

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Odjeljenje za drugostepeni postupak
Broj: UP II 18-042/25-1398/3
Podgorica, 13.10.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po žalbi izjavljenoj od strane d.o.o. "INVESTMENT GROUP" iz Podgorice, protiv rješenja urbanističko-građevinskog inspektora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktorata za inspekcijski nadzor, licence i drugostepeni postupak - Direkcije za građevinski nadzor - Odsjeka za nadzor sjeverne regije, broj: UPI 09-042/24-526/2 od 26.02.2025. godine, na osnovu člana 199 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, 19/25 i 91/25) i čl. 46 i 126 stav 4 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG”, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), na osnovu člana 57 Zakona o upravnom sporu („Sl.list CG”, br. 54/16, 11/24 i 53/25), i člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Sl.list CG”, br.18/23, 102/23, 113/23, 71/71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24,117/24, 39/25 i 97/25), donosi

RJEŠENJE

Žalba se odbija.

Obrazloženje

Rješenjem urbanističko-građevinskog inspektora Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine - Direktorata za inspekcijski nadzor, licence i drugostepeni postupak - Direkcije za građevinski nadzor - Odsjeka za nadzor sjeverne regije, broj: UPI 09-042/24-526/2 od 26.02.2025. godine, zabranjeno je žalitelju građenje poslovnog objekta – hotela sa 5*, projektovanog na kat.parceli, br.: 468, 467, 470/2 i 470/3 KO Kolašin, opština Kolašin, zona „A”, podzona 3, u zahvatu DUP-a „CENTAR”, jer je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno osnovnim urbanističkim parametrima u smislu ostvarenog indeksa izgrađenosti i spratnosti – visine objekta, u roku od ODMAH, koja zabrana traje do otklanjanja nepravilnosti, pod prijetnjom preduzimanja drugih zakonom propisanih mjera i radnji.

Protiv citiranog rješenja, žalitelj je izjavio žalbu ovom ministarstvu iz svih zakonom propisanih razloga. Navodi, u bitnome, da je rješenje nezakonito, jer je suprotno razlozima piz presude Upravnog suda Crne Gore, U.broj: 2912/24 od 17.12.2024.godine, određaba Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Zakona o upravnom postupku, te da u obrazloženju nijesu dati valjani razlozi, te takvo rješenje ne može ostati na pravnoj snazi. Smatra da je u postupku prije donošenja ožalbenog rješenja trebalo utvrditi sve činjenice i okolnosti i ocijeniti dokaze. Ukazuje, da na osnovu urbanističko tehničkih uslova izdatih od strane Sekretarijata za planiranje prostora, životnu sredinu i stambeno - komunalne poslove opštine Kolašin, broj: 05-153/7 od 10.02.2017.godine za UP 27 i i 05-153/8 od 10.02.2017.godine za UP 28,u dijelu UTU-a kojima se definiše Planirano stanje i uslovi – Namjena površina, u alineji 8 određeno je: "Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spolnjem gabaritu objekta". Navodi da su navedeni UTU-i, potvrđenim obavještenjem od istog organa, broj: 05-845/2 od 06.02.2023.godine, u kojem se navodi da izdati urb.teh.uslovi, važe do važenja DUP-a, po kojem su i izdati i odgovora na akte za tumačenje istih od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: 1055-1716/2 od 21.07.2017.godine i Sekretarijata za uređenje prostora, životnu sredinu i stambeno - komunalne poslove opštine Kolašin br.05-2940/2 od 03.09.2018.godine, a u kojem se navodi da je planirana namjena objekata na UP br: 27 i 28, centralne djelatnosti te da će se za predmetne urbanističke parcele primjenjivati parametri dati u tekstualnom dijelu plana te da uvidom u DUP „Centar” Kolašin, kojim je u poglavlju 2.2.2. definisana namjena centralne djelatnosti u koje spadaju između ostalih i hoteli sa propisanom visinom gradnje javnih i turističkih objekata, prizemlje 3 sprata i potkrovlje do prizemlja 4 sprata i potkrovlje, u centralnoj zoni uz zauzetost urbanističke parcele od 35 do 60% od pripadajuće urbanističke parcele za objekat bez podzemne garaže i omogućava veće zauzetosti za objekte koji u podzemnim garažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu od

