



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

Broj: 05-3740/4  
Podgorica, 23.09. 2011.godine

»VUK PETROL« D.O.O. Kotor  
i  
»AUTO MOTO« D.O.O. Kotor

U prilogu ovog dopisa dostavljamo vam rješenje, kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju poslovno – ugostiteljskog objekta i benzinske pumpe na urbanističkoj parceli broj 677/11a koja se sastoji od katastarske parcele br.677/11 i većeg dijela katastarske parcele broj 677/12 KO Škaljari I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Škaljari Izmjene i dopune, Opština Kotor.

  
**MINISTAR**  
Predrag Sekulić

Dostavljeno:

- Naslovu;
- Opštini Kotor;
- Sektoru za inspekcijski nadzor i prekršajni postupak;
- a/a.

Parkiranje i garažiranje vozila riješeno je u okviru parcele.

2. Idejni projekat za izgradnju poslovno – ugostiteljskog objekta i benzinske pumpe na urbanističkoj parceli broj 677/11a koja se sastoji od katastarske parcele br.677/11 i većeg dijela katastarske parcele broj 677/12 KO Škaljari I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Škaljari« - Izmjene i dopune, Opština Kotor urađen je od strane D.O.O. »AG INFOPLAN« iz Nikšića.

4. Investitor je u obavezi da izradi glavni projekat, shodno članu 94 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

5. Investitor ne može započeti građenje objekta, jer se građenje objekta po članu 105 stav 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta može započeti samo na osnovu građevinske dozvole i revidovanog glavnog projekta.

6. Investitor može započeti pripremne radove za građenje po izdavanju građevinske dozvole. Pripremni radovi se izvode na osnovu elaborata koji sadrže šemu organizacije gradilišta, vrstu ograde, gradilišne objekte, gradilišne saobraćajnice, mjesto za dizalice, mjesto za dopremu materijala, gradilišne priključke, ( elektro, saobraćajne, vodovodne) i dr., kao i na osnovu elaborata zaštite na radu, sačinjenog u skladu sa posebnim propisima.

Početak pripremnih radova, investitor je dužan da prijavi nadležnom inspekcijskom organu, sedam dana prije početka tih radova – član 104 istog Zakona.

7. Investitor je dužan da na mjesto izgradnje objekta istakne tablu sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli ( broj i datum rješenja, podaci o investitoru, izvođaču radova, licu koje je izradilo tehničku dokumentaciju, vodećem projektantu, nadzornom organu, roku završetka radova i dr.) u roku od sedam dana od dana izdavanje građevinske dozvole – član 99 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

8. Investitoru prestaje pravo građenja po izdatoj građevinskoj dozvoli, ukoliko ne započne građenje objekta u roku od dvije godine od dana izdavanja iste – član 97 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

9. Investitor je dužan da prije početka građenja objekta obezbijedi obilježivanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija – član 109 Zakona.

## O b r a z l o ž e n j e

D.O.O. »VUK PETROL« Kotor i D.O.O. »AUTO MOTO« Kotor, obratili su se zahtjevom broj 05-3740/1 od 04.07.2011.godine i dopunom zahtjeva broj 05-3740/3 od 12.09.2011.godi za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju poslovno – ugostiteljskog objekta i benzinske pumpe na urbanističkoj parceli broj 677/11a koja se sastoji od katastarske parcele br.677/11 i većeg dijela katastarske parcele broj 677/12 KO

Crna Gora  
Ministarstvo održivog razvoja i  
turizma  
Broj: 05-3740/4  
Podgorica, 23.09. 2011.godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu »VUK PETROL« D.O.O. Kotor i »AUTO MOTO« D.O.O. Kotor, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju poslovno – ugostiteljskog objekta i benzinske pumpe na urbanističkoj parceli broj 677/11a koja se sastoji od katastarske parcele br.677/11 i većeg dijela katastarske parcele broj 677/12 KO Škaljari I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Škaljari« - Izmjene i dopune, Opština Kotor, na osnovu čl. 91 st. 4., čl. 93 i 104 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG « br.51/08 i 40/10), a u vezi člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ( „ Službeni list RCG „ br. 60/03), donosi

