



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 03-333/25-3626
Kotor, 20.02.2026.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca Iković Žarkline, na osnovu člana 32 i člana 34 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.19/25, 92/25, 160/25) i člana 18 ZUP-a ("Sl. list CG" br.056/14, 020/15, 040/16, 037/17) donosi:

RJEŠENJE

IZDAJE SE građevinska dozvola Iković Žarklini za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini kat.parc. 1285 K.O.Dobrota I, planska jedinica Dobrota, u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost stambenog objekta prema dostavljenom projektu je Po+P+1+PS, ukupna neto površina objekta prema dostavljenom projektu iznosi **980.99 m²(od toga podrum: 344.25 m²)**, a bruto površina **1137.94 m² (od toga podrum: 376.37 m²)**. Ukupna postignuta zauzetost na lokaciji iznosi 266.26 m².

Radovi na izgradnji stambenog objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim revidovanim projektom urađenim od strane projektantske firme "**KOTOR ARH**" d.o.o. Kotor, ovjerenim 17.10.2025. godine, sa licencom br. UPI 09-332/25-1691/2 od 01.08.2025. godine i polisom osiguranja POL-00288686, izdatom od strane Sava osiguranja, i revidovanim od strane „**A-TEAM**“ d.o.o. Kotor sa licencom broj UPI 09-332/25-1682/2 od 31.07.2025. godine i polisom osiguranja POL-00282090, 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.

Uz prijavu početka građenja objekta, investitor dostavlja ugovor o angažovanju izvođača radova i ugovor o angažovanju stručnog nadzora, dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti izvođača radova i stručnog nadzora.

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 28.10.2025.godine Iković Žarklina je podnijela zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 1285 Z.O.Dobrota I, planska jedinica Dobrota, u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor (Sl.list CG", broj 95/20).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:

Glavni projekat stambenog objekata u elektronskoj formi urađen od strane **"KOTOR ARH" d.o.o. Kotor** za koji je imenovan kao vodeći projektant Mr Željko Bogdanović d.i.a. sa licencom br. UPI 09-332/25-1690/2 od 31.07.2025.god., sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:

- Knjiga 0 – opšta dokumentacija izrađena od strane **"KOTOR ARH" d.o.o. Kotor**, ovjerena 17.10.2025.god. u 20:26:58, +02'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-1691/2 od 01.08.2025. godine i polisom osiguranja POL-00288686, izdatom od strane Sava osiguranja, za koju je imenovan kao odgovorni projektant Mr Željko Bogdanović d.i.a. sa licencom br. UPI 09-332/25-1690/2 od 31.07.2025.god.
- Knjiga 1 – Glavni projekat arhitekture izrađen od strane **"KOTOR ARH" d.o.o. Kotor**, ovjeren 17.10.2025.god. u 09:42:05, +02'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-1691/2 od 01.08.2025. godine i polisom osiguranja POL-00288686, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Mr Željko Bogdanović d.i.a. sa licencom br. UPI 09-332/25-1690/2 od 31.07.2025.god.
- Knjiga 2 – Glavni građevinski projekat izrađen od strane **"STRUCTURARCH GROUP" d.o.o Podgorica**, ovjeren 02.10.2025.god. u 11:23:30, +02'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-1078/2 od 04.07.2025.god. i polisom osiguranja POL-00280515 izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovana kao odgovorni projektant mr Jovo Popović dipl.ing.građ., sa licencom br. UPI 09-332/25-1068/2 od 02.07.2025.god.
- Knjiga 2a – Glavni projekat uređenja terena izrađen od strane **"STRUCTURARCH GROUP" d.o.o Podgorica**, ovjeren 02.10.2025.god. u 11:57:07, +02'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-1078/2 od 04.07.2025.god. i polisom osiguranja POL-00280515 izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovana kao odgovorni projektant mr Jovo Popović dipl.ing.građ., sa licencom br. UPI 09-332/25-1068/2 od 02.07.2025.god.
- Knjiga 3 – Glavni projekat elektro-energetskih instalacija izrađen od strane **„E PROJECT“ d.o.o., Kotor**, ovjeren 26.09.2025.god. u 13:31:46, +02'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-1694/3 od 05.08.2025.god. i polisom osiguranja ODG006646, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koji je

imenovan kao odgovorni projektant Vinko Vujović, d.i.e. sa licencom br. UPI 09-332/25-1692/2 od 30.07.2025.god.