saobraćaja i parking mjesta. Ukazuje da je prema izdatim odnosno potvrđenim UTU-ima izradio idejni projekat na koji je Glavni državni arhitekta izdao saglasnost, rješenjem, broj: 105-3960/4-2018 od 26.02.2019.godine, smatra da je prvostepeni organ na osnovu svega navedenog, a u koja dokumenta je imao uvid, pogrešno utvrdio činjenično stanje, kada je naveo da je glavni projekat izrađen, odnosno revidovan suprotno osnovnim urbanističkim parametrima u smislu ostvarenog indeksa izgrađenosti i spratnosti – visine objekta, jer je uvidom u tekstualni dio plana, kojim je u poglavlju 2.2.2. definisana namjena centralne djelatnosti u koje spadaju između ostalih i hoteli sa propisanom visinom gradnje javnih i turističkih objekata prizemlje 3 sprata i potkrovlje do prizemlja 4 sprata i potkrovlje u centralnoj zoni uz zauzetost urbanističke parcele od 35 do 60% od pripadajuće urbanističke parcele za objekat bez podzemne garaže i omogućava veće zauzetosti za objekte koji u podzemnim garažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu. Smatra da je prvostepeni organ trebao da utvrdi ove činjenice iz izdatih UTU-a, u kojima se u dijelu uslova kojima se propisuje namjena površina, u stavu 7 stoji: "gdje postoje tehničke mogućnosti pored planiranih ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora u nepromijenjenom spoljnjem gabaritu objekta", na osnovu predloga projektanta, dakle planirane tavanke etaže su pripadajući dijelovi potkrovnih jedinica, te se oni ne mogu obračunavati posebno bruto površinom, jer su već obračunati bruto potkrovnom površinom. Ističe da je organizacija pomenutih tavanških etaža došla zbog planinskog nagiba krova i previjanja potkrovnih jedinica u dupleks jedinice, dok je svaka od ovih tavanških etaža vezana unutrašnjim stepenicama za donje etaže, dok je dozvoljeni kombinovani nagib krova od 25 do 60 stepeni, a u idejnom rješenju i Glavnom projektu pad krovnih ravni je 45 stepeni. Žalitelj smatra da je u skladu sa UTU-ima predvidio i organizovao unutrašnje tavanške prostorije, pri tome ne mijenjajući spretnost objekta, odnosno ne mijenjajući BRGP, što je potvrdio izjavom odgovorni vršilac revizije, koji je izjavio da je projekat u skladu sa svim propisima i da je dobio sve saglasnosti. Predlaže da se žalba usvoji.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, imajući u vidu navode iz citirane presude Suda, razmotrilo je ožalbeno rješenje, žalbu i spise predmeta, pa je odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Uvidom u spise predmeta, ovo ministarstvo je utvrdilo da je prvostepeni organ, postupajući u ponovnom postupku, po rješenju drugostepenog organa ovog ministarstva, broj: UPII 17-042/24-546/9 od 31.01.2025.godine, donio ožalbeno rješenje, nakon što je utvrdio činjenično stanje, odnosno da je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno osnovnim urbanističkim parametrima u smislu ostvarenog indeksa izgrađenosti i spratnosti-visine objekta.

Naime, postupajući po službenoj dužnosti, prvostepeni organ je izvršio inspeksijsku kontrolu prijave građenja, broj: 121-745/23-10996/1 od 29.12.2023.godine, podnijetu na odgovarajućem obrascu od strane Investitora, odnosno žalitelja – d.o.o."INVESTMENT GROUP PODGORICA" iz Podgorice, za izgradnju poslovnog objekta – hotel sa 5*, projektovanog na UP br. 27 i 28, odnosno kat.par.br. 468,467,470/2 i 470/3, zona „A“, podzona 3, u zahvatu DUP-a „CENTAR“, KO Kolašin, opština Kolašin. Zapisnikom o inspeksijskom pregledu, broj: 07-9-KL-15 od 26.01.2024.godine, utvrđene su sledeće nepravilnosti: polisa osiguranja od odgovornosti za firmu projektanta d.o.o. "A-TIM STUDIO" - Podgorica, broj: polise ODG 003770 izdata od strane "LOVČEN OSIGURANJE", sa trajanjem od 28.11.2022.godine do 28.11.2023.godine, nije važeća u trenutku provjere prijave građenja, polisa osiguranja od odgovornosti za firmu revidenta d.o.o. „CRTA“ Podgorica, broj polise 7763810 izdata od strane AD „GENERALI OSIGURANJE MONTENEGRO“ Podgorica, sa trajanjem od 28.12.2022.god. do 28.12.2023.godine, nije važeća u trenutku provjere prijave građenja, nije izrađen i revidovan elaborat o uklanjanju postojeće stambene zgrade površine 59m², a koja se nalazi na kat. parceli, broj: 467 KO Kolašin, uslovna saglasnost d.o.o. "Vodovoda i kanalizacija" Kolašin, broj: 1224/2 od 12.12.2023.godine, zahtijeva projekat privremenog priključka na gradsku fekalnu kanalizaciju koji nije priložen, nije dostavljena izjava revidenta d.o.o. „CRTA“ Podgorica (obrazac 6), da se na osnovu Glavnog projekta može graditi poslovni objekat – hotel sa 5*, projektovan na urb.par.br. 27 i 28, kat.par.br. 468,467, 470/2, i 470/3 zona „A“, podzona 3, u zahvatu DUP-a „CENTAR“, KO Kolašin, Opština Kolašin, idejno rješenje za izgradnju poslovnog objekta – hotel sa 5*, projektovanog na urb.par.br. 27 i 28, kat.par.br. 468,467, 470/2, i 470/3 zona „A“, podzona 3, u zahvatu DUP-a „CENTAR“, KO Kolašin, a na koje je data saglasnost Glavnog državnog arhitekta rješenjem, broj: 105-3960/4-2018 od 26.02.2019.godine, ne odgovara revidovanom Glavnom

