



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 03-333/25-2697  
Kotor, 10.03.2026.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca „ASFALT BETON GRADNJA“ doo Podgorica i „ĐURKOVIĆ“ doo Nikšić, 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** građevinska dozvola „ASFALT BETON GRADNJA“ doo Podgorica i „ĐURKOVIĆ“ doo Nikšić, za izgradnju dva stambena objekata na lokaciji koju čine kat.parc. 248/2 i 249/2 K.O.Orahovac I, u zahvatu PUP-a Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost objekata prema dostavljenom projektu je Po+P+1+Ps s tim da je planiran bazen na posljednjoj povučenoj etaži. Ukupna netto površina objekta prema projektu iznosi **1444.52m<sup>2</sup>** (PPo = 433. 44m<sup>2</sup> + nadzemene etaže P=1011,08 m<sup>2</sup>) , a bruto površina **1667.32m<sup>2</sup>** (Po = 482.36m<sup>2</sup> + nadzemene etaže 1184,96m<sup>2</sup> ), ukupna površina pod objektom iznosi 414.40m<sup>2</sup>, dok je ostvareni procenat zelenila na lokaciji 37.48%, odnosno 483.84 m<sup>2</sup>.

Radovi na izgradnji objekata biće izvedeni u skladu sa Glavnim revidovanim projektom, urađenim od strane projektantske firme „**SMART STUDIO“ d.o.o. Podgorica br 06/25** iz avgusta 2025.godine (sa licencom br UPI 09-332/25-137/2 od 25.02.2025.godine i polisom osiguranja ODG006091 - izdata od strane Lovćen osiguranja) i revidovanog od strane „**Marting project“ d.o.o. iz Podgorice** u avgustu 2025.godine, 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.

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,

11  
VA  
GOA - Up  
1/1/1971  
1/1/1971



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 08.08.2025.godine investitori „ASFALT BETON GRADNJA“ doo Podgorica i „ĐURKOVIĆ“ doo Nikšić su podnijeli zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju dva stambena objekta na lokaciji koju čine kat. parc. 248/2 i 249/2 K.O. Orahovac I, PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

***Revidovani glavni projekat se razlikuje od idejnog rješenja na koju je data saglasnost od gl.gradskog arhitekta u pogledu ogradnih / potpornih zidova koji su bili planirani da se grade na granici lokacije ili na udaljenosti manjoj od 3m zbog nemogućnosti pribavljanja saglasnosti vlasnika susjednih parcela. S tim u vezi ustanovljeno je da isti nisu neophodni pa su i ukinuti u ovom glanom revidovanom projektu za koji se izdaje ova građevinska dozvola.***

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:

1. Glavni revidovani projekat stambenog objekta u elektronskoj formi urađen od strane projektantske firme **„SMART STUDIO“ d.o.o. Podgorica** za koji je imenovan vodeći projektant **Marko Bešović, spec.sci.arh.** sa licencom br. UPI 107/7-937/2 od 27.03.2018.godine sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:
  - Knjiga 0 – opšta dokumentacija izrađena i ovjerena 26.08.2025.god 12:33:20, +02'00' od strane **„SMART STUDIO“ d.o.o. Podgorica** sa licencom br UPI 09-332/25-137/2 od 25.02.2025.godine i polisom osiguranja ODG006091 - izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant **Marko Bešović, spec.sci.arh.** sa licencom br. UPI 107/7-937/2 od 27.03.2018.godine.
  - Knjiga 1 – Arhitektonski revidovani projekat izrađen i ovjeren 26.01.2026.godine 15:38:54, +01'00' od strane **„SMART STUDIO“ d.o.o. Podgorica** sa licencom br UPI 09-332/25-137/2 od 25.02.2025.godine i polisom osiguranja ODG006091 - izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant **Marko Bešović, spec.sci.arh.** sa licencom br. UPI 107/7-937/2 od 27.03.2018.godine.
  - Knjiga 2 – Glavni revidovani projekat konstrukcije izrađen i ovjeren 05.06.2025.godine 15:27:43, +02'00' od strane **„FOCUS PROJECT“ d.o.o. Podgorica**, sa licencom br UPI 072/7-95/1 od 10.05.2021.god sa polisom osiguranja br. ODG 006631 izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je

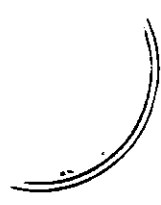




imenovan odgovorni projektant **Ozren Čekić, dipl. Ing. građ.** sa licencom br. UPI-09-332/25-934/2 od 23.06.2025.godine.

