



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-10-333/25-4011-3

Kotor, 03.04.2026.godine

Za: **Bojan Vujović**  
**„Stroj Group“ d.o.o. Kotor**  
**(za Ghandour Amer Ismila, i Ghandour Fouad-a)**



Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji kojim se daje saglasnost Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini k.p.251 K.O. Muo I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,  
VD Glavnog gradskog  
arhitekta,

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





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-10-333/25-4011-3

Kotor, 03.04.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu Ghandour Amer Ismila i Ghandour Fouad-a za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini k.p.251 K.O. Muo I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –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 i 160/25), člana 46 i 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 N J E

**DAJE SE** Ghandour Amer Ismilu i Ghandour Fouad-u **saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini k.p.251 K.O. Muo I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "Stroj Group" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 27.11.2025.god., u smislu usaglašenosti istog 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).

## O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/25-4011 od 28.11.2025.godine, ovom organu se obratio Bojan Vujović, direktor „Stroj Group“ d.o.o. Kotor, u ime Ghandour Amer Ismila i Ghandour Fouad-a, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini k.p.251 K.O. Muo I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). U toku postupka, ovom organu je dostavljena Saglasnost Ghandour Amer Ismila i Ghandour Fouad-a sa elektronskim potpisom od 26.03.2026.god., kojom se ovlašćuje arhitektonski biro „Stroj Group“ d.o.o. Kotor, zastupan po direktoru M.arh.Bojan Vujoviću, da u ime i za račun imenovanih podnese idejno rješenje rekonstrukcije stare kuće na k.p.251 K.O. Muo I, i pribavi saglasnost glavnog gradskog arhitekta na isto.

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br. 019/25, 092/25 i 160/25) 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.

Za obavljanje navedenih poslova, shodno odredbi člana 23 stav 2 citiranog Zakona, predsjednik jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu.

Odredbom člana 22 stav 6 navedenog Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta, odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dostavljeno idejno rješenje u kojem su pored ostalog priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/24-3811-2 od 28.03.2025.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u i GUR-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), kao i Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-163/2024-7 od 24.03.2025. godine izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, PJ Kotor. U okviru dostavljene dokumentacije priložen je i Konzervatorski projekat izrađen od strane privrednog društva „Dema“ d.o.o. Kotor od oktobra 2025.god., koji sadrži detaljnu analizu istorijskog i urbanističko-arhitektonskog konteksta, zatečenog stanja objekta, kao i opis predviđenih intervencija.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je na k.p.251, upisanoj u LN 149 K.O. Muo I, evidentirana ruševina porodične stambene zgrade površine 41m<sup>2</sup> u susvojini Ghandour Amer Ismail-a i Ghandour Fouad-a, od po 1/2 obima prava, bez tereta i ograničenja. Takođe se utvrđuje da je susjedna k.p.252 K.O. Muo I upisana u LN 475 u sukorišćenju istih lica i Pasković Vjekoslava, sa upisanim pravom službenosti – Pravo prolaza – pješačka staza preko dijela kat.parcele br.252 kao poslužnog dobra u korist kat.parcele br.252 i kat.parc. br.251 kao povlasnog dobra.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čini **k.p.251 K.O. Muo I** površine **41m<sup>2</sup>**, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). Prema Planu, **za sve postojeće objekte, omogućava se rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima**, odnosno rekonstrukcija sa nadogradnjom i/ili dogradnjom u skladu sa definisanim postojećim stanjem na terenu, kao i definisanim parametrima Plana. Shodno tome, za rekonstrukciju postojećeg objekta na predmetnoj lokaciji koja se nalazi u zoni naselja u odmaku 0-100m (van cezure), zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Namjena: stanovanje (**S**)

-Maksimalni indeks zauzetosti: **iz: postojeći**

(Maksimalna zauzetost parcele: **postojeća**)

-Maksimalni indeks izgrađenosti: **ii: postojeći**

- Bruto građevinska površina objekta (max BRGP) **postojeća**
- Maksimalna spratnost objekta: **postojeća**

**Vertikalni gabarit : postojeći**

**Građevinska linija: postojeća**

Pod pojmom **stambenih objekata** podrazumijevaju se 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.../.