projekt, ostvareni indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti prevazilaze dozvoljene parametre date urbanističko-tehničkim uslovima, broj: 05-153/7 od 10.02.2017. godine i broj: 05-153/8 od 10.02.2017. godine. U revidovanom glavnom projektu nije prikazan dovoljan broj parking mjesta u podzemnoj etaži na osnovu kojeg bi bili zadovoljeni kriterijumi zadati UTU-ima, a na osnovu kojih je moguće povećati indeks zauzetosti urbanističke parcele. Datim UTU-ima, maksimalna BRGP za urbanističke parcele, br.: 27 i 28 iznosi 1199,2 m², a projektom je predviđeno ukupna BRGP od 2215,4 m² (bez podruma). Urbanistički parametri ne dozvoljavaju dva nivoa podzemnih etaža, kao ni tavan, a koje su prikazane revidovanim glavnim projektom.

Na osnovu naprijed navedenog, zapisnikom, broj: 07-9-KL-15 od 26.01.2024. godine, konstatovano je da prijava građenja sa dokumentacijom, broj: 121-745/23-10996/1 od 29.12.2023. godine, podnijeta od strane žalitelja, ne ispunjava uslove propisane Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i da investitor nije stekao uslov građenja.

Nadalje, utvrđeno je da je žalitelju, saglasno članu 111 Zakona o upravnom postupku, ostavljena mogućnost da se izjasni na utvrđeno činjenično stanje, odnosno zapisnik, broj: 07-9-KL-15 od 26.01.2024. godine i o rezultatima ispitnog postupka i saglasno članu 15 Zakona o inspekcijском nadzoru ostavljena mogućnost da utvrđene nepravilnosti otkloni u roku od 15 dana od dana prijema zapisnika.

Na osnovu obavještenja, broj: 121-745/23-10996/2 od 09.02.2024. godine, dostavljenog od strane žalitelja, prvostepeni organ je dozvolio prekoračenje roka za dopunu dokumentacije datog u zapisniku. U odnosu na nepravilnosti konstatovane zapisnikom, broj: 07-9-KL-15 od 26.01.2024. godine, žalitelj je dostavio je dopunu dokumentacije za prijavu gradnje zavedenu na pisarnici Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, pod brojem: 09-745/24-4636/1 od 26.03.2024. godine. Tom prilikom žalitelj je, između ostalog, dostavio sledeću dokumentaciju: polis osiguranja od odgovornosti za firmu projektanta d.o.o. "A-TIM STUDIO" Podgorica, broj: ODG 004898 izdata od "LOVCEN OSIGURANJE", sa trajanjem do 28.11.2024. godine; polis osiguranja od odgovornosti za firmu revidenta d.o.o. "CRTA" Podgorica, broj: 7765621 izdata od AD "GENERALI OSIGURANJE MONTENEGRO" Podgorica, sa trajanjem do 28.12.2024. godine; List nepokretnosti 898- PREPIS izdat od Uprava za nekretnine Crne Gore, PJ Kolašin, broj: 115-919-1220/2024 od 07.03.2024. godine, iz kojeg se vidi da je objekat koji se nalazio na kat.parceli, broj: 476 KO Kolašin, izbrisan iz lista nepokretnosti na osnovu elaborata o brisanju; projekat privremenog priključka na gradsku fekalnu kanalizaciju; izjava revidenta d.o.o. "CRTA" Podgorica (obrazac 6), da se na osnovu Glavnog projekta izradjenog od d.o.o. "A-TIM STUDIO" Podgorica, revidovan od d.o.o. "CRTA" Podgorica i zaveden pod brojem: R81/23 od 05.2023. godine, može graditi poslovni objekat - hotel sa 5*, projektovan na UP br.: 27 i 28, kat.par.br.: 468,467, 470/2, i 470/3, zona „A“, podzona 3, u zahvatu DUP-a „CENTAR“, KO Kolašin, Opština Kolašin; Izmijenjen revidovan glavni projekat u cilju upodobljavanja sa Idejnim rješenjem za izgradnju poslovnog objekta - hotel sa 5*, projektovanog na UP br.: 27 i 28, kat.par.br.: 468,467, 470/2, i 470/3, zona „A“, podzona 3, u zahvatu DUP-a „CENTAR“, KO Kolašin, a na koje je data saglasnost Glavnog državnog arhitekta rješenjem broj 105-3960/4-2018 od 26.02.2019. godine; dopis o tumačenju broja potrebnih parking mjesta shodno namjeni objekta zaveden na pisarnici opštine Kolašin pod brojem: 05-598/up3 od 30.05.2023. godine i rješenje Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj, broj: 05-598/up4 od 30.05.2023. godine;

