



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPI 06-333/25-2876/37

Podgorica, 24.09.2025. godine

„B CAPITAL GROUP“ d.o.o.
i
„KOVINIĆ COMPANY“ d.o.o.

PODGORICA
Bulevar Džordža Vašingtona 3/4

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 1 i faza 2, objekti mješovite namjene (MN), na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor.

MINISTAR



Slaven Radunović

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADIO:

Predrag Vuković, samostalni savjetnik I

DOSTAVLJENO:

- Investitoru;
- Direktoratu za inspekcijski nadzor;
- Opštini Kotor;
- a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Broj: UPI 06-333/25-2876/37
Podgorica, 24.09.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „B CAPITAL GROUP“ d.o.o. i „KOVINIĆ COMPANY“ d.o.o. za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 1 i faza 2, objekti mješovite namjene (MN), na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25) a u vezi čl. 18 i 46 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“ br. 056/14, 020/15, 040/16 i 037/17), donosi

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE „B CAPITAL GROUP“ d.o.o. i „KOVINIĆ COMPANY“ d.o.o., građevinska dozvola za izgradnju stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 1 i faza 2, objekti mješovite namjene (MN), na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor.

Objekat 1 - faza 1 je stambeno-poslovni objekat, spratnosti Po+P+2 (podrum+prizemlje+2 sprata), ukupne bruto površine 2337,90 m²;

Objekat 2 - faza 2 je stambeni objekat, spratnosti Po+P+2 (podrum+prizemlje+2 sprata), ukupne bruto površine 2964,81 m²;

Objekat 3 - faza 2 je stambeni objekat, spratnosti Po+P+2 (podrum+prizemlje+2 sprata), ukupne bruto površine 1803,26 m²;

Objekat 4 - faza 2 je stambeni objekat, spratnosti Po+P+2 (podrum+prizemlje+2 sprata), ukupne bruto površine 2964,81 m² i

Objekat 5 - faza 2 je poslovni objekat, spratnosti P (prizemlje), ukupne bruto površine 149,20 m².

Radovi na izgradnji stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 1 i faza 2, objekti mješovite namjene (MN), na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor, biće izvedeni u svemu prema glavnom projektu koji je urađen od strane vodećeg projektanta Miroslava Tatara, dipl. inž. arh. i privrednih društava: „Moncore“ d.o.o. Podgorica, „Termoplan“ d.o.o. Podgorica, „Laris fire“ d.o.o. Podgorica, „SIMM inženjering“ d.o.o. Podgorica, „DS GROUP“ d.o.o. Podgorica, i „AVM architects“ d.o.o. Podgorica.

Revizija glavnog projekta izgradnje stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 1 i faza 2, objekti mješovite namjene (MN), na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Lazara Ševaljevića, dipl. inž. građ. i privrednog društva „LTC Consulting“ d.o.o. Kotor.

2. Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole, član 35 stav 8 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br.019/25).
Ako investitor ne započne građenje u roku iz stava 8 ovog člana, prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli – član 35 stav 9 Zakona o izgradnji objekata.
3. Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole, član 43 stav 4 Zakona o izgradnji objekata.
Ako investitor ne završi građenje objekta u roku iz stava 4 ovog člana, dužan je da do završetka građenja objekta, plaća gaodišnju 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, član 43 stav 5 Zakona o izgradnji objekata.
4. Investitor je dužan da na mjestu građenja objekta danom prijave početka građenja objekta istakne tablu koja sadrži sljedeće podatke: broj i datum izdavanja građevinske dozvole, podatke o investitoru, projektantu, revidentu, privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje gradi objekat (u daljem tekstu: izvođač radova), privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje obavlja stručni nadzor (u daljem tekstu: stručni nadzor), vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini, vodećem revizoru odnosno odgovornom revizoru koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini, odgovornom projektantu koji rukovodi građenjem i nadzornom inženjeru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukture i druge podatke od značaja za građenje objekta. – član 37 Zakona o izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

„B CAPITAL GROUP“ d.o.o. i „KOVINIĆ COMPANY“ d.o.o. obratili su se ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-2876/1 od 11.07.2025. godine i dopunama zahtjeva broj: UPI 06-333/25-2876/5 od 30.07.2025. godine, broj: UPI 06-333/25-2876/33 od 17.09.2025. godine, broj: UPI 06-333/25-2876/34 od 18.09.2025. godine, broj: UPI 06-333/25-2876/35 od 19.09.2025. godine i broj: UPI 06-333/25-2876/36 od 23.09.2025. godine, za izgradnju stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 1 i faza 2, objekti mješovite namjene (MN), na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor.

Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena i pribavljena sljedeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvar, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor („Sl. list CG“ br. 95/20) Opština Kotor, izdati od strane Sekretarijata za urbanizam građevinarstvo i prostorno planiranje, Opština Kotor, broj: 03-333/21-7212 od 10.08.2021. godine;

- Glavni projekat stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 1 i faza 2, objekti mješovite namjene (MN), na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor, urađen od strane vodećeg projektanta Miroslava Tatara, dipl. inž. arh. i privrednih društava: „Moncore“ d.o.o. Podgorica, „Termoplan“ d.o.o. Podgorica, „Laris fire“ d.o.o. Podgorica, „SIMM inženjering“ d.o.o. Podgorica, „DS GROUP“ d.o.o. Podgorica, i „AVM architects“ d.o.o. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta dana 18.07.2025. godine;
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 1 i faza 2, objekti mješovite namjene (MN), na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor, urađen od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Lazara Ševaljevića, dipl. ing. građ. i privrednog društva „LTC Consulting“ d.o.o. Kotor, ovjeren elektronskim potpisom Lazara Ševaljevića dana 18.07.2025. godine;
- Rješenje kojim se daje saglasnost podnosiocu zahtjeva „Kovinić Compani“ d.o.o. iz Tivat na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 1 i faza 2, objekti mješovite namjene (MN), na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor, ukupne bruto razvijene građevinske površine eteža koje ulaze u obračun BRGP 7.614,66 m² (planom zadato 7.636 m²), izdato od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorata za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj: 05-332/24-9347/7 od 06.12.2024. godine;
- Izjava revidenta na Obrascu 4 da je glavni projekat stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 1 i faza 2, objekti mješovite namjene (MN), na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor, usklađen sa idejnim rješenjem na koji je Glavni državni arhitekta dao saglasnost broj: 05-332/24-9347/7 od 06.12.2024. godine;
- List nepokretnosti 306 – izvod za katastarsku parcelu broj 205/1 KO Sutvara, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Kotor, broj: 106-919-9372/2025 od 13.08.2025. godine;
- Kopija plana za katastarsku parcelu broj 285/1 KO Sutvara, izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Kotor, broj: 917-106-1419/25 od 18.08.2025. godine;
- Saobraćajna saglasnost na revidovani glavni projekat za izgradnju stambeno poslovnog objekta Radanovići faza 1 faza 2, izdato od strane Uprave za saobraćaj, broj: 04-9772/2 od 09.09.2025. godine;
- Akt „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ d.o.o. Budva, broj: 25-3985/6 od 26.08.2025. godine, kojim je dostavljena potvrda o uplaćenim sredstvima za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja investitora „B CAPITAL GROUP“ d.o.o. i „KOVINIĆ COMPANY“ d.o.o. broj: 25-3985/5 od 26.08.2025. godine;
- Akt „Crnogorskog elektrodistributivnog sistema“ kojim se daje pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje za stambeno-poslovne objekte Radanovići faza 1 i faza 2, objekti mješovite namjene (MN), na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor, broj: 30-20-05-3992/1 od 25.08.2025. godine;

