



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 03-333/25-2189  
Kotor, 03.02.2026.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca Galleano Alan Gustava, na osnovu člana 32 i člana 34 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.19/25, 92/25, 160/25) i člana 18 ZUP-a ("Sl. list CG" br.056/14, 020/15, 040/16, 037/17) donosi:

## RJEŠENJE

**IZDAJE SE** građevinska dozvola Galleano Alan Gustavu za izgradnju stambeno-poslovnog objekta, na lokaciji koju čini kat.parc. 749 K.O.Škaljari I, planska jedinica Škaljari, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost stambeno-poslovnog objekta prema dostavljenom projektu je Po+P+1+PS, ukupna netto površina objekta prema dostavljenom projektu iznosi **1296.41 (od toga podrum: 503.89) m<sup>2</sup>**, a bruto površina **1483.51 m<sup>2</sup> (od toga podrum: 569.60 m<sup>2</sup>)**. Ukupna postignuta zauzetost na lokaciji iznosi 366.27 m<sup>2</sup>.

Radovi na izgradnji stambeno-poslovnog objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim revidovanim projektom urađenim od strane projektantske firme „**ALL-ING**“ d.o.o Kotor, ovjerenog 29.01.2026. godine, sa licencom br. UPI 09-332/25-2524/2 od 24.07.2025. godine i polisom osiguranja 6-51758, izdata od strane Uniqua osiguranja, i revidovan od strane „**A-TEAM**“ d.o.o. Kotor sa licencom broj UPI 14-332/23-514/2 od 15.05.2023. godine 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 inspektoru prijavi početak građenja objekta najkasnije sedam dana prije početka građenja.

Uz prijavu početka građenja objekta, investitor dostavlja ugovor o angažovanju izvođača radova i ugovor o angažovanju stručnog nadzora, dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti izvođača radova i stručnog nadzora.

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.

### O b r a z l o ž e n j e

Dana 04.07.2025.godine Galleano Alan Gustavo je podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno-poslovnog objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 749 K.O.Škaljari I, planska jedinica Škaljari, PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:

Glavni projekat stambeno-poslovnog objekata u elektronskoj formi urađen od strane **"ALL ING" d.o.o. Kotor** za koji je imenovana kao odgovorno lice Aleksandra Vučković Otašević d.i.g. sa licencom br. UPI 10777-1132/2, sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:

- Knjiga 0 – opšta dokumentacija izrađena od strane **"ALL ING" d.o.o. Kotor**, ovjerena 29.01.2026.god. u 10:27:36, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-2524/2 od 24.07.2025. i polisom osiguranja 6-51758, izdatom od strane Uniqua osiguranja, za koju je imenovan kao odgovorni projektant Toni Dender d.i.a. sa licencom br. UPI 09-332/25-2535/2 od 18.07.2025.god.
- Knjiga 1 – Glavni projekat arhitekture izrađen od strane **"ALL ING" d.o.o. Kotor**, ovjeren 16.06.2025.god. u 09:56:43, +02'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-2524/2 od 24.07.2025. i polisom osiguranja 6-51758, izdatom od strane Uniqua osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Toni Dender d.i.a. sa licencom br. UPI 09-332/25-2535/2 od 18.07.2025.god.
- Knjiga 2 – Glavni građevinski projekat izrađen od strane **"ALL ING" d.o.o. Kotor**, ovjeren 16.06.2025.god. u 09:55:23, +02'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-2524/2 od 24.07.2025.god. i polisom osiguranja 6-51758, izdatom od strane Uniqua osiguranja, za koji je imenovana kao odgovorni projektant Aleksandra Vučković Otašević d.i.g. sa licencom br. UPI 09-332/25-2534/2 od 18.07.2025.god.
- Knjiga 3 – Glavni projekat hidrotehničkih instalacija izrađen od strane **"ALL ING" d.o.o. Kotor**, ovjeren 16.06.2025.god. u 09:56:14, +02'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-2524/2 od 24.07.2025.god. i polisom osiguranja 6-51758, izdatom od strane Uniqua osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Toni Dender d.i.a. sa licencom br. UPI 09-332/25-2535/2 od 18.07.2025.god.
- Knjiga 4 – Glavni projekat elektrotehničkih instalacija – jaka struja izrađen od strane **"ALL ING" d.o.o. Kotor**, ovjeren 10.06.2025.god. u 12:26:30, +02'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-2524/2 od 24.07.2025.god. i polisom osiguranja 6-51758, izdatom od strane Uniqua osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Slobodan Medenica, d.i.e. sa licencom br. UPI 09-332/25-2530/2 od 18.07.2025.god.





