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-10-333/26-634-2

Kotor, 17.11.2026.godine

Za: **adv. Rašković Nikola**

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.113 K.O. Prčanj I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Službeni 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-10-333/26-634-2

Kotor, 17.11.2026.godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnio advokat Rašković Nikola u ime investitora Hunter Jesse Paul-a, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.113 K.O. Prčanj I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Službeni 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 je podnio advokat Rašković Nikola u ime investitora Hunter Jesse Paul-a za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.113 K.O. Prčanj I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Službeni list Crne Gore" – br.95/20), a koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/26-634 od 26.02.2026.god.

O b r a z l o ž e nj e:

Podneskom br. UPI-10-333/26-634 od 26.02.2026.god. ovom organu obratio se advokat Rašković Nikola u ime investitora Hunter Jesse Paul-a (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva") sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.113 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 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.

Razmatranjem predmetnog zahtjeva, ovaj organ je utvrdio da je dostavljena dokumentacija nepotpuna jer nije priloženo punomoćje za zastupanje investitora Hunter Jesse Paul-a, na ime adv. Rašković Nikole, i nije dostavljeno zakonom propisano mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima.

Shodno tome, a u skladu sa članom 60, u vezi člana 105 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore" – br.56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017), podnosiocu zahtjeva je upućeno Obavještenje br. UPI-10-333/26-634-1 od 17.07.2026.god., koje je uredno dostavljeno na naznačenu adresu (dokaz – povratnica sa datumom od 21.07.2026.god), i u kojem su iznijete prethodno navedene činjenice.

U istom dopisu je takođe istaknuto 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 17.07.2026.god. je iznijet zaključak da je dalja izrada tehničke dokumentacije u ostalim slučajevima necjelishodna, i u neskladu sa ciljevima i svrhom citiranih zakonskih odredbi.

U istom dopisu je u konačnom navedeno da je, 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, ovaj organ zaključio da nisu ispunjeni zakonski uslovi za usvajanje predmetnog zahtjeva.

Podnosilac zahtjeva je istovremeno obavješten da u skladu sa članovima 14 i 16 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore" – br.56/2014, 20/2015, 40/2016 i

37/2017) ima pravo da učestvuje u postupku radi izjašnjenja o činjenicama koje su od značaja za donošenje upravnog akta, da u zadatom roku dopuni zahtjev, da se u istom roku izjasni u vezi istog Obavještenja pismenim putem ili usmeno na zapisnik, kao i da izvrši uvid u spise predmeta u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekte Opštine Kotor. Za vršenje navedenih radnji podnosiocu zahtjeva je dat rok od 8 dana od dana prijema istog Obavještenja, uz upozorenje da će ukoliko ne postupi kao što je navedeno, o predmetnom zahtjevu biti odlučeno bez njegovog izjašnjenja.

Budući da se podnosilac zahtjeva u ostavljenom roku nije izjasnio povodom zaključaka koji su iznijeti u Obavještenju od 17.07.2026.god., i pored upozorenja na posljedice propuštanja, na osnovu izloženih činjenica odlučeno je kao u dispozitivu Rješenja bez izjašnjenja stranke.

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. adv. Rašković Nikoli, [redacted]
2. U spise predmeta
3. a/a