Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekte
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/23-831-7

Kotor, 06.11.2026.godine

Za: **Sanja Otašević**
(za Dabetić Milevu, 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 rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom postojećeg stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.1440/3 i k.p.1447/3 K.O. Dobrota I, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG" –br. 95/20), a koji se vodi kod ovog organa pod brojem UPI-10-333/23-831 od 18.04.2023.god.

S poštovanjem,
Glavni gradski arhitekta,

Senka Lazarević, d.i.a.

Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekte
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/23-831-7

Kotor, 06.11.2026.godine

Glavni gradski arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji je podnijela Dabetić Mileva, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom postojećeg stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.1440/3 i k.p.1447/3 K.O. Dobrota I, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG" –br. 95/20), na osnovu člana 159 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore"- br.019/25, 092/25, 160/25 i 114/26), člana 87 stav 4 tačka 1, u vezi člana 88 stav 1 i 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22, 04/23), i na osnovu člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi:

R J E Š E NJ E

Odbija se zahtjev podnijet od strane Dabetić Mileve za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom postojećeg stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.1440/3 i k.p.1447/3 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 pod brojem br. UPI-10-333/23-831 od 18.04.2023.god.

O b r a z l o ž e nj e:

Podneskom br. UPI-10-333/23-831 od 18.04.2023.godine ovom organu obratila se Dabetić Mileva (u daljem tekstu „podnosilac zahtjeva"), sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom postojećeg stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.1440/3 i k.p.1447/3 K.O. Dobrota I, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG" –br. 95/20). U toku postupka podnosilac zahtjeva je ovom organu dostavio Ovlašćenje sa ovjerom potpisa i rukopisa kod notara Moštrokol Milice iz Kotora, br. OV 467/2023 od 21.04.2023.god., kojim Dabetić Mileva ovlašćuje Vučković Otašević Aleksandru i Božović Sanju da u njeno ime mogu vršiti sve potrebne radnje kod nadležnih organa u procesu prijave građenja za objekat na k.p.1440/3 i k.p.1447/3 K.O. Dobrota I, Opština Kotor.

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 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG" – br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Odredbom člana 88 stav 1 i 3 citiranog Zakona propisano da se poslovi iz člana 87 stav 4 tačka 1 koji se odnose na zgrade do 3000m^2 bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, prenose na jedinicu lokalne samouprave, te za obavljanje ovih poslova izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu.

Do donošenja državnih smjernica razvoja arhitekture primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju (član 215 stav 2 citiranog Zakona).

Postupajući po zahtjevu, ovaj organ je razmotrio dostavljenu dokumentaciju, i u istoj uočio nedostatke, te je s tim u vezi podnosiocu zahtjeva uputio Poziv za dopunu br. UPI-10-333/23-831-2 od 29.08.2023.god., u kojem je navedeno sljedeće:

