



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-10-333/25-1008-4

Kotor, 31.03.2026.godine

Predmet: **JAVNO OBAVJEŠTENJE**

Dana 31.03.2026.god. objavljuje se na internet stranici Opštine Kotor Poziv za dopunu br. UPI-10-333/25-1008-2 od 09.06.2025.god., koji je upućen od strane ovog organa na adresu naznačenu u obrascu zahtjeva. Budući da nije bilo moguće izvršiti dostavljanje putem poštanskog operatera i nakon drugog pokušaja (na adresu koja je dopunjena u usmenoj komunikaciji), u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore”-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017), dostavljanje se vrši javnim obavještavanjem.

VD Glavnog gradskog  
arhitekta,

  
Senka Lazarević  


Dostavljeno:

1. U spise predmeta
2. a/a



Br: UPI-10-333/25-1008-2

Kotor, 09.06.2025.godine

Za: „**Awesome8**“ d.o.o. Tivat  
Obala b.b., Tivat

Predmet: **POZIV ZA DOPUNU**  
**TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva za davanje saglasnosti glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na k.p.251/18, k.p.251/19, k.p.251/20, k.p.251/21, k.p.251/22, k.p.251/23, k.p.251/24 i k.p.251/26 K.O. Kavač, koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-1008 od 16.04.2025.god., u skladu sa članom 105 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ – br.56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017), pozivamo Vas da dopunite tehničku dokumentaciju prema primjedbama iz dopisa.

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br.19/25) propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta.

Postupajući po zahtjevu, ovaj organ je razmotrio dostavljenu dokumentaciju, i u istoj uočio nedostatke koje je potrebno ispraviti.

- U idejnom rješenju su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br.03-333/22-2793 od 17.08.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – br.95/20), kojima je definisana predmetna lokacija **kao dio k.p.251/1 K.O. Kavač, površine 6205m<sup>2</sup>**. Uvidom u katastarske podatke pribavljene od strane Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 628 K.O. Kavač upisana k.p.251/1 kao šume 3.klase površine 12131m<sup>2</sup>, u svojini „Awesome8“ d.o.o. Tivat, što odgovara stanju koje je kao postojeće prikazano i u Urbanističko-tehničkim uslovima, dok se na osnovu pribavljene kopije plana može utvrditi da je k.p.251/1 parcelisana



na 32 parcele (k.p.251/1 do k.p.251/32), od kojih, prema priloženoj dokumentaciji, predmetnu lokaciju čine k.p.251/14, k.p.251/15, k.p.251/16, k.p.251/17, k.p.251/18, k.p.251/19, k.p.251/20, k.p.251/21, k.p.251/ 22, k.p.251/23, k.p.251/24, k.p.251/25 i k.p.251/26. U projektu su prikazani objekti br. 5, 7, 8, 9 i 10 na dijelu predmetne lokacije, što sve upućuje na zaključak da se na preostalom dijelu lokacije planira izgradnja objekata, čije rješenje nije prikazano u projektu. S tim u vezi, potrebno je jasno naznačiti planirane objekte na cijeloj lokaciji, faznost izgradnje, i ukupne planirane kapacitete, na osnovu kojih će se jasno utvrditi koji organ je nadležan za davanje saglasnosti na idejno rješenje.

U slučaju da se ne predviđa izgradnja objekata čija ukupna bruto građevinska površina prelazi 3000m<sup>2</sup>, obavještavamo Vas o sljedećim nedostacima koji su uočeni u idejnom rješenju:

- Na naslovnoj strani i u projektu se navodi da su predmet rješenja objekti individualnog i kolektivnog stanovanja. Treba imati u vidu da se pod pojmom stambenih objekata ovim Planom podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno, tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici /parceli, bloku, kvartu, zoni.../.

Na ovim površinama namjene stanovanje mogu se graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu, i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore” – br.024/10 , 033/14 ).

