

Iz Blue Investmentsa tvrde i da će javnosti biti omogućen nesmetan pristup plaži Pržna Plavi horizonti i obalnom pojasu, u skladu sa zakonima, planskom doku-

Institut bez uvida u elaborate

Institut za biologiju mora nije mogao da ocijeni da li su u odnosu na elaborat iz 2020. godine bila potrebna dodatna istraživanja, jer nije imao uvid ni u taj dokument ni u podatke o stanju morskog ekosistema koji su u njemu predstavljeni.

„Budući da Institut nije imao uvid u Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu, kao ni u podatke o stanju morskog ekosistema koji su u njemu predstavljeni za područje uvale Trašte, nije moguće dati stručnu ocjenu o tome da li bi bilo neophodno sprovesti dodatna istraživanja u odnosu na elaborat izrađen 2020. godine“, kazao je za CIN-CG **dr Mirko Đurović**, direktor Instituta za biologiju mora.



Izgled budućeg hotela,
foto Elaborat

mentacijom i režimom korišćenja morskog dobra. „Projektom nije predviđeno onemogućavanje javnog pristupa plaži i obalnom pojasu“, naveli su iz kompanije.

Na pitanje o zelenilu i infrastrukturi, iz Blue Investmentsa nijesu dostavili precizne brojke o uklanjanju i presađivanju stabala. Naveli su da je prije izrade projekta pejzažne arhitekture urađena Studija boniteta postojećeg zelenog fonda, te da su masline, kao zaštićena vrsta, već premještene u privremeni rasadnik i da će biti vraćene na nove pozicije unutar kompleksa.

Dodali su da se radi na detaljnom sagledavanju infrastrukturnih potreba projekta, uključujući vodosnabdijevanje, kanali-

zaciju, električnu energiju, upravljanje otpadom, saobraćaj i parking. Precizni podaci o broju i stanju stabala i pojedinačnim infrastrukturnim ulaganjima, kako su naveli, biće dostupni po završetku stručnih analiza.

To je posebno važno jer investitor, s jedne strane, tvrdi da projekat nije mijenjan u odnosu na ranije odobrenu dokumentaciju, dok, s druge, za dio pitanja o zelenilu i infrastrukturi najavljuje dodatne stručne analize i kasnije dostupne precizne podatke. To ostavlja otvorenim pitanje da li su svi uticaji velikog kompleksa na zaštićenu plažu, pejzaž, obalni pojas i infrastrukturu sagledani prije odluke da novi elaborat nije potreban.

ARHITEKTA
RUKOVODIO
IZRADOM
PUP-a KOTOR,
A NJEGOVA FIRMA
POTOM RADILA
IDEJNA RJEŠENJA
HOTELA U
KOTORU I TIVTU:
Projektuje
i pored kritika
UNESCO-a

Arhitekta Mladen Krekić rukovodio je izradom Prostorno-urbanističkog plana (PUP) Kotora, a njegova firma je manje od godinu kasnije projektovala hotel u Orahovcu gdje je tim planom omogućena turistička gradnja. Slično je postupao i ranije u Tivtu, a sve u prostoru za koji UNESCO godinama upozorava da je ugrožen prekomjernom izgradnjom

Andrea PERIŠIĆ



Krekićevo idejno rješenje
za „Bigova bay” - Izvor:
Oficijalni sajt Krekićeve
firme "BussinesAart"

Arhitekta **Mladen Krekić** rukovodio je izradom Prostorno-urbanističkog plana (PUP) Opštine Kotor, koji je Vlada Crne Gore usvojila u avgustu 2020. godine, a kojim su određene namjene prostora i mogućnosti gradnje, a manje od godinu nakon usvajanja tog dokumenta njegova privatna firma „BusinessArt” izradila je idejno rješenje velikog hotel-skog kompleksa u Orahovcu.

Idejno rješenje hotela „Orahovac”, u koje je Centar za istraživačko novinarstvo Crne Gore (CIN-CG) imao uvid, „BusinessArt” je izradio u aprilu 2021. godine, a na njega je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine (MDUP) 6. decembra 2024. dalo saglasnost.

Urbanističko-tehnički uslovi za parcelu 446/1 KO Orahovac izdati su 15. januara 2021. godine, pet mjeseci nakon donošenja PUP-a Opštine Kotor. U njima se navodi da je parcela površine 6 837 kvadratnih metara u listu nepokretnosti bila evi-

dentirana kao pašnjak treće klase, dok je PUP-om dobila turističku namjenu D1–T1, koja omogućava izgradnju hotela, rizorta, vila i drugih turističkih sadržaja. Plan je na toj lokaciji omogućio bruto građevinsku površinu do 13.674 kvadratna metra, zauzetost parcele do 50 odsto, spratnost P+2+Pk i podzemne etaže. „BusinessArt” je projektovao kompleks površine 8.364 kvadratna metra, što je oko 61 odsto maksimalno dozvoljene površine.

