



Crna Gora
OPŠTINA KOTOR

**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM, GRAĐEVINARSTVO
I PROSTORNO PLANIRANJE**

Broj:UP/I 0303-1929/16
Kotor, 27.09.2019.god.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, na zahtjev investitora Dolgulev Yury iz Ruske Federacije i „MEĐUNARODNE GRAĐEVINSKO RAZVOJNE KORPORACIJE” d.o.o.Herceg Novi, na osnovu čl.238 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Sl.list CG” br.64/17,44/18,63/18) shodno čl.91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl.list CG” br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), čl.196 Zakona o opštem upravnom postupku (“Sl.list RCG” br.60/03 i “Sl.list CG” br.32/11) i čl.161 Zakona o opštem upravnom postupku (“Sl.list CG” br.56/14,20/15,40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE
o građevinskoj dozvoli

I.ODOBRAVA SE investitorima Dolgulev Yury iz Ruske Federacije i „MEĐUNARODNOJ GRAĐEVINSKOJ RAZVOJNOJ KORPORACIJI” d.o.o.Herceg Novi, izgradnja turističkog naselja (T2) „RISAN BAY” na kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, koje čine urbanističke parcele UP261 i UP260, u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan (“Sl.list CG-opštinski propisi” br.38/11).Turističko naselje čine šest objekata :

- objekat 1 (centralni objekat) sastoji se od 3 lamela, spratnosti P+2 (lamela 1 i 3), odnosno Po+P+2 (lamela 2), gabarita (10,20mx12,0m)+(15,40mx13,0m)+(10,20mx12,0m), bruto površine: $P=1670,86 \text{ m}^2$ (nadzemne etaže)+ $P=252,98 \text{ m}^2$ (podrum)
- objekti 2,3,4 sastoje se od 3 lamela, spratnosti P+2, gabarita (6,05mx12,0m)+(25,90mx12,0m)+(6,05mx12,0m), ukupne bruto površine(obj.2,3 i 4): $P=2.374,80 \text{ m}^2$
- objekat 5 sastoji se od 4 lamela, spratnosti Po+P+2 (lamela 1,3), odnosno Po+P+2 (lamela 2), gabarita (6,05mx12,0m)+(7,90mx13,0m)+(7,90mx12,0m)+(6,40mx12,0m), bruto površine: $P=1797,09 \text{ m}^2$ (nadzemne etaže)+ $P=677,09 \text{ m}^2$ (podzemna garaža)
- objekat 6 sastoji se od 3 lamela, spratnosti P+2, gabarita (6,40mx12,0m)+(7,90mx12,0m)+(6,05mx12,0m), ukupne bruto površine: $P=856,80 \text{ m}^2$.

Površine koje nisu sastavni dio objekata: spoljne stepenište: $P=250,0 \text{ m}^2$, bazen: $P=160,0 \text{ m}^2$, dječije igralište $P=60,0 \text{ m}^2$.

2.Radovi na izgradnji turističkog naselja biće izvedeni prema Glavnom projektu turističkog naselja „RISAN BAY”, UP 260 i UP 261, kat.parc.895/1,kat.parc.900 K.O.Risan I, urađenim od strane „MONTENEGRO PROJEKT” d.o.o. Podgorica, br.109/16 od 28.07.2016.god. (vodeći projektant, Petar Popović,dipl.ing.arh. br.licence 01-25/4)

3.Revizija Glavnog projekta urađena je od strane „ALL-ING” d.o.o.Kotor, br.144/16 od 19.08.2016.god.

4.Investitor je dužan da u roku od dvije godine od dana izdavanja ovog Rješenja započne izgradnju objekata u protivnom ovo Rješenje prestaje da važi.

5.Investitor je dužan da na mjestu izgradnje objekata istakne tablu sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli u roku od sedam dana od dana izdavanja građevinske.

6.Investitor je dužan da u toku izgradnje objekata odnosno izvođenja radova, obezbijedi stalan stručan nadzor.