- Knjiga 3 – Glavni revidovani projekat hidrotehničkih instalacija izrađen i ovjeren 26.06.2025.godine 16:02:14, +02'00' od strane „**MONTE MEP d.o.o. Podgorica**“ sa licencom br. UPI 16-332/24-1548/2 od 18.10.2024.godine i polisom osiguranja POL – 00272089 izdata od strane Sava osiguranja za koji je imenovan Despotović Miloš dipl.ing.građ. kao odgovorni projektant sa licencom br. UPI 107/7-789/2 od 16.12.2019.godine.
- Knjiga 4 – Elektrotehnički projekat (jaka struja) izrađen i ovjeren 11.07.2025.god 14:25:47, +02'00' od strane **D.O.O. INTECON Podgorica**, sa licencom br. UPI 107/7-273/24 od 24.03.2022.godine, sa polisom osiguranja br. ODG-006551 izdata od strane Lovćen osigruanja, za koju je imenovan odgovorni projektant **Nikola Pešić spec.sci.el.** sa licencom br. 12-332/22-94/2 od 18.02.2022.godine.
- Knjiga 5 – Elektrotehnički projekat (slaba struja) izrađen i ovjeren 11.07.2025.godine 14:24:38, +02'00' od **D.O.O. INTECON Podgorica**, sa licencom br. UPI 107/7-273/24 od 24.03.2022.godine, sa polisom osiguranja br. ODG-006551 izdata od strane Lovćen osigruanja, za koju je imenovan odgovorni projektant **Petar Bošković spec.sci.el.** sa licencom br. UPI 105/2175-56/2 od 12.01.2018.godine.
- Knjiga 6 – Mašinski projekat odimljavanja i ventilacije garaže izrađen i ovjeren 16.07.2025.godine 09:09:03, +02'00' od strane „**PRO TERMO d.o.o. Podgorica**“ sa licencom br. UPI 072/7-64/7 od 21.03.2023.godine, sa polisom osiguranja br. 7767155 od strane Generali osigruanja, za koju je imenovan odgovorni projektant **Ivan Burzanović, spec. sci. maš.** sa licencom br. UPI 107/7-1864/2 od 25.06.2018.godine.
- Knjiga 7 – Projekat saobraćajne signalizacije izrađen i ovjeren 31.07.2025.godine 15:05:54, +02'00' od strane „**S&I PROJEKT d.o.o. Podgorica**“ sa polisom osiguranja br. POL - 00277878 izdata od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan odgovorni inženjer Ivan Čalić dipl.inž. saobr. licenca br. 342/20-04-6876/2 od 13.10.2020.god.
- Knjiga 8 – Projekat zaštite od požara br **3474-07/25 od 28. 07. 2025. god.** izrađen i ovjeren 19.02.2026.godine u 11:47:16, +01'00' od strane „**PAMING**“ doo Podgorica sa sa licencom br. UPI-14-332/23-692/2 od 07.06.2023.god i polisom osiguranja POL-00292552 izatom od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Ivan N. Čuković spec.sci.mašinstva, zaštite od požara i zaštite na radu sa licencom br UPI 107/7-1996/2 od 07.05.2018.god.