Komitet za svjetsku baštinu UNESCO-a (Komitet) je u odluci iz jula 2025. za- tražio obustavu daljih odobrenja novih građevinskih i razvojnih projekata unutar zaštićenog područja Kotora i njegove bafer zone dok se planski, pravni i institucionalni okvir ne uskladi sa obavezama zaštite. U dokumentu pripremljenom za 48. zasijedanje Komiteta 2026. godine, koje je nedavno održano u Južnoj Koreji, od Crne Gore se posebno traži da ne nastavlja postupak za hotel „Orahovac” dok Svjetski centar za baštinu i savjetodavna tijela UNESCO-a ne pregledaju ažuriranu

projektnu dokumentaciju.

Nosilac projekta i vlasnik zemljišta je investitor i biznismen **Slaven Milić** iz Podgorice, koji je, prema podacima platforme Poslovna mreža, vlasnik i ovlašćeni zastupnik firme „Simes Inženjering”.

Dokumentacija koju je CIN-CG dobio na uvid od Milića pokazuje da je projekat razvijan na osnovu urbanističko-tehničkih uslova koje je izdala država, da je dobio saglasnost glavnog državnog arhitekta i da je investitor sprovodio postupke i izrađivao dokumente koje su od njega zahtijevali nadležni organi.

„Nakon primjedbi na mogući uticaj hotela na kulturni pejzaž, projekat je mijenjan i dopunjen mjerama ublažavanja uticaja, uključujući prilagođavanje gabarita i oblikovanja objekata terenu i pejzažu”, kazao je Milić za CIN-CG.

Uprkos tome što su državni organi izdavali uslove i saglasnosti i prihvatili nastavak procedura, UNESCO i ICOMOS, organizacija koja savjetuje UNESCO o zaštiti kulturne baštine, naknadno su utvrdili da dostavljena dokumentacija nije dovoljna i zatražili zaustavljanje projekta do nove stručne procjene.

Milić je CIN-CG-u objasnio da je ažurirana dokumentacija poslata i da čekaju odgovor od UNESCO-a.

Zahtjevi UNESCO-a za strožu kontrolu gradnje u zaštićenom području Kotora nijesu novi. Komitet je još 2016. tražio da se svi planski dokumenti usklade kroz sveobuhvatnu procjenu uticaja na baštinu, dok je 2018. upozorio na slabosti postojećih prostornih i urbanističkih planova i zatražio zadržavanje moratorijuma na novu gradnju. Krekić je kao rukovodilac izrade PUP-a Kotora bio zadužen za planiranje prostora na koji su se te preporuke neposredno odnosile.

Krekić do objave teksta nije odgovorio na pitanja CIN-CG-a o njegovoj ulozi u izradi PUP-a, ni kasnijim projektima njegove firme na području obuhvaćenom planom za koje UNESCO izričito traži da se zaštiti od prekomjerne gradnje, ali ni o mogućem sukobu interesa.

Na pitanje da li je prilikom angažovanja „BusinessArt-a” znao da je Krekić prethodno rukovodio izradom PUP-a kojim su utvrđeni namjena i urbanistički parametri lokacije hotela, Milić kaže da je njegova kompanija bila upoznata sa Krekićevim profesionalnim iskustvom i međunarodnim ugledom.

„U trenutku angažovanja bili smo upoznati sa tim da je arhitekta Krekić ugledni, međunarodno priznati autor objekata i projekata od najvećeg profesionalnog renomea. Takođe smo bili upoznati sa činjenicom da je njegov studio autor idejnih rješenja projekata koji su već dobili zeleno svjetlo od UNESCO, što smo cijenili kao objektivnu potvrdu našeg subjektivnog dojma stručnosti njihovog profesionalnog tima”, navodi Milić.

Objašnjava i da investitor nije u obavezi da poznaje imena u autorskom timu koji je radio na planskoj dokumentaciji, niti da sudi o sukobu interesa.

„Kada ste već postavili pitanje, informisali smo se o praksi u Crnoj Gori i Evropi i došli do saznanja da nije neuobičajena”, kaže on.

U uređenim zemljama profesionalni kodeksi, međutim, predviđaju obavezu očuvanja nezavisnosti, izbjegavanja sukoba interesa i prijavljivanja okolnosti koje bi mogle dovesti u pitanje nepristrasnost arhitekta.

Kodeks Hrvatske komore arhitekata, recimo, propisuje da arhitekta mora odmah otkriti naručiocu i drugim relevantnim

osobama sve važne okolnosti zbog kojih može nastati sukob interesa, kao i one koje bi se drugoj osobi mogle učiniti kao sukob interesa.

Pravilnik Hrvatske komore za arhitekton-ske i urbanističke konkurse sukob interesa definiše kao direktan ili indirektan finansijski, poslovni ili drugi lični interes koji bi mogao ugroziti nepristrasnost i nezavisnost učesnika u postupku. Osobe uključene u pripremu i odlučivanje prije konkursa daju izjave o postojanju ili nepostojanju sukoba interesa.

Italijanska profesionalna pravila ne uvo-de automatsku zabranu svakog kasnijeg angažmana, ali zahtijevaju zaštitu javnog interesa, stručnu nezavisnost i izuzeće u situacijama u kojima je arhitekta učestvo-vao u pripremi uslova javnog postupka, a potom bi u tom postupku mogao nastupiti kao privatni konkurent.