- Knjiga 4 – Glavni projekat elektro-komunikacionih i sigurnosnih sistema izrađen od strane „NETCOM“ d.o.o., Podgorica, ovjeren 08.10.2025.god. u 07:32:05, +02'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-3954/4 od 13.02.2026.god. i polisom osiguranja ODG007223, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Ljuban Delić, d.i.e., sa licencom br. UPI 09-332/25-3924/2 od 09.10.2025.god.
- Knjiga 5 – Glavni projekat hidrotehničkih instalacija izrađen od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor, ovjeren 17.10.2025.god. u 09:41:08, +02'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-1691/2 od 01.08.2025. godine i polisom osiguranja POL-00288686, izdatom od strane Sava osiguranja, za koju je imenovan kao odgovorni projektant Mr Željko Bogdanović d.i.a. sa licencom br. UPI 09-332/25-1690/2 od 31.07.2025.god.
- Knjiga 6 – Glavni projekat ventilacije garaže i nadpritiska tampon zone, izrađen od strane "ENERGY TEAM" d.o.o. Podgorica, ovjeren 30.09.2025.god. u 08:26:12, +02'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-3972/2 od 05.09.2025.god. i polisom osiguranja POL-00292039, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Aleksandar Strugar d.i.m. sa licencom br. UPI 09-332/25-2714/2 od 05.09.2025.god.
- Knjiga 7 – Glavni konzervatorski projekat br. KP 91-10/25 iz oktobra 2025.godine, izrađen i ovjeren 08.10.2025.godine u 12:28:37, +02'00' od strane "AVM ARCHITECTS" d.o.o. Podgorica, br. konzervatorske licence UPI-13-041/21-2540/4 od 24.02.2022. god i polisom osiguranja ODG006963 izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koji je imenovan odgovorni inženjer Andrija Vuksanović Spec.Sci.arh – konzervator, sa br. konzervatorske licence UPI 13-041/23-363/5 od 26.05.2025.godine.
- Knjiga 8 – Projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane „S&I PROJEKT“ d.o.o. Podgorica ovjeren 02.10.2025.god. u 09:02:54, +02'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-2332/2 od 09.09.2025. i polisom osiguranja POL-00277878, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Ivan Čalić, d.i.s. sa licencom br. UPI 09-332/25-2334/2 od 08.09.2025.god.
- Knjiga 9 – Elaborat zaštite od požara br. ZOP 3550-10/25 od 10.10.2025.god., urađen od strane „PAMING“ d.o.o. Podgorica, ovjeren 16.10.2025.god. u 01:56:27, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-5349/4 od 11.11.2025.god. i polisom osiguranja POL-00292552 izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant MSc. Ivan

Ćuković, maš. i zop-a. sa brojem licence UPI 09-332/25-731/4 od 11.11.2025.god.



