



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-10-333/23-2540-5

Kotor, 11.08.2026.godine

Za: **Stevan Riley**

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 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 („Sl.list CG“ – br. 95/20), a koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/23-2540 od 19.10.2023.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-10-333/23-2540-5

Kotor, 11.08.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnio Stevan Riley za davanje saglasnosti 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), na osnovu člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br.019/25, 092/25 i 160/25), člana 87 stav 4 tačka 1, u vezi člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22, 04/23), 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 koji je podnio Stevan Riley za davanje saglasnosti 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), a koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/23-2540 od 19.10.2023.god.

Obrazloženje:

Podneskom br. UPI-10-333/23-2540 od 19.10.2023.god. ovom organu obratio se Stevan Riley (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“) sa zahtjevom za davanje saglasnosti 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).

Odredbom člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br.019/25, 092/25 i 160/25) propisano je da postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka, okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka, ako je to povoljnije za stranku.

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ – br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Odredbom člana 88 stav 1 i 3 citiranog Zakona propisano da se poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 1 koji se odnose na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, prenose na jedinicu lokalne samouprave, te za obavljanje ovih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju (član 215 stav 2 citiranog Zakona).

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je razmotrio dostavljenu dokumentaciju, i u istoj uočio nedostatke, te je s tim u vezi podnosiocu zahtjeva uputio Poziv za dopunu br.UPI-10-333/23-2540-2 od 14.02.2024.god. elektronskim putem. Budući da nakon upućenog dopisa nije dostavljena dopuna zahtjeva, 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) podnosiocu zahtjeva je upućeno Obavještenje br. UPI-10-333/23-2540-3 od 31.03.2026.god. na adresu naznačenu u zahtjevu. U istom Obavještenju iznijete su nepravilnosti koje su uočene u tehničkoj dokumentaciji:

- da se u tekstualnom dijelu idejnog rješenja navode konzervatorski uslovi koji ne odgovaraju priloženim uslovima;
- da se uvidom u grafičku dokumentaciju utvđuje 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, te da isto treba ispraviti; i da se takođe zapaža da dimenzije gabarita manjeg objekta prema projektovanom stanju ne odgovaraju u potpunosti dimenzijama koje su naznačene u osnovi postojećeg stanja;
- da je u pregledu zadatih i ostvarenih parametara, pored projektovanih površina, potrebno naznačiti ostvarene indekse zauzetosti i izgrađenosti;
- da se dalje 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; da 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 (osim u slučaju rekonstrukcije – s tim što je u projektu potrebno navesti planiranu namjenu objekta);
- da radi jasnijeg uvida u činjenično stanje, u grafičkoj dokumentaciji treba priložiti geodetsku situaciju, plan intervencija, i prikazati izgled svih fasada postojećeg stanja; da je na situaciji projektovanog stanja potrebno 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;
- da je na situaciji postojećeg stanja prikazan pomoćni objekat – nadstrešnica koja se nalazi dijelom na k.p.49, a dijelom na k.p.50/1; da se iz izloženog 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;

-da je za planirane intervencije potrebno pribaviti saglasnost susjeda, 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;

-da pored navedenog treba preispitati ispunjenost konzervatorskih smjernica po pitanju dimenzija prozorskih otvora kod manjeg objekta, rješenja završne obrade fasada, i boje spoljne stolarije; da se u Rješenju o konzervatorskim uslovima pored ostalog 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“;

-da predviđene elemente treba uskladiti u svim grafičkim priložima; da se zapaža da je u presjecima prikazana pergola sa prednje strane objekta, što ne odgovara rješenju u drugim priložima; i da u prostornim prikazima broj prozorskih otvora na istočnoj, južnoj i sjevernoj fasadi ne odgovara prikazanom rješenju na izgledima fasada, kao i rješenje krovnog pokrivača;

-da takođe treba voditi računa o rješenju odvođenja kišnice sa krova aneksa; da oluk ne može prelaziti granicu susjedne parcele, niti se voda sa krova može usmjeravati na istu; i da se u presjeku zapažaju ukopani betonski kanali iza zida, na površini koja pripada susjednoj parceli;

-da idejno rješenje treba da sadrži prostorne prikaze u realnom okruženju, sa svim predviđenim elementima (aneks, pergola, elementi uređenja terena oko objekata).

U Obavještenju od 31.03.2026.god. takođe je ukazano na činjenicu 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, te da je 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.

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

U navedenom Obavještenju od 31.03.2026.god. iznijet je zaključak na osnovu izloženih činjenica da se nisu ispunili uslovi za usvajanje predmetnog zahtjeva i davanje saglasnosti 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).

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), podnosilac zahtjeva je pozvan da se u roku od 8 dana od prijema dopisa izjasni o rezultatima ispitnog postupka pismenim putem ili usmeno na zapisnik, ili elektronskim putem na adresu: glavni.arhitekta@kotor.me, 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.

Budući da navedeno Obavještenje od 31.03.2026.god. nije uredno dostavljeno putem poštanskog operatora na naznačenu adresu, isti dopis je u skladu sa članom 87 Zakona o upravnom postupku („Sl. list Crne Gore“-br. 56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) javno objavljen na internet stranici Opštine Kotor dana 09.07.2026.god.

Odredbama navedenog člana propisano je da se dostavljanje javnim obavješćavanjem vrši objavljivanjem pismena na internet stranici javnopravnog organa, portalu elektronske uprave, oglasnoj tabli organa, a može i objavljivanjem pismena u dnevnim novinama. Dostavljanje javnim obavješćavanjem smatra se izvršenim po isteku roka od 10 dana od dana objavljivanja pismena.

Budući da se podnosilac zahtjeva u ostavljenom roku nije izjasnio povodom zaključaka koji su izneseni u Obavještenju od 31.03.2026.god., koje je javno objavljeno 09.07.2026.god., i pored upozorenja na posljedice propušćanja, na osnovu izloženih činjenica odlučeno je kao u dispozitivu Rješenja bez izjašnjenja stranke, shodno članu 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 petnaest (15) 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