



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 03-333/25-2142
Kotor, 14.12.2025.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca „TRIUMPHE“ 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 građevinska dozvola „TRIUMPHE“ doo Tivat i Drašković Agi, za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine kat.parc. 629/1, 629/2, 628/3 i 628/2 K.O.Škaljari I, u zahvatu GUR-a planska jedinica Škaljari, PUP-a Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost objekata prema dostavljenom projektu je Po+P+1+Ps, s tim da je planiran bazen na poslednjoj povučenoj etaži. Ukupna netto površina objekta prema projektu iznosi 667,91m² (PPo = 116,76 m² + nadzemene etaže P=551,16 m²), a bruto površina 800,68m² (Po = 140,77 m² + nadzemene etaže 659,91m²), ukupna površina pod objektom iznosi 229,40m². Netto površina bazena i plaže bazena na povučenoj etaži iznosi 138,70m² dok je bruto P=155,11m².

Radovi na izgradnji objekata biće izvedeni u skladu sa Glavnim revidovanim projektom, urađenim od strane projektantske firme „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor ovjerenog u junu 2025.godine (sa licencom br UPI 16-332/24-349/2 od 19.03.2024.godine i polisom osiguranja POL –00288686 izdata od strane Sava osiguranja) i revidovanog od strane "A TEAM" D.O.O. KOTOR u junu 2025.godine, 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 inspektor prijavu 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 pogodan za upotrebu.

Obrazloženje

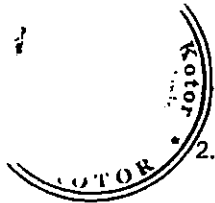
Dana 02.07.2025.godine investitor „TRIUMPHE“ doo Tivat, je podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine kat. parc. 629/1, 629/1, 628/3 i 628/2 K.O. Škaljari I u zahvatu GUR-a, planska jedinica Škaljari, PUP Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:

1. Glavni revidovani projekat stambenog objekta u elektronskoj formi urađen od strane projektantske firme „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor za koji je imenovan vodeći projektant Mr Željko Bogdanović d.i.a. sa licencom br. UPI 1077-512/2 od 26.03.2018.godine sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:
 - Knjiga 0 – opšta dokumentacija izrađena i ovjerena 2025.06.25. 11:25:03, +02'00' od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor sa licencom br UPI 16-332/24-349/2 od 19.03.2024.godine i polisom osiguranja POL – 00288686 izdata od strane Sava osiguranja za koji je imenovan Mr Željko Bogdanović d.i.a. kao odgovorni inženjer sa licencom br. UPI 1077-512/2 od 26.03.2018.godine.
 - Knjiga 1 – Arhitektonski projekat sa elaboratom energetske efikasnosti izrađen i ovjeren 2025.12.23. 12:20:27, +01'00' od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor sa licencom br UPI 16-332/24-349/2 od

19.03.2024.godine i polisom osiguranja POL – 00288686 izdata od strane Sava osiguranja za koji je imenovan Mr Željko Bogdanović d.i.a. kao odgovorni projektant sa licencom br. UPI 1077-512/2 od 26.03.2018.godine.

