



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-10-333/25-2583-3

Kotor, 17.04.2026.godine

Za: „KSM Construction“ d.o.o. Budva  
Mediteranska br.59-3,  
Budva

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 stambenih objekata na lokaciji koju čini k.p.849/2, dio k.p.850/5 i dio k.p.850/6 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-2583 od 31.07.2025.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-10-333/25-2583-3

Kotor, 17.04.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane privrednog društva „KSM Construction“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koju čini k.p.849/2, dio k.p.850/5 i dio k.p.850/6 K.O. Kavač, 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:

## RJEŠENJE

**Odbija se zahtjev** podniet od strane privrednog društva „KSM Construction“ d.o.o. Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koju čini k.p.849/2, dio k.p.850/5 i dio k.p.850/6 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor (Službeni list Crne Gore – br.95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-2583 od 31.07.2025.god.

## Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/25-2583 od 31.07.2025.god. ovom organu obratilo se privredno društvo „KSM Construction“ d.o.o. Budva (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“), sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na lokaciji koju čini k.p.849/2, dio k.p.850/5 i dio k.p.850/6 K.O. Kavač, 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 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 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-10-333/25-2583-2 od 19.09.2025.god., u kojem je izloženo sljedeće:

-da su u okviru idejnog rješenja priloženi Urbanističko-tehnički uslovi koji nisu kompletni, te da u tom smislu treba dopuniti dokumentaciju; da su izostavljeni konzervatorski uslovi koji su sastavni dio UTU-a, i kojima se dodatno definišu smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, što je od značaja za ovaj postupak; da je u opštoj dokumentaciji priložen dio notarskog akta sa skeniranim ličnim dokumentima fizičkih lica, pa da nije jasno da li su ovi podaci od značaja za rješavanje predmetnog zahtjeva;

-da se uvidom u izložene podatke konstatuje da u obračunu ostvarene zauzetosti nije uzet u obzir maksimalni gabarit objekta, što nije 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.24/10 i 33/14), kojim je propisano da indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže, i ne može da se tumači kao vrijednost samo na nivou prizemlja;

-da se dalje konstatuje da izložena vrijednost ostvarenog procenta zelenila na parceli ne odgovara navedenoj površini pod zelenilom, što je potrebno uskladiti; da se takođe zaključuje da nisu ispunjeni uslovi za broj parking mjesta na parceli, koji se prema PUP-u opštine Kotor određuje prema površini objekta, i za stanovanje iznosi min. 8PM/1000m<sup>2</sup>; kao i da pored ostalih parametara u tekstualnom dijelu treba navesti i ostvaren broj parking mjesta, u skladu sa zadatim uslovima;

-da se pored navedenog, zaključuje da nisu ispoštovani uslovi propisani PUP-om opštine Kotor, prema kojima se u suterenu ne mogu planirati stambene i poslovne prostorije;

-da su u urbanističko-tehničkim uslovima definisane granice lokacije za građenje, koju čini k.p.849/2, dio k.p.850/5 i dio k.p.850/6 K.O. Kavač, ukupne površine 1292m<sup>2</sup>, u okviru koje se moraju obezbjediti svi uslovi; da se dijelovi objekta, elementi uređenja terena (potporni zidovi, pješačke staze, stepenice), kao i prostor za parkiranje, ne mogu prikazivati van granica lokacije; da je radi jasnijeg uvida u činjenično stanje, potrebno na situaciji projektovanog stanja naznačiti prelomne tačke lokacije koje su date u urbanističko-tehničkim uslovima, te da pored navedenog, u istom prilogu treba naznačiti i građevinsku liniju prema bočnom i zadnjem susjedu, u skladu sa uslovima PUP-a opštine Kotor, kao i dimenzije gabarita objekata;

-da je u osnovi krova potrebno naznačiti visinske kote karakterističnih elemenata;

-da se na osnovu priloženog ne može jasno sagledati uklapanje planiranih objekata u postojeći teren, te da je potrebno na situaciji projektovanog stanja naznačiti visinske kote na karakterističnim mjestima na terenu, i dati vezu između relativnih i apsolutnih visinskih kota, a u presjecima naznačiti liniju postojećeg terena; da se na osnovu priloženih prostornih prikaza može zaključiti da su zidovi prema susjedima veće visine od propisanih, te da je potrebno uskladiti rješenje uređenja terena sa uslovima; da prema PUP-u opštine Kotor, visina zida kojim se savladava visinska razlika na parceli može biti maksimalno 1m; da 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;

-da po pitanju oblikovanja, ovaj organ nalazi da forma planiranog niza nije u skladu sa urbanom matricom naselja, i da na taj način koncipirana cjelina odstupa od konteksta, te da treba imati u vidu da su PUP-om opštine Kotor definisane 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; da 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; da je s tim u vezi, sugestija da se predloži rješenje sa razdvojenim objektima, ili sa grupisanjem objekata (po dva ili tri), koji će pratiti teren, te da se takođe sugeriše da sljeme stambenih jedinica ne bude na istoj koti, čime bi se dodatno „razbila“ forma niza; da u vezi prethodno navedenog, treba ispitati i ispunjenost konzervatorskih uslova uz konsultacije sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara; da po pitanju materijalizacije, ovaj organ nalazi da bi izostavljanje elementa sa dekorom drveta na krajnjim bočnim fasadama doprinijelo jednostavnijem i skladnijem rješenju.

U Pozivu za dopunu od 19.09.2025.god., koji je uredno dostavljen na naznačenu adresu (dokaz – povratnica dostavljena ovom organu, sa datumom na pečatu od 23.09.2025.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 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 19.09.2025.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.

