



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-10-333/26-895-3

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 objekta na lokaciji koju čini k.p.330 K.O. Orahovac I, opština Kotor, koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/26-895 od 17.03.2026.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-10-333/26-895-3

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 objekta na lokaciji koju čini k.p.330 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 objekta na lokaciji koju čini k.p.330 K.O. Orahovac I, opština Kotor, koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/26-895 od 17.03.2026.god.

O b r a z l o Ź e n j e:

Aktom br. UPI-10-333/26-895 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 objekta na lokaciji koju čini k.p.330 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 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.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 2 citiranog Zakona propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta

za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 i 5 ovog zakona.

Član 72 stav 3 istog Zakona odnosi se na program privremenih objekata koji donosi skupština jedinice lokalne samouprave, dok se stav 5 istog člana odnosi na program privremenih objekata koji se donosi za područje morskog dobra i nacionalnog parka.

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 potvrdu o uplati takse i popunjen obrazac zahtjeva sa navedenim podacima o lokaciji i investitoru, odnosno podnosiocu zahtjeva (bez podataka o kategoriji objekta za koji se traži saglasnost), 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 (ukoliko je u pitanju stalni objekat), 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-10-333/26-895-1 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 zaključiti na koju kategoriju objekata se isti odnosi, i koji je obim planiranih intervencija.

Takođe je ukazano na činjenicu da nije priložen dokaz o legitimnosti podnosioca zahtjeva kao stranke u postupku, budući da je k.p.330 K.O. Orahovac I upisana u LN 73 u susvojini drugih lica, sa zabilježbom zabrane otuđenja i opterećenja na osnovu Notarskog zapisa o potvrdi privatne isprave Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti UZZ br.397/2024 od 11.06.2024.god. notara Knežević Verice iz Kotora.

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-10-333/26-895-1 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 Opštine Kotor 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) stranka 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 pomenutog dopisa 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 primjedbi koje su iznesene u Pozivu za dopunu br.UPI-10-333/26-895-1 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