



Crna Gora
Opština Kotor
Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i
uređenje prostora

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
tel. +382(0)32 325 863
urbanizam@kotor.me
www.kotor.me

Broj: UP/I 03-333/25-2567
Kotor, 09.12.2025.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca Babichev Stanislava, na osnovu člana 32 i člana 34 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.19/25 i 92/25) i člana 18 ZUP-a ("Sl. list CG" br.056/14, 020/15, 040/16, 037/17) donosi:

R J E Š E N J E

IZDAJE SE građevinska dozvola **Babichev Stanislavu i Matiushchenko Valeriju** za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na lokaciji koju čini kat.parcela 2328/1 K.O.Dobrota I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor, GUR-a – planska jedinica Dobrota („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost porodičnog stambenog objekta prema dostavljenom projektu je Su+P+Ps, ukupna netto površina objekta prema dostavljenom projektu iznosi 239,18m², a bruto površina 290,47m² (od toga suteran 56,28m²). Ukupna postignuta zauzetost na lokaciji iznosi 134,19m².

Radovi na izgradnji porodičnog stambenog objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim projektom, broj 04 G/2024 od septembra 2024.godine, urađenim od strane projektantske firme **“PROJEKTI BIRO DOMUS” d.o.o. Kotor** ovjerenog 24.09.2025. godine., sa licencom br. UPI 14-332/23-1254/2 od 19.09.2023.god. i polisom osiguranja POL 00275591 izdata od strane Sava osiguranja, a koji čini sastavni dio ove građevinske dozvole.

Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od **dvije godine** od dana izdavanja građevinske dozvole. U suprotnom, prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli.

Investitor je dužan da građevinskom inspektoratu prijavi početak građenja objekta najkasnije sedam dana prije početka građenja.

Investitor je dužan da danom prijave početka građenja objekta, na mjestu građenja objekta istakne tablu sa zakonski propisanim podacima.

Radovi na građenju objekta moraju se završiti u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole.

Ako se radovi ne završe u navedenom roku, investitor je dužan da do završetka izgradnje objekta plaća godišnju naknadu za svaku započetu godinu prekoračenja roka, na osnovu predračunske vrijednosti objekta iz revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, kao i da kontinuirano održava gradilište do pribavljanja upotrebne dozvole.

Investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole najkasnije u roku od sedam dana od dana sačinjavanja

izjave izvođača radova da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom, te da je podoban za upotrebu.

O b r a z l o ž e n j e

Dana 31.07.2025.godine, Babichev Stanislav je podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 2328/1 K.O. Dobrota I, u zahvatu GUR-a planska jedinica Dobrota, PUP-a Opštine Kotor, („Sl.list CG“, broj 95/20).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:

1. Glavni projekat porodičnog stambenog objekata u elektronskoj formi urađen od strane **“PROJEKTNI BIRO DOMUS” d.o.o. Kotor** za koji je imenovana vodeći projektant Irena Doljanica, dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 107/7-905/2 od 04.06.2018.g. sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:
 - Knjiga 0 – opšta dokumentacija izrađena od strane **“PROJEKTNI BIRO DOMUS” d.o.o. Kotor**, ovjerena 24.09.2025. u 23:39:47, +02'00' sa licencom br. UPI 14-332/23-1254/2 od 19.09.2023.god. i polisom osiguranja POL 00275591 izdata od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant Irena Doljanica, dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 107/7-905/2 od 04.06.2018.g
 - Knjiga 1 – Glavni projekat arhitekture sa elaboratom energetske efikasnosti izrađen od strane od strane **“PROJEKTNI BIRO DOMUS” d.o.o. Kotor**, ovjerena 24.09.2025. u 21:56:21, +02'00' sa licencom br. UPI 14-332/23-1254/2 od 19.09.2023.god. i polisom osiguranja POL 00275591 izdata od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant Irena Doljanica, dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 107/7-905/2 od 04.06.2018.g.
 - Knjiga 2 – Glavni projekat vodovoda i kanalizacije izrađen od strane **“PROJEKTNI BIRO DOMUS” d.o.o. Kotor**, ovjerena 24.09.2025. u 21:56:21, +02'00' sa licencom br. UPI 14-332/23-1254/2 od 19.09.2023.god. i polisom osiguranja POL 00275591 izdata od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant Irena Doljanica, dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 107/7-905/2 od 04.06.2018.g.
 - Knjiga 3 – Glavni konzervatorski projekat izrađen od strane **„DEMA“ D.O.O.-Kotor**, br. konzervatorske licence 04-2561/4 od 07.10.2016.god polisom osiguranja ODG 006198 izdata od strane Lovćen osiguranja, ovjeren 23.09.2025.godine u 14:51:11, +02'00', za koji je imenovan odgovorni inženjer Zorana Milošević, d.i.a., konzervator savjetnik, licenca br. 04-1775/4 od 27.08.2012.god.