Evropski profesionalni standardi prepo-znaju i prividni sukob interesa, odnosno situaciju u kojoj nije dokazana zloupotre-ba, ali okolnosti mogu stvoriti opravdanu sumnju u nepristrasnost stručnjaka.

CIN-CG je za potrebe ovog teksta kontak-tirao Savez arhitekata Crne Gore (SACG), ali do objave odgovori nijesu stigli.

Za izradu PUP-a dobio 45.000 eura

Krekić je za rukovodioca izrade PUP-a Opštine Kotor imenovan odlukom Vlade iz 2018. godine. Na osnovu ugovora zaključeno-g krajem 2018. i aneksa iz avgusta 2020. godine isplaćeno mu je 45.000 eura, kazali su CIN-CG-u iz Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

Iz tog resora, kojim rukovodi ministar Slaven Radunović, naveli su da se zabrana, propisana članom 132 tada važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji

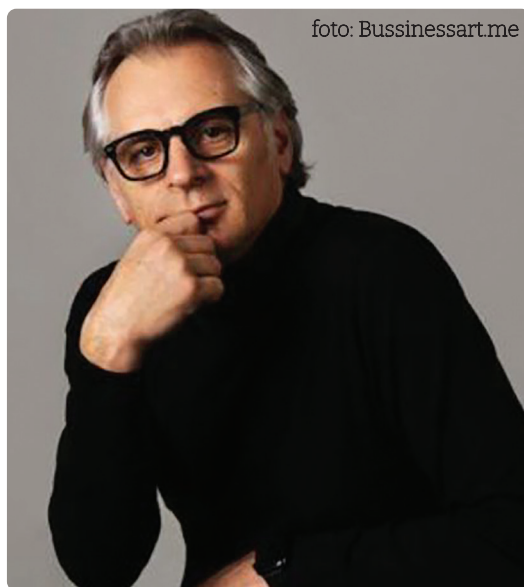


foto: Bussinessart.me

objekata, nije se odnosila na Krekića kao rukovodioca izrade plana.

„Krekić prilikom angažovanja na izradi plana nije dostavio izjavu o nepostojanju sukoba interesa”, kazali su CIN-CG-u.

Krekić je diplomirao na Arhitektonskom fakultetu Univerziteta u Beogradu, a usavršavao se na Politehničkom univerzitetu u Milanu.

Krekićeva kompanija „BusinessArt”, osim u Crnoj Gori, posluje i u Italiji, Hrvatskoj i Srbiji, a prema podacima „Poslovne mreže”, podgorički „BusinessArt” osnovan je 25. marta 2004. godine i registrovan za inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje. Krekić je stopostotni vlasnik, izvršni direktor i ovlašćeni zastupnik firme.

Kompanija je 2025. godine ostvarila nešto više od 1,07 miliona eura prihoda i neto rezultat od oko 22.000 eura.

Na sajtu „BusinessArt-a” među projektima u Kotoru navedeni su hotel „Orahovac”, hotel „Muo”, „Marriott”, „Vardar” i mnogi drugi, „Bigova Bay”, vile i marine. CIN-CG iz Radunovićevog resora nije

dobio odgovore na pitanja da li je Krekić prilikom angažovanja prijavio privatne poslovne interese, uključujući vlasničku i upravljačku ulogu u „BusinessArt-u”, niti da li je to ministarstvo nakon usvajanja PUP-a bilo obaviješteno da Krekićeva firma projektuje objekte na području obuhvaćenom planom.

Nije odgovoreno ni da li je povodom tih angažmana sprovedena interna provjera mogućeg sukoba interesa.

Iz Agencije za sprečavanje korupcije (ASK) su za CIN-CG kazali da Krekić nema status javnog funkcionera u smislu Zakona o sprečavanju korupcije i da zbog toga nijesu nadležni da daju mišljenje o ovom slučaju.

I u Tivtu pravio plan, pa njegova firma projektovala

Orahovac nije jedini slučaj u kojem je Krekić radio na planskom dokumentu, a njegova firma zatim projektovala objekat na prostoru obuhvaćenom tim planom.



Idejno rješenje hotela „Orahovac” koje je izradila Krekićeva firma.
Izvor: Oficijalni sajt Krekićeve firme „Bussinessart”

Krekić je 2019, prema pisanju portala Vijesti, bio odgovorni planer izmjena i dopuna Državne studije lokacije „Arsenal” u Tivtu, planskog dokumenta kojim se razvija projekat izgradnje marine i nautičko-turističkog naselja Porto Montenegro, a čiji je vlasnik državni investicioni fond ICD iz Dubaija. U to vrijeme resornim ministarstvom, Ministarstvom održivog razvoja i turizma, upravljao je tadašnji ministar Pavle Radulović iz redova Demokratske partije socijalista (DPS), kojeg je, nakon što je dao ostavku jer je objavljen snimak o korupciji dva građevinska inspektora iz njegovog resora, u upravljanju zamijenio tadašnji premijer Duško Marković.

Krekićevim izmjenama je ukupna planirana površina objekata u zahvatu DSL-a „Arsenal” povećana sa 89 na oko 145 hiljada kvadratnih metara. Povećana je i dozvoljena spratnost, na pojedinim lokacijama do deset nadzemnih etaža, ucrtani su objekti čiji temelji zalaze u more, dok je planirano i uklanjanje dijela državne i lokalne kulturne baštine kako bi se oslobodio prostor za komercijalnu stanogradnju.

