



Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekta
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/25-4660-3

Kotor, 20.05.2026.godine

Za: **Mihailovich Zavyalov Aleksandr**

Predmet: **JAVNO OBAVJEŠTENJE**

Dana 20.05.2026.god. objavljuje se na internet stranici Opštine Kotor Obavještenje br. UPI-10-333/25-4660-2 od 20.05.2026.god. Budući da u dostavljenom obrascu zahtjeva nije navedena adresa za prijem pismena, niti kontakt podaci investitora, već broj telefona projektanta bez dostavljenog punomoćja za zastupanje, te da nije bilo moguće izvršiti dostavljanje pismena investitoru, shodno članu 87 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore”-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017), dostavljanje se vrši javnim obavještavanjem.

Odredbama navedenog člana propisano je da se dostavljanje javnim obavještavanjem vrši objavljivanjem pismena na internet stranici javnog organa, portalu elektronske uprave, oglasnoj tabli organa, a može i objavljivanjem pismena u dnevnim novinama. Dostavljanje javnim obavještavanjem smatra se izvršenim po isteku roka od 10 dana od dana objavljivanja pismena.

VD Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
Senka Lazarević



Dostavljeno:

1. U spise predmeta
2. a/a



Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekta
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/25-4660-2

Kotor, 20.05.2026.godine

Za: **Mihailovich Zavyalov Aleksandr**

Predmet: **OBAVJEŠTENJE**

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-4660 od 30.12.2025.god. za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.344 i dio k.p.345 K.O. Prčanj I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor, u skladu sa članom 60 i 105 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ – br.56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017), obavještavamo Vas o sljedećem:

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore br. 019/25, 092/25 i 160/25) propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije, osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji), kao i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 navedenog Zakona propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 istog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta.

Odredbom člana 22 stav 6 istog Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta, odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Odredbom člana 24 stav 2 citiranog Zakona propisano je **da se uz zahtjev za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje podnosi idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta, kao i mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima.**

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju, ovaj organ je utvrdio da je podneseni zahtjev nepotpun jer je izostavljeno zakonom propisano mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima, o čemu je prethodno dato obavještenje usmenim putem na broj telefona koji je naznačen u obrascu zahtjeva. Takođe je konstatovano da u dostavljenom zahtjevu nije navedena adresa za prijem pismena, niti kontakt podaci investitora, već broj telefona projektanta, bez priloženog punomoćja za zastupanje u upravnom postupku.

Pored navedenog, od značaja je napomenuti da se lokacija nalazi u okviru zaštićene zone UNESCO, da su dana 18.03.2026.god. stupile na snagu izmjene Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora („Službeni list Crne Gore” – br. 056/13, 013/18, 067/19 i 033/26), te da je odredbom člana 26d istog Zakona propisano da se do donošenja Menadžment plana i Studija zaštite **prekidaju postupci izdavanja urbanističko-tehničkih uslova i građevinskih dozvola** na Području Kotora, osim u slučajevima:

- 1) izgradnje objekata od opšteg interesa propisanih članom 15 Zakona o uređenju prostora;
- 2) izgradnje infrastrukturnih objekata;
- 3) rekonstrukcije u postojećim gabaritima;
- 4) adaptacije i sanacije;
- 5) konzervatorsko-restauratorskih intervencija u skladu sa propisima kojima se uređuje zaštita kulturnih dobara.

Imajući u vidu da su prethodno navedene odredbe donijete u cilju očuvanja Područja Kotora kao prirodnog i kulturnog dobra upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO, te da do donošenja Menadžment plana i Studija zaštite nije moguće izdavanje građevinskih dozvola osim u slučajevima navedenim u članu 26d, može se zaključiti da je dalja izrada tehničke dokumentacije u ostalim slučajevima necjelishodna, i u neskladu sa ciljevima i svrhom citiranih zakonskih odredbi.

Budući da uz zahtjev nije dostavljeno mišljenje organa za zaštitu kulturnih dobara koje je Zakonom o izgradnji objekata propisano kao obavezan dio dokumentacije, te se bez istog ne može dati saglasnost na idejno rješenje, ovaj organ zaključuje da nisu ispunjeni zakonski uslovi za usvajanje predmetnog zahtjeva.

Istovremeno Vas obavještavamo da u skladu sa članom 14 i 16 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ – br.56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) imate pravo da učestvuje u postupku radi izjašnjenja o činjenicama koje su od značaja za donošenje upravnog akta, da u roku od 8 dana od dana izvršene dostave ovog dopisa putem javnog obavještavanja na internet stranici Opštine Kotor dopunite zahtjev (prema Zakonu o upravnom postupku, dostava putem javnog obavještavanja se smatra izvršenom nakon 10 dana od dana objavljivanja pismena), da se u istom roku izjasnite o primjedbama iz dopisa pismenim putem ili usmeno na zapisnik, kao i da izvršite uvid u spise predmeta u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekta.

Ukoliko ne postupite kao što je navedeno, o Vašem zahtjevu biće odlučeno bez Vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,
VD Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević

Dostavljeno:

1. Mihailovich Zavyalov Aleksandru, putem javnog obavještavanja
2. Dender Toniju, "All-ING" d.o.o. Kotor, [REDACTED]
3. U spise predmeta
4. a/a