- Rješenje kojim se daje saglasnost na revidovani glavni projekat stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 1 i faza 2, objekti mješovite namjene (MN), na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara, izdato od strane Agencije za civilno vazduhoplovstvo, broj: 03/2-348/25-123/3 od 29.08.2025. godine;
- Akt „Vodovod i kanalizacija Kotor“ d.o.o. kojim se daje saglasnost na revidovani glavni projekat za izgradnju stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 1 i faza 2, objekti mješovite namjene (MN), na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara, broj: 3223/1 od 29.08.2025. godine;
- Akt Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje, kojim je dostavljena Saglasnost u pogledu zaštite od požara na revidovani glavni projekat stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 1 i faza 2, objekti mješovite namjene (MN), na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara, broj: 13-236/25-UI-18816/3 od 01.09.2025. godine;
- Akt Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost broj: 0403-4582/4 od 21.08.2025. godine, kojim je dostavljena Saglasnost na revidovani glavni projekat za izgradnju stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 1 i faza 2, objekti mješovite namjene (MN), na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara, broj: 0403-4582/3 od 21.08.2025. godine;
- Akt Sekretarijata za investicije Opština Kotor broj: Up 18-337/25-2471/5 od 05.09.2025. godine, koja se odnosi na plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 1 i faza 2, objekti mješovite namjene (MN), na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara Opština Kotor;
- Akt Sekretarijata za lokalne prihode, budžet i finansije Opština Kotor broj: 0403-402/25-19467 od 12.09.2025. godine, koja se odnosi na plaćanje posebne naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja, uplaćeno na žiro račun opštine Kotor za izgradnju stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 1 i faza 2, objekti mješovite namjene (MN), na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara Opština Kotor;
- Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-3023/2/2 od 19.09.2025. godine za izgradnju stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 2, koju čine objekti 2, 3, 4, 5 i uređenje terena 2.1 i 2.2, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara Opština Kotor, i broj: 03-D-3024/2 od 19.09.2025. godine za izgradnju stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 1, koju čine objekat 1 sa uređenjem terena, na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara Opština Kotor;
- Rješenja Uprave za zaštitu kulturnih dobara - Područna jedinica Kotor broj: UP/I-05-454/2021-6 od 25.07.2025. godine za izgradnju stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 1 - objekat 1 na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara Opština Kotor i broj: UP/I-05-454/2021-7 od 28.07.2025. godine za izgradnju stambeno-poslovnih objekata Radanovići faza 2 - objekti 2, 3, 4 i 5 na lokaciji koju čini katastarska parcela broj 285/1 KO Sutvara Opština Kotor;

- Polisa za osiguranje od odgovornosti Račun broj: 7767216 od 07.12.2024. godine izdata od strane „Generali osiguranje Montenegro“ AD Podgorica za osiguranika „MONCORE“ d.o.o. Podgorica;
- Polisa osiguranja od odgovornosti Račun broj: 7766777 od 08.09.2024. godine, izdata od strane „Generali osiguranje Montenegro“ AD Podgorica za osiguranika „LTC Consulting“ d.o.o. Kotor.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnešeni zahtjev sa priloženom dokumentacijom i našlo da je isti osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Član 32 stav 2 i 3 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25), propisuje da Ministarstvo izdaje građevinsku dozvolu za: državne objekte od opšteg interesa, zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više i za hotele odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort te da se građevinska dozvola izdaje rješenjem.

Članom 34 stav 1 istog zakona, propisano je da se građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje na osnovu sljedeće dokumentacije: glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona; dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta; dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima i dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Stavom 3 istog člana Zakona, utvrđeno je da dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, a stavom 4 istog člana je utvrđeno da se za izdavanje dokaza, saglasnosti i mišljenja iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana ne plaća administrativna taksa.

Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tač. 4 i 6 i stava 2 tač. 4 i 6 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom odnosno glavnim projektom – član 34 stav 5 Zakona.

Član 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisuje da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na: idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, kao i na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat.

Članom 153 stav 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br 019/25), propisuje da su privredna društva, pravna lica odnosno preduzetnici koji obavljaju poslove djelatnosti uređene ovim zakonom dužna da svoje poslovanje i djelatnost usklade sa odredbama ovog zakona, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona i da privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, koje je do stupanja na snagu ovog zakona steklo licencu, može vršiti izradu i reviziju tehničke dokumentacije do isteka roka iz stava 1 ovog člana, osim revizije tehničke dokumentacije u čijoj je izradi učestvovao.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovo ministarstvo nalazi da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 32 Zakona o izgradnji objekata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

MINISTAR



SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADIO:

Predrag Vuković, samostalni savjetnik I