Zbog toga je grupa mještana Seljanova podnijela krajem 2022. godine krivičnu prijavu Specijalnom državnom tužilaštvu (SDT) protiv Krekića, kao tadašnjeg rukovodioca izrade i odgovornog planera, kao i protiv odgovornih osoba u nekadašnjem Ministarstvu održivog razvoja i turizma.

Prijava je podnijeta zbog sumnje da je prilikom izrade i usvajanja izmjena plana zloupotrijebljen službeni položaj.

Krekić i njegov tim planirali su i dvije osmospratne kule sa obje strane glavnog ulaza

u Porto Montenegro sa Jadranske magistrale.

„Veća spratnost daje nam mogućnosti i fleksibilnost da se bavimo arhitekturom”, kazao je Krekić koga su, prema pisanju portala Vijesti, predstavnici tivatskog Sekretarijata za urbanizam upozorili da bi povećanjem spratnosti planirani objekti mogli premašiti maksimalne koeficijente izgrađenosti parcela. Izmjenama je u zahvatu DSL-a bila predviđena izgradnja ukupno 386.344 kvadratna metra bruto površine objekata, sa 900 hotelskih ležajeva, 4.711 stalnih stanovnika i 1.495 zaposlenih.

Na sajtu „BusinessArt-a” izmjene studije lokacije „Arsenal – Porto Montenegro” navedene su kao projekat firme iz 2019. godine. Kao vrsta angažmana navedeno je „idejno rješenje”, a područje projekta obuhvatalo je 168,52 hektara, od čega 29,49 hektara kopna i 72,5 hektara luke.

Krekićeva firma na svom sajtu navodi i da je od 2008. do 2015. na projektu Porto Montenegro radila urbanističko planiranje, idejna i detaljna rješenja i nadzor nad gradnjom za investitora „Adriatic Marinas”, kompaniju koja upravlja kompleksom Porto Montenegro.

Savjetodavna misija UNESCO-a i ICOMOS-a tražila dokumentaciju i za „Bigova Bay”

Zajednička savjetodavna misija UNESCO-a i ICOMOS-a, koja je Crnu Goru posjetila u februaru 2025. godine, zatražila je od države da Svjetskom centru za baštinu UNESCO-a dostavi detaljnu projektnu dokumentaciju i za projekat „Bigova Bay”, za koji je Krekićeva firma „BusinessArt” idejno rješenje izradila 2022. godine, zajedno sa Studijom procjene uticaja na baštinu (HIA), kako bi je pregledala UNESCO-ova savjetodavna tijela. Misija je

preporučila da se dokumentacija dostavi prije donošenja odluka koje bi mogle biti nepovratne.

U izvještaju te misije iz 2025. kompleks „Bigova Bay” naveden je kao primjer rizika predviđen Prostorno-urbanističkim planom iz 2020. godine u obalnom području Bigove, poznatom po prirodnoj uvali, zaštićenom arheološkom lokalitetu i prirodnim naslagama peloida.

Turistički projekat „Bigova Bay”, planiran na rtu Trašte na površini od oko 120 hektara, zamišljen je kao jedinstveni luksuzni turistički kompleks, u obliku djelimično zatvorene zajednice, organizovane u četiri manje turističke zone različitog karaktera, uklopljene u prirodno okruženje. Planirana je izgradnja različitih vrsta smještajnih objekata, marine, kao i brojnih pratećih sadržaja visokog standarda i sportskih objekata.

„Imajući u vidu potrebu zaštite i očuvanja izuzetne univerzalne vrijednosti dobra svjetske baštine, kao i nalaze prikupljene tokom obilaska terena, ‘scenario konvergencije’ nosi rizike koji bi mogli ugroziti cjelovitost zaštićenog područja. Ti rizici uključuju vizuelne prodore u pejzaž, promjene tradicionalnog obrasca naseljavanja, intenzivniju urbanizaciju i povećane pritiske na životnu sredinu. U kratkom, srednjem i dugom roku ovaj već usvojeni scenario mogao bi negativno uticati na autentičnost i integritet zaštićenog područja, mijenjajući njegove tradicionalne društvene, funkcionalne, arhitektonske i pejzažne karakteristike”, navodi se u ovom izvještaju.

DRŽAVA
HOĆE DA
LEGALIZUJE
DEVASTACIJU
U KRAŠIĆIMA
KOJU NIJE
ZAUSTAVILA:
Ozakonjenje
urbicida

Za posljedice urbicida koji je obalu Krašića pretvorio u niz privatnih zidova, ponti i objekata od kojih su pojedini maltene u moru, po svemu sudeći, niko neće odgovarati. Država sada razmatra kako da dio tog haosa ozakoni

Đurđa RADULOVIĆ/
Andrea PERIŠIĆ



Godinama je **Zoran Đukanović**, vlasnik jednog ugostiteljskog objekta u Krašićima, tražio mjesto na kojem će, nakon više decenija provedenih u Holandiji, započeti novo poglavlje života i razvijati porodični biznis u Crnoj Gori. Tako je 2011. izabrao parcelu uz kamenitu obalu, privučen otvorenim pogledom na ostrvo Sveti Marko i prostranstvo Bokokotorskog zaliva. „Te 2011. to je bilo prazno. Nije bilo nijedne kuće ovdje”, kaže on.

