



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 03-333/25-3371
Kotor, 29.12.2025.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca Dragomanović Nikole, 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 **Dragomanović Nikoli** za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini kat.parceli **1480/1 K.O. Dobrota I**, u zahvatu GUR-a, PUP-a opštine Kotor, planska jedinica Dobrota („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost stambenog objekta prema dostavljenom projektu je Po+P+1+Ps, ukupna netto površina objekta prema dostavljenom projektu iznosi **936,27m²** (od toga podrum – garaža **342,47m²**), a bruto površina **1.223,10m²** (od toga podrum **380,67m²**). Ukupna postignuta zauzetost na lokaciji iznosi **300.57m²**.

Radovi na izgradnji porodičnog stambenog objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim revidovanim projektom, urađenim od strane projektantske firme „**ARHINET**“ **D.O.O. BUDVA** ovjereng 28.10.2025. godine., sa licencom br. UPI 14-332/23-371/2 od 13.04.2023.god. i polisom osiguranja 6-5160 izdata od strane Uniqua osiguranja, i revidovan od strane "**A TEAM**" **D.O.O. KOTOR** sa licencom br. UPI 09-332/25-1682/2 od 31.07.2025.god. i polisom osiguranja POL 00282090 izdatom 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 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 03.10.2025.godine Dragomanović Nikola je podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat. parc. **1480/1 K.O. Dobrota I**, 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 „**ARHINET**“ **D.O.O. BUDVA** za koji je imenovana kao vodeći projektant Suzana Lijeskić, d.i.a. sa licencom br. UPI 107/7-493/2 od 02.04.2018.g. sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:

- Knjiga 0 – opšta dokumentacija izrađena od strane „**ARHINET**“ **D.O.O. BUDVA**, ovjerena 02.09.2025. u 20:05:47, +02'00' sa licencom br. UPI 14-332/23-371/2 od 13.04.2023.god. i polisom osiguranja 6-5160 izdata od strane Uniqua osiguranja za koji je imenovana kao odgovorni projektant Suzana Lijeskić, d.i.a. sa licencom br. UPI 107/7-493/2 od 02.04.2018.g.
- Knjiga 1 – Glavni projekat arhitekture sa elaboratom energetske efikasnosti izrađen od strane od „**ARHINET**“ **D.O.O. BUDVA**, ovjerena 28.10.2025. u 08:13:50, +01'00' sa licencom br. UPI 14-332/23-371/2 od 13.04.2023.god. i polisom osiguranja 6-5160 izdata od strane Uniqua osiguranja za koji je imenovana kao odgovorni projektant Suzana Lijeskić, d.i.a. sa licencom br. UPI 107/7-493/2 od 02.04.2018.g.
- Knjiga 2 – Glavni građevinski projekat izrađen od strane **CONISIS D.O.O. Budva** ovjeren 02.09.2025 godine u 09:16:17 +02'00' sa licencom br. UPI 072/7-135/2 od od 27.05.2021. godine sa polisom osiguranja br. POL - 00275461 izdata od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer **Rajko Radulović, d.i.g.** broj licence: UPI 107/7-3175/2 od 02.10.2018. godine
- Knjiga 3 – Glavni projekat elektroenergetske instalacije – jaka struja od strane **LINES D.O.O. Podgorica** ovjeren 15.08.2025.god u 15:32:37, +02'00' , licenca br. UPI 14-332/23-550/2 od 17.05.2023.god i polisom osiguranja POL 00291620 izatom od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant **Saša Pejović, d.i.e.** licenca br. UPI 107/7-1126/2 od 10.04.2018.god.
- Knjiga 5 – Glavni projekat elektroenergetske instalacije – slaba struja izrađen od strane **FIL-ELECTRONICS D.O.O. Podgorica**, ovjeren 29.08.2025.god u 13:34:55, +01'00' , licenca br. UPI 14-332/23-433/3 od 20.03.2025.god i polisom osiguranja POL 00291702 izatom od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant **Danko Kljajević, s.s.e.** licenca br. UPI 09-332/25-1479/2 od 23.07.2025.god.
- Knjiga 6 – Glavni projekat mašinskih instalacija izrađen od strane **NOVA ENERGIJA D.O.O. Podgorica**, ovjeren 02.09.2025.god u 19:11:16, +02'00' , licenca br. UPI 16-332/24-175/1 od 21.02.2024.god i polisom osiguranja POL 00286671 izatom od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant **Vuk Janković, d.i.m.**, sa licencom br. UPI 107/7-2148/2 od 12.07.2018.god.
- Knjiga 6 – Glavni projekat bazenske tehnike izrađen od strane **NOVA ENERGIJA D.O.O. Podgorica**, ovjeren 02.09.2025.god u 19:11:16, +02'00' , licenca br. UPI 16-332/24-175/1 od 21.02.2024.god i polisom osiguranja POL 00286671 izatom od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant **Vuk Janković, d.i.m.**, sa licencom br. UPI 107/7-2148/2 od 12.07.2018.god.
- Knjiga 7 – Glavni projekat vodovoda i kanalizacije izrađen od strane od „**ARHINET**“ **D.O.O. BUDVA**, ovjerena 02.09.2025. u 09:49:32, +01'00' sa licencom br. UPI 14-332/23-371/2 od 13.04.2023.god. i polisom osiguranja 6-5160 izdata od strane Uniqua osiguranja za koji je imenovana kao odgovorni projektant Suzana Lijeskić, d.i.a. sa licencom br. UPI 107/7-493/2 od 02.04.2018.g.
- Knjiga 8 – Elaborat zaštite od požara i elaborat zaštite na radu **CEPTING D.O.O. Podgorica**, sa licencom br. 01-398/2 od 12.04.2017. god sa polisom osiguranja br. 6-50595





izdata od strane Unqua osiguranja, ovjeren 08.09.2025. u 18:05:41, +02'00' za koji je imenovan odgovorni inženjer **Dragan Sekulović, d.i.m.** br. UP 03-2620/2 od 22.04.2009.god.

