



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 03-333/25-1054
Kotor, 08.12.2025.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca projektanta Branka Lutovca, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.19/25) i člana 18 i 46 ZUP-a ("Sl. list CG" br.056/14, 020/15, 040/16, 037/17) donosi:

RJEŠENJE

IZDAJE SE investitoru Marinu Kneževiću, Krunoslavu i Ankici Maslovar građevinska dozvola za izgradnju dva stambena objekta na lokaciji koju čine kat. parc. 1590/1 i 1590/8 K.O. Dobrota I, u zahvatu PUP-a Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Prema dostavljenom projektu objekti su spratnosti P+1+Ps i to ukupno netto površine 1223,91m², dok ukupna bruto površina svih objekata na lokaciji iznosi 1492,66m² i to objekat 1 netto – 377,97m² (brutto 467,87m²), objekat 2 netto – 845,94m² (brutto – 1024,79m²).

Radovi na izgradnji objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim revidovanim projektom urađen od strane „LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO“ doo ovjeren 18.07.2025.godine u 12:25:32, +02'00' (licenca br. UPI 16-332/24-1706/2 od 18.12.2024.god. sa polisom osiguranja br ODG006149 izdata od strane Lovćen Osiguranja) i revidovan od strane „MARTING PROJECT“ doo 24.07.2025.god u 09:06:42, +02'00' (licenca br. UPI 12-332/22-985/2 od 26.10.2022.godine sa polisom osiguranja ODG005944 izdata od strane Lovćen osiguranja).

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 inspektoru 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 glavnim projektom, te da je podoban za upotrebu.



O b r a z l o ž e n j e

Dana 22.04.2025.godine Branko Lutovac, projektant, u svojstvu ovlašćenog lica projektantskog biroa „Lutovac arhitektonski studio“ doo Tivat, podnio je zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju dva stambena objekta na lokaciji koju čine kat. parc. 1590/1 i 1590/8 K.O. Dobrota I, u zahvatu GUR-a Opštine Kotor – planska jedinica Dobrota odnosno PUP Opštine Kotor, („Sl.list CG“, broj 95/20).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:

1. Glavni revidovani projekat stambenih objekata u elektronskoj formi urađen od strane projektantske firme „Lutovac arhitektonski studio“ doo za koji je imenovan glavni inženjer MSc Branko Lutovac spec.sci.arh. sa licencom br. UPI 107/7-3212/2 od 12.09.2018.godine sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:
 - Knjiga 0A – opšta dokumentacija
 - Knjiga 0B – elaborat energetske efikasnosti izrađen od strane „**LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO**“ d.o.o.Tivat sa licencom br. UPI 16-332/24-1706/2 od 18.12.2024.god. za koju je imenovan odgovorni inženjer MSc Branko Lutovac spec.sci.arh. sa licencom br. UPI 107/7-3212/2 od 12.09.2018.godine.
 - Knjiga 1A – Projekat Arhitekture izrađen od strane „**LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO**“ d.o.o.Tivat sa licencom br. UPI 16-332/24-1706/2 od 18.12.2024.god. za koju je imenovan odgovorni inženjer MSc Branko Lutovac spec.sci.arh. sa licencom br. UPI 107/7-3212/2 od 12.09.2018.godine.
 - Knjiga 1B – Projekat uređenje terena izrađen od strane „**LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO**“ d.o.o. Tivat sa licencom br. UPI 16-332/24-1706/2 od 18.12.2024.god. za koju je imenovan odgovorni inženjer MSc Branko Lutovac spec.sci.arh. sa licencom br. UPI 107/7-3212/2 od 12.09.2018.godine.
 - Knjiga 1C – Konzervatorski projekat izrađen od strane „**RESTARTING**“ d.o.o. Budva sa konzervatorskom licencom br. UPI 01-230/3 za koju je imenovan odgovorni inženjer Gordana Ražnatović dipl.ing.arh. sa konzervatorskom licencom br. UPI 01-414 od 08.02.2016.godine
 - Knjiga 2A – Građevinski projekat konstrukcije izrađen od strane „**OPTIMUS PROJECT**“ doo Bijelo Polje sa licencom br. UPI 12-332/22-1284/4 od 16.10.2023.god za koji je imenovan odgovorni inženjer Jovan Furtula MSc građ. sa licencom br. UPI 101/2175-40/2 od 28.02.2018.god.



