



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-10-333/24-3737-3

Kotor, 07.04.2026.godine

Za: **Kaščelan Branko**
[REDACTED]

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 k.p.2809/176 K.O. Glavatičići, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/24-3737 od 26.12.2024.god.

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


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-10-333/24-3737-3

Kotor, 07.04.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnio Kaščelan Branko za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p.2809/176 K.O. Glavatičići, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), na osnovu člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br.019/25, 092/25 i 160/25), 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 Kaščelan Branka za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p.2809/176 K.O. Glavatičići, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), a koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/24-3737 od 26.12.2024.god.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/24-3737 od 26.12.2024.god. ovom organu obratio se Kaščelan Branko, u svoje ime i u ime privrednog društva „Mivis“ d.o.o. Kotor, sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p.2809/176 K.O. Glavatičići, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Odredbom člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“-br.019/25, 092/25 i 160/25) 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.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju (član 215 stav 2 citiranog Zakona).

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je razmotrio dostavljenu dokumentaciju, i u istoj uočio nedostatke, te je shodno članu 105 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017) podnosiocu zahtjeva uputio Poziv za dopunu br. UPI-10-333/24-3737-2 od 17.03.2025.god., u kojem je izloženo sljedeće:

-da se uvidom u katastarske podatke pribavljene od strane Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje da je u LN 515 K.O. Glavatičići upisana k.p.2809/176 dijelom kao šume 4.klase površine 741m², djelom kao dvorište površine 500m², sa porodičnom stambenom zgradom br. 1 spratnosti P, površine 123m², i sa zgradom br.2 – garažom spratnosti P, površine 36m², sve u susvojini Kaščelan Branka u obimu prava od 70/100, i „Mivis“ d.o.o. Kotor u obimu prava od 30/100; da je je zahtjev podniet od strane Kaščelan Branka, te da je potrebno dostaviti punomoćje za zastupanje drugog suvlasnika na predmetnim nepokretnostima, kao i da dopuna zahtjeva može biti potpisana od strane oba suvlasnika, sa pečatom privrednog društva „Mivis“ d.o.o. Kotor (u toku postupka je utvrđeno da su se ove činjenice promijenile, i da je izvršena parcelacija predmetne parcele, kao i promjena vlasništva, što je bio dodatni razlog za dostavljanje odgovarajućih dokaza u ovom postupku);

-da se uvidom u katastarske podatke za susjedne parcele prema kojima je prekoračena građevinska linija, utvrđuje da je u LN 511 K.O. Glavatičići upisana k.p.2809/71 kao šume 4.klase, u susvojini Parapid Marka, Parapid Milana i Parapid Vuka, bez tereta i ograničenja, da je u idejnom rješenju, kao dokaz o saglasnosti susjeda za gradnju objekta na manjoj udaljenosti od propisane prema navedenoj parceli, priložena Saglasnost data od strane Parapid Neđeljke, Parapid Milana i Parapid Marka, sa ovjerom potpisa od strane notara Jovanović Sanje iz Kotora, pa budući da priložena saglasnost nije u formi notarskog zapisa, niti su sva navedena lica upisana u LN 511 kao nosioci prava na k.p.2809/71 K.O. Glavatičići, ovaj dokaz nije prihvatljiv kao mjerodavan (osim za nosioce prava na navedenoj parceli); da se dalje utvrđuje da je u LN 560 K.O. Glavatičići upisana k.p.2809/72 kao šume 4.klase u svojini Mugoša Željka, bez tereta i ograničenja, te da budući da na navedenoj susjednoj parceli nije upisano pravo službenosti prolaza u korist predmetne k.p.2809/176 K.O. Glavatičići, nije jasno po kom osnovu je prikazan pristup predmetnoj lokaciji, odnosno postojećoj garaži preko navedene susjedene parcele;

-da se na osnovu priložene situacije ne mogu jasno utvrditi granice predmetne lokacije, niti građevinske linije koje su definisane uslovima, pa da u tom smislu treba dopuniti grafičku dokumentaciju, kao i da u istom prilogu treba naznačiti prelomne tačke i koordinate koje su date u uslovima, udaljenost građevinske linije od granice lokacije, spratnost objekata, dimenzije njihovih gabarita i međusobnu udaljenost, postojeće objekte i novoplanirane, rješenje uređenja terena sa naznačenom

materijalizacijom slobodnih površina, kao i projektovane relativne visinske kote u vezi sa apsolutnim kotama na karakterističnim mjestima na terenu oko objekata;

-da je radi jasnijeg uvida u rješenje u pogledu uklapanja objekta u postojeći teren, potrebno naznačiti u presjecima liniju istog;

