



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-10-333/23-2586-3

Kotor, 08.05.2026.godine

Za: **Vukotić Vukašin**



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 rekonstrukcije postojećeg objekta br.2 (sa dogradnjom i nadogradnjom u odnosu na zatečeno stanje) na k.p.53 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), a koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/23-2586 od 23.10.2023.god.

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević Crnković
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-10-333/23-2586-3

Kotor, 08.05.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnio Vukotić Vukašin za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg objekta br.2 (sa dogradnjom i nadogradnjom u odnosu na zatečeno stanje) na k.p.53 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), na osnovu člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br.019/25, 092/25 i 160/25), člana 87 stav 4 tačka 1, u vezi člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22, 04/23), 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 Vukotić Vukašina za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg objekta br.2 (sa dogradnjom i nadogradnjom u odnosu na zatečeno stanje) na k.p.53 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), a koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/23-2586 od 23.10.2023.god.

Obrazloženje:

Podneskom br. UPI-10-333/23-2586 od 23.10.2023.god. ovom organu obratio se Vukotić Vukašin (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“) sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg objekta br.2 (sa dogradnjom i nadogradnjom u odnosu na zatečeno stanje) na k.p.53 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20).

Odredbom člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“-br.019/25, 092/25 i 160/25) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka, okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“ – br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Odredbom člana 88 stav 1 i 3 citiranog Zakona propisano da se poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 1 koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine,

izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, prenose na jedinicu lokalne samouprave, te za obavljanje ovih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju (član 215 stav 2 citiranog Zakona).

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je razmotrio dostavljenu dokumentaciju, i nakon sprovedenog ispitnog postupka, u skladu sa članom 111 i 112 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ – br.56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) podnosiocu zahtjeva uputio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br. UPI-10-333/23-2586-1 od 27.03.2026.god.

U istom dopisu je izloženo da se uvidom u dopunjeno idejno rješenje konstatuje da su u istom priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/23-12165 od 18.09.2023.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u i GUR-u opštine Kotor („Sl.list Crne Gore“ – 95/20), i da su istim definisani uslovi za rekonstrukciju objekata u postojećim gabaritima, pri čemu indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, građevinska linija i spratnost, odnosno visina objekta ostaju postojeći.

U pomenutom Obavještenju se dalje konstatuje da je u okviru Urbanističko-tehničkih uslova priloženo Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-724/2023-3 od 04.09.2023.god. izdato od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara, u kojem se navodi:

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupiti u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine, kroz studijski pristup na osnovu proučavanja urbanističkih, arhitektonskih, kulturno-istorijskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti predmetne lokacije, **a prije izrade projekta sprovesti sva potrebna istraživanja kako bi se utvrdio izvorni izgled objekta.** Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. **Sačuvati dispoziciju postojeće stambene zgrade sa garažom, njen postojeći oblik (horizontalni gabarit i visinu), raspored i veličinu otvora, rješenje krova i nagib krovnih ravni;**
3. Sačuvati originalni krovni vijenac, od kamenih ploča (tzv. „kotali“);
4. Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje;
5. Metode statičke sanacije predvidjeti uz mjere očuvanja i zaštite originalnih arhitektonskih karakteristika zgrade; neophodni armirano-betonski elementi (ojačanja) ne smiju biti vidni;
6. Međuspratne konstrukcije postaviti na položaju originalnih;
7. Predvidjeti zadržavanje zdravih originalnih spojnica; oštećene spojnice zamijeniti novim koje će u svemu oponašati originalne spojnice (sastav maltera, tehnika nanošenja);



8. Sačuvati originalnu stolariju vrata i prozora uz potrebne zaštitne radove, a izradu novih predvidjeti prema originalnoj stolariji. Isključuje se upotreba plastificirane i eloksirane stolarije;
9. **Preispitati mogućnost uspostavljanja svih izvornih oblika predmetne stambene cjeline u okviru katastarske parcele 53 K.O. Dobrota I (preispitati mogućnost uklanjanja recentnih dogradnji);**
10. Unutrašnji raspored prostorija moguće je prilagoditi savremenom načinu života bez mijenjanja spoljnog izgleda predmetne stambene zgrade.

U Obavještenju od 27.03.2026.god. pored navedenog, dalje je konstatovano sljedeće:

-da je u okviru idejnog rješenja priložena i dokumentacija koja je pribavljena prije izdavanja važećih Urbanističko-tehničkih uslova, i to: Mišljenje Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture od 30.06.1998.god., u kojem se navodi da se sa konzervatorskog aspekta može prihvatiti prenamjena pomoćnog objekta u stambeni na k.p.53/2 K.O. Ljuta; Konzervatorski uslovi br. UP/I-51/98-3 od 30.06.1998.god. za rekonstrukciju i adaptaciju pomoćnog objekta na k.p.53/2 K.O. Ljuta, izdati od strane istog organa, u kojima se navodi mogućnost nadogradnje stambene etaže, uz smjernice za rješenje krova i spoljnih otvora, te da je na osnovu dostavljene dokumentacije, kao i na osnovu informacija koje su prenijete ovom organu u neposrednoj komunikaciji, zaključeno da je shodno konzervatorskim uslovima od 1998.god. izrađeno idejno rješenje rekonstrukcije, dogradnje i nadogradnje pomoćnog objekta (u odnosu na zatečeno stanje), sa prenamjenom u stambeni objekat, na koje je data saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. UP/I-05-137/2016-5 od 18.01.2019.god;