- Knjiga 2 – Glavni projekat konstrukcije izrađen i ovjeren 2025.12.15. 10:14:11, +01'00' od strane **StructurArch Group d.o.o. Podgorica**, sa licencom br UPI 1077-762/5 od 21.07.2021.god sa polisom osiguranja br. POL - 00280515 izdata od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant Mr. Jovo Popović d.i.g. sa licencom br. UPI-1077-1329/2 od 23.04.2018.godine.
- Knjiga 3 – Elektrotehnički projekat (jaka struja) izrađen i ovjeren 2025.06.11. 16:49:12, +02'00' od strane „E PROJECT“ d.o.o.“ Kotor sa licencom br. UPI 14-332/23-561/2 od 30.05.2023.godine, sa polisom osiguranja br. ODG-006646 izdata od strane Lovćen osiguranja, za koju je imenovan odgovorni projektant Vinko Vujović d.i.e sa licencom br. UPI 1077-501/2 od 26.02.2018.godine.
- Knjiga 4 – Elektrotehnički projekat (slaba struja) izrađen i ovjeren 2025.06.11. 16:49:57, +02'00' od strane „E PROJECT“ d.o.o.“ Kotor sa licencom br. UPI 14-332/23-561/2 od 30.05.2023.godine, sa polisom osiguranja br. ODG-006646 izdata od strane Lovćen osiguranja, za koju je imenovan odgovorni projektant Vinko Vujović d.i.e sa licencom br. 1077-501/2 od 26.02.2018.godine.
- Knjiga 5 – Glavni projekat hidrotehničkih instalacija izrađen i ovjeren 2025.06.23. 12:56:15, +02'00' od strane „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor sa licencom br UPI 16-332/24-349/2 od 19.03.2024.godine i polisom osiguranja POL – 00288686 izdata od strane Sava osiguranja za koji je imenovan Mr Željko Bogdanović d.i.a. kao odgovorni projektant sa licencom br. UPI 1077-512/2 od 26.03.2018.godine.
- Knjiga 6 – Konzervatorski projekat broj KP-48-06/25 urađen i ovjeren 2025.06.16. 14:38:29, +02'00' 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.
- Knjiga 7 – Projekat saobraćajne signalizacije izrađen i ovjeren 2025.06.09. 14:50:57, +02'00' od strane „S&I PROJEKT“ d.o.o. Podgorica sa polisom osiguranja br. POL - 00277878 izdata od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan odgovorni inženjer Ivan Čalić dipl.inž. saobr. licenca br. 342/20-04-6876/2 od 13.10.2020.god.
- Knjiga 8 – Projekat zaštite od požara izrađen i ovjeren 2025.06.30. u 13:00:26, +02'00' „PAMING“ doo Podgorica sa sa licencom br. UPI-14-332/23-692/2 od 07.06.2023.god i polisom osiguranja POL-00292552 izatom od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Ivan N. Čuković spec.sci.mašinstva, zaštite od požara i zaštite na radu sa licencom br UPI 1077-1996/2 od 07.05.2018.god.
- Knjiga 9 – Elaborat plan mjera zaštite i zdravlja na radu izrađen i ovjeren 2025.06.30. u 13:00:06, +02'00' „PAMING“ doo Podgorica sa sa licencom br. UPI-14-332/23-692/2 od 07.06.2023.god i polisom osiguranja POL-00292552 izatom od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Ivan N. Čuković spec.sci.mašinstva, zaštite od požara i zaštite na radu sa licencom br UPI 1077-1996/2 od 07.05.2018.god.
- Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena br. 06/09 od 06.09.2024. godine za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izgradnje stambenog objekta na lokaciji: katastarske parcele broj 629/1, 629/2, 628/2 i 628/3 K.O. Škaljari i, u obuhvatu GUR-a (planska jedinica Škaljari) – PUP-A OPŠTINE KOTOR urađen od strane D.O.O. Geotehnika – Bijelo Polje sa licencom br. 01-304/24-492/4 od 05.03.2024.godine, autor elaborata Šućur Stanka, dipl.inž.hgeol.
- Projekat detaljnih geotehničkih istraživanja terena br. 28/08 od 28.08.2024. godine za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izgradnje stambenog objekta na lokaciji: katastarske parcele broj 629/1, 629/2, 628/2 i 628/3 K.O. Škaljari i, u obuhvatu GUR-a (planska jedinica Škaljari) – PUP-A OPŠTINE KOTOR urađen od strane D.O.O. Geotehnika – Bijelo Polje sa licencom br. 01-304/24-492/4 od 05.03.2024.godine, autor elaborata Šućur Stanka, dipl.inž.hgeol.



2. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/24-3163-4 od 20.03.2025.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor el ovjereno 16.02.2025.godine u 13:42:07 +01'00'.
3. Prema dostavljenim UT uslovima br.03-333/23-29301 izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje od 22.02.2024.godine za lokaciju koju čine kat. 629/1, 629/2,628/2 i 628/3 KO Škaljari I u odmaku 100-1000m, propisana je maksimalna spratnost objekata P+1+Pk (P+1+Ps) tj maksimalno 3 vidljive teže računajući i suteran uz mogućnost formiranja podrumksje etaže, dok predviđeni koeficijenti iznose 0,35 (zauzetost) i 1 (izgrađenost) što znači da je moguće formirati objekta ukupno maksimalne bruto građevinske površine od 677m².
4. Konačni izvještaj revizije br 97/25 od 26.06.2025.godine urađen od strane "A TEAM" D.O.O. KOTOR, licenca broj; UPI 14-332/23-514/2, od 15.05.2023. god. Sa polisom osiguranja POL-00282090 Glavni Revizor koji je rukovodio cjelokupnom revizijom glavnog projekta Kosara Kujundžić, dipl.ing.arh., licenca br. lic.br. UPI 107/7-513/2, od 27.03.2018. god.
5. Ugovor o zajedničkoj izgradnji sačinjen između Drašković Age i firme THRIUMPHE doo Tivat UZZ broj 919/2023 sačinjen dana 04.12.2023.godine ovjeren od strane Notara Verice Knežević iz Kotora.
6. Saglasnost pravnog lica „TRIUMPHE“ doo Tivat kao vlasnika susjedne parcele 628/4 K.O. Škaljari I da budući objekat može da se gradi na udaljenosti manjoj od propisane planskim dokumentom tj na manjoj od 3m.

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronsku evidenciju Upreve za nekretnine od 14.12.2025 godine LN br 273 – na kar. parc. 628/2 K.O. Škaljari I su evidentirani objekti u vidu garaža i to objekat 1,2 i 3 svaki gabaritne površine 28m² dok se ostatak parcele vodi kao dvorište u površini od 114m² u vlasništvu Drašković Age u obimu prava 1/3 i Trumphe doo Tivat 2/3. sa zabilježbom „ ZABILJ.UG.O UREDJENJU MEDJUSOBNIH PRAVA I OBAVEZA UZZ 919/22 OD 04.12.2023 G U KORIST UGOVORAČA DOO TRIUMPHE UPISANO NA DRAŠKOVIĆ AGA 1/3 I 1/1“ uvidom u LN br. 857 – na kat. parc. 628/3 K.O. Škaljari I, evidentirana su dva objekta i to pomoćne zgrada gabaritnih površina 28m² i 20m² dok se ostatak parcele vodi kao njiva 2. klase u površini 102m².; kat. parc. 629/1 K.O. Škaljari I se vodi kao njiva 2. klase u površini od 284m².; kat. parc. 629/2 K.O. Škaljari I se vodi kao njiva 2. klase u površini od 45m² u vlasništvu DOO "TRIUMPHE" TIVAT bez tereta i ograničenja.
- Potvrda, broj UP 18-337/25-2714/3 od 17.12.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/25-2714/3 od 17.12.2025.godine uplatili cjelokupni iznos utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 25-4027 od 24.09.2025. izdata od strane „Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje“ doo da je investitor izmirio dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-402/25-27193/2 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 vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja.
- Vodna saglasnost br. 1604-319/25-2716 od 13.08.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake stuje broj 30-20-05-4013/1 od 08.09.2025.godine od strane CEDIS-a.
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekata br. UP/I -05-1266/2023-6 od 20.08.2025.godine urađen od strane „AVM Architects“ doo iz Podgorica.
- Saglasnost br 3861/1 od 17.10.2025.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ doo na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od strane biroa „KOTOR ARH“ doo Kotor.

- Rješenje br UP/I Br 1606-341/25-2715 od 14.08.2025.godine kojim je data Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj na glavni revidovani projekat saobraćajne signalizacije za rekonstrukciju objekta stambene namjene ovjeren od „S&I Group“ doo Podgorica i revidovan od strane „ABS“ doo iz Podgorice.

Napomena: Prije prijave izvođenja radova nadležnom organu nepohodno je ukoniti sve objekte na predmetnoj lokaciji za koje je predhono neophodno izraditi projekat uklanjanja objekata i dostaviti nadležnom inspeksijskom organu, a sve u skladu sa pozitivnim propisima.

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.

Obradila:

Jelena Saulačić master ing. arh.

SAMOSTALNA SAVJETNICA

Jelena Samardžić, dipl.pravnica



SEKRETAR

Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.

DOSTAVLJENO:

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