



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 03-333/25-2479
Kotor, 15.12.2025.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca „Vapiano“ doo Tivat, 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 Krstu Periću, Miloš Periću i VAPIANO d.o.o. Tivat građevinska dozvola za izgradnju tri stambena objekta objekat 1,2 i 3 sa pomoćnim objektima u vidu bazena, na lokaciji koju čini kat.parceli 177/1 K.O. Sutvara, u zahvatu PUP-a Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost objekata prema dostavljenom projektu je P+1, ukupna netto površina objekta prema projektu iznosi 465.81m² (po objektu 155,27m²), dok je ukupna brutto površina 601,11m² (po objektu 200,37m²), ukupna površina pod objektima iznosi 305.01m².

Radovi na izgradnji objekata biće izvedeni u skladu sa Glavnim revidovanim projektom, urađenim od strane **“PARALELE“ d.o.o. Tivat**, ovjerenog u julu 2025.godine (sa licencom br UPI 09-332/25-131/2 od 05.02.2025.godine i polisom osiguranja ODG – 006243 izdata od strane Lovćen osiguranja) i revidovanog u julu od strane **„Arhitektonika d.o.o.“ Nikšić** (sa licencom UPI 14-332/23-544/2 od 02.06.2023 i polisom osiguranja POL – 00268885 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 glavnim projektom, te da je podoban za upotrebu.



Obrazloženje

Dana 24.07.2025.godine investitori Krsto i Miloš Perić i firma „Vapiano“ doo Tivat, podnijeli su zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju tri stambena objekta sa pomoćnim obiejtima na lokaciji koju čini kat. parc. 177/1 K.O. Sutvara u zahvatu PUP Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:

1. Glavni revidovani projekat stambenih objekata u elektronskoj formi urađen od strane projektantske firme “**PARALELE“ d.o.o. Tivat** za koji je imenovan vodeći projektant Zoran Spasić, mast.inž.arh. sa licencom br. UPI 107/7-689/2 od 29.10.2019 godine sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:
 - Knjiga 0 – opšta dokumentacija izrađena i ovjerena 16.07.2025.godine u 11:33:26, 02'00' od strane projektantske firme “**PARALELE“ d.o.o. Tivat** UPI 09-332/25-131/2 od 05.02.2025.godine i polisom osiguranja ODG – 006243 izdata od strane Lovćen osiguranja za koju je imenovan odgovorni projektant Zoran Spasić, mast.inž.arh. sa licencom br. UPI 107/7-689/2 od 29.10.2019.godine
 - Knjiga 1 – Arhitektonski projekat sa elaboratom energetske efikasnosti izrađen i ovjeren 16.07.2025.godine u 16:12:54, 02'00' od strane projektantske firme “**PARALELE“ d.o.o. Tivat** UPI 09-332/25-131/2 od 05.02.2025.godine i polisom osiguranja ODG – 006243 izdata od strane Lovćen osiguranja za koju je imenovan odgovorni projektant Zoran Spasić, mast.inž.arh. sa licencom br. UPI 107/7-689/2 od 29.10.2019.godine
 - Knjiga 2 – Projekat konstrukcije izrađen i ovjeren 18.07.2025.godine u 12:45:31, 02'00' od strane **CSS-Comprehensive structural solutions d.o.o. Tivat** sa licencom br UPI 14-332/23-1371/2 od 09.10.2023.god sa polisom osiguranja br. 7767864 izdata od strane Generali osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Msc Slaviša Ćorić, dipl.inž.građ. sa licencom br. UPI-107/7-129/2 od 19.02.2018.godine.
 - Knjiga 3 – Glavni projekat hidrotehničkih instalacija izrađen i ovjeren 18.07.2025.godine u 15:55:37, 02'00' od strane projektantske firme “**PARALELE“ d.o.o. Tivat** UPI 09-332/25-131/2 od 05.02.2025.godine i polisom osiguranja ODG – 006243 izdata od strane Lovćen osiguranja za koju je imenovan odgovorni projektant Zoran Spasić, mast.inž.arh. sa licencom br. UPI 107/7-689/2 od 29.10.2019.godine

