



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-10-333/24-3772-3

Kotor, 07.04.2026.godine

Za: **Lazarević Milka i Lazarević Jovan**



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.127 i k.p.128 K.O. Glavatičići, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/24-3772 od 30.12.2024.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-10-333/24-3772-3

Kotor, 07.04.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji su podnijeli Lazarević Milka i Lazarević Jovan, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p.127 i k.p.128 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 Lazarević Milke i Lazarević Jovana za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p.127 i k.p.128 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-10-333/24-3772 od 30.12.2024.god.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/24-3772 od 30.12.2024.god. ovom organu obratili su se Lazarević Milka i Lazarević Jovan sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na k.p.127 i k.p.128 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-10-333/24-3772-2 od 17.03.2025.god. u kojem je izloženo sljedeće:

-da se uvidom u priložene Urbanističko-tehničke uslove br. 03-333/24-10977 od 09.07.2024.god. izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, utvrđuje se da su isti izdati za „rekonstrukciju objekta 1 na kat.parc. 127 K.O. Glavatičići, stambene namjene, na lokaciji koju čine kat.parc. 128 i 127 K.O. Glavatičići“; i da je u uslovima u napomeni navedeno da „kako je planirana rekonstrukcija objekta, postojeći pomoćni objekti na predmetnoj lokaciji se uklanjaju“; da se uvidom u predloženo rješenje konstatuje da je projektom predviđena izgradnja novog objekta na k.p.128 K.O. Glavatičići, uz zadržavanje postojećeg stambenog objekta na k.p.127, pri čemu površina postojećeg objekta nije uzeta u obzir u obračunu ukupne BRGP i zauzetosti na predmetnoj lokaciji; da se na osnovu izloženih podataka utvrđuje da ni navedena BRGP novoplaniranog objekta ne odgovara zbiru površina svih etaža, i da u obračunu ostvarenog indeksa zauzetosti nije uzeta u obzir površina maksimalnog gabarita objekta, koja odgovara bruto površini povučenog sprata, uključujući i neprohodnu terasu na istoj etaži (koju treba jasno naznačiti u osnovama); da se na osnovu naznačenih dimenzija može zaključiti da maksimalna površina gabarita iznosi cca 130m²; da se pored navedenog konstatuje da u idejnom rješenju nisu priloženi konzervatorski uslovi; da se na osnovu prethodno izloženih činjenica zaključuje da idejno rješenje nije u skladu sa priloženim urbanističko-tehničkim uslovima, budući da predmet istog nije rekonstrukcija postojećeg objekta, već izgradnja novog na istoj lokaciji, te da u tom smislu treba priložiti izmijenjene uslove i uskladiti dokumentaciju;

-da pored navedenog nisu ispoštovane odredbe Odluke o postavljanju odnosno građenju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.65/22) u kojima 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 po pitanju oblikovanja i materijalizacije, ovaj organ nalazi da je rješenje skladno, i da posjeduje nesporne vizuelne vrijednosti, ali da nije prikazan odnos novoplaniranog objekta i postojeće izgrađene strukture u okruženju, i da nije dato obrazloženje rješenja sa aspekta kontekstualnosti, te da je s tim u vezi, potrebno preispitati predloženo rješenje ograde od stakla, budući da to rješenje nije

karakteristično za objekte u okruženju; da je takođe potrebno u svim prilogama uskladiti primjenjene elemente (u priloženom rješenju detalj ograde nije prikazan istovjetno u svim prilogama), i da je potrebno precizirati primjenjene boje prema RAL karti.

-da je rješenje organizacije stanova potrebno uskladiti sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore” – br.066/23, 113/23 i 012/24).

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 d.i.a.



Dostavljeno:

1. Lazarević Milki
[redacted]
2. Lazarević Jovanu
[redacted]
3. U spise predmeta
4. a/a