



Crna Gora
Opština Bar

Sekretarijat za urbanizam
i prostorno planiranje

Adresa: Bulevar revolucije br. 1
Bar, Crna Gora
tel: +382 30 301 475
fax: +382 30 301 476
email: prostor@bar.me
www.bar.me

Br: UPI-07-332/26-711/11

Datum: 29.04.2026. godine

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu Muratović Esmira, iz Bara, za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambenog objekta, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata (»Sl. List CG«, br. 19/25, 92/25 160/25) i člana 18 i 116 Zakona o upravnom postupku (»Sl. List CG«, br. 56/14,20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

1. Izdaje se Muratović Esmiru, iz Bara, građevinska dozvola za građenje stambenog objekta, na urbanističkoj parceli broj 13 i dijelu urbanističke parcele broj 14, u zoni »C«, blok 2, po DUP-u »Žukotrlica« (»Sl.list CG« - opštinski propisi, br. 27/12), odnosno na katastarskim parcelama broj 3628/1, 3628/2 i 3628/6 KO Novi Bar, u Baru.

Namjena: Stambeni objekat

Spratnost: P+5 (Prizemlje plus pet spratova).

Bruto građevinska površina prizemlja objekta – 302,60m².

Ukupna neto površina objekta iznosi – 1.599,45m².

Ukupna bruto građevinska površina objekta iznosi 1.827,60m².

2. Radovi na izgradnji objekta iz tačke 1 dispozitiva ovog rješenja izvešće se u svemu prema revidovanom glavnom projektu izrađenom od strane »ARCHDESIGN STUDIO« d.o.o. - Bar (projekat arhitekture i projekat vodovoda i kanalizacije), vodeći projektant, Divanović Ahmed, dipl.ing.arh., »DELLKOM ENGINEERING« d.o.o. - Tuzi (projekat konstrukcije), »VOIP« d.o.o. - Ulcinj (projekat električnih instalacija jake i slabe struje i elaborat zaštite od požara), »ABS-PROJEKT« d.o.o. - Podgorica (projekat saobraćajne signalizacije) i »RED FLAME MONTENEGRO« d.o.o. - Podgorica (elaborat zaštite na radu) i isti čini sastavni dio ovog rješenja.

Revizija glavnog projekta za objekat iz tačke 1 dispozitiva ovog rješenja izrađena je od strane »ARHIMEX« d.o.o. - Rožaje (projekat Arhitekture), vodeći revident, Kurtagić Emir, dipl.ing.arh., »MEDMEX ARCHITECTS« d.o.o. – Rožaje (projekat Konstrukcije i Vodovoda i kanalizacije), »D&D ING« d.o.o. - Berane (projekat Elektroinstalacije jake i slabe struje), »S&I PROJEKT« d.o.o. – Podgorica (projekat saobraćajne signalizacije) i revidenta »LARS FIRE« d.o.o. - Podgorica (elaborat zaštite od požara i elaborat zaštite na radu).

3. Investitor je dužan da, shodno Zakonu o izgradnji objekata (»Sl. List CG«, br. 19/25, 92/25 i 160/25):

- na mjestu građenja objekta danom prijave početka građenja objekta istakne tablu koja sadrži sve zakonom propisane podatke (čl. 37);

- građevinskom inspektoru prijavi početak građenja objekta najkasnije sedam dana prije početka građenja (čl. 40);

- građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole. Ako investitor ne započne građenje u navedenom roku, prestaje mu pravo

građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli (čl. 35);

- da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole (čl. 43 stav 4). Ako investitor ne završi građenje objekta u roku iz stava 4 ovog člana, dužan je da do završetka građenja objekta, plaća godišnju 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 (čl. 43 stav 5). Izuzetno od stava 4 ovog člana za objekte za čije građenje je određeno ograničenje iz člana 37 stav 6 ovog zakona, investitoru se produžava rok građenja objekta srazmjerno vremenu ograničenja građenja (čl. 43 stav 10);

- prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora (čl. 54).

