



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-10-333/25-4147-5

Kotor, 08.09.2026.godine

Za: **Ustimova Anna**
(za Aleksandra Mihailovich-a Zavyalov-a, po punomoćju)

Predmet: **JAVNO OBAVJEŠTENJE**

Dana 08.09.2026.god. objavljuje se na internet stranici Opštine Kotor Obavještenje br. UPI-10-333/25-4147-4 od 03.09.2026.god., koje je upućeno od strane ovog organa putem poštanskog operatora na adresu punomoćnika naznačenu u dopuni zahtjeva. Budući da je dopis vraćen, i da dostavljanje na drugi način nije bilo moguće, u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore”- br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017), dostavljanje se vrši javnim obavještanjem.

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.

VD Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević

Dostavljeno:

1. imenovanom, putem javnog obavještanja
2. U spise predmeta
3. 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-10-333/25-4147-4

Kotor, 03.09.2026.godine

Za: **Ustimova Anna**
(za Aleksandra Mihailovich-a Zavyalov-a, po punomoćju)

Predmet: **OBAVJEŠTENJE**
O REZULTATIMA ISPITNOG POSTUPKA

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 (odnosno na lokaciji koja je naznačena kao novo stanje k.p.703/1 u Elaboratu parcelacije br.120/25 od 29.07.2025.god. geodetske organizacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat), u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – br.95/20), obavještavamo Vas o sljedećem:

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br.019/25, 092/25, 160/25 i 114/26) 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, koje je korigovano nakon Obavještenja br.UPI-10-333/25-4147-3 od 28.05.2026.god. javno objavljenog na internet stranici Opštine Kotor (a nakon upućenog Poziva za dopunu od 09.02.2026.god.), i konstatovao da nisu ispravljene sve nepravilnosti na koje je prethodno ukazano.

Naime, uvidom u grafičku dokumentaciju konstatuje se da prikazana lokacija ne odgovara podacima koji su dati u Urbanističko-tehničkim uslovima i u priloženom ovjerenom Elaboratu parcelacije br.120/25 od 29.07.2025.god. geodetske organizacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat. Na situaciji projektovanog stanja nisu naznačene prelomne tačke lokacije, kako je to navedeno u Pozivu za dopunu od 09.02.2026.god. i

Obavještenju od 28.05.2026.god., a zapaža se da naznačene granice ne odgovaraju definisanoj lokaciji, i dijelom prelaze granicu k.p.706/3 K.O. Stoliv I, kao i liniju saobraćajnice na sjevernoj strani koja je predviđena planskim dokumentom. U tekstualnom dijelu se navodi da površina lokacije iznosi 932,39m², što je uzeto u obzir kao mjerodavna vrijednost za obračun zadatih i ostvarenih parametara, dok se u priloženom Elaboratu parcelacije navodi da UP lokaciju čini novonastala k.p.703/1 u površini od 1211m² (pri čemu treba napomenuti da navedena parcelacija nije sprovedena u katastarskom operatu). Prema ažurnom katastarskom stanju 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 K.O. Stoliv I naznačenom u Elaboratu parcelacije br.120/25 geodetske organizacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat), a što nije precizirano u idejnom rješenju.

U Obavještenju od 28.05.2026.god. iznijeta je konstatacija da je projektom predviđen prilaz gornjem dijelu parcele preko susjedne k.p.650/4 K.O. Stoliv I bez obezbjeđene službenosti prolaza, što nije definisano u uslovima, te je napomenuto da rješenje prilaza, parkiranja i potrebne površine za manevar vozila treba rješavati u okviru predmetne lokacije. Isto rješenje nije bitno promjenjeno.

Pored navedenog, konstatuje se da u presjecima nije naznačena najniža visina potkrovlja, koja prema PUP-u opštine Kotor iznosi max.1,40m.

Dalje se zapaža da rješenje objekata koje je predstavljeno u prostornim prikazima ne odgovara ostalim grafičkim priložima.

U pogledu oblikovanja i materijalizacije, ovaj organ nalazi da predloženo rješenje nije u potpunosti prihvatljivo, i da se nije posvetila dovoljna pažnja detaljima. Predloženo rješenje terase na prednjoj fasadi sa tankim stubovima obloženim kamenom (a koji nisu naznačeni u osnovi sprata), kao i detalj oblaganja greda između tih stubova ne doprinose vizuelnim vrijednostima. Takođe je upitna primjena prikazanog kamena na svim fasadnim površinama.

U Obavještenju br.UPI-10-333/25-4147-3 od 28.05.2026.god. ukazano je na činjenicu 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, što se takođe odnosi i na davanje saglasnosti na idejno rješenje.

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 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 K.O. Stoliv I naznačenom u Elaboratu parcelacije br.120/25 od 29.07.2025.god. geodetske organizacije „Geogrid“ d.o.o. Tivat), u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – br.95/20),

U skladu sa članovima 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 5 dana od prijema dopisa izjasnite o rezultatima ispitnog postupka pismenim putem ili usmeno na zapisnik, kao 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 predmetnom zahtjevu biće odlučeno bez Vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,
VD Glavnog gradskog
arhitekta

Senka Lazarević

Dostavljeno:

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