



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-10-333/25-3959-4

Kotor, 13.10.2026.godine

Za: „Magud Living“ d.o.o. Budva

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 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 („Službeni list Crne Gore“ – br.95/20), a koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-3959 od 26.11.2025.god.

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,

Senka Lazarević, d.l.a.





Br: UPI-10-333/25-3959-4

Kotor, 13.10.2026.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnijelo privredno društvo „Magud Living“ d.o.o. Budva 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 („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, 160/25 i 114/26), 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 podnijelo privredno društvo „Magud Living“ d.o.o. Budva 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 („Službeni list Crne Gore“ – br.95/20), a koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-3959 od 26.11.2025.god.

Obrazloženje:

Podneskom br. UPI-10-333/25-3959 od 26.11.2025.god. ovom organu obratilo se privredno društvo „Magud Living“ d.o.o. Budva sa zahtjevom 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 („Službeni list Crne Gore“– br.95/20).

Odredbom člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br.019/25, 092/25, 160/25 i 114/26) 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 22 stav 1 tačka 1 navedenog Zakona 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 citiranog 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.

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 s tim u vezi podnosiocu zahtjeva uputio Obavještenje UPI-10-333/25-3959-2 od 20.04.2026.god. na adresu koja je navedena u priloženoj dokumentaciji. U dopisu je iznijeto sljedeće:

- da se uvidom u katastarske podatke utvrđuje 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 (uz napomenu da 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); da su na situaciji projektovanog stanja oba postojeća objekta naznačena kao „postojeći objekat – porodična stambena zgrada“; da se u obračunu ostvarenih površina navodi da je površina zauzetosti postojećeg objekta 86m², a da je njegova BGP 239m², te da se na osnovu izloženih podataka ne može 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; da 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; da se uvidom u Geoportal i priloženu geodetsku situaciju, konstatuje 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; te da se takođe 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; da se na osnovu fotografija lokacije preuzetih sa sajta Google Maps (od 2016.god.), konstatuje da su postojeći objekti br.1 i 2 na k.p.378/1 K.O. Sutvara nadograđeni do spratnosti P+1+Pk, te da 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;

-da u pregledu ostvarenih parametara nije naveden ostvoreni indeks izgrađenosti, kao ni ostvoreni procenat zelenila na lokaciji;

-da se konstatuje da je predviđen ulaz u podrumsku etažu rampom koja se nalazi van predmetne lokacije, što nije ispravno, te da se van definisane granice lokacije ne mogu planirati elementi uređenja terena, potporni zidovi i prilazi etaži koji zahtjevaju dodatne građevinske radove, i da istu liniju ne mogu preći ni elementi na fasadi; da je ukoliko je za investitora povoljnija drugačija parcelacija, potrebno pribaviti nove

urbanističko-tehničke uslove; da se takođe 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;

-da se pored navedenog uočava 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;

-da 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.

U navedenom Obavještenju od 20.04.2026.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 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 („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 3 dana od prijema dopisa 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.

Kako dostava Obavještenja od 20.04.2026.god. putem poštanskog operatera nije uspjela, odnosno nije bila odgovarajuća, 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 15.09.2026.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 20.04.2026.god., koje je javno objavljeno 15.09.2026.god., i pored upozorenja na posljedice propuštanja, 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 osam (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