4. Obavezuju se investitor i izvođač radova da preduzmu sve zakonom predviđene mjere za obezbjeđenje gradilišta i da se prilikom izvođenja radova pridržavaju odredbi citiranog Zakona o izgradnji objekata.

Obrazloženje

Investitor, Muratović Esmir, iz Bara (ul. Rista Lekića A9 br. 28), obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-332/26-711 dana 27.02.2026. godine, za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambenog objekta, na urbanističkoj parceli broj 13 i dijelu urbanističke parcele broj 14, u zoni »C«, blok 2, po DUP-u »Žukotrlica« (»Sl.list CG« - opštinski propisi, br. 27/12), odnosno na katastarskim parcelama broj 3628/1, 3628/2 i 3628/6 KO Novi Bar, u Baru.

Uz zahtjev investitor je priložio, a ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavio svu dokumentaciju predviđenu čl. 34 citiranog Zakona o izgradnji objekata, na osnovu koje je riješeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Rješavajući po podnijetom zahtjevu utvrđeno je:

- da su za predmetne urbanističke parcele izdati urbanističko-tehnički uslovi broj 07-332/24-852/2 od 06.11.2024. godine, od strane Sekretarijata za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar;

- da lokaciju za izgradnju predmetnog objekta čine katastarske parcele broj 3628/1, 3628/2 i 3628/6 KO Novi Bar, u Baru;

- da su katastarske parcele broj 3628/1, 3628/2 i 3628/6 KO Novi Bar, u Baru, koje čine predmetnu lokaciju, nastale od katastarskih parcela broj 3628/1 i 3628/2, shodno Elaboratu parcelacije izrađenom od strane d.o.o. »PLAN-NET« - Bar;

- da je, na osnovu lista nepokretnosti broj 902 - izvod KO Novi Bar, Muratović Delija Esmir, upisan kao vlasnik katastarskih parcela broj 3628/2 i 3628/6, obim prava 1/1, bez tereta i ograničenja;

- da je, na osnovu lista nepokretnosti 2365 - izvod KO Novi Bar, Zagora Suljo Asan, upisan kao vlasnik katastarske parcele broj 3628/1, obim prava 1/1 i da je u »G« listu istog upisan teret »Zabilježba notarskog zapisa sa oznakom pravnog posla Zabilježba notarskog zapisa Ugovora o zajedničkoj izgradnji objekta UZZ br. 1276/2025 od 18.07.2025. godine, zaključen između Muratović Esmira, kao investitora i Zagora Asana, kao suinvestitora«;



- da je uvidom u Ugovor o zajedničkoj izgradnji predmetnog stambenog objekta zaključenog između Muratović Esmira i Zagora Asana, koga po punomoćju zastupa Knežević Nikola, advokat, iz Bara, pred Škopelja Zoranom, notarom iz Bara, pod poslovnom oznakom UZZ br. 1276/2025 od 18.07.2025. godine, utvrđuje se da je cilj navedenog ugovora zajednička izgradnja stambenog objekta na predmetnoj lokaciji. Nadalje, članom 8 istog ugovora propisano je da »Zaključenjem ovog ugovora, ugovorne strane neopozivo odobravaju i zahtijevaju da se na osnovu ovog ugovora, bez njihovog daljeg pitanja i odobrenja izvrši pribavljanje građevinske dozvole na ime investitora, Muratović Esmir.«

- da je Služba Glavnog gradskog arhitekta Opštine Bar izdala saglasnost na idejno rješenje predmetnog objekta Rješenjem broj UPI 15-333/25-141/1 od 16.12.2025. godine;

