



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 03-333/25-4114
Kotor, 02.09.2026.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca Šundek Darka, na osnovu člana 32 i člana 34 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.19/25, 92/25, 160/25, 114/26) i člana 18 ZUP-a ("Sl. list CG" br.056/14, 020/15, 040/16, 037/17) donosi:

RJEŠENJE

IZDAJE SE građevinska dozvola Šundek Darku za izgradnju kolektivnog stambenog objekta, na lokaciji koju čine kat.parc. 369/1, 370/3 i 370/4 K.O. Sutvara, planska jedinica Sutvara, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost stambenog objekta, prema dostavljenoj tehničkoj dokumentaciji, iznosi Po+P+1+Ps. Ukupna neto površina objekta iznosi **844.78 m²**, od čega površina podruma iznosi **158.71 m²**, dok ukupna bruto površina objekta iznosi **1006.91 m²**, od čega površina podruma iznosi **188.15 m²**. Ukupna ostvarena zauzetost na lokaciji iznosi **293.01 m²**.

Radovi na izgradnji stambenog objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim revidovanim projektom urađenim od strane projektantske firme „**MASSIV ARCHITECTURE AND DESIGN**“ d.o.o. Podgorica, sa licencom br. UPI 09-332/25-6633/2 od 27.02.2026. godine i polisom osiguranja br. ODG007841, izdatom od strane Lovćen osiguranja, i revidovanim od strane „**ARHITEKTONSKI STUDIO ATRIUM**“ d.o.o. Podgorica, sa licencom broj UPI 09-332/25-5940/2 od 20.11.2025.godine i polisom osiguranja br. POL-000321393, 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 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, 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 04.12.2025.godine Šundek Darko podnio je zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju kolektivnog stambenog objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 369/1, 370/3 i 370/4 K.O. Sutvara, planska jedinica Sutvara, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:

1. Glavni revidovani projekat kolektivnog stambenog objekta u elektronskoj formi urađen od strane projektantske firme „**MASSIV ARCHITECTURE AND DESIGN**“ d.o.o. Podgorica, za koji je imenovan kao vodeći projektant Matija Vuković spec.sci.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-1761/2 od 01.08.2025.godine, sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:
 - Knjiga 1 – Opšta dokumentacija izrađena od strane „**MASSIV ARCHITECTURE AND DESIGN**“ d.o.o. Podgorica, ovjeren 22.04.2026.god. u 16:15:13, +01'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-6633/2 od 27.02.2026. godine i polisom osiguranja br. ODG007841, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koju je imenovan kao vodeći projektant Matija Vuković spec.sci.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-1761/2 od 01.08.2025.godine.
 - Knjiga 2.1 – Glavni projekat arhitekture izrađen od strane „**MASSIV ARCHITECTURE AND DESIGN**“ d.o.o. Podgorica, ovjeren 22.04.2026.god. u 15:17:48, +02'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-6633/2 od 27.02.2026. godine i polisom osiguranja br. ODG007841, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koji je imenovan kao vodeći projektant Matija Vuković spec.sci.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-1761/2 od 01.08.2025.godine.
 - Knjiga 2.2.1 – Glavni projekat građevinske konstrukcije izrađen od strane „**ARHINGINŽENJERING**“ d.o.o. Bijelo Polje, ovjeren 05.11.2025.god. u 21:06:34, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-2704/2 od 25.09.2025. godine i polisom osiguranja br. 6-51682, izdatom od strane UNIQA osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Ednan Abdić, dipl.inž.građ., sa licencom br. UPI 09-332/25-6353/2 od 30.12.2025.godine.





