



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 03-333/25-4366
Kotor, 16.02.2026. godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca Čatović Slobodana, na osnovu člana 32 i člana 34 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25, 92/25 i 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 **Čatović Slobodanu** za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čini kat. parcela 1031/1 K.O. Risan I, u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost stambenog objekta prema dostavljenom projektu je Po+P+1+Ps, ukupna neto površina objekta prema dostavljenom projektu iznosi 383,45m² (od toga podrum 47,13m²), a bruto površina 456,04m² (od toga podrum 58,38m²). Ukupna postignuta zauzetost na lokaciji iznosi 153,07m².

Radovi na izgradnji stambenog objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim projektom, broj 01 G/2024 od novembra 2025. godine, urađenim od strane projektantske firme **“PROJEKTNI BIRO DOMUS” d.o.o. Kotor** ovjeren 24.09.2025. godine, sa licencom br. UPI 09-332/25-6175/2 od 10.12.2025.god. i polisom osiguranja POL-00320696 izdata 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 inspektorcu 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 15.12.2025. godine, Čatović Slobodan je podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 1031/1 K.O. Risan I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor, („Sl.list CG“, broj 95/20).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:

Glavni projekat stambenog objekata u elektronskoj formi urađen od strane **“PROJEKTNI BIRO DOMUS” d.o.o. Kotor** za koji je imenovana vodeći projektant Irena Doljanica, dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 09-332/25-4523/2 od 07.10.2025.god. sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:

- Knjiga 0 – opšta dokumentacija izrađena od strane **“PROJEKTNI BIRO DOMUS” d.o.o. Kotor**, ovjerena 09.12.2025. u 13:02:29, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-6175/2 od 10.12.2025.god. i polisom osiguranja POL-00320696 izdata od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant Irena Doljanica, dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 09-332/25-4523/2 od 07.10.2025.god.
- Knjiga 1 – Glavni projekat arhitekture sa elaboratom energetske efikasnosti izrađen od strane od strane **“PROJEKTNI BIRO DOMUS” d.o.o. Kotor**, ovjerena 04.12.2025. u 09:54:30, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-6175/2 od 10.12.2025.god. i polisom osiguranja POL-00320696 izdata od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant Irena Doljanica, dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 09-332/25-4523/2 od 07.10.2025.god.
- Knjiga 2 – Glavni projekat vodovoda i kanalizacije izrađen od strane **“PROJEKTNI BIRO DOMUS” d.o.o. Kotor**, ovjerena 03.12.2025. u 22:50:26, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-6175/2 od 10.12.2025.god. i polisom osiguranja POL-00320696 izdata od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni projektant Irena Doljanica, dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 09-332/25-4523/2 od 07.10.2025.god.
- Knjiga 3 – Glavni konzervatorski projekat izrađen od strane **„AVM architects” D.O.O. Podgorica**, br. konzervatorske licence UPI-13-041/21-2540 od 24.02.2022. god. polisom osiguranja ODG006963 izdata od strane Lovćen osiguranja, ovjeren 02.12.2025. godine u 15:52:10, +01'00', za koji je imenovan odgovorni inženjer Andrija Vuksanović spec. sci. arh-konzervator, licenca br. UPI-13-041/23-363/5 od 26.05.2025.god.




