



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-10-333/25-3372-4


Kotor, 18.05.2026.godine

Za: **Vorfaj Sadri**  
[REDACTED]

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.579/1, k.p.579/3 i dio k.p.581/4 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-10-333/25-3372 od 03.10.2025.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-10-333/25-3372-4

Kotor, 18.05.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnio Vorfaj Sadri za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.579/1, k.p.579/3 i dio k.p.581/4 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:

## RJEŠENJE

**Odbija se zahtjev** koji je podnio Vorfaj Sadri za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.579/1, k.p.579/3 i dio k.p.581/4 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-10-333/25-3372 od 03.10.2025.god.

## O b r a z l o ž e n j e:

Podneskom br. UPI-10-333/25-3372 od 03.10.2025.god. ovom organu se obratio Vorfaj Sadri (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“) sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.579/1, k.p.579/3 i dio k.p.581/4 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 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.

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 zahtjevu, ovaj organ je razmotrio dostavljenu dokumentaciju koja je dopunjena nakon upućenog Poziva za dopunu od 01.12.2025.god., te je nakon sprovedenog ispitnog postupka, shodno članu 111 i 112 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), podnosiocu zahtjeva uputio Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br. UPI-10-333/25-3372-3 od 16.04.2026.god., u kojem je izloženo sljedeće:

-da se uvidom u korigovano idejno rješenje konstatuje da nisu otklonjene sve nepravilnosti koje su navedene u Pozivu za dopunu, i da se uočavaju nove;

-da se na osnovu izloženih podataka zaključuje da su u projektu naznačene granice lokacije koje nisu u skladu sa priloženim Urbanističko-tehničkim uslovima, prema kojima predmetnu lokaciju čine k.p.579/1, k.p.579/3 i dio k.p.581/4 K.O. Škaljari I, ukupne površine 896m<sup>2</sup>; da se u tekstualnoj dokumentaciji navodi da površina lokacije na koju se računaju parametri iznosi 598,83m<sup>2</sup>, dok se u tabeli sa zadatim i ostvarenim parametrima navodi površina od 689,83m<sup>2</sup>; da se takođe konstatuje da podaci o zadatim i ostvarenim parametrima nisu međusobno usklađeni, i da su navedene vrijednosti ostvarenih parametara veće od zadatih; da je na situaciji naznačena parcelacija koja nije potkrepljena odgovarajućim dokazima, i građevinska linija na udaljenosti od 3m i više od k.p.579/1 i k.p.579/3, dok prema magistralnom putu nije ispoštovana udaljenost koja je navedena u priloženim Saobraćajno-tehničkim uslovima Uprave za saobraćaj, br.04-13324/2 od 09.01.2024.god; da u navedenom aktu stoji da je regulaciona linija – linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena, da je to granica parcele regionalnog puta i parcela namijenjenih za izgradnju, da je građevinska linija – linija na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta, i da ista može da se formira na minimum 6m od regulacione linije; kao i da se uvidom u grafičku dokumentaciju može zaključiti da su podrum i nadzemne etaže na manjoj udaljenosti od 6m od regulacione linije;

-da se na osnovu priložene geodetske situacije i situacije projektovanog stanja konstatuje da postojeći objekat koji je evidentiran na k.p.579/1 K.O. Škaljari I kao prizemna porodična stambena zgrada gabarita 96m<sup>2</sup> prelazi granicu k.p.579/3 i k.p.581/4; da u idejnom rješenju nije precizirano da se postojeći objekat uklanja ili rekonstruiše, dograđuje ili nadograđuje, već se može zaključiti da se zadržava u postojećim gabaritima, pri čemu nije uzet u obzir u obračunu ostvarenih parametara, a takođe nije razjašnjeno prekoračenje gabarita postojećeg objekta u odnosu na evidentirano stanje u listu nepokretnosti i kopiji plana;

-da na situaciji nije naznačena udaljenost između objekata na lokaciji, ali da se na osnovu prikazanog stanja može zaključiti da se novoplanirani objekat nalazi na manjem rastojanju od 8m u odnosu na postojeći objekat, što znači da nije uzeto u obzir da se PUP-om Kotora za užu zonu UNESCO utvrđuje maksimalna horizontalna dužina gabarita objekata na **24m** za prednju fasadu koja čini pročelje objekta, da

pauza između dva objekta koji mogu biti povezani prizemnom etažom iznosi **8m**, i da se navedena pauza po mogućnošću koristi za sadnju visokog zelenila;

