



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 03-333/25-3298
Kotor, 29.12.2025.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca Cicović Marka, 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:

R J E Š E N J E

IZDAJE SE građevinska dozvola Cicović Mirku, Cicović Marku i „Viktoria“ doo Budva za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini kat.parc. **1378/1 K.O. Morinj**, PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost stambenog objekta prema dostavljenom projektu je Po+P+1+Ps, ukupna netto površina objekta prema dostavljenom projektu iznosi **620.91m²** (od toga podrum – garaža 159.31m²), a bruto površina **755.90m²** (od toga podrum 184.85m²). Ukupna postignuta zauzetost na lokaciji iznosi 204.74m².

Radovi na izgradnji porodičnog stambenog objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim revidovanim projektom broj 03-01/24 iz januara 2024.godine urađenim od strane projektantske firme **"ARHIMAR" D.O.O.Herceg Novi** ovjerenog 25.09.2025. godine., sa licencom br. UPI 14-332/23-486/2 od 08.05.2023.god. i polisom osiguranja ODG005905 izdata od strane Lovćen osiguranja, i revidovan od strane **„SPITFAJER“ D.O.O. Podgorica** sa licencom br. UPI 09-332/24-1953/2 od 27.12.2024.god. i polisom osiguranja 7767841 izdatom od strane Generali 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 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 i glavnim projektom, te da je podoban za upotrebu.



O b r a z l o ž e n j e

Dana 30.09.2025.godine Cicović Marko je podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 1378/1 K.O. Morinj, PUP-a 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 **"ARHIMAR" D.O.O.Herceg Novi** za koji je imenovana kao vodeći projektant Marina Davidovic dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 09-332/25-2641/2 od 10.09.2025.g. sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:
 - Knjiga 0 – opšta dokumentacija izrađena od strane **"ARHIMAR" D.O.O.Herceg Novi**, ovjerena 25.09.2025. u 07:35:58, +02'00' sa licencom br. UPI 14-332/23-486/2 od 08.05.2023.god. i polisom osiguranja ODG005905 izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovana kao odgovorni projektant Marina Davidovic dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 09-332/25-2641/2 od 10.09.2025.g.
 - Knjiga 1 – Glavni projekat arhitekture sa elaboratom energetske efikasnosti i vanjskim uređenjem izrađen od strane od **"ARHIMAR" D.O.O.Herceg Novi**, ovjerena 24.09.2025. u 18:35:16, +02'00' sa licencom br. UPI 14-332/23-486/2 od 08.05.2023.god. i polisom osiguranja ODG005905 izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovana kao odgovorni projektant Marina Davidovic dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 09-332/25-2641/2 od 10.09.2025.g.
 - Knjiga 2 – Glavni projekat hidrotehničkih instalacija izrađen od strane od **"ARHIMAR" D.O.O.Herceg Novi**, ovjeren 24.09.2025. u 18:41:39, +02'00' sa licencom br. UPI 14-332/23-486/2 od 08.05.2023.god. i polisom osiguranja ODG005905 izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovana kao odgovorni projektant Marina Davidovic dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 09-332/25-2641/2 od 10.09.2025.g.
 - Knjiga 3 – Glavni građevinski projekat izrađen od strane **"MB PROING" D.O.O.H.Novi** ovjeren 22.09.2025 godine u 22:29 +02'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-1875/2 od od 04.09.2025. godine sa polisom osiguranja br. 6-50204 izdata od strane Uniqua osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer **Tamara Beko dipl.ing.gradj** broj licence UPI 09-332/25-4409/2 od 03.09.2025.godine
 - Knjiga 4 – Glavni projekat elektroenergetske instalacije – jaka struja od strane **„INTECON“ doo Podgorica** ovjeren 24.09.2025.god u 10:55:56, +02'00' , licenca br. UPI 09-332/25-3305/2 od 30.07.2025.god i polisom osiguranja ODG 006551 izatom od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant **Petar Bošković spec. Sci. el** licenca br. UPI 09-332/25-2805/2 od 16.07.2025.god.
 - Knjiga 5 – Glavni projekat elektroenergetske instalacije – slaba struja izrađen od strane **„INTECON“ doo Podgorica** ovjeren 24.09.2025.god u 10:54:14, +02'00' , licenca br. UPI 09-332/25-3305/2 od 30.07.2025.god i polisom osiguranja ODG 006551 izatom od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovan odgovorni

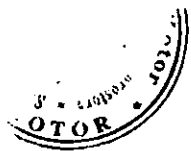
URANUS
1781

projektant **Nikola Pešić spec. Sci.** el licenca br. UPI 09-332/25-2804/2 od 16.07.2025.god.