7.Investitor je dužan da sedam dana prije početka izgradnje objekata prijavi radove nadležnom inspeksijskom organu.

8.Investitor je dužan da u roku od dvije godine od dana pravosnažnosti ovog Rješenja završi izgradnju objekata.

9.Investitor je dužan da prije početka korišćenja objekata, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova.

Obrazloženje

Investitori Dolgulev Yury iz Ruske Federacije i „MEĐUNARODNA GRAĐEVINSKO RAZVOJNA KORPORACIJA” d.o.o.Herceg Novi, podnijeli su zahtjev pod br.0303-1929/16 od 23.09.2016.god. za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju turističkog naselja (T2) „RISAN BAY” na urbanističkoj parceli UP261 i na dijelu urbanističke parcele UP260 koje čine kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I.

Uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena slijedeća dokumentacija:

I.Investiciono-tehničku dokumentaciju :

1.0.Knjiga 0:

- Glavni projekat (opšta dokumentacija), turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „MONTENEGRO PROJEKT” d.o.o. Podgorica, br.109/16 od 28.07.2016.god.

1.1.Knjiga 1:

- Glavni projekat arhitekture (opšta,tekstualana i numerička dokumentacija), turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „MONTENEGRO PROJEKT” d.o.o. Podgorica, br.109/16 od 28.07.2016.god.

1.2.Knjiga 2:

-Glavni projekat arhitekture (grafička dokumentacija), turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „MONTENEGRO PROJEKT” d.o.o. Podgorica, br.109/16 od 28.07.2016.god.

1.3.Knjiga 3:

-Glavni projekat konstrukcije - centralni objekat-objekat 1, spratnosti Su+P+2, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „AKVA INŽENJERING” d.o.o. Tivat, br.11/16 od juna, 2016.god.

1.4.Knjiga 4:

-Glavni projekat konstrukcije - objekti 2, 3 i 4, spratnosti P+2, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „AKVA INŽENJERING” d.o.o. Tivat, br.11/16 od juna, 2016.god.

1.5.Knjiga 5:

-Glavni projekat konstrukcije – objekat 5, spratnosti Su+P+2, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „AKVA INŽENJERING” d.o.o. Tivat, br.11/16 od juna, 2016.god.

1.6.Knjiga 6:

-Glavni projekat konstrukcije – objekat 6, spratnosti P+2, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „AKVA INŽENJERING” d.o.o. Tivat, br.11/16 od juna, 2016.god.

1.7.Knjiga 7:

-Glavni projekat hidrotehničke instalacije, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „MONTENEGRO PROJEKT” d.o.o. Podgorica, br.109/16 od 28.07.2016.god.

1.8.Knjiga 8:

-Glavni projekat elektroinstalacija jake struje, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE” d.o.o. Podgorica, br.143-1/16 od 09.08.2016.god.

1.9.Knjiga 9:

-Glavni projekat elektroinstalacija jake struje-uređenje terena, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „ARHITEKTONSKI ATELJE” d.o.o. Podgorica, br.143-1/16 od 09.08.2016.god.

1.10.Knjiga 10:

-Glavni projekat slabe struje (opšta, tekstualna, numerička dokumentacija, grafička dokumentacija objekti 1, 2, 3 i 4), turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „MM PROJEKT” d.o.o. Podgorica, br.28/07/16 od 28.07.2016.god.

1.11.Knjiga 11:

-Glavni projekat slabe struje (grafička dokumentacija objekti 5 i 6), turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „MM PROJEKT” d.o.o. Podgorica, br.28/07/16 od 28.07.2016.god.

1.12.Knjiga 12:

-Glavni projekat uređenja terena-faza saobraćaj, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „ZD PROJEKT” d.o.o. Podgorica, od jula,2016.god.

1.13.Knjiga 13:

-Glavni projekat uređenja terena-pejzažna arhitektura, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „VERDE PROJEKT” d.o.o. Podgorica, br.01-58 od 12.07.2016.god.

