



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 03-333/25-2324  
Kotor, 25.02.2026.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca Pravić Nenada, 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:

## R J E Š E N J E

**IZDAJE SE** građevinska dozvola **Pravić Nenadu** za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini kat.parcela 31/1 K.O. Prčanj I, planska jedinica Prčanj, u zahvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost stambenog objekta prema dostavljenom projektu je Po+P+1+Pk, ukupna neto površina objekta prema dostavljenom projektu iznosi **1149.08 m<sup>2</sup>** (od čega podrum **462.17 m<sup>2</sup>**), a bruto površina **1315.87 m<sup>2</sup>** (od čega podrum: **495.87 m<sup>2</sup>**) Ukupna postignuta zauzetost na lokaciji iznosi 287 m<sup>2</sup>.

Radovi na izgradnji stambenog objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim revidovanim projektom, urađenim od strane projektantske firme „**BIRCH**“ d.o.o. Budva, ovjerenim 06.07.2025. godine, sa licencom br. UPI 072/7-467/5 od 31.05.2021.godine i polisom osiguranja br. POL-00280443, izdatom od strane Sava osiguranja, i revidovanim od strane „**BINIS MONTENEGRO ING**“ d.o.o. Tivat, sa licencom broj UPI 16-332/24-625/2 od 07.05.2024.godine i polisom osiguranja br. 6-49642, izdatom od strane UNIQA 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 11.07.2025.godine Pravić Nenad je podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 31/1 K.O. Prčanj I, planska jedinica Prčanj, u zahvatu GUR-a, 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 „**BIRCH**“ d.o.o. Budva za koji je imenovana kao vodeći projektant Ognjen Baćević, master inž.arh., sa licencom br. UPI 072/7-101/2 od 28.05.2021.god., sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:
  - Knjiga 0 – opšta dokumentacija, izrađena od strane „**BIRCH**“ d.o.o. Budva, ovjerena 06.07.2025. godine u 15:34:27 +02'00', sa licencom br. UPI 072/7-467/5 od 31.05.2021.godine i polisom osiguranja br. POL-00280443, izdatom od strane Sava osiguranja, za koju je imenovan kao odgovorni projektant Ognjen Baćević, master inž.arh., sa licencom br. UPI 072/7-101/2 od 28.05.2021.god.
  - Knjiga 1 – Glavni projekat arhitekture, izrađen od strane „**BIRCH**“ d.o.o. Budva, ovjeren 16.02.2026. godine u 21:37:39 +01'00', sa licencom br. UPI 072/7-467/5 od 31.05.2021.godine i polisom osiguranja br. POL-00280443, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Ognjen Baćević, master inž.arh. sa licencom br. UPI 072/7-101/2 od 28.05.2021.god.
  - Knjiga 2 – Glavni građevinski projekat, izrađen od strane „**BIRCH**“ d.o.o. Budva, ovjeren 08.07.2025. godine u 14:49:17 +01'00', sa licencom br. UPI 072/7-467/5 od 31.05.2021.godine i polisom osiguranja br. POL-00280443, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan odgovorni projektant Ljubiša Baćević, dipl.inž.građ., sa br. licence UPI 107/7-1215/2 od 31.05.2018.god
  - Knjiga 3 – Glavni projekat elektro-energetskih instalacija, izrađen od strane „**BB ING**“ d.o.o. Budva, ovjeren 05.07.2025.god. u 18:17:13, +02'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-2993/2 od 18.09.2025.god i polisom osiguranja br. POL-00308995, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan odgovorni projektant Mihailo Bulatović dipl.inž.el., sa licencom br. UPI 107/7-694/2 od 19.04.2018.god.


CRNA GORA - O  
1912. 10. 10. 1912.



