



Crna Gora

Ministarstvo ekologije,  
prostornog planiranja i urbanizma  
Direktorat za građevinarstvo  
Direkcija za izdavanje dozvola

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 264  
+382 20 446 255  
fax: +382 20 446 215  
www.mrt.gov.me

Broj:UPI 1054–231/30–2017

Podgorica, 02.02.2022.godine

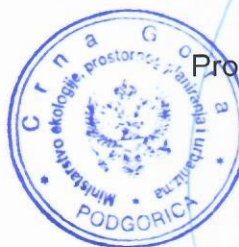
**„GRADNJA INVEST“ DOO**

KOTOR  
Prčanj bb

U prilogu dopisa dostavlja vam se rješenje kojim se odbija zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju hotela 4\* sa vilama na UP 33, koja se sastoji iz katastarske parcele broj 1058 i djelova katastarskih parcela broj: 1060, 1055 i 1059 KO Prčanj I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“, Opština Kotor.

MINISTAR

Prof. dr Ratko Mitrović



DOSTAVLJENO:

- Investitoru;
- a/a.



CRNA GORA  
MINISTARSTVO EKOLOGIJE,  
PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA  
Broj:UPI 1054–231/30–2017  
Podgorica, 02.02.2022.godine

Ministarstvo ekologije prostornog planiranja i urbanizma, rješavajući po zahtjevu „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju hotela 4\* sa vilama na UP 33, koja se sastoji iz katastarske parcele broj 1058 i dijelova katastarskih parcela broj: 1060, 1055 i 1059 KO Prčanj I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“, Opština Kotor, na osnovu člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br.60/03 i „Službeni list CG“, br 32/11) i člana 238 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 44/18 i 63/18), a u vezi člana 91 stav 2 i člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), shodno Presudi Upravnog suda Crne Gore U.broj 5955/21 od 22.12.2021.godine, u izvršenju Odluke Vrhovnog suda Crne Gore Uvp.br.247/21 od 23.11.2021.godine, donosi

## R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju hotela 4\* sa vilama na UP 33, koja se sastoji iz katastarske parcele broj 1058 i dijelova katastarskih parcela broj: 1060, 1055 i 1059 KO Prčanj I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“, Opština Kotor.

## O b r a z l o ž e n j e

Presudom Upravnog suda Crne Gore U broj 5955/21 od 22.12.2021.godine, u izvršenju Odluke Vrhovnog suda Crne Gore Uvp.br.247/21 od 23.11.2021.godine, rješavajući upravni spor po tužbi tužioca „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora, koga zastupa punomoćnica Milica Đedović, advokatica iz Podgorice, poništeno je rješenje ovog ministarstva broj UPI 1054-231/21-2017 od 22.07.2019.godine, kojim je odbijen zahtjev „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju hotela 4\* sa vilama na UP 33, koja se sastoji iz katastarske parcele broj 1058 i dijelova katastarskih parcela broj: 1060, 1055 i 1059 KO Prčanj I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“, Opština Kotor.

Navedenom presudom Sud je, između ostalog, ukazao da „iz spisa predmeta proizilazi da je prvostepeni organ pozvao tužioca da dostavi potrebnu dokumentaciju, prije stupanja na snagu Odluke o dopuni Odluke o izradi Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, da je isti dostavio dokumentaciju koja je datirana prije stupanja na snagu navedene odluke. Nije sporno da je navedena odluka stupila na snagu dana 15.04.2017.godine, da dokumentacija koja je tražena od tužioca po zahtjevu tuženog organa, a nakon podnijetog zahtjeva 06.04.2017.godine, potiče od 12.04.2017.godine (ovjeren Elaborat parcelacije Uprave za katastar), da je predata tuženom 24.04.2017.godine, pa po stanovištu ovog suda u osporenom rješenju, a imajući u vidu navode žalbe, nije cijenjeno od kakvog je značaja naknadno dostavljena

dokumentacija u odnosu na stupanje na snagu Odluke o dopuni Odluke o izradi Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, pa kako tuženi organ nije odgovorio na ove navode niti dao valjane razloge u tom pravcu to je osporeno rješenje moralo biti poništeno. U ponovnom postupku tuženi će imati u vidu ukazane nedostatke, pa nakon otklanjanja istih će biti u mogućnosti da donese pravilnu i zakonitu odluku ( član 56 ZUS-a).“

