



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-10-333/25-2840-4

Kotor, 17.04.2026.godine

Za: **Snežana Gopčević**
(za Milojević Lidiju, po punomoćju)



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 objekta za odmor na k.p.32/2 K.O. Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl. List Crne Gore“- br.95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-2840 od 22.08.2025.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-10-333/25-2840-4

Kotor, 17.04.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela Milojević Lidija za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta za odmor na k.p.32/2 K.O. Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl. 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 podniet od strane Milojević Lidije za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta za odmor na k.p.32/2 K.O. Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl. List Crne Gore“- br.95/20), a koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-2840 od 22.08.2025.god.

O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/25-2840 od 22.08.2025.god. ovom organu obratila se Milojević Lidija sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta za odmor na k.p.32/2 K.O. Orahovac I, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl. List Crne Gore“- br.95/20). U toku postupka, ovom organu je dostavljeno Punomoćje UZZ 2325/2022 od 14.09.2022.god. ovjereno kod notara Kaščelan Branke iz Kotora, kojim Milojević Lidija ovlašćuje Snežanu Gopčević da u njeno ime i za njen račun može izvršiti sve potrebne pravne i fizičke radnje u predmetu izdavanja odobrenja za izgradnju objekta na k.p.32/2, LN 208, K.O. Orahovac I.

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

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-10-333/25-2840-2 od 24.10.2025.god., u kojem je izloženo sljedeće:

-da se uvidom u priložene Urbanističko-tehničke uslove br. 03-333/19-1274 od 27.06.2022.god. izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – br.95/20), utvrđuje da su istim definisani uslovi za **rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta** na lokaciji koju čini u cjelini k.p.32/2 K.O. Orahovac I; da se uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatuje da nisu dati grafički prilozi postojećeg stanja objekta, niti plan intervencija (što je neophodno u ovakvim slučajevima), te da se na osnovu priloženog može zaključiti da se projektom ne predviđa rekonstrukcija (sa dogradnjom i nadogradnjom), već da se predviđa uklanjanje postojećeg objekta i izgradnja novog, što nije u skladu sa uslovima; da takođe treba imati u vidu da shodno Zakonu o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ – br.19/25 i 92/25), rekonstrukcija podrazumjeva izvođenje radova na postojećem objektu, u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu, dok je prema Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ – br.64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23), na osnovu kojeg su izdati uslovi za predmetnu lokaciju, rekonstrukcija podrazumjevala i dogradnju i nadogradnju objekata, pa da u idejnom rješenju treba preciznije navesti planirane intervencije u skladu sa uslovima i sa važećim zakonom;

-da se dalje konstatuje da se u tehničkom opisu navodi površina lokacije koja se razlikuje od one koja je definisana uslovima, kao i da se navodi UP 27, što ne odgovara planskom rješenju; da je radi jasnijeg uvida u činjenično stanje potrebno na situaciji projektovanog stanja naznačiti prelomne tačke lokacije sa koordinatama koje su date u Urbanističko-tehničkim uslovima;

-da se uvidom u izložene podatke o projektovanim površinama zaključuje da u obračunu ostvarenog indeksa zauzetosti parcele nije uzeta u obzir maksimalna površina gabarita objekta (projekcija maksimalnog gabarita na horizontalnu ravan); da prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“ – br.024/10 i 033/14), indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže, te da shodno tome treba ispraviti izložene podatke;

-da se pored navedenog konstatuje da pergola, kao pomoćni objekat, nije pozicionirana na propisanoj udaljenosti od granica lokacije, kako je to definisano Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji

opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.065/22); da je članom 6 navedene Odluke propisano da se nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju odnosno grade u granicama urbanističke parcele, odnosno lokacije za gradnju na udaljenosti najmanje 3m od njene granice; a 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 budući da su u objektu predviđene dvije stambene jedinice, organizaciju unutrašnjeg prostora treba uskladiti sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore” – br.066/23, 113/23 i 012/24);

-da po pitanju oblikovanja, ovaj organ nalazi da rješenje sa konzolnom terasom većih dimenzija ne doprinosi vizuelnim vrijednostima, već stvara osjećaj težine u odnosu na ostale elemente koji su skladni i jednostavni, te da u tom smislu treba korigovati rješenje (predvidjeti terasu manjih dimenzija, ili bočno dijelom zatvoriti zidnim platnima);

-da je radi jasnijeg uvida u idejno rješenje u pogledu uklapanja objekta u kontekst, potrebno priložiti prostorne prikaze u realnom okruženju;

U Pozivu za dopunu br.UPI-10-333/25-2840-2 od 24.10.2025.god., koji je nakon neuspjelog dostavljanja na naznačenu adresu putem poštanskog operatera dostavljen punomoćniku elektronskim putem (spisima predmeta je priložen dokaz o prijemu mail-a sa Pozivom za dopunu, od 24.02.2026.god.), u cilju daljeg postupanja po zahtjevu podnosilac zahtjeva je pozvan da u roku od 15 dana od prijema dopisa otkloni navedene nedostatke i dopuni dokumentaciju prema prethodno 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 br.UPI-10-333/25-2840-2 od 24.10.2025.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
Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

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