



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 03-333/25-1119  
Kotor, 19.12.2025.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca Radović Filipa, 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:

## R J E Š E N J E

**IZDAJE SE** građevinska dozvola Radović Filipu za rekonstrukciju postojećih objekata u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini kat.parceli 371 K.O. Risan I, u zahvatu PUP-a Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost osnovnog objekata prema dostavljenom projektu je P+1+Pk, dok je spratnost ostalih pomoćnih objekata P, ukupna netto površina osnovnog objekta prema projektu iznosi 203,90m<sup>2</sup>, dok je bruto površina 318m<sup>2</sup>. Ukupna netto površina svih pomoćnih objekata na lokaciji iznosi 286,95m<sup>2</sup> (P magacin 1=28,20m<sup>2</sup>, P magacin 2=32,00m<sup>2</sup>, P - ostava sa magacinom= 9,9m<sup>2</sup>), a bruto 443,15m<sup>2</sup> (P magacin 1=39,20,20m<sup>2</sup>, P magacin 2=52,80m<sup>2</sup>, P - ostava sa magacinom= 16,5m<sup>2</sup>), ukupna površina pod objektima iznosi 216m<sup>2</sup>.

Radovi na izgradnji objekata biće izvedeni u skladu sa Glavnim projektom, urađenim od strane "DOKIĆ GROUP" D.O.O. Bar ovjerenog u oktobru 2025.godine (sa licencom br UPI 107/2175-2172/2 od 09.12.2021.godine i polisom osiguranja POL – 00227511 izdata 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.

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 sačinjavanja izjave izvođača radova da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom, te da je podoban za upotrebu.

## Obrazloženje

Dana 25.04.2025.godine investitor Radović Filip, je podnio je zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju postojećih objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čini kat. parc. 371 K.O. Risan I, u zahvatu PUP Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:

1. Glavni projekat rekonstrukcije objekata u elektronskoj formi urađen od strane projektantske firme **“ĐOKIĆ GROUP” D.O.O. Bar** za koji je imenovan glavni inženjer Srđan Marlović, dipl. Ing.arh. i arh.konz. sa licencom br. **UPI 107/7-522/2** od 30.03.2018. godine sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:
  - Knjiga 0 – opšta dokumentacija izrađena i ovjerena 30.10.2025.godine u 10:55:48, 01'00' od strane projektantske **“ĐOKIĆ GROUP” D.O.O. Bar**, br licence UPI 107/2175-2172/2 od 09.12.2021.godine i polisom osiguranja POL – 00227511 izdata od strane Sava osiguranja za koju je imenovan odgovorni ing. Srđan Marlović, dipl. Ing.arh. i arh.konz. sa licencom br. **UPI 107/7-522/2** od 30.03.2018.
  - Knjiga 1 – Arhitektonski projekat sa elaboratom energetske efikasnosti izrađen i ovjeren 30.10.2025.godine u 10:53:32, 01'00' od strane projektantske **“ĐOKIĆ GROUP” D.O.O. Bar** br licence UPI 107/2175-2172/2 od 09.12.2021.godine i polisom osiguranja POL – 00227511 izdata od strane Sava osiguranja za koju je imenovan odgovorni ing. Srđan Marlović, dipl. Ing.arh. i arh.konz. sa licencom br. **UPI 107/7-522/2** od 30.03.2018.
  - Knjiga 2 – Arhitektonski projekat uređenja terena izrađen i ovjeren 30.10.2025.godine u 10:51:34, 01'00' od strane projektantske **“ĐOKIĆ GROUP” D.O.O. Bar** br licence UPI 107/2175-2172/2 od 09.12.2021.godine i polisom osiguranja POL – 00227511 izdata od strane Sava osiguranja za koju je imenovan odgovorni ing. Srđan Marlović, dipl. Ing.arh. i arh.konz. sa licencom br. **UPI 107/7-522/2** od 30.03.2018.
  - Knjiga 3 – Konzervatorski projekat i ovjeren 30.10.2025.godine u 10:55:06, 01'00' od strane projektantske **“ĐOKIĆ GROUP” D.O.O. Bar** br konzervatorske licence **01-1502/4** od 28.07.2016.godine i polisom osiguranja POL – 00227511 izdata od strane Sava osiguranja za koju je imenovan odgovorni ing. Srđan Marlović, dipl. Ing.arh. i arh.konz. sa licencom br. **04-2666/6** od 20.12.2013.godine.
  - Knjiga 4 –Projekat vodovoda i kanalizacije izrađen i ovjeren 30.10.2025.godine u 10:50:04, +01'00' od strane projektantske **“ĐOKIĆ GROUP” D.O.O. Bar** br licence UPI 107/2175-2172/2 od 09.12.2021.godine i polisom osiguranja POL – 00227511 izdata od strane Sava osiguranja za koju je imenovan odgovorni ing. Srđan Marlović, dipl. Ing.arh. i arh.konz. sa licencom br. UPI 107/7-522/2 od 30.03.2018.
  - Knjiga 5 – Projekat konstrukcije izrađen i ovjeren 30.10.2025.godine u 10:31:41, +01'00' od **“MB PROING” d.o.o. Herceg Novi**, sa licencom br UPI 107/7-2688/4 od 30.06.2023.god sa polisom osiguranja br. 6-43960 izdata od strane Uniqua osigruanja za koji je imenovan odgovorni inženjer Tamara Beko, dipl ing građ, br. lic. UPI 107/7-560/2 od 19.02.2018.godine.