- Na osnovu priložene situacije, konstatuje se da je u projektu predviđen kolski i pješački pristup preko susjednih parcela: k.p.251/2, k.p.251/9 i k.p.251/7 K.O. Kavač, koje nisu u svojini istog investitora, i nisu evidentirane kao javni put. Uvidom u katastarske podatke za navedene parcele, utvrđuje se da na njima nisu upisani podaci o službenosti prolaza za parcele koje ulaze u obuhvat predmetne lokacije, pa je potrebno ispraviti rješenje u tom smislu.
- Dalje se konstatuje da navedene vrijednosti BRGP pojedinačnih objekata, kao ni ukupne BRGP i ostvarenog indeksa izgrađenosti, ne odgovaraju zbiru površina svih etaža pojedinačnih objekata, pa se napominje da izloženi podaci u svim dijelovima dokumentacije treba da budu međusobno usklađeni. Takođe je potrebno dati obrazloženje po pitanju ispunjenosti uslova za povučenu etažu. Na osnovu izloženih podataka se može zaključiti da je površina posljednje etaže kod objekta 5 i 10 veća od 80% bruto površine donje etaže.  
Dalje se konstatuje da površina ulaznog trema natkrivenog krovom (koji je predviđen kod objekata 5, 9 i 10) nije uzeta u obzir u obračunu BRGP, što nije korektno, pa u tom smislu treba ispraviti izložene podatke. Pored navedenog, iz izloženih podataka se ne može jasno utvrditi na koji način je izvršen obračun zauzetosti na lokaciji.
- U tabeli sa zadatim i ostvarenim urbanističkim parametrima potrebno je navesti i zadate i ostvarene vrijednosti ozelenjenosti parcele (u procentima).
- Na situaciji projektovanog stanja treba jasno naznačiti objekte, u skladu sa ostalim priložima.



- Pored navedenog, treba imati u vidu **da se visina objekta mjeri od najniže kote uređenog terena uz objekat** do najviše kote objekta (kota sljemena), kao i da je PUP-om opštine Kotor definisano da kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na najviše 1,0m iznad kote prirodnog terena, a da visina zidova kojim se savladavaju visinske razlike terena može biti maksimalno 1,0m. Iznimno, ako to zahtjevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta, podzid se može izvesti kaskadno, sa horizontalnim pomakom od najmanje 2,0m, i visinom pojedine kaskade do 2,0m. Prostori između kaskada se ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade.  
Uvidom u rješenje, konstatuje se da navedene odredbe nisu ispoštovane kod svih objekata, i da su na terenu predviđeni zidovi koji djeluju upadljivo zbog svoje visine koja premašuje navedene vrijednosti.
- Dalje se konstatuje da u idejnom rješenju nisu ispoštovani uslovi za podrum, koji je prema PUP-u opštine Kotor potpuno ukopana etaža. Kod objekta 7 zidovi ove etaže velikim dijelom nadvisuju teren, što upućuje na zaključak da se radi o suterenu, odnosno da objekat ima 4 nadzemne etaže, čime se prekoračuju uslovi za vertikalni gabarit (spratnost i visina objekta).
- Po pitanju oblikovanja i materijalizacije, ovaj organ nalazi da je kod svih objekata izražena vertikalnost, i da arhitektura planiranih objekata odstupa od konteksta zbog primjene elemenata koji nisu karaktristični za arhitekturu podneblja (neadekvatno rješenje krovova sa naglašenim horizontalnim vijencem i konzolnim elementima u tamnoj boji, okviri oko otvora na fasadi i profilisani stubovi u tamnoj boji, naglašeni otvori na fasadama zbog primjenjene boje okvira i izražene podjele na manja polja, lučni otvor većih dimenzija kod objekta 5, kao i erkeri kod objekta 10). Takođe se zaključuje da nisu ispoštovani konzervatorski uslovi u kojima stoji da treba predvidjeti više manjih gabarita umjesto jednog ili više objekata čiji bi gabariti bili nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu matricu autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene zone Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora.  
PUP-om opštine Kotor definisane su smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, u kojima stoji da oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. **Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme**, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.  
Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.
- Idejno rješenje treba da sadrži detaljan opis svih elemenata koji su primjenjeni na fasadi, sa preciziranim bojama prema RAL karti.

U cilju daljeg postupanja po zahtjevu, pozivamo Vas da u roku od 15 dana od prijema dopisa otklonite navedene nedostatke, i dopunite dokumentaciju prema prethodno navedenim primjedbama. U suprotnom, Vaš zahtjev će biti odbijen.  
Istovremeno Vas obavještavamo da u skladu sa članom 14 i 16 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore”-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) imate pravo

da učestvujete u postupku radi utvrđivanja činjenica od značaja za donošenje upravnog akta, da u navedenom roku dopunite zahtjev, da se u istom roku izjasnite u vezi navedenih primjedbi pismeno ili usmeno na zapisnik, kao i da izvršite uvid u spise predmeta u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor. Ukoliko ne postupite kao što je navedeno, o predmetnom zahtjevu biće odlučeno bez Vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,  
v.d. Glavnog gradskog  
arhitekta,

*Senka Lazarević*  
Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

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