- Knjiga 10 – Elaborat zaštite na radu br. ZOP 2071-10/25 od 14.10.2025. god., urađen od strane „PAMING” d.o.o. Podgorica, ovjeren 16.10.2025.god. u 02:02:49, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-5349/4 od 11.11.2025.god. i polisom osiguranja POL-00292552 izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant MSc. Ivan Ćuković, maš. i zop-a. sa brojem licence UPI 09-332/25-731/4 od 11.11.2025.god.
- 2. Konačni izvještaj revizije br. 151/25 od 20.10.2025.god, urađen i ovjeren 24.10.2025.godine u 20:07:00, +02'00' od strane „A-TEAM” d.o.o. Kotor sa licencom broj UPI 09-332/25-1682/2 od 31.07.2025.godine i polisom osiguranja POL-00282090 izdatom od strane Sava osiguranja. Glavni Revizor koji je rukovodio cjelokupnom revizijom - Kosara Kujundžić, d.i.a. (Licenca br. UPI 09-332/25-1681/2 od 30.07.2025.)
- 3. Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izgradnje novih stambenih objekata na lokaciji: katastarska parcela broj 1285 KO Dobrota I, u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor, broj 12/06 od 12.06.2025.god., urađen od strane „GEOTEHNIKA” d.o.o., Bijelo Polje.
- 4. Projekat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izgradnje novih stambenih objekata na lokaciji: katastarska parcela broj 1285 KO Dobrota I, u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor, broj 12/06 od 12.06.2025.god., urađen od strane „GEOTEHNIKA” d.o.o., Bijelo Polje.
- 5. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/25-200-3 od 20.06.2025.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor el. potpisano 09.06.2025.godine u u 13:19:30, +02'00'.
- 6. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/24-3588 od 20.05.2024.godine izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, predmetna lokacija je po namjeni „Stanovanje” – S u odmaku 100-1000m sa koeficijentima za namjenu stanovanje: 0.35 – zauzetost i 1.0 – izgrađenost kao i maksimalna spratnost od tri vidljive etaže P+1+Pk uz mogućnost formiranja podrumskih etaža, maksimalna bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi cca 763 m².

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronsku evidenciju katastra LN br. 26 – izvod od 20.02.2026.godine, na kat.parc. 1285 KO Dobrota I evidentiran je objekat br.1



– porodična stambena zgrada gabaritne površine 82 m², dok se ostatak predmetne katastarske parcele vodi kao dvorište u površini od 500 m² i šume 3.klase u površini od 181 m², u vlasništvu Iković Žarkline, sa zabilježbom zabrane otuđenja i opterećanja. Budući da je planirana izgradnja novog objekta, postojeći objekat se uklanja u skladu sa članovima 69 i 70 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25, 92/25 i 160/25).

- Potvrda, broj UP 18-337/26-145/5 od 03.02.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/26-145/3 uplatio 30% utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 25-5701/5 od 23.01.2026.god. izdata od strane „Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje“ d.o.o. da je investitor izmirio dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja za izgradnju objekta na kat. parc. 1285 K.O. Dobrota I.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-402/26-3083/2 od 20.02.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 22.01.2026.godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja.
- Vodna saglasnost br. 1604-319/25-3832 od 21.11.2025.god. izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake stuje broj 30-20-05-5754/1 od 04.02.2026.godine od strane CEDIS-a.
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekta br. UP/I-05-120/2024-8 od 20.01.2025.godine urađen od strane „AVM Architects“ d.o.o. iz Podgorice.
- Saglasnost br. 4490/1 od 04.10.2025.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovoda i kanalizacije, urađen od strane Projektnog biroa "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor.
- Saobraćajna saglasnost UP/I br. 1606-341/25-3831 od 20.11.2025.god. izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj na projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane „S&I PROJEKT“ d.o.o. Podgorica.
- Saglasnost Ministarstva unutrašnjih poslova br. 13-UPI-236/25-24782/2 od 15.12.2025.godine, na mjere zaštite od požara predviđene elaboratom zaštite od požara izrađenim od strane „PAMING“ d.o.o. 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, i Zapisnikom, broj 03-333/22850-1 od 11.02.2026.godine, donosi Rješenje kao u dispozitivu.

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

OBRADILA:

Jelena Saulačić master ing. arh.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Jelena Samaržić, dipl.pravnica

SEKRETAR
Jelena Ivanović, dipl.ing.pejz.arh.