U odnosu na dostavljenu dopunu dokumentacije, prvostepeni organ je utvrdio nepravilnosti, odnosno utvrdio je uvidom u izmijenjeni revidovani glavni projekat da je predviđena izgradnja poslovnog objekta - hotel sa 5*, projektovanog na UP br. 27 i 28, kat.par.br.: 468,467, 470/2, i 470/3 zona „A“, podzona 3, u zahvatu DUP-a „CENTAR“, KO Kolašin, spratnosti Po+P+4+Pk ukupne BRGP 2594,2 m², u podrumskoj etaži predviđena je, između ostalog, parking garaža i predviđena je i etaža tavana na kojem je predviđena gradnja tri smještajne jedinice - apartmana, spa centar i komunikacije, ukupne BRGP 121,10 m². Na osnovu UTU-a izdatih od Sekretarijata za uređenje prostora, životnu sredinu i stambeno-komunalne poslove opština Kolašin, broj: 05-153/7 od 10.02.2017. godine i broj: 05-153/8 od 10.02.2017. godine, a potvrđenih obavještenjem izdatim od Sekretarijata za planiranje prostora, komunalne poslove i saobraćaj opštine Kolašin, broj: 05-845/2 od 06.02.2023. godine, u kojem se navodi da izdati urbanističko-tehnički uslovi važe do važenja DUP-a po kojem su izdati i odgovora na akte za tumačenje istih, kojim se žalitelj obraćao tadašnjem pravnom prethodniku ovog ministarstva - Ministarstvu održivog razvoja i turizma, broj: 1055-1716/2 od 21.07.2017. godine i Sekretarijatu za uređenje prostora, životnu sredinu

i stambeno-komunalne poslove opštine Kolašin, broj: 05-2940/2 od 03.09.2018.godine, a u kojima se navodi da je planirana namjena objekata na UP 27 i UP 28 centralne djelatnosti, te da će se za predmetne urbanističke parcele primjenjivati parametri dati u tekstualnom dijelu plana kao i uvidom u tekstualni dio plana DUP-a „Centar“ Kolašin, kojim je u poglavlju 2.2.2. definisana namjena „centralne djelatnosti“ u koje spadaju između ostalih i hoteli sa propisanom visinom gradnje javnih poslovnih i turističkih objekata, prizemlje 3 sprata i potkrovlje do prizemlje 4 sprata i potkrovlje, u centralnoj zoni uz zauzetost urbanističke parcele od 35 do 60% od pripadajuće urbanističke parcele za objekte bez podzemne garaže i omogućavanja veće zauzetosti za objekte koji u podzemnim etažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu od saobraćaja i parkiranja vozila. S obzirom na zapisničkom konstatovanu nepravilnost prekoračenja urbanističkih parametara, cijeneći dostavljenu dokumentaciju, a kako ni u naprijed navedenim UTU-ima, niti u planskom dokumentu DUP „Centar“, nema propisane tavanaške etaže, zaključuje se da je revidovanim glavnim projektom za izgradnju poslovnog objekta - hotel sa 5*, projektovanog na UP br. 27 i 28, kat.par.br.: 468,467, 470/2, i 470/3 zona „A“, podzona 3, u zahvatu DUP-a „CENTAR“, KO Kolašin, prekoračena dozvoljena spratnost, BRGP površina i visina objekta za pomenutu tavanašku etažu.

Odredbom člana 91 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane navedenim Zakonom.