Danas tog pogleda gotovo da više nema. Umjesto kamenite obale, pejzaža po kojem su Krašići bili prepoznatljivi, nižu se višespratni objekti, od kojih su pojedini izgrađeni gotovo u moru, zaklanjajući horizont i mijenjajući lice nekada mirnog primorskog naselja.

„Prošle godine imao sam duplo manje turista nego prethodne, a ove ih imam još duplo manje”, kaže Đukanović, uvjeren da je upravo devastacija prostora jedan od glavnih razloga zbog kojih gosti zaobilaze Krašiće.

Uz samu obalu su vile čiji se temelji nalaze u moru, dok pojedini nikada završeni objekti godinama stoje napušteni na pontama, izloženi talasima i propadanju. Kupaci se kupaju tik uz zarđale gelendere i betonske konstrukcije koje nikada nijesu privedene namjeni. Iznad plaža i malobrojnih turista uzdižu se višespratni objekti različitih dimenzija i arhitektonskih stilova, od luksuznih vila do nedovršenih betonskih zgrada i staklenih kompleksa.

Krašići su eklatantan primjer za ono što se dešava u cijeloj Crnoj Gori – nekontrolisana betonizacija i devastacije prostora neminovno ostavljaju posljedice na turističku privredu u Crnoj Gori.

Sve je počelo 2009. godine

Temelji urbanističke tragedije koja je zadesila Krašiće postavljeni su usvajanjem Državne studije lokacije (DSL) „Sektor 29 – Krašići”, koju je Vlada Crne Gore usvojila krajem 2009. godine. Planski dokument obuhvatio je gotovo cijelo naselje i priobalni pojas, a predvidio je

izgradnju šetališta, čime je urbanizacija prostora uz more dozvoljena, iako pod ograničenim uslovima koje je trebalo da kontroliše država.

Ova studija lokacije je očito zloupotrijebljena, jer su kupci placeva uz more započeli masovnu gradnju na više kvadrata i više spratova nego što je to bilo njom predviđeno.

Na jednoj od vila na obali veliki stakleni otvori prizemlja gledaju pravo na vodu, ispred njih su suncobran i ležaljke, a nekoliko stepenika čak završava na betonskoj platformi koju zapljuskuju talasi. Dnevna soba je maltene u moru. Sa obje strane nastavljaju se visoki betonski zidovi susjednih objekata.

Na drugim djelovima naselja prizor je još tužniji. Nedovršeni objekti sa skelama spuštaju se do same vode. Uz njih su gomile lomljenog kamena, svježe nasuti dijelovi obale i tragovi teške mehanizacije. Na jednom potezu bager i kamion stoje na razrovanoj padini koja završava tik uz more, dok se nekoliko desetina metara dalje još vide stare kamene kuće, kao podsjetnik na pejzaž koji je ovdje nekada dominirao.

Posebno je upečatljiv jedan od prilaza moru. Do vode vodi uzak betonski prolaz, stiješnjen između dva visoka zida. Stepenice se spuštaju kroz koridor u kojem se dvije osobe jedva mogu mimoići, a tek na kraju se iznenada otvara plavetnilo zaliva.

Na pojedinim mjestima obala je pregrađena betonskim i metalnim ogradama. Čak i visoko, na zelenoj padini, nikli su stakleni objekti koji tu ne pripadaju i dokaz su da se intenzivna gradnja nije zaustavila samo na obali.

U jednom dijelu Krašića kupaci borave na širokoj betonskoj površini tik ispod napuštenog objekta sa nizom staklenih

vrata i terasa, dok je iznad njih, na istoj konstrukciji, parking.

Iako je Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine (MPUD) 2025. donijelo više rješenja o rušenju ovih objekata, u odgovorima za CIN-CG navode da ova rješenja nijesu sprovedena jer se čeka na usvajanje Zakona o legalizaciji bespravnih objekata, koji će omogućiti legalizaciju objekata koji se nalaze na orto-foto snimku iz 2025. „Pravo na legalizaciju imaće objekti koji su evidentirani na tom orto-foto snimku, ukoliko ispunjavaju uslove propisane Zakonom o legalizaciji bespravnih objekata”, navode u odgovoru iz MPUD.

Iz MPUD-a objašnjavaju da se bespravni objekat legalizuje u skladu sa ovim zakonom „ako je evidentiran na satelitskom i aerofotogrametrijskom snimku, upisan u katastar nepokretnosti, nije izgrađen na prostoru koji je planskim dokumentom određen za izgradnju infrastrukturnih i drugih objekata od opšteg interesa, svojom površinom ili dijelom površine ne prelazi regulacionu liniju ili liniju vlasničke parcele, ako je objekat izgrađen na prostoru za koji ne postoji važeći planski dokument i ukoliko su riješeni imovinsko-pravni odnosi na objektu i zemljištu na kome je izgrađen bespravni objekat”.

