



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-10-333/25-1008-5

Kotor, 12.06.2026.godine

Za: „Awesome8“ d.o.o. Tivat

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 stambenih objekata na k.p.251/18, k.p.251/19, k.p.251/20, k.p.251/21, k.p.251/22, k.p.251/23, k.p.251/24 i k.p.251/26 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl. List Crne Gore“- br.95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-1008 od 16.04.2025.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-10-333/25-1008-5

Kotor, 12.06.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane privrednog društva „Awesome8“ d.o.o. Tivat, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na k.p.251/18, k.p.251/19, k.p.251/20, k.p.251/21, k.p.251/22, k.p.251/23, k.p.251/24 i k.p.251/26 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-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 privrednog društva „Awesome8“ d.o.o. Tivat za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na k.p.251/18, k.p.251/19, k.p.251/20, k.p.251/21, k.p.251/22, k.p.251/23, k.p.251/24 i k.p.251/26 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl. List Crne Gore“- br.95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-1008 od 16.04.2025.god.

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/25-1008 od 16.04.2025.god. ovom organu obratilo se privredno društvo „Awesome8“ d.o.o. Tivat (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“), sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenih objekata na k.p.251/18, k.p.251/19, k.p.251/20, k.p.251/21, k.p.251/22, k.p.251/23, k.p.251/24 i k.p.251/26 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-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-10-333/25-1008-2 od 09.06.2025.godine, u kojem je izloženo sljedeće:

-da su u idejnom rješenju su priloženi Urbanističko-tehnički uslovi br.03-333/22-2793 od 17.08.2022.god. izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor shodno PUP-u opštine Kotor („Službeni list Crne Gore” – br.95/20), kojima je definisana predmetna lokacija **kao dio k.p.251/1 K.O. Kavač, površine 6205m²**, te da se uvidom u katastarske podatke pribavljene od strane Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje da je u LN 628 K.O. Kavač upisana k.p.251/1 kao šume 3.klase površine 12131m², u svojini „Awesome8” d.o.o. Tivat, što odgovara stanju koje je kao postojeće prikazano i u Urbanističko-tehničkim uslovima, dok se na osnovu pribavljene kopije plana može utvrditi da je k.p.251/1 parcelisana na 32 parcele (k.p.251/1 do k.p.251/32), od kojih, prema priloženoj dokumentaciji, predmetnu lokaciju čine k.p.251/14, k.p.251/15, k.p.251/16, k.p.251/17, k.p.251/18, k.p.251/19, k.p.251/20, k.p.251/21, k.p.251/ 22, k.p.251/23, k.p.251/24, k.p.251/25 i k.p.251/26; da su u projektu prikazani objekti br. 5, 7, 8, 9 i 10 na dijelu predmetne lokacije, što sve upućuje na zaključak da se na preostalom dijelu lokacije planira izgradnja objekata, čije rješenje nije prikazano u projektu, te da je s tim u vezi, potrebno jasno naznačiti planirane objekte na cijeloj lokaciji, faznost izgradnje, i ukupne planirane kapacitete, na osnovu kojih će se jasno utvrditi koji organ je nadležan za davanje saglasnosti na idejno rješenje;

- da se u slučaju da se ne predviđa izgradnja objekata čija ukupna bruto građevinska površina prelazi 3000m², podnosilac zahtjeva obavještava o nedostacima koji su uočeni u idejnom rješenju;

-da se na naslovnoj strani i u projektu navodi da su predmet rješenja objekti individualnog i kolektivnog stanovanja, da treba imati u vidu da se pod pojmom stambenih objekata ovim Planom podrazumijevaju građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno, tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici /parceli, bloku, kvartu, zoni.../; da se na ovim površinama namjene stanovanje mogu graditi i objekti koji ne ometaju osnovnu namjenu, i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list Crne Gore” – br.024/10 , 033/14);

-da se na osnovu priložene situacije konstatuje da je u projektu predviđen kolski i pješački pristup preko susjednih parcela: k.p.251/2, k.p.251/9 i k.p.251/7 K.O. Kavač, koje nisu u svojini istog investitora, i nisu evidentirane kao javni put, te da se uvidom u katastarske podatke za navedene parcele, utvrđuje da na njima nisu upisani podaci

o službenosti prolaza za parcele koje ulaze u obuhvat predmetne lokacije, te da je potrebno ispraviti rješenje u tom smislu;

