



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: УПИ 06-333/26-443/29

Подгорица, 07.10.2026. године

Душко Јаковљевић

Подгорица
Ул. Сима Баровића 20

У прилогу акта доставља се рјешење број: УПИ 06-333/26-443/29 од 07.10.2026. године.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



САГЛАСНА

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИО

Бошко Тодоровић, генерални директор

ВЕРИФИКОВАЛА

Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИЛА

Анђела Гвозденовић

ДОСТАВЉЕНО:

- Инвеститору;
- а/а.

ЦРНА ГОРА
МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА,
УРБАНИЗМА И ДРЖАВНЕ ИМОВИНЕ
Број: УПИ 06-333/26-443/4
Подгорица, 07.10.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине на основу члана 104 став 2 Закона о управном поступку ("Сл.лист ЦГ" бр.56/14, 20/15, 40/16 и 37/17) и члана 26д Закона о заштити природног и културно-историјског подручја Котора ("Службени лист Црне Горе", бр. 056/13, 013/18, 067/19, 033/26), рјешавајући по захтјеву Душка Јаковљевића из Котора, за издавање грађевинске дозволе за грађење 5 објеката стамбених вила - вишепородично становање, фаза I, на локацији која се састоји од катастарских парцела број 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2, 1678/1 КО Доброта I, у обухвату Генералне урбанистичке разраде (планска јединица Доброта) у Просторном урбанистичком плану Општине Котор, доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

ПРЕКИДА СЕ поступак покренут код овог органа у предмету издавања грађевинске дозволе за грађење 8 објеката стамбених вила - вишепородично становање, фаза I, на локацији која се састоји од катастарских парцела број 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2, 1678/1 КО Доброта I, у обухвату Генералне урбанистичке разраде (планска јединица Доброта) у Просторном урбанистичком плану Општине Котор.

Прекид поступка траје до доношења Менаџмент плана и Студије заштите у складу са чланом 26б Закона о заштити природног и културно-историјског подручја Котора ("Службени лист Црне Горе", бр. 056/13, 013/18, 067/19, 033/26).

О б р а з л о ж е њ е

Душко Јаковљевић из Котора се обратио овом министарству захтјевом број УПИ 06-333/26-443/1 од 06.03.2026. године и допунама пројектне документације: број УПИ 06-333/26-443/4 од 17.04.2026. године и број УПИ 06-333/26-443/6 од 24.04.2026. године за издавање грађевинске дозволе за грађење 5 објеката стамбених вила - вишепородично становање, фаза I, на локацији која се састоји од катастарских парцела број 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2, 1678/1 КО Доброта I, у обухвату Генералне урбанистичке разраде (планска јединица Доброта) у Просторном урбанистичком плану Општине Котор.

Разматрајући списе предмета, утврђено је да је достављена слjedeћа документација:

- Урбанистичко-технички услови за израду техничке документације за изградњу објекта на локацији коју чине катастарске парцеле 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2,

1678/1 КО Доброта I, у обухвату Генералне урбанистичке разраде (планска јединица Доброта) у Просторном урбанистичком плану Општине Котор („Сл. Лист ЦГ“, бр. 95/20), издати од стране Секретаријата за урбанизам грађевинарство и просторно планирање Општине Котор, број: 03-333/21-18438 од 22.04.2022. године;

