



Crna Gora  
Opština Kotor  
Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i  
uređenje prostora

Stari grad 317  
85330 Kotor, Crna Gora  
tel. +382(0)32 325 863  
fax. +382(0)32 325 863  
urbanizam@kotor.me  
www.kotor.me

Br: UP/I 03-333/22-1705-2

Kotor, 17.02.2023.god.

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu „RISAN BAY” d.o.o. Podgorica, za izdavanje upotrebne dozvole za izgrađene objekte – turističko naselje „RISAN BAY”, na osnovu čl.118,120 i čl.121 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (“Sl.list CG” br. 51/08, 34/11, /11,47/11,35/13 i 33/14), a u vezi čl.227 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Sl.list CG” br.64/17,44/18,63/18,11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i čl.18 ZUP-a (“Sl.list CG” br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

## **RJEŠENJE** **o upotrebi objekta**

1.DOZVOLJAVA SE upotreba izgrađenih objekata- turističkog naselja „RISAN BAY”, investitoru „RISAN BAY” d.o.o. Podgorica, izgrađenih na kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I.

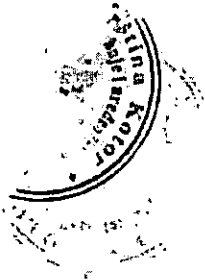
Turističko naselje čine šest objekata i dva pomoćna objekta u vidu bazena:

- **objekat 1**, spratnosti P+2, ukupne neto površine **P=1114,00 m<sup>2</sup>**
- **objekat 2**, spratnosti P+2, ukupne neto površine **P=660,00 m<sup>2</sup>**
- **objekat 3**, spratnosti P+2, ukupne neto površine **P=660,00 m<sup>2</sup>**  
(prema skici premjera objekta br.4)
- **objekat 4**, spratnosti P+2, ukupne neto površine **P=660,00 m<sup>2</sup>**  
(prema skici premjera objekta br.5)
- **objekat 5**, spratnosti Po+P+2 ukupne neto površine: **P=1317,00 m<sup>2</sup>**  
(prema skici premjera objekta br.1 na kat. Parc 900 KO Risan I)
- **objekat 6**, spratnosti P+2, ukupne neto površine: **P=702,00 m<sup>2</sup>**

Ukupno NETO površina objekata iznosi **P= 5 113m<sup>2</sup>**

- **objekat 7**, pomoćni objekat P, ukupne neto površine **P=268,00 m<sup>2</sup>**  
i to bazen parter **P= 131,00m<sup>2</sup>** + bazenska tehnika koja se nalazi u suterenskoj etaži **P=137m<sup>2</sup>**
- **objekat 8**, pomoćni objekat P, ukupne neto površine **P=45,00 m<sup>2</sup>**

Ukupna NETO površina pomoćnih objekata **P= 313m<sup>2</sup>**



Ukupna NETO površina svih objekata izgrađenih na kat. parc. 895/1 i kat.parc 900 KO Risan I, iznosi  $P=5\ 426,00m^2$

2.Sastavni dio ovog Rješenja je Izvještaj komisije o tehničkom pregledu turističkog naselja „RISAN BAY“, urađen od strane „ArhiBox“ d.o.o.Nikšić, od 29.11.2022.god.

### **Obrazloženje**

Investitor „RISAN BAY“ d.o.o. Podgorica, obratio se zahtjevom br.03-333/22-1705 od 06.07.2022.god. ovom Sekretarijatu za izdavanje upotrebne dozvole za izgrađene objekte na kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I.

Uz zahtjev je priloženo:

- **Kopija Rješenja o građevinskoj dozvoli br.UP/I 0303-1929/16** od 27.09.2019.god. kojim se investitorima Dolguez Yury iz Ruske Federacije i „MEĐUNARODNOJ RAZVOJNOJ KORPORACIJI“ d.o.o.Herceg Novi odobrava izgradnja turističkog naselja na kat.parc.895/1,895/2 i kat.parc.900 K.O.Risan I.