Odredbom člana 200 stav 1 tačka 3a Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da urbanističko građevinski inspektor provjerava naročito: da li je glavni projekat izrađen odnosno revidovan u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), dok je odredbom člana 201 stav 1 tačka 3a propisano da kada u postupku inspekcijskog nadzora ocijeni da je povrijeđen zakon ili drugi propis urbanističko-građevinski inspektor je dužan da zabrani građenje objekta, ako utvrdi da je glavni projekat izrađen odnosno revidovan suprotno osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Ocijenjujući zakonitost osporenog rješenja, ovo ministarstvo je našlo da je na potpuno utvrđeno činjenično stanje, bez povrede pravila postupka, pravilno primijenjeno materijalno pravo, o čemu su u obrazloženju dati jasni razlozi koje ovo ministarstvo

prihvata i zbog čega nije bilo mjesta poništaju ožalbenog rješenja.

Kako je zapisnički utvrđeno da prijava građenja, broj: 121-745/23-10996/1 od 29.12.2023.godine, podnijeta od strane žalitelja za izgradnju poslovnog objekta - hotel sa 5*, projektovanog na urb.par.br. 27 i 28, kat.par.br. 468,467, 470/2, i 470/3 zona „A“, podzona 3, u zahvatu DUP-a „CENTAR“, KO Kolašin, opština Kolašin, ne ispunjava uslove propisane Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, te se kao takva ne može prihvatiti, a kako je i nakon dopune dokumentacije, konstatovana nepravilnost da je revidovanim glavnim projektom za izgradnju predmetnog objekta prekoračena dozvoljena spratnost, BRGP površina i visina objekta, prvostepeni organ je donio ožalbeno rješenje.

Ocijenjujući navode žalbe žalitelja shodno odredbama Zakona o upravnom postupku, ovo ministarstvo je ocijenilo da isti nijesu uticali na drugačiju odluku u predmetnoj stvari. Navod žalitelja da prvostepeni organ nije postupio u skladu sa presudom Upravnog suda CG, U.broj: 2912/24 od 17.12.2024.godine, ne stoji, jer je presudom Suda tada usvojena žalba iz razloga što Sudu nijesu bili dostavljeni spisi predmeta uz odgovor na tužbu, odnosno nije bio dostavljen Glavni projekat. Navod žalitelja da je prvostepeni organ pogrešno utvrdio činjenično stanje, kada je naveo da je glavni projekat izrađen, odnosno revidovan suprotno osnovnim urbanističkim parametrima u smislu ostvarenog indeksa izgrađenosti i spratnosti – visine objekta, jer je uvidom u tekstualni dio plana, kojim je u poglavlju 2.2.2. definisana namjena centralne djelatnosti u koje spadaju između ostalih i hoteli sa propisanom visinom gradnje javnih i turističkih objekata prizemlje 3 sprata i potkrovlje do prizemlja 4 sprata i potkrovlje u centralnoj zoni uz zauzetost urbanističke parcele od 35 do 60% od pripadajuće urbanističke parcele za objekat bez podzemne garaže i omogućava veće zauzetosti za objekte koji u podzemnim garažama obezbijede dovoljan broj garažnih mjesta i tako oslobode urbanističku parcelu, nije osnovan. Ovo kod činjenice da je izmijenjenim glavnim projektom za izgradnju poslovnog objekta - hotela sa 5*, na opisanoj lokaciji, utvrđeno da je predviđena izgradnja navedenog objekta, spratnosti Po+P+4+Pk, ukupne BGRP 2594,m2, dok je u podrumskoj etaži, predviđena između ostalog, parking garaža, kao i etaža tavana sa

tri smještajne jedinice - apartmana, spa centra i komunikacije, ukupne BGRP 121,10m². S tim u vezi, a s obzirom na zapisnikom konstatovanu nepravilnost prekoračenja urbanističkih parametara, cijeneći dostavljenu dokumentaciju, a kako ni u naprijed navedenim UTU-ima, niti u planskom dokumentu DUP "Centar", nema propisane tavanske etaže, utvrđeno je da je revidovanim glavnim projektom za izgradnju poslovnog objekta – hotel sa 5*, projektovanog na UP br. 27 i 28, kat.par.br.: 468,467, 470/2, i 470/3 zona „A“, podzona 3, u zahvatu DUP-a „CENTAR“, KO Kolašin, prekoračena dozvoljena spratnost, BRGP površina i visina objekta za tavansku etažu.

Polazeći od izloženog, ovo ministarstvo, odlučilo je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana o bd dana njegovog prijema.

NAČELNICA

Dubravka Pešić

