



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 03-333/25-4009  
Kotor, 16.03.2026.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca privrednog društva „Shuli“ d.o.o. i Kapetanović Šaka, 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 privrednom društvu „Shuli“ d.o.o. i Kapetanović Šaku za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine kat.parc. 1687 i 1689 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 **788.68 m<sup>2</sup> (od toga podrum: 265.18 m<sup>2</sup>)**, a bruto površina **927.99 m<sup>2</sup> (od toga podrum: 295.78 m<sup>2</sup>)**. Ukupna postignuta zauzetost na lokaciji iznosi 225.89 m<sup>2</sup>.

Radovi na izgradnji stambenog objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim revidovanim projektom urađenim od strane projektantske firme „**VTC**“ d.o.o. **Herceg Novi**, ovjerenim 18.11.2025. godine, sa licencom br. UPI 09-332/25-3956/2 od 06.11.2025. godine i polisom osiguranja ODG007311, izdatom od strane Lovćen osiguranja, i revidovanim od strane „**ALL-ING**“ d.o.o. **Kotor** sa licencom broj UPI 09-332/25-2537/2 od 24.07.2025. godine i polisom osiguranja 6-53527, izdatom od strane UNIQA 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 inspektorju 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,

CRNA GORA - OPS  
128 07/06/2017  
17:45

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 dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora.

## Obrazloženje

Dana 28.11.2025.godine privredno društvo „Shuli“ d.o.o. i Šako Kapetanović su podnijeli zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 1687 i 1689 K.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:

1. Glavni projekat stambenog objekata u elektronskoj formi urađen od strane „**VTC**“ d.o.o. Herceg Novi za koji je imenovan kao vodeći projektant Vasiljević Vido, master inž.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-4008/2 od 03.10.2025.god., sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:
  - Knjiga 0a – opšta dokumentacija izrađena od strane „**VTC**“ d.o.o. Herceg Novi, ovjerena 18.11.2025.god. u 14:01:30, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-3956/2 od 06.11.2025. godine i polisom osiguranja ODG007311, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koju je imenovan kao odgovorni projektant Vasiljević Vido, master inž.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-4008/2 od 03.10.2025.god.
  - Knjiga 0b – Projekat zaštite od požara br.1011/25, urađen od strane „**PREV&ING**“ d.o.o. Podgorica, ovjeren 08.11.2025.god. u 12:19:35, +01'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-4468/2 od 11.09.2025.god. i polisom osiguranja ODG006109, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant dr Batrić Milanović dipl.inž.el., sa licencom br. UPI 16-332/24-325/2 od 12.03.2024.god.
  - Knjiga 1 – Glavni projekat arhitekture izrađen od strane „**VTC**“ d.o.o. Herceg Novi, ovjerena 04.02.2026.god. u 15:47:41, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-3956/2 od 06.11.2025. godine i polisom osiguranja ODG007311, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koju je imenovan kao odgovorni projektant Vasiljević Vido, master inž.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-4008/2 od 03.10.2025.god.
  - Knjiga 2a – Glavni građevinski projekat izrađen od strane „**MIGRANS**“ d.o.o. Herceg Novi, ovjeren 10.11.2025.god. u 17:08:23, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-5106/2 od 25.11.2025.god. i polisom osiguranja ODG007380, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koju je imenovana kao




odgovorni projektant Milenko Mlađen, dipl.ing.građ., sa licencom br. UPI 09-332/25-6346/2 od 25.11.2025.god.



- Knjiga 2b – Glavni projekat hidrotehničke infrastrukture izrađen od strane „VTC“ d.o.o. Herceg Novi, ovjerena 04.02.2026.god. u 15:46:55, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-3956/2 od 06.11.2025. godine i polisom osiguranja ODG007311, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koju je imenovan kao odgovorni projektant Vasiljević Vido, master inž.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-4008/2 od 03.10.2025.god.
  - Knjiga 3a – Glavni projekat električnih instalacija izrađen od strane „MONTECONTROL“ d.o.o. Podgorica, ovjeren 17.11.2025.god. u 09:50:09, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-4794/2 od 19.09.2025.god. i polisom osiguranja ODG006674, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Nikola Radović, dipl.inž.el.,sa licencom br. UPI 09-332/25-880/2 od 13.06.2025.god.
  - Knjiga 3b – Glavni projekat elektronskih komunikacionih mreža izrađen od strane „NIDE PROJECT“ d.o.o., Tuzi, ovjeren 03.11.2025.god. u 11:22:27, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-3553/2 od 01.10.2025.god. i polisom osiguranja POL-00294022, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Edin Čatović, dipl.inž.el.,sa licencom br. UPI 09-332/25-889/2 od 02.06.2025.god.
  - Knjiga 4 – Glavni projekat saobraćajne signalizacije i opreme, izrađen od strane „S&I PROJEKT“ d.o.o. Podgorica, ovjeren 26.10.2025.god. u 12:45:03, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-2332/1 od 09.09.2025. godine i polisom osiguranja POL-00277878, izdatom od strane Sava osiguranja, za koju je imenovan kao odgovorni projektant Ivan Čalić, dipl.inž.saob. sa licencom br. UPI 09-332/25-2334/2 od 08.09.2025.god.
  - Knjiga 5 – Konzervatorski projekat broj KP 94-10/25, izrađen od strane „AVM ARCHITECT“ d.o.o. Podgorica, ovjeren 04.02.2026.god. u 13:41:35, +01'00', sa licencom br. UPI-13-041/21-2540/4 od 24.02.2022.god. i polisom osiguranja ODG006963, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Andrija Vuksanović spec.sci.arh. – konzervator, sa konzervatorskom licencom br. UPI-13-041/23-363/5 od 26.05.2025. god.
2. Proračun toplotne zaštite za objekat, izrađen od strane „VTC“ d.o.o. Herceg Novi, ovjeren 18.11.2026.god. u 14:00:12, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-3956/2 od 06.11.2025. godine i polisom osiguranja ODG007311, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koju je imenovan kao odgovorni projektant Vasiljević Vido, master inž.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-4008/2 od 03.10.2025.god.



