



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 03-333/25-1826
Kotor, 27.11.2025.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca Akay Naz i Terimer Yalcin, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.19/25) i člana 18 i 46 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 Akay Naz i Terimer Yalcin građevinska dozvola za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta (u katastru označenog kao objekat broj 1) u postojećim gabaritima, na kat.parceli 1369 K.O.Morinj u zahvatu PUP-a Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost objekta prema dostavljenom projektu je P+1, površina po etažama iznosi 37,4m², a bruto površina po spratu iznosi 53m² što ujedno predstavlja i gabarit, tako da ukupna netto površina objekta je 74,8m², a bruto površina 106 m².

Radovi na rekonstrukciji objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim projektom, broj 03/2024, urađenim od strane projektantske firme AD „Kotor – projekt“ Kotor, 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 inspektorcu 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 13.06.2025.godine Akay Naz i Terimer Yalcin iz Republike Turske preko punomoćnika Vuka Ševaljevića su podnijeli zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju postojećeg stambenog objekta u postojećim gabaritima na kat.parceli 1369 K.O.Morinj u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:



1. Glavni projekat rekonstrukcije stambenog objekta u elektronskoj formi (el potisan 24.07.2025.godine u) urađen od strane projektantske firme AD „Kotor – projekt“ Kotor (licenca br. UPI 14-332/23-1140/2 od 13.09.2023. sa polisom osiguranja br ODG006008 izdata od strane Lovćen osiguranja od 23.11.2024.god), za koji je imenovan glavni inženjer Vuko Ševaljević, dip.inž.el, sa licencom, broj UPI 107/7-987/2 od 23.04.2018.godine sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:
 - UTU, broj 03-333/21-20887 od 28.02.2022.godine, izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje za rekonstrukciju objekta u postojećim gabaritima
 - Glavni projekat – Arhitektura sa uređenjem terena izrađen od strane AD „Kotor-projekt“ Kotor za koji je imenovan odgovorni inženjer Ševaljević Saska mast.ing.arh sa licencom broj UP/I 101/2175-166/4 od 06.11.2023.godine (el potisan 24.07.2025.godine od strane odgovornog lica Vuka Ševaljevića)
 - Građevinski projekat – urađen od strane „MB PROING“ doo Herceg Novi (br. Licence UPI 14-332/23-833/2 sa polisom osiguranja od odgovornosti 6-47002 koja važi do 14.12.2024 izdata od strane UNIQA osiguranja) el. Potpisan od strane odgovornog inženjera Tamare Beko dipl.ing.građ. 24.07.2025.godine sa licencom br UPI 107/7-560/2.
 - Elektrotehnički projekat jake i slabe struje – urađen od strane AD „Kotor – projekt“ Kotor (licenca br. UPI 14-332/23-1140/2 od 13.09.2023. sa polisom osiguranja br ODG006008 izdata od strane Lovćen osiguranja od 23.11.2024.god) el. Potpisan od strane odgovornog inženjera Vuka Ševaljevića dipl.ing.el. 24.07.2025.godine sa licencom br UPI 107/7-560/2.
 - Projekat vodovoda i kanalizacije izrađen od strane AD „Kotor-projekt“ Kotor za koji je imenovan odgovorni inženjer Ševaljević Saska mast.ing.arh sa licencom broj UP/I 101/2175-166/4 od 06.11.2023.godine (el potisan 24.07.2025.godine od strane odgovornog lica Vuka Ševaljevića).
 - Konzervatorski projekat urađen od strane „Restarting“ doo Budva (broj licence UPI 01-230/3) br. projekta 30/24 el potpisan 24.09.2024. od strane odgovornog projektanta konzervatora Ražnatović Gordane sa konzervatorskom licencom br: 01-414 od 08.02.2016.



- Geotehnički elaborat broj 25/07 i Geotehnički projekat broj 15/07 od jula 2023.godine urađen od strane Šućur Milovan i Stanke.
- 2. Mišljenje Glavnog gradskog arhitekta br. 10-333/23-31918-1 od 05.01.2024. da radovi rekonstrukcije ne utiču na promjenu izgleda objekta i da samim tim saglasnost na idejno rješenje nije potrebno.

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:



- List nepokretnosti od strane Uprave za nekretnine br. 106-919-7373/2025 od 26.06.2025.godine gdje su podnosioci zahtijeva upisani kako na objekat tako i na zemljištu u obimu prava $\frac{1}{2}$. Uvidom u LN broj 19 – prepis za kat. parc. 1369 K.O. Morinj utvrđeno je da je na predmetnoj kat. parc. evidentiran objekat – porodična stambena zgrada gabaritne površine $53m^2$, spratnosti P+1 gdje su obje etaže evidentirane kao nestambeni prostor
- Potvrda, broj UP 18-337/24-2073/4 od 17.09.2024. izdata od strane **Sekretarijata za investicije** kojom je potvrđeno da su investitori u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/24-2027/3 uplatili cijelokupni iznos utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta
- Potvrda broj 24-3406/6 od 17.09.2024. izdata od strane „Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje“ doo da je dana 13.09.2024.godine izmirio dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-402/24-25411 od 12.11.2024.godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 13.09.2024.godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja
- Vodna saglasnost br. 1604-319/25-2044 od 30.06.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake stuje broj 30-20-05-331/1 od 09.07.2025.godine od strane CEDIS-a
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za rekonstrukciju objekta br. UP/I -05-25/2022-6 od 26.11.2024.godine urađen od strane „Restarting“ doo iz Budve
- Saglasnost „Vodovod i kanalizacija Kotor“ doo na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od strane biroa „Kotor – projekt“ AD Kotor



- Mišljenje Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunale poslove i saobraćaj da kako se radi o rekonstrukciji objekta koji se nalazi u zaštićenom području koji nema kolski pristup, a neophodno je očuvati postojeće zidove i ograde nije potrebna saobraćajna saglasnost.

Uz projektnu dokumentaciju dostavljena je i Revizija od strane firme „SPITFAJER“ doo Podgorica br licence UPI 072/7-65/5 od 28.01.2022.godine i polisom osiguranja od odgovornosti br. 7766104 izdate od strane „Generali“ osiguranje - Podgorica br. izvještaja R 276/24 od novembra 2024, el potpisana 09.12.2024.godine od strane odgovornog lica Maje Čolović. Imenovanani vršilac revizije Svetlana Gaković dipl.ing.arh sa licencom br. UPI 107/7-125/2 od 19.03.2019.godine.

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 Saulačić, master ing. arh.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II

Jelena Samaržić, dipl.pravnica

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

DOSTAVLJENO:

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