



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-10-333/25-3632-6

Kotor, 16.10.2026.godine

Za: **Toni Dender**
(za Sonju Dender, po punomoćju)

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 stambenog objekta na Lokaciji 1 koju čini dio k.p.381 i dio k.p.382 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-3632 od 29.10.2025.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-10-333/25-3632-6

Kotor, 16.10.2026.godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu podnijetom od strane Dender Sonje, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na Lokaciji 1 koju čini dio k.p.381 i dio k.p.382 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.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 Dender Sonje za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na Lokaciji 1 koju čini dio k.p.381 i dio k.p.382 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20), koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/25-3632 od 29.10.2025.god.

Obrazloženje:

Podneskom br. UPI-10-333/25-3632 od 29.10.2025.god. ovom organu obratila se Dender Sonja (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva”), sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta stambenog objekta na Lokaciji 1 koju čini dio k.p.381 i dio k.p.382 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list Crne Gore” – br.95/20). U okviru dostavljene dokumentacije priloženo je i Punomoćje UZZ br.349/2025 od 15.10.2025.god. ovjereno kod notara Jovanović Sanje i Katora, u kojem se navodi da Dender Sonja opunomoćuje Dender Tonija da u njeno ime predaje i podiže sva dokumenta vezana za izgradnju nepokretnosti na k.p.381 i k.p.382 K.O. Škaljari I (na njenom dijelu katastarskih parcela).

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 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 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.

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 koja je dopunjavana u više navrata, a nakon upućenog Poziva za dopunu br. UPI-10-333/25-3632-2 od 26.01.2026.god. i Obavještenja br. UPI-10-333/25-3632-4 od 17.04.2026.god., i konstatovao da nisu otklonjene sve nepravilnosti na koje je prethodno ukazano. S tim u vezi, shodno članu 111 i 112 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017) podnosiocu zahtjeva je upućeno Obavještenje br. UPI-10-333/25-3632-5 od 13.08.2026.god., u kojem je pored ostalog izloženo sljedeće:

- da se uvidom u podatke o projektovanim površinama etaža i ukupnoj površini objekta koji su dati u tehničkom opisu, konstatuje da isti nisu međusobno usklađeni, i da u obračunu površina nije uzeta u obzir površina spoljnog stepeništa kojim se dolazi do krova, da se napominje da prema Crnogorskom standardu MEST EN 15221-6 površina stepeništa koje savladava visinsku razliku veću od 1,5m pripada površini gornje etaže (nivoa), i da se takođe konstatuje da su u tabelarnom prikazu ostvarenih parametara date vrijednosti ostvarenog indeksa izgrađenosti i procenta zelenila koje ne odgovaraju podacima izloženim u tabelama u grafičkim priložima;
- da u projektu nisu jasno naznačene dimenzije spoljnog stepeništa, te da se ne može sa sigurnošću utvrditi usklađenost rješenja sa Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore” – br.066/23, 113/23, 012/24 i 054/25); kao i da se takođe konstatuje da širina ulaznog prostora u prizemlju i galerije na gornjim etažama (u projektu je naznačena širina od 90cm) nije u skladu sa navedenim Pravilnikom, na šta je ovaj organ prethodno ukazao;
- da se pored navedenog uočava da na izgledu zadnje fasade nisu prikazana dva otvora koja su naznačena u osnovi prvog sprata.

U istom Obavještenju je ukazano na činjenicu 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.

U istom Obavještenju je takođe 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 navedenom Obavještenju od 13.08.2026.god., koje je uredno dostavljeno punomoćniku podnosioca zahtjeva (dokaz – povratnica sa datumom od 26.08.2026.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 stambenog objekta na Lokaciji 1 koju čini dio k.p.381 i dio k.p.382 K.O. Škaljari I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.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 13.08.2026.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, d.i.a.

Dostavljeno:

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