- da je priložen glavni projekat izrađen od strane »ARCHDESIGN STUDIO« d.o.o. - Bar (projekat arhitekture i projekat vodovoda i kanalizacije), vodeći projektant, Divanović Ahmed, dipl.ing.arh., »DELLKOM ENGINEERING« d.o.o. - Tuzi (projekat konstrukcije), »VOIP« d.o.o. - Ulcinj (projekat električnih instalacija jake i slabe struje i elaborat zaštite od požara), »ABS-PROJEKT« d.o.o. - Podgorica (projekat saobraćajne signalizacije) i »RED FLAME MONTENEGRO« d.o.o. - Podgorica (elaborat zaštite na radu), ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta;


- da je uz glavni projekat priložen Projekat geotehničkih istražnih radova za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izgradnje objekta na predmetnoj lokaciji, izrađen od strane »GEOTEHNIKA« d.o.o. - Bijelo Polje, broj 23/12 od 23.12.2024. godine i Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izgradnje objekta na predmetnoj lokaciji, izrađen od strane »GEOTEHNIKA« d.o.o. - Bijelo Polje, broj 31/12 od 31.12.2024. godine;

- da je priložen pozitivan Izvještaj o izvršenoj reviziji glavnog projekta izrađen od strane »ARHIMEX« d.o.o. - Rožaje (projekat Arhitekture), vodeći revident, Kurtagić Emir, dipl.ing.arh., »MEDMEX ARCHITECTS« d.o.o. - Rožaje (projekat Konstrukcije i Vodovoda i kanalizacije), »D&D ING« d.o.o. - Berane (projekat Elektroinstalacije jake i slabe struje), »S&I PROJEKT« d.o.o. - Podgorica (projekat saobraćajne signalizacije) i revidenta »LARS FIRE« d.o.o. - Podgorica (elaborat zaštite od požara i elaborat zaštite na radu);

- da su pribavljene sledeće saglasnosti na glavni projekat:

- Vodovodna saglasnost broj 1270/2 od 10.03.2026.godine, izdata od strane d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« - Bar;
- Saobraćajna saglasnost broj UPI 14-341/26-101/2 od 09.04.2026. godine, izdata od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar;
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj 30-20-04-1929 od 16.03.2026. godine, izdato od strane »CEDIS« d.o.o. - Podgorica i
- Ministarstva unutrašnjih poslova - Direktorata za zaštitu i spašavanje, Podgorica nije dostavila saglasnost u pogledu zaštite od požara i eksplozija, u roku predviđenom zakonom, koja je tražena dopisom broj UPI 07-332/26-711/6 od 02.03.2026. godine, koji je uredno dostavljen dana 05.03.2026. godine.

- da je Sekretarijat za imovinu i investicije Opštine Bar izdao potvrdu broj 04-427/26-596 od 20.04.2026. godine, kojom se potvrđuje da je Muratović Esmir, iz Bara, u svojstvu investitora izgradnje stambenog objekta - (P+5) na UP 13 i dijelu UP 14, zona »C«, blok 2, u zahvatu DUP-a »Žukotrlica«, na katastarskim parcelama broj 3628/1, 3628/2 i 3628/6 KO Novi Bar, Opština Bar, ukupne neto građevinske površine koja podliježe obračunu od 1.599,45m², uplatio naknadu u ukupnom iznosu od 117,072,56 eura, utvrđenu članom 2 Ugovora o naknadi za građenje za osnovno komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zavedenog kod Opštine Bar pod brojem 01-018/26-1386/1 od 14.04.2026. godine.



