



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-10-333/25-3062-4

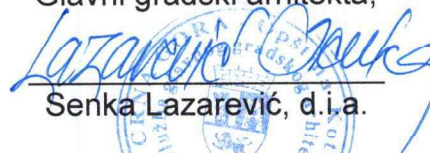
Kotor, 16.10.2026.godine

Za: **Dragan Milošević**

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 sa dogradnjom i nadogradnjom postojećeg objekta br.2 na lokaciji koju čini dio k.p.2339 i dio k.p.2340 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ – br. 95/20), a koji se vodi kod ovog organa brojem UPI-10-333/25-3062 od 10.09.2025.god.

S poštovanjem,  
Glavni gradski 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-10-333/25-3062-4

Kotor, 16.10.2026.godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnio Milošević Dragan za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom postojećeg objekta br.2 na lokaciji koju čini dio k.p.2339 i dio k.p.2340 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-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 podnio Milošević Dragan za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom postojećeg objekta br.2 na lokaciji koju čini dio k.p.2339 i dio k.p.2340 K.O. Dobrota 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-10-333/25-3062 od 10.09.2025.god.

## Obrazloženje:

Podneskom br. UPI-10-333/25-3062 od 10.09.2025.god. ovom organu obratio se Milošević Dragan (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“) sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom postojećeg objekta br.2 na k.p.2339 i k.p.2340 K.O. Dobrota 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, 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 citiranog Zakona propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m<sup>2</sup> 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 3000m<sup>2</sup> 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 br. UPI-10-333/25-3062-2 od 22.01.2026.god.

Dana 07.05.2026.god. dostavljena je dopunjena dokumentacija, nakon čijeg razmatranja je podnosiocu zahtjeva upućeno Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka br. UPI-10-333/25-3062-3 od 14.08.2026.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). U istom dopisu je pored ostalog iznijeto sljedeće:

-da se konstatuje da su u okviru dopunjenog idejnog rješenja priloženi novi Urbanističko-tehnički uslovi izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor na osnovu Predloga parcelacije „Lend Mont“ d.o.o. Budva, P.J. „Geo Biro“ Tivat; da je na osnovu izloženih podataka, kao i katastarskih podataka preuzetih sa internet stranice Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđeno da parcelacija predmetnih parcela nije sprovedena u katastarskom operatu, te da prema ažurnom stanju lokaciju čine dijelovi k.p.2339 i k.p.2340 K.O. Dobrota I (a koji odgovaraju k.p.2339/2, k.p.2340/2 i k.p.2340/3 označenim u Elaboratu parcelacije), ukupne površine 420m<sup>2</sup>;

-da se uvidom u situaciju projektovanog stanja zapaža da pomoćni objekat koji je evidentiran kao zgrada br.3 na k.p.2339 prelazi granicu predmetne lokacije, pri čemu u projektu nije razjašnjen tretman istog objekta, kao i da treba imati u vidu da ukoliko postoji neslaganje između Katastra i stanja na terenu, isto je potrebno najprije riješiti kroz postupak ispravke katastarskih podataka, ili kroz postupak legalizacije; da je u tom smislu prethodno data napomena u Obavještenju od 22.01.2026.god. – da se bez tačnih podataka o površinama etaža svih objekata (koji su prikazani na lokaciji) ne mogu tačno obračunati svi parametri zadati uslovima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, parkiranje i garažiranje vozila, kao i stepen ozelenjenosti), s tim da se u obračunu površina ne mogu uzeti u obzir površine nelegalno izgrađenih objekata ili njihovih djelova, iz čega slijedi da se najprije mora riješiti status objekata čiji gabariti nisu u skladu sa ažurnim katastarskim stanjem;

-da se dalje konstatuje da raspored otvora prikazan na bočnim fasadama ne odgovara rješenju prikazanom u osnovi prizemlja i prvog sprata (u izgledu fasada nisu prikazani prozori koji su naznačeni u osnovama);

-da se pored navedenog, konstatuje da nije ispoštovan Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore“ – br.066/23, 113/23, 012/24 i 054/25) po pitanju širine zajedničkog stepeništa i zajedničkih prostorija.

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.

Takođe je istaknuto da je odredbom člana 26c citiranog Zakona propisano da će se planska dokumenta, koja obuhvataju Područje Kotora i zaštićene okoline, uskladiti sa Menadžment planom i Studijom zaštite u roku od 18 mjeseci od dana donošenja plana, odnosno studije, te da ako se planska dokumenta ne usklade sa menadžment planom i Studijom zaštite u navedenom roku, do njihovog usklađivanja ti planski dokumenti mogu se sprovoditi samo u dijelu u kojem je utvrđeno da ispunjavaju uslove iz plana, odnosno studije, na osnovu rješenja Uprave.

Imajući u vidu da su prethodno navedene odredbe donijete u cilju očuvanja Područja Kotora 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 Obavještenju od 14.08.2026.god., koje je uredno dostavljeno podnosiocu zahtjeva (dokaz – povratnica sa datumom od 21.08.2026.god.), na osnovu izloženih činjenica iznijet je zaključak da se nisu ispunili uslovi za usvajanje predmetnog zahtjeva, i davanje saglasnosti na dostavljeno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom postojećeg objekta br.2 na lokaciji koju čini dio k.p.2339 i dio k.p.2340 K.O. Dobrota 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 5 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.

Budući da se podnosilac zahtjeva u ostavljenom roku nije izjasnio povodom zaključaka koji su izneseni u Obavještenju od 14.08.2026.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 petnaest (15) dana od dana dostavljanja, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, preko ovog organa, taksirana sa 3,00 Eur-a administrativne takse.

Glavni gradski arhitekta,

*Senka Lazarević*  
Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

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