



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-07-332/25-395/12

Datum: 10.11.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu Zejnelović Jasmina, iz Bara, koga po punomoćju zastupa Divanović Ahmed, iz Bara, za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambenog objekta, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata (»Sl. List CG«, br. 19/25 i 92/25) 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 Zejnelović Jasminu, iz Bara, građevinska dozvola za građenje stambenog objekta, na urbanističkoj parceli broj 214, u zoni »A«, podzona »A1«, po DUP-u »Pečurice - centar« (»Sl.list CG - opštinski propisi«, broj 25/11), koju čine katastarske parcele broj 3330/1 i 3330/4 KO Dobra Voda, u Baru.

Namjena: Stambeni objekat

Spratnost: Su+P+5 (Suteren plus prizemlje plus pet spratova).

Ukupna bruto građevinska površina objekta po glavnom projektu iznosi 1.021,89m².

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., »MASTERING« d.o.o. - Ulcinj (projekat konstrukcije), »VOIP« d.o.o. - Ulcinj (projekat električnih instalacija jake i slabe struje, elaborat zaštite od požara i elaborat zaštite na radu), »S&I« d.o.o. - Podgorica (projekat saobraćajne signalizacije), »MAŠ_ING« d.o.o. - Podgorica (projekat ventilacije garaže i sprinkler instalacije) i isti čini sastavni dio ovog rješenja.

Revizija glavnog projekta za objekat iz tačke 1 dispozitiva ovog rješenja izrađena je od strane »MEDMEX ARCHITECTS« d.o.o. - Rožaje (projekat Arhitekture, Konstrukcije, Vodovoda i kanalizacije, Elektroinstalacije, jake i slabe struje, Mašinske instalacije, Ventilacije garaže, Sprinkler instalacije, elaborat zaštite od požara i elaborat zaštite na radu), vodeći revident, Catić Milan, dipl.ing.arh. i revidenta »LARS FIRE« d.o.o. - Podgorica (Elaborat zaštite od požara).

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

- 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.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor, Zejnelović Jasmin, iz Bara (Emerald rezidencija, Zubački put b.b.), koga po punomoćju zastupa Divanović Ahmed, iz Bara, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-332/25-395 dana 25.07.2025. godine, za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambenog objekta na urbanističkoj parceli broj 214, u zoni »A«, podzona »A1«, po DUP-u »Pečurice - centar« (»Sl.list CG - opštinski propisi«, broj 25/11), koju čine katastarske parcele broj 3330/1 i 3330/4 KO Dobra Voda, 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 predmetnu urbanističku parcelu izdati urbanističko-tehnički uslovi broj 07-332/24-401/3 od 24.05.2024. godine, od strane Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar;
- da lokaciju za izgradnju predmetnog objekta čine katastarske parcele broj 3330/1 i 3330/4 KO Dobra Voda, u Baru;
- da su katastarske parcele broj 3330/1 i 3330/4 KO Dobra Voda, koje čine predmetnu lokaciju, nastale od katastarske parcele broj 3330/1, shodno Elaboratu parcelacije izrađenom od strane d.o.o. »PLAN-NET« - Bar;
- da je, na osnovu lista nepokretnosti broj 972 - izvod KO Dobra Voda, Zejnelović Šućro Jasmin, upisan kao vlasnik katastarskih parcela broj 3330/1 i 3330/4, obim prava 1/1, bez tereta i ograničenja;
- da predmetna lokacija koju čine katastarske parcele broj 3330/1 i 3330/4 KO Dobra Voda, ima saobraćajni priključak na postojeću saobraćajnicu koja se nalazi na katastarskoj parceli broj 3331/2, upisana u list nepokretnosti broj 104 – izvod KO Dobra Voda, vlasništvo Opština Bar, obim prava 1/1;
- da je Sekretarijat za imovinu i investicije Opštine Bar izdao Obavještenje broj 04-427/25-1776 od 19.08.2025. godine, da za korišćenje katastarske parcele broj 3331/2 KO Dobra Voda, u smislu saobraćajnog pristupa, nije potrebna posebna saglasnost;
- da je priloženo idejno rješenje predmetnog stambenog objekta u digitalnoj formi, izrađeno od strane »ARCHDESIGN STUDIO« d.o.o. - Bar, elektronski potpisano od strane ovlašćenog lica;

- da je Služba glavnog gradskog arhitekta Opštine Bar izdala saglasnost na idejno rješenje predmetnog stambenog objekta Rješenjem broj UPI-15-333/25-65/1 od 24.07.2025. 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., »MASTERING« d.o.o. - Ulcinj (projekat konstrukcije), »VOIP« d.o.o. - Ulcinj (projekat električnih instalacija jake i slabe struje, elaborat zaštite od požara i elaborat zaštite na radu), »S&I« d.o.o. - Podgorica (projekat saobraćajne signalizacije) i »MAŠ_ING« d.o.o. - Podgorica (projekat ventilacije garaže i sprinkler instalacije), koji čini sastavni dio ovog rješenja, u 7 (sedam) primjeraka digitalne verzije ovjerenih u skladu sa citiranim Zakonom;