- Главни пројекат 5 објеката стамбених вила - вишепородично становање, фаза I, на локацији која се састоји од катастарских парцела број 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2, 1678/1 КО Доброта I, у обухвату Генералне урбанистичке разраде (планска јединица Доброта) у Просторном урбанистичком плану Општине Котор, урађен од стране водећег пројектанта Младена Ковачевића, дипл.инг.арх. и привредног друштва „Crta“ ДОО Подгорица, овјерен електронским потписима пројектанта и ревидента (април 2026. године);
- Извјештај о ревизији главног пројекта 5 објеката стамбених вила - вишепородично становање, фаза I, на локацији која се састоји од катастарских парцела број 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2, 1678/1 КО Доброта I, у обухвату Генералне урбанистичке разраде (планска јединица Доброта) у Просторном урбанистичком плану Општине Котор, број: Р 52/26 од марта 2026. године, урађен од стране водећег ревизора који је руководио ревизијом техничке документације Светлане Гаковић, дипл.инж.арх. и привредног друштва „Spitfajer“ ДОО Подгорица, овјерен електронским потписом Светлане Гаковић, дана 24.04.2026. године у 10.24.45 +02'00';
- Рјешење којим се даје сагласност подносиоцу захтјева Душку Јаковљевићу из Котора на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „BUSINESSART“ ДОО, овјерено електронским потписом дана 05.03.2026. године у 11:03:20 +01'00', за изградњу објеката вишепородичног становања – 8 стамбених вила, на локацији коју чини катастарске парцеле бр. 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2, 1678/1 КО Доброта И, у обухвату Генералне урбанистичке разраде (планска јединица Доброта) у Просторном урбанистичком плану Општине Котор („Сл. Лист ЦГ“, бр. 95/20), бруто грађевинске површине објекта 5.146,44 м² (планом прописано надземно 7.370,0 м²); индекс изграђености – 0,7 (планом прописано 1,0); индекс заузетости – 0,346 (планом прописано 0,35); спратност објекта По+П+1+Пс (планом прописано П+1+Пк и могућност пројектовања подземних етажа), издато од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине – Директорат главног државног архитекте, број: 05-332/25-14905/6 од 06.03.2026. године;
- Идејно рјешење 5 објеката стамбених вила - вишепородично становање, фаза I, на локацији која се састоји од катастарских парцела број 1638/2, 1664/2, 1666/2, 1668/3, 1669/2, 1670/2, 1671/4, 1671/5, 1672/2, 1673, 1674, 1675/2, 1678/1 КО Доброта И, у обухвату Генералне урбанистичке разраде (планска јединица Доброта) у Просторном урбанистичком плану Општине Котор, урађено од стране привредног друштва „BUSINESSART“ ДОО, овјерено електронским пописом дана 05.03.2026. године у 11:03:20 +01'00';
- Полиса за осигурање од одговорности број: 7768518 од 10.09.2025. године, издата од стране „Generali osiguranje Montenegro“ АД Подгорица за осигураника „Crta“ ДОО Подгорица;

- Полиса осигурање од одговорности No: 7767841 од 29.04.2025. године, издата од стране „Generali osiguranje Montenegro“ АД Подгорица за осигураника „Spitfajer“ ДОО Подгорица.

Поступајући по захтјеву за издавање предметне грађевинске дозволе на описаној локацији, Министарство је утврдило слjedeће:

Члан 32 став 2 и 3 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 19/25, 92/25 и 160/25), прописује да Министарство издаје грађевинску дозволу за: државне објекте од општег интереса, зграде бруто грађевинске површине 3000 м² и више и за хотеле односно туристичко насеље са четири или пет звјездица и туристички ризорт те да се грађевинска дозвола издаје рјешењем.

Чланом 33 истог закона, прописано је да захтјев за издавање грађевинске дозволе подноси инвеститор. Инвеститор је дужан да уз захтјев из става 1 овог члана приложи документацију из члана 34 став 1 тач. 1, 2, 3 и 7 овог закона.

Према члану 34 став 1, грађевинска дозвола, осим за породичну стамбену зграду, издаје се на основу слjedeће документације:

