



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 06-333/25-6099/23

Podgorica, 17.12.2025.godine

Kolar Karolj

Risan
Risan bb

U prilogu akta dostavljamo vam rješenje broj: UPI 06-333/25-6099/23 od 17.12.2025.godine.

MINISTAR

Slaven Radunović



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I

DOSTAVLJENO :

- Naslovu;
- a/a

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-6099/23
 Podgorica, 17.12.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu Kolar Karolja iz Risna, za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju objekata br.1 i br.2, namjene boutique hotel 4*, na lokaciji kp 250 KO Risan II, dio UP 39, zona „C“, Državna studija lokacije za lokalitet „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja, Opština Kotor, na osnovu čl. 18 i 116 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“ br.056/14, 020/15, 040/16 i 037/17) a u vezi čl. 32 i 34 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25 i 92/25), donosi

RJEŠENJE

Odbija se zahtjev Kolar Karolja iz Risna, za izdavanje građevinske dozvole za rekonstrukciju objekata br.1 i br.2, namjene boutique hotel 4*, na lokaciji kp 250 KO Risan II, dio UP 39, zona „C“, Državna studija lokacije za lokalitet „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja, Opština Kotor.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 06-333/25-6099/1 od 27.10.2025.godine i dopunom broj UPI 06-333/25-6099/3 od 18.11.2025.godine, Kolar Karolj iz Risna se obratio Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zahtjevom za izdavanje građevinske dozvole rekonstrukciju objekata br.1 i br.2, namjene boutique hotel 4* na lokaciji kp 250 KO Risan II, opština Kotor, dio UP 39, zona „C“, DSL za lokalitet „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja.

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

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekata br.1 i br.2, namjene hotel (T1), na dijelu urbanističke parcele UP 39 (zona C), koji čini kat.parc. 250 KO Risan II, u obuhvatu DSL „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja („Sl.list CG“, br.057/18), izdati od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor, broj: 03-333/21-14783 od 25.02.2022.godine;
- Glavni projekat boutique hotel 4*, na lokaciji Opština Kotor DSL „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja, zona „C“, dio UP 39, KO Risan II, kp 250, urađen od strane vodećeg projektanta Tonija Dendera, dipl.inž.arh. i privrednih društava: „All-Ing“ DOO Kotor, „Studio MLV“ DOO Podgorica, „Team Pro“ DOO Podgorica, „AVM Archicects“ DOO Podgorica i „Paming“ DOO Podgorica;
- Izvještaj o reviziji Glavnog projekta rekonstrukcije objekata br.1 i br.2, namjene hotel (T1), na dijelu urbanističke parcele UP 39, kat.parc. 250 KO Risan II, Kotor, DSL „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja, urađen od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije dr. Kosare Kujundžić, dipl.inž.arh. i privrednog društva „A Team“ DOO Kotor, ovjeren elektronskim potpisom dana 16.10.2025.godine u 19:27:04 + 02'00';
- Rješenje kojim se Kolar Karolju iz Risna daje saglasnost na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, izdato od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat za sprovođenje državnih smjernica u oblasti arhitekture, broj: 09-332/23-10162/5 od 02.04.2024.godine;

- Idejno rješenje boutique hotel 4*, Opština Kotor, DSL „Sektor 10“ Spila – Risan – Rt Banja, zona C, dio UP 39, KO Risan II, kp 250, urađen od strane privrednog društva „Archiline“ DOO Kotor, ovjeren elektronskim potpisom dana 07.03.2024.godine u 10:37:13+01'00';
- List nepokretnosti 94 – prepis, za kp broj 250 KO Risan II, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Kotor, broj: 106-919-13754/2025 od 04.12.2025.godine;
- Kopija plana, izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Kotor, broj: 106-917-25-Dj-2360 od 04.12.2025.godine;
- Mišljenje Ministarstva turizma broj: 01-333/25-1344/2 od 01.12.2025.godine;
- Akt Sekretarijata za razvoj preduzetništva, komunalne poslove i saobraćaj Opštine Kotor, UP/I Br: 16-341/25-3962/2 od 01.12.2025.godine;
- Akt Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, broj: 0403-7047/3 od 03.12.2025.godine;
- Akt „Vodovod i kanalizacija Kotor“ DOO Kotor, broj: 4582 od 09.12.2025.godine;
- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj: 03-D-3671/2 od 09.12.2025.godine;
- Polisa broj: 6-51758 od 05.05.2025.godine, izdata od strane „Uniq neživотно osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „All-Ing“ DOO Kotor;
- Polisa – račun POL-0028090 od 22.01.2025.godine, izdata od strane „Sava osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „A Team“ DOO Kotor.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev imenovanog investitora sa dostavljenom i pribavljenom dokumentacijom i našlo da je isti neosnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Odredbama člana 32 stav 2 i stav 3 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 019/25) propisano je 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.

