



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 03-333/25-935  
Kotor, 09.12.2025.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca Kastratović Danila, na osnovu člana 32 i člana 34 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.19/25 i 92/25) 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** Kastratović Danilu građevinska dozvola za izgradnju porodičnog stambenog objekta i pomoćnog objekta, na lokaciji koju čini kat.parceli 728/2 K.O.Zagora u zahvatu PUP-a Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost porodičnog stambenog objekta prema dostavljenom projektu je P+1, ukupna netto površina objekta prema dostavljenom projektu iznosi 137,56m<sup>2</sup>, a bruto površina 169,97m<sup>2</sup>. Pomoćni objekat je prizemni i njegova bruto površina iznosi 29,67m<sup>2</sup>. Ukupna postignuta zauzetost na lokaciji iznosi 147,84m<sup>2</sup>.

Radovi na izgradnji objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim projektom, broj 01-I-25/ S, urađenim od strane projektantske firme "**Studio AC**" d.o.o. **Cetinje** ovjeren 09.12.2025. godine, sa licencom br. UPI 09-332/25-3102/2 od 24.09.2025.godine i polisom osiguranja ODG 006498 izdata od strane Lovćen 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 inspektoratu 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 10.04.2025.godine, izvršni direktor i ovlašćeni inženjer Pavlović Jevgenije je, ispred projektantske firme „Studio AC“ doo Cetinje, u ime investitora Kastratović Danila, podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta na lokaciji, koju čine kat. parc. 728/2 K.O. Zagora u zahvatu PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:

1. Glavni projekat stambenog objekata u elektronskoj formi urađen od strane projektantske firme **“Studio AC” d.o.o. Cetinje** za koji je imenovan glavni inženjer Javgenije Pavlović, dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 10777- 139/2 od 19.02.2018.g. sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:
  - Knjiga 1 – opšta dokumentacija izrađena od strane arhitektonskog biroa **“Studio AC” d.o.o. Cetinje**, ovjerena 09.12.2025. u 11:19:29, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-3102/2 od 24.09.2025.god. polisom osiguranja ODG 006498 izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Javgenije Pavlović, dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 09-332/25-1132/2 od 04.07.2025.g.
  - Knjiga 2 – Glavni projekat arhitekture sa elaboratom energetske efikasnosti izrađen od strane arhitektonskog biroa **“Studio AC” d.o.o. Cetinje**, ovjeren 09.12.2025.godine u 10:36:14, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-3102/2 od 24.09.2025.god. polisom osiguranja ODG 006498 izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Javgenije Pavlović, dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 09-332/25-1132/2 od 04.07.2025.g.
  - Knjiga 3 – Glavni projekat konstrukcije izrađen od strane **“GSV” d.o.o. Podgorica** ovjeren 03.12.2025 godine u 18:17:09, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-2688/2 od 08.10.2025.god. i polisom osiguranja POL-00304025 izdata od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Aleksandar Delić dipl.ing.građ. licenca br. UPI 09-332/25-1130/2 od 30.06.2025.g.
  - Knjiga 4 – Glavni projekat vodovoda i kanalizacije izrađen od strane **“Studio AC” d.o.o. Cetinje**, ovjeren 09.12.2025.godine u 10:41:52, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-3102/2 od 24.09.2025.god. polisom osiguranja ODG 006498 izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Javgenije Pavlović, dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 09-332/25-1132/2 od 04.07.2025.g.
  - Knjiga 5 – Glavni projekat elektroenergetske instalacije – jaka struja od strane **“LINES” d.o.o. Podgorica** ovjeren 12.05.2025.god u 11:24:10, +01'00' , licenca br. UPI 09-332/25-1848/3 od 07.08.2025.god i polisom osiguranja

POL - 00291620 izatom od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Saša Živković, dipl.ing. elektrotehnike licenca br. UPI 09-332/25-1849/2 od 06.0.2025.god.