- 1) главног пројекта, овјереног у складу са овим законом;
- 2) извјештаја о позитивној ревизији главног пројекта, овјереног у складу са овим законом;
- 3) сагласности главног државног архитекте, односно главног градског архитекте из члана 22 ст. 1, 2 и 4 овог закона;
- 4) доказа о праву својине, односно другом праву на грађевинском земљишту (лист непокретности, уговор о концесији, уговор о закупу, одлука о утврђивању јавног интереса, нотарски овјерена сагласност или изјава воље власника земљишта уписана у "Г" листу листа непокретности и други докази о праву на грађење на земљишту), или доказа о праву грађења, односно другом праву на објекту ако се ради о реконструкцији објекта;
- 5) доказа о утврђивању обавезе плаћања накнаде за грађење прописане законом којим се уређује уређење простора и доказа о измирењу обавеза плаћања посебне накнаде за инвестиције прописане законом којим се уређује регионално водоснабдијевање црногорског приморја;
- 6) сагласности, мишљења и других доказа утврђених посебним прописима;
- 7) доказа о осигурању од одговорности пројектанта и ревидента главног пројекта.

Законом о заштити природног и културно-историјског подручја Котора („Службени лист Црне Горе“, бр. 056/13, 013/18, 067/19, 033/26) се, према члану 1 Закона, уређује заштита, управљање и посебне мјере очувања природног и културно – историјског подручја Котора (у даљем тексту: Подручје Котора), које је као природно и културно добро уписано на Листу свјетске баштине УНЕСКО.

Члан 2 став 2 Закона прописује да у оквиру Општине Котор, Подручје Котора обухвата, поред осталих и КО Доброта I.

Према члану 3 Закона о заштити природног и културно-историјског подручја Котора, заштита Подручја Котора је од јавног интереса а према члану 7 став 1 Закона, послове заштите и очувања Подручја Котора, у оквиру својих надлежности, врше органи државне управе, органи Општине Котор и јавне службе чији је оснивач држава и/или општина.

Чланом 8 Закона о заштити природног и културно-историјског подручја Котора прописано је да се Подручјем Котора управља у складу са менаџмент планом Котора (у даљем тексту: Менаџмент план) а чланом 16 Закона да се управљање и интегрална заштита Подручја Котора, обезбјеђује Менаџмент планом и планским документима. Менаџмент план и плански документи морају бити усклађени са Студијом заштите културне баштине природног и културно-историјског подручја Котора и заштићене околине (у даљем тексту: Студија заштите) и стратешком проценом утицаја на животну средину. Студију заштите израђује и доноси Управа, по претходно прибављеној сагласности УНЕСКО.

Члан 26б Закона прописује да ће се Менаџмент план и Студија заштите донијети у року од 12 мјесеци од дана ступања на снагу овог закона.

Чланом 26д Закона о заштити природног и културно-историјског подручја Котора прописано је да до доношења Менаџмент плана и Студије заштите у складу са чланом 26б овог закона, прекидају се поступци издавања урбанистичко-техничких услова и грађевинских дозвола на Подручју Котора, осим у случајевима:

- 1) изградње објекта од општег интереса прописаних чланом 15 Закона о уређењу простора;
- 2) изградње инфраструктурних објекта;
- 3) реконструкције у постојећим габаритима;
- 4) адаптације и санације;
- 5) конзерваторско - рестаураторских интервенција у складу са прописима којима се уређује заштита културних добара.

Чланом 104 став 2 Закона о управном поступку ("Сл.лист ЦГ" бр.56/14, 20/15, 40/16 и 37/17) је прописано да службено лице мора прекинути управни поступак кад се претходно питање односи на постојање кривичог дјела, постојање брака, утврђивање очинства или у другим случајевима прописаним законом.

На основу изложеног, на основу члана 26д Закона о заштити природног и културно-историјског подручја Котора("Службени лист Црне Горе", бр. 056/13, 013/18, 067/19,033/26) и члана 104 став 2 Закона о управном поступку ("Сл.лист ЦГ" бр.56/14, 20/15, 40/16 и 37/17), одлучено је као у диспозитиву овог рјешења.

УПУСТВО О ПРАВНОЈ ЗАШТИТИ: Против овог рјешења може се изјавити тужба Управном суду Црне Горе у року од 20 дана од дана његовог пријема.



САГЛАСНА
Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИО
Бошко Тодоровић, генерални директор

ВЕРИФИКОВАЛА
Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИЛА
Анђела Гвозденовић