



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-10-333/25-4146-3

Kotor, 27.05.2026.godine

Za: **Aleksander Mihailovich Zavyalov**

Predmet: **OBAVJEŠTENJE (putem javnog obavještanja)**

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-4146 od 05.12.2025.god. za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koju čine k.p.650/2, k.p.650/3 i k.p.650/4 K.O. Stoliv I, 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.

Postupajući po zahtjevu, ovaj organ je razmotrio dostavljeno idejno rješenje, i u istom uočio nedostatke koji su iznijeti u Pozivu za dopunu br.UPI-10-333/25-4146-2 od 09.02.2026.god. U istom dopisu navedeno je sljedeće:

-da u dostavljenom obrascu zahtjeva nije navedena adresa za prijem pismena, niti kontakt-podaci investitora, već broj telefona projektanta, bez priloženog punomoćja za zastupanje, te da u tom smislu treba dopuniti zahtjev (u suprotnom, smatraće se da je isti neuređan);

-da budući da se projektant obavezao da pruži pomoć investitoru u toku postupka davanja saglasnosti ovog organa (shodno priloženom Ugovoru), isti se obavještava o ostalim nedostacima u dostavljenoj dokumentaciji;

-da se u projektnom zadatku navodi da lokaciju čine k.p.650/3, k.p.650/4 i k.p.650/5 K.O. Stoliv I (što nije u skladu sa ostalim podacima u dokumentaciji);

-da na situaciji projektovanog stanja nije jasno naznačena udaljenost između objekata, ali da se može zaključiti da je na nekim mjestima udaljenost manja od propisane, te da

u tom smislu treba dopuniti i korigovati idejno rješenje; da je PUP-om opštine Kotor propisano da pauza između dva objekta koji mogu biti povezani prizemnom etažom iznosi 8m, pri čemu treba uzeti u obzir sve elemente gabarita objekta, a ne samo osnovni gabarit;

-da je radi jasnijeg uvida u uklapanje objekata u postojeći teren, potrebno priložiti karakteristični presjek kroz cijeli kompleks;

-da rješenje obezbjeđenja parking mjesta na predmetnoj lokaciji nije detaljno opisano, niti prikazano u grafičkim priložima, ali se može zaključiti da je predviđena upotreba parking lifta za tri vozila po vertikali; da je za parkiranje 21 vozila na prikazani način (u središnjem dijelu lokacije) neophodna izgradnja podzemnog objekta visine cca 5m, površine u osnovi cca 120m², a koji u idejnom rješenju nije naznačen, niti definisan; da bi u trenutku parkiranja i isparkiravanja vozila, iznad terena bila vidna platforma sa vozilima visine cca 4m (i više), što ovaj organ ocijenjuje kao neprimjereno za predmetni prostor; te da se zaključuje da bi predviđeno rješenje negativno uticalo na vizuelne vrijednosti prostora;

-da rješenje objekata treba uskladiti u svim grafičkim priložima - da se zapaža da kod svih objekata rješenje otvora na zadnjoj fasadi nije usklađeno, da u izgledima bočnih fasada objekata tipa 5, 6 i 7 nisu prikazani svi dijelovi objekta, i da na zadnjoj fasadi objekta tipa 6 nije prikazan u izgledu balkon na bočnoj strani;

-da u presjecima treba naznačiti najnižu visinu potkrovlja, koja prema PUP-u opštine Kotor ne može biti veća od 1,40m, i da u istim priložima treba naznačiti nagib terena;

-da se dalje zapaža da izloženi podaci o površinama ne odgovaraju naznačenim dimenzijama u osnovama etaža, te da u tom smislu treba ispraviti dokumentaciju (podrum svih objekata, i prizemlje objekta tipa 5 i 6); da se takođe konstatuje da u obračunu ostvarenog indeksa zauzetosti nije uzeta u obzir površina maksimalnog gabarita svih etaža (projekcija maksimalnog gabarita na horizontalnu ravan), što je potrebno ispraviti;

-da po pitanju oblikovanja i materijalizacije, ovaj organ nalazi da rješenje potkrovlja i krova nije u skladu sa arhitekturom predmetnog prostora, odnosno da nisu primjenjena načela ambijentalnosti i kontekstualnosti, kako je definisano u smjernicama planskog dokumenta; da geometrija krova, predimenzionisani otvori u potkrovlju, i balkoni u potkrovlju po čitavoj širini prednje fasade ne doprinose skladnoj arhitekturi; da se takođe zaključuje da ponavljanje istih elemenata u stambenom kompleksu čini da isti djeluje upadljivo u prostoru, bez obzira što su predviđeni objekti manjih gabarita; da prostorni prikazi nisu urađeni na kvalitetan način, da u istim priložima kamena obloga nije realno prikazana, i djeluje upadljivo i neprihvatljivo, te da u tom smislu treba korigovati grafičke priloge; da se sugeriše primjena jednostavnijeg rješenja krova, da se smanje otvori u potkrovlju (i da ne prate geometriju krova);

-da je radi jasnijeg uvida u rješenje po pitanju sagledavanja kompleksa sa mora, a budući da se radi o izloženoj lokaciji, potrebno priložiti prostorne prikaze u realnom okruženju iz tog pravca.

U Pozivu za dopunu od 09.02.2026.god. u cilju daljeg postupanja po zahtjevu, podnosilac zahtjeva je pozvan da u roku od 15 dana od prijema dopisa otkloni navedene nedostatke, i dopuni dokumentaciju prema prethodno navedenim primjedbama, uz upozorenje da će u suprotnom, njegov zahtjev biti odbijen.

Istovremeno je ukazano 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) stranka ima pravo da učestvuje u postupku radi utvrđivanja činjenica od značaja za donošenje upravnog



akta, da u navedenom roku dopuni zahtjev, da se u istom roku izjasni u vezi navedenih primjedbi pismeno ili usmeno na zapisnik, kao i da u istom roku izvrši uvid u spise predmeta u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, te da će ukoliko ne postupi kao što je navedeno, o predmetnom zahtjevu biti odlučeno bez izjašnjenja stranke.

Nakon upućenog Poziva za dopunu od 09.02.2026.god podnosilac zahtjeva u ostavljenom roku nije dopunio tehničku dokumentaciju prema izloženim primjedbama.

Budući da se lokacija nalazi u okviru zaštićene zone UNESCO, od značaja je napomenuti 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.

Na osnovu izloženih činjenica, ovaj organ zaključuje da se nisu ispunili uslovi za usvajanje predmetnog zahtjeva i davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenih objekata na lokaciji koju čine k.p.650/2, k.p.650/3 i k.p.650/4 K.O. Stoliv I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Službeni list Crne Gore” -br.95/20).

Obavještavamo Vas 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 učestvujete u postupku radi izjašnjenja o činjenicama koje su od značaja za donošenje upravnog akta, da se u roku od 5 dana od dana izvršene dostave ovog dopisa putem javnog obavještavanja na internet stranici Opštine Kotor izjasnite o primjedbama iz dopisa pismenim putem ili usmeno na zapisnik, kao i da u istom roku 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.

U skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore”-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017), dana 27.05.2026.god. ovo Obavještenje se objavljuje na internet stranici Opštine Kotor. Odredbama navedenog člana propisano

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

S poštovanjem,
VD Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević

Dostavljeno:

1. imenovanom, putem javnog obavještanja
2. U spise predmeta
3. a/a