



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 03-333/25-1629  
Kotor, 15.12.2025.godine

Sekretarijat za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor, postupajući po zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole podnosioca „Gold bar“ doo Bar, na osnovu člana 32 i člana 34 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list CG“ br.19/25) 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** Banićević Radovanu i „GOLD BAR“ doo Bar građevinska dozvola za izgradnju tri stambena objekta broj 1,2 i 3, na lokaciji koju čini kat.parceli 833/2 K.O.Risan I, u zahvatu PUP-a Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Spratnost objekata prema dostavljenom projektu je P+1+Pk, ukupna netto površina objekata prema projektu iznosi 1813,09m<sup>2</sup> (objekat 1 – 704,98m<sup>2</sup>, objekat 2 – 704,64m<sup>2</sup>, objekat 3 – 403,47m<sup>2</sup>), a bruto površina 2 231,33m<sup>2</sup> (objekat 1 – 866,34m<sup>2</sup>, objekat 2 – 865,64m<sup>2</sup>, objekat 3 – 499,6m<sup>2</sup>), ukupna površina pod objektima iznosi 749,77m<sup>2</sup>.

Radovi na izgradnji objekata biće izvedeni u skladu sa Glavnim revidovanim projektom, urađenim od strane „**NG DESIGN**“ D.O.O. BAR ovjerenog u avgustu 2025.godine (sa licencom br UPI 107/7-3486/2 od 17.10.2023.godine i polisom osiguranja ODG – 005962 izdata od strane Lovćen osiguranja) i revidovanog od strane „**MMK CONTROL**“ D.O.O BAR u avgustu 2025.), 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 inspektoriju 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 glavnom projektom, te da je podoban za upotrebu.




### O b r a z l o ž e n j e

Dana 04.06.2025.godine, investitor „Gold Bar“ doo Bar, je podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju tri stambena objekta na lokaciji koju čini kat. parc. 833/2 K.O. Risan I u zahvatu PUP Opštine Kotor („Sl.list CG“, broj 95/20).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija:


1. Glavni revidovani projekat stambenih objekata u elektronskoj formi urađen od strane projektantske firme **“NG DESIGN” D.O.O. BAR** za koji je imenovan vodeći projektant Nataša Janković spec.sci.arh. sa licencom br. UPI 107/7-3388/2 od 23.07.2018.godine sa dijelovima tehničke dokumentacije i to:
  - Knjiga 0 – opšta dokumentacija izrađena i ovjerena 2025.08.06. 08:53:49, +02'00' od strane **“NG DESIGN” D.O.O. BAR** sa licencom br UPI 107/7-3486/2 od 17.10.2023.godine, sa polisom osiguranja ODG – 005962 izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovana Nataša Janković spec.sci.arh. kao odgovorni inženjer sa licencom br. UPI 107/7-3388/2 od 23.07.2018.godine
  - Knjiga 1 – Arhitektonski projekat izrađen i ovjeren 2025.08.06. 08:57:51, +02'00' od strane **“NG DESIGN” D.O.O. BAR** sa licencom br UPI 107/7-3486/2 od 17.10.2023.godine, sa polisom osiguranja ODG – 005962 izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovana Nataša Janković spec.sci.arh. kao odgovorni inženjer sa licencom br. UPI 107/7-3388/2 od 23.07.2018.godine.
  - Knjiga 2 – Glavni projekat konstrukcije izrađen i ovjeren 2025.08.06. 09:39:42, +02'00' od strane **„VESING“ doo Bar**, sa licencom br UPI 107/7-3521/2 od 20.11.2023.god sa polisom osiguranja br. ODG 005963 izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Veselin Kekić m.i.g. sa licencom br. UPI-107/7-260/2 od 26.02.2018.godine.
  - Knjiga 3 – Glavni projekat hidrotehničkih instalacija izrađen i ovjeren 2025.08.06. 08:55:46, +02'00' od strane **“NG DESIGN” D.O.O. BAR** sa licencom br UPI 107/7-3486/2 od 17.10.2023.godine, sa polisom osiguranja ODG – 005962 izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovana Nataša Janković spec.sci.arh. kao odgovorni inženjer sa licencom br. UPI 107/7-3388/2 od 23.07.2018.godine.
  - Knjiga 4 – Elektrotehnički projekat (jaka struja) izrađen i ovjeren 2025.08.06. 07:07:23, CEST od strane **„RED FLAME MONTENEGRO“ d.o.o. Podgorica** sa licencom br. UPI 107/7-1696/2 od 25.05.2023.godine, sa polisom osiguranja br. ODG-005862 izdata od strane Lovćen osiguranja, za koju je imenovan odgovorni inženjer Luka Čadenović d.i.e sa licencom br. UPI 107/7-577/2 od 29.03.2018.godine.