-da u projektu nije dat podatak o nagibu terena na lokaciji, niti poprečni presjek na osnovu kojeg bi se jasnije sagledalo rješenje sa aspekta uklapanja objekta u topografiju terena, i ispunjenost uslova da na nagibima većim od  $35^\circ$  u užoj zoni UNESCO nije dozvoljena izgradnja;

-da se takođe zapaža neusklađenost rješenja rasporeda otvora na sjeverozapadnoj fasadi sa rješenjem u osnovi I sprata;

-da su na ulazu u podrum formirani zidovi visine cca 3,5m koji su otvoreni sa bočne strane i nadvisuju teren van nadzemne građevinske linije, što nije u skladu sa uslovima, te da se takođe konstatuje da je spratna visina podruma veća od propisane.

-da u obrazloženju rješenja nije dat osvrt na pitanje očuvanja postojećeg zelenog pojasa i razvijenih stabala uz samu saobraćajnicu, što je navedeno kao obaveza u konzervatorskim uslovima, i u vezi čega je data primjedba u Pozivu za dopunu od 01.12.2025.god.;

-da je u istom dopisu naglašeno da je ovaj organ dužan da prije donošenja upravnog akta obavijesti stranke o zaključcima u vezi predmetnog zahtjeva, te da je bilo potrebno dostaviti punomoćje za zastupanje drugog investitora koji se navodi u dokumentaciji, što nije učinjeno.

Pored navedenog, ukazano je na činjenice o kojima su priloženi dokazi u samoj dokumentaciji, a koje se tiču imovinsko-pravnih odnosa (mada njihova provjera nije u nadležnosti ovog organa, isto je od bitnog značaja za obuhvat lokacije). Na osnovu izloženih činjenica zaključeno je da nije data saglasnost vlasnika k.p.579/1 i suvlasnika k.p.579/3 K.O. Škaljari I za formiranje lokacije na način kako je definisano Urbanističko-tehničkim uslovima. U Obavještenju od 16.04.2026.god. navedeno je da je u okviru idejnog rješenja priložena Saglasnost za sticanje prava građenjem UZZ 276/2024 od 18.04.2024.god. ovjerena kod notara Knežević Verice iz Kotora, u kojoj stoji da je Cuca Marko, kao vlasnik k.p.581/4 K.O. Škaljari I, saglasan da Vorfaj Sadri gradi objekat na istoj parceli, a da se u priloženom dokumentu ne navode ostale parcele koje ulaze u obuhvat lokacije, niti da investitori mogu koristiti parametre koji im pripadaju.

Takođe je konstatovano da u dopuni zahtjeva nije bilo izjašnjenja u vezi zaključka koji je naveden u Pozivu za dopunu od 01.12.2025.god. da je potrebno najprije riješiti status postojećeg objekta na k.p.579/1 K.O. Škaljari I ukoliko je bespravno dograđen ili nadograđen, već je taj dio lokacije izdvojen, pri čemu nisu priloženi novi urbanističko-tehnički uslovi, u skladu sa novim predlogom parcelacije.

U istom dopisu 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, iznijet je zaključak da je dalja izrada tehničke dokumentacije u ostalim slučajevima necjelishodna, i u neskladu sa ciljevima i svrhom citiranih zakonskih odredbi.

U Obavještenju o rezultatima ispitnog postupka od 16.04.2026.god., koji je uredno dostavljen na naznačenu adresu (dokaz – povratnica dostavljena ovom organu, sa datumom na pečatu od 21.04.2026.god.), na osnovu prethodno izloženog iznijet je zaključak da se nisu ispunili uslovi za usvajanje predmetnog zahtjeva i davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na predmetnoj lokaciji. 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, kao i da u istom roku izvrši uvid u spise 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 16.04.2026.god. i pored upozorenja na posljedice propuštanja, na osnovu izloženih činjenica je odlučeno kao u dispozitivu Rješenja bez izjašnjenja stranke, u skladu sa članom 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 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