



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 03-333/25-2759
Kotor, 25.05.2026.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca Giljača Sava, Giljača Petrice, Giljača Bobane i Giljača Nikolije 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 građevinska dozvola Giljača Savu, Giljača Petrici, Giljača Bobani i Giljača Nikoliji za izgradnju sedam stambenih objekata, jednog poslovnog objekta i četiri bazena, na lokaciji koju čini kat.parc. 722 K.O. Vranovići, planska jedinica Vranovići, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost objekata prema dostavljenom projektu je sljedeća: objekti 1, 3, 5 i 7 imaju spratnost P+1, dok objekti 2 (poslovni), 4, 6 i 8 imaju spratnost P. Prema dostavljenom projektu, neto površine objekata iznose: objekat 1 – 113,23 m², objekat 2 – 12,25 m², objekat 3 – 115,85 m², objekat 4 – 12,25 m², objekat 5 – 112,69 m², objekat 6 – 12,25 m², objekat 7 – 112,69 m² i objekat 8 – 12,25 m², dok bruto površine iznose: objekat 1 – 153,15 m², objekat 2 – 17,65 m², objekat 3 – 153,15 m², objekat 4 – 17,65 m², objekat 5 – 153,15 m², objekat 6 – 17,65 m², objekat 7 – 153,15 m² i objekat 8 – 17,65 m². Ukupna postignuta zauzetost na lokaciji iznosi 417.32 m².

Radovi na izgradnji planiranih objekata biće izvedeni u skladu sa Glavnim revidovanim projektom urađenim od strane projektantske firme „**PARALELE**“ d.o.o Tivat, ovjerenim 27.06.2025. godine, sa licencom br. UPI 09-332/25-131/2 od 05.02.2025. godine i polisom osiguranja br. ODG006243, izdatom od strane Lovćen osiguranja, i revidovanim od strane „**ARHITEKTONIKA**“ d.o.o. Nikšić, sa licencom broj UPI 09-332/25-5849/2 od 12.12.2025.godine i polisom osiguranja POL-00312888, 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.

QZ 60 (K) - (1) p. 11
Zurbeakam
stando 12

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 14.08.2025.godine Giljača Savo, Giljača Petrica, Giljača Bobana i Giljača Nikolija podnijeli su zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju novog objekta na lokaciji koju čini kat.parc. 722 K.O. Vranovići, planska jedinica Vranovići, u obuhvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:

Glavni revidovani projekat u elektronskoj formi urađen od strane projektantske firme „**PARALELE**“ d.o.o Tivat, za koji je imenovan kao vodeći projektant Zoran Spasić, mast.inž.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-4656/2 od 06.10.2025.god., sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:

- Knjiga 0 – opšta dokumentacija izrađena od strane „**PARALELE**“ d.o.o Tivat, ovjerena 27.06.2025. godine u 19:10:51, +02'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-131/2 od 05.02.2025. godine i polisom osiguranja br. ODG006243, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koju je imenovan kao odgovorni projektant Zoran Spasić, mast.inž.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-4656/2 od 06.10.2025.god.
- Knjiga 1 – Glavni projekat arhitekture izrađen od strane „**PARALELE**“ d.o.o Tivat, ovjeren 24.04.2026. godine u 14:08:42, +02'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-131/2 od 05.02.2025. godine i polisom osiguranja br. ODG006243, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Zoran Spasić, mast.inž.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-4656/2 od 06.10.2025.god.
- Knjiga 2a – Glavni građevinski projekat izrađen od strane „**CSS - Comprehensive Structural Solutions**“ d.o.o. Tivat, ovjeren 18.06.2025.god. u 13:54:16, +02'00' sa licencom br. UPI 09-332/25-1193/2 od 07.07.2025.god. i polisom osiguranja br. 7767864, izdatom od strane Generali osiguranja Montenegro AD Podgorica, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Msc Slaviša Ćorić, dipl.inž.građ., sa licencom br. UPI 09-332/25-1136/2 od 01.07.2025.god.
- Knjiga 2b – Glavni projekat hidrotehničkih instalacija izrađen od strane „**PARALELE**“ d.o.o Tivat, ovjeren 27.06.2025. godine u 19:08:43, +02'00',





sa licencom br. UPI 09-332/25-131/2 od 05.02.2025. godine i polisom osiguranja br. ODG006243, izdatom od strane Lovćen osiguranja, za koji je imenovan kao odgovorni projektant Zoran Spasić, mast.inž.arh., sa licencom br. UPI 09-332/25-4656/2 od 06.10.2025.god.