-da budući da do momenta podnošenja predmetnog zahtjeva nisu realizovane navedene intervencije, odnosno da za iste nije pribavljena građevinska dozvola, da su izdati novi konzervatorski uslovi od 2023.god. kojima se postojeći pomoćni objekat ne tretira na isti način kao u uslovima od 1998.god., te da se u međuvremenu promijenila i planska dokumentacija, ovaj organ zaključuje da priložena dokumentacija od 1998.god. i 2019.god. nije mjerodavna u ovom postupku, pa da je s tim u vezi, moguće pribaviti izjašnjenje ili mišljenje od strane Uprave za zaštitu kulturnih dobara;

-da su u okviru idejnog rješenja izloženi rezultati istraživanja razvoja predmetne stambene cjeline, odnosno promjene stanja pomoćnog objekta, što je posvjedočeno priloženim fotografijama; da se uvidom u predloženo rješenje konstatuje da je predviđena nadogradnja sprata nad zatečenim prizemljem, uz povlačenje prednje fasade na spratu i formiranje terase prema ulici, i uz dogradnju spoljnog stepeništa i formiranje viđenice iznad ulaznih vrata, a sve u okviru vertikalnog gabarita objekta prema izvornom stanju; da je na taj način ispoštovana prvobitna visina objekta, kao i visina vijenca koji je u ranijem periodu uklonjen, dok se može zaključiti da ostali elementi rješenja (raspored otvora, rješenje krova) ne odgovaraju izvornom stanju objekta, kao ni zatečenom stanju; da se takođe zaključuje da je predviđeno povećanje horizontalnog gabarita dodavanjem spoljnog stepeništa i ulaznog prostora, što nije uzeto u obzir u obračunu ostvarene zauzetosti parcele i ukupne BRGP, i nije u skladu

sa priloženim Urbanističko-tehničkim uslovima; da je predviđena dogradnja na udaljenosti manjoj od 3m od granice parcele, bez pribavljene saglasnosti susjeda; da je na priloženoj geodetskoj podlozi od 2018.god. naznačena građevinska linija koja nije u skladu sa važećom planskom dokumentacijom; kao i da je projektom predviđeno zadržavanje rješenja garažnih vrata prema zatečenom stanju, što svakako nije u duhu vraćanja izvornoj arhitekturi objekta;

- da u grafičkim priložima projektovanog stanja nije priložena osnova prve etaže, koja je u listu nepokretnosti evidentirana kao prizemlje, te da je spratnost naznačena kao Su+P, dok se prema izloženom rješenju može zaključiti da je projektovana spratnost P+Pk;

- da se na osnovu priložene geodetske situacije utvrđuje da faktičko stanje granica odstupa u odnosu na stanje u katastru, što je potrebno najpre urediti, uz pribavljenu saglasnost susjeda sa utvrđenim činjeničnim stanjem na terenu;

- da po pitanju materijalizacije ovaj organ nalazi da su primjenjene boje fasadnog premaza na krovnom vijencu i okvirima prozora i vrata jačeg intenziteta, te da je primjerenija upotreba ugašene bijele ili bež nijanse (slične boji kamena), dok boju grilja treba uskladiti sa tradicionalnim primjerima u okruženju.

U Obavještenju od 27.03.2026.god. takođe je ukazano na činjenicu da se lokacija nalazi u okviru zaštićene zone UNESCO, 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 Obavještenju o rezultatima ispitnog postupka od 27.03.2026.god., koje je uredno dostavljeno na naznačenu adresu (dokaz – povratnica dostavljena ovom organu, sa datumom na pečatu od 31.03.2026.god.), iznijet je zaključak da se nisu ispunili uslovi za usvajanje predmetnog zahtjeva i davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećeg pomoćnog objekta (sa dogradnjom i nadogradnjom u odnosu na zatečeno stanje) na k.p.53 K.O. Dobrota I.

U cilju daljeg rješavanja po zahtjevu, podnosilac zahtjeva je pozvan da se u roku od 8 dana od prijema dopisa izjasni o rezultatima ispitnog postupka pismenim putem ili usmeno na zapisnik, i da u istom roku izvrši uvid u spise predmeta u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, uz upozorenje da će ukoliko ne postupi kao što je navedeno, o njegovom zahtjevu biti odlučeno bez njegovog izjašnjenja.

Budući da se podnosilac zahtjeva u ostavljenom roku nije izjasnio povodom zaključaka koji su izneseni u Obavještenju o rezultatima ispitnog postupka od 27.03.2026.god. i pored upozorenja na posljedice propuštanja, na osnovu izloženih činjenica odlučeno je kao u dispozitivu Rješenja bez izjašnjenja stranke, shodno članu 112 stav 3 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore”-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017).

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od petnaest (15) 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