



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 03-333/25-3911  
Kotor, 17.03.2026.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca Nikolić Veljku, 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** Nikolić Veljku građevinska dozvola za rekonstrukciju (nadogradnja) postojećeg stambenog objekta označenog kao objekat broj 1, na lokaciji koju čini kat.parc. 474 K.O. Dobrota I, planska jedinica Dobrota, u zahvatu GUR-a, PUP-a Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost objekta prema dostavljenom projektu je P+1+Ps, ukupna neto površina objekta prema projektu iznosi 548.13 m<sup>2</sup>, a bruto površina 647.05m<sup>2</sup>. Ukupna postignuta zauzetost na lokaciji iznosi 271.02 m<sup>2</sup> (od toga objekat broj 1: 236.02 m<sup>2</sup>, a objekat broj 2 – garaža: 35 m<sup>2</sup>). Postojeći objekat br. 2 – garaža na kat.parc. 474 KO Dobrota I (list nepokretnosti broj 700) zadržava se u postojećim gabaritima i isti nije predmet ove građevinske dozvole.

Radovi na rekonstrukciji objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim projektom, urađenim od strane projektantske firme „Kotor ARH“ d.o.o. Kotor, ovjerenog 10.11.2025.god., sa licencom br UPI 09-332/25-1691/2 od 01.08.2025.godine i polisom osiguranja POL-00288686, izdatom od strane Sava osiguranja, i revidovanog od strane „A-TEAM“ d.o.o. Kotor sa licencom broj UPI 09-332/25-1686/2 od 31.07.2025. 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,

AGORA  
P. 1000  
11



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 dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora.

### O b r a z l o ž e n j e


Dana 24.11.2025.godine investitor Nikolić Veljko, je podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju (nadogradnju) stambenog objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 474 K.O. Dobrota I, u zahvatu GUR-a Opštine Kotor – planska jedinica Dobrota, odnosno PUP Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:

1. Glavni revidovan projekat stambenog objekata u elektronskoj formi urađen od strane projektantske firme „**KOTOR ARH**“ d.o.o. **KOTOR** za koji je imenovan kao vodeći projektant Mr Željko Bogdanović dipl.ing.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-1690/2 od 31.07.2025.god, sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:
  - Knjiga 0 – Opšta dokumentacija izrađena i ovjerena 10.11.2025.god. u 13:01:46, +01'00' od strane „**KOTOR ARH**“ d.o.o. **KOTOR**, sa licencom br. UPI 09-332/25-1691/2 od 01.08.2025.godine i polisom osiguranja br. POL-00288686, izdatom od strane Sava osiguranja, za koju je imenovan kao odgovorni projektant Mr Željko Bogdanović dipl.ing.arh. sa licencom br. UPI 09-332/25-1690/2 od 31.07.2025.god.
  - Knjiga 1 – Glavni revidovani Arhitektonski projekat izrađen i ovjeren 30.07.2025.godinen u 07:07:14, +02'00' od strane „**KOTOR ARH**“ d.o.o. **KOTOR** sa licencom br. UPI 09-332/25-1691/2 od 01.08.2025.godine i polisom osiguranja br. POL-00288686, izdatom od strane Sava osiguranja za koji je imenovan kao odgovorni projektant Mr Željko Bogdanović dipl.ing.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-1690/2 od 31.07.2025.god.
  - Knjiga 2 – Građevinski projekat izrađen od strane „**OREOS PROJEKT**“ d.o.o. **Podgorica**, ovjeren 29.10.2025.god. u 14:58:45 +01'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-2986/2 od 29.08.2025. godine, i polisom osiguranja POL-00317359, izdatom od strane Sava osiguranja, za koju je imenovan kao odgovorni inženjer Bane Ristanović, dipl.ing.građ., sa licencom br. UPI 09-332/25-2983/2 od 29.08.2025.god.
  - Knjiga 3 – Elektrotehnički projekat (jaka struja) izrađen i ovjeren 30.07.2025.god 13:25:29, +02'00' od strane „**E PROJECT**“ d.o.o. , sa licencom br. UPI 09-332/25-1694/3 od 05.08.2025.godine, sa polisom osiguranja br. ODG006646, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Vinko Vujović dipl.inž.el., sa licencom br. UPI 09-332/25-1692/2 od 30.07.2025.godine.



