



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-10-333/23-21-4

Kotor, 31.12.2025.godine

Za: **Stijović Ljiljana**

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji kojim se odbija Vaš zahtjev koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/23-21 od 10.01.2023.god. za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p.420/4 i k.p.420/7 K.O. Sutvara, opština Kotor.

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta


Senka Lazarević, d.l.a.





Br: UPI-10-333/23-21-4

Kotor, 31.12.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela Stijović Ljiljana za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p.420/4 i k.p.420/7 K.O. Sutvara, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Službeni list Crne Gore” -br.95/20), u skladu sa članom 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” – br.019/25 i 092/25), a na osnovu člana 87 stav 4 tačka 1, u vezi člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22, 04/23), 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 podniet od strane Stijović Ljiljane za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p.420/4 i k.p.420/7 K.O. Sutvara, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Službeni list Crne Gore” -br.95/20), a koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/23-21 od 10.01.2023.god.

O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/23-21 od 10.01.2023.god. ovom organu obratila se Stijović Ljiljana (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva”) sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p.420/4 i k.p.420/7 K.O. Sutvara, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Službeni list Crne Gore” -br.95/20)

Odredbom člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore” -br.019/25 i 092/25) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka, okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG” – br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Odredbom člana 88 stav 1 i 3 citiranog Zakona propisano da se poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 1 koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, prenose na jedinicu lokalne samouprave, te za obavljanje ovih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, nakon uvida u dostavljenu dokumentaciju, ovaj organ je u istoj uočio nedostatke, te je shodno članu 60 i 105 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017) na naznačenu adresu podnosiocu zahtjeva uputio Poziv za dopunu br. UPI-10-333/23-21-2 od 13.03.2023.god. Kako dostava navedenog dopisa nije uspjela, ovaj organ je usmenim putem u više navrata obavjestio podnosioca zahtjeva o nedostacima u dokumentaciji. Budući da nakon usmene komunikacije podnosilac zahtjeva nije dopunio zahtjev, ovaj organ je istom uputio Obavještenje br. UPI-10-333/23-21-3 od 19.01.2024.god., u kojem je iznijeto sljedeće:

-da se uvidom u priložene Urbanističko-tehničke uslove br. 03-333/21-17422 od 28.12.2021.god. izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, utvrđuje da definisana **lokacija za građenje** obuhvata **k.p.420/4 i k.p.420/7 K.O. Sutvara** u cijelosti, ukupne površine 945m²; da se iz katastarskih podataka pribavljenih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje da je u LN 419 K.O. Sutvara upisana k.p.420/4 površine 761m² i k.p.420/7 površine 184m², u sukorišćenju Stijović Ljiljane u obimu prava od 500/945 i Ivanović Rada u obimu prava od 445/945, bez tereta i ograničenja; da je u idejnom rješenju prikazana podjela predmetne lokacije koja nije u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, niti ažurnim katastarskim podacima; da je priložen situacioni plan za projektovanje, dio k.p.420/4 K.O. Sutvara, bez datuma i ovjere od strane ovlašćene geodetske organizacije, sa naznačenom granicom lokacije sa oznakom UP 568, koja ne odgovara priloženim urbanističko-tehničkim uslovima, kao ni naznačena građevinska linija; te da je u osnovama etaža naznačena građevinska linija koja ne odgovara naznačenoj liniji u prilogu „Situacija“;