Presudom Vrhovnog suda Crne Gore Uvp.br.247/21 od 23.11.2021.godine kojom je usvojen zahtjev za ispitivanje sudske odluke, pa se ukida presuda Upravnog suda Crne Gore U br. 4177/19 od 03.02.2021.godine i predmet se vraća tom sudu na ponovni postupak i odlučivanje, između ostalog, ukazano je da „ iz spisa predmeta proizilazi da je prvostepeni organ pozvao tužioca da dostavi potrebnu dokumentaciju, prije stupanja na snagu Odluke o dopuni Odluke o izradi Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, da je isti dostavio dokumentaciju koja je datirana prije stupanja na snagu navedene odluke. Nije sporno da je navedena odluka stupila na snagu dana 15.04.2017.godine, da dokumentacija koja je tražena od tužioca po zahtjevu tuženog organa, a nakon podnijetog zahtjeva 06.04.2017.godine, potiče od 12.04.2017.godine (ovjeren Elaborat parcelacije Uprave za katastar), da je predata tuženom 24.04.2017.godine, pa po stanovištu ovog suda u pobijenoj presudi nije cijenjeno od kakvog je značaja naknadno dostavljena dokumentacija u odnosu na stupanje na snagu Odluke o dopuni Odluke o izradi Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore.“

Ukinutom presudom Upravnog suda Crne Gore U br. 4177/19 od 03.02.2021.godine, tužba tužioca „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora je odbijena. U presudi je ukazano „naime, iz utvrđenog činjeničnog stanja jasno proizilazi da je tužilac, po zahtjevu tuženog, izvršio dopunu dokumentacije dostavljajući, između ostalog, i elaborat parcelacije za kat.parcelu br. 1055/1, 1055/2, 1061/1 i 1062 KO Prčanj I, koji je Uprava za nekretnine PJ Kotor ovjerala dana 12.04.2017.godine, a koji je dostavljen tuženom organu 24.04.2017.godine, odnosno nakon uspostavljanja zabrane građenja, što ukazuje da je tuženi pravilno zaključio da u konkretnom slučaju nije bilo uslova za izdavanje građevinske dozvole za područje obuhvaćeno tom zabranom.“

Ministarstvo ekologije prostornog planiranja i urbanizma, razmotrilo je predmetni zahtjev sa spisima predmeta i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Članom 91 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( „Službeni list CG“ br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), taksativno su utvrđeni objekti za koje je organ uprave nadležan da izdaje građevinsku dozvolu.

Članom 93 istog Zakona, propisano je da se građevinska dozvola izdaje na osnovu sledeće dokumentacije: 1) idejnog projekta, odnosno glavnog projekta sa izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi; 2) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta i kopije plana; 2a) saglasnosti svih vlasnika građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, ako se objekat gradi na dijelu urbanističke parcele; 3) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima; 4) dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje i dokaza upogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema

vodosnabdijevanja na teritoriji opštine Crnogorskog primorja; 5) dokaza o osiguranja od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo, odnosno revidovalo idejni, odnosno glavni projekat, u skladu sa članom 71 ovog zakona.

Dokaze iz stava 1 tač. 2 i 4 ovog člana, pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti.

Prema članu 34 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, odluka o izradi planskog dokumenta sadrži, po potrebi i odluku o zabrani građenja na prostoru ili dijelu prostora za koji se plan izrađuje (stav 1); zabrana građenja ne odnosi se na objekte za koje je podnijeta, odnosno pribavljena dokumentacija i dokazi iz člana 93 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (stav 2); odluka o zabrani građenja može se donijeti i nakon donošenja odluke o izradi planskog dokumenta (stav 3); zabrana građenja primjenjuje se do roka utvrđenog odlukom st. 1 i 2 člana 34.

Članom 238 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.64/17, 44/18 i 63/18), propisano je postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donesena pravosnažna odluka okončaće se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Članom 127 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list RCG“, br. 60/03 i „Službeni list CG“, broj 32/11), propisano je da službeno lice koje vodi postupak može u toku cijelog postupka upotpunjavati činjenično stanje i izvoditi dokaze radi utvrđivanja i onih činjenica koje u postupku nijesu bile iznijete ili utvrđene.

„GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 105-231/1 od 06.04.2017.godine, kao i dopunom zahtjeva broj: UPI 1054-231/3 od 24.04.2017.godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju hotela 4\* sa vilama na UP 33, koja se sastoji iz katastarske parcele broj 1058 i djelova katastarskih parcela broj: 1060, 1055 i 1059 KO Prčanj I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“, Opština Kotor.

