



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-10-333/23-2540-4

Kotor, 09.07.2026.godine

Predmet: **JAVNO OBAVJEŠTENJE**

Dana 09.07.2026.god. objavljuje se na internet stranici Opštine Kotor Obavještenje br. UPI-10-333/23-2540-3 od 31.03.2026.god., koje je upućeno od strane ovog organa na adresu naznačenu u obrascu zahtjeva, i na e-mail adresu preko koje je prethodno vršena komunikacija sa podnosiocem zahtjeva. Budući da je ovom organu dostavljena neuredna povratnica bez potvrde o prijemu pismena, i da je izostala potvrda o prijemu mail-a, odnosno da nije bilo moguće izvršiti dostavljanje na drugi način, u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore”-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017), dostavljanje se vrši javnim obavještavanjem.

Odredbama navedenog člana propisano je da se dostavljanje javnim obavještavanjem vrši objavljivanjem pismena na internet stranici javnopravnog organa, portalu elektronske uprave, oglasnoj tabli organa, a može i objavljivanjem pismena u dnevnim novinama. Dostavljanje javnim obavještavanjem smatra se izvršenim po isteku roka od 10 dana od dana objavljivanja pismena, od kada počinje da teče rok koji se navodi u Obavještenju br. UPI-10-333/23-2540-3, u prilogu.

VD Glavnog gradskog  
arhitekta,

  
Senka Lazarević

Dostavljeno:

1. U spise predmeta
2. a/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-10-333/23-2540-3

Kotor, 31.03.2026.godine

Za: **Stevan Riley**

Predmet: **OBAVJEŠTENJE**

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva za davanje saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećih objekata (sa dogradnjom i nadogradnjom) na lokaciji koju čini dio k.p.48/1, k.p.48/2 i dio k.p.50/1 K.O. Muo I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Službeni list Crne Gore“ – br.95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/23-2540 od 19.10.2023.god., 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), obavještavamo Vas o sljedećem:

Nakon razmatranja dostavljene dokumentacije, ovaj organ je elektronskim putem, na adresu [REDACTED] uputio Poziv za dopunu od 14.02.2024.god., u kojem su iznesene uočene nepravilnosti u idejnom rješenju. Budući da u dužem periodu nije bilo odgovora, niti dopune zahtjeva, ovim putem Vam predočavamo rezultate ispitnog postupka.

U Pozivu za dopunu je ukazano na sljedeće nepravilnosti:

- U tekstualnom dijelu idejnog rješenja navode se konzervatorski uslovi koji ne odgovaraju priloženim uslovima.
- Uvidom u grafičku dokumentaciju, utvđuje se da je osim rekonstrukcije postojećih objekata projektom predviđeno natkrivanje prostora sa zadnje strane objekata, pri čemu ova površina nije obračunata u BRGP i zauzetost parcele, što treba ispraviti. Takođe se zapaža da dimenzije gabarita manjeg objekta prema projektovanom stanju ne odgovaraju u potpunosti dimenzijama koje su naznačene u osnovi postojećeg stanja.

U pregledu zadatih i ostvarenih parametara, pored projektovanih površina, potrebno je naznačiti ostvarene indekse zauzetosti i izgrađenosti.

- Dalje se zapaža da se rekonstruisani objekat na k.p.48/1 u projektovanom stanju navodi kao „pomoćni“ objekat, što ne odgovara rješenju, budući da se ovaj prostor planira kao spavaća zona. Treba imati u vidu da prema Odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji opštine Kotor („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br.065/22), nije dozvoljena prenamjena pomoćnih u stambene objekte.

Uz ovu primjedbu se dodaje da je moguća prenamjena pomoćnog objekta u stambeni kroz rekonstrukciju, s tim što je u projektu potrebno navesti planiranu namjenu objekta.

