



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 03-333/25-3222
Kotor, 02.03.2026.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca Knežević Mirjane i Potpara Vladimira, 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:

R J E Š E N J E

IZDAJE SE građevinska dozvola Knežević Mirjani i Potpara Vladimiru za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine kat.parc. 1955/1, 1955/2, 1954/2 i 1954/3, K.O. Dobrota I, u obuhvatu GUR-a, planska jedinica Dobrota, 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 **988.99 m²** (od toga podrum: **282.42 m²**), a bruto površina **1145.24 m²** (od toga podrum: **309.18 m²**). Ukupna postignuta zauzetost na lokaciji iznosi 396.10 m² (od toga novi objekat: 329.10 m², a postojeći objekat 67m²). Postojeći objekat br. 1 – porodična stambena zgrada na kat.parc. 1954/3 KO Dobrota I (list nepokretnosti broj 1692) zadržava se u postojećim gabaritima i isti nije predmet ove građevinske dozvole.

Radovi na izgradnji stambenog objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim revidovanim projektom urađenim od strane projektantske firme „**KOTOR ARH**“ d.o.o Kotor, ovjerenog 01.07.2025. 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 09-332/25-1686/2 od 01.08.2025. 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.

РНА ГОРВА - ОПБТ
1987

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 25.09.2025.godine Knežević Mirjana i Potpara Vladimir podnijeli su zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine kat. parc. 1955/1, 1955/2, 1954/2 i 1954/3, K.O. Dobrota I, u obuhvatu GUR-a, planska jedinica Dobrota, 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 01.07.2025.god. u 18:35:19, +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 23.01.2026.god. u 13:10:56, +01'00' 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 dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 09-332/25-1690/2 od 31.07.2025.god.
- Knjiga 2 – Glavni konzervatorski projekat br. KP 52-06/25 iz januara 2026.godine, ovjeren 23.01.2026.god. u 15:47:24, +01'00' 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 3 – Glavni građevinski projekat izrađen od strane **"STRUCTURARCH GROUP" d.o.o. Kotor**, ovjeren 04.02.2026.god. u 14:04:21, +01'00' 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 4 – Glavni projekat hidrotehničkih instalacija izrađen od strane **„KOTOR ARH“ d.o.o Kotor**, ovjeren 30.06.2025.god. u 15:34:35, +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 5 – Glavni projekat elektroenergetske instalacije – jaka struja izrađen od strane **"E PROJECT" d.o.o. Kotor**, ovjeren 15.06.2025.god. u 12:14:34, +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 6 – Glavni projekat elektroenergetske instalacije – slaba struja izrađen od strane **"E PROJECT" d.o.o. Kotor**, ovjeren 15.06.2025.god. u 12:15:14, +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 7 – Glavni projekat termotehničke instalacije (mašinske instalacije) izrađen od strane **"ENERGY TEAM" d.o.o. Podgorica**, ovjeren 02.06.2025.god. u 12:28:49, +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 8 – Projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane **„S&I PROJEKT“ d.o.o. Podgorica** ovjeren 21.06.2025.god. u 08:30:31, +02'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-2332/2 od 09.09.2025. i polisom osiguranja POL-00323442, 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 3242-06/25 od 18.06.2025. god. urađen od strane **„PAMING“ d.o.o. Podgorica**, ovjeren 19.06.2025.god. u 00:26:41, +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 – Plan zaštite na radu br. ZOP 2019-06/25 od 18.06.2025.god. urađen od strane „PAMING” d.o.o. Podgorica, ovjeren 19.06.2025.god. u 00:29:07, +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. 106/25 od 04.07.2025.god., ovjeren 25.07.2025.godine u 09:19:29, +02'00' od strane „A-TEAM” d.o.o. Kotor sa licencom broj UPI 09-332/25-1686/2 od 01.08.2025. 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 09-332/25-1685/2 od 31.07.2025.)
- 3. Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe dobijanja UTU i izgradnje objekta na lokaciji: katastarska parcela broj 1954/2, LN broj 1692, Opština Kotor, broj 18/06 od 18.06.2022. godine, urađen od strane „GEOTEHNIKA“ d.o.o. Bijelo Polje.
- 4. Projekat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe dobijanja UTU i izgradnje objekta na lokaciji: katastarska parcela broj 1954/2, LN broj 1692, Opština Kotor, broj 08/06 od 08.06.2022. godine, urađen od strane „GEOTEHNIKA“ d.o.o. Bijelo Polje. Predmetni elaborat i projekat odnose se na katastarsku parcelu broj 1954/2 KO Dobrota I, te ne obuhvataju cjelokupnu lokaciju za gradnju.
- 5. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/24-3354-3 od 24.03.2025.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor el. potpisano 10.03.2025.godine.
- 6. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/22-11491 od 15.06.2023.godine izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, 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 1135 m².

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronsku evidenciju katastra LN br. 262 – prepis od 28.01.2026.godine utvđeno je da se kat.parc. 1955/1 KO Dobrota I vodi kao

njiva 3. klase u površini od 290 m², kat.parc. 1955/2 KO Dobrota I se vodi kao pašnjak 3. klase u površini od 275 m², u vlasništvu Knežević Mirjane, sa zabilježbom prava službenosti (Pravo službenosti prilaza i prolaza, kako pješke tako i svim putničkim automobilima i teretnim vozilima preko kat. parcele broj 1954/2 kao poslužnog dobra u korist kat. parcele broj 1954/1 kao povlasnog dobra).



- Uvidom u elektronsku evidenciju katastra LN br. 1692 – prepis od 28.01.2026.godine evidentiran je objekat br. 1 gabaritne površine 67 m² na kat.parc. 1954/3 KO Dobrota I, dok se preostali dio iste parcele, površine 203 m², vodi kao dvorište, a kat.parc. 1954/2 KO Dobrota I se vodi kao erozijalni materijalni rov u površini od 300 m², u vlasništvu Potpara Vladimira, bez tereta i ograničenja.
- Potvrda, broj UP 18-334/26-331/5 od 10.02.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-334/26-331/3 uplatili dio iznosa utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 26-6142/5 od 04.02.2026.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. 1955/1, 1955/2, 1954/2 i 1954/3, K.O. Dobrota I.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-403/26-1962/2 od 10.02.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 04.02.2026.godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja.
- Vodna saglasnost br. 1604-319/25-4345 od 22.12.2025.godgodine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake stuje broj 30-20-05-6112/1 od 12.01.2026.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-05-636/2022-7 od 28.01.2026.godine urađen od strane „AVM Architects“ d.o.o. iz Podgorice.
- Saglasnost br. 4793/1 od 23.12.2025.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od Projektnog biroa "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor.
- Saobraćajna saglasnost UP/I br. 1606-341/25-4344 od 16.12.2025.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-236/26-1706/2 od 05.02.2026.godine na mjere zaštite predviđene Elaboratom zaštite od požara, izrađenim od strane „PAMING“ d.o.o. Podgorica.
- Pozitivno mišljenje Glavnog gradskog arhitekta, broj: UPI-10-333/25-3222-1 od 30.01.2026.god. na izmjenjeni glavni projekat arhitekture.

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.

UPUTSTVO 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 Samardžić, dipl.pravnica