Rješenjem broj: UPI 1054-231/4 od 11.05.2017.godine, odbijen je zahtjev „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju hotela 4\* sa vilama na UP 33, koja se sastoji iz katastarske parcele broj 1058 i djelova katastarskih parcela broj: 1060, 1055 i 1059 KO Prčanj I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“, Opština Kotor.

Upravni sud Crne Gore je, presudom U.broj: 4755/2017 od 23.03.2018.godine, poništio rješenje ovog ministarstva broj: UPI 1054-231/4 od 11.05.2017.godine i vratio predmet na ponovni postupak.

U ponovljenom postupku, po navedenoj presudi Upravnog suda, ovo ministarstvo je donijelo rješenje broj UPI 1054-231/12 od 29.06.2018.godine, kojim je ponovo odbijen zahtjev „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju hotela 4\* sa vilama na UP 33, koja se sastoji iz katastarske parcele broj 1058 i djelova katastarskih parcela broj: 1060, 1055 i 1059 KO Prčanj I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“, Opština Kotor.

Takođe, presudom Upravnog suda Crne Gore U broj 4866/18 od 19.03.2019.godine, u upravnom sporu po tužbi tužioca „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora, poništeno je rješenje ovog ministarstva broj UPI 1054-231/12 od 29.06.2018.godine, kojim je odbijen zahtjev „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora, za izdvanje građevinske dozvole za izgradnju hotela 4\* sa vilama na UP 33, koja se sastoji iz katastarske parcele broj 1058 i djelova katastarskih parcela broj: 1060, 1055 i 1059 KO Prčanj I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“, Opština Kotor.

U ponovljenom postupku, po navedenoj presudi Upravnog suda, ovo ministarstvo je donijelo rješenje broj UPI 1054-231/21-2017 od 22.07.2019.godine, kojim je ponovo odbijen zahtjev „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora, za izdvanje građevinske dozvole za izgradnju hotela 4\* sa vilama na UP 33, koja se sastoji iz katastarske parcele broj 1058 i djelova katastarskih parcela broj: 1060, 1055 i 1059 KO Prčanj I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“, Opština Kotor.

Presudom Upravnog suda Crne Gore U br. 4177/19 od 03.02.2021.godine, tužba tužioca „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora je odbijena. Tužilac je pred Vrhovnim sudom Crne Gore podnio zahtjev za ispitivanje Presude Upravnog suda Crne Gore U br. 4177/19 od 03.02.2021.godine.

Nadalje, uvidom u dostavljene spise predmeta, utvrđeno je da je investitor uz zahtjev broj UPI 105-231/1 od 06.04.2017.godine, dostavio sledeću dokumentaciju: Idejni projekat (projekat arhitekture, projekat građevinskih konstrukcija, projekat elektroinstalacija jake i slabe struje, projekat termotehničkih instalacija, mašinskih postrojenja, uređaja i instalacija) izrađen u 10 primjeraka od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi i tri primjerka u papirnoj formi; Elaborat zaštite na radu i elaborat zaštite od požara, takođe u 10 primjeraka od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi i tri primjerka u papirnoj formi; izvještaj o izvršenoj reviziji Idejnog projekta u 10 primjeraka, od kojih su sedam u zaštićenoj digitalnoj formi i tri primjerka u papirnoj formi; polise o osiguranju od odgovornosti svih projektanata i revidenata.

Izrada tehničke dokumentacije - idejnog odnosno glavnog projekta se vrši na osnovu Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl list.CG“ br.23/14, 32/15 i 75/15). Revizija tehničke dokumentacije idejnog odnosno glavnog projekta se vrši na osnovu Pravilnika o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl list.CG“ br.30/14).