- Knjiga 4 – Elektrotehnički projekat (jaka struja) izrađen i ovjeren 18.07.2025.godine u 11:43:35, 02'00' od strane „IVkon“ d.o.o. Nikšić sa licencom br. UPI 14-332/23-654/2 od 06.06.2023.godine, sa polisom osiguranja br. 6-50941 izdata od strane UNIQUA osiguranja, za koju je imanovan odgovorni inženjer Vlatko Daković, dipl.inž.el. sa licencom br. UPI 107/7-474/2 od 02.04.2018.godine.
 - Knjiga 5 – Elektrotehnički projekat (slaba struja) izrađen i ovjeren 18.07.2025.godine u 11:44:18, 02'00' od strane „IVkon“ d.o.o. Nikšić sa licencom br. UPI 14-332/23-654/2 od 06.06.2023.godine, sa polisom osiguranja br. 6-50941 izdata od strane UNIQUA osiguranja, za koju je imanovan odgovorni inženjer Vlatko Daković, dipl.inž.el. sa licencom br. UPI 107/7-474/2 od 02.04.2018.godine.
 - Knjiga 6 – Projekat saobraćajne signalizacije i opreme puta izrađen i ovjeren 08.07.2025.godine u 10:18:25, 02'00' od strane **S&I PROJEKT d.o.o. Podgorica** sa licencom br. 342/20-04-6876/2 sa polisom osiguranja br. POL – 00277878 izdata od strane SAVA osiguranja za koji je imenovan Ivan Čalić, dipl.inž.saob. broj licence 340/20-04-6170/3 revidovanog od strane S&I Project doo Podgorica.
 - Knjiga 9 – Konzervatorski projekat broj KP-19-03/23 urađen 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.
2. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/25-292-4 od 11.04.2025.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme “**PARALELE“ d.o.o. Tivat** el ovjereno 09.04.2025.godine u 13:25:45 +02'00'.
 3. Saglasnost sačinjena kod notara Branke Kaščelan UZZ br.213/2025 od 17.02.2025.godine čiji je davalac izjave vlasnik susjednih kat.parc. 180 i 179 K.O. Sutvara Perić Krsto da je saglasan da se novi objekat gradi na bližoj udaljenosti od propisane tj na manjoj od 3m od susjedne parcele.
 4. Ugovor o zasnivanju stvarne službenosti prolaza ovjeren kod notara Branke Keščelan UZZ br. 214/2025 pješke i motornim vozilom preko kat. parc. 177/2 i 177/1 K.O. Sutvara.
 5. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/23-28322 izdatih od strane Sekretarijata za Urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje od 15.03.2024.godine za lokaciju koju čine dijelovi kat. 177 i 176 KO Sutvara koje su po namjeni naselje – N, gdje je za stanovanje - S maksimalna spratnost objekata P+1+Pk (P+1+Ps) tj maksimalno 3 vidljive teže računajući i suteran


uz mogućnost formiranja podrumске etaže, dok predviđeni koeficijenti iznose 0,3 (zauzetost) i 0,8 (izgrađenost) što znači da je moguće formirati objekat ukupno maksimalne bruto građevinske površine od 931m².



6. Elaborat parcelacije po PUP-u izrađen br. 02-182024 od 14.08.2024.godine izrađen od strane geodetske firme od strane Geomont Consulting d.o.o.
7. Konačni izvještaj revizije br.209/25 od jula 2025.godine urađen i ovjeren 2025.07.23.godine u 17:34:53, 02'00' od strane "ARHITEKTONIKA" d.o.o. Nikšić, licenca broj; UPI 107/7-787/2 od 02.06.2025.godine sa polisom osiguranja POL-00268885 izdata od strane Sava osiguranja. Glavni Revizor koji je rukovodio cjelokupnom revizijom Glavnog projekta Ranko Nikčević, dipl. ing. građ. (Lic. br. UPI 107/7-1909/2 od 03.05.2018.)

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronsku evidenciju Upreve za nekretnine od 12.12.2025 godine LN br 177 – kar. parc. 177/1 K.O. Sutvara se vodi kao građevinska parcela u površini od 1164m² u vlasništvu Perić Krsta, takođe je evidentirana zabilješka notarskog zapisa-sa oznakom pravnog posla „UGOVORA O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI UZZ 825/2025 OD 15.05.2025.GOD, NOTAR BRANKA KAŠĆELAN, ZAKLJUČEN IZMEĐU VLASNIKA ZEMLJIŠTA I INVESTITORA PERIĆ KRSTA I PERIĆ MILOŠA KAO INVESTITORA II“
- Potvrda, broj UP 18-337/25-2768/4 od 08.15.2025.godine izdata od strane **Sekretarijata za investicije** kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/25-2768/3 od 03.12.2025.godine uplatili cjelokupan iznos utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 25-4102/5 od 03.12.2025. 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. 0403-402/25-27257 od 11.12.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 11.12.2025.godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja
- Vodna saglasnost br. 1604-319/25-2770 od 18.08.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj 30-20-05-4959/1 od 20.10.2025.godine od strane CEDIS-a.

- 
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobrara kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekata br. UP/I -05-1205/2023-6 od 02.09.2025.godine urađen od strane „AVM Architects“ doo iz Podgorica.
 - Saglasnost br 3298/1 od 04.09.2025.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ doo na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od strane biroa „Paralele“ doo Tivat.
 - Rješenje br UP/I Br 1606-341/25-2769 od 18.08.2025.godine kojim je data Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj na Glavni projekat saobraćajne signalizacije za rekonstrukciju objekta stambene namjene ovjeren od „S&I Projekt“ doo Podgorica.

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.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Jelena Savlačić master ing. arh.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
Jelena Samardžić, dipl.pravnica

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



DOSTAVLJENO:

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