- Knjiga 4 – Glavni projekat konstrukcije izrađen od strane „**SEDAM- ING**“ **D.O.O.- Podgorica** ovjeren 09.09.2025 godine u 09:57:52, +02'00' sa licencom br. UPI 072/7-3/6 od 11.04.2023.god. i polisom osiguranja 7765655 izdata od strane Generali osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Aida Franca, spec.sci. građ. licenca br. UPI 107/7-245/2 od 02.04.2019.g.
 - Knjiga 5 – Glavni projekat elektroenergetske instalacije – jaka struja od strane „**ALL-ING**“ **D.O.O.-Kotor** ovjeren 24.09.2025.god u 09:32:15, +02'00' , licenca br. UPI 16-332/24-603/2 od 17.04.2024.god i polisom osiguranja 6-53527 izatom od strane Uniqua osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Medenica Slobodan, dipl.ing. elektrotehnike licenca br. UPI 107/7-538/2 od 30.03.2018.god.
 - Knjiga 6 – Glavni projekat elektroenergetske instalacije – slaba struja od strane „**ALL-ING**“ **D.O.O.-Kotor** ovjeren 24.09.2025.god u 09:31:46, +02'00' , licenca br. UPI 16-332/24-603/2 od 17.04.2024.god i polisom osiguranja 6-53527 izatom od strane Uniqua osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Medenica Slobodan, dipl.ing. elektrotehnike licenca br. UPI 107/7-538/2 od 30.03.2018.god.
 - Knjiga 7 – Projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane „**VL inženjering**“ **D.O.O-Budva** sa licencom br. 01-927/2 od 23.08.2017. god sa polisom osiguranja br. POL - 00305589 izdata od strane Sava, ovjeren 08.09.2025. u 18:05:41, +02'00' za koji je imenovan odgovorni inženjer Vasilije Lazarević, dipl. inž. saob. licenca br. 342/20-04-6818/3 od 13.08.2012.god. i revidovanog od strane „S&I“ Project 09.09.2025.godine.
 - Knjiga 8 – Elaborat zaštite od požara i elaborat zaštite na radu „**PAMING**“ **D.O.O-Podgorica** sa licencom br. 14-332/23-692/2 od 07.03.2023. god sa polisom osiguranja br. POL – 00292552 izdata od strane Sava osiguranja, ovjeren 08.09.2025. u 18:05:41, +02'00' za koji je imenovan odgovorni inženjer Ivan Čuković, spec. sci. maš i zop-alicenca br. UP 107/7-1996/2 od 07.05.2018.god.
2. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/24-79-3 od 07.06.2024.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme „**PROJEKTNi BIRO DOMUS**“ doo Kotor el potpisano 05.06.2024.godine.
 3. Saglasnost za građenje objekta na udaljenosti bližoj od propisane ovjerena kod Notara Verice Knežević uzz 881/2023 data od strane vlasnika susjedne kat. parc. 2310/2 K.O. Dobrota I, Jelušić Luke.

4. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/21-5544 od 11.02.2022.godine izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje predmetna lokacija je po namjeni „stanovanje“ – S u odmaku 100-1000m sa koeficijentima 0.35 – zauzetost i 1 – izgrađenost kao i maksimalna spratnost od tri vidljive etaže P+1+Pk tj P+1+Ps uz mogućnost formiranja podrumskih etaža, maksimalna bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi cca 601m².

Po službenoj dužnosti, ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronski LN br 2395 – prepis od 10.12.2025.godine utvrđeno je da se kat. parc. 2328/1 K.O. Dobrota I vodi kao livada 2. klase u površini 601m², u vlasništvu Babichev Stanislava i Matiushchenko Valerija.
- Potvrda, broj UP 18-337/25-3699/2 od 26.11.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/25-3699/2 uplatili 30% iznosa utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 24-6069/6 od 31.07.2025. izdata od strane „Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje“ doo da je investitor izmirio dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja za izgradnju objekta na kat. parc. 2328/1 K.O. Dobrota I.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-402/25-25674/2 od 26.11.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 25.11.2025.godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja.
- Vodna saglasnost br. 1604-319/25-3346 od 03.10.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj 30-20-05-4919/1 od 17.10.2025.godine od strane CEDIS-a.
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekata br. UP/I-05-470/2021-8 od 31.10.2025.godine urađen od strane „DEMA“ doo iz Kotor.
- Saglasnost br 3774/1 od 10.10.2025.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ doo na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od Projektnog biroa Doumus doo Kotor.

- Saobraćajna saglasnost UPI br 1606-341/25-3345 od 10.10.2025.god.izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj na projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane „VL inženjering“ doo i revidovan od „S&I Projekt“ doo Podgorica.

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, shodno utvrđenom činjeničnom stanju, priloženoj dokumentaciji i projektnoj dokumentaciji, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata, a u skladu sa Zaključkom, broj 03-333/25-22850 od 22.10.2025.godine, donosi Rješenje kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja preko ovog Sekretarijata.

SAMOSTALNI SAVJETNIK I

Jelena Saulačić master ing. arh.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Jelena Samardžić, dipl.pravnica



SEKRETAR

Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.

DOSTAVLJENO:

1. Podnosiocu zahtjeva x2
2. Urbanističko-građevinskoj inspekciji
3. Sekretarijatu 03
4. Arhivi