Ovo ministarstvo je aktom broj UPI 1054-231/2 od 12.04.2017.godine, od investitora „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora, tražilo da otkloni nedostatke u predmetnom zahtjevu na način da: ispravi zahtjev za izdavanje građevinske dozvole sa svojeručnim potpisom podnosioca zahtjeva i naznakom namjene objekta – hotel sa 4 zvjezdice; dostavi akt o imenovanju vodećeg vršioca revizije od strane podnosioca zahtjeva (shodno članu 7 stav 1 tačka 2 Pravilnika o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta); ispravi tehničku dokumentaciju tako da u dijelu koji se odnosi na namjenu objekta umjesto „hotel“, treba da stoji „hotel sa 4 zvjezdice“, kako je to navedeno u tehničkom opisu i urbanističko-tehničkim uslovima; dostavi polisu osiguranja od odgovornosti za investitora (shodno članu 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata) i dostavi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu ovjeren od strane Uprave za nekretnine, koji je shodno članu 16 stav 1 tačka 2 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije, trebao da bude sastavni dio Idejnog projekta i osnova za izradu istog.

Postupajući po aktu ovog ministarstva, investitor je dostavio dokaze 24.04.2017.godine.

Jedan od naknadno dostavljenih dokaza je i Elaborat parcelacije, ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Kotor, 12.04.2017.godine. Navedeni elaborat je shodno članu 7 stav 1 tačka 2 Pravilnika o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta, trebao da bude sastavni dio grafičke dokumentacije Idejnog projekta odnosno isti je morao da bude u okviru Idejnog projekta koji se dostavlja uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole. Ovim elaboratom utvrđeno je da se UP 33 u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“, Opština Kotor, prije sprovođenja parcelacije, sastoji od katastarskih parcela br. 1059, 1058/1, 1058/2, 1061/3, 1062/2 i dijela katastarske parcele broj 1055 KO Prčanj I, Opština Kotor, odnosno da bi se UP 33 nakon sprovedene parcelacije sastojala od katastarskih parcela br. 1059, 1058/1, 1058/2, 1062/2, 1061/3, 1055/5, 1055/4 i 1055/3 KO Prčanj I, Opština Kotor. **Navedeni elaborat parcelacije ovjeren je 12.04.2017.godine, a u vrijeme kada je dostavljen ovom ministarstvu 24.04.2017.godine, nije bio sproveden tj. nije izvršeno cijepanje svih katastarskih parcela u ovom slučaju katastarske parcele broj: 1055 KO Prčanj I.** Elaboratom su, a što je u ovom slučaju bitno, takođe dati i nosioci prava na predmetnim katastarskim parcelama, odnosno dato je da su katastarske parcele br. 1059, 1058/1, 1058/2, 1061/3, 1062/2 KO Prčanj I, u svojini „GRADNJA INVEST“ DOO Kotor, a da je katastarska parcela broj 1055 KO Prčanj I, u susvojini sledećih lica: Mencarelli AnnaMaria, Vulićević Antonella, Vulićević Eugenio Giuseppe, Vulićević Francesko, Kruk Ljiljana, Vulićević Maria Sole i Mutak Zoran. **Da se zaključiti da katastarska parcela broj 1055 KO Prčanj I, nije u vlasništvu „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora odnosno u vrijeme podnošenja predmetnog zahtjeva, ovjere Elaborata od strane Uprave za nekretnine kao i dopune zahtjeva, investitor nije bio razriješio imovinske odnose a što je bio u obavezi.** Shodno članu 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, građevinska dozvola se izdaje rješenjem između ostalog i na osnovu dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu, a postupajući po zahtjevu po službenoj dužnosti organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole-ovo ministarstvo, provjerava vlasništvo na predmetnoj urbanističkoj parceli.

Uvidom u Idejni projekat arhitekture objekta, urađenom od strane „TRIA“ DOO Budva, odgovorni projektant Milena M. Babić, dipl.ing.arh., u poglavlju 3. Tekstualna dokumentacija, 3.1 Tehnički opis objekta, Opis lokacije, projektant je naveo da se lokacija predmetnih objekata nalazi na urbanističkoj parceli UP 33 koju čini katastarska parcela broj 1058 i djelovi katastarskih parcela br. 1060, 1055 i 1059 KO Prčanj I, Opština Kotor.

