



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-10-333/25-4147-3

Kotor, 28.05.2026.godine

Za: **Aleksander Mihailovich Zavyalov**

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-4147 od 05.12.2025.god. za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na k.p.703/1, k.p.704, k.p.705/1 i k.p.705/4 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 3000m<sup>2</sup> 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 3000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta.

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

Postupajući po zahtjevu, ovaj organ je razmotrio dostavljeno idejno rješenje, i u istom uočio nedostatke koji su iznijeti u Pozivu za dopunu br.UPI-10-333/25-4147-2 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 je u okviru opšte dokumentacije priložena Saglasnost UZZ 1185/2025 od 19.09.2025.god. koja se ne odnosi na predmetne katastarske parcele, te nije

mjerodavna u ovom postupku, već saglasnost za prekoračenje građevinske linije prema k.p.650/4 K.O. Stoliv I (ili naglasiti u tehničkom opisu da se radi o parceli navedenog investitora);

-da je na osnovu priloženih Urbanističko-tehničkih uslova br. 03-333/22-16292 od 28.12.2022.god. kojima se definiše predmetna lokacija, izrađen Elaborat parcelacije geodetske organizacije „Geogrid” d.o.o. Tivat, kojim se vrši parcelacija k.p.703/1, k.p.704, k.p.705/1 i k.p.705/4, pri čemu nastaje k.p.703/1 površine 1211m<sup>2</sup> koja odgovara predmetnoj lokaciji, i novonastale parcele koje ne ulaze u obuhvat lokacije: k.p.703/2 površine 3m<sup>2</sup>, k.p.703/3 površine 15m<sup>2</sup>, k.p.704 površine 55m<sup>2</sup>, k.p.705/4 površine 113m<sup>2</sup>, i k.p.705/6 površine 87m<sup>2</sup>; da se na osnovu katastarskih podataka pribavljenih od strane Uprave za nekretnine, PJ Kotor, konstatuje da navedena parcelacija nije sprovedena u katastarskom operatu, te se zaključuje da prema ažurnom katastarskom stanju predmetnu lokaciju čini dio k.p.703/1, dio k.p.704, k.p.705/1 i dio k.p.705/4 K.O. Stoliv I (što odgovara novom stanju k.p.703/1 označenom u navedenom Elaboratu parcelacije), ukupne površine 1211m<sup>2</sup>; da se u idejnom rješenju navodi da je površina lokacije 932,39m<sup>2</sup>, a takođe se konstatuje da naznačene granice lokacije nisu u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i sa podacima iz Elaborata parcelacije, te da u tom smislu treba korigovati idejno rješenje; da je radi jasnijeg uvida u činjenično stanje, potrebno na situaciji projektovanog stanja naznačiti prelomne tačke sa koordinatama koje su date u uslovima, i da je prilikom rješavanja uređenja terena potrebno ispoštovati službenost prolaza koja je upisana na dijelu k.p.703/1 i k.p.705/1 u korist k.p.705/2 K.O. Stoliv I;

-da na situaciji projektovanog stanja nije jasno naznačena udaljenost između objekata, te da u tom smislu treba dopuniti 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;

-da se zapaža da je prilaz gornjem dijelu lokacije, gdje su predviđena parking mjesta, riješen preko susjedne k.p.650/4 K.O. Stoliv I; da se s tim u vezi se napominje da pristup lokaciji treba rješavati u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima (ili pribaviti izmjenjene uslove u tom smislu uz obezbjeđenu službenost prolaza preko k.p.650/4 u korist predmetnih parcela), kao i da rješenje prilaza, parkiranja i potrebne površine za manevar vozila treba rješavati u okviru predmetne lokacije (postavlja se pitanje rješenja prostora za manevrisanje vozila pri izlasku sa parking mjesta na gornjem dijelu lokacije);

-da rješenje obezbjeđenja parking mjesta na predmetnoj lokaciji nije detaljno opisano, niti prikazano u grafičkim priložima (podzemni objekti za smještaj vozila nisu definisani, niti naznačeni), ali se može zaključiti da je radi obezbjeđenja dovoljnog broja parking mjesta na lokaciji predviđena upotreba parking lifta za tri vozila po vertikali; da navedeno rješenje ovaj organ ocjenjuje kao neprimjereno u predmetnom prostoru zbog visine platforme sa vozilima (cca 4m i više), koja se uzdiže iznad terena i postaje vidna prilikom parkiranja i isparkiranja vozila; te da se zaključuje da bi predviđeno rješenje negativno uticalo na vizuelne vrijednosti prostora;

-da je u presjecima potrebno naznačiti nagib terena, kao i rješenje gornjeg dijela iznad objekata – do granice lokacije;

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

-da rješenje objekata treba uskladiti u svim grafičkim priložima, i da se zapaža da kod oba objekta rješenje otvora na zadnjoj fasadi nije usklađeno, i da u izgledima bočnih fasada objekata nisu prikazani svi vidljivi elementi;

-da se dalje zapaža da izloženi podaci o površinama ne odgovaraju naznačenim dimenzijama u osnovama etaža (podrum i prizemlje kod oba objekta), i da su u obračunu ukupne BRGP objekta br.1 računate neto površine etaža, pa da u tom smislu treba ispraviti dokumentaciju; i da se napominje da u obračunu ostvarenog indeksa zauzetosti treba uzeti u obzir površinu maksimalnog gabarita svih etaža (projekciju maksimalnog gabarita na horizontalnu ravan);

-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 k.p.703/1, k.p.704, k.p.705/1 i k.p.705/4 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 28.05.2026.god. ovo Obavještenje se objavljuje na internet stranici Opštine Kotor. Odredbama navedenog člana propisano je da se dostavljanje javnim obavještavanjem vrši objavljivanjem pismena na internet stranici javnopravnog 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.

S poštovanjem,  
VD Glavnog gradskog  
arhitekta,

  
Senka Lazarević  


Dostavljeno:

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