- Knjiga 6 – Projekat elektronskih komunikacionih mreža i/ili elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme– slaba struja od strane “**FIL ELECTRONICS**” d.o.o. Podgorica ovjeren 05.02.2024. u 13:33:46, +01'00, licenca br. UPI 09-332/25-1480/2 od 28.07.2025.god i polisom osiguranja POL 00291722 izatom od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Danko Kljajević, dipl.el.ing. licenca br. UPI 09-332/25-1479/2 od 23.07.2025.god.
  - Knjiga 7 - Glavni projekat uređenja terena izrađen od “**Studio AC**” d.o.o. Cetinje, ovjeren 09.12.2025.godine u 10:38:14, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-3102/2 od 24.09.2025.god. polisom osiguranja ODG 006498 izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Javgenije Pavlović, dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 09-332/25-1132/2 od 04.07.2025.g.
  - Knjiga 8 – Projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane “**S&I PROJEKT**” d.o.o. Podgorica sa licencom br. 04-342/21-305821 od 26.03.2021. god sa polisom osiguranja br. ODG004616 izdata od strane Lovćen osiguranja, ovjeren 12.04.2025. u 11:12:29, +01'00' 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 – Konzervatorski projekat izrađen od strane “**STUDIO AC**” d.o.o. Cetinje, br. konzervatorske licence 04-745/8 od 07.05.2014.god polisom osiguranja ODG 005286 izdata od strane Lovćen osiguranja, ovjeren 09.12.2025.godine u 11:22:34, +01'00', za koji je imenovan odgovorni inženjer Jovana Banićević, d.i.a. konzervator licenca br. 04-3335/4 od 20.01.2014.god.
2. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/24-2132-6 od 11.12.2024.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme „**STUDIO AC**“ doo Cetinje el potpisano 10.12.2024.godine.
  3. Parcelacija po PUP-u od marta 2024.godine urađena od strane GEOINS sa licencom br 01-012/22-3643/2 od 30.03.2022.god.kojom se kat. parc. 728/2 i 729/3 K.O. Zagora spajaju u jednu kat. parc. i sada je to jedna kat. parc. 728/2 K.O. Zagora.
  4. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/23-22177 od 10.11.203.godine izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora predmetna lokacija je po namjeni „druge poljoprivredne površine“ – PD u odmaku 100-1000m i prema istim je predviđeno stanovanje sa koeficijentima 0.1 – zauzetost i 0.1 – izgrađenost kao i maksimalna spratnost od dvije etaže

tj P+1, maksimalna bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi 170m<sup>2</sup>.



Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronski LN br 363 – prepis od 05.12.2025.godine utvrđeno je da se kat. parc. 728/2 K.O. Zagora vodi kao građevinska parcela u površini 1701m<sup>2</sup>, u vlasništvu Danila Kastratovića.
- Potvrda, broj UP 18-337/25-276/4 od 12.03.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/25-276/2 uplatili cijelokupni iznos utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 25-532/2 od 14.02.2025. 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 za izgradnju objekta na kat. parc. 728/2 i 729/3 K.O. Zagora.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-402/25-3091/2 od 06.03.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 06.03.2025.godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja
- Vodna saglasnost br. 1604-319/25-277 od 07.02.2024.godine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj 30-20-05-590/1 od 11.02.2025.godine od strane CEDIS-a.
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih zbilježba kojima se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekata br. UP/I-05-971/2023-5 od 19.03.2025.godine urađen od strane „AC STUDIO“ doo iz Cetinja.
- Saglasnost br 849 od 05.03.2025.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ doo na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od strane biroa „Studio AC“ doo Cetinje.
- Saobraćajna saglasnost UPI br 1606-341/25-1904 od 25.06.2025.god. izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj na projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane „S&I Projekt“ doo

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, 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.

**SAMOSTALNI SAVJETNIK I**  
*Jelena Saulačić, master ing. arh.*

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



**SEKRE TAR**  
*Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.*

**DOSTAVLJENO:**

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