U situaciji koja prati grafički dio Idejnog projekta se jasno vidi da je objektima-Hotelu i vilama, na urbanističkoj parceli UP 33, planiran pristup sa postojećeg puta, preko dijela kat.parcele broj 1055 KO Prčanj I, koji ulazi u sastav urbanističke parcele (kat. parcele br. 1055/3, 1055/4 i 1055/5 KO Prčanj I, a po Elaboratru parcelacije) koji **nije u vlasništvu „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora.**

Takođe, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je tužilac „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora, Upravnom sudu Crne Gore, dana 15.08.2017.godine, dostavio list nepokretnosti 1069 – prepis, br. 106-956-6971/2017 od 29.06.2017.godine, prema kojem su kat. parcele br. 1055/3, 1055/4 i 1055/5 svojina „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora, iz čega proizilazi da je, tek nakon donošenja rješenja ovog ministarstva broj

UPI 1054-231/4 od 11.05.2017.godine, sprovedena parcelacija predmetne urbanističke parcele po Elaboratu parcelacije tj. izvršeno je cijepanje katastarske parcele broj 1055 KO Prčanj I na katastarske parcele br. 1055/3, 1055/4 i 1055/5 i prelazak vlasništva tj. svojine na „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora.

Na osnovu izloženog, dostavljeni Elaborat parcelacije, ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Kotor, od 12.04.2017.godine, nije u vrijeme ovjere (12.04.2017.godine) kao ni u vrijeme dostavljanja ovom ministarstvu dana 24.04.2017.godine bio sproveden tj. nije izvršeno cijepanje katastarske parcele broj 1055 KO Prčanj I i ista nije sa postojećih vlasnika prešla u vlasništvo „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora. Isto je tek urađeno 29.06.2017.godine a dokaz za to je list nepokretnosti 1069 – prepis, br. 106-956-6971/2017 od 29.06.2017.godine koji je tužilac „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora dostavio Upravnom sudu Crne Gore dana 15.08.2017.godine. Iz navedenog je očigledno da su imovinski odnosi razriješeni nakon stupanja na snagu zabrane građenja.

Odredbom člana 34 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, zabrana građenja ne odnosi se na objekte za koje je podnijeta, odnosno pribavljena dokumentacija i dokazi iz člana 93 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Međutim, u konkretnom slučaju, dokumentacija dostavljena od strane investitora i dokazi koji se pribavljaju po službenoj dužnosti od strane ovog ministarstva iz člana 93 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, nijesu dostavljeni odnosno pribavljeni do 15.04.2017.godine kada je donošenjem Odluke o dopuni odluke o izradi Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Sl. list Crne Gore“, broj 23/2017 od 07.04.2017.g) stupila na snagu zabrana građenja na dijelu prostora u granicama prirodnog i kulturno – historijskog područja Kotora, upisanog 1979.godine na Listu svjetske baštine UNESKO-a. Zabrana gradnje primjenjivaće se do donošenja Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor.

Na osnovu stanja u spisima predmeta, tužioc je zahtjev podnio prije stupanja na snagu Odluke o dopuni odluke o izradi Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, a kod činjenice da u vrijeme podnošenja zahtjeva nijesu imali dokumentaciju predviđenu u članu 93 stav 1 Zakona ( između ostalog riješene imovinske odnose za dio katastarske parcele preko koje se prilazi hotelu i vilama sa pristupnog puta), već su istu pribavili i razriješili naknadno, nakon stupanja na snagu Odluke o dopuni odluke o izradi Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja. Takođe, u ovoj upravnoj stvari od zanačaja je to što dokumentacija: listovi nepokretnosti za predmetnu urbanističku parcelu kojima se utvrđuje dokaz o pravu svojine, dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje i dokaz u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja na teritoriji opštine Crnogorskog primorja, nije pribavljena od strane ovog ministarstva prije 15.04.2017.godine odnosno prije stupanja na snagu navedene odluke o zabrani građenja a iz razloga što je investitor dokumentaciju dopunio 24.04.2017.godine, znači nakon stupanja na snagu navedene odluke. Članom 34 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se zabrana građenja ne odnosi na objekte za koje je podnijeta, odnosno pribavljena dokumentacija i dokazi iz člana 93 stav 1 ovog zakona.

Takođe, na osnovu člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata - Dokumentacija na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola, Investitor je bio dužan

da, **do podnošenja zahtjeva, riješi imovinsko-pravne odnose**, a što nije učinjeno tj. dio kat parcele 1055 KO Prčanj I (kat.parcele broj 1055/3, 1055/4 i 1055/5 KO Prčanj I ) nije svojina „GRADNJA INVEST“ DOO iz Kotora, jer je jedan od dokaza za izdavanje građevinske dozvole i dokaz o pravu svojine odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu.