-da se iz izloženog ne može zaključiti na osnovu čega je urađena podjela k.p.420/4 i k.p.420/7 k.O. Sutvara, i da li je Ivanović Rade kao imalac prava na predmetnoj lokaciji saglasan sa istom; da se u idejnom rješenju tretira samo dio predmetne lokacije za građenje; i da se na dijelu lokacije koji nije obuhvaćen rješenjem, uočava objekat koji nije evidentiran u listu nepokretnosti i kopiji plana; da se u vezi prethodno izloženog, zaključuje da u idejnom rješenju nije obuhvaćena cijela lokacija prema UTU, što podrazumjeva i obračun ostvarenih parametara u odnosu na površinu cijele lokacije; da za predviđene intervencije nije priložena saglasnost drugog imaooca prava na predmetnim katastarskim parcelama, a takođe nije precizirano da li se uklanja postojeći objekat na k.p.420/4; te da u idejnom rješenju treba priložiti geodetsku podlogu ovjerenu od strane ovlašćene geodetske organizacije, sa podacima o lokaciji prema važećoj planskoj dokumentaciji i izdatim urbanističko-tehničkim uslovima;

-da treba imati u vidu da se na jednoj lokaciji prema PUP-u opštine Kotor može planirati više objekata, uz poštovanje zadatih urbanističkih parametara, i da je faznost gradnje takođe dozvoljena, te da je, ukoliko je namjera investitora da tretira samo dio navedene lokacije, potrebno priložiti nove urbanističko-tehničke uslove koji će sadržati odgovarajući prijedlog parcelacije;

-da se iz izloženih podataka ne može zaključiti na koji način je obračunata bruto površina etaža, kao i na koji način su obračunate površine stepeništa, i da navedene površine etaža ne odgovaraju naznačenim dimenzijama gabarita; da se prema Crnogorskom standardu MEST EN 15221-6 površina stepeništa koje savladava visinsku razliku veću od 1,5m računa u površine gornje etaže (neto i bruto); da se površina etaže mjeri do spoljašnjeg, stalnog, finalno obrađenog površinskog sloja, a obuhvata prostor ograničen spoljnim zidovima ili spoljašnjim kolonadama i stubovima; da je PUP-om opštine Kotor propisano da, ukoliko se u prizemlju objekta ili u njegovom

dijelu planira garaža i tehničke prostorije, one ne ulaze u obračun BRGP-a; te da se indeks zauzetosti računa kao maksimalna vrijednost svih etaža;

-da u tehničkom opisu nije precizirana boja završnih materijala prema RAL karti;

-da na situaciji projektovanog stanja nedostaju relativne visinske kote na karakterističnim mjestima, u vezi sa apsolutnim kotama.

U istom dopisu podnosilac zahtjeva je pozvan 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) da se u roku od 8 dana od prijema dopisa izjasni o navedenim rezultatima ispitnog postupka pismenim putem ili usmeno na zapisnik, i da u istom roku izvrši uvid u spise predmeta u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, te da će ukoliko ne postupi kao što je navedeno, o predmetnom zahtjevu biti odlučeno bez njegovog izjašnjenja.

Nakon dostavljanja navedenog Obavještenja (o čemu svjedoči povratnica sa datumom na pečatu od 24.01.2024.god.), izostao je odgovor podnosioca zahtjeva.

Na dan donošenja Rješenja, ovaj organ je izvršio uvid u katastarske podatke, i utvrdio da se na predmetnim nepokretnostima promjenilo stanje, te da su u LN 419 K.O. Sutvara upisane k.p.420/4 kao građevinska parcela površine 389m², i k.p.420/7 kao njiva 2.klase površine 111m² u korišćenju Stijović Ljiljane u obimu prava 1/1, sa podacima o aktivnim zahtjevima – Ovjera i provođenje elaborata 420/4 K.O. Sutvara – za legalizaciju.

Prethodno navedena izmjena nije bitno uticala na konačnu odluku organa, budući da podnosilac zahtjeva nije pokazao interesovanje za predmetni zahtjev i nije dostavio dopunjeno idejno rješenje u ostavljenom roku, niti se izjasnio povodom zaključaka koji su izneseni u Obavještenju od 19.01.2024.god. i pored upozorenja na posljedice propuštanja, te je u skladu sa članom 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) donijeto Rješenje bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka.

Na osnovu izloženih činjenica, odlučeno je kao u dispozitivu Rješenja.

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.

Dostavljeno:

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

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević d.i.a.