-da je rješenje bazena i drugih pomoćnih objekata na parceli potrebno uskladiti sa odredbama Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklapanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Kotor („Službeni list C.G. – Opštinski propisi“ br.65/22), u kojoj stoji da se nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju odnosno grade u granicama urbanističke parcele, odnosno lokacije za gradnju, na udaljenosti od najmanje 3m od njene granice, te da se pomoćni objekti mogu graditi uz granicu urbanističke parcele odnosno lokacije za gradnju, po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele;

-da se uvidom u priloženo idejno rješenje dalje konstatuje da je priložena osnova prizemlja sa tabelom u kojoj su izloženi podaci o neto i bruto površinama u kojoj stoji „osnova suterena“, i u kojoj su date površine garaže koja nije planirana na toj etaži; da se na osnovu priloga „Uređenje terena sa osnovom garaže“ može zaključiti da je garaža predviđena na nivou pristupnog puta, pri čemu u navedenom prilogu nisu date dimenzije gabarita i unutrašnjeg prostora garaže, projektovane visinske kote, podaci o neto i bruto površini, niti je prikazan odnos prema građevinskoj liniji; kao i da se na osnovu izloženog može zaključiti da je garaža predviđena kao samostalni objekat, bruto površine 45,81m², što nije u skladu sa uslovima koji su propisani PUP-om opštine Kotor, prema kojima maksimalna površina pomoćnih objekata iznosi 30,0m² (tačka 13 UTU);

-da u idejnom rješenju nije na jasan način dat obračun ostvarenih parametara, mada se na osnovu podataka iz lista nepokretnosti i podataka o površini projektovanih objekata može zaključiti da izložene vrijednosti ukupne BRGP i ostvarenog indeksa zauzetosti i izgrađenosti ne odgovaraju izloženom činjeničnom stanju; da zbir površina gabarita svih objekata na lokaciji prema izloženim podacima iznosi 409,41m², što nije uzeto u obzir u obračunu ukupnog ostvarenog indeksa zauzetosti; i da se takođe konstatuje da u ukupnoj BRGP nije računata površina projektovane garaže (u skladu sa uslovima Plana), dok je računata površina postojeće garaže;

-da se pored navedenog, zapaža da je u prostornom modelu postojeći objekat br.1 prikazan sa dve etaže, što ne odgovara podacima iz LN 515 K.O. Glavatičići, niti je u projektu prikazana rekonstrukcija i nadogradnja ovog postojećeg objekta, pa u tom smislu treba urediti i uskladiti dokumentaciju;

- da po pitanju oblikovanja i materijalizacije, ovaj organ nalazi da navedeni elementi nisu prikazani i opisani na zadovoljavajući način, da se u tehničkom opisu navodi da je predviđena obrada djelova fasade pločastim štokovanim kamenom, dok se na ostalim površinama predviđa završna obrada u dekorativnom malteru, što nije jasno prikazano u grafičkim priložima; da je s tim u vezi, potrebno dopuniti dokumentaciju i priložiti kvalitetnije prostorne prikaze u realnom okruženju, i da je takođe potrebno precizirati primjenjene boje elemenata na fasadi prema RAL karti.

U Pozivu za dopunu od 17.03.2025.god., koji je uredno dostavljen na naznačenu adresu (dokaz – povratnica dostavljena ovom organu, sa datumom na pečatu od 22.03.2025.god.), u cilju daljeg rješavanja po zahtjevu, podnosilac zahtjeva je pozvan da u roku od 15 dana od prijema dopisa dopuni dokumentaciju prema navedenim primjedbama, uz upozorenje da će u suprotnom, njegov zahtjev biti odbijen.

U istom dopisu podnosilac zahtjeva je obaviješten 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) ima pravo učešća u postupku radi utvrđivanja činjenica koje su od značaja za donošenje upravnog akta, da u navedenom roku dopuni zahtjev, da se u istom roku izjasni u vezi navedenih primjedbi pismenim putem ili usmeno na zapisnik, kao i da izvrši uvid u spise predmeta u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, te da će ukoliko ne postupi kao što je navedeno, o njegovom zahtjevu biti odlučeno bez njegovog izjašnjenja.

Budući da podnosilac zahtjeva nije dostavio dopunjenu dokumentaciju u ostavljenom roku, niti se izjasnio povodom zaključaka koji su izneseni u Pozivu za dopunu od 17.03.2025.god. i pored upozorenja na posljedice propuštanja, u skladu sa članom 105 stav 5 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) 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.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta

Senka Lazarević
Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

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