Shodno članu 93 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, građevinska dozvola za objekte od opšteg interesa se, izuzetno od stava 1 tačka 2a, može izdati i na dijelu urbanističke parcele bez saglasnosti svih vlasnika nedostajućeg dijela građevinskog zemljišta obuhvaćenog urbanističkom parcelom, **ako taj dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i ne predstavlja dio prostora koji je planskim dokumentom definisan za građenje objekta** uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kako je predmetnim objektima – hotelu i vilama, na urbanističkoj parceli UP 33, planiran pristup sa planiranog puta preko dijela kat. parcela broj 1055 KO Prčanj I (kat.parcele broj 1055/3, 1055/4 i 1055/5 KO Prčanj I), koji ulazi takođe u sastavu urbanističke parcele UP 33, to nije moguće primijeniti član 93 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata tj. izdati građevinsku dozvolu na dijelu urbanističke parcele bez dijela katastarske parcele 1055 KO Prčanj I a koji nije u vlasništvu „GRADNJA INVEST“ D.O.O. iz Kotora.

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

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta hotela na urbanističkoj parceli UP33, blok 1, koju čini katastarska parcela br. 1058 i dijelovi katastarskih parcela broj: 1060, 1055 i 1059 KO Prčanj I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“, u Kotoru, izdati od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj: 1055-1267/13 od 08.06.2016. godine;
- Idejni projekat izgradnje objekta hotela na urbanističkoj parceli UP33, blok 1, koju čini katastarska parcela br. 1058 i dijelovi katastarskih parcela broj: 1060, 1055 i 1059 KO Prčanj I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“, opština Kotor, urađen od strane vodećeg projektanta Aleksandre Vučković - Otašević, dipl.inž.građ. i od strane sljedećih privrednih društava: „All Ing“ DOO Kotor, „Tria“ DOO Budva, „Arhi Projekt“ DOO Nikšić, „Lars Fire“ DOO Podgorica i „Energy Team“ DOO Podgorica;
- Izvještaj o reviziji Idejnog projekta izgradnje hotela sa vilama na urbanističkoj parceli UP33, blok 1, koju čini katastarska parcela br. 1058 i dijelovi katastarskih parcela broj: 1060, 1055 i 1059 KO Prčanj I, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Glavati-Prčanj“, opština Kotor, urađen od strane „Archiline“ DOO Kotor, broj 48/17 od 04.04.2017.godine;
- Elaborat parcelacije po planskom dokumentu ovjeren od strane Uprave za nekretnim, Područna jedinica Kotor broj 953-106-785 od 10.04.2017.godine.
- List nepokretnosti 1069 - prepis, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Kotor, broj 106-956-6971/2017 od 29.06.2017.godine za kat. parcelu broj: 1055/3, 1055/4 i 1055/5 KO Prčanj I;
- List nepokretnosti 910 – prepis, list nepokretnosti 914 – prepis i list nepokretnosti 911 – prepis od 16.05.2018.godine;



- Polisa za osiguranje od odgovornosti za „Grdanja Invest“ DOO Kotor, izdata od strane “UNIQA” AD Podgorica, br. 6-27344 od 06.04.2017.godine;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti za „All Ing“ DOO Kotor, izdata od strane “UNIQA” AD Podgorica, br. 6-25353 od 08.09.2016.godine
- Polisa za osiguranje od odgovornosti za „Tria“ DOO Budva, izdata od strane “UNIQA” AD Podgorica, br. 6-24688 od 18.07.2016.godine;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti za „Arhi Projekt“ DOO Nikšić, izdata od strane “UNIQA” AD Podgorica, br. 6-26007 od 14.11.2016.godine;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti za „Lars Fire“ DOO Podgorica, izdata od strane “UNIQA” AD Podgorica, br. 6-25048 od 18.08.2016.godine;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti za „Energy Team“ DOO Podgorica, izdata od strane “UNIQA” AD Podgorica, br. 6-25349 od 08.09.2016.godine;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti za „Archiline“ DOO Kotor, izdata od strane “UNIQA” AD Podgorica, br. 6-5900 od 02.11.2016.godine;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti za „Montenegro“ DOO Nikšić, izdata od strane “UNIQA” AD Podgorica, br. 6-26190 od 07.12.2016.godine;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti za „Pincel“ DOO Nikšić, izdata od strane “UNIQA” AD Podgorica, br. 6-26675 od 02.02.2017.godine;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti za „Archiline“ DOO Kotor, izdata od strane “UNIQA” AD Podgorica, br. 6-5900 od 02.11.2016.godine;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti za „Decom Montenegro“ DOO Podgorica, izdata od strane “Generalli osiguranje Montenegro” AD Podgorica, br. 7756294 od 23.02.2017.godine;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti za „Denikoo“ DOO Podgorica, izdata od strane “UNIQA” AD Podgorica, br. 6-25592 od 30.09.2016.godine.

