



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-10-333/26-893-3

Kotor, 24.04.2026.godine

Za: **Makaj Aleksandar**

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 zgrade bruto površine do 3000m<sup>2</sup> (kako je naznačeno u obrascu zahtjeva) na lokaciji koja obuhvata k.p.246 i k.p.247/1 K.O. Orahovac I, koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/26-893 od 17.03.2026.god.

S poštovanjem,  
v.d. Glavnog gradskog  
arhitekta,

*Senka Lazarević*  
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-10-333/26-893-3

Kotor, 24.04.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Makaj Aleksandra za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto površine do 3000m<sup>2</sup> (kako je naznačeno u obrascu zahtjeva) na lokaciji koja obuhvata k.p.246 i k.p.247/1 K.O. Orahovac I, opština Kotor, na osnovu člana 22 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** Makaj Aleksandra za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto površine do 3000m<sup>2</sup> (kako je naznačeno u obrascu zahtjeva) na lokaciji koja obuhvata k.p.246 i k.p.247/1 K.O. Orahovac I, opština Kotor, koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/26-893 od 17.03.2026.god.

## O b r a z l o ž e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/26-893 od 17.03.2026.god. ovom organu obratio se Makaj Aleksandar (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“), sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto površine do 3000m<sup>2</sup> (kako je naznačeno u obrascu zahtjeva) na lokaciji koja obuhvata k.p.246 i k.p.247/1 K.O. Orahovac I, opština Kotor.

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.

Postupajući po zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dostavljenu dokumentaciju, i utvrdio da ista sadrži popunjen obrazac zahtjeva sa navedenim podacima o vrsti objekta, lokaciji, investitoru, odnosno podnosiocu zahtjeva, kao i potvrdu o uplati takse, dok je izostavljeno idejno rješenje u 2 primjerka digitalne verzije, i mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima, što je propisano članom 24 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore br. 019/25, 092/25 i 160/25).

Na osnovu izloženog, a shodno članu 60 i 105 Zakona o upravnom postupku, podnosiocu zahtjeva je upućen Poziv za dopunu br. UPI-10-333/26-893-1 od 20.03.2026.god., u kojem je ukazano na prethodno navedene nedostatke i iznijet zaključak da je zahtjev nepotpun i neuredan, da se na osnovu dostavljene dokumentacije ne može postupati po zahtjevu, niti sagledati obim planiranih intervencija.

U istom Pozivu takođe je navedeno da je, budući da se lokacija nalazi u okviru zaštićene zone UNESCO, od značaja napomenuti da su dana 18.03.2026.god. stupile na snagu izmjene Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora („Službeni list Crne Gore” – br. 056/13, 013/18, 067/19 i 033/26), te da je odredbom člana 26d istog Zakona propisano da se do donošenja Menadžment plana i Studija zaštite prekidaju postupci izdavanja urbanističko-tehničkih uslova i građevinskih dozvola na Području Kotora, osim u slučajevima:

- 1) izgradnje objekata od opšteg interesa propisanih članom 15 Zakona o uređenju prostora;
- 2) izgradnje infrastrukturnih objekata;
- 3) rekonstrukcije u postojećim gabaritima;
- 4) adaptacije i sanacije;
- 5) konzervatorsko-restauratorskih intervencija u skladu sa propisima kojima se uređuje zaštita kulturnih dobara.

Imajući u vidu da su prethodno navedene odredbe donijete u cilju očuvanja Područja Kotora kao prirodnog i kulturnog dobra upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO, te da do donošenja Menadžment plana i Studija zaštite nije moguće izdavanje građevinskih dozvola osim u slučajevima navedenim u članu 26d, u dopisu je iznijet zaključak da je izrada tehničke dokumentacije u ostalim slučajevima necjelishodna, i u neskladu sa ciljevima i svrhom citiranih zakonskih odredbi.

U Pozivu za dopunu br. UPI-10-333/26-893-1 od 20.03.2026.god. - koji je, nakon neuspješne dostave putem poštanskog operatera i neuspjelih pokušaja obavještanja putem telefona, dana 31.03.2026.god. javno objavljen na internet stranici organa u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore”-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) - podnosilac zahtjeva je, u cilju daljeg rješavanja po zahtjevu, pozvan da u roku od 5 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 se shodno članu 87 stav 3 Zakona o upravnom postupku dostavljanje upućenog dopisa smatra izvršenim po isteku roka od 10 dana od dana objavljivanja pismena, a da podnosilac zahtjeva u ostavljenom roku nije dostavio dopunjenu dokumentaciju, niti se izjasnio povodom zaključaka koji su izneseni u Pozivu za dopunu br.UPI-10-333/26-893-1 koji je javno objavljen 31.03.2026.god., i pored upozorenja na posljedice propuštanja, u skladu sa članom 60 stav 3, a u vezi člana 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