- Knjiga 6 – Glavni projekat elektroenergetske instalacije – jaka struja izrađen i ovjeren 20.10.2025. u 13:11:56, +01'00' od strane **AD“Kotor-projekt“ Kotor**, sa licencom UPI 107/2175-270/2 od 13.09.2023.god. i polisom osiguranja ODG 006008 izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant Ševaljević Vuko , dip.inž.el. br. licence: UPI 107/7-987/2 od 23.04.2018.g.
  - Knjiga 7 – Glavni projekat elektroenergetske instalacije – slaba struja izrađen i ovjeren 20.10.2025. u 13:13:47, +01'00' od strane **AD“Kotor-projekt“ Kotor**, sa licencom UPI 107/2175-270/2 od 13.09.2023.god. i polisom osiguranja ODG 006008 izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant Ševaljević Vuko , dip.inž.el. br. licence: UPI 107/7-987/2 od 23.04.2018.g.
2. Izjašnjenje Glavnog gradskog arhitekta br. 10-333/25-2904-1 od 13.10.2025.godine da je projekat rekonstrukcije nastao kao rezultat detaljnog istraživanja i analize istorijskih faza stambene cjeline i da predstavlja pozitivan primjer rješenja obnove objekata tradicionalnog graditeljstva, ta da je gl grad.arh saglasna sa projektnom dokumentacijom.
3. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/20-16254 izdatih od strane Sekretarijata za Urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje od 21.12.2020.godine za lokaciju koju čini kat.parc.371 KO Risan I, koje je po namjeni naselje – N, gdje je za stanovanje - S u odmaku 100-1000m maksimalna spratnost objekata postojeća, dok predviđeni koeficijenti iznose 0,35 (zauzetost) i 1 (izgrađenost) što znači da je moguće formirati objekta ukupno maksimalne bruto građevinske površine od 620m<sup>2</sup>, dok su UT uslovi izdati za rekonstrukciju svih objekata u postojećim gabaritima.

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronsku evidenciju Upreve za nekretnine od 19.12.2025 godine LN br 342 – na kar. parc. 371 K.O. Risan I evidentirana su 3 objekta i to, ruševina porodične stambene zgrade gabaritne površine 102m<sup>2</sup>, objekat 2 porodična stambena zgrada gabartine površine 32m<sup>2</sup>, objekat 3 porodična stambena zgrada gabaritne površine 36m<sup>2</sup> dok se ostatak predmetne parcele vodi kao dvorište u površini od 450m<sup>2</sup> u vlasništvu Filipa Radovića, bez tereta i ograničenja.
- Potvrda, broj UP 18-337/24-180/4 od 08.04.2025.godine izdata od strane **Sekretarijata za investicije** kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/24-180/3 uplatili cjelokupan iznos utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 23-6306/5 od 17.01.2024. 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. 0403-402/24-577/2 od 16.01.2024.godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 16.04.2024.godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja
- Vodna saglasnost br. 1604-319/23-2885 od 20.11.2023.godine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.

- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake stuje broj 30-20-05-459/1 od 26.02.2024.godine od strane CEDIS-a.
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobrara kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekata br. UP/I -05-54/2017-12 od 05.03.2024.godine urađen od strane „Đokić grup“ doo iz Bara.
- Saglasnost br 6230 od 30.11.2023.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ doo na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od strane biroa „Đokić grup“ doo iz Bara.
- Odgovor na zahtijev dostavljen od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunale poslove i saobraćaj da se predmetna lokacija nalazi u obuhvatu zaštićenog kulturnog područja samim tim nije potrebna saobraćajna saglasnost jer ista ima samo pješački pristup.

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, 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.

**Obrađivač:**  
Jelena Saulačić master ing. arh.

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



**DOSTAVLJENO:**

1. Podnosiocu zahtjeva
2. Urbanističko-građevinskoj inspekciji
3. Sekretarijatu 03
4. Arhivi