1.14.Knjiga 14:

-Glavni projekat mašinske instalacije, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „STUDIO K” d.o.o. Podgorica, br.192/16 od 22.07.2016.god.

1.15.Knjiga 15:

-Glavni projekat bazenska instalacija i oprema, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „STUDIO K” d.o.o. Podgorica, br.192/16 od 22.07.2016.god.

1.16.Knjiga 16:

-Glavni projekat liftovsko postrojenje-objekat 1, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „STUDIO K” d.o.o. Podgorica, br.190/16 od 22.07.2016.god.

1.17.Knjiga 17:

-Glavni projekat zaštite od požara, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „PREV&ING” d.o.o. Podgorica, br.227/16 od 22.07.2016.god.

1.18.Knjiga 18:

- Elaborat energetske efikasnosti, turističko naselje (T2) „RISAN BAY” na UP260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan, kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane „MONTENEGRO PROJEKT” d.o.o. Podgorica, br.109/16 od 28.07.2016.god.

Vrijednost investicije je 2. 714 476,66 €(objekti) + 36.194,33 €(bazen).

2.Revizija Glavnog projekta, urađena od strane „ALL-ING” d.o.o.Kotor, br.144/16 od 19.08.2016.god.

- 
3. Urbanističko-tehnički uslovi br. 0303-4552/12 od 25.04.2012.god. za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata turističko naselje - T2 na lokalitetu koji čine UP 260 i UP261 u obuhvatu Izmjena i dopuna DUP-a Risan ("Sl.list CG-opštinski propisi" br.38/11) koje se sastoje od kat.parc.895/1,895/2 i 900 K.O.Risan I.
 4. Dokaz o vlasnosti -Prepis lista nepokretnosti broj 217, kao dokaz vlasnosti, izdat od strane Uprave za nekretnine CG, Područna jedinica Kotor, pod br.106-956-10672/2019 od 16.09.2019.god. za kat.parc.900 K.O.Risan I, na ime vlasnika Dolgulev Yury iz Ruske Federacije.
 5. Dokaz o vlasnosti -Prepis lista nepokretnosti broj 104, kao dokaz vlasnosti, izdat od strane Uprave za nekretnine CG, Područna jedinica Kotor, pod br.106-956-10670/2019 od 16.09.2019.god. za kat.parc.895/1 K.O.Risan I, na ime vlasnika „MEĐUNARODNE GRAĐEVINSKO RAZVOJNE KORPORACIJE” d.o.o.Herceg Novi.
 6. Izjava (Saglasnost), broj UZZ broj 867/2016, ovjerena kod notara Branke Kaščelan od 06.10.2016.god., kojom Plavša Radojka i Plavša Stevan, zastupan preko punomoćnika Plavše Radojke, (davaoci saglasnosti), kao sukorisnici za po ½ idealnog djela na kat.parc.895/2 K.O.Risan I (LN broj 319), koja je sastavni dio urb.parcele 260 u okviru DUP-a Risan, saglasni su da d.o.o. „Međunarodna građevinska razvojna korporacija“ Herceg Novi, kao vlasnik kat.parcele 895/1 K.O.Risan I (LN broj 104), a koja ulazi u sastav urb.parcele 260 u okviru DUP-a Risan, mogu u okviru granica svoje kat.parcele 895/1 K.O.Risan I izgraditi objekte do punog dopuštenog koeficijenta izgrađenosti i zauzetosti propisanih DUP-om Risan za urb.parcelu 260, na minimalnoj udaljenosti 3m od granica kat.parcele 895/2 K.O.Risan I.
 7. Izjava (Saglasnost), broj UZZ broj 868/2016, ovjerena kod notara Branke Kaščelan od 06.10.2016.god., kojom d.o.o. „Međunarodna građevinska razvojna korporacija“ Herceg Novi, koju zastupa izvršni direktor Iurii Dolgulov (davalac saglasnosti), kao vlasnik kat.parcele 898/2 K.O.Risan I (LN broj 104), a koja čini sastavni dio urb.parcele 246 u okviru DUP-a Risan, da je saglasan da Plavša Radojka i Plavša Stevan, kao sukorisnici za po ½ idealnog djela na kat.parc.895/2 K.O.Risan I (LN broj 319), koja je sastavni dio urb.parcele 246 u okviru DUP-a Risan, mogu u okviru granica svoje kat.parcele 898/1 K.O.Risan I, izgraditi i rekonstruisati objekte do punog dopuštenog koeficijenta izgrađenosti i zauzetosti predviđenih DUP-om Risan za UP 246.
 8. Sporazum, broj Uzz broj 866/2016, ovjeren kod notara Branke Kaščelan od 06.10.2016.god., zaključen između Plavša Radojke i Plavša Stevana i d.o.o. „Međunarodna građevinska razvojna korporacija“ Herceg Novi, kojim stranke utvrđuju uzajamna prava i obaveze prilikom izgradnje odnosno rekonstrukcije objekata na urb.parcelama UP260 i UP 246 u okviru DUP-a Risan.
 9. Kopija katastarskog plana za kat.parc.895/1,900 K.O.Risan I.
 10. Ugovor o naknadi za uređenje gradsko-građevinskog zemljišta sa Direkcijom za uređenje i izgradnju Kotora br 02 - 3587 od 16.09.2019.god. na iznos od 329.441,03 €.
 11. Saglasnost J.P. Vodovod i kanalizacija –Kotor broj 4577/1 od 28.11.2016 .god.
(produžen rok važenja saglasnosti 18.09.2019.god.).
 12. Vodna saglasnost br.UP/I br. 1604 –2339/16 od 08.12.2016.godine.
 13. Protivpožarna saglasnost br.30- UP I- 228/19 - 3698/2 od 13.08.2019. god.

