



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 03-333/25-4200
Kotor, 12.03.2026. godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca Bročić Jovane, na osnovu člana 32 i člana 34 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.19/25, 95/25, 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 Bročić Jovani za izgradnju stambenog objekta, na lokaciji koju čine kat. parc. 372/2 i 373/2 K.O. Orahovac I, u obuhvatu 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 **806,07m²** (od toga podrum: **252,96m²** i krov: **5,52m²**), a bruto površina **1026,38 m²** (od toga podrum: **335,4m²**, tehničke prostorije u prizemlju: **33,62m²** i neprohodna terasa na povučenoj etaži: **42,81m²**). Ukupna postignuta zauzetost na lokaciji iznosi 233.04 m².

Radovi na izgradnji stambenog objekta biće izvedeni u skladu sa Glavnim revidovanim projektom urađenim od strane projektantske firme „**ALL-ING**“ d.o.o Kotor, ovjerenog 15.01.2026. godine, sa licencom br. UPI 09-332/25-2524/2 od 24.07.2025. godine i polisom osiguranja 6-51758, izdata od strane Uniqa osiguranja, i revidovan od strane „**A-TEAM**“ d.o.o. Kotor sa licencom broj UPI 19-332/25-1682/2 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, 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 08.12.2025. godine Bročić Jovana je podnijela zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambenog objekta na lokaciji koju čine kat. parc. **372/2 i 373/2 K.O. Orahovac I**, u obuhvatu 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 **"ALL ING" d.o.o. Kotor** za koji je imenovana kao odgovorno lice Aleksandra Vučković Otašević d.i.g. sa licencom br. UPI 09-332-25-2534/2, sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:
 - Knjiga 0 – opšta dokumentacija izrađena od strane **"ALL ING" d.o.o. Kotor**, ovjerena 15.01.2026.god. u 12:35:24, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-2524/2 od 24.07.2025.god. i polisom osiguranja 6-51758, izdatom od strane Uniqa 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 20.11.2025.god. u 12:36:17, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-2524/2 od 24.07.2025.god. i polisom osiguranja 6-51758, izdatom od strane Uniqa 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 21.11.2025.god. u 14:06:42, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-2524/2 od 24.07.2025.god. i polisom osiguranja 6-51758, izdatom od strane Uniqa osiguranja, za koji je imenovana kao odgovorni projektant Aleksandra Vučković Otašević d.i.g. sa licencom br. UPI 09-332/25-2535/2 od 18.07.2025.god.
 - Knjiga 3 – Glavni projekat hidrotehničkih instalacija izrađen od strane **"ALL ING" d.o.o. Kotor**, ovjeren 15.01.2026. god. u 12:33:31, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-2524/2 od 24.07.2025.god. i polisom osiguranja 6-51758, izdatom od strane Uniqa 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 27.10.2025.god. u 10:47:48, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-2524/2 od 24.07.2025.god. i polisom osiguranja 6-51758, izdatom od strane Uniqa osiguranja, za koji je imenovan



CRNA GORA - C
VALJEVO, 1911

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 27.10.2025.god. u 11:55:50, +01'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-2524/2 od 24.07.2025.god. i polisom osiguranja 6-51758 izdata od strane Uniqa 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 03.10.2025.god. u 14:37:57, +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 1.1-11/25 iz novembra 2025. godine, izrađen i ovjeren 26.11.2025.godine u 12:53:16, +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 26.05.2015.godine.
- Knjiga 8 – Elaborat zaštite od požara br. ZOP 147 - 11/25 od 01.11.2025. god. urađen od strane **„LIMING PROJEKT ” d.o.o. Podgorica**, ovjeren 02.11.2025.god. u 19:14:40, +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 UPI 09-332/25-3284/4 od 21.01.2026.god.
- Knjiga 9 – Projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane **„S&I PROJEKT“ d.o.o. Podgorica** ovjeren 29.10.2025.god. u 18:18:41, +01'00' 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.ing.saob. sa licencom br. UPI 09-332/25-2334/2 od 08.09.2025.god.



2. Konačni izvještaj revizije br. 169/25 urađen i ovjeren 08.12.2025.godine u 11:29:03, +01'00' od strane „**A-TEAM**” d.o.o. Kotor sa licencom broj UPI 09-332/25-1682/2 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 30.07.2015.)
3. Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe izgradnje stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 372/2 i 373/2, K.O. Orahovac I, u zahvatu PUP-a Opštine Kotor urađeni od strane „**GEOTEHNIKA Montenegro**” d.o.o., Nikšić, iz avgusta 2025. godine.
4. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/25-2511-3 od 19.09.2025. godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme „**All ing**” d.o.o. Kotor el. potpisano 17.09.2025.godine.
5. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/23-5668 od 22.08.2023.godine izdate od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje, predmetna lokacija je po namjeni „Naselje – Stanovanje” – N 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 uz mogućnost formiranja podrumskih etaža, maksimalna bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi cca 666m².

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronsku evidenciju katastra LN br. 188 – prepis od 17.02.2026.godine utvrđeno je da se kat. parc. 372/2 K.O. Orahovac I vodi kao šume 2. klase u površini 281m², dok se kat. parc. 373/2 vodi kao livada 2. klase u površini od 385m², u vlasništvu Bročić Jovane.
- Potvrda, broj UP 18-337/25-4473/4 od 05.03.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/25-4473/3 uplatio iznos od 70.883,32€ utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 25-6227/6 od 12.03.2026.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. 372/2 i 373/2 K.O. Orahovac I.
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-402/26-4078/2 od 05.03.2026. godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 23.02.2026.godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja.
- Vodna saglasnost br. 1604-319/25-4470 od 22.12.2025.god. izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.

CHRYSLER CREDIT CORPORATION
NEW YORK, N.Y.



- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj 30-20-05-6206/1 od 26.02.2026. 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-05-306/2023-6 od 29.01.2026.godine urađen od strane „AVM Architects“ d.o.o. iz Podgorice.
- Saglasnost br. 02-20-220/1 od 30.01.2026.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. 1606-341/25-4471 od 23.12.2025.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.

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 Šaulačić master ing. arh.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I

Jelena Samardžić, dipl.pravnica