- Radi jasnijeg uvida u činjenično stanje, u grafičkoj dokumentaciji treba priložiti geodetsku situaciju, plan intervencija, i prikazati izgled svih fasada postojećeg stanja. Na situaciji projektovanog stanja potrebno je naznačiti granice lokacije definisane koordinatama datim u urbanističko-tehničkim uslovima, prikazati dimenzije gabarita objekata, naznačiti građevinsku liniju prema PUP-u opštine Kotor, kao i udaljenost iste od granice lokacije.
- Na situaciji postojećeg stanja prikazan je pomoćni objekat – nadstrešnica koja se nalazi dijelom na k.p.49, a dijelom na k.p.50/1. Iz izloženog se ne može utvrditi da li je taj objekat u vlasništvu investitora ili vlasnika susjedne parcele, te da li je moguće njegovo uklanjanje kao što je to prikazano u idejnom rješenju.
- Budući da je projektom predviđena nadogradnja postojećeg stambenog objekta i natkrivanje prostora (aneksa) koji se nalaze na manjoj udaljenosti od 3m od granice susjednih parcela, potrebno je za planirane intervencije pribaviti saglasnost susjeda.
- Pored navedenog, treba preispitati ispunjenost konzervatorskih smjernica po pitanju dimenzija prozorskih otvora kod manjeg objekta, rješenja završne obrade fasada, i boje spoljne stolarije. U Rješenju o konzervatorskim uslovima pored ostalog se navodi da dimenzije prozorskih otvora objekta na k.p.48/1 treba prilagoditi dimenzijama postojećih otvora na istočnoj fasadi (75/105 ili 50/75cm), da se umjesto prozorskog otvora na zapadnoj fasadi mogu predvidjeti vrata u svemu po uzoru na postojeća dim.125/195cm, da treba predvidjeti tamno zelenu boju („dubrovačko zelenu“) za spoljnu stolariju, kao i da obradu fasada treba predvidjeti prema zatečenom rješenju – malterisanje južne, zapadne i sjeverne fasade, i bojenje u tonu „terakot“.
- Predviđene elemente treba uskladiti u svim grafičkim priložima. Zapaža se da je u presjecima prikazana pergola sa prednje strane objekta, što ne odgovara rješenju u drugim priložima. U prostornim prikazima broj prozorskih otvora na istočnoj, južnoj i sjevernoj fasadi ne odgovara prikazanom rješenju na izgledima fasada, kao i rješenje krovnog pokrivača.
- Takođe treba voditi računa o rješenju odvođenja kišnice sa krova aneksa. Oluk ne može prelaziti granicu susjedne parcele, niti se voda sa krova može usmjeravati na istu. U presjeku se zapažaju ukopani betonski kanali iza zida, na površini koja pripada susjednoj parceli.
- Idejno rješenje treba da sadrži prostorne prikaze u realnom okruženju, sa svim predviđenim elementima (aneks, pergola, elementi uređenja terena oko objekata).

Pored navedenog, treba imati u vidu da je 05.03.2025.god. stupio je na snagu Zakon o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ – br.019/25, 091/25 i 160/25), kojim je propisano da rekonstrukcija podrazumjeva izvođenje radova na postojećem objektu, u postojećem horizontalnom i vertikalnom gabaritu. Takođe je propisana obaveza usklađivanja licenci za istim Zakonom u roku od 6 mjeseci od njegovog stupanja na snagu, i proširena nadležnost glavnog gradskog arhitekta po pitanju provjere urbanističkih parametara koji se odnose na ozelenjenost parcele i parkiranje, odnosno garažiranje.

Budući da se lokacija nalazi u okviru zaštićene zone UNESCO, od značaja je istaći 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 Kotor, 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 Kotor, 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**, može se zaključiti da je dalja izrada tehničke dokumentacije **u ostalim slučajevima** necjelishodna, i u neskladu sa ciljevima i svrhom citiranih zakonskih odredbi.

Na osnovu izloženih činjenica, ovaj organ zaključuje da se nisu ispunili uslovi za usvajanje predmetnog zahtjeva, i davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije postojećih objekata (sa dogradnjom i nadogradnjom) na lokaciji koju čini dio k.p.48/1, k.p.48/2 i dio k.p.50/1 K.O. Muo I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Službeni list Crne Gore” – br.95/20)

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) pozivamo Vas da se u roku od 8 dana od prijema dopisa izjasnite o rezultatima ispitnog postupka pismenim putem, usmeno na zapisnik, ili elektronskim putem na adresu: [glavni.arhitekta@kotor.me](mailto:glavni.arhitekta@kotor.me), i da u istom roku izvršite uvid u spise predmeta u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor. Ukoliko ne postupite kao što je navedeno, o Vašem zahtjevu biće odlučeno bez Vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,  
v.d. Glavnog gradskog  
arhitekta,

Senka Lazarević d.i.a.



Dostavljeno:

1. Imenovanom, [REDACTED]
2. U spise predmeta
3. a/a