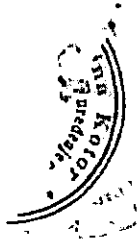
-**Kopija Rješenja br.UP/I 03-333/20-172** od 04.03.2020.god. kojim se mijenja ime investitora u rješenju o građevinskoj dozvoli na investitora „RISAN BAY“ d.o.o. Podgorica.

-**Potvrda br.02-080-2224/1** od 02.06.2021.god. izdata od strane Direkcije za uređenje i izgradnju da su investitori Dolguez Yury i „MEĐUNARODNOJ RAZVOJNOJ KORPORACIJI“ d.o.o.Herceg Novi za izgradnju turističkog naselja na UP260 i UP 261 na kat.parc.895/1,895/2 i kat.parc.900 K.O.Risan I, zaključio je ugovor sa Direkcijom za uređenje i izgradnju Kotora o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta .Naknada od 329.441,03 € obračunata je za površinu od 5.685,36m<sup>2</sup> i u potpunosti je plaćena od strane investitora.

-**Izjava vodećeg projektanta Nikodina Žižića**, dipl.ing.arh., da je objekat izgrađen u skladu sa Glavnim projektom-izmjena, od januara,2021.god., urađenim od strane od „SYMMETRIA“ d.o.o.Podgorica (zavedeni broj 03/21 od 02.04.2021.god.) a revidovanim od strane „Concept project“ d.o.o.Podgorica (zavedeni broj 03-54 od 09.04.2021.god.)

-**Izjava** od septembra,2022.god. izvođača radova „LD Gradnja“ d.o.o.Nikšić, glavnog inženjera Slobodana Todorovića, dipl.ing.građ.,da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom br.UP/I 0303-1929/16 od 27.09.2019.god. i projektom izmjena urađenim od strane od „SIMMETRIA“ d.o.o. Podgorica i da je u skladu sa propisima i standardima koji važe za ovu vrstu objekta i da na izvedenim radovima nema skrivenih mana i nedostataka.

-**Izjava nadzora** od 16.08.2022.god. „ALL-ING“ d.o.o.Kotor, glavnog nadzornog inženjera Tonija Dendera, dipl.ing.arh.,da je objekat izgrađen u skladu sa



građevinskom dozvolom br. UP/I 0303-1929/16 od 27.09.2019.god. i projektom izmjena urađenim od strane od „SIMMETRIA“ d.o.o. Podgorici da je u skladu sa propisima i standardima koji važe za ovu vrstu objekta i da na izvedenim radovima nema skrivenih mana i nedostataka.

- **Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu** – snimanje i etažna razrada objekata na kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I, urađen od strane geodetske firme „NAVSTAR 7“ d.o.o. Nikšić, od juna,2022.god.

Rješenjem ovog Sekretarijata br.03-333/22-1705-1 od 07.07.2022.god. za vršioca tehničkog pregleda, na predlog Investitora, određeno je privredno društvo „ArhiBox“ d.o.o.Nikšić.

Dana 12.12.2022.god. dostavljen je Izvještaj komisije o tehničkom pregledu turističkog naselja „RISAN BAY“, urađen od strane „Arhi BOX“ d.o.o.Nikšić, od 29.11.2022.god., na dalji postupak.

Nakon izvršenog tehničkog pregleda Investitor je dostavio Rješenje o vodnoj dozvoli br.1604-319/22-2704 od 01.12.2022.god. kojim se odobrava ispuštanje sanitarnih otpadnih voda objekta na kat.parc.895/1 i kat.parc.900 K.O.Risan I u mini sistem za prečišćavanje otpadnih voda (Borplastika d.o.o.) na period od pet godina ili do prolaska kanalizacionog sistema.

