



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-10-333/24-3600-4

Kotor, 15.05.2026.godine

Za: **Vukašinić Ranko**

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 stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.203 K.O. Muo 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-10-333/24-3600 od 17.12.2024.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-10-333/24-3600-4

Kotor, 15.05.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnio Vukašinović Ranko za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.203 K.O. Muo 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:

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev podniet od strane Vukašinović Ranka za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.203 K.O. Muo 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-10-333/24-3600 od 17.12.2024.god.

O b r a z l o Ź e n j e:

Podneskom br. UPI-10-333/24-3600 od 17.12.2024.god. ovom organu obratio se Vukašinović Ranko (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“) sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.203 K.O. Muo 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 koja je dopunjena nakon Poziva za dopunu od 10.03.2025.god., te je 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 br. UPI-10-333/24-3600-3 od 15.04.2026.god., u kojem je izloženo sljedeće:

- da se uvidom u grafičke priloge konstatuje da rješenje uređenja terena ispred objekta nije istovjetno prikazano u prilogu „Situacija“ i „Situacija sa uređenjem terena“, i da se na tom prostoru prema geodetskoj podlozi nalazi postojeći objekat čiji tretman nije preciziran u projektu;
- da se dalje konstatuje da podaci o ostvarenim parametrima nisu usklađeni u svim dijelovima tehničke dokumentacije, da se u tekstualnom dijelu navodi spratnost P+1 (sa korišćenjem krova) i ukupna BRGP objekta – 222,22m², dok se u grafičkoj dokumentaciji prikazuje objekat spratnosti P+1+Ps, ukupne BRGP 258,99m², što ne odgovara zbiru površina etaža koje su navedene u osnovama;
- da su osnovama naznačene visinske kote koje ne odgovaraju rješenju u ostalim prilogima;
- da je na izgledu sjeverne fasade prikazan zid u prednjem planu do ose D, što se ne slaže sa rješenjem u osnovi;
- da se takođe uočava neusklađenost priloga po pitanju rješenja primjenjenih elemenata - da detalj ograde na balkonima i rješenje materijalizacije fasadnih površina na izgledima fasada nisu usklađeni sa rješenjem u prostornim prikazima, kao i da se u tehničkom opisu navodi primjena boja za fasadu – RAL 1013 i RAL 8016, dok su u grafičkim prilogima naznačene boje – RAL 1013 i RAL 7032.

U Obavještenju od 15.04.2026.god. pored navedenog je napomenuto da u projektu nije riješeno pitanje kolskog prilaza i ispunjavanje uslova za parkiranje u okviru lokacije, što je navedeno kao obaveza u saobraćajnim uslovima, i što je svakako neophodno ispuniti u glavnom projektu. Izložen je zaključak da iako u vrijeme pokretanja predmetnog postupka važećim Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata nije bila propisana obaveza glavnog gradskog arhitekta da provjerava ispunjenost parametara koji se odnose na parkiranje i zelenilo, bez ispunjenja osnovnog uslova – kolskog prilaza parceli i obezbjeđenja potrebnog broja parking mjesta dalja razrada tehničke dokumentacije je necjelishodna, i iziskuje dodatne izdatke bez postizanja krajnjeg cilja.

U istom Obavještenju 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 Kotor 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 od 15.04.2026.god. iznijet je zaključak na osnovu izloženih činjenica da se nisu ispunili uslovi za usvajanje predmetnog zahtjeva i davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.203 K.O. Muo I. 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) podnosilac zahtjeva je pozvan da se u roku od 5 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.

Podnosilac zahtjeva je pristupio ovom organu 16.04.2026.god. i lično preuzeo Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka, i tom prilikom nije predstavio drugačije dokaze vezane za predmetni postupak na osnovu kojih bi ovaj organ donio pozitivnu odluku, što nije učinio ni nakon prijema dopisa u ostavljenom roku, te je na osnovu izloženih činjenica odlučeno kao u dispozitivu Rješenja.

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