## R J E Š E N J E

1. Izdaje D.O.O. »VUK PETROL« Kotor i D.O.O. »AUTO MOTO« Kotor, građevinska dozvola za izgradnju poslovno – ugostiteljskog objekta i benzinske pumpe na urbanističkoj parceli broj 677/11a koja se sastoji od katastarske parcele br.677/11 i većeg dijela katastarske parcele broj 677/12 KO Škaljari I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Škaljari« - Izmjene i dopune, Opština Kotor.

Poslovno - ugostiteljski objekat je spratnosti Po+P+3 ( podrum, prizemlje i tri sprata).  
Površina pod objektom poslovno - ugostiteljskog objekta je 828,67 m<sup>2</sup>.

Bruto građevinska površina nadzemnih etaža poslovno - ugostiteljskog objekta je 3622,16 m<sup>2</sup>.

Bruto površina podrumске etaže je 828,67 m<sup>2</sup>. U podrumu je projektovana garaža.

U prizemlju su projektovani poslovni prostori, na prvom spratu kancelarijski – administrativni prostori a na drugom i trećem spratu ugostiteljski sadržaji – apartmani. Broj projektovanih apartmana je 17.

Benzinsku pumpu čini:

- poslovno – prodajni objekat spratnosti P+1 ( prizemlje i sprat ). Površina pod objektom poslovno – prodajnog objekta je 221,10 m<sup>2</sup>. Ukupna bruto građevinska površina poslovno – prodajnog objekta je 406,24 m<sup>2</sup>;
- nadstrešnica iznad točeaćih mjesta – automata za punjenje goriva dimenzija u osnovi 24,75 m X 12,89 m;
- automati za punjenje goriva;
- tri podzemna ukopana rezervoara kapaciteta 50 m<sup>3</sup>;
- podzemni rezervoar za skladištenje TNG-a kapaciteta 30 m<sup>3</sup>;
- pumpa za TNG;
- Pretakalište za TNG i drugi prateći sadržaji.

Škaljari I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Škaljari« - Izmjene i dopune, Opština Kotor.

Uz zahtjev, imenovani su ovom ministarstvu, dostavili sledeću dokumentaciju:

- urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli broj 677/11a, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Škaljari« - Izmjene i dopune, Opština Kotor, izdate od strane Ministarstva za ekonomski razvoj broj 10-1368/2 -09 od 13.03.2009.godine;
- dopunu urbanističko-tehničkih uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli broj 677/11a, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Škaljari Izmjene i dopune, Opština Kotor, izdate od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma broj 04-954/2 od 06.06.2011.godine
- Idejni projekat za predmetne objekte, urađen od strane D.O.O. »AG INFOPLAN« iz Nikšića.
- Izveštaj Komisije o izvršenoj tehničkoj kontroli Idejnog projekta objekata na urbanističkoj parceli broj 677/11a, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Škaljari Izmjene i dopune, Opština Kotor, koji je urađen od strane »Arh. Atelje« d.o.o. Podgorica od 28.06. 2011.godine;
- List nepokretnosti – prepis 930 izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor za katastarsku parcelu br.677/11 KO Škaljari I , broj 106-956-2-7981/2011 od 08.09.2011.godine;
- List nepokretnosti – prepis 810 izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Kotor za katastarsku parcelu br.677/12 KO Škaljari I, broj 106-956-2-5321/2011 od 20.06.2011.godine;
- Kopiju Plana od 03.09.2010.godine, izdatu od Uprave za nekretnine - Područna jedinica Kotor za KO Škaljari I;
- Akt izdat od Direkcija za uređenje i izgradnju Kotor, broj 02-3522 od 12.09.2011.godine, kojim se potvrđuje da je investitor, Ugovorom br.02-3413 od 05.09.2011.godine regulisao naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i
- Potvrdu br.1074/1 od 08.09.2011.godine izdatu od strane J.P. »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje« Budva , kojom se potvrđuje da je investitor platio doprinos za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema za crnogorsko primorje.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je predmetni zahtjev, sa priloženom dokumentacijom, pa je našlo da je isti osnovan, a ovo sa sledećih razloga:

