



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-10-333/26-890-3

Kotor, 28.10.2026.godine

Za: **Samardžić Mihaela**

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 zgrade bruto površine do 3000m² (kako je naznačeno u obrascu zahtjeva) na lokaciji koju čine k.p.848/1 i k.p.848/3 K.O. Dobrota I, opština Kotor.

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-10-333/26-890-3

Kotor, 28.10.2026.godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela Samardžić Mihaela u ime Samardžić Branke za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto površine do 3000m² na lokaciji koju čine k.p.848/1 i k.p.848/3 K.O. Dobrota I, opština Kotor, 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), i na osnovu 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 podnijela Samardžić Mihaela u ime investitora Samardžić Branke za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto površine do 3000m² (kako je naznačeno u obrascu zahtjeva) na lokaciji koju čine k.p.848/1 i k.p.848/3 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-10-333/26-890 od 17.03.2026.god.

Obrazloženje:

Podneskom br. UPI-10-333/26-890 od 17.03.2026.god. ovom organu obratila se Samardžić Mihaela u ime investitora Samardžić Branke (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva“) sa zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto površine do 3000m² (kako je naznačeno u obrascu zahtjeva) na lokaciji koju čine k.p.848/1 i k.p.848/3 K.O. Dobrota I, opština Kotor.

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

Odredbom člana 22 stav 9 istog Zakona, propisano je da glavni državni arhitekta, odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko-pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Za obavljanje navedenih poslova, shodno odredbi člana 23 stav 2 citiranog Zakona, predsjednik jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu.

Odredbom člana 24 stav 2 citiranog Zakona propisano je da se uz zahtjev za izdavanje saglasnosti na idejno rješenje podnosi idejno rješenje arhitektonskog projekta objekta, kao i mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima.

Postupajući po zahtjevu, ovaj organ je razmotrio dostavljenu dokumentaciju, i utvrdio da je ista nepotpuna jer je izostavljeno zakonom propisano mišljenje organa nadležnog za zaštitu kulturnih dobara o usklađenosti idejnog rješenja sa konzervatorskim uslovima, bez kojeg se ne može dati saglasnost na idejno rješenje. Takođe je konstatovano da dostavljeno idejno rješenje nije izrađeno u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br. 019/25, 092/25, 160/25 i 114/26) i Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br.084/26, 090/26, 108/26 i 110/26), da ne sadrži urbanističko-tehničke uslove i druge priloge koji su propisani navedenim Pravilnikom, i nije ovjereno od strane licenciranog projektanta.

O navedenim činjenicama podnosilac zahtjeva je najprije obaviješten usmenim putem, nakon čega nije bilo dopune zahtjeva. Shodno tome, a u skladu sa članom 60, u vezi člana 105 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-10-333/26-890-2 od 10.07.2026.god., koje je uredno dostavljeno na naznačenu adresu (dokaz – povratnica sa datumom od 17.07.2026.god), u kojem je pored prethodno navedenog iznijeto sljedeće:

-da se konstatuje da je u obrascu zahtjeva navedena kao podnosilac Samardžić Mihaela, dok je kao investitor navedena Samardžić Branka, pri čemu je izostavljeno punomoćje za zastupanje;

-da je od značaja napomenuti 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 Obavještenju od 10.07.2026.god. iznijet je zaključak da je dalja izrada tehničke dokumentacije u ostalim slučajevima necjelishodna, i u neskladu sa ciljevima i svrhom citiranih zakonskih odredbi.

Shodno navedenim činjenicama, u istom Obavještenju je izložen zaključak da je zahtjev neuredan i nepotpun, da se na osnovu dostavljene dokumentacije ne može postupati po zahtjevu, niti sagledati obim planiranih intervencija, te da nisu ispunjeni zakonski uslovi za usvajanje predmetnog zahtjeva.

Podnosilac zahtjeva je istovremeno obavješten da u skladu sa članovima 14 i 16 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ – br.56/2014, 20/2015, 40/2016 i 37/2017) ima pravo da učestvuje u postupku radi izjašnjenja o činjenicama koje su od značaja za donošenje upravnog akta, da u zadatom roku dopuni zahtjev, da se u istom roku izjasni u vezi istog Obavještenja pismenim putem ili usmeno na zapisnik, kao i da izvrši uvid u spise predmeta u prostorijama Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor. Za vršenje navedenih radnji podnosiocu zahtjeva je dat rok od 8 dana od dana prijema istog Obavještenja, uz upozorenje da će ukoliko ne postupi kao što je navedeno, o predmetnom zahtjevu biti odlučeno bez njegovog izjašnjenja.

Budući da se podnosilac zahtjeva u ostavljenom roku nije izjasnio povodom zaključaka koji su iznijeti u Obavještenju od 10.07.2026.god., i pored upozorenja na posljedice propuštanja, na osnovu izloženih činjenica odlučeno je kao u dispozitivu Rješenja bez izjašnjenja stranke.

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