- Knjiga 4 –Elektrotehnički projekat (slaba struja) izrađen i ovjeren 07.11.2025.godine 11:27:47, +01'00' od **"ETING SOLUTIONS" d.o.o. Tivat**, sa licencom br. UPI 09-332/25-6464/2 od 20.01.2026.godine, sa polisom osiguranja br. POL-00313602, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imanovan odgovorni projektant Marinko Terzić dipl.ing.el., sa licencom br. UPI 09-332/25-4760/2 od 04.11.2025.godine.
- Knjiga 5 – Glavni revidovani projekat hidrotehničkih instalacija ovjeren 07.30.2025.god. u 07:08:10 +02'00', izrađen strane od strane **"KOTOR ARH" d.o.o. KOTOR**, sa licencom br UPI 09-332/25-1691/2 od 01.08.2025.godine i polisom osiguranja POL-00288686, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan odgovorni projektant Mr Željko Bogdanović dipl.ing.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-1690/2 od 31.07.2025.god.
  - Knjiga 6 – Projekat saobraćajne signalizacije izrađen i ovjeren 28.10.2025.godine u 17:03:38, +01'00' od strane **"S&I PROJEKT" d.o.o. Podgorica**, sa licencom br. UPI 09-332/25-2332/2 od 09.09.2025. i polisom osiguranja POL-00277878, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Ivan Čalić, dipl.inž.saob., sa licencom br. UPI 09-332/25-2334/2 od 08.09.2025.god.
  - Knjiga 7 – Konzervatorski projekat br. KP 99-10/25 od oktobra 2025.godine, izrađen od strane **„AVM architects“ d.o.o. Kotor**, ovjeren 11.10.2025.god. u 12:54:59 +01'00', sa konzervatorskom licencom br. UPI-13-041/21-2540/4 od 24.02.2022.god., sa polisom osiguranja br. 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 26.05.2025. god
2. Konačni izvještaj revizije br. 161/25 od 10.11.2025.god., ovjeren 20.11.2025.godine u 22:30:55, +01'00' od strane **„A-TEAM“ d.o.o. Kotor** sa licencom broj UPI 09-332/25-1686/2 od 31.07.2025. 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 09-332/25-1681/2 od 30.07.2025.)
  3. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/24-2987-4 od 19.03.2025.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme **„KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor** el. potpisano 19.03.2025.godine u 09:25:37 +01'00'.
  4. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/23-9380 od 13.09.2023.godine izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, predmetna lokacija je po namjeni „Stanovanje“ – S u odmaku 100-1000m sa koeficijentima za stanovanje: 0.35 – zauzetost, 1 – izgrađenost, maksimalna spratnost – P+1+Pk. Maksimalna bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi cca 795 m<sup>2</sup>.

- 
5. Saglasnost UZZ br.113/2024, ovjerena kod notara Jovanović Sanje iz Kotora 30.04.2024.god., kojom je Nikolić Aleksandar – vlasnik kat.parc. 474 KO Dobrota I, saglasan da Nikolić Veljko izvrši rekonstrukciju i dogradnju objekta 1.
  6. Saglasnost br. OV 1141/24, ovjerena kod notara Jovanović Sanje iz Kotora 18.06.2024.god., kojom su Nikaljević Joko i Vjera – vlasnici kat.parc. 475 KO Dobrota I, saglasni da Nikolić Veljko gradi objekat na udaljenosti manjoj od 3 m od njihove kat. parcele.
  7. Saglasnost br. OV 1144/24, ovjerena kod notara Jovanović Sanje iz Kotora 18.06.2024.god., kojom je Timonov Vadim – vlasnik kat.parc. 473 KO Dobrota I, saglasan da Nikolić Veljko gradi objekat na udaljenosti manjoj od 3 m od njegove kat. parcele.

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u LN br 700-prepis, na kat. parc. 474 K.O. Dobrota I evidentirana je porodična stambena zgrada, gabaritne površine 181 m<sup>2</sup>, spratnosti P+1, i garaža površine 35m<sup>2</sup>; dok se predmetna katastarska parcela u površini od 500 m<sup>2</sup> vodi kao dvorište, a u površini od 79 m<sup>2</sup> kao šume 2. klase, u vlasništvu Nikolić Aleksandra, sa predbilježbom na objekat broj 2 - Sticanje prava svojine građenjem u korist Nikolić Veljka JMBG 1105995230011 po osnovu saglasnosti Nikolić Aleksandra UZZ br. 658/2016 od 21.04.2016. god. ovjerene kod notara Knežević Verice iz Kotora, i sa zabilježbom saglasnosti bez naknade i vremenskog ograničenja, odnosno do okončanja posla, a u cilju regulisanja stambenog pitanja u korist Nikolić Veljka UZZ br. 113/2024 od 30.04.2024.god., notar Jovanović Sanja.
- Potvrda, broj UP 18-337/26-635/3 od 13.03.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/26-635/3 uplatio 20% utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 26-999/5 od 11.03.2026.god. 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.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-402/26-4521/2 od 11.03.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prilike, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 10.03.2026.godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja.
- Vodna saglasnost br. 1604-319/25-4664 od 31.12.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.



- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake stuje broj 30-20-05-44/1 od 04.02.2026.godine od strane CEDIS-a.
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobrara kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekata br. UP/I-05-577/2023-6 od 20.02.2026.godine urađen od strane „AVM architects“ d.o.o. iz Podgorice.
- Saglasnost br. 02-20-110/1 od 21.01.2026.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od strane biroa „KOTOR ARH“ d.o.o. Kotor.
- Rješenje br UP/I Br 1606-341/25-4663 od 31.12.2026.godine kojim je data Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj na Glavni projekat saobraćajne signalizacije za rekonstrukciju objekta stambene namjene ovjeren od „S&I“ doo Podgorica i revidovan od "ABS" 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, 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 Saulčić master ing. arh.*

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**

*Jelena Samaradžić, dipl.pravnica*

