



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-10-333/25-2909-3

Kotor, 20.04.2026.godine

Za: **Gavrilović Zoran**
„AZKA“ d.o.o. 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 stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p.2/2 K.O. Kubasi, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-2909 od 28.08.2025.god.

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.





Br: UPI-10-333/25-2909-3

Kotor, 20.04.2026.godine



VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Gavrilović Zvonimira, ovlaštenog lica privrednog društva „AZKA“ d.o.o. Budva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p.2/2 K.O. Kubasi, 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 „AZKA“ d.o.o. Budva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p.2/2 K.O. Kubasi, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor (Službeni list Crne Gore – br.95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-2909 od 28.08.2025.god.

O b r a z l o Ź e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/25-2909 od 28.08.2025.god. ovom organu obratio se Gavrilović Zvonimir, ovlašćeno lice privrednog društva „AZKA“ d.o.o. Budva (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“), sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini k.p.2/2 K.O. Kubasi, 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-10-333/25-2909-2 od 27.10.2025.god., u kojem je izloženo sljedeće:

- da se uvidom u priložene Urbanističko-tehničke uslove br. 03-333/23-32823 od 20.03.2024.god. izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora opštine Kotor, shodno PUP-u opštine Kotor („Sl. list Crne Gore“ – br.95/20), utvrđuje da predmetnu lokaciju čini k.p.2/2 K.O. Kubasi površine 823m²; da sastavni dio UTU čine Saobraćajno-tehnički uslovi Uprave za saobraćaj, br.04-4247/2 od 02.04.2024.god., kojima se dodatno definiše prednja građevinska linija, u kojima stoji da je regulaciona linija - linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena, i da je to linija Eksproprijacije, a da je građevinska linija - linija koja predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta, te da ista može da se planira **na minimum 10m od regulacione linije** iz razloga što planskim dokumentom nije definisana građevinska linija uz budući bulevar; da je u prilogu akta dostavljen izvod iz Elaborata eksproprijacije sa koordinatama na osnovu koje se može utvrditi da se linija Eksproprijacije poklapa sa granicom između k.p.2/2 i k.p.2/5 K.O. Kubasi (odnosno da je to linija na osnovu koje je podijeljena k.p.2/2 na k.p.2/2 površine 823m² i k.p.2/5 površine 177m²); da se uvidom u grafički dio rješenja zaključuje da su obje parcele uključene u obuhvat lokacije, da je prednja građevinska linija naznačena van k.p.2/2 K.O. Kubasi, a da je planirani objekat pozicioniran skoro na samoj granici iste parcele; da se na osnovu izloženog zaključuje da nisu ispoštovani uslovi po pitanju obuhvata lokacije i njene površine, kao ni uslovi koji definišu prednju građevinsku liniju; da u grafičkom dijelu nije priložena geodetska situacija parcele, ali da se na osnovu preklopa sa Geoportalom, i na osnovu oblika parcele, mogu izvesti prethodno navedeni zaključci; da je radi jasnijeg uvida u činjenično stanje potrebno priložiti geodetsku situaciju, a na situaciji projektovanog stanja naznačiti prelomne tačke lokacije sa koordinatama koje su date u Urbanističko-tehničkim uslovima, da treba naznačiti građevinsku liniju shodno uslovima i njenu udaljenost od granica lokacije, dimenzije gabarita objekta i njegovu spratnost, kao i vezu između relativne i apsolutne visinske kote;

-da je pored navedenog potrebno u presjecima naznačiti liniju postojećeg terena, kao i da pri rješavanju uređenja terena treba voditi računa o visini zidova kojima se savladavaju denivelacije, a posebno prema susjedima; da prema PUP-u opštine Kotor kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na visini najviše 1,0m iznad kote prirodnog terena, a svi podzidi koji se formiraju uz objekat trebaju biti riješeni tako da se prilikom uređenja građevinske parcele, kada se radi o pridržavanju padina ili savladavanju visinskih razlika terena grade kao kameni zid ili se oblažu kamenom; da visina zida može biti do 1,0m, a da iznimno, ako to zahtjevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta, podzid se može izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0m i visinom

pojedine kaskade do 2,0m, te da se prostori između kaskada ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% izmaknute kaskade;

- da rješenje ulaznog prostora (vjetrobрана) 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 nije jasno da li je u prizemlju uvučen ulazni dio, pa shodno tome ta površina nije uzeta u obzir u obračunu bruto površine i zauzetosti, te da je isto potrebno jasnije prikazati u rješenju;

- da u pregledu zadatih i ostvarenih parametara treba navesti i vrijednosti koje se odnose na ozelenjenost parcele i broj parking mjesta, a da u obračunu ostvarenog indeksa zauzetosti treba uzeti u obzir maksimalni gabarit objekta, kojeg čine i površine koje su u osnovama prikazane kao zelene terase;

- da je pored navedenog, mišljenje ovog organa da treba preispitati rješenje sa dva priključka na magistralnu saobraćajnicu zbog uticaja na bezbjednost saobraćaja, uz konsultacije sa Upravom za saobraćaj;

-da po pitanju oblikovanja i materijalizacije ovaj organ nalazi da primjenjena RAL 2013 za završni premaz djeluje previše intenzivno, te da je sugestija da se primjeni ugašeni ton, i da se smanji kontrast između boja na fasadi; da se takođe sugeriše da se ispita rješenje sa oblaganjem kamena u zoni prizemlja, da se krovni vijenac poveže u jednu cjelinu (bez prekida), i da se smanji prepust konzolne nadstrešnice iznad II sprata; da za zidove prema susjedima (ukoliko su neophodni zbog rješavanja denivelacija) treba izabrati neutralne boje ili kamen za oblaganje; te da ograđivanje parcele treba u što većoj mjeri rješavati zelenilom, u skladu sa smjernicama Plana.

U Pozivu za dopunu od 27.10.2025.god., koji je uredno dostavljen na naznačenu adresu (dokaz – povratnica dostavljena ovom organu, sa datumom na pečatu od 30.10.2025.god.), u cilju daljeg rješavanja po zahtjevu, podnosilac zahtjeva je pozvan da u roku od 30 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 27.10.2025.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.

Kofo

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta

Senka Lazarević
Senka Lazarević d.i.a.



Dostavljeno:

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