Međutim, legalizacija ne može riješiti posljedice gradnje koja je već potpuno promijenila obalu Krašića.

Predsjednik Opštine Tivat **Željko Komenović** kaže za CIN-CG da je na primjeru Krašića zakazao cjelokupan sistem upravljanja prostorom i obalom, te da odgovornost počinje upravo od odluke iz 2009. godine da se obala urbanizuje.

„Počelo je izdavanje građevinskih dozvola ljudima, investitorima, privatnicima i firmama koje su ogradile obalu i onemogućile ostvarivanje javnog interesa, od-

nosno slobodan pristup obali mještanima i gostima Krašića. To je lako dokazivo”, kazao je Komnenović.

On tvrdi i da se gradilo izvan planiranih granica i gabarita, dok državne inspekcije takve radove nijesu zaustavljale. Lokalna uprava, navodi, bila je svedena na kontrolu privremenih i pomoćnih objekata.

Prema podacima Turističke organizacije Tivat, u julu 2026. u Krašićima je registrovano 2 707 gostiju, što je oko 6,5 odsto više nego u istom mjesecu prošle godine, kada ih je bilo 2 542.

„Pitanje je da li je iko ikada te ljude pitao kako doživljavaju Krašiće. Mnogi moji prijatelji koji su dolazili ovdje zgroženi su onim što su ovdje vidjeli”, kaže za CIN-CG **Emica Stefanović**, jedna od mještanki Krašića.

Stefanović, inače pravница, tvrdi da su u Krašićima prekršeni svi mogući zakoni i međunarodne konvencije.

„Za ovo što je učinjeno na ovom prostoru bi neko trebalo da odgovara”, ističe ona.

Posebno je, kaže još, problematično to što se sa gradnjom nastavlja. „Sve je bez ikakve vizije, bez smisla, bez imalo ukusa i niko ništa. Strašno”.

„Nemamo gdje da se okupamo”

Sa svih strana Evrope dolazilo se u Krašiće, kaže Đukanović. „Srbi, Francuzi, Englezi, Njemci, svi su dolazili. Ovo je prva godina da ja nijesam u maju i junu imao goste. Imao sam stalne goste svake godine. Neće više da dođu. Pitaju: šta da tražimo u Krašićima? Nemamo gdje da se okupamo. I to je tačno. Ovi što imaju ponte dolje su poredali ležaljke. Niko ne može da prođe više”, kaže on.

Komnenović upozorava da ovakav razvoj ne ugrožava samo pravo građana na pristup obali, već i turizam kao glavnu privrednu granu Tivta. „Betonizacija vodi potpuno suprotnom efektu – turistički proizvod više neće biti zaštićen i niko ga neće interesovati da dolazi u Tivat”, kazao je.

„Ako Tivat izgradimo neboderima koji ulaze u zonu morskog dobra, niko više neće željeti ovdje da ljetuje. To želimo svim silama da spriječimo”, dodao je Komnenović.

Sa bahaćenjem počeli najbahatiji

Iz Opštine Tivat za CIN-CG priznaju da je prostorno devastiranje obale u Krašićima, kao posljedica usvajanja DSL Sektor 29, problem koji lokalna uprava, imajući u vidu njena trenutna ovlašćenja i nadležnosti, nije u mogućnosti sama riješiti.

Kako navode, opštinski projekat izgradnje Lungo Mare šetališta koji je predviđen DSL-om 29, otpočeo je 2018. godine, sa ciljem da prostor uz obalu učini javnim i dostupnim svim građanima. „Međutim, projekat je zastao kod prvog nelegalnog objekta na trasi. Vlasnici objekta u sudskom su sporu sa Opštinom Tivat i lokalna uprava ovakvo postupanje može očekivati i prilikom nastavka projekta”, naveli su iz tivatske opštine.

„Na samoj obali, u skladu sa pomenutim DSL-om građeni su objekti, koji su na terenu prevazilazili sve propisane gabarite i druge date smjernice. Dio rješenja jeste i bio je u odgovornom i revnosnom postupanju državnih inspekcija, građevinske i inspekcije za zaštitu prostora, koje bi pravovremeno obustavljale gradnju, nalagale uklanjanje nelegalnih objekata uz samu obalu i tako omogućile završetak izgradnje svima dostupnog Lungo Mare šetališta”, navode iz Opštine Tivat.



Komunalna policija i inspekcija Opštine Tivat reagovala su shodno svojim nadležnostima, kada su u pitanju privremeni i pomoćni objekti.

„Iz godine u godinu ponavlja se ista situacija – mještani i vlasnici imovine u Krašićima, kao i njihovi gosti, ne mogu da dođu do obale. U Prostorno-urbanističkom planu pokušaćemo da ucrtao novu trasu šetališta Lungo mare kako bismo riješili taj problem”, najavio je Komnenović.

Njegova ideja je da kompletna obala Tivta, od Lepetana do Krašića, dugoročno bude prohodna.

Među onima koji su nakon donošenja DSL-a 29 kupovali i gradili uz samu obalu Krašića bili su i ljudi povezani sa tadašnjim političkim i pravosudnim vrhom države.

