



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-10-333/25-4147-6

Kotor, 07.10.2026.godine

Za: **Alexander Mihailovich Zavyalov**
AAG International, Podgorica
[Redacted]
[Redacted]

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji kojim se odbija Vaš zahtjev 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 u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-4147 od 05.12.2025.god.

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.j.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-10-333/25-4147-6

Kotor, 07.10.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnio Alexander Mihailovich Zavyalov 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, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), na osnovu člana 22 stav 2 tačka 1, u vezi stava 1 tačka 1 istog člana Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br.019/25, 092/25, 160/25 i 114/26), člana 46 i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG” br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev koji je podnio Alexander Mihailovich Zavyalov, a 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, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20).

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/25-4147 od 05.12.2025.god. ovom organu obratio se Alexander Mihailovich Zavyalov (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“), sa zahtjevom 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, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20).

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 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 predmetnom 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.), te je shodno članu 111 i 112 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017) podnosiocu zahtjeva uputio Obavještenje br.UPI-10-333/25-4147-4 od 03.09.2026.god., u kojem je pored ostalog iznijeto sljedeće:

-da se konstatuje da nisu ispravljene sve nepravilnosti na koje je prethodno ukazano;
-da se uvidom u grafičku dokumentaciju konstatuje 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; da 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., i da se zapaža 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; da se u tekstualnom dijelu 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 se napominje da navedena parcelacija nije sprovedena u katastarskom operatu), te da 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;

-da je u Obavještenju od 28.05.2026.god. iznijeta 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, a da nakon toga isto rješenje nije bitno promijenjeno;

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

-da se dalje zapaža da rješenje objekata koje je predstavljeno u prostornim prikazima ne odgovara ostalim grafičkim priložima;

-da u pogledu oblikovanja i materijalizacije ovaj organ nalazi da predloženo rješenje nije u potpunosti prihvatljivo, i da se nije posvetila dovoljna pažnja detaljima; da 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; i da je takođe upitna primjena prikazanog kamena na svim fasadnim površinama;

-da je u Obavještenju br.UPI-10-333/25-4147-3 od 28.05.2026.god. ukazano 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 Kotor, 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 Kotor 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, u Obavještenju od 03.09.2026.god. iznijet je zaključak 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, u navedenom Obavještenju od 03.09.2026.god. iznijet je zaključak da se nisu ispunili uslovi za usvajanje predmetnog zahtjeva i davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koju prema ažurnom katastarskom stanju 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 Elaboratu parcelacije br.120/25 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 članom 111 i 112 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ – br.56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017), podnosilac zahtjeva je pozvan da se u roku od 5 dana od prijema dopisa izjasni o rezultatima ispitnog postupka pismenim putem ili usmeno na zapisnik, kao i da u istom roku izvrši uvid u spise predmeta u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, uz upozorenje da će ukoliko ne postupi kao što je navedeno, o njegovom zahtjevu biti odlučeno bez njegovog izjašnjenja.

Budući da navedeno Obavještenje od 03.09.2026.god. nije uredno dostavljeno putem poštanskog operatora na naznačenu adresu, isti dopis je u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore”-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) javno objavljen na internet stranici Opštine Kotor dana 08.09.2026.god.

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 obavještanjem smatra se izvršenim po isteku roka od 10 dana od dana objavljivanja pismena.

Budući da se podnosilac zahtjeva u ostavljenom roku nije izjasnio povodom zaključaka koji su izneseni u Obavještenju od 03.09.2026.god. (javno objavljenom 08.09.2026.god.), i pored upozorenja na posljedice propuštanja, na osnovu izloženih činjenica odlučeno je kao u dispozitivu Rješenja bez izjašnjenja stranke, shodno članu 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore”-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017).

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od osam (8) dana od dana dostavljanja, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, preko ovog organa, taksirana sa 3,00 Eur-a administrativne takse.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

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