



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: prostori@bar.me
www.bar.me

Br: UPI-07-332/25-181/14

Datum: 17.11.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu Pietzsch Dennisa, iz Njemačke, za izdavanje građevinske dozvole za građenje novog objekta porodične stambene zgrade, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata (»Sl. List CG«, br. 19/25, 92/25) i člana 18 i 46 Zakona o upravnom postupku (»Sl. List CG«, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

1. Izdaje se Pietzsch Dennisu, iz Njemačke, građevinska dozvola za izgradnju novog objekta porodične stambene zgrade na katastarskoj parceli broj 3701/9 KO Polje, u urbanističkom bloku br. 8, zona »PD«, u zahvatu DUP-a »Polje - Zaljevo« (»Sl. list CG« - opštinski propisi broj 27/12), u Baru.

Namjena: objekat porodične stambene zgrade;
Projektovana spratnost: P (prizemlje);
Neto površina objekta – nadzemno 62,70 m²;
Bruto građevinska površina – nadzemno 77,30 m²;

2. Radovi na izgradnji objekta iz tačke 1 dispozitiva ovog rješenja izvešće se u svemu prema glavnom projektu izrađenom od strane »ARCHINGBAU 23« d.o.o. Ulcinj (projekat arhitekture, elaborat energetske efikasnosti i projekat vodovoda i kanalizacije), vodeći projektant, arh. Jasmina R. Sulejmanović - Rogova, spec.sci., »AG INŽENJERING« d.o.o. Bar (projekat konstrukcije), »VOIP« d.o.o. Ulcinj (projekat elektroenergetskih instalacija i projekat telekomunikacionih instalacija), »ABAKUS HOM« d.o.o. Bar (projekat saobraćaja), »S&I PROJEKT« d.o.o. Podgorica (projekat saobraćajne signalizacije i opreme) i isti čini sastavni dio ovog rješenja.

3. Investitor je dužan da, shodno Zakonu o izgradnji objekata (»Sl. List CG«, br. 19/25, 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 stav 8);
- 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, dužan je da do završetka građenja objekta, plaća godišnju naknadu za svaku započetu godinu prekoračenja roka, na

osnovu predračunske vrijednosti objekta iz 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) i

- 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, Pietzsch Dennis, iz Njemačke, obratio se ovom Sekretarijatu, dana 22.04.2025. godine, zahtjevom za izdavanje građevinske dozvole za građenje novog objekta porodične stambene zgrade na katastarskoj parceli broj 3701/9 KO Polje, u urbanističkom bloku br. 8, zona »PD«, u zahvatu DUP-a »Polje - Zaljevo« (»Sl. list CG« - opštinski propisi broj 27/12), 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, od strane ovog Sekretarijata, izdati urbanističko-tehnički uslovi broj 07-014/22-585/4 od 10.11.2022. godine;
- da lokaciju za izgradnju predmetnog objekta čini katastarska parcela broj 3701/9 KO Polje, u vlasništvu Pietzsch Dennisa (1/1);
- da je katastarska parcela 3701/9 KO Polje, formirana elaboratom parcelacije, urađenom od strane geodetske organizacije »GEOINFO« d.o.o. Bar, ovjeren od Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Bar, pod brojem: 956-3-63/2022 od 04.03.2022. godine;
- da katastarska parcela broj 3701/9 KO Polje ima saobraćajni priključak na postojeću saobraćajnicu koja se nalazi na katastarskoj parceli broj 3898 KO Polje, u državnoj svojini sa pravom raspolaganja upisanim na Opštinu Bar, preko katastarskih parcela broj 3701/1 i 3701/2 KO Polje, koje su u državnoj svojini sa pravom raspolaganja upisanim na Opštinu Bar, i da je u listu nepokretnosti 277 za KO Polje, na katastarskim parcelama broj 3701/1 i 3701/2 upisano pravo službenosti nužnog prolaza - pješaka i kolima u korist svagdašnjeg vlasnika katastarske parcele broj 3701/9;
- da je, na osnovu lista nepokretnosti broj 2398 - prepis za KO Polje, izdat od Uprave za nekretnine - PJ Bar, Pietzsch (Joachim) Dennis, iz Njemačke, upisan kao vlasnik katastarske parcele broj 3701/9 KO Polje, obim prava 1/1;
- da je priložen glavni projekat izrađen od strane »ARCHINGBAU 23« d.o.o. Ulcinj (projekat arhitekture, elaborat energetske efikasnosti i projekat vodovoda i kanalizacije), vodeći projektant, arh. Jasmina R. Sulejmanović - Rogova, spec.sci., »AG INŽENJERING« d.o.o. Bar (projekat konstrukcije), »VOIP« d.o.o. Ulcinj (projekat elektroenergetskih instalacija i projekat telekomunikacionih instalacija), »ABAKUS HOM« d.o.o. Bar (projekat saobraćaja), »S&I

PROJEKