



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 03-333/25-2554
Kotor, 23.02.2026.godine

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

RJEŠENJE

IZDAJE SE Fistrič Tamari građevinska dozvola za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta (dogradnja) označenog kao objekat broj 1, na lokaciji koju čini kat.parc. 263 i 264 K.O.Muo I, planska jedinica Muo, u zahvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost objekta prema dostavljenom projektu je P+2+Pk, ukupna neto površina objekta prema projektu iznosi 166.06 m², a bruto površina 252.46 m². Ukupna postignuta zauzetost na lokaciji iznosi 71.37 m².

Radovi na rekonstrukciji objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim projektom, broj GP 03/25 iz maja 2025.god., urađenim od strane projektantske firme „**MODULOR**“ d.o.o. Kotor, ovjerenog 28.07.2025.god., sa licencom br UPI 12-332/22-193/2 od 22.03.2022.godine i polisom osiguranja POL-00258957 izdatom 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 inspektorcu 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.



Obrazloženje

Dana 30.07.2025.godine investitor Fistrič Tamari, je podnijela zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju (dogradnju) stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 263 i 264 K.O.Muo I, u zahvatu GUR-a Opštine Kotor – planska jedinica Muo, odnosno PUP Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:

1. Glavni projekat stambenog objekata u elektronskoj formi urađen od strane projektantske firme „**MODULOR**“ d.o.o. Kotor za koji je imenovan glavni inženjer Branislava Radonjić dipl.ing.arh sa licencom br. UPI 101/2175-170/2 od 02.02.2018.godine, sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:
 - Knjiga 0 – Opšta dokumentacija izrađena od strane „**MODULOR**“ d.o.o. Kotor, ovjerena 28.07.2025.god. u 12:53:57 +02'00', sa licencom br. UPI 12-332/22-193/2 od 22.03.2022.godine, i polisom osiguranja POL-00258957, izdatom od strane Sava osiguranja, za koju je imenovan odgovorni inženjer Branislava Radonjić dipl.ing.arh., sa licencom br. UPI 101/2175-170/2 od 02.02.2018.godine.
 - Knjiga 1 – Arhitektonski projekat sa elaboratom energetske efikasnosti izrađen od strane „**MODULOR**“ d.o.o. Kotor, ovjeren 28.07.2025.god. u 12:48:28 +02'00', sa licencom br. UPI 12-332/22-193/2 od 22.03.2022.godine, i polisom osiguranja POL-00258957, izdatom od strane Sava osiguranja, za koju je imenovan odgovorni inženjer Branislava Radonjić dipl.ing.arh., sa licencom br. UPI 101/2175-170/2 od 02.02.2018.godine.
 - Knjiga 1 – Projekat hidrotehničkih instalacija izrađen od strane „**MODULOR**“ d.o.o. Kotor, ovjeren 28.07.2025.god. u 12:42:46 +02'00', sa licencom br. UPI 12-332/22-193/2 od 22.03.2022.godine, i polisom osiguranja POL-00258957, izdatom od strane Sava osiguranja, za koju je imenovan odgovorni inženjer Branislava Radonjić dipl.ing.arh., sa licencom br. UPI 101/2175-170/2 od 02.02.2018.godine.
 - Knjiga 2 – Konzervatorski projekat izrađen od strane „**ENFORMA**“ d.o.o. Kotor, ovjeren 23.01.2026.god. u 09:11:21 +01'00', sa konzervatorskom licencom br. 04-2666/3-1 od 22.12.2014. godine, i polisom osiguranja 6-48365, izdatom od strane Uniq osiguranja, za koju je imenovan odgovorni inženjer Marija Novaković, dipl.ing.arh.-konzervator, sa konzervatorskom licencom br. 04-745/9 od 07.05.2014.god.
 - Knjiga 3 – Građevinski projekat izrađen od strane „**AKVA INŽENJERING**“ d.o.o. Tivat, ovjeren 14.07.2025.god. u 10:34:16 +01'00', sa licencom br. UPI 14-332/23-1321/2 od 03.10.2023. godine, i polisom osiguranja ODG006037, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koju je imenovan odgovorni inženjer Vlado Mitrovski, dipl.ing.građ., sa licencom br. UPI 1077-2649/2 od 09.08.2018.god.