Uvidom u arhivske spise ustanovljeno je da su Rješenjem o građevinskoj dozvoli br. **UP/I 0303-1929/16** od 27.09.2019 god projektovane bruto površine i to za objekat 1 (centralni objekat)  $P=1.1670,86m^2$ ; za objekte 2,3,4  $P=2.374,80m^2$ , za objekat 5  $P=1797,09m^2$  (nadzemne etaže) +  $P= 677,09m^2$  (podzemna garaža), za objekat 6  $P=856,80m^2$ , površine koje nisu sastavni dio objekata **spoljno stepenište:  $P=250,0m^2$ , bazen  $P=160,0m^2$  i dječije igralište  $P=60,0m^2$**  dok su izvedene NETO površine prema tabelarnom prikazu projektovanih i izvedenih površina za objekat 1:  $P=1114,00m^2$ ; za objekte 2,4,5  $P=1980,00m^2$ ; za objekat 6  $P=702,00m^2$ , bazeni  $P=313m^2$ .

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju tačnije u Elaborat originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima na terenu uređenog od strane firme Navstar 7 utvrđeno je da površine pomoćnih objekata, bazena (objekat 7) iznosi  $P=268m^2$  (bruto) i površina dječijeg bazena (objekat 8) iznosi  $P=45m^2$  (bruto) što zajeno iznosi  $P=313m^2$ , međutim uvidom u tabelarni prikaz projektovanih i izvedenih površina objekata urašenog od strane vršioca tehničkog pregleda „ArhiBox“ doo Nikšić, Desimira Radulovića dipl.ing.arh ustanovljeno je da se bazen (objekat 7) satoji iz parternog dijela u neto površini  $P=131m^2$  i bazenske tehnike koja predstavlja suterensku etažu u površini  $P=137m^2$  čija površina kao takva **ne** ulazi u ukupan obračun BRUTO građevinske površine objekta. Takođe uvidom u arhivsku dokumentaciju tačnije u Glavni projekat koji je sastavni dio gore navedenog Rješenja o građevinskoj dozvoli, faza Bazenske instalacije i oprema ovjerenog od strane Opštine Kotor, Sekretarijata za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje



br.1929/16 od 27.09.2019.god površina bazena isnosi  $P= 207m^2$ . Iz svega gore navedeno evidentno je da je u Rješenju o građevinskoj dozvoli pisana umanjena dozvoljena površina bazena što je i dozvoljeno Izmjenama i dopunama DUP –a Risan (Sl.list opštinski propisi br 38/11) samim tim utvrđeno je da su NETO površine predmetnih bazena su u skladu sa izdatim Rješenjem o građevinskoj dozvoli UP/I 0303-1929/16 od 27.09.2019 god. Takođe prema tabelarnim prikazom projektovanih i izvedenih površina objekta ustanovljeno je da je ukupno izvedena NETO površina svih objekata koja iznosi  $P=5\ 426,00m^2$  i manja je od Projektovane neto površine  $P=6\ 153,95m^2$ .

Shodno utvrđenom činjeničnom stanju, na osnovu Izvještaja Komisije o tehničkom pregledu i priložene dokumentacije, na osnovu čl.227 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17,44/18,63/18,11/19,82/20,86/22, 04/23) shodno čl.118,120 i čl.121 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br. 51/08, 34/11, /11,47/11,35/13 i 33/14), donijeto je rješenje kao u dispozitivu.

**UPUSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba 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 II**  
*Jelena Saulačić, master ing arh*



vd **SEKRETARKA,**  
*Jelena Eranović, dipl.ing.pejz.arh.*

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**  
*Tijana Gađenić, dipl.prav.*

**DOSTAVLJENO:**

1. Investitoru
2. Direktorat za inspeksijske poslove i licenciranje-Direkcija za inspeksijski nadzor za južni region
3. Upravi za katastar
4. Direkciji za uređenje i izgradnju Kotora
5. Sekretarijatu 03-ovdje
6. Sekretarijat za lokalne prihode, budžet i finansije
7. Arhivi