Naime, članom 91 stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list RCG », broj 51/08 i 40/10), propisano je da se građevinska dozvola, izdaje rješenjem, dok su istim članom Zakona stav 4 tač. 1-16, taksativno propisani uslovi u kojim je organ uprave, nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Članom 93 istog Zakona, taksativno su propisani uslovi na osnovu kojih se izdaje građevinska dozvola, a to su : idejni projekat, odnosno glavni projekat, izrađen u četiri primjerka od kojih je jedan u zaštićenoj digitalnoj formi; izvještaj o izvršenoj reviziji u

skladu sa ovim zakonom, idejnog, odnosno glavnog projekta; dokaz o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaz o pravu građenja, odnosno drugo pravo na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta i dokaz o ugovoru o uređenju odnosa u pogledu naknade za komunalno opremanje iz člana 66 ovog zakona, na osnovu odluke nadležnog organa opštine.

U postupku izdavanja građevinske dozvole, provjerava se da li je idejni, odnosno glavni projekat izrađen i revidovan u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i zakonom.

Članom 9 stav 1 tačka 20 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata («Službeni list RCG », broj 51/08 i 40/10) propisano je da je porodična stambena zgrada namijenjena za stanovanje površine do 500 m<sup>2</sup> i sa najviše četiri zasebne stambene jedinice. Odredbom člana 86 stav 6 istog Zakona, utvrđeno je da odredbe st 1,2,3,4 i 5 ovog člana koji utvrđuju reviziju idejnog i glavnog projekta, ne odnose se na porodične stambene zgrade.

Članom 79 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da je Idejni projekat, projekat kojim se određuje : položaj, kapacitet, arhitektonske, tehničke, tehnološke i funkcionalne karakteristike objekta, organizacione elemente izgradnje objekta, elemente održavanja objekta, procijenjenu vrijednost radova na izgradnji objekta.

Idejni projekat naročito sadrži podatke o: mikrolokaciji objekta, tehničko-tehnološkim i eksploatacionim karakteristikama objekta, orijentacionom proračunu stabilnosti i sigurnosti objekta, tehničko-tehnološkim i organizacionim elementima izgradnje objekta, analizi varijantnih energetske sistema objekata/zgrada sa procjenom efikasnosti objekata/zgrada sa procjenom energetske efikasnosti objekata/zgrada; rješenju infrastrukture, analizi varijantnih, konstruktivnih i građevinskih rješenja za objekte iz člana 7 ovog zakona, orijentacionoj vrijednosti radova na izgradnji objekta. Idejni projekat sadrži, u skladu sa posebnim propisima i podatke o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu. Idejnim projektom može se odrediti faznost građenja objekta. Idejni projekat se izrađuje za potrebe izdavanja građevinske dozvole.

Članom 94 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je, između ostalog, da građevinska dozvola sadrži naročito: osnovne podatke o podnosiocu zahtjeva; lokaciju, vrstu i namjenu objekta; gabarit objekta; faznost građenja objekta; obavezu izrade glavnog projekta ako se građevinska dozvola izdaje na osnovu idejnog projekta.

Članom 105 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, propisano je da se građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole i revidovanog glavnog projekta.

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 čl. 91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Na osnovu izloženog, a shodno gore citiranim čl. 91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

POMOĆNIK MINISTRA

Danilo Gvozdenović *DG*



*[Signature]*  
MINISTAR  
Predrag Sekulić

Odsjek za izdavanje građevinskih dozvola

Milica Abramović, dipl.ing.građ. *M Abramovic*

Lidija Medigović, dipl.ecc. *L Medigovic*

Odsjek za normativno-pravne  
poslove i drugostepeni upravni  
postupak

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

*Natasa Pavicevic*