- Knjiga 4 – Elektrotehnički projekat (jaka stuja) izrađen od strane „**E PROJECT**“ d.o.o. Kotor, ovjeren 30.09.2025.god. u 09:37:18 +02'00', sa licencom br. UPI 14-332/23-561/2 od 30.05.2023. godine, i polisom osiguranja ODG006646, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koju je imenovan odgovorni inženjer Vinko Vujović dipl.ing.el. sa licencom br. UPI 107/7-501/2 od 26.02.2018.godine.
 - Knjiga 4 – Elektrotehnički projekat (slaba stuja) izrađen od strane „**E PROJECT**“ d.o.o. Kotor, ovjeren 10.06.2025.god. u 09:04:01 +02'00', sa licencom br. UPI 14-332/23-561/2 od 30.05.2023. godine, i polisom osiguranja ODG006646, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koju je imenovan odgovorni inženjer Vinko Vujović dipl.ing.el. sa licencom br. UPI 107/7-501/2 od 26.02.2018.godine.
 - Knjiga 5 – Elaborat zaštite od požara br. 337-06 od juna 2025.god., izrađen i ovjeren od strane „**LARS FIRE**“ d.o.o. Podgorica 18.06.2025.god. u 09:03:22 +02'00', sa licencom br. 01-116/2 od 06.02.2015.god, i polisom osiguranja br. POL-00266456, izdatom od strane Sava osiguranja, a za koji je imenovan odgovorni inženjer Dr. Kostić Radinko dipl.ing.met sa licencom 05-404/1 od 02.02.2010.god
 - Knjiga 6 – Projekta saobraćajne signalizacije izrađen od strane „**ABS-PROJEKT**“ d.o.o. Podgorica ovjeren 27.01.2026.god. u 10:42:21 +01'00', sa licencom br. 01-558/3 od 12.05.2017. godine, i polisom osiguranja br. POL-00244675, izdatom od strane Sava osiguranja, za koju je imenovan odgovorni inženjer mr Fahret Maljević, dipl. ing. saob., sa licencom br. 04-342/21-3058/2 od 26.03.2021.god.
2. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/24-2166-5 od 03.03.2025.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme „**MODULOR**“ d.o.o. Kotor el. potpisano 12.02.2025.godine u 10:14:02 +01'00'.
 3. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/23-7373 od 15.12.2023.godine izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, predmetna lokacija je po namjeni „Stanovanje“ – S u odmaku 0-100m sa koeficijentima za stanovanje: 0.3 – zauzetost, 0.8 – izgrađenost, maksimalna spratnost – postojeća (u skladu sa konzervatorskim uslovima). Maksimalna bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi cca 299.20 m².
 4. Saglasnost za građenje objekta na udaljenosti bližoj od propisane broj UZZ 292/2024 od 23.04.2024.god., data od strane Janković Mileve, vlasnice kat.parc. 262 KO Muo I, ovjerena od strane notara Knežević Verice iz Kotora.



Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u LN br. 157 – prepis, dostavljen od strane Uprave za nekretnine, br. 106-919-12584/2025 od 04.11.2025. godine, na kat.parc. 263 K.O. Muo I je evidentiran objekat broj 1 – porodična stambena zgrada gabaritne površine 60 m², ostatak kat.parc. 263 K.O. Muo I površine 58 m² se vodi kao dvorište, dok se kat.parc. 264 K.O. Muo I vodi kao njiva 3. klase površine 256 m², u vlasništvu Tamare Fistič, sa zabilježbom – korišćenje do izuzimanja.
- Potvrda, broj UP 18-337/25-2800/4 od 12.02.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/25-2800/3 uplatio cijelokupni iznos utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta
- Potvrda broj 25-5974/5 od 12.02.2026.god. 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.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-402/26-2491/2 od 18.02.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 11.02.2026.godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja.
- Vodna saglasnost br. 1604-319/25-2798 od 20.08.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake stuje broj 30-20-05-5442/1 od 18.11.2025.godine od strane CEDIS-a.
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekata br. UP/I -05-969/2023-11 od 04.02.2026.godine urađen od strane „ENFORMA“ d.o.o. iz Kotor.
- Saglasnost br. 4350/1 od 24.11.2025.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od strane biroa „MODULOR“ d.o.o. Kotor.
- Rješenje br UP/I Br 1606-341/26-497/3 od 17.02.2026.godine kojim je data Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj na Glavni projekat saobraćajne signalizacije za rekonstrukciju objekta stambene namjene ovjeren od „ABS“ doo Podgorica.

 Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, shodno
učinjenom činjeničnom stanju, priloženoj dokumentaciji i projektnoj dokumentaciji, na
osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG"br.19/25), a u skladu sa
Zaključkom, broj 03-333/25-22850 od 22.10.2025.godine, i Zapisnikom, broj 03-
333/22850-1 od 11.02.2026.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.

OBRADILA:

Jelena Saulačić master ing. arh.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Jelena Samardžić, dipl.pravnica



Jelena Frančević, dipl.ing.pejz.arh.