- Knjiga 3a – Glavni projekat elektroinstalacije jake struje izrađen od strane **"E PROJECT" d.o.o. Kotor**, ovjeren 27.06.2025.god. u 08:40:01, +02'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-1694/3 od 05.08.2025.god. i polisom osiguranja 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.god.
- Knjiga 3b – Glavni projekat elektroinstalacije slabe struje izrađen od strane **"E PROJECT" d.o.o. Kotor**, ovjeren 27.06.2025.god. u 08:38:28, +02'00', sa licencom br. UPI 09-332/25-1694/3 od 05.08.2025.god. i polisom osiguranja 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.god.
- Knjiga 4 – Projekat saobraćajne signalizacije izrađen od strane **„S&I PROJEKT“ d.o.o. Podgorica**, ovjeren 24.06.2025.god. u 14:35:43, +02'00', 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.inž.saob. sa licencom br. UPI 09-332/25-2334/2 od 08.09.2025.god.
- Knjiga 6 – Glavni konzervatorski projekat br. KP 49-06/25 iz juna 2025.godine, ovjeren 24.07.2025.god. u 14:45:44, +0200', od strane **"AVM ARCHITECTS" d.o.o. Podgorica**, sa 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 26.05.2025.godine.
- Knjiga 7 – Projekat zaštite od požara br. 429-11 od juna 2025. godine, urađen od strane **„LARS FIRE“ d.o.o. Podgorica**, sa licencom br. UPI 09-332/25-6561/2 od 05.12.2025.god. i sa polisom osiguranja POL-00308419, izdatom od strane Sava osiguranja, ovjeren 24.06.2025. u 09:25:02, +02'00', za koji je imenovan odgovorni inženjer dr. Radinko Kostić, dipl.inž.met., sa licencom br. UPI 09-332/25-1459/2 od 30.12.2025.god.
- Knjiga 8 – Projekat zaštite i zdravlja na radu br. 130-11 od juna 2025. godine, urađen od strane **„LARS FIRE“ d.o.o. Podgorica**, sa licencom br. UPI 09-332/25-6561/2 od 05.12.2025.god. i sa polisom osiguranja POL-00308419,



izdatom od strane Sava osiguranja, ovjeren 24.06.2025. u 09:28:45, +02'00', za koji je imenovan odgovorni inženjer dr. Radinko Kostić, dipl.inž.met., sa licencom br. UPI 09-332/25-1459/2 od 30.12.2025.god.

2. Konačni izvještaj revizije br. 219-1/25-1/26 od 29.04.2026.god., ovjeren 29.04.2026.godine u 09:27:55, +02'00' od strane „**ARHITEKTONIKA**“ d.o.o. Nikšić, sa licencom broj UPI 09-332/25-5849/2 od 12.12.2025.godine i polisom osiguranja POL-00312888, izdatom od strane Sava osiguranja. Glavni Revizor koji je rukovodio cjelokupnom revizijom - Ranko Nikčević, dipl.inž. građ. (Licenca br. UPI 09-332/25-5692/2 od 01.10.2025.god.)
3. Ugovor o zajedničkoj gradnji broj UZZ 93/2025 od 24.02.2025. godine zaključen je između Giljača Goluba – ulagač zemljišta, Giljača Bobana – suinvestitor 1, Giljača Nikolije – suinvestitor 2, Giljača Petrice – suinvestitor 3 i Giljača Sava – suinvestitor 4, a ovjeren od strane notara Verice Knežević u Kotoru.
4. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/25-493-5 od 17.04.2025.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme „**PARALELE**“ d.o.o Tivat, el. potpisano 16.04.2025.godine u 11:53:15, +02'00'.
5. Prema dostavljenim UT uslovima br. 03-333/23-25969 od 03.01.2024.godine izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora, predmetna lokacija je po namjeni „Naselje “ – N u odmaku 1000+m, sa koeficijentima za mješovitu namjenu: 0.4 – zauzetost i 1.0 – izgrađenost, kao i maksimalna spratnost od tri vidljive etaže P+2 uz mogućnost formiranja podrumskih etaža, maksimalna bruto građevinska površina objekata na lokaciji iznosi cca 2578 m².

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronsku evidenciju katastra, LN br. 46 – izvod od 25.05.2026. godine, utvrđeno je da se katastarska parcela 722 KO Vranovići vodi kao građevinska parcela, površine 2.578 m², u vlasništvu Giljača Sava, sa zabilježbom notarskog zapisa – oznaka pravnog posla Ugovor o zajedničkoj gradnji UZZ 93/2025 od 24.02.2025. godine, notar Verica Knežević, zaključenog između Giljača Goluba – ulagač zemljišta, Giljača Bobana – suinvestitor 1, Giljača Nikolije – suinvestitor 2, Giljača Petrice – suinvestitor 3 i Giljača Sava – suinvestitor 4.
- Potvrda, broj UP 18-337/26-4342/4 od 20.02.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za investicije kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/26-4342/3 uplatio cjelokupni iznos utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 25-6143/5 od 20.02.2026.god. izdata od strane „Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje“ d.o.o. da je investitor izmirio dio naknade od



1997. 10. 10.

80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja za izgradnju objekta na kat. parc. 722 K.O. Vranovići.

- 
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-403/26-10231/2 od 13.05.2026.godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 19.02.2026.godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja.
 - Vodna saglasnost br. 1604-319/25-4341 od 22.12.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.
 - Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj 30-20-05-6114/1 od 09.04.2026.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-05-171/2023-6 od 03.02.2026.godine urađen od strane „AVM Architects“ d.o.o. iz Podgorice.
 - Saglasnost br. 4750/1 od 18.12.2025.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od Projektnog biroa „PARALELE“ d.o.o Tivat.
 - Saobraćajna saglasnost UP/I br. 1606-341/25-4340 od 16.12.2025.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.
 - Saglasnost Ministarstva unutrašnjih poslova br. 13-UP-I-236/26-27149/3 od 28.01.2026.godine na mjere zaštite predviđene Elaboratom zaštite od požara, izrađenim od strane „LARS FIRE“ d.o.o. Podgorica.
 - Saglasnost broj 03/2-348/25-196/5 od 13.02.2026.god. izdata od strane Agencije za civilno vazduhoplovstvo.

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, 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.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
Jelena Samardžić, dipl.pravnica

SEKRETAR
Jelena Franović, dipl.ing.pejz.arh.