- Knjiga 9 – Projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane **VL INŽENJERING D.O.O. Budva** ovjeren 05.03.2024. u 23:10:00, +01'00' za koji je imenovan odgovorni inženjer **Vasilije Lazarević, d.i.s.**, br.licence 342/20-04-6818/3 od 09.10.2020.godine i revidovanog od strane „S&I“ Project 03.09.2025.godine.
 - Knjiga 10 – Glavni konzervatorski projekat br. 03/24, izrađen i ovjeren ovjeren 03.06.2024.godine u 07:18:18, +02'00'od strane **AC STUDIO D.O.O. Cetinje**, br. konzervatorske licence 04-745/8 od 07.05.2014.god polisom osiguranja ODG 5286 izdata od strane Lovćen osiguranja, , za koji je imenovan odgovorni inženjer Jovana Đurović, spec.arh., konzervatorska licenca br. 04-3335/4 od 20.01.2014.god.
2. Konačni izvještaj revizije br.136/25 od septembra 2025.godine urađen i ovjeren 03.09.2025.godine u 22:31:14, +02'00' od strane **“A TEAM” d.o.o. Kotor** sa licencom br. UPI 09-332/25-1682 od 31.07.2025.god. i polisom osiguranja POL 00282090 izdatom od strane Sava osiguranja. Glavni Revizor koji je rukovodio cjelokupnom revizijom **dr Kosara Kujundžić, d.i.a.** (Lic. br. UPI 09-332/25-1681/2 od 30.07.2025.)
 3. Elaborat i projekat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izgradnje novog objekta na lokaciji: katastarska parcela broj 1480/1, K.O. Dobrota I, opština Kotor iz marta 2025.godine. urađen od strane "GEOTEHNIKA Montenegro" d.o.o., Nikšić ovjeren od strane odgovornog projektanta Dragomir Vukašinić, dipl.inž. geol. Licenca broj: 01-462/3 od 22.04.2015. godine.
 4. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/24-1784-2 od 09.12.2024.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme **„ARHINET“ D.O.O. BUDVA** el potpisano 03.06.2024.godine.
 5. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/22-19780 od 09.03.2023.godine izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, predmetna lokacija koja čini dio kat.parc. 1480/1 K.O. Dobrota I, je po namjeni „Stanovanje“ – S u odmaku 100-1000m sa koeficijentima za stanovanje 0.35 – zauzetost i 1 – izgrađenost kao i maksimalna spratnost od tri vidljive etaže P+1+Pk tj P+1+Ps uz mogućnost formiranja podrumskih etaža, maksimalna bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi cca 851m².

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronski LN br 2083 – prepis od 29.12.2025.godine utvrđeno je da se kat. parc. 1480/1 K.O. Dobrota I vodi kao građevinska parcela u površini 871m², u vlasništvu Dragomanović Nikole, sa zabilježbom „Pravo službenosti pravo stvarne službenosti prava prilaza i prolaza pješke,putničkim i teretnim vozilima na kat. par. 1481 i kat. par. 1480/1 kao poslužnom dobru u korist kat. par. 1483 kao povlasnog dobra“
- Potvrda, broj UP 18-337/25-4469/5 od 24.04.2024.godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/24-394/3 uplatili 30% ukpnog iznosa utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.





- Potvrda broj 24-5645/5 od 19.12.2025. 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 za izgradnju objekta na kat. parc. 1480/1 K.O. Dobrota I.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-28498/2 od 23.12.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 22.12.2024.godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja.
- Vodna saglasnost br. 1604-319/25-3806 od 18.11.2025.godgodine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake stuje broj 30-20-05-5646/1 od 02.12.2025.godine od strane CEDIS-a.
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekata br. UPI/I-05-1117/2022-8 od 03.12.2025.godine urađen od strane „AC Studio“ doo iz Cetinja.
- Saglasnost br 4873/1 od 30.12.2025.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ doo na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od Projektnog biroa „ARHINET“ D.O.O. BUDVA.
- Saobraćajna saglasnost UPI br 1606-341/24-3371 od 20.11.2025.god.izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj na projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane „VL inženjering“ doo Budva i revidovan 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.

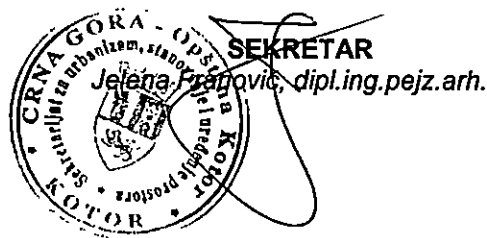
UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja preko ovog Sekretarijata.

OBRADILA:

Jelena Saulačić master ing. arh.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Jelena Samaradžić, dipl.pravnica



DOSTAVLJENO:

1. Podnosiocu zahtjeva x2
2. Urbanističko-građevinskoj inspekciji
3. Sekretarijatu 03
4. Arhivi