



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-10-333/25-3108-4

Kotor, 01.07.2026.godine

Za: „**Exxen Insaat**“ d.o.o. Podgorica
Trg Božane Vučinić, br.10/1,
81000 Podgorica

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.478 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor (Službeni list Crne Gore – br.95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-3108 od 17.09.2025.god.

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević
Senka Lazarević, d.l.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-10-333/25-3108-4

Kotor, 01.07.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane privrednog društva „Exxen Insaat“ d.o.o. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.478 K.O. Kavač u obuhvatu PUP-a opštine Kotor (Službeni 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 privrednog društva „Exxen Insaat“ d.o.o. Podgorica za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.478 K.O. Kavač u obuhvatu PUP-a opštine Kotor (Službeni list Crne Gore – br.95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-3108 od 17.09.2025.god.

Obrazloženje:

Podneskom br. UPI-10-333/25-3108 od 17.09.2025.god. ovom organu obratilo se privredno društvo „Exxen Insaat“ d.o.o. Podgorica (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“), sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na lokaciji koju čini k.p.478 K.O. Kavač, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor (Službeni 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-10-333/25-3108-2 od 24.11.2025.godine, u kojem je pored ostalog izloženo sljedeće:

-da u opštoj dokumentaciji treba priložiti važeću licencu projektantske organizacije u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“- br.019/25 i 092/25);

-da treba ispoštovati uslove koji su propisani PUP-om opštine Kotor za visinu zidova koji se formiraju na terenu prilikom savladavanja visinskih razlika (ili u ovom slučaju prilikom nasipanja oko zidova podruma); da prema Planu visina zida može biti do 1,0m, da iznimno ako to zahtjevaju terenski uslovi, a nema opasnosti od narušavanja prirodnog izgleda ambijenta, podzid se može izvesti kaskadno s horizontalnim pomakom od najmanje 2,0m i visinom pojedine kaskade do 2,0m; da se prostori između kaskada ozelenjavaju visokim zelenilom u minimalno 80% izmaknute kaskade;

-da se dalje zapaža da terasa u prizemlju, koja je označena kao korisna površina, a samim tim predstavlja dio gabarita prizemlja, prelazi građevinsku liniju definisanu Planom, što je potrebno ispraviti;

-da se pored navedenog konstatuje da bazen i pergola, kao pomoćni objekti, nisu pozicionirani na propisanoj udaljenosti od granica lokacije, kako je to definisano Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.065/22); da je članom 6 navedene Odluke propisano da se nadzemni i podzemni pomoćni objekti postavljaju odnosno grade u granicama urbanističke parcele, odnosno lokacije za gradnju, na udaljenosti najmanje 3m od njene granice; te da se pomoćni objekti mogu graditi uz granicu urbanističke parcele odnosno lokacije za gradnju po prethodno pribavljenoj saglasnosti vlasnika susjedne urbanističke odnosno katastarske parcele;

-da takođe treba preispitati predloženo rješenje u pogledu ispunjenosti konzervatorskih uslova u kojima stoji da je potrebno predvidjeti dva objekta umjesto jednog, i u idejnom rješenju dati obrazloženje sa tog aspekta;

U Pozivu za dopunu od 24.11.2025.god., koji je uredno dostavljen na naznačenu adresu (dokaz – povratnica dostavljena ovom organu, sa datumom na pečatu od 27.11.2025.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 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 24.11.2025.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
Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

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