- Knjiga 5 – Glavni projekat elektrotehničkih instalacija – slaba struja izrađen od strane **"ALL ING" d.o.o. Kotor**, ovjeren 10.06.2025.god. u 09:31:42, +02'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-2524/2 od 24.07.2025.god. i polisom osiguranja 6-51758 izdata od strane Uniqua osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Slobodan Medenica, d.i.el. sa licencom br. UPI 09-332/25-2530/2 od 18.07.2025.god.
  - Knjiga 6 – Glavni projekat termotehničke instalacije (mašinske instalacije) izrađen od strane **"ENERGY TEAM" d.o.o. Podgorica**, ovjeren 18.06.2025.god. u 10:57:45, +02'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-3972/2 od 05.09.2025.god. i polisom osiguranja POL-00292039, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Aleksandar Strugar d.i.m. sa licencom br. UPI 09-332/25-2714/2 od 05.09.2025.god.
  - Knjiga 7 – Glavni konzervatorski projekat br. KP 45-06/25 iz decembra 2025.godine, izrađen i ovjeren 16.12.2025.godine u 23:52:54, +01'00' od strane **"AVM ARCHITECTS" d.o.o. Podgorica**, br. konzervatorske licence UPI-13-041/21-2540/4 od 24.02.2022. god i polisom osiguranja ODG006963, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koji je imenovan odgovorni inženjer Andrija Vuksanović spec.sci.arh – konzervator, sa br. konzervatorske licence UPI 13-041/23-363/5 od 27.12.2018.godine.
  - Knjiga 8 – Elaborat zaštite od požara br. ZOP 69 - 06/25 od 20.06.2025. god. urađen od strane **„LIMING PROJEKT ” d.o.o. Podgorica**, ovjeren 21.06.2025.god. u 09:33:32, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-3366/4 od 21.01.2026.god. i polisom osiguranja ODG006935, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Žarko Asanović, dipl.ing.el. i spec. zop-a sa br. licence UP 0502-152/14-1 od 12.09.2014.god.
  - Knjiga 9 – Projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane **„S&I PROJEKT“ d.o.o. Podgorica** ovjeren 28.01.2026.god. u 15:19:22, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-2332/2 od 09.09.2025. i polisom osiguranja POL-00323442, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Ivan Čalić, dipl.ing.saob. sa licencom br. UPI 09-332/25-2334/2 od 08.09.2025.god.
2. Konačni izvještaj revizije br. 94/25 urađen i ovjeren 25.06.2025.godine u 13:43:52, +02'00' od strane **„A-TEAM” d.o.o. Kotor** sa licencom broj UPI 14-332/23-514/2 od 15.05.2023. godine i polisom osiguranja POL-00282090 izdatom od strane Sava osiguranja. Glavni Revizor koji je rukovodio cjelokupnom revizijom - Kosara Kujundžić, d.i.a. (Licenca br. UPI 107/7-513/2 od 27.03.2018.)

CRNA GORA  
Krajina



3. Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe izgradnje objekta mješovite namjene na katastarskoj parceli broj 749, K.O. Škaljari I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor urađeni od strane „GEOTEHNIKA Montenegro“ d.o.o., Nikšić, iz januara 2024. godine.
4. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/24-789-6 od 23.08.2024.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme „All ing“ d.o.o. Kotor el. potpisano 19.08.2024.godine.
5. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/23-1952 od 23.08.2023.godine izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, predmetna lokacija je po namjeni „Naselje – Mješovita namjena“ – MN u odmaku 100-1000m sa koeficijentima za mješovitu namjenu: 0.4 – zauzetost i 1.0 – izgrađenost kao i maksimalna spratnost od tri vidljive etaže P+2 uz mogućnost formiranja podrumskih etaža, maksimalna bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi cca 923m<sup>2</sup>.

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronsku evidenciju katastra LN br. 168 – prepis od 27.01.2026.godine evidentirana su dva objekta i to poslovne zgrade u privredi gabaritne površine 197 m<sup>2</sup> i poslovne zgrade u privredi gabaritne površine 93 m<sup>2</sup> dok se ostatak predmetne katastarske parcele vodi kao zemljište uz privrednu zgradu u površini od 883 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Galleano Alan Gustava, bez tereta i ograničenja. Budući da je planirana izgradnja novog objekta, postojeći objekti se uklanjaju u skladu sa članovima 69 i 70 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25, 92/25 i 160/25).
- Potvrda, broj UP 18-333/25-2189/5 od 02.02.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/25-2189/3 uplatio dio iznosa utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 25-4855/5 od 23.01.2026.god. izdata od strane „Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje“ d.o.o. da je investitor izmirio dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja za izgradnju objekta na kat. parc. 749 K.O. Škaljari I.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-403/26-701/2 od 22.01.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 22.01.2026.godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja.
- Vodna saglasnost br. 1604-319/25-3292 od 01.10.2025.god. izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake stuje broj 30-20-05-4855/1 od 15.10.2025.godine od strane CEDIS-a.

CRNA GORA  
1948

1948



- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekta br. UP/I-05-231/2023-10 od 21.01.2026.godine urađen od strane „AVM Architects“ d.o.o. iz Podgorice.
- Saglasnost br. 3775/1 od 10.10.2025.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovoda i kanalizacije, urađen od strane Projektnog biroa "ALL-ING" d.o.o. Kotor.
- Saobraćajna saglasnost UP/I br. 1606-341/25-3291 od 09.10.2025.god.izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj na projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane „S&I PROJEKT“ d.o.o. Podgorica.
- Saglasnost Ministarstva unutrašnjih poslova br. 13-UPI-236/26-21997/3 od 30.01.2026.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, 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, uložena u dva primjerka, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja preko ovog Sekretarijata.

**OBRADILA:**

*Jelena Saulačić /master ing. arh.*

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**

*Jelena Samardžić, dipl.pravnica*