-da se dalje konstatuje da navedene vrijednosti BRGP pojedinačnih objekata, kao ni ukupne BRGP i ostvarenog indeksa izgrađenosti, ne odgovaraju zbiru površina svih etaža pojedinačnih objekata, pa se napominje da izloženi podaci u svim dijelovima dokumentacije treba da budu međusobno usklađeni, da je takođe potrebno dati obrazloženje po pitanju ispunjenosti uslova za povučenu etažu, kao i da se na osnovu izloženih podataka može zaključiti da je površina posljednje etaže kod objekta 5 i 10 veća od 80% bruto površine donje etaže; da se dalje konstatuje da površina ulaznog trema natkrivenog krovom (koji je predviđen kod objekata 5, 9 i 10) nije uzeta u obzir u obračunu BRGP, što nije korektno, pa u tom smislu treba ispraviti izložene podatke, kao i da se pored navedenog, iz izloženih podataka ne može jasno utvrditi na koji način je izvršen obračun zauzetosti na lokaciji;

-da je u tabeli sa zadatim i ostvarenim urbanističkim parametrima potrebno navesti i zadate i ostvarene vrijednosti ozelenjenosti parcele (u procentima);

-da na situaciji projektovanog stanja treba jasno naznačiti objekte, u skladu sa ostalim priložima;

-da pored navedenog treba imati u vidu **da se visina objekta mjeri od najniže kote uređenog terena uz objekat** do najviše kote objekta (kota sljemena), kao i da je PUP-om opštine Kotor definisano da kota najnižeg zaravnatog terena uz objekat može biti formirana na najviše 1,0m iznad kote prirodnog terena, a da visina zidova kojim se savladavaju visinske razlike terena može biti maksimalno 1,0m; da iznimno, ako to zahtjevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta, podzid se može izvesti kaskadno, sa horizontalnim pomakom od najmanje 2,0m, i visinom pojedine kaskade do 2,0m, te da se prostori između kaskada ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% površine izmaknute kaskade; da se uvidom u rješenje konstatuje da navedene odredbe nisu ispoštovane kod svih objekata, i da su na terenu predviđeni zidovi koji djeluju upadljivo zbog svoje visine koja premašuje navedene vrijednosti;

-da se dalje konstatuje da u idejnom rješenju nisu ispoštovani uslovi za podrum, koji je prema PUP-u opštine Kotor potpuno ukopana etaža, da kod objekta 7 zidovi ove etaže velikim dijelom nadvisuju teren, što upućuje na zaključak da se radi o suterenu, odnosno da objekat ima 4 nadzemne etaže, čime se prekoračuju uslovi za vertikalni gabarit (spratnost i visina objekta);

-da po pitanju oblikovanja i materijalizacije, ovaj organ nalazi da je kod svih objekata izražena vertikalnost, i da arhitektura planiranih objekata odstupa od konteksta zbog primjene elemenata koji nisu karaktristični za arhitekturu podneblja (neadekvatno rješenje krovova sa naglašenim horizontalnim vijencem i konzolnim elementima u tamnoj boji, okviri oko otvora na fasadi i profilisani stubovi u tamnoj boji, naglašeni otvori na fasadama zbog primjenjene boje okvira i izražene podjele na manja polja, lučni otvor većih dimenzija kod objekta 5, kao i erkeri kod objekta 10); da se takođe zaključuje da nisu ispoštovani konzervatorski uslovi u kojima stoji da treba predvidjeti više manjih gabarita umjesto jednog ili više objekata čiji bi gabariti bili nesrazmjerno veliki u odnosu na naslijeđenu matricu autentičnih ruralnih cjelina u okviru zaštićene

zone Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora; da su PUP-om opštine Kotor definisane smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, u kojima stoji da oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine, te da **prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme**, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora; da materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja;

-da idejno rješenje treba da sadrži detaljan opis svih elemenata koji su primjenjeni na fasadi, sa preciziranim bojama prema RAL karti.

U Pozivu za dopunu br. UPI-10-333/25-1008-2 od 09.06.2025.god. u cilju daljeg postupanja po zahtjevu podnosilac zahtjeva je pozvan da u roku od 15 dana od prijema dopisa otkloni navedene nedostatke i dopuni dokumentaciju prema prethodno navedenim primjedbama, uz upozorenje da će u suprotnom, 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 postupi kao što je navedeno, o njegovom zahtjevu biti odlučeno bez njegovog izjašnjenja.

Nakon neuspješne dostave navedenog Poziva za dopunu putem poštanskog operatera, i usmene komunikacije putem telefona u više navrata (na broj koji je naznačen u zahtjevu), tokom koje su dati precizniji podaci o adresi, dana 29.04.2026.god. isti dopis je javno objavljen na internet stranici organa, u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017).

Budući da se shodno članu 87 stav 3 Zakona o upravnom postupku dostavljanje upućenog dopisa smatra izvršenim po isteku roka od 10 dana od dana objavljivanja pismena, a da podnosilac zahtjeva u ostavljenom roku nije dostavio dopunjenu dokumentaciju, niti se izjasnio povodom zaključaka koji su izneseni u Pozivu za dopunu br. UPI-10-333/25-1008-2 koji je javno objavljen 29.04.2026.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