



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-10-333/25-4660-5

Kotor, 22.10.2026.godine

Za: **Alexander Mihailovich Zavyalov**

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 stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.344 i dio k.p.345 K.O. Prčanj I u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20).

S poštovanjem,
Glavni gradski arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.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-10-333/25-4660-5

Kotor, 22.10.2026.godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnio Alexander Mihailovich Zavyalov za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.344 i dio k.p.345 K.O. Prčanj 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-10-333/25-4660 od 30.12.2025.god., za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.344 i dio k.p.345 K.O. Prčanj I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Službeni list Crne Gore” – br.95/20).

Obrazloženje:

Podneskom br. UPI-10-333/25-4660 od 30.12.2025.god. ovom organu obratio se Alexander Mihailovich Zavyalov (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“), sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekata na k.p.344 i k.p.345 K.O. Prčanj I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Službeni 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.

Odredbom člana 24 stav 2 citiranog Zakona, propisano je da se uz zahtjev za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje podnosi idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta, kao i mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dostavljenu dokumentaciju, i utvrdio da je podneseni zahtjev nepotpun jer je izostavljeno zakonom propisano mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima, o čemu je dato obavještenje usmenim putem na broj telefona koji je naznačen u obrascu zahtjeva. Takođe je konstatovano da u dostavljenom zahtjevu nije navedena adresa za prijem pismena, niti kontakt podaci investitora, već broj telefona projektanta, bez priloženog punomoćja za zastupanje u upravnom postupku. Budući da nakon usmene komunikacije nije bilo dopune zahtjeva, iste primjedbe su iznijete u Obavještenju br. UPI-10-333/25-4660-2 od 20.05.2026.god., koje je upućeno na adresu naznačenu u obrascu zahtjeva, i istovremeno javno objavljeno na internet stranici Opštine Kotor.

Pored navedenog, u Obavještenju od 20.05.2026.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, u Obavještenju od 20.05.2026.god. iznijet je zaključak da je dalja izrada tehničke dokumentacije u ostalim slučajevima necjelishodna, i u neskladu sa ciljevima i svrhom citiranih zakonskih odredbi.

Budući da uz zahtjev nije dostavljeno mišljenje organa za zaštitu kulturnih dobara, koje je Zakonom o izgradnji objekata propisano kao obavezan dio dokumentacije, te se bez istog ne može dati saglasnost na idejno rješenje, u Obavještenju od 20.05.2026.god. iznijet je zaključak da nisu ispunjeni zakonski uslovi za usvajanje predmetnog zahtjeva.

U skladu sa odredbama članova 14 i 16 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore” – br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017), podnosilac zahtjeva je istovremeno obavješten da ima pravo da učestvuje u postupku radi izjašnjenja o činjenicama koje su od značaja za donošenje upravnog akta, te je shodno tome pozvan da u roku od 8

dana od izvršene dostave istog dopisa putem javnog obavješćavanja na internet stranici Opštine Kotor dopuni zahtjev, da se u istom roku izjasni o primjedbama iz dopisa pismenim putem ili usmeno na zapisnik, kao i da izvrši uvid u spise predmeta u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekta, uz upozorenje da će ukoliko ne postupi kao što je navedeno, o njegovom zahtjevu biti odlučeno bez njegovog izjašnjenja, i uz napomenu da se prema Zakonu o upravnom postupku (član 87), dostava putem javnog obavješćavanja smatra izvršenom nakon 10 dana od dana objavljivanja pismena.

Budući da se podnosilac zahtjeva u ostavljenom roku nije izjasnio povodom zaključaka koji su izneseni u Obavješćenju od 20.05.2026.god., koje je javno objavljeno na internet stranici Opštine Kotor, i pored upozorenja na posljedice propušćanja, 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 petnaest (15) dana od dana dostavljanja, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, preko ovog organa, taksirana sa 3,00 Eur-a administrativne takse.

Glavni gradski arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

1. Imenovanom, putem javnog obavješćavanja
2. Dender Toniju, "All-ING" d.o.o. Kotor, [REDACTED]
3. U spise predmeta
4. a/a