



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-10-333/25-3840-3

Kotor, 15.05.2026.godine

Za: **Punošević Valentina**

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 dio k.p.998/2 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-10-333/25-3840 od 19.11.2025.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-10-333/25-3840-3

Kotor, 15.05.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Valentine Punošević u ime investitora Punošević Mladenka, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.998/2 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:

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev podnijet od strane Valentine Punošević u ime investitora Punošević Mladenka za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.998/2 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-10-333/25-3840 od 19.11.2025.god.

Obrazloženje:

Podneskom br. UPI-10-333/25-3840 od 19.11.2025.god. ovom organu obratila se Valentina Punošević u ime investitora Punošević Mladenka (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“), sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini dio k.p.998/2 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-10-333/25-3840-2 od 02.02.2026.godine, u kojem je izloženo sljedeće:

-da se uvidom u obrazac zahtjeva konstatuje da je isti podniet od strane Punošević Valentine, a da je kao investitor naveden Punošević Mladenko; da se na osnovu katastarskih podataka preuzetih sa internet stranice Uprave za nekretnine, konstatuje da je predmetna k.p.998/2 upisana u LN 429 K.O. Škaljari u sukorišćenju Punošević Milijane i Punošević Mladenka od po 1/2 obima prava, te da je na parceli evidentirana porodična stambena zgrada br.1 površine 103m², i pomoćna zgrada br.2 površine 26m², obje u svojini Punošević Mladenka, kao i da je u vezi prethodno navedenog, potrebno dostaviti punomoćje za zastupanje investitora u ovom postupku na ime podnosioca zahtjeva, dok je do pribavljanja građevinske dozvole potrebno riješiti imovinsko-pravne odnose sa drugim imaoцем prava sukorišćenja na predmetnoj parceli (pored navedenog, konstatovano je da prema ažurnom katastarskom stanju lokaciju čini dio k.p.998/2 K.O. Škaljari I);

-da u opštoj dokumentaciji treba priložiti licencu projektanta usklađenu sa Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25, 092/25 i 160/25);

-da su u priloženim Urbanističko-tehničkim uslovima br. 03-333/24-23650 od 25.06.2025.god. izdatim 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), definisani uslovi za rekonstrukciju objekta br.1 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 u slučaju da se projektom predvide intervencije na postojećem objektu, 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, te da u idejnom rješenju treba preciznije navesti planirane intervencije u skladu sa uslovima i sa važećim zakonom;

-da se takođe konstatuje da je projektom predviđena izgradnja objekta na samoj granici k.p.998/1 K.O. Škaljari I koja je upisana u LN 429 K.O. Škaljari I u sukorišćenju Punošević Milijane i Punošević Mladenka od po 1/2 obima prava, pa je potrebno dostaviti saglasnost drugog sukorisnika susjedne parcele za gradnju objekta na predmetnoj lokaciji do same granice iste parcele, kao i da pored navedenog, treba voditi računa o tome da nije ispravno prikazivati elemente objekta van predmetne lokacije (na k.p.998/1);

-da u projektu nije ispoštovan uslov za ozelenjenost parcele (prema Planu, minimalni procenat zelenila za individualne objekte je 40%, dok je projektom predviđeno 33,80%), te da u tom smislu treba korigovati rješenje;

-da je po pitanju oblikovanja, potrebno uskladiti primjenjene elemente - da su pojedini elementi u savremenom duhu, dok su drugi bliži tradicionalnim rješenjima; da se takođe sugeriše da se smanje dimenzije prozora na bočnoj, ulaznoj fasadi, da se oblaganje kamenom predvidi samo u prizemlju, da se profilacija na balkonima pojednostavi ili izbjegne, i da se na spoljnim otvorima predvidi zaštita od sunca u skladu sa istim elementima na objektima u okruženju; te da je s tim u vezi, sugestija da se preispita rješenje uz konsultacije Uprave za zaštitu kulturnih dobara;

-da se u grafičkim priložima za najnižu etažu navodi „suteran” i „podrum”, pa da je potrebno uskladiti izložene podatke i jasno naznačiti naziv etaže, odnosno spratnost objekta; da ukoliko se predviđa suteran, treba imati u vidu da je to nadzemna etaža ukopana sa tri strane u teren, i da njenu površinu treba uzeti u obzir u obračunu ostvarene zauzetosti parcele.

U Pozivu za dopunu od 02.02.2026.god., koji je uredno dostavljen podnosiocu zahtjeva (dokaz – povratnica dostavljena ovom organu, sa datumom na pečatu od 28.03.2026.god.), u cilju daljeg rješavanja po zahtjevu, isti 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) 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 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, uz upozorenje da će ukoliko ne postupi 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