- Knjiga 3 – Glavni projekat elektronskih instalacija, izrađen od strane „**BB ING**“ d.o.o. Budva, ovjeren 05.07.2025.god u 18:08:59, +02'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-2993/2 od 18.09.2025.god. i polisom osiguranja br. POL-00308995, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan odgovorni projektant Đorđe Brajak dipl.inž.el., sa licencom br. UPI 107/7-693/8 od 18.09.2019.god.
  - Knjiga 4 – Glavni projekat hidrotehničkih instalacija, izrađen od strane „**BIRCH**“ d.o.o. Budva, ovjeren 06.07.2025. godine u 16:00:57 +02'00', sa licencom br. UPI 072/7-467/5 od 31.05.2021.godine i polisom osiguranja br. POL-00280443, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Ognjen Bačević, master inž.arh., sa licencom br. UPI 072/7-101/2 od 28.05.2021.god.
  - Knjiga 5 – Elaborat energetske efikasnost, izrađen od strane „**BIRCH**“ d.o.o. Budva, ovjeren 08.07.2025. godine u 21:29:51 +02'00', sa licencom br. UPI 072/7-467/5 od 31.05.2021.godine i polisom osiguranja br. POL-00280443, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Ognjen Bačević, master inž.arh., sa licencom br. UPI 072/7-101/2 od 28.05.2021.god.
  - Knjiga 6 – Elaborat protivpožarne zaštite br. 387-07, izrađen od strane od „**LARS FIRE**“ d.o.o. Podgorica, ovjeren 07.07.2025. godine u 08:31:47 +02'00', sa licencom br. 01-116/2 od 06.02.2015.godine i polisom osiguranja br. POL-00266456, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Prof. dr Radinko Kostić, dipl.inž.met., sa licencom br. 05-404/1 od 02.02.2010.god.
  - Knjiga 7 – Projekat saobraćajne signalizacije, izrađen od strane „**S&I Projekt**“ d.o.o. Podgorica, ovjeren 02.07.2025.god u 14:17:36, +02'00', sa licencom UPI 09-332/25-2332/2 od 09.09.2025.god. i sa polisom osiguranja br. POL-00323442, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan odgovorni inženjer Ivan Čalić, dipl.inž.saob., sa br.licence UPI 09-332/25-2334/2 od 08.09.2025.god.
  - Knjiga 8 – Glavni konzervatorski projekat broj 12/25 iz juna 2025.godine, ovjeren 25.01.2026.godine u 12:39:12, +01'00' od strane „**RESTART ING**“ d.o.o Budva, sa konzervatorskom licencom broj UPI 01-230/3 od 06.12.2019.god i sa polisom osiguranja br. 6-53051, izdatom od strane UNIQA osiguranja, za koji je imenovan odgovorni inženjer Gordana Ražnatović, dip.inž.arh. – konzervator, br. konzervatorske licence 01-414 od 08.02.2016.god.
2. Konačni izvještaj revizije br. 7/25 od 09.07.2025.godine, ovjeren 09.07.2025.godine u 17:48:44, +02'00' od strane privrednog društva „**BINIS MONTENEGRO ING**“ d.o.o. Tivat, sa licencom broj UPI 16-332/24-625/2 od 07.05.2024.godine i polisom osiguranja br. 6-49642, izdatom od strane UNIQA

CRNA  
OP

osiguranja. Glavni Revizor koji je rukovodio cjelokupnom revizijom - **Dušanka Petrović, dipl.inž.građ.** (licenca broj UPI 10777-1238/2 od 26.04.2018.god.)

- 
3. Projekat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izgradnje stambenog objekta (spratnosti Po+P+1+Pk) na lokaciji: katastarska parcela 31/1 KO Prčanj I, u obuhvatu PUP-a Opštine Kotor, urađen od strane privrednog društva "GEOSTANDARD" d.o.o. Nikšić (broj 07/02 od 21.04.2025.god).
  4. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/24-3773-6 od 04.04.2025.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme „**BIRCH**” d.o.o. Budva, el. potpisano 04.04.2025.godine u 12:36:48+02'00'.
  5. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/20-15188 od 21.01.2021.godine, izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, predmetna lokacija je po namjeni „Stanovanje” – S u odmaku 100-1000m sa koeficijentima za namjenu stanovanje 0.35 – zauzetost i 1.0 – 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 820 m<sup>2</sup>.

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u LN br. 812 – prepis utvrđeno je da se kat. parc. 31/1 K.O. Prčanj I, vodi kao građevinska parcela u površini 826 m<sup>2</sup>, u vlasništvu Pravić Nenada, bez tereta i ograničenja.
- Potvrda, broj UP 18-337/25-2614/5 od 24.02.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/25-2614/3 uplatio 30% utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 25-3944/5 od 13.08.2025. 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. 31/1 K.O. Prčanj I.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-402/26-3121/2 od 23.02.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 12.08.2025.godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja.
- Vodna saglasnost br. 1604-319/25-2648 od 05.08.2025.god. izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.



- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake stuje broj 30-20-05-6222/1 od 29.12.2025.godine od strane CEDIS-a.
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekta br. UP/I-05-588/2020-20 od 28.01.2026.godine, urađen od strane „RESTART ING“ d.o.o Budva.
- Saglasnost br. 3474/1 od 18.09.2025.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od Projektnog biroa „BIRCH“ d.o.o. Budva.
- Saobraćajna saglasnost UP/I br 1606-341/25-2615 od 11.08.2025.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.
- Pozitivno mišljenje Glavnog gradskog arhitekta, broj: UPI-10-333/26-439-3 od 17.02.2026.god. na izmjenjeni glavni projekat arhitekture.

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, i Zapisnikom, broj 03-333/22850-1 od 11.02.2026.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*

**SEKRETAR**  
*Jelena Pranović, dipl.ing.pejz.arh.*