- 
3. Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izgradnje stambenog objekta (SMG) na lokaciji: katastarske parcele broj 1687 i 1689 KO Dobrota I, u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor, broj 31/10 od 31.10.2025.god., izrađen od strane „GEOTEHNIKA“ d.o.o. Bijelo Polje.
  4. Projekat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izgradnje stambenog objekta (SMG) na lokaciji: katastarske parcele broj 1687 i 1689 KO Dobrota I, u obuhvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor, broj 24/10 od 24.10.2025.god., izrađen od strane „GEOTEHNIKA“ d.o.o. Bijelo Polje.
  5. Konačni izvještaj revizije br. 330/25 od 20.11.2025.god, ovjeren 26.11.2025.godine u 14:16:23, +01'00' od strane „ALL-ING“ d.o.o. Kotor sa licencom broj UPI 09-332/25-2537/2 od 24.07.2025. godine i polisom osiguranja 6-53527, izdatom od strane UNIQA osiguranja. Glavni Revizor koji je rukovodio cjelokupnom revizijom - Aleksandra Vučković Otašević, dipl.inž.građ. (Licenca br. UPI 09-332/25-2529/2 od 18.07.2025.)
  6. Projekat rušenja, izrađen od strane „VTC“ d.o.o. Herceg Novi, ovjeren 18.11.2026.god. u 13:56:08, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-3956/2 od 06.11.2025. godine i polisom osiguranja ODG007311, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koju je imenovan kao odgovorni projektant Vasiljević Vido, master inž.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-4008/2 od 03.10.2025.god
  7. Saglasnost za građenje objekta na udaljenosti bližoj od propisane, broj UZZ 371/2025 od 02.06.2025. godine, davalac saglasnosti Kapetanović Šako, vlasnik kat. parc. br. 1688/2 KO Dobrota I, ovjerena od strane notara Knežević Verice iz Kotora
  8. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/25-2059-3 od 09.10.2025.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme „VTC“ d.o.o. Herceg Novi, el. potpisano 31.08.2025.godine u 23:21:14, +02'00'.
  9. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/24-25047 od 20.01.2025.godine, izdatim 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 647 m<sup>2</sup>.

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronsku evidenciju katastra LN br. 457 – izvod od 09.03.2026.godine, na kat.parc. 1687 KO Dobrota I evidentirani su objekat broj 1 – porodična stambena zgrada gabaritne površine 62 m<sup>2</sup> i objekat broj 2 – pomoćna zgrada, gabaritne površine 35 m<sup>2</sup>, dok se ostatak katastarske parcele vodi kao dvorište površine 297 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Kapetanović Šaka, sa

ANAGOR  
1997

zabilježbom ugovora o zajedničkoj gradnji sačinjenog u formi notarskog zapisa UZZ br. 997/2023 od 27.12.2023.god notara Knežević Verice iz Kotora, zaključenog između Kapetanović Šaka kao investitora i "Shuli" doo Kotor kao suinvestitora. Budući da je planirana izgradnja novog objekta, postojeći objekti se uklanjaju u skladu sa članovima 69 i 70 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25, 92/25 i 160/25).

Uvidom u elektronsku evidenciju katastra LN br. 2419 – izvod od 09.03.2026.godine, utvrđeno je da se kat.parc. 1689 KO Dobrota I vodi kao pašnjak 2.klase, površine 253 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Kapetanović Šaka, sa zabilježbom Aneksa 1 Ugovora o zajedničkoj gradnji za kp 1689, LN 457 KO Dobrota I, evidentiranom u dijelu „Podaci o aktivnim zahtjevima“.

- Potvrda, broj UP 18-337/26-615/5 od 06.03.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/26-615/3 uplatio 30% utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 26-944/7 od 10.03.2026.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. 1687 i 1689 K.O. Dobrota I.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-403/26-4608/2 od 12.03.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 12.03.2026.godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja.
- Vodna saglasnost br. 1604-319/26-87 od 20.01.2026.god. izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake stuje broj 30-20-05-698/1 od 26.02.2026.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-05-1177/2024-9 od 19.02.2026.godine urađen od strane „AVM ARCHITECT“ d.o.o. Podgorica.
- Saglasnost br. 02-20-468/1 od 18.02.2026.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 „VTC“ d.o.o. Herceg Novi.
- Saobraćajna saglasnost UP/I br. 1606-341/26-86 od 20.01.2026.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-236/26-3660/2 od 26.02.2026.godine, na mjere zaštite od požara predviđene elaboratom zaštite od požara, izrađenim od strane „PREV&ING” d.o.o. Podgorica.
- Pozitivno mišljenje Glavnog gradskog arhitekta, broj: UPI-10-333/26-616-2 od 26.02.2026.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*



**SEKRETAR**

*Jelena Franić dipl.ing.pejz.arh.*