- 
- Knjiga 9 – Konzervatorski projekat broj KP- 66-07/25 urađen i ovjeren 04.08.2025.godine 08:42:28, +02'00' od strane „AVM architects d.o.o.“ Podgorica sa UPI-13-041/21-2540/4 od 24.02.2022. god sa polisom osiguranja br. odg 004616 izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Andrija Vuksanović Spec.Sci.arh – konzervator br. konzervatorske licence: 01-3063/5 od 27.12.2018.
  - Knjiga 10 – Elaborat energetske efikasnosti izrađen i ovjeren 12.01.2026.godine 14:26:02, +01'00' od strane „**SMART STUDIO**“ d.o.o. **Podgorica** sa licencom br UPI 09-332/25-137/2 od 25.02.2025.godine i polisom osiguranja ODG006091 - izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant Marko Bešović, spec.sci.arh. sa licencom br. UPI 107/7-937/2 od 27.03.2018.godine.
  - Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena br. 24/07 od 24.07.2025. godine za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izgradnje stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 248/2 i 249/2 K.O. Orahovac I, u obuhvatu PUP-A OPŠTINE KOTOR urađen od strane D.O.O. Geotehnika – Bijelo Polje sa licencom br. 04-304/25-420/3 od 12.03.2025.godine, glavni ing Šućur Milovan, dipl.inž.geol.
  - Projekat detaljnih geotehničkih istraživanja terena br. 16/07 od 16.07.2025. za potrebe izgradnje stambenog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 248/2 i 249/2 K.O. Orahovac I, u obuhvatu PUP-A OPŠTINE KOTOR urađen od strane D.O.O. Geotehnika – Bijelo Polje sa licencom br. 04-304/25-420/3 od 12.03.2025.godine, glavni ing Šućur Milovan, dipl.inž.geol.
  - 2. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/25-686-8 od 31.07.2025.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme „**SMART STUDIO**“ d.o.o. **Podgorica** el ovjereno 30.07.2025.godine u 15:29:50 +02'00'.
  - 3. Prema dostavljenim UT uslovima br.03-333/21-21031 izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje od 20.12.2024.godine za lokaciju koju čine kat. 248/2 i 249/2 KO Orahovac I, u odmaku 100-1000m – naselje N, propisana je maksimalna spratnost objekata P+1+Pk (P+1+Ps) tj maksimalno 3 vidljive teže računajući i suteran uz mogućnost formiranja podrumskje etaže, dok predviđeni koeficijenti iznose 0,35 (zauzetost) i 1 (izgrađenost) što znači da je moguće formirati objekta ukupno maksimalne bruto građevinske površine od 1291m<sup>2</sup>. Za predmetnu lokaciju je rađena i dobijena pozitivna HIA studia.
  - 4. Konačni izvještaj revizije br 15/25 od 04.08.2025.godine urađen od **MARTING PROJECT** d.o.o. Podgorica, licenca broj; UPI 12-332/22-985/2, od 26.10.2022. god. Sa polisom osiguranja ODG005944 Glavni Revizor koji je rukovodio cjelokupnom revizijom glavnog projekta **Srdan Pavićević spec.sci arh.** licenca br. lic.br. UPI 072/7-517/3, od 15.10.2020. god.







5. Ugovor o kupoprodaji sačinjen između „Donković“ doo Kotor kao prodavca i „Asfalt beton gradnja“ doo Podgorica i „Đurković“ doo Nikšić kao kupca I i II, UZZ broj 88/2025 sačinjen dana 21.01.2025.godine ovjeren od strane Notara Branke Kaščelan iz Kotora.

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronsku evidenciju Upreve za nekretnine od 29.01.2026 godine LN br 415 – kat. parc. 248/2 K.O. Orahovac I se vodi kao šuma 2. klase u površini od 815m<sup>2</sup>, a kat. parc. 248/2 K.O. Orahovac I se vodi kao livada 2, klase u površini od 476m<sup>2</sup> u vlasništvu „Asfalt beton gradnje“ doo Podgorica i „Đurković“ doo Nikšić u ovimu prava 1/2 , bez tereta i ograničenja.
- Potvrda, broj UP 18-337/25-3415/4 od 04.02.2026.godine izdata od strane **Sekretarijata za investicije** kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/25-3415/4 od 28.01.2026 .godine uplatili cjelokupni iznos utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 25-5043/6 od 31.12.2025. 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. 0403-403/26-3087/2 od 20.02.2026. godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 30.12.2025.godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja
- Vodna saglasnost br. 1604-319/25-3413 od 09.10.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj 30-20-05-4980/1 od 17.10.2025.godine od strane CEDIS-a.
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekata br. UP/I-05-13/2022-27 od 11.12.2025.godine urađen od strane „AVM Architects“ doo iz Podgorice.
- Saglasnost br 3834/1 od 16.10.2025.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ doo na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od strane biroa „MONTE MEP“ doo Podgorica.



1/25/50



- Rješenje br UP/I Br 1606-341/25-3414 od 16.10.2025.godine kojim je data Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj na glavni revidovani projekat saobraćajne signalizacije za izgradnju objekata stambene namjene ovjeren od „S&I Group“ doo Podgorica i revidovan od strane „ABS“ doo iz Podgorice.
- Saglasnost br. 13-UP-I-236/261701/1 od 05.03.2026. godine u pogledu zaštite od požara i eksplozija izdata od strane Ministarstva Unutrašnjih Poslova na revidovanu tehničku dokumentaciju – Projekat zaštite od požara za izgradnju stambenog objekta.

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 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.

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**  
*Jelena Saulačić master ing. arh.*

**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**  
*Jelena Samardžić, dipl.pravnica*

**SEKRETAR**  
*Jelena Franović dipl.ing.pejz.arh.*