- Knjiga 5 – Elektrotehnički projekat (slaba struja) izrađen i ovjeren 2025.08.06. 07:07:29, CEST od strane „**RED FLAME MONTENEGRO**“ d.o.o. Podgorica sa licencom br. UPI 10777-1696/2 od 25.05.2023.godine, sa polisom osiguranja br. ODG-005862 izdata od strane Lovćen osiguranja, za koju je imanovan odgovorni inženjer Luka Čađenović d.i.e sa licencom br. UPI 10777-577/2 od 29.03.2018.godine.
  - Knjiga 6 – Projekat zaštite od požara izrađen i ovjeren 2025.08.10. 22:10:53, +02'00' „**PAMING**“ doo Podgorica sa sa licencom br. UPI-14-332/23-692/2 od 07.06.2023.god i polisom osiguranja POL-00292552 izatom od strane Sava osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Ivan N. Čuković spec.sci.mašinstva, zaštite od požara i zaštite na radu sa licencom br UPI 10777-1996/2 od 07.05.2018.god.
  - Knjiga 8 – Projekat saobraćajne signalizacije i opreme puta izrađen i ovjeren 2025.08.01. 19:11:21, +02'00' od strane **D&S GROUP** d.o.o. za koji je imenovan Dalibor Milošević, dipl.inž.saob. broj licence 340/20-04-6170/3 revidovanog od strane S&I Project doo Podgorica.
  - Knjiga 9 – Konzervatorski projekat broj KP-19-03/23 urađen od strane „AVM architects d.o.o.“ Podgorica sa UPI-13-041/21-2540/4 od 24.02.2022. god sa polisom osiguranja br. odg 004616 izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovan odgovorni inženjer Andrija Vuksanović Spec.Sci.arh – konzervator br. konzervatorske licence: 01-3063/5 od 27.12.2018.
  - Knjiga 10 – Elaborat energetske efikasnosti izrađen i ovjeren 2025.12.12. 09:09:07, +01'00' od strane “NG DESIGN” D.O.O. BAR sa licencom br UPI 10777-3486/2 od 17.10.2023.godine, sa polisom osiguranja ODG – 005962 izdata od strane Lovćen osiguranja za koji je imenovana Nataša Janković spec.sci.arh. kao odgovorni inženjer sa licencom br. UPI 10777-3388/2 od 23.07.2018.godine.
  - Elaborat o geotehničkim uslovima izgradnje objekata na kat.parc. 833/2, K.O. Risan I, urađen u decembru 2025.godine od strane **D.O.O. «GEOPROJEKT» - PODGORICA** sa licencom br. 01-011/25-1727/3 od 22.09.2025.godine, autor elaborata Mila Krulanović, dipl. inž. geol.
2. Saglasnost Glavnog gradskog arhitekta br. UPI-10-333/23-884-6 od 27.09.2023.godine na idejno rješenje izrađeno od strane projektantske firme “**NG DESIGN**” **D.O.O. BAR** el ovjereno 25.09.2023.godine u 18:41:56 +02'00'.
  3. Ugovor o zajedničkoj izgradnji UZZ br 395/2023 sačinjen između Banićević Radovana kao ulagača i „Gold bar“ doo Bar kao suinvestitora ovjeren kod Notara Jovanović Sanje dana 28.12.2023.godine u 13:00h.

- 
4. Prema dostavljenim UT uslovima izdatih od strane Sekretarijata za Urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje od 03.02.2022.godine za lokaciju koju čini kat. 833/2 KO Risan I data je maksimalna spratnost objekata P+1+Pk (P+1+Ps) tj maksimalno 3 vidljive teže računajući i suteran uz mogućnost formiranja podrumskje etaže, dok predviđeni koeficijenti iznose 0,35 (zauzetost) i 1 (izgrađenost) što znači da je moguće formirati objekta ukupno maksimalne bruto građevinske površine od 2 240m<sup>2</sup>.
  5. Konačni izvještaj revizije urađen od strane „MMK CONTROL“ d.o.o. Bar, licenca broj; UPI 14-332/23-967/2, od 28.09.2023. god. Glavni Revizor koji je rukovodio cjelokupnom revizijom Glavnog projekta Predrag Nikčević, dipl.ing.arh., licenca br. lic.br. UPI 107/7-1869/2, od 07.07. 2018. god.