-da se uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za katastar i državnu imovinu, PJ Kotor, utvrđuje da je u LN 1690 - Prepis od 26.07.2023.god. upisana k.p.1447/3 K.O.Dobrota I sa zabilježbom postupka eksproprijacije br. 954-106-UP/1-2674/16 od 03.11.2016.god. po predlogu Sekretarijata za imovinsko-pravne poslove Opštine Kotor br. R. 154/13 od 02.11.2016.god.; da je, budući da navedena katastarska parcela ulazi u obuhvat predmetne lokacije, neophodno dostaviti dokaz da je postupak eksproprijacije obustavljen, odnosno da ne postoje smetnje za korišćenje k.p.1447/3 K.O. Dobrota I od strane Dabetić Mileve;
-da se takođe utvrđuje da je u LN 1300 - Prepis od 26.07.2023.god. upisana k.p.1440/3 K.O. Dobrota I, sa zgradom za odmor (vikendicom) površine 130m^2 i dvorištem površine 255m^2, da su kao posebni dijelovi objekta upisani nestambeni prostor u suterenu i stambeni prostor u prizemlju i na spratu, te se na osnovu prethodno izloženih podataka konstatuje da je spratnost postojećeg objekta Su+P+1; da se dalje utvrđuje da su za predmetnu lokaciju izdati Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/20-15647 od 11.01.2022.god. od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor za rekonstrukciju postojećeg objekta sa nadogradnjom potkrovlja; da je prema uslovima, shodno PUP-u opštine Kotor, za navedenu namjenu u odmaku 100-1000m, van cezure, dozvoljena spratnost P+1+Pk, pri čemu važi da je **maksimalna visina novih objekata dvije etaže+potkrovlje ili povučena etaža bez obzira da li su to npr. suteren+ 1 etaža ili prizemlje+1 etaža**; da je u idejnom rješenju prikazan objekat spratnosti Su+P+1+Pk, pri čemu u osnovi garaže nije naveden naziv te etaže, dok se u osnovi nadograđenog dijela navodi „drugi sprat", pa se zaključuje da projektovano stanje nije korektno prikazano, niti je u skladu sa prethodno navedenim uslovima, odnosno da je prekoračena dozvoljena spratnost objekta;
-da u presjeku A-A nije prikazan najniži teren uz objekat sa prednje strane, niti visinske kote najniže etaže; da u istom prilogu nije naznačena visina nadzitka i ukupna visina objekta, pa se iz izloženog ne može sa sigurnošću utvrditi da li su ispoštovani uslovi za vertikalni gabarit;
-da u izgledima fasada takođe nisu prikazane visinske kote karakterističnih elemenata, i da u grafičkoj dokumentaciji nedostaje izgled zadnje fasade;

-da se dalje uočava da su na bočnoj fasadi prema susjedu sa zajedničkim zidom prikazani prozori, što je upitno, budući da se u priloženoj Saglasnosti ovjerenoj kod notara Kašćelan Branke iz Kotora, UZZ br.1083/2014 od 12.11.2014.god., ne precizira mogućnost otvaranja novih prozora prema susjednoj katastarskoj parceli; da je važno ispoštovati saglasnost susjeda, budući da se radi o objektu koji se naslanja na susjedni, odnosno sa njim dijeli zajednički zid;
-da se dalje utvrđuje da u idejnom rješenju nije priložen pregled zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, ukupna bruto građevinska površina, visina objekta), što je neophodan dio tehničke dokumentacije; da se prema izloženim podacima u grafičkim prilozima može zaključiti da površina zauzetosti iznosi cca 172m^2 (da površina suterena takođe ulazi u obračun zauzetosti parcele), što je veće od dozvoljene vrijednosti koja iznosi 151,20m^2;
-da kako se radi o rekonstrukciji postojećeg objekta, grafička dokumentacija treba da sadrži fotografije i sve potrebne grafičke priloge postojećeg stanja, kao i plan intervencija, pri čemu prikazano postojeće stanje treba da bude u skladu sa podacima o površinama iz lista nepokretnosti;
-da projektovano rješenje treba da sadrži situaciju sa jasno naznačenom granicom lokacije, građevinskom linijom i spratnošću objekta, kao i sa rješenjem uređenja slobodnih površina na parceli sa opisom materijalizacije, i da se u prilogu 02 uočava da je greškom upisan naziv „osnova garaže-postojeće";
-da po pitanju oblikovanja i materijalizacije ovaj organ nalazi da su primjenjeni elementi dograđenog dijela upadljivi, da predloženo rješenje viđenice nije skladno jer su dimenzije balkonskih vrata nesrazmjerno velike u odnosu na širinu viđenice, te da treba predložiti jednostavnije rješenje, sa jasnije opisanom i prikazanom materijalizacijom fasadnih površina i primjenjenih elemenata (u tehničkom opisu je dat kratak osvrt na to), i sa preciziranim tonovima prema RAL karti;
-da radi jasnijeg uvida u idejno rješenje u pogledu uklapanja objekta u kontekst, grafička dokumentacija treba da sadrži prostorne prikaze objekta u realnom okruženju.