- Knjiga 2B – Projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane „S&I“ doo Podgorica sa licencom br. UPI 09-332/25-2332/2 od 09.09.2025.god za koji je imenovan odgovorni inženjer Ivan Čalić dipl.ing. saob. sa licencom be UPI 342/20-04-6876/2 od 13.10.2020.god.
 - Knjiga 2C – Projekat hidrotehničke instalacije izrađen od strane „PLUMING B&B“ doo Herceg Novi sa licencom br. UPI 14-332/23-647/2 od 30.05.2023.god za koji je imenovan odgovorni inženjer Boško Babović dipl.ing.građ. sa licencom UPI 072/7-340/2 od 01.07.2020.god.
 - Knjiga 3A – Projekat jake struje izrađen od strane „INTECON“ doo Podgorica sa licencom br. UPI 16-332/24-959/2 od 20.06.2024.god za koji je imenovan odgovorni inženjer Nikola Pešić dipl.ing.el. sa licencom UPI 12-332/22-94/2 od 18.02.2022.god.
 - Knjiga 3B – Projekat slabe struje izrađen od strane „INTECON“ doo Podgorica sa licencom br. UPI 16-332/24-959/2 od 20.06.2024.god za koji je imenovan odgovorni inženjer Petar Bošković dipl.ing.el. sa licencom UPI 101/2175-56/2 od 12.01.2018.god.
 - Knjiga 3C – Elaborat zaštite od požara izrađen od strane „PAMING“ doo Herceg Novi sa licencom br. UPI 14-332/23-692/2 od 07.06.2023.god za koji je imenovan odgovorni inženjer MSc.Ivan Ćuković maš.i zop-a sa licencom UPI 0502-139/15-1 od 04.11.2015.god.
 - Knjiga 3D – Elaborat zaštite na radu izrađen od strane „PAMING“ doo Herceg Novi sa licencom br. UPI 14-332/23-692/2 od 07.06.2023.god za koji je imenovan odgovorni inženjer MSc.Ivan Ćuković maš.i zop-a sa licencom UPI 0502-139/15-1 od 04.11.2015.god.
 - Elaborat o klanjanju objekata izrađen od strane „LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO“ d.o.o.Tivat sa licencom br. UPI 16-332/24-1706/2 od 18.12.2024.god. za koju je imenovan odgovorni inženjer MSc Branko Lutovac spec.sci.arh. sa licencom br. UPI 107/7-3212/2 od 12.09.2018.godine.
2. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/24-3627-6 od 01.04.2025.godine na idejno rješenje izrađeno strane „LUTOVAC ARHITEKTONSKI STUDIO“ d.o.o.Tivat.
 3. Ugovor o zajedničkoj izgradnji, broj UZZ br.199/2025, sačinjen između Krunoslav Maslovara kao investitora, Ankice Maslovar kao investitora i Marina Kneževića kao suinvestitora, ovjeren kod Notara Rakočević Nele dana 07.04.2025.godine u 10:00h.

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:



- Uvidom u elektronski LN, brok 1381 – prepis, utvrđeno je da se kat. parc. 1590/1 K.O. Dobrota I vodi kao građevinska parcela, u površini od 934m². Dok su na istoj evidentirani objekti i to porodična stambena zgrada gabaritne površine 90m² i garaža gabaritne površine 41m², dok se kat. parc. 1590/8 K.O. Dobrota I, vodi isto kao građevinska parcela u površini 473m². Takođe, navedene kat. parcele posjeduju zabilježbu notarskog zapisa – sa oznakom pravnog posla Ugovora o zajedničkoj izgradnji, broj UZZ 199/2025 od 07.04.2025.godine, zaključenog kod Notara Rakočević Nele, između investitora - korisnika zemljišta Krunosalva Maslovara i suinvestitora Knežević Marina.
- Potvrda, broj UP 18-337/24-1769/5 od 24.11.2025. izdata od strane **Sekretarijata za investicije**, kojom je potvrđeno da su investitori u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/24-1769/3 uplatili 30% cijelokupnog iznosa utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda, broj 25-2902/5 od 03.07.2025. izdata od strane „Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje“ doo, da je dana 02.07.2025.godine izmiren dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-402/25-24758 od 12.11.2025.godine, izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 12.11.2025.godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja.
- Vodna saglasnost, br. 1604-319/25-1768 od 16.06.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake stuje, broj 30-20-05-5276/1 od 05.11.2025.godine od strane CEDIS-a.
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekata, br. UP/I 05-906/2024-5 od 09.07.2025.godine, urađen od strane „Restarting“ doo iz Budve.
- Saglasnost, broj 2453/1 od 30.06.2025.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ doo na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od strane biroa „Plumbing B&B“ doo Herceg Novi.
- Rješenje kojim je data Saobraćajna saglasnost, broj UP/I 1606-341/25-1767 od 20.06.2025.god.
- Saglasnost izdata od strane Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje u pogledu zaštite od požara i eksplozija br. 13-UPI-236/25-

2447/1 od 02.12.2025.godine na priloženu revidovanu projektnu dokumentaciju.

Uz projektnu dokumentaciju dostavljen je Izvještaj o reviziji, broj 06/2025 urađen od strane strane „**MARTING PROJECT**“ doo 24.07.2025.god u 09:06:42, +02'00' (licenca br. UPI 12-332/22-985/2 od 26.10.2022.godine sa polisom osiguranja ODG005944 izdata od strane Lovćen osiguranja) ovjerenog od strane glavnog revizora **Srđana Pavičevića spec.sci arh.**

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, donosi Rješenje kao u dispozitivu.

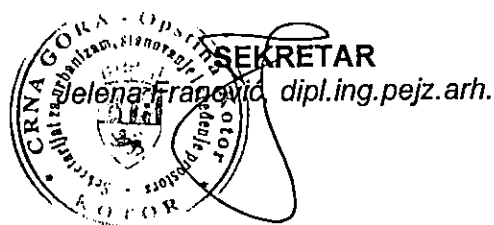
UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja preko ovog Sekretarijata.

VD POMOĆNIK SEKRETARA

Jelena Saulačić, master ing. arh.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Jelena Samardžić, dipl.pravnica



DOSTAVLJENO:

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