- Knjiga 6 – Glavni projekat mašinskih instalacija izrađen od strane „Mašinar“ DOO Podgorica , ovjeren 23.09.2025.god u 16:17:13, +02'00' , licenca br. U PI16-332/24-304/2 od 18.03.2024.god i polisom osiguranja POL 00288934 izatom od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant **Marko Despotović d.m.i.**, sa licencom br. UPI 09-332/25-1961/2 od 14.08.2025.god.
 - Knjiga 7 – Elaborat zaštite od požara br **P-27/2025** od 24.12.2025.god. **CEPTING D.O.O. Podgorica**, sa licencom br. UPI 09-332/25-4584/2 od 24.10.2025.god sa polisom osiguranja br. 6-50595 izdata od strane Uniqa osiguranja, ovjeren 24.12.2025. u 09:17:37, +02'00' za koji je imenovan odgovorni inženjer **Dragan Sekulović, d.i.m.** br. UP 03-2620/2 od 22.04.2009.god.
 - Knjiga 8 – Projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane **ITS Engineering d.o.o. Podgorica** ovjeren 29.12.2025.god u 19:31:14, +01'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-5348/2 17.09.2025.god za koji je imenovan odgovorni inženjer **Mr Dalibor Milošević, dipl.inž.saob.** br.licence UPI 09-332/25-3503/2 od 13.08.2025.godine.
 - Knjiga 9 – Glavni konzervatorski projekat 03/24 iz februara 2024.godine izrađen i ovjeren 28.02.2024.godine u 14:07:46, CET od strane „**DEMA**“ d.o.o. **KOTOR**, br. konzervatorske licence 04-2561/4 od 07.10.2016. god polisom osiguranja ODG 005030 izdata od strane Lovćen osiguranja, , za koji je imenovan odgovorni inženjer **Zorana Milošević, dipl.ing.arh.**, konzervator – savjetnik br. konzervatorske licence 04-1775/4, od 27.08.2012. godine.
2. Konačni izvještaj revizije br.209/25 od jula 2025.godine urađen i ovjeren 29.09.2025.godine u 09:18:30, +02'00' od strane „**SPITFAJER d.o.o.**“ Podgorica sa licencom br. UPI 16-332/24-1953/2 od 27.12.2024.god. i polisom osiguranja 7767841 izdatom od strane Generali osiguranja. Glavni Revizor koji je rukovodio cjelokupnom revizijom **Svetlana Gaković, dipl.ing.arh** (Lic. br. UPI 10777-125/2 od 19.03.2019.)
 3. Elaborat i projekat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izgradnje novog objekta na lokaciji: katastarska parcela broj 1378/1 ko Morinj, opština Kotor iz oktobra 2023.godine.
 4. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/23-1592-3 od 28.12.2025.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme "**ARHIMAR**" D.O.O. **H.NOVI** el potpisano 02.11.2023.godine.
 5. Saglasnost za građenje objekta na udaljenosti bližoj od propisane tj. na manjoj od 3m dostavljena od strane Sekretarijata za imovinsko – pravne poslove br. 161/25 od 09.12.2025.godine.

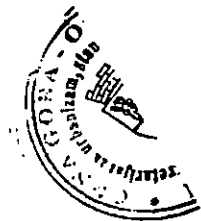
• CHN 2
GORA • C
varhiteza 1911, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100



6. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/22-14439 od 20.03.2023.godine izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, predmetna lokacija je po namjeni „Naselje“ – N u odmaku 100-1000m sa koeficijentima za stanovanje 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 605m².
7. Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ 611/2025 sačinjen kod notara Knežević Verice 26.08.2025.godine između Cicović Marka, Cicović Mirka i „Viktoria plus“ DOO Budva kojeg zastupa izvršni direktor Shkatulova Viktorija.

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronski LN br 299 – prepis od 26.12.2025.godine utvrđeno je da se kat. parc. 1378/1 K.O. Morinj vodi kao šuma 3. klase u površini 605m², u vlasništvu Cicović Marka i Cicović Mirka, sa zabilježbom aktivnog zahtjeva za zabilježbu ugovora o zajedničkoj izgradnji.
- Potvrda, broj UP 18-337/24-394/4 od 24.04.2024.godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/24-394/3 uplatili cijelokupni iznos utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 24-9777/5 od 26.04.2024. 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. 1378/1 K.O. Morinj.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-402/24-9055/2 od 25.04.2024.godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 25.04.2024.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 stuje broj 30-20-05-1020/1 od 19.03.2024.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-05-791/2022-7 od 29.04.2024.godine urađen od strane „DEMA“ doo iz Kotor.
- Saglasnost br 1031 od 15.03.2024.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ doo na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od Projektnog biroa "ARHIMAR" D.O.O. H.NOVI.
- Saobraćajna saglasnost UPI br 1606-341/24-405 od 08.03.2024.god. izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj na



projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane „ABS“ doo Podgorica 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 ("Sl.list CG"br.19/25), 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.

OBRADILA:

Jelena Saulačić master ing. arh.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Jelena Samardžić, dipl.pravnica



SEKRETAR

Jelena Francović, dipl.ing.pejz.arh.

DOSTAVLJENO:

1. Podnosiocu zahtjeva x3
2. Urbanističko-građevinskoj inspekciji
3. Sekretarijatu 03
4. Arhivi