Nakon upućenog Poziva za dopunu od 29.08.2023.god., koji je uredno dostavljen punomoćniku podnosioca zahtjeva (dokaz – povratnica sa datumom od 04.09.2023.god.), nije dostavljena korigovana i dopunjena dokumentacija shodno navedenim primedbama, već je dana 31.12.2024.god. dostavljen zahtjev za prekidanje predmetnog postupka, uz obrazloženje da je u toku sprovođenje postupka brisanja postojećeg suterena objekta na k.p.1440/3 K.O. Dobrota I kod nadležnog organa - Uprave za nekretnine (Katastar), u vezi čega je dostavljen dokaz 10.02.2025.god. Shodno tome, dana 18.02.2025.god. ovaj organ je donio Rješenje o prekidu postupka, br: UPI-10-333/23-831-5 do rješavanja navedenog pitanja.

Nakon prekida postupka, dana 17.03.2026.god. ovom organu je dostavljena dopuna predmetnog zahtjeva, odnosno obrazac zahtjeva i potvrda o uplati, **bez priloženog idejnog rješenja**, i bez dostavljenih dokaza da je prethodno pitanje riješeno.

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). Odredbom člana 26d navedenog Zakona propisano je 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 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, ovaj organ je zaključio da je dalja izrada tehničke dokumentacije u ostalim slučajevima necjelishodna, i u neskladu sa ciljevima i svrhom citiranih zakonskih odredbi.

Razmatrajući ponovo cjelokupnu dokumentaciju, ovaj organ je izvršio uvid u katastarske podatke pribavljene od strane Uprave za nekretnine od 19.10.2026.god., i utvrdio da je u LN 1300 K.O. Dobrota I upisana k.p.1440/3 dijelom kao dvorište površine 255m^2, a dijelom kao zemljište pod zgradom za odmor (vikendicom) površine 130m^2, sa evidentiranim posebnim dijelovima objekta u prizemlju (PD2 i PD3), i na spratu (PD4), u svojini Dabetić Mileve. Takođe je utvrđeno da je u LN 1690 K.O. Dobrota I upisana k.p.1447/3 kao livada 3.klase površine 47m^2, u svojini Dabetić Mileve, bez tereta i ograničenja (zabilježba postupka eksproprijacije je izbrisana).

Na osnovu prethodno izloženih činjenica, ovaj organ je zaključio da je postupak brisanja postojećeg suterena objekta na k.p.1440/3 K.O. Dobrota I kod nadležnog organa, Uprave za nekretnine, sproveden, te da je prethodno pitanje koje je bilo razlog za prekid postupka riješeno.

Takođe je konstatovano da je stranka dostavila dopunu zahtjeva nakon prekida postupka, ali da nije postupila prema primjedbama koje su iznijete u Pozivu za dopunu od 29.08.2023.god., i da nije dostavila dopunjenu dokumentaciju u skladu sa novonastalim činjeničnim stanjem i sa uslovima iz planskog dokumenta. Na osnovu izloženih činjenica, zaključeno je da se nisu ispunili uslovi za usvajanje predmetnog zahtjeva i davanje saglasnosti na idejno rješenje rekonstrukcije sa dogradnjom i nadogradnjom postojećeg stambenog objekta na lokaciji koju čine k.p.1440/3 i k.p.1447/3 K.O. Dobrota I.

Prethodno navedene činjenice i zaključci iznijeti su u Obavještenju br.UPI-10-333/23-831-6 od 20.10.2026.god., koje je uredno dostavljeno punomoćniku podnosioca zahtjeva (dokaz – povratnica sa datumom od 22.10.2026.god.).

U istom dopisu podnosilac zahtjeva je 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) pozvan da se u roku od 8 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 arhitekte Opštine Kotor, 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 izneseni u Obavještenju od 20.10.2026.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. Vučković Otašević Aleksandri (za Dabetić Milevu, po punomoćju)
2. U spise predmeta
3. a/a