Da je pribavljena potvrda broj 26-1093/5 od 23.03.2026. godine, od strane d.o.o. »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje« - Budva, da je investitor, Esmir Muratović platio dana 20.03.2026. godine dio naknade od 80% iz čl. 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja (»Sl. list CG«, br. 56/16), povodom izgradnje stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 3628/1, 3628/2 i 3628/6 KO Novi Bar, po zahtjevu br. 07-332/26-711/8 od 02.03.2026. godine (zaveden u ovom d.o.o. dana 05.03.2026. godine), a po obračunu br. 186/26 od 10.03.2026. godine, te da se potvrda izdaje u svrhu izdavanja građevinske dozvole;

- da je priložena potvrda od strane Sekretarijata za finansije Opštine Bar broj 05-430/26-sl. od 23.04.2026. godine, kojom se potvrđuje da je Esmir Muratović uplatio na žiro račun Opštine Bar iznos od 2.924,16 eura na ime obračuna posebne naknade broj 186/26 od 10.03.2026. godine, po osnovu naknade iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja (»Sl. list CG«, br. 56/16) i da je time izmirio obaveze po osnovu navedenog obračuna;

- da su priloženi dokazi o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta;

- da su pribavljeni listovi nepokretnosti i kopija katastarskog plana za predmetne katastarske parcele od strane Uprave za nekretnine PJ Bar;

- da je priložen dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi i

- da je investitor shodno članu 4 citiranog Zakona o izgradnji objekata podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole u analognoj, tj. pisanoj formi dana 27.02.2026. godine.

Razmatrajući predmetni zahtjev i dostavljenu dokumentaciju, Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar je ocjenio da je isti osnovan.

Članom 32 Zakona o izgradnji objekata (»Sl. List CG«, br. 19/25, 92/25 i 160/25), između ostalog, propisano je da građevinsku dozvolu za građenje objekta izdaje organ lokalne uprave i da se ista izdaje rješenjem.

Članom 34 stav 1 citiranog Zakona o izgradnji objekata propisano je da se građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje arhitektonskog projekta;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Nadalje, stavom 5 istog člana, između ostalog, propisano je da ukoliko organi za tehničke uslove ne dostave saglasnosti, mišljenja i druge dokaze utvrđene posebnim propisima, u

roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom odnosno glavnim projektom.

Članom 35 stav 3 citiranog Zakona o izgradnji objekata propisano je da građevinska dozvola sadrži naročito: osnovne podatke o podnosiocu zahtjeva, vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini i vodećem revizoru odnosno odgovornom revizoru koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini; lokaciju; vrstu i namjenu objekta; faznost građenja objekta.

Članom 16 stav 4 citiranog Zakona o izgradnji objekata propisano je da je Revizija glavnog projekta obavezna, osim za glavni projekat porodične stambene zgrade.

Članom 4 citiranog Zakona o izgradnji objekata propisano je: »Komunikacija u oblasti izgradnje objekata i izdavanja licenci obavlja se elektronskim putem u skladu sa zakonom kojim se uređuje elektronska uprava, elektronska identifikacija, elektronski potpis i elektronski dokument i ovim zakonom. Ako stranka to zahtijeva, zahtjev za izdavanje upravnog akta (saglasnosti glavnog državnog arhitekta odnosno glavnog gradskog arhitekta, građevinska dozvola, upotrebna dozvola i licenca) podnosi se, a upravni akti izdaju se u analognoj odnosno pisanoj formi.«

Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta, ovaj Sekretarijat nalazi da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu gore citiranih članova Zakona o izgradnji (»Sl. List CG«, br. 19/25, 92/25 160/25) i da nema smetnji za izdavanje građevinske dozvole za građenje, te je riješeno kao u dispozitivu, shodno članu 18 i 116 Zakona o upravnom postupku (»Sl. List CG«, br. 56/14,20/15, 40/16 i 37/17).

Uputstvo o pravnoj zaštiti: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Bar, u roku od 15 dana, od dana prijema istog. Žalba se ulaže preko ovog Sekretarijata i taksira sa 3,00 eura administrativne takse.

Dostavljeno: - Podnosiocu zahtjeva
- Službi komunalne policije i inspekcije Bar i
a/a

Samostalna savjetnica I,
Arh. Sabaheta Divanović, dipl. ing.

Samostalna savjetnica I,
Sanja Ivanković, dipl. pravnik



VD Sekretara,
mr Ognjen Leković