14. Dokaz da je na ime doprinosa za Regionalni vodovod J.P. "Crnogorsko primorje" Budva uplaćeni znos od 47.595,04 € (potvrda br.19-3129/1 od 27.09.20219.god. data od strane Regionalni vodovod J.P. "Crnogorsko primorje" Budva za uplaćen iznos od 38.076,03 €, potvrda br.0402-14113/1 od 27.09.20219.god. data od strane Sekretarijata z alokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor za uplaćen iznos od 9.519,01 €).
15. Polisa za osiguranje od odgovornosti „SAVA MONTENEGRO” A.D. Podgorica, broj polise: POL-00109887 od 17.09.2019.god. za osiguranika Dolgulev Yury iz Ruske Federacije.

Sekretarijat za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje opštine Kotor, shodno priloženoj projektnoj dokumentaciji, dostavljenoj dokumentaciji i utvrđenom činjeničnom stanju, a na osnovu čl.238 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17 od 08.10.2017.god.) shodno čl.91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), donijeto je rješenje kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Rješenja može se uložiti žalba Glavnom administratoru opštine Kotor u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se podnosi preko ovog Organa i taksira sa 5,00 € a.t.

SAMOSTALNA SAVJETNICA I
ZA GRAĐEVINARSTVO,

Dušanika Petrović, dipl.ing.građ.



OVLAŠĆENO LICE
PRESJEDNIK OPŠTINE KOTOR,

Željko Aprcović, dipl.prav.

SAMOSTALNA SAVJETNICA II
ZA PRAVNA PITANJA,

Jelena Perović Samardžić, dipl.prav.

DOSTAVLJENO:

1. Investitoru
2. Direktorat za inspekcijske poslove i licenciranje-Direkcija za inspekcijski nadzor za južni region
3. Sekretarijatu 03
4. Direkciji za uređenje i izgradnju Kotora
5. Direkciji za nektrenine CG-Područna jedinica Kotor
6. Arhivi