



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-10-333/25-4580-4

Kotor, 28.05.2026.godine

Za: **Vladimir Koval**

Predmet: **JAVNO OBAVJEŠTENJE**

Dana 28.05.2026.god. objavljuje se na internet stranici Opštine Kotor Obavještenje br. UPI-10-333/25-4580-3 od 08.05.2026.god. koje je prethodno upućeno na adresu koja je naznačena u zahtjevu. Budući da dostava pismena nije uspjela, 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 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.

VD Glavnog gradskog
arhitekta,


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-10-333/25-4580-3

Kotor, 08.05.2026.godine

Za: **Vladimir Koval**



Predmet: **OBAVJEŠTENJE**

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-4580 od 24.12.2025.god. za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.823/3 K.O. Dobrota I, u skladu sa članom 111 i 112 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 i 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.

Za obavljanje navedenih poslova, shodno odredbi člana 23 stav 2 citiranog Zakona, predsjednik jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu.

Postupajući po zahtjevu, ovaj organ je razmotrio dostavljenu dokumentaciju, i radi efikasnosti postupanja u usmenoj komunikaciji iznio uočene nepravilnosti u idejnom rješenju, na broj telefona koji je naznačen u obrascu zahtjeva. Tom prilikom je ukazano na sljedeće:

-da je arhitektonsko rješenje skladno, ali da se uvidom u prostorne prikaze na kojima je predstavljeno šire okruženje nameće zaključak da rješenje treba približiti uzorima tradicionalne arhitekture, da treba ublažiti kontrast između boje fasadnog premaza na povučenom spratu i na donjim etažama, kao i da se radi vizuelnog umanjivanja veličine

otvora sugerirše primjena brisoleja ili grilja. Takođe je data sugestija da se rješenje preispita uz konsultacije sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara;

-da je u okviru idejnog rješenja priložena izjava geodetske organizacije sa podacima koji se ne odnose na predmetnu lokaciju;

-da pergola kao pomoćni objekat prelazi građevinsku liniju, te da nije pozicionirana u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – br.065/22);

-da u idejnom rješenju nije naznačena udaljenost bazena od susjeda, odnosno od zida koji se navodi u priloženoj saglasnosti;

-da se uvidom u izložene podatke zaključuje da u obračunu ostvarenog indeksa zauzetosti nije uzeta u obzir površina maksimalnog gabarita objekta (projekcija maksimalnog gabarita na horizontalnu ravan), uključujući i nadstrešnicu;

-da u objektu nije predviđen odvojen vjetrobran, te da je potrebno ispoštovati odredbe Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore“ – br. 066/23, 113/23 i 012/24).

Nakon iznijetih primjedbi nije dostavljena dopuna dokumentacije, što je bilo neophodno za usvajanje predmetnog zahtjeva.

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 stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.823/3 K.O. Dobrota I.

U skladu sa članom 111 i 112 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ – br.56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) pozivamo Vas da se u roku od 8 dana od prijema dopisa izjasnite o rezultatima ispitnog postupka pismenim putem ili usmeno na zapisnik, i da u istom roku izvršite uvid u spise predmeta u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor. Ukoliko ne postupite kao što je navedeno, o Vašem zahtjevu biće odlučeno bez Vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta


Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

1. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. a/a