



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-16802/5
Podgorica, 15.01.2026. godine

RADOJICA VUKOVIĆ

KOTOR

P.C. Škaljari

Aktom broj 05-332/24-16802/1 od 19.12.2024.godine, Direktoratu glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Radojica Vuković, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Tetraktis“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.12.2024.godine u 21:09:27 + 01'00', za izgradnju turističkog objekta, na lokaciji koju čine kat. parcele br.191/1 i 191/2 KO Risan I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br.95/20), Opština Kotor.

Uvidom u prateću dokumentaciju predmetnog zahtjeva, ovaj Direktorat je našao da u urbanističko – tehničkim uslovima br. 0303-333/23-16971 i 0303-333/23-16972 od 12.07.2024.godine izdatim od strane Opštine Kotor, postoji neslaganje istih u pogledu prikazanih osnovnih urbanističkih parametara. Konkretno, u poglavlju 7.2 urbanističko-tehničkih uslova stoji „*zauzetost objekta na parceli za predmetnu lokaciju mora biti manja od 25%, a indeks izgrađenosti manji od 0,3, dok je maksimalna spratnost objekta P+1+Pk. Minimalna procenat ozelenjenosti na nivou parcele 30-40%.*“, dok se u tabelarnom prikazu urbanističkih parametara (poglavlje 20.), za predmetnu lokaciju navode sljedeći parametri: *$\bar{u} < 0,7$, $iz < 25\%$, $BRGP < 903 m^2$ i spratnost objekata P+2+Pk.* Osim navedenog, smatramo da namjena predmetne lokacije nije jasno definisana takođe u smislu preciziranja parametara imajući u vidu da se u utu-ima navodi da je planom određena namjena T2 zona zaštićenih cjelina (UNSECO) sa iskazanim parametrima od **D1 do D5**, a da su PUP-om za zone D1 do D5 (namjena T2) naznačeni različiti urbanistički parametri (str. 406-407). Takođe, upućujemo da investitor planira gradnju malog hotela (namjena T1), te smatramo da je u urbanističko-tehničkim uslovima potrebno jasno naznačiti kojoj od zona D1 do D5 pripada predmetna lokacija.

S tim u vezi, aktom broj 05-332/24-16802/2 od 31.03.2025.godine obratili smo se Direktoratu za inspeksijski nadzor za provjeru da li su UTU-i izdati u skladu sa važećim planskim dokumentom *Prostorno-urbanistički plan Opštine Kotor („Službeni list Crne Gore - opštinski propisi“ br.95/20)*, Opština Kotor, kao i aktom 05-332/24-16802/4 od 27.05.2025.godine kada smo se istom Direktoratu obratili sa urgencijom, koji do danas nije ostavio odgovor na gore tražene navode.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostave usklađeni urbanističko tehnički uslovi radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

