Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekte
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/26-216-3

Kotor, 03.11.2026.godine

Za: **Dabetić Petar**

„Bonazza" d.o.o. Kotor

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 rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom postojećeg stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1400/1 K.O. Dobrota 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 arhitekte
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/26-216-3

Kotor, 03.11.2026.godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji su podnijeli Dabetić Petar i privredno društvo „Bonazza" d.o.o. Kotor za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom postojećeg stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1400/1 K.O. Dobrota 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), i na osnovu člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi:

R J E Š E NJ E

Odbija se zahtjev koji su podnijeli Dabetić Petar i privredno društvo „Bonazza" d.o.o. Kotor, a koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/26-216 od 27.01.2026.god., za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom postojećeg stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1400/1 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Službeni list Crne Gore" – br.95/20).

O b r a z l o ž e nj e:

Podneskom br. UPI-10-333/26-216 od 27.01.2026.god. ovom organu obratili su se Dabetić Petar i privredno društvo „Bonazza" d.o.o. Kotor (u daljem tekstu „podnosioci zahtjeva"), sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom postojećeg stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.1400/1 K.O. Dobrota 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 3000m^2 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 3000m^2 bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta.

Odredbom člana 22 stav 9 istog Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta, odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

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 ista nepotpuna jer je izostavljeno zakonom propisano mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima, o čemu su podnosioci zahtjeva obaviješteni u usmenoj komunikaciji 12.02.2026.god. Budući da nakon toga nije bilo dopune zahtjeva u tom smislu, ovaj organ je uputio Obavještenje UPI-10-333/26-216-2 od 28.05.2026.god., koje je uredno dostavljeno (dokaz - povratnice sa datumom od 01.06.2026.god.).

Pored navedenog, u Obavještenju 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, u Obavještenju od 28.05.2026.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 28.05.2026.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), podnosioci zahtjeva su istovremeno obaviješteni da imaju pravo da učestvuju u postupku radi izjašnjenja o činjenicama koje su od značaja za donošenje upravnog akta, te su shodno tome pozvani da se u roku od 8 dana od dana prijema Obavještenja izjasne o primjedbama iz dopisa pismenim putem ili usmeno na zapisnik, kao i da izvrše uvid u spise predmeta u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekte, uz upozorenje da će ukoliko ne postupe kao što je navedeno, o njihovom zahtjevu biti odlučeno bez njihovog izjašnjenja.

Budući da se podnosioci zahtjeva u ostavljenom roku nisu izjasnili povodom zaključaka koji su izneseni u Obavještenju od 28.05.2026.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 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. Dabetić Petar, [redacted]
2. “Bonazza” d.o.o. Kotor, [redacted]
3. U spise predmeta
4. a/a