Posebno su kontroverze izazvale vile **Miloša Medenice**, sina bivše predsjednice Vrhovnog suda **Vesne Medenice**, i tivatskog biznismena **Rada Gaga Arsića**, Medeničinog kuma. Njihovi objekti građeni su od 2011. godine, a prema ranijoj dokumentaciji i izvještajima, gradnja je

izlazila iz okvira dozvoljenih gabarita.

Problem se nije završio na samim vilama: ispod njih su, na trasi šetališta Lungo mare, podignuta dva zida kojima je presječen dio javnog prolaza uz more, na zemljištu u državnom i opštinskom vlasništvu.

Zidove je 2020. srušila urbanističko-građevinska inspekcija, nakon čega je šetalište ponovo otvoreno. Opština Tivat je još 2018. odbila legalizaciju Arsićeve vile zbog prekoračenja planom dozvoljenih gabarita, a nekoliko godina kasnije na objektu su ponovo izvođeni radovi, što pokazuje koliko su se nadležnosti i odgovornost institucija u Krašićima godinama preplijetale bez konačnog rješenja.

Među vlasnicima nekretnina u Krašićima bio je i bivši guverner Centralne banke **Radoje Žugić**, ali za njegov objekat nema istog nivoa dokumentovanih nepravilnosti kao u slučajevima Medenice i Arsića.

Ubrzo su i ostali vlasnici parcela uz obalu i sami počeli da pregrađuju i doraduju prostor, gradeći i čineći nedostupnim svoje ponte, sprečavajući izlaz građanima na

more, a sve je to rezultiralo obustavom gradnje šetališta Lungo mare.

U cijeloj Boki nema građevinskog inspektora

Jedan od najozbiljnijih problema, prema Komnenoviću, jeste gotovo potpuno odsustvo državne građevinske inspekcije. „Na teritoriji svih bokeljskih opština trenutno nema nijednog građevinskog inspektora. Opštine ih ne mogu angažovati, a niko neće da radi taj posao za hiljadu eura”, kazao je predsjednik tivatske opštine.

Prema njegovim riječima, na nivou resornog ministarstva postoje svega tri ili četiri inspektora, koji pokrivaju prostor od Ulcinja do Herceg Novog.

Komunalna policija i Sekretarijat za inspeksijske poslove Opštine Tivat u više navrata su, navodi lokalna uprava, uklanjali nepropisno postavljene stubiće, žardinjere, ograde sa lancima i nepropisno parkirana vozila. Donijeta su i dva rješenja o uklanjanju ponti postavljenih bez propisane prijave i dokumentacije. Ipak, za veliki broj objekata lokalne službe nijesu nadležne.

Mještani godinama upozoravaju da se prirodna kamenita obala pretvara u građevinsko zemljište, da se objekti grade tik uz more, pa i sa temeljima u vodi, te da se javni prostor postepeno gubi.

„Kad pročitate DSL 29 pomislite da je to lijepo zamišljena ideja, a kad pogledate rezultat realizacije te studije shvatite da je to najobičnija prevara i otimačina obale od strane pojedinaca kojima je omogućeno da nelegalno privatizuju obalu mora...”, navodi se u inicijativi koju su mještani ranije podnijeli Ustavnom sudu.

Vlada je 2012. godine formirala radnu grupu koja je trebalo da analizira primjenu plana i predloži izmjene nakon brojnih

primjedbi građana. Grupa mještana je 2016. pred Ustavnim sudom pokrenula postupak za ocjenu ustavnosti i zakonitosti Studije lokacije, tvrdeći da je omogućila devastaciju obale.

Ustavni sud je 2017. inicijativu odbacio, uz obrazloženje da se izradi planskog dokumenta pristupilo u skladu sa Prostornim planom Crne Gore za morsko dobro i tada važećim propisima, te da su u postupku pribavljena mišljenja državnih organa.

Mještani su podnosili krivične prijave, žalbe inspekcijama i druge pritužbe. Osnovno državno tužilaštvo u Kotoru je 2024. formiralo predmet po prijavi vlasnika imovine u Krašićima **Novice Kneževića**, u kojoj se ukazuje na protivpravno zauzimanje zemljišta.

Iz ODT-a u Kotoru su za CIN-CG kazali da je predmet i dalje u fazi izviđaja.

„Obraćali smo se svima, svim mogućim institucijama i donosiocima odluka. Nije-smo naišli na odgovarajuću reakciju. Zato ćemo ići i do Strazbura ako bude trebalo”, kaže Knežević za CIN-CG.

Uništena staništa, krši se Barselonska konvencija

Promjena obale u Krašićima ima konkretne posljedice: ona utiče na pristup moru, mogućnost izgradnje javnog šetališta, turističku ponudu, ali i na prirodna staništa koja postoje upravo na granici kopna i mora.

Staništa uz kamenitu obalu (litoralna staništa) predstavljaju dinamične ekosisteme na prelazu između kopna i mora, koji su specifični po tome što su izložena stalnom uticaju talasa, plime i oseke. Na ovim prostorima razvijaju se jedinstvene biljne i životinjske zajednice koje su se prilagodile ekstremnim uslovima, poput visokog saliniteta, jakog sunca i udara vjetrova.