Zelene površine u zoni stanovanja – Za zadovoljenje potrebnih površina za rekreaciju, potrebno je da zelenilo u okviru namjene stanovanje zajedno sa objektima prosvjete u kojem se planiraju objekti za rekreaciju iznosi 16-20m<sup>2</sup> / stanovniku. Ovo važi za nova naselja, dok se pri rekonstrukciji postojećeg tkiva, a naročito zatvorenih stambenih blokova površina zelenila treba da iznosi 8m<sup>2</sup> / stanovniku, dok aktivne rekreacione površine treba da zauzmu 3,0m<sup>2</sup> po stanovniku.

U okviru Urbanističko-tehničkih uslova priložen je Odgovor Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor UP/I br:16-341/24-3130 od 31.10.2024.god., u kojem se navodi da, kako se radi o rekonstrukciji postojećeg objekta koji se nalazi na kat.parc.251 K.O. Muo I površine 41m<sup>2</sup>, na kojoj se ne može obezbjediti parkiranje vozila, nije potrebna Saobraćajna saglasnost.

**Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju** definisane su u Rješenju o konzervatorskim uslovima, u kojem se navodi:

1. Prije izrade projekta sprovesti precizno tehničko i fotografsko snimanje zatečenog stanja predmetnih objekata, kao i sva potrebna istraživanja kako bi se utvrdio izvorni izgled objekta;
2. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istorijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije. Navedeno snimanje postojećeg stanja i studijski postupak potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
3. Projektom predvidjeti očuvanje autentičnih horizontalnih i vertikalnih gabarita, raspored i veličine otvora na fasadama, materijalizaciju fasada, kameni krovni vijenac, rješenje krova i nagibe krovnih ravni, a osvetljenje potkrovlja predvidjeti putem krovnih prozora, eventualno jednom diskretnom lukijernom;
4. Unutrašnji raspored prostorija moguće je prilagoditi savremenom načinu života bez mijenjanja spoljnog izgleda predmetne stambene zgrade.

Uvidom u dostavljeno idejno rješenje, konstatuje se da je predmet istog rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta u postojećim gabaritima (prema podacima do kojih se došlo na osnovu snimanja zatečenog stanja), spratnosti **P+1+Pk**, površine gabarita **31,60m<sup>2</sup>**, ukupne bruto građevinske površine **94,80m<sup>2</sup>**. Projektom je predviđeno zadržavanje rasporeda i veličine spoljnih otvora,

materijalizacije fasade, rješenja krovnog vijenca i krovnih ravni, uz dodavanje manje lukijerne i ležećeg krovnog prozora, shodno konzervatorskim uslovima.

Na osnovu izloženih podataka konstatuje se da **urbanistički parametri ostaju postojeći**, u skladu sa uslovima.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini k.p.251 K.O. Muo I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "Stroj Group" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 27.11.2025.god., **usaglašeno** 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), na osnovu čega je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

Napomena: Budući da se lokacija nalazi u okviru zaštićene zone UNESCO, od značaja je istaći da je odredbom člana 26d Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora („Službeni list Crne Gore“ – br. 056/13, 013/18, 067/19 i 033/26) 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: izgradnje objekata od opšteg interesa propisanih članom 15 Zakona o uređenju prostora; izgradnje infrastrukturnih objekata; **rekonstrukcije u postojećim gabaritima**; adaptacije i sanacije; i konzervatorsko-restauratorskih intervencija u skladu sa propisima kojima se uređuje zaštita kulturnih dobara.

Dalju izradu tehničke dokumentacije vršiti u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br. 019/25, 092/25 i 160/25), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br.053/25), i drugim propisima koji uređuju izgradnju objekata.

#### **UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od osam (8) dana od dana dostavljanja, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, preko ovog organa, taksirana sa 3,00 Eur-a administrativne takse.

VD Glavnog gradskog  
arhitekta

Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

1. Vujić Bojanu, „Stroj Group“ d.o.o. Kotor  
(za Ghandour Amer Ismila)  
Prčanj br.167, Kotor
2. Vujić Bojanu, „Stroj Group“ d.o.o. Kotor  
(za Ghandour Fouad-a)  
Prčanj br.167, Kotor
3. U spise predmeta
4. a/a