Postupajući po pomenutom zahtjevu, ovo ministarstvo se, shodno članu 34 stav 6 i stav 1 tačka 6 i stav 3 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25 i 92/25), obratilo, pored ostalih, Ministarstvu turizma radi pribavljanja saglasnosti na glavni projekat za boutique hotel sa 4* i Sekretarijatu za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj Opština Kotor radi pribavljanja saobraćajne saglasnosti na glavni projekat.

Kao odgovor, Ministarstvo turizma je izdalo Mišljenje broj: 01-333/25-1344/2 od 01.12.2025.godine, u kome navodi da predmetni objekat ne ispunjava minimalno-tehničke

uslove da bi se klasifikovao kao ugostiteljski objekat vrste boutique hotel. Navode da predmetni objekat ne posjeduje kuhinju i restoran što je obavezan sadržaj u ovom tipu ugostiteljskih objekata. Ukazuju da javni toaleti (muški i ženski) moraju biti organizovani na način da kabina bude fizički odvojena od predprostora u okviru istog. Navode da je neophodno obezbjediti i bar u okviru hola hotela. Navode, takođe, da je nejasno na koji način se pristupa hotelu, da nedostaje obezbjeđeno parking mjesto za osobe sa invaliditetom kao i natkriveni glavni ulaz, što je obavezan standard za zahtjevanu kategoriju.

Sekretarijat za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj Opština Kotor u svom odgovoru br: 16-341/25-3962/2 od 01.12.2025.godine, navodi da je, da bi se izdala saobraćajna saglasnost, potrebno da im se dostavi glavni revidovani projekat saobraćajne signalizacije i opreme potpisan i revidovan od strane ovlaštenih lica.

Kolar Karolj iz Risna je aktom Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj UPI 06-333/25-6099/17 od 04.12.2025.godine, obavješten o gore navedenim rezultati ispitnog postupka za izdavanje predmete građevinske dozvole kao i da, na osnovu odredbi Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG" br.056/14, 020/15, 040/16 i 037/17), njegov zahtjev za izdavanje predmetne građevinske dozvole treba da bude odbijen. Isti je takođe pozvan da u roku od pet dana, dostavi izjašnjenje u pisanom obliku, u suprotnom će zahtjev biti odbijen.

Investitor je dana 16.12.2025.godine dostavio, ovom ministarstvu, Izjašnjenje o rezultatima postupka u kome obavještava da su projektanti uvažili primjedbe i pristupili izmjenama projekta u skladu sa istim i moli da mu se da razuman rok za dostavljanje korigovane dokumentacije jer projektanti nisu u mogućnosti da korekcije tog obima izvrše u datom roku, jer iste treba da izvrše gotovo sve faze projekta.

Kako podnosilac zahtjeva u datom roku nije dostavio tehničku dokumentaciju korigovanu u skladu sa primjedbama Ministarstva turizma i Sekretarijata za razvoj preduzetništva komunalne poslove i saobraćaj Opština Kotor, a kako su, nakon upućivanja poziva za izjašnjenje o rezultatima postupka, u Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, stigla i negativna mišljenja: Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, „Vodovod i kanalizacija Kotor“ DOO Kotor i Agencije za zaštitu životne sredine, to je, na osnovu odredbi člana 18 stav 1 i člana 116 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG" br.056/14, 020/15, 040/16 i 037/17), odlučeno 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 Ravičević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I



Slaven Radunović