Za kamen se pričvršćuju priljepci, puževi i školjke, u njegovim pukotinama skrivaju se rakovi i drugi sitni beskičmenjaci, dok se u plićaku mogu naći morski ježevi, zvijezde i druge vrste vezane za čvrsto morsko dno. Alge koje prekrivaju stijene predstavljaju hranu i zaklon brojnim organizmima. Betoniranjem, nasipanjem i razbijanjem prirodne obale ne mijenja se samo njen izgled, nego i nestaju mikro-staništa koja su se stvarala decenijama.

Bespravnim betoniranjem, nasipanjem pijeska i gradnjom ponti direktno se krši Zakon o morskom dobru, koji garantuje slobodan pristup obali i zabranjuje njeno preoblikovanje bez dozvole. Istovremeno, uništavanjem prirodnog stijenskog reljefa krši se Zakon o zaštiti prirode, jer se trajno narušavaju geomorfološke odlike i uništavaju zaštićeni obalni ekosistemi. Ako ovi radovi uključuju i razbijanje stijena radi vađenja prstaca, tada se krši i Zakon o morskom ribarstvu i marikulturi, koji ovu aktivnost strogo zabranjuje zbog trajnog razaranja živog kamena. Na kraju, svako izvođenje građevinskih radova na obali bez adekvatne dokumentacije povlači i kršenje Zakona o planiranju prostora i

izgradnji objekata, što u zoniorskog dobra predstavlja i ozbiljno krivično djelo prema Krivičnom zakoniku Crne Gore (KZCG).

Krašići se ne nalaze u užim granicama UNESCO-vog dobra „Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora”, ali jesu u njenoj široj zaštitnoj, odnosno bafer zoni, koja obuhvata Tivatski zaliv i ostatak Bokokotorskog zaliva. Ta zona uspostavljena je upravo zato što se vrijednost UNESCO područja ne završava administrativnom granicom Kotora, već zavisi i od očuvanosti šireg pejzaža Boke, odnosa mora, obale, naselja i planinskog zaleđa.

Komiteta za svjetsku baštinu UNESCO-a posljednjih godina od Crne Gore traži da za projekte u bafer zoni i širem okruženju koji bi mogli uticati na izuzetnu univerzalnu vrijednost područja Kotora obezbijedi odgovarajuće procjene uticaja i dokumentaciju prije donošenja odluka koje je teško poništiti. UNESCO je posebno skretao pažnju na planirane zahvate na Lušićkom poluostrvu, ostrvu Sveti Marko i drugim djelovima Tivatskog zaliva.



Crna Gora je ratifikacijom Barselonske konvencije i Protokola o integralnom upravljanju obalnim područjem (ICZM) preuzela međunarodnu obavezu da štiti prirodni priobalni pojas od nekontrolisane urbanizacije. ICZM protokol je za Crnu Goru na snazi od 2012. godine, a između ostalog predviđa očuvanje prirodnih karakteristika obale, ograničavanje gradnje, sprečavanje degradacije i očuvanje javnog pristupa moru, uz zaštitni pojas od najmanje 100 metara od najviše zimske linije mora, osim u izuzetnim slučajevima predviđenim zakonom.

„Pomenuti slučaj, nije u nadležnosti Agencije za zaštitu životne sredine. Ministarstvo ekologije, održivog razvoja i razvoja sjevera je krovna institucija za sprovođenje Barselonske konvencije u Crnoj Gori. Podsjećamo javnost, još 2009. godine, prema zvaničnom saopštenju tadašnjeg Ministarstva održivog razvoja i turizma, Vodoprivredna inspekcija je zbog nasipanja zemljišta u moru, u Krašićima donijela rješenje kojim je investitoru naloženo uklanjanje nasutog materijala” kazali su za CIN-CG iz Agencije za zaštitu životne sredine (Agencija).

Iz Agencije navode da je njihova nadležnost izdavanje ekoloških saglasnosti i mišljenja na izgradnju, a u slučaju Krašića nijesu imali zahtjeva za mišljenje. „Stoga je najbolje da se obratite JP za upravljanje morskim dobrom Crne Gore”, naveli su u odgovoru. Iz JP Morsko dobro nijesu odgovorili na pitanja CIN-CG.

Nepoštovanje tih obaveza može pokrenuti međunarodni postupak pred Komitetom za usklađenost Barselonske konvencije (Komitet). Komitet može ispitivati slučajeve mogućeg kršenja, zahtijevati od države akcioni plan i izvještaje o napretku, davati preporuke i slučaj iznijeti pred sastanak država ugovornica. Mehanizam je prvenstveno usmjeren na vraćanje države u stanje usklađenosti.

„Vjerujemo, da ćemo kroz međuinstitucionalnu saradnju uspjeti da riješimo problem u Krašićima, bez uplitanja međunarodnih institucija, što bi svakako bila krajnja mjera”, navode iz Agencije.

Takav postupak već je korišćen u slučaju španske lagune Mar Menor, gdje je Komitet ispitivao usklađenost Španije sa Barselonskom konvencijom i, između ostalog, ICZM protokolom. Od Španije su tražene konkretne mjere i kontinuirano izvještavanje, a Komitet je nastavio da prati stanje i nakon što je država izmijenila dio zakonodavstva radi jače zaštite područja.