- da je priložen Izvještaj o izvršenoj reviziji glavnog projekta izrađen od strane »MEDMEX ARCHITECTS« d.o.o. - Rožaje (projekat Arhitekture, Konstrukcije, Vodovoda i kanalizacije, Elektroinstalacije jake i slabe struje, Mašinske instalacije, Ventilacije garaže, Sprinkler instalacije, elaborat zaštite od požara i elaborat zaštite na radu), vodeći revident, Catić Milan, dipl.ing.arh. i »LARS FIRE« d.o.o. - Podgorica (elaborat zaštite od požara), u 7 (sedam) primjeraka digitalne verzije ovjerenih u skladu sa citiranim Zakonom;

- da je vodeći revident u konačnom izvještaju o izvršenoj reviziji konstatovao da je glavni projekat urađen u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata i da na projekat nema primjedbi, te predlaže da se projekat prihvata, kao i da je revizija urađena u skladu sa važećim Zakonom o izgradnji objekata i Pravilnikom o načinu vršenja revizije glavnog projekta

- da je ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavio sledeće saglasnosti na glavni projekat:

- Vodovodnu saglasnost broj 6169/2 od 06.10.2025.godine, izdatu od strane d.o.o. »Vodovod i kanalizacija« - Bar;
- Saobraćajnu saglasnost broj UPI 14-341/25-423/1 od 12.08.2025. godine, izdatu od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar;
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj 30-20-04-6341 od 12.08.2025. godine, izdato od strane »CEDIS« d.o.o. - Podgorica i
- Saglasnost u pogledu zaštite od požara i eksplozija broj 13-UPI-236/25-18433/3 od 03.11.2025. godine, izdatu od strane Ministarstva unutrašnjih poslova - Direktorat za zaštitu i spašavanje, Podgorica.

- da je Sekretarijat za imovinu i investicije Opštine Bar izdao potvrdu broj 04-427/25-1775 od 26.09.2025. godine, sa kojom se potvrđuje da je Zejnelović Jasmin, iz Bara, kao investitor, u skladu sa članom 2 Ugovora o naknadi za građenje za osnovno komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 01-018/25-2900/1 od 09.09.2025.godine, uplatio naknadu za građenje za osnovno komunalno opremanje građevinskog zemljišta, u iznosu od 41.768,58 eura, radi izgradnje novog objekta stanovanje srednje gustine, spratnosti Su+Pr+5, na urbanističkoj parceli UP 214, u zoni »A«, podzona »A1«, u zahvatu DUP-a »Pečurice - centar« (»Sl.list CG - opštinski propisi«, broj 25/11), na katastarskim parcelama broj 3330/1 i 3330/4, iz lista nepokretnosti 972 KO Dobra Voda, ukupne neto građevinske površine koja podliježe obračunu od 872,82m²;

- da je pribavljena potvrda broj 25-3840/5 od 25.09.2025. godine, od strane d.o.o. »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje« - Budva, da je investitor, Zejnelović Jasmin platio dana 24.09.2025. godine dio naknade od 80% iz čl. 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja (»Sl. list CG«, br. 56/16), povodom izgradnje stambenog objekta spratnosti Su+Pr+5 na katastarskim parcelama broj 3330/1 i 3330/4 KO Dobra Voda, po zahtjevu broj UPI 07-332/25-395/8 od 29.07.2025. godine (zaveden u ovom d.o.o. dana 01.08.2025.), a po obračunu broj 332/25 od 04.08.2025. godine, izrađen od strane d.o.o. »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje« - Budva;

- da je priložena potvrda od strane Sekretarijata za finansije Opštine Bar broj 05-sl. od 03.10.2025. godine, kojom se potvrđuje da je Zejnelović Jasmin uplatio na žiro račun Opštine Bar iznos od 1635,02 eura na ime obračuna posebne naknade broj 332/25 od 04.08.2025. 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 je priložen dokaz o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta;
- da su pribavljeni list nepokretnosti i kopija plana za predmetnu katastarsku parcelu od strane Uprave za nekretnine PJ Bar;
- da je priložen dokaz o uplaćenju administrativnoj taksi;
- da je investitor shodno članu 4 citiranog Zakona o izgradnji objekata podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole u analognoj, tj. pisanoj formi dana 03.11.2025. godine i
- da je priloženo punomoćje broj OV-122/2025 od 15.01.2025. godine, ovjereno kod Milošević Marine, notara iz Bara, čija je kopija ovjerena - OV 7310/2025 dana 04.09.2025. godine, kod Pavlović Svetlane, notara iz Bara.

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 i 92/25), 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.

Članom 35 stav 3 navedenog Zakona 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 objekata (»Sl. list CG«- opštinski propisi, br. 19/25 i 92/25) 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, građevinskom inspektoratu i a/a.

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

Samostalna savjetnica I,
Sanja Ivanković, dipl. pravnik



MD Sekretara,
mr. Ognjen Leković