



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 03-333/26-842  
Kotor, 17.03.2026.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca Mijanović Nikole, 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** Mijanović Nikoli građevinska dozvola za rekonstrukciju postojećeg objekta sa nadogradnjom i dogradnjom, na lokaciji koju čini kat.parc. 1442/1 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 241.91 m<sup>2</sup>, a bruto površina 266.85 m<sup>2</sup>. Ukupna postignuta zauzetost na lokaciji iznosi 121.03 m<sup>2</sup>.

Radovi na rekonstrukciji objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim projektom, urađenim od strane projektantske firme „**BUSINESSART**“ d.o.o. **Podgorica** 17.03.2026.godine, sa licencom br. UPI 09-332/25-3512/2 od 10.10.2025.godine i polisom osiguranja br. 6-51402, 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.

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 16.03.2026.godine investitor Mijanović Nikola, je podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju postojećeg objekta sa nadogradnjom i dogradnjom na lokaciji koju čini kat.parc. 1442/1 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 projekat rekonstrukcije postojećeg objekta sa nadogradnjom i dogradnjom u elektronskoj formi urađen od strane projektantske firme „**BUSINESSART**“ d.o.o. Podgorica za koji je imenovan kao vodeći projektant Mladen Krekić, dipl.inž.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-3489/2 od 26.09.2025.god, sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:
  - Knjiga 0 – Opšta dokumentacija izrađena i ovjerena 17.03.2026.god. u 20:45:38, +01'00' od strane „**BUSINESSART**“ d.o.o. Podgorica, sa licencom br. UPI 09-332/25-3512/2 od 10.10.2025.godine i polisom osiguranja br. 6-51402, izdatom od strane UNIQA osiguranja, za koju je imenovan odgovorni projektant Mladen Krekić, dipl.inž.arh. sa licencom br. UPI 09-332/25-3489/2 od 26.09.2025.god.
  - Knjiga 1.1 – Arhitektonski projekat izrađen i ovjeren 17.03.2026.godine u 20:51:23, +01'00' od strane „**BUSINESSART**“ d.o.o. Podgorica, sa licencom br. UPI 09-332/25-3512/2 od 10.10.2025.godine i polisom osiguranja br. 6-51402, izdatom od strane UNIQA osiguranja, za koji je imenovan odgovorni projektant Mladen Krekić, dipl.inž.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-3489/2 od 26.09.2025.god.
  - Knjiga 1.2.1 – Građevinski projekat izrađen od strane „**FRAME PROJECT**“ d.o.o. Podgorica, odgovorno lice Marjana Janković dipl.inž.građ., ovjeren 13.03.2026.god. u 10:06:54 +01'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-2750/2 od 16.09.2025. godine, i polisom osiguranja POL-00315172, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan odgovorni inženjer Danilo Janković, dipl.inž.građ., sa licencom br. UPI 09-332/25- 2740/2 od 16.09.2025.god.
  - Knjiga 1.2.2 – Glavni projekat hidrotehničkih instalacija ovjeren 13.03.2026.god. u 12:45:01 +01'00', izrađen strane od strane „**HIDRO-LEKS**“ d.o.o. Podgorica, sa licencom br UPI 09-332/25-1056/2 od 11.07.2025.godine i polisom osiguranja POL-00328395, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan odgovorni projektant Nikola Minić, spec.sci.građ., sa licencom br. UPI 09-332/25-1023/2 od 23.06.2025.god
  - Knjiga 1.3.1 – Glavni projekat elektro-energetskih instalacija izrađen i ovjeren 12.03.2026.god. 16:05:54, +01'00' od strane „**SIENERSYS**“ d.o.o. Podgorica, sa licencom br. UPI 09-332/25-3966/3 od 05.09.2025.godine, sa polisom osiguranja br. POL-00301044, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je



imanovan kao odgovorni projektant Igor Strugar, dipl.inž.el., sa licencom br. UPI 09-332/25-1895/2 od 08.08.2025.godine.