- Knjiga 2.2.2 – Glavni projekat hidrotehničkih instalacija izrađen od strane „**VIGORIS ECOTECH**“ d.o.o. **Podgorica**, ovjeren 05.03.2026.god. u 14:35:36, +01'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-4007/3 od 01.10.2025. godine, sa polisom osiguranja br. POL-00286851, izdatom od strane Sava osiguranja i polisom osiguranja br. 6-54759, izdatom od strane UNIQA osiguranja, za koji je imenovan kao vodeći projektant Siniša Višnjić, MSc građ., sa licencom br. UPI 09-332/25-2195/2 od 25.07.2025.godine.
- Knjiga 2.2.3 – Projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane „**S&I PROJEKT**“ d.o.o. **Podgorica**, ovjeren 24.01.2026.god. u 12:17:07, +01'00', sa licencom UPI 09-332/25-2332/2 od 09.09.2025.godine, i sa polisom osiguranja br. POL-00323442, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Ivan Čalić, dipl.inž.saob., sa licencom br. UPI 09-332/25-2334/2 od 08.09.2025.godine.
- Knjiga 2.3.1 – Glavni projekat elektro-energetske instalacije izrađen od strane „**ENPROING**“ d.o.o. **Podgorica**, ovjeren 08.07.2026.god. u 14:34:17, +02'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-2254/2 od 02.09.2025.godine, i polisom osiguranja br. POL-00299202, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Slobodan Marković, dipl.inž.el., sa licencom br. UPI 09-332/25-2255/2 od 22.08.2025.godine.
- Knjiga 2.3.2 – Glavni projekat elektronskih komunikacionih mreža izrađen od strane „**ENPROING**“ d.o.o. **Podgorica**, ovjeren 03.07.2026.god. u 14:31:37, +02'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-2254/2 od 02.09.2025.godine, i polisom osiguranja br. POL-00299202, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Jelena Đurović, dipl.inž.el., sa licencom br. UPI 09-332/25-2228/2 od 01.09.2025.godine.
- Knjiga 2.3.3 – Glavni projekat fotonaponske elektrane izrađen od strane „**LARS FIRE**“ d.o.o. **Podgorica**, ovjeren 08.07.2026.god. u 14:01:57, +02'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-6561/2 od 05.12.2025.godine, i polisom osiguranja br. POL-00308419, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Luka Kostić mast.inž.el., sa licencom br. UPI 09-332/25- 6495/2 od 01.12.2025.godine.
- Knjiga 2.4.1 – Elaborat zaštite od požara, urađen od strane „**MMK CONTROL**“ d.o.o. **Bar**, sa licencom br. UPI 09-332/25-751/2 od 06.06.2025.godine, i sa polisom osiguranja br. POL-00316212, izdatom od strane Sava osiguranja, ovjeren 31.10.2025.god. u 12:49:32, +01'00', za koji je imenovan odgovorni inženjer Miroslav Jaredić, spec.sci.maš. i zop-a., sa licencom br. UPI 09-332/25-747/4 od 29.12.2025.godine.
- Knjiga 2.4.2 – Elaborat zaštite na radu, urađen od strane „**MMK CONTROL**“ d.o.o. **Bar**, sa licencom br. UPI 09-332/25-751/2 od 06.06.2025.godine, i sa

polisom osiguranja br. POL-00316212, izdatom od strane Sava osiguranja, ovjeren 31.10.2025.god. u 12:49:53, +01'00', za koji je imenovan odgovorni inženjer Miroslav Jaredić, spec.sci.maš. i zop-a., sa licencom br. UPI 09-332/25-747/4 od 29.12.2025.godine.