Po službenoj dužnosti ovaj Sekretarijat je pribavio sledeću dokumentaciju:

- Uvidom u elektronsku evidenciju Upreve za nekretnine od 08.12.2025 godine LN br 661 – kar. Parc. 833/2 K.O. Risan I se vodi kao livada 2. klase u površini od 2240m<sup>2</sup> u vlasništvu Banićević Blaža Radovana, sa zabilježbom ugovora o zajedničkoj izgradnji „Zabilježba gradnje ugovor o zajedničkoj inesticionoj gradnji sacinjenog u formi notarskog zapisa UZZ BR. 52/2023 od 01.03.2023.god Notara Jovanović Sanje iz Kotora zaključenog između Banićević Radovana kao ulagaca i "GOLD BAR" DOO BAR kao suinvestitora"
- Potvrda, broj UP 18-337/25-2945/5 od 24.11.2025.godine izdata od strane **Sekretarijata za investicije** kojom je potvrđeno da je investitor u propisanom roku prema Rješenju br. UP 18-337/25-2945/3 od 24.11.2025.godine uplatili 30% iznos utvrđene naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta.
- Potvrda broj 25-4420/6 od 23.08.2025. izdata od strane „Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje“ doo da je investitor izmirio dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja
- Potvrda o izmirenim obavezama po obračunu posebne naknade br. 0403-402/25-26013/2 od 02.12.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije opštine Kotor, da je dana 28.11.2025.godine uplaćen pripadajući dio naknade od 20% iz Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja
- Vodna saglasnost br. 1604-319/25-2943 od 03.09.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj.
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake stuje broj 30-20-05-4421/1 od 15.09.2025.godine od strane CEDIS-a.
- Rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara kojim se daje saglasnost na Konzervatorski projekat za izgradnju objekata br. UP/I -05-833/2021-9 od 12.09.2025.godine urađen od strane „AVM Architects“ doo iz Podgorica.

- 
- Saglasnost br 3354/1 od 09.09.2025.god. „Vodovod i kanalizacija Kotor“ doo na projektno - tehničku dokumentaciju na glavni projekat hidrotehničkih instalacija – vodovod i kanalizacija urađen od strane biroa „NG Design“ doo Bar.
  - Rješenje br UP/I Br 1606-341/25-2944 od 03.09.2025.godine kojim je data Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj na Glavni projekat saobraćajne signalizacije za rekonstrukciju objekta stambene namjene ovjeren od „D&S Group“ doo Podgorica.
  - Saglasnost izdata od strane Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje u pogledu zaštite od požara i eksplozija br. 13-UPI-236/25-20300/2 od 10.09.2025.godine na priloženu revidovanu projektну dokumentaciju.

**Napomena:** Prije prijave radova neophodno je pribaviti saglasnost Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje u pogledu zaštite od požara i eksplozija na projektну dokumentaciju.

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, donosi Rješenje kao u dispozitivu.

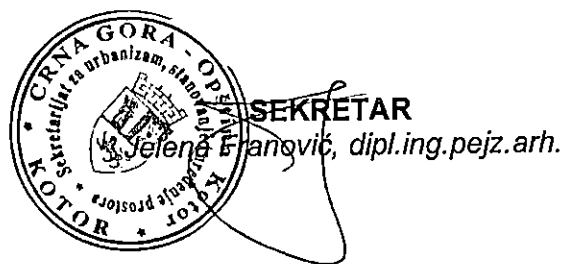
**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Kotor, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja preko ovog Sekretarijata.

**SAMOSTALNA SAVJETNICA I**

*Jelena Saulačić-master ing. arh.*

**SAMOSTALNA SAVJETNICA II**

*Jelena Samaržić, dipl.pravnica*



**DOSTAVLJENO:**

1. Podnosiocu zahtjeva
2. Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- ③ Sekretarijatu 03
4. Arhivi