- 
- Knjiga 1.3.2 – Glavni projekat elektronskih komunikacija izrađen i ovjeren 12.03.2026.godine u 13:50:32, +01'00' od strane **“SIENERSYS“ d.o.o. Podgorica**, sa licencom br. UPI 09-332/25-3966/3 od 05.09.2025.godine, sa polisom osiguranja br. POL-00301044, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imanovan kao odgovorni projektant Andrija Ražnatović, spec.sci.el., sa licencom br. UPI 09-332/25-1892/2 od 07.08.2025.godine.
  - Knjiga 1.4 – Projekat mašinskih postrojenja, uređaja i opreme, izrađen i ovjeren 13.03.2026.godine u 13:29:04, +01'00' od strane **“ARTERMO“ d.o.o. Podgorica**, sa licencom br. UPI 09-332/25-6189/2 od 06.11.2025. i polisom osiguranja POL-00322737, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Vladimir Stijović, dipl.inž.maš., sa licencom br. UPI 09-332/25- 4879/2 od 04.11.2025.god.
  - Knjiga 1.5 – Projekat saobraćajne signalizacije izrađen i ovjeren 17.03.2026.godine u 19:02:34, +01'00' od strane **„ITS ENGINEERING“ d.o.o. Podgorica**, sa licencom br. UPI 09-332/25-5351/2 od 17.09.2025.god. i polisom osiguranja POL-00313338, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Mr Dalibor Milošević, dipl.inž.saob., sa licencom br. UPI 09-332/25-3502/2 od 13.08.2025.god.
  - Knjiga 2.1 – Elaborat energetske efikasnosti izrađen i ovjeren 13.03.2026.god. u 13:30:40, +01'00' od strane **„ARTERMO“ d.o.o. Podgorica**, sa licencom br. UPI 09-332/25-6189/2 od 06.11.2025.godine i polisom osiguranja br. POL-00322737, izdatom od strane Sava osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Vladimir Stijović, dipl.inž.maš., sa licencom br. 09-332/25-4879/2 od 04.11.2025.god.
  - Knjiga 2.2 – Sinhron plan instalacija izrađen i ovjeren 13.03.2026.god. u 15:09:49, +01'00' od strane **„BUSINESSART“ d.o.o. Podgorica**, sa licencom br. UPI 09-332/25-3512/2 od 10.10.2025.godine i polisom osiguranja br. 6-51402, izdatom od strane UNIQA osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Mladen Krekić, d.i.a. sa licencom br. UPI 09-332/25-3489/2 od 26.09.2025.god.
  - Knjiga 2.3 – Konzervatorski projekat iz marta 2025.godine, izrađen od strane **„ING INVEST“ d.o.o. Danilovgrad**, ovjeren 13.03.2026.god. u 07:41:04 +01'00', sa konzervatorskom licencom br. UPI-14/1-01-041/21-3038/4 od 24.02.2022.god., sa polisom osiguranja br. 6-51596, izdatom od strane UNIQA osiguranja, za koji je imenovan odgovorni inženjer Ilija Radulović, dipl.inž.arh. – konzervator, sa br. konzervatorske licence: UPI-13-041/25-351/7 od 19.12.2025. god
2. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/25-3826-6 od 26.02.2026.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme **„BUSINESSART“ d.o.o. Podgorica**, el. potpisano 26.02.2026.godine.

- 
3. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/23-13466 od 27.12.2023.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 350 m<sup>2</sup>.
  4. Saglasnost UZZ br.40/2026, ovjerena kod notara Knežević Verice iz Kotora 02.02.2026.god., kojom Mijanović Nikola – vlasnik kat.parc. 1442/2 i 1442/3 KO Dobrota I, izjavljuje da je saglasan da objekat na kat.parc. 1442/1 KO Dobrota I bude izgrađen/dograđen/rekonstruisan na udaljenosti manjoj od propisane.
  5. Saglasnost UZZ br.84/2026, ovjerena kod notara Knežević Verice iz Kotora 16.02.2026.god., kojom Mijanović Nikola – vlasnik kat.parc. 1442/4 KO Dobrota I, izjavljuje da je saglasan da objekat na kat.parc. 1442/1 KO Dobrota I bude izgrađen/dograđen/rekonstruisan na udaljenosti manjoj od propisane.
  6. Saglasnost za prekoračenje građevinske linije br. R.96/24 od 31.10.2024. godine, prema katastarskoj parceli br. 2565/1 KO Dobrota I, izdata od strane Sekretarijata za imovinsko-pravne poslove.

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronsku evidenciju katastra od 17.03.2026.god. LN br 625-prepis, na kat. parc. 1442/1 K.O. Dobrota I evidentirane su poslovne zgrade u vanprivredi, gabaritne površine 74 m<sup>2</sup>, spratnosti P, dok se ostatak predmetne katastarske parcela, u površini od 276 m<sup>2</sup>, vodi kao dvorište, u vlasništvu Mijanović Nikole, sa zabilježbama tereta hipoteke u korist NLB banke AD Podgorica (po osnovu založnih izjava UZZ br. 138/2022 i UZZ br. 100/2024), sa pratećim zabilježbama zabrane otuđenja i opterećenja bez saglasnosti povjerioca, kao i zabilježbama prava na neposredno izvršenje.
- Potvrda, broj UP 18-337/26-908/4 od 17.03.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/26-908/3 uplatio cjelokupni iznos utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 26-1309/5 od 17.03.2026.god. izdata od strane „Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje“ doo da je investitor izmirio dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-402/26-5003/2 od 17.03.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 17.03.2026.godine uplaćen pripradajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja.

CRANFORD  
NEW JERSEY  
JAN 10 1964



- Vodna saglasnost br. 1604-319/26-887 od 17.03.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj 30-20-05-1136/1 od 17.03.2026.godine od strane CEDIS-a.
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekata br. UP/I-05-1223/2023-5 od 17.03.2026.godine urađen od strane „ING INVEST“ d.o.o. Danilovgrad.
- Saglasnost br. 02-20-834/1 od 17.03.2026.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od strane biroa „BUSINESSART“ d.o.o. Podgorica.
- Rješenje br UP/I Br 1606-341/26-888/2 od 17.03.2026.godine kojim je data Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj na Glavni projekat saobraćajne signalizacije ovjeren od „ITS ENGINEERING“ d.o.o. 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 Saulačić master ing. arh.*

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**

*Jelena Samardžić, dipl.pravnica*



*Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.*