



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPI 06-333/25-6791/31

Podgorica, 04.02.2026.godine

„STENEMI BOKA GROUP“ DOO KOTOR, Knežević Radoica iz Nikšića,
Krivokapić Radivoje iz Nikšića, „MONTESTROJ“ DOO Nikšić i Jovičević Miloš iz
Kotora

KOTOR
Ul. Zlatne njive bb

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za građenje stambenih objekata A, B (faza 1) i C (faza 2), na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota I, u obuhvatu Generalne urbanističke razrade (Planska jedinica Dobrota), u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor, Opština Kotor.

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

OBRADILA:

Milica Abramović, načelnica

DOSTAVLJENO:

- Investitorima;
- Direktoratu za inspekcijski nadzor;
- Opštini Kotor;
- a/a.



CRNA GORA
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Broj: UPI 06-333/25-6791/31
Podgorica, 04.02.2026. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „STENEMI BOKA GROUP“ DOO Kotor za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambenih objekata A, B (faza 1) i C (faza 2), na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota I, u obuhvatu Generalne urbanističke razrade (Planska jedinica Dobrota), u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor, Opština Kotor, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25 i 92/25) a u vezi čl. 18 i 46 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“ br. 056/14, 020/15, 040/16 i 037/17), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE „STENEMI BOKA GROUP“ DOO Kotor, Knežević Radoici iz Nikšića, Krivokapić Radivoju iz Nikšića, „MONTESTROJ“ DOO Nikšić i Jovičević Milošu iz Kotor a građevinska dozvola za građenje stambenih objekata A, B (faza 1) i C (faza 2), na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota I, u obuhvatu Generalne urbanističke razrade (Planska jedinica Dobrota), u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor, Opština Kotor.

Objekat A – faza 1 je stambeni objekat, spratnosti 2Po(G)+P+1+Ps (dvije podrumске etaže garaže+prizemlje+sprat+povučeni sprat), ukupna bruto površina u osnovi prizemlja je 311,36 m²; ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta je 871,74 m².

Objekat B - faza 1, je stambeni objekat, spratnosti Po(G)+P+1+Ps (podrum-garaža+prizemlje+sprat+povučeni sprat), ukupna bruto površina u osnovi prizemlja je 287,55 m²; ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta je 814,26 m².

Objekat C – faza 2, je stambeni objekat, spratnosti Po(G)+P+1+Ps (podrum-garaža+prizemlje+sprat+povučeni sprat), ukupna bruto površina u osnovi prizemlja je 279,21 m²; ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta je 781,93 m².

Prva etaža garaže je isključivo ispod objekta A, dok drugu etažu dijele objekat A i B.

Garaža -1(objekat A) je ukupne bruto površine 592,72 m²; Garaža -2 (objekat A i B) je ukupne bruto površine 1 339,79 m².

Ukupna bruto površina podrumске etaže – garaže objekta C je 354,61 m².

2. Radovi na građenju stambenih objekata A, B (faza 1) i C (faza 2), na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota I, u obuhvatu Generalne urbanističke razrade (Planska jedinica Dobrota), u zahvatu Prostorno

glavnom projektu i dopunjenom glavnom projektu u dijelu faze elektronskih komunikacionih mreža i/ili elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme na zahtjev tehničkog organa u postupku izdavanja građevinske dozvole, koji je urađen od strane vodećeg projektanta Mr Željka Bogdanovića, d.i.a. i privrednog društva „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor.

Revizija glavnog projekta građenja predmetnih objekata, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom glavnog projekta Dr Kosara Kujundžić, d.i.a. i privrednog društva „A TEAM“ d.o.o. Kotor.

3. Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole, član 35 stav 8 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br.019/25 i 92/25).
Ako investitor ne započne građenje u roku iz stava 8 ovog člana, prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli – član 35 stav 9 Zakona o izgradnji objekata.
4. Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole, član 43 stav 4 Zakona o izgradnji objekata.
Ako investitor ne završi građenje objekta u roku iz stava 4 ovog člana, dužan je da do završetka građenja 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, član 43 stav 5 Zakona o izgradnji objekata.
5. Investitor je dužan da na mjestu građenja objekta danom prijave početka građenja objekta istakne tablu koja sadrži sljedeće podatke: broj i datum izdavanja građevinske dozvole, podatke o investitoru, projektantu, revidentu, privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje gradi objekat (u daljem tekstu: izvođač radova), privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje obavlja stručni nadzor (u daljem tekstu: stručni nadzor), vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini, vodećem revizoru odnosno odgovornom revizoru koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini, odgovornom projektantu koji rukovodi građenjem i nadzornom inženjeru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukture i druge podatke od značaja za građenje objekta – član 37 Zakona o izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

„STENEMI BOKA GROUP“ DOO Kotor se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj UPI 06-333/25-6791/1 od 28.12.2025. godine i dopunama zahtjeva: UP I 06-333/25-6791/24 od 26.01.2026. godine, UPI 06-333/25-6791/28 od 28.01.2026. godine i UPI 06-333/25-6791/29 od 03.02.2026. godine za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambenih objekata A, B (faza 1) i C (faza 2), na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota I, u obuhvatu Generalne urbanističke razrade (Planska jedinica Dobrota), u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor, Opština Kotor.

Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena i pribavljena sljedeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 2150/1 KO Dobrota I, u obuhvatu Generalne urbanističke razrade (Planska jedinica Dobrota), u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor („Sl. list CG“ br. 95/20), izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, Opština Kotor, broj: 03-333/25-113 od 20.05.2025. godine;
- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini dio katastarske parcele broj 2151/1 KO Dobrota I, u obuhvatu Generalne urbanističke razrade (Planska jedinica Dobrota), u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor („Sl. list CG“ br. 95/20), izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, Opština Kotor, broj: 03-333/21-5677 od 28.01.2022. godine;
- Glavni projekat stambenih objekata A, B (faza 1) i C (faza 2), na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota I, u obuhvatu Generalne urbanističke razrade (Planska jedinica Dobrota), u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor i dopunjeni glavni projekat u dijelu faze elektronskih komunikacionih mreža i/ili elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme na zahtjev tehničkog organa u postupku izdavanja građevinske dozvole, urađen od strane vodećeg projektanta Mr Željka Bogdanovića, d.i.a. i privrednog društva „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor, ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta decembra 2025.godine, januara i februara 2026. godine;
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta za građenje predmetnih objekata, urađen je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom glavnog projekta Dr Kosara Kujundžić, d.i.a. i privrednog društva „A TEAM“ d.o.o. Kotor, broj 184/25 od 19.12.2025.godine, ovjeren elektronskim potpisom vodećeg revizora dana 24.12.2025.g u 18:19:49 +02'00', 03.02.2026.g u 10:20:10 +01'00 i odgovornog revizora za fazu elektronskih komunikacionih mreža i/ili elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme dana 27.01.2026.g u 22:22:32 +01'00';
- Rješenje kojim se daje saglasnost podnosiocu zahtjeva „STENEMI BOKA GROUP“ d.o.o. Kotor na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.11.2025.godine u 11:36:30+01'00', za izgradnju stambenih objekata A, B (faza 1) i C (faza 2), na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor, izdato od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/25-9335/5 od 09.12.2025. godine;
- Idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Kotor Arh“ d.o.o. Kotor, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.11.2025.godine u 11:36:30+01'00', za izgradnju stambenih objekata A, B (faza 1) i C (faza 2), na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor;
- Rješenje broj UP/I-05-165/2025-8 od 15.01.2025.godine kojim se izdaje saglasnost na Konzervatorski projekt za izgradnju stambenih objekata A, B (faza 1) i C (faza 2), na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor, koji je dana 20.12.2025.godine izradilo d.o.o. „Restarting“ iz Budve, u saradnji sa d.o.o. „KOTOR ARH“ iz Kotora za investitora „STENEMI BOKA GROUP“ D.O.O. iz Kotora;

- Ugovor o sufinansiranju i zajedničkoj izgradnji Investitora: Knežević Radoice i Krivokapić Radivoja i Suinvestitora „STENEMI BOKA GROUP“ D.O.O. iz Kotora zaključen dana 25.06.2025.godine i ovjeren od strane notara Verice Knežević Kotor UZZ broj 436/2025 od 25.06.2025.godine;
- Punomoćje zaključeno između Davaoca punomoćja: Knežević Radoice i Krivokapić Radivoja i Punomoćnika: Jovičević Zlatka i Jovičević Nemanje zaključen dana 25.06.2025.godine i ovjeren od strane notara Verice Knežević Kotor UZZ broj 437/2025 od 25.06.2025.godine;
- Ugovora o sufinansiranju i zajedničkoj izgradnji zaključen sa Investitorom: „MONTESTROJ“ DOO Nikšić i Suinvestitora Jovičević Miloša iz Kotora zaključen dana 18.02.2025.godine i ovjeren od strane notara Verice Knežević Kotor UZZ broj 77/2025 od 18.02.2025.godine;
- Anex 1 Ugovora o sufinansiranju i zajedničkoj izgradnji zaključen UZZ 77/2025.godine zaključen 29.04.2025.godine u Kotoru sa Investitorom: „MONTESTROJ“ DOO Nikšić a koga zastupa punomoćnik Jovičević Zlatko i Suinvestitora Jovičević Miloša iz Kotora zaključen dana 29.04.2025.godine i ovjeren od strane notara Verice Knežević Kotor UZZ broj 296/2025 od 29.04.2025.godine;
- Anex 2 Ugovora o sufinansiranju i zajedničkoj izgradnji zaključen sa Investitorom: „MONTESTROJ“ DOO Nikšić a koga zastupa punomoćnik Jovičević Zlatko i Suinvestitora 1 „STENEMI BOKA GROUP“ D.O.O. iz Kotora zaključen dana 25.12.2025.godine i ovjeren od strane notara Verice Knežević Kotor UZZ broj 1009/2025 od 25.12.2025.godine;
- Punomoćje zaključeno između Vlastodavca: „MONTESTROJ“ DOO Nikšić i Punomoćnika: Jovičević Zlatka zaključen dana 18.02.2025.godine i ovjeren od strane notara Verice Knežević Kotor UZZ broj 78/2025 od 18.02.2025.godine;
- Rješenje broj UP /I Br: 1606-341/25-4677 od 31.12.2025.godine kojim se daje saobraćajna saglasnost na dostavljeni Glavni projekat saobraćajne signalizacije i opreme za izgradnju predmetnih objekata, izdato od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj, Opština Kotor;
- Rješenje Br: 1604-319/25-4679 od 31.12.2025.godine kojim se daje vodna saglasnost na tehničku dokumentaciju za ispuštanje sanitarnih otpadnih voda za građenje predmetnih objekata, izdato od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj, Opština Kotor;
- Akt Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje, kojim je dostavljena Saglasnost u pogledu zaštite od požara na revidovani glavni projekat objekata stambene namjene A, B i C na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota I, u obuhvatu Generalne urbanističke razrade, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor, Opština Kotor, broj: 13-236/25-UIP-28167/2 od 13.01.2026. godine;
- Akt d.o.o. „VODOVOD I KANALIZACIJA“ Kotor, broj 02-20-72/1 od 19.01.2026.godine, kojim je dostavljena saglasnost na projektno tehničku dokumentaciju za izgradnju stambenih objekata A, B (faza 1) i C (faza 2), na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota I, u obuhvatu Generalne urbanističke razrade, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor, Opština Kotor;
- Rješenje broj UP 18-337/25-4675/3 od 21.01.2026.godine izdato od strane Sekretarijata za investicije, Opština Kotor kojim se utvrđuje naknada za komunalno

- opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju objekata A, B, i C, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota I, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor, Opština Kotor, ukupne neto površine 4230,47 m², od čega se plaća naknada za 2028,59 m², prema Glavnom revidovanom projektu izrađenom od strane „KOTOR ARH“ iz Kotora;
- Akt DOO „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ Budva, broj: 25-6473/5 od 21.01.2026. godine, kojim je dostavljena potvrda da je investitor za predmetne objekte regulisao plaćanje dijela naknade od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja („Sl. list CG“ br. 56/16);
 - Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade investitora „STENEMI BOKA GROUP“ D.O.O. iz Kotora po Obračunu posebne naknade od 20 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja („Sl. list CG“ br. 56/16), izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije broj 0403 - 402/26 – 829/2 od 23.01.2026.godine;
 - Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj: 30-20-05-32/1 od 23.01.2026.godine izdato od strane Crnogorskog elektrodistributivnog sistema d.o.o. Podgorica;
 - List nepokretnosti 1710 – prepis izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor, broj: 106-919-66/2026 od 13.01.2026. godine za kat. parcele broj: 2150 KO Dobrota I sa zabilježbon Ugovor o sufinansiranju i zajedničkoj izgradnji br.UZZ 436/2025 od 25.06.2025.godine;
 - List nepokretnosti 1791 – prepis izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor, broj: 106-919-67/2026 od 13.01.2026. godine za kat. parcele broj: 2151/1 KO Dobrota I sa zabilježbon Ugovor o sufinansiranju i zajedničkoj izgradnji br.UZZ 77/2025 od 18.02.2025.godine;
 - Kopija plana izdata od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor, broj: 106-917-26-DJ-6 od 13.01.2026. godine
 - Akt Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost broj: 0403-247/3 od 30.01.2026. godine, kojim je data Saglasnost na Glavni projekat za izgradnju elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane objekata A, B (faza 1) i C (faza 2), na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2150/1 i 2151/1 KO Dobrota I, u obuhvatu Generalne urbanističke razrade, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor, Opština Kotor.
 - Polisa za osiguranje od odgovornosti Račun POL - 00288686 od 19.03.2025.godine izdata od strane „SAVA osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „KOTOR ARH“ d.o.o. Podgorica;
 - Polisa za osiguranje od odgovornosti Račun POL - 00282090 od 27.01.2025.godine izdata od strane „SAVA osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „A TEAM“ d.o.o. Podgorica.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnešeni zahtjev sa priloženom dokumentacijom i našlo da je isti osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Član 32 stav 2 i 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25), propisuje da Ministarstvo izdaje građevinsku dozvolu za: državne objekte od opšteg interesa, zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više i za hotele odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort te da se građevinska dozvola izdaje rješenjem.

Članom 34 stav 1 istog zakona, propisano je da se građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje na osnovu sljedeće dokumentacije: glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona; dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta; dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima i dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Stavom 3 istog člana Zakona, utvrđeno je da dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, a stavom 4 istog člana je utvrđeno da se za izdavanje dokaza, saglasnosti i mišljenja iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana ne plaća administrativna taksa.

Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tač. 4 i 6 i stava 2 tač. 4 i 6 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom odnosno glavnim projektom – član 34 stav 5 Zakona.

Član 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisuje da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na: idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, kao i na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovo ministarstvo nalazi da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 32 Zakona o izgradnji objekata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

OBRADILA:

Milica Abramović, načelnica

