



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-10-333/25-3800-3

Kotor, 15.05.2026.godine

Za: **Petrović Gracija**

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 čine k.p.700/2 i k.p.701/2 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl. List Crne Gore“- br.95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-3800 od 12.11.2025.god.

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.





Br: UPI-10-333/25-3800-3

Kotor, 15.05.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Petrović Gracije za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.700/2 i k.p.701/2 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl. 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:

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev podnijet od strane Petrović Gracije za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.700/2 i k.p.701/2 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl. List Crne Gore“- br.95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-3800 od 12.11.2025.god.

O b r a z l o ž e n j e:

Dana 12.11.2025.god. ovom organu je dostavljen podnesak br.UPI-10-333/25-3800 podnijet od strane Petrović Gracije (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“) sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.700/2 i k.p.701/2 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl. 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.

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. Za obavljanje navedenih poslova, shodno odredbi člana 23 stav 2 citiranog Zakona, predsjednik jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu.

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-10-333/25-3800-2 od 02.02.2026.godine, u kojem je izloženo sljedeće:

-da se uvidom u priložene Urbanističko-tehničke uslove br. 03-333/24-16144 od 31.10.2024.god. izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u i GUR-u opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – br.95/20) utvrđuje da su istim definisani uslovi za **rekonstrukciju objekta** na predmetnoj lokaciji, da se uvidom u dostavljeno idejno rješenje konstatuje da je projektom predviđeno uklanjanje postojećeg stambenog objekta i izgradnja novog, što nije u skladu sa izdatim uslovima, te da je potrebno priložiti izmjenjene uslove u tom smislu; da takođe treba imati u vidu da shodno Zakonu o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ – br.019/25, 092/25 i 160/25) rekonstrukcija podrazumjeva izvođenje radova na postojećem objektu, u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu, dok je prema Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ – br.64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23), na osnovu kojeg su izdati uslovi za predmetnu lokaciju, rekonstrukcija podrazumjevala i dogradnju i nadogradnju objekata, pa u idejnom rješenju treba preciznije navesti planirane intervencije u skladu sa uslovima i sa važećim zakonom;

-da se u projektnom zadatku navodi da lokaciju čine k.p.700/2 i k.p.700/1 K.O. Škaljari I, što ne odgovara predmetnoj lokaciji;

-da se uvidom u izložene podatke o projektovanim površinama zaključuje da u obračunu ostvarenog indeksa zauzetosti parcele nije uzeta u obzir maksimalna površina gabarita objekta (projekcija maksimalnog gabarita svih etaža na horizontalnu ravan, uključujući i nadstrešnice, i cijelu površinu suterena kao nadzemne etaže), te da prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore“ – br.024/10 i 033/14), indeks zauzetosti važi kao maksimalna vrijednost za sve etaže, pa shodno tome treba ispraviti izložene podatke; da je prema navedenom Pravilniku, suterena nadzemna etaža koja je na denivelisanom terenu sa tri strane ugrađena u teren, dok je u idejnom rješenju ova etaža otvorena sa dvije strane; da u predloženom rješenju takođe nije uzeto u obzir da suterena kao nadzemna etaža ne može prelaziti nadzemnu građevinsku liniju (GL1) koja je definisana PUP-om opštine Kotor, kao i da je planskim dokumentom propisano da se u suterenu ne smiju nalaziti stambene i poslovne prostorije;

-da po pitanju materijalizacije, ovaj organ nalazi da bi primjena toplijeg pastelnog tona fasadnog premaza doprinjela vizuelnim vrijednostima i boljem uklapanju objekta u okruženje, pa navedenu sugestiju treba uzeti u razmatranje uz konsultaciju sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara;

U Pozivu za dopunu od 02.02.2026.god., koji je uredno dostavljen na naznačenu adresu (dokaz – povratnica dostavljena ovom organu, sa datumom na pečatu od 04.02.2026.god.), u cilju daljeg rješavanja po zahtjevu, podnosilac zahtjeva je pozvan da u roku od 15 dana od prijema dopisa otkloni nedostatke i 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 postupa 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 02.02.2026.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.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

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