



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-10-333/25-4580-5

Kotor, 01.07.2026.godine

Za: **Vladimir Koval**

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.823/3 K.O. Dobrota 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-10-333/25-4580 od 24.12.2025.god.

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta


Senka Lazarević, d.i.a.





Br: UPI-10-333/25-4580-5

Kotor, 01.07.2026. godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Koval Vladimira, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.823/3 K.O. Dobrota 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 podniet od strane Koval Vladimira za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.823/3 K.O. Dobrota 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-10-333/25-4580 od 24.12.2025.god.

Obrazloženje:

Podneskom br. UPI-10-333/25-4580 od 24.12.2025.god. ovom organu obratio se Koval Vladimir (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“), sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.823/3 K.O. Dobrota 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 arhitekta.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je razmotrio dostavljenu dokumentaciju, i u istoj uočio nedostatke, te je radi efikasnosti usmenim putem iznio primjedbe u vezi dostavljenog idejnog rješenja na broj telefona koji je naznačen u zahtjevu, o čemu je sačinjena Službena zabilješka br. UPI-10-333/25-4580-2 od 29.01.2026.god. Kako nakon toga nije dostavljena dopunjena dokumentacija, ovaj organ je shodno članu 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-10-333/25-4580-3 od 08.05.2026.godine, u kojem je izloženo sljedeće:

-da je arhitektonsko rješenje skladno, ali da se uvidom u prostorne prikaze na kojima je predstavljeno šire okruženje nameće zaključak da rješenje treba približiti uzorima tradicionalne arhitekture, da treba ublažiti kontrast između boje fasadnog premaza na povučenom spratu i na donjim etažama, kao i da se radi vizuelnog umanjivanja veličine otvora sugerše primjena brisoleja ili grilja. Takođe je data sugestija da se rješenje preispita uz konsultacije sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara;

-da je u okviru idejnog rješenja priložena izjava geodetske organizacije sa podacima koji se ne odnose na predmetnu lokaciju;

-da pergola kao pomoćni objekat prelazi građevinsku liniju, te da nije pozicionirana u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ – br.065/22);

-da u idejnom rješenju nije naznačena udaljenost bazena od susjeda, odnosno od zida koji se navodi u priloženoj saglasnosti;

-da se uvidom u izložene podatke zaključuje da u obračunu ostvarenog indeksa zauzetosti nije uzeta u obzir površina maksimalnog gabarita objekta (projekcija maksimalnog gabarita na horizontalnu ravan), uključujući i nadstrešnicu;

-da u objektu nije predviđen odvojen vjetrobran, te da je potrebno ispoštovati odredbe Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore“ – br. 066/23, 113/23 i 012/24).

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

Na osnovu izloženih činjenica, u Obavještenju od 08.05.2026.god. iznijet je zaključak da se nisu ispunili uslovi za usvajanje predmetnog zahtjeva, i davanje saglasnosti na idejno rješenje stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.823/3 K.O. Dobrota I.

Shodno članu 111 i 112 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ – br.56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) u istom dopisu podnosilac zahtjeva je pozvan da se u roku od 8 dana 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.

Nakon neuspješne dostave navedenog Obavještenja putem poštanskog operatera, 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 Obavještenju UPI-10-333/25-4580-3 koje je javno objavljeno 28.05.2026.god., i pored upozorenja na posljedice propuštanja, na osnovu prethodno izloženih činjenica donijeto je rješenje o odbijanju zahtjeva 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.l.a.

Dostavljeno:

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