- Knjiga 4 – Glavni projekat konstrukcije izrađen od strane „**ANGELINI**“ **D.O.O. Podgorica** ovjeren 06.11.2025 godine u 07:26:49, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-5998/2 od 20.10.2025. god. i polisom osiguranja 7765267 izdata od strane Generali osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Tijana Glušica, spec.sci.građ. licenca br. UPI 09-332/25-2032/2 od 19.08.2025.god.
 - Knjiga 5 – Glavni projekat elektroenergetske instalacije – jaka struja od strane „**ALL-ING**“ **D.O.O. Kotor** ovjeren 03.12.2025. god. u 09:33:16, +01'00' , licenca br. UPI 09-332/25-2524/2 od 24.07.2025.god. i polisom osiguranja 6-53527 izatom od strane Uniqua osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Medenica Slobodan, dipl.ing. elektrotehnike licenca br. UPI 09-332/25-2530/2 od 18.07.2025.god.
 - Knjiga 6 – Glavni projekat elektroenergetske instalacije – slaba struja od strane „**ALL-ING**“ **D.O.O. Kotor** ovjeren 03.12.2025. god. u 09:32:45, +01'00' , licenca br. UPI 09-332/25-2524/2 od 24.07.2025.god. i polisom osiguranja 6-53527 izatom od strane Uniqua osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Medenica Slobodan, dipl.ing. elektrotehnike licenca br. UPI 09-332/25-2530/2 od 18.07.2025.god.
 - Knjiga 7 – Projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane „**VL inženjering**“ **D.O.O Budva** sa licencom br. UPI 09-332/25-2626/2 od 12.09.2025. god. sa polisom osiguranja br. POL-00305589 izdata od strane Sava Osiguranja, ovjeren 08.09.2025. u 18:05:41, +02'00' za koji je imenovan odgovorni inženjer Vasilije Lazarević, dipl. inž. saob. sa licencom br. UPI 09-332/25-2628/2 od 11.09.2025. god. i revidovanog od strane „S&I“ Project 09.09.2025. godine.
 - Knjiga 8 – Elaborat zaštite od požara „**PAMING**“ **D.O.O Podgorica** sa licencom br. UPI 09-332/25-5349/4 od 11.11.2025. god. sa polisom osiguranja br. POL-00292552 izdata od strane Sava osiguranja, ovjeren 25.11.2025. u 14:01:52, +00'00' za koji je imenovan odgovorni inženjer Ivan Čuković, spec. sci. maš i zop-a licenca br. UPI 09-332/25-731/4 od 11.11.2015. god.
 - Knjiga 9 – Elaborat zaštite na radu „**PAMING**“ **D.O.O Podgorica** sa licencom br. UPI 09-332/25-5349/4 od 11.11.2025. god sa polisom osiguranja br. POL-00292552 izdata od strane Sava osiguranja, ovjeren 25.11.2025. u 14:17:05, +02'00' za koji je imenovan odgovorni inženjer Ivan Čuković, spec. sci. maš i zop-a licenca br. UPI 09-332/25-731/4 od 11.11.2025. god.
1. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/23-804-3 od 26.10.2023. godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme „**PROJEKTNI BIRO DOMUS**“ doo Kotor el. potpisano 19.09.2023. godine.

RNA GORCA

2. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/21-18568 od 30.05.2022. godine izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje predmetna lokacija je po namjeni „naselje“ – N dijelom u odmaku 0-100m sa koeficijentima 0.3 – zauzetost i 0,8 – izgrađenost a dijelom u odmaku 100-1000m sa koeficijentima 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 410,9m².

U službenoj dužnosti, ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronski LN br 2395 – prepis od 30.01.2026. godine utvrđeno je da se kat. parc. 1031/1 K.O. Risan I vodi kao voćnjak 2. klase u površini 514m², u vlasništvu Čatović Slobodana.
- Potvrda, broj UP 18-335/24-1207/4 od 24.01.2026. godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-335/24-1207/3 uplatio 30% iznosa utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 24-1970/5 od 26.06.2025. 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. 1031/1 K.O. Risan I.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0402-403/24-15824/2 od 10.07.2024. godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 25.06.2024. godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja.
- Vodna saglasnost br. 1604-319/25-4467 od 22.12.2025. godine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake stuje broj 30-20-05-2120/1 od 10.05.2024. godine od strane CEDIS-a.
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara PJ Kotor kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekata br. UP/I-05-395/2022-7 od 24.12.2025. godine urađen od strane „AVM Architects“ doo Podgorica.
- Saglasnost br. 4797/1 od 23.12.2025. god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ doo na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od Projektnog biroa Domus doo Kotor.

- 
- Saobraćajna saglasnost UPI br. 1606-341/25-4466 od 23.12.2025. god. izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj na projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane „VL inženjering“ doo 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, 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, 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

