



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-10-333/25-3959-3

Kotor, 15.09.2026.godine

Za: „Magud Living“ d.o.o. Budva

Predmet: **JAVNO OBAVJEŠTENJE**

Dana 15.09.2026.god. objavljuje se na internet stranici Opštine Kotor Obavještenje br. UPI-10-333/25-3959-2 od 20.04.2026.god., koje je upućeno od strane ovog organa putem poštanskog operatora. Budući da je dopis vraćen, i da dostavljanje na drugi način nije bilo odgovarajuće, 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.

VD Glavnog gradskog
arhitekta


Senka Lazarević


Dostavljeno:

1. Imenovanom, putem javnog obavještavanja
2. U spise predmeta
3. 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-10-333/25-3959-2

Kotor, 20.04.2026.godine

Za: „Magud Living“ d.o.o. Budva

Predmet: **OBAVJEŠTENJE**
O REZULTATIMA ISPITNOG POSTUPKA

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine k.p.377/1 i k.p.378/1 K.O. Sutvara u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl. list Crne Gore“ – br.95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-3959 od 26.11.2025.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:

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“-br.019/25 i 092/25) 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, 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.

Postupajući po zahtjevu, ovaj organ je razmotrio dostavljenu dokumentaciju, i u istoj uočio nedostatke, na koje je prethodno ukazivao u usmenoj komunikaciji. Budući da nakon toga nije bilo dopune zahtjeva, ovim putem Vam predočavamo rezultate ispitnog postupka:

- Uvidom u katastarske podatke, utvrđuje se da je na k.p.378/1 K.O. Sutvara, koja ulazi u obuhvat lokacije, upisana porodična stambena zgrada br.1 spratnosti P+1, površine 86m², i pomoćni objekat br.2 spratnosti P, površine 27m², sve u korišćenju

Magud Branka (u dokumentaciji nije priložen dokaz da privredno društvo „Magud Living“ d.o.o. Budva ima pravo da nastupa kao investitor, što je potrebno riješiti do pribavljanja građevinske dozvole, dok u ovom postupku nije od bitnog značaja, shodno prethodno izloženim zakonskim odredbama). Na situaciji projektovanog stanja oba postojeća objekta su naznačena kao „postojeći objekat – porodična stambena zgrada“. U obračunu ostvarenih površina navodi se da je površina zauzetosti postojećeg objekta 86m², a da je njegova BGP 239m². Na osnovu izloženih podataka, ne može se sa sigurnošću utvrditi na koji način je izvršen obračun zauzetosti i BRGP za postojeće objekte, ali se može zaključiti da površina pomoćnog objekta nije uzeta u obzir u obračunu ukupne zauzetosti parcele. Navedeni podaci nisu potkrepljeni odgovarajućim dokazima (geodetski elaborat snimljenog stanja sa podacima o bruto površinama etaža, a koji mora biti u skladu sa katastarskim podacima), pa se ne može sa sigurnošću utvrditi ni njihova tačnost. Uvidom u Geoportal i priloženu geodetsku situaciju, konstatuje se da spoljno stepenište postojećeg stambenog objekta izlazi van gabarita koji je evidentiran u Katastru (a nije jasno da li je isto uzeto u obzir u obračunu bruto površine postojećeg objekta), kao i da isti objekat prelazi granicu k.p.377/1. Takođe se na lokaciji uočavaju manji objekti koji nisu evidentirani u listu nepokretnosti, koji dijelom prelaze granicu susjedne k.p.398, a čiji status i tretman nije razjašnjen u obrazloženju rješenja, mada se uvidom u situaciju projektovanog stanja može zaključiti da je predviđeno zadržavanje zatečenog stanja. Na osnovu fotografija lokacije preuzetih sa sajta Google Maps (od 2016.god.), konstatuje se da su postojeći objekti br.1 i 2 na k.p.378/1 K.O. Sutvara nadograđeni do spratnosti P+1+Pk. S tim u vezi, treba imati u vidu da ukoliko je na lokaciji izvršena dogradnja, nadogradnja ili izgradnja objekata bez građevinske dozvole i prijave građenja, najprije je potrebno riješiti njihov status putem legalizacije i urediti granice sa susjedima.

- U pregledu ostvarenih parametara nije naveden ostvareni indeks izgrađenosti, kao ni ostvareni procenat zelenila na lokaciji.
- Dalje se konstatuje da je predviđen ulaz u podrumsku etažu rampom koja se nalazi van predmetne lokacije, što nije ispravno. Van definisane granice lokacije se ne mogu planirati elementi uređenja terena, potporni zidovi i prilazi etaži koji zahtjevaju dodatne građevinske radove, a istu liniju ne mogu preći ni elementi na fasadi. Ukoliko je za investitora povoljnija drugačija parcelacija, potrebno je pribaviti nove urbanističko-tehničke uslove. Takođe se konstatuje da je predviđen kolski prilaz do garaže preko susjedne k.p.379 na osnovu saglasnosti susjeda, i preko k.p.376/1 K.O. Sutvara, koja je upisana u LN 360 kao šume 3.klase u svojini Crne Gore, u raspolaganju Opštine Kotor, bez upisane službenosti prolaza u korist k.p.377/1, k.p.378/1 ili k.p.379 K.O. Sutvara.
- Pored navedenog, uočava se da se novoplanirani objekat dijelom nalazi na manjoj udaljenosti od propisane u odnosu na granicu susjedne k.p.376/1 K.O. Sutvara, bez priložene saglasnosti susjeda, a takođe se konstatuje da pergola na prednjoj strani objekta prelazi građevinsku liniju koja je definisana u priloženim Saobraćajno-tehničkim uslovima izdatim od strane Uprave za saobraćaj.
- Dalje se uočava da visina objekta mjerena od najnižeg terena uz objekat (-1,0) do najviše kote objekta (+13,30) prelazi dozvoljenu visinu koja je data u uslovima.

Budući da je Zakonom o izgradnji propisano da glavni državni arhitekta, odnosno glavni gradski arhitekta ne razmatra dokaze o imovinsko-pravnim odnosima, za donošenje odluke u ovom postupku nije od bitnog značaja neriješeno pitanje prava privrednog društva „Magud Living

Na osnovu izloženih činjenica, ovaj organ zaključuje da se nisu ispunili uslovi za usvajanje predmetnog zahtjeva i davanje saglasnosti na idejno rješenje objekta mješovite namjene na lokaciji koju čine k.p.377/1 i k.p.378/1 K.O. Sutvara.

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 3 dana od dana prijema dopisa izjasnite o rezultatima ispitnog postupka pismeno ili usmeno na zapisnik, da u istom roku dopunite zahtjev i da izvršite uvid u spise predmeta u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor.

Ukoliko ne postupite kao što je navedeno, o predmetnom zahtjevu biće odlučeno bez Vašeg izjašnjenja.

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.

Dostavljeno:

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