Investitor je podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole na revidovani Idejni projekat. U slučaju izdavanja građevinske dozvole na Idejni projekat, investitor ne smije da započne građenje predmetnog objekta dok ne uradi i reviduje Glavni projekat u skladu sa Idejnim projektom na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola i ne pribave sve potrebne saglasnosti i mišljenja od nadležnih organa koji postupaju po posebnim propisima a što u konkretnom slučaju nije ispunjeno obzirom na odredbe člana 34 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Zabrana građenja) i činjenice da se predmetna urbanistička parcela UP 33 se nalazi unutar granica „Prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotor“, upisanog na Listu svjetske prirodne i kulturne baštine UNESKO-a.

Iz izloženog, ovo ministarstvo postupilo je po presudi Upravnog suda Crne Gore U broj 5955/21 od 22.12.2021.godine, kao i skladu sa stavovima sudske prakse iskazanim u presudama Vrhovnog suda Crne Gore Uvp.br.1617/2019 od 30.01.2020.godine i Uvp.br.750/20 od 26.11.2020.godine.

Ministarstvo ukazuje da se Odlukom o dopuni odluke o izradi Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore (Sl. list Crne Gore, broj 23/2017 od 07.04.2017.g) zabranjuje građenje na dijelu prostora u granicama prirodnog i kulturno – istorijskog područja Kotor, upisanog 1979.godine na Listu svjetske baštine UNESKO-a. Zabrana gradnje primjenjivaće se do donošenja Prostorno urbanističkog plana opštine Kotor.

Odlukom o dopuni Odluke o izradi Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor („Službeni list CG - opštinski propisi“, br.28/18) propisana je zabrana građenja na dijelu

prostora u granicama prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotor, upisanog 1979.godine, na Listu svjetske baštine UNESCO - koja će se primjenjivati do donošenja Prostorno-urbanističkog plana Opštine Kotor.

Prema članu 217 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata Službeni list CG“, br.64/17, 44/18 i 63/18), planski dokumenti započeti do stupanja na snagu ovog zakona imaju se donijeti do 31.12.2018.godine i do tog datuma Prostorno urbanistički plan Kotor nije donijet. Izrada planskih dokumenata koji se ne donesu u ovom roku obustavlja se, a što je urađeno i u slučaju PUP-a Kotor (Odluka predsjednika Opštine Kotor broj 01-18943 od 20.12.2018.godine, o stavljanju van snage Odluke o izradi PUP-a Kotor).

Odlukom o izradi Prostornog plana Crne Gore ("Službeni list Crne Gore", br. 82/18 od 21.12.2018.godine) definisana je zabrana građenja na dijelu prostora u granicama prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotor, upisanog 1979. godine na Listu svjetske baštine UNESCO, definisan članom 2 Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotor ("Službeni list Crne Gore", br. 56/13 i 13/18), do donošenja Plana, a najduže u trajanju od 24 mjeseca.

Navedenim odlukama uvedena je zabrana gradnje u definisanom području kako se ne bi ugrozio status ovog područja, odnosno kako bi isto i dalje ostalo upisano na Listi svjetske prirodne i kulturne baštine UNESCO-a.

Na osnovu izloženog, s pozivom na citirane zakonske propise, ovo ministarstvo nalazi da se u predmetnoj stvari nijesu stekli uslovi za primjenu člana 93 i 34 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata tj. nijesu se ispunili uslovi iz člana 34 Zakona da zabrana građenja se ne odnosi na objekte za koje je podnijeta, odnosno pribavljena dokumentacija i dokazi iz člana 93 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) a i polazeći od činjenice da počev od 15.04.2017.godine, se **zabranjuje građenje** na dijelu prostora u granicama prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotor, upisanog 1979. godine na Listu svjetske baštine UNESCO-a u okviru kojeg je i predmetna lokacija, odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

PRAVNA POUKA: Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se tužbom može pokrenuti upravni spor kod Upravnog suda Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema istog.

MINISTAR  
Prof. dr Ratko Mitrović

