



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-10-333/25-1171-4

Kotor, 07.04.2026.godine

Za: **Kaščelan Rajko**

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 „turističkih objekata“ na lokaciji koju čini dio k.p.198/1 K.O. Dub, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor (Službeni list Crne Gore – br.95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-1171 od 29.04.2025.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-10-333/25-1171-4

Kotor, 07.04.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Kaščelan Rajka, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „turističkih objekata“ na lokaciji koju čini dio k.p.198/1 K.O. Dub, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor (Službeni list Crne Gore – 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

Odbija se zahtjev podnijet od strane Kaščelan Rajka za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „turističkih objekata“ na lokaciji koju čini dio k.p.198/1 K.O. Dub, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor (Službeni list Crne Gore – br.95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-1171 od 29.04.2025.god.

O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/25-1171 od 29.04.2025.god. ovom organu obratio se Kaščelan Rajko (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“), sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta „turističkih objekata“ na lokaciji koju čini dio k.p.198/1 K.O. Dub, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor (Službeni list Crne Gore – br.95/20).

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 3000m² 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 3000m² 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 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-10-333/25-1171-3 od 11.06.2025.god., u kojem je izloženo sljedeće:

-da se uvidom u priložene Urbanističko-tehničke uslove br.03-333/23-1115 od 11.05.2023.god. izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, utvrđuje da prema planskom dokumentu predmetna lokacija pripada zoni sa namjenom drugo poljoprivredno zemljište (PD) u odmaku 1000+m (van cezure), i da se u okviru ove namjene van zaštićene cjeline – Bafer zona UNESCO predviđa izgradnja: primarna namjena - poljoprivredno gazdinstvo, poljoprivredni objekti (objekti poljoprivredne i stočarske proizvodnje), i sekundarna namjena - seoski turizam, sport i rekreacija; da se na ovim površinama Planom omogućuje formiranje parcele za objekat stanovanja i pripadajuća okućnica (od 1000m² do max. 5000m²) kako za potrebe nove gradnje, tako i za potrebe legalizacije neformalnih objekata; da se takođe omogućuje formiranje parcele za objekat turizma (od 2500m² do max.5000m²) kako za potrebe nove gradnje, tako i za potrebe legalizacije neformalnih objekata; da je na parcelama moguće graditi više objekata do postignute zauzetosti; da je na predmetnim prostorima pored poljoprivrednog gazdinstva moguće graditi objekte za potrebe poljoprivredne stočarske proizvodnje (podrume za preradu vina, voća i maslina i objekte za smještaj stoke i živine, manježe za uzgoj konja...); da je uslov za gradnju - teren u padu do max.25° i obavezan pristup lokaciji sa lokalnog puta; da je u turističkim kompleksima etno sela unutar poljoprivrednog zemljišta koji se formiraju iz više parcela moguća gradnja i novih pristupnih puteva; da je shodno Planu, u okviru definisanog poljoprivrednog gazdinstva, moguće organizovati i dodatne sadržaje namjene turizam tipa T4 etno sela, ugostiteljstvo, sport i rekreacija; da se dalje konstatuje da su za predmetnu lokaciju, na zahtjev korisnika prostora, a u skladu sa investicionom aktivnošću istog, izdati uslovi za namjenu **stanovanje**, za koju su shodno Planu definisani parametri: indeks zauzetosti – iz:0,10, indeks izgrađenosti – ii: 0,10, i spratnost: P+1; a da su za ostale kategorije detaljne namjene u okviru ove zone definisani posebni urbanistički parametri; da se u priloženoj dokumentaciji navodi da su predmet idejnog rješenja „turistički objekti”, te se zaključuje da predviđena namjena nije u skladu sa izdatim uslovima, i da je u tom smislu potrebno ispraviti rješenje, ili pribaviti izmjenjene urbanističko-tehničke uslove;

-da se uvidom u katastarske podatke pribavljene od strane Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje da je u LN 388 K.O. Dub upisana k.p.198/1 kao pašnjak 3.klase, sa evidentiranim objektom u izgradnji površine 86m², spratnosti Su, sa upisanom Zabilježbom objekta izgrađenog bez građevinske dozvole; da se po zakonu status bespravnih objekata rješava u postupku legalizacije, te da je potrebno najpre postupiti prema prethodno navedenom, ili u projektu precizirati da se vrši uklanjanje bespravno izgrađenog objekta;

-da se uvidom u grafičku dokumentaciju utvrđuje da je u prizemlju glavnog objekta predviđena garaža, i da je bruto površina te etaže (za koju se može reći da je riješena kao suteran) računata u BRGP objekta, da s tim u vezi treba imati u vidu da je PUP-om opštine Kotor propisano da etaže koje služe za obezbeđivanje potrebnog broja parking mjesta (garažiranje), tehničke i servisne prostorije ne ulaze u ukupni BRGP kompleksa; da se takođe konstatuje da površina ulaznog trijema kod glavnog objekta nije uzeta u obzir u obračunu BRGP i zauzetosti, što nije ispravno, kao i da navedena ukupna vrijednost BRGP svih objekata ne odgovara zbiru svih ostvarenih vrijednosti BRGP pojedinačnih objekata, te da u tom smislu treba uskladiti sve izložene podatke; i da je pored navedenog, u pregledu zadatih i ostvarenih parametara potrebno navesti i procenat ozelenjenosti parcele;

-da rješenje krova između ose A i D (na prednjoj strani) treba uskladiti u svim priložima, i da se na osnovu priloženog konstatuje da se u presjeku A-A ovaj dio krova završava u osi 3, dok je u osnovi krova, u izgledima fasada i u prostornim prikazima isti dio predstavljen na drugačiji način, kao i da se zapaža da nije usklađena pozicija garažnih vrata na fasadi sa rješenjem u osnovi, te da je isto potrebno ispraviti;

-da se na osnovu priložene grafičke dokumentacije ne može jasno utvrditi na kojim površinama je predviđen ton RAL 8016 za završni fasadni premaz, kako je to navedeno u tehničkom opisu, te da se svakako sugeriše primjena svjetlije boje; da je u opisu materijalizacije potrebno detaljnije definisati kamen za oblaganje fasade; i da se pored navedenog daje sugestija da se na fasadnim otvorima predvide grilje ili brisoleji.

U Pozivu za dopunu od 11.06.2025.god., koji je uredno uručen podnosiocu zahtjeva u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekta (dokaz – dostavnica sa datumom od 12.06.2025.god.), u cilju daljeg rješavanja po zahtjevu, imenovano lice je pozvano da u roku od 15 dana od prijema dopisa otkloni nedostatke i 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 o navedenim primjedbama 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 11.06.2025.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 osam (8) 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. Imenovanom
2. U spise predmeta
3. a/a