- Knjiga 2.4.3 – Elaborat energetske efikasnosti, urađen od strane „**BATES**“ d.o.o. Podgorica, sa ovlašćenjem za vršenje energetskih pregleda zgrada broj 01-013 od 20.01.2017.god. i sa polisom osiguranja br. POL-00318280, izdatom od strane Sava osiguranja, ovjeren 28.10.2025.god. u 08:48:08, +01'00', za koji je imenovan odgovorni inženjer Jelena Rajković dipl.ing.građ., sa licencom br. UPI 09-332/25-4984/2 od 10.11.2025.godine.
 - Knjiga 2.4.4 – Glavni konzervatorski projekat broj 31/25 od decembra 2025.godine, ovjeren 27.02.2026.god. u 09:53:19, +01'00' od strane „**RESTART ING**“ d.o.o. Budva, sa br. konzervatorske licence UPI 01-230/3 od 05.12.2019.godine i polisom osiguranja br. 6-53051, izdatom od strane UNIQA osiguranja, za koji je imenovan odgovorni inženjer Gordana Ražnatović, dipl.inž.arh. – konzervator, sa br. konzervatorske licence 01-414 od 08.02.2016.godine.
2. Konačni izvještaj revizije br. KSEL_GP_REV_002 od marta 2026.godine, ovjeren 10.07.2026.godine u 10:33:25, +02'00' od strane „**ARHITEKTONSKI STUDIO ATRIUM**“ d.o.o. Podgorica, sa licencom broj UPI 09-332/25-5940/2 od 20.11.2025.godine i polisom osiguranja br. POL-000321393, izdatom od strane Sava osiguranja. Glavni Revizor koji je rukovodio cjelokupnom revizijom – Darko Stefanović, dipl. inž. arh. (Licenca br. UPI 09-332/25-1765/2 od 07.08.2025.god.).
 3. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/25-577-3 od 07.07.2025.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme „**MASSIV Architecture and Design**“ d.o.o. Podgorica, el. potpisano 25.06.2025.godine u 14:22:47, +02'00'.
 4. Urbanističko-tehnički uslovi br. 03-333/24-20603 od 09.01.2025. godine, izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, za lokaciju namjene „Naselje“ – N, koja se nalazi u odmaku 1000 m+, sa koeficijentima za stanovanje: 0.3 – indeks zauzetost i 0.8 – indeks izgrađenost, kao i maksimalna spratnost od tri vidljive etaže P+1+Pk, uz mogućnost formiranja podrumskih etaža.
 5. Ugovor o ustanovljenju prava stalne stvarne službenosti prolaza, zaključen između Martinović Nade, vlasnice poslužnog dobra, i Šundek Darka, vlasnika povlasnog dobra, UZZ br. 64/2025, ovjeren od strane notara Milice Moštrokol, u Kotoru, dana 07.03.2025. godine.



- 
6. Saglasnost UZZ br. 357/2024, kojom Antonović Aleksandar, kao suvlasnik parcele 359/1 KO Sutvara, izjavljuje da je saglasan da Šundek Darko može steći pravo svojine građenjem u okviru koeficijenta zauzetosti i koeficijenta izgrađenosti, kao i na udaljenosti manjoj od tri metra, ali ne manjoj od dva metra od granice njegove parcele, na način predviđen Idejnim rješenjem investitora, ovjerena od strane notara Milice Moštrokol u Kotoru, dana 19.12.2024. godine.
 7. Saglasnost UOP-P:239-2025, kojom Antonović Miloš, kao suvlasnik parcele 359/1 KO Sutvara, izjavljuje da je saglasan da Šundek Darko može steći pravo svojine građenjem u okviru koeficijenta zauzetosti i koeficijenta izgrađenosti, kao i na udaljenosti manjoj od tri metra, ali ne manjoj od dva metra od granice njegove parcele, na način predviđen Idejnim rješenjem investitora, ovjerena od strane javnog bilježnika Gordane Jovanović u Beogradu, dana 14.01.2025. godine.

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sljedeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronsku evidenciju katastra nepokretnosti, u List nepokretnosti br. 251 – izvod od 02.09.2026. godine, utvrđeno je da se katastarska parcela br. 369/1 KO Sutvara vodi kao šume 3. klase, površine 946 m², u vlasništvu Šundek Darka, bez tereta i ograničenja. Uvidom u elektronsku evidenciju katastra nepokretnosti, u List nepokretnosti br. 487 – prepis od 31.08.2026. godine, utvrđeno je da se katastarske parcele br. 370/3 i 370/4 KO Sutvara vode kao pašnjak 3. klase, i to kat. parc. br. 370/3 površine 91 m² i kat. parc. br. 370/4 površine 31 m², u vlasništvu Šundek Darka, bez tereta i ograničenja.
- Potvrda, broj UP 18-337/26-2817/4 od 25.08.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/26-2817/3 uplatio cjelokupni iznos utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 26-1698/5 od 13.08.2026.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 stambenog objekta.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-402/26-18500/2 od 28.08.2026. godine, izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije Opštine Kotor, kojom se potvrđuje da je dana 12.08.2026.godine uplaćen pripadajući dio naknade u iznosu od 20%, u skladu sa Zakonom o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja.
- Vodna saglasnost br. 1604-319/26-1108 od 06.04.2026. godine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake stuje broj 30-20-05-3328/1 od 29.07.2026.godine od strane CEDIS-a.

CRNA
GORA
P.



- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekta br. UP/I-05-678/2023-8 od 21.07.2026.godine, urađen od strane „RESTARTING“ d.o.o. Budva.
- Saglasnost br. 02-20-1109/1 od 08.04.2026.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od Projektnog biroa „VIGORIS ECOTECH“ d.o.o. Podgorica.
- Saobraćajna saglasnost UP/I br. 03/01-4031/2 od 07.04.2026.god. izdata od strane Uprave za saobraćaj na projekat saobraćajnog priključka za potrebe izgradnje stambenog objekta.
- Saobraćajna saglasnost UP/I br. 1606-341/25-4530/2 od 11.02.2026.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-UP-I-236/26-7685/2 od 14.04.2026.godine na mjere zaštite predviđene Elabormom zaštite od požara, izrađenim od strane „MMK CONTROL“ d.o.o. Bar.
- Saglasnost na glavni projekat, izdata od strane Agencije za civilno vazduhoplovstvo broj: 03/2-348/26-56/4 od 16.04.2026.godine.
- Saglasnost na glavni projekat, izdata od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost broj: 0102-4717/3 od 24.07.2026.godine.
- Pozitivno mišljenje na izmijenjeni projekat arhitekture, broj UPI-10-333/26-1107-3 od 17.04.2026. godine, izdato od strane glavnog gradskog arhitekta.

Tokom izrade tehničke dokumentacije došlo je do izmjene u odnosu na lokaciju definisanu izdatim urbanističko-tehničkim uslovima br. 03-333/24-20603 od 09.01.2025. godine, na način što katastarska parcela br. 370/2 KO Sutvara, u vlasništvu Martinović Nade, nije obuhvaćena površinom lokacije za građenje. Lokaciju za građenje, prema dostavljenoj tehničkoj dokumentaciji, čine katastarske parcele br. 369/1, 370/3 i 370/4 KO Sutvara, u vlasništvu investitora Šundek Darka, ukupne površine 1.068 m². Katastarska parcela br. 370/2 KO Sutvara predstavlja pristup predmetnoj lokaciji, pri čemu je pravo prolaza riješeno ustanovljavanjem službenosti prolaza, UZZ br. 64/2025 od 07.03.2025.godine, te navedena parcela nije uračunata u površinu lokacije za građenje. Usljed navedene izmjene došlo je do razlike u površini i obuhvatu lokacije u odnosu na izdate urbanističko-tehničke uslove, međutim urbanistički parametri su i dalje ispoštovani, tako da prema dostavljenoj tehničkoj dokumentaciji indeks zauzetosti iznosi 0.27, a indeks izgrađenosti 0.77.

CRNA
GORA...
P

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, 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.


VIŠA SAVJETNICA III

Nikoleta Marković master inž.građ.

N. Marković

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Jelena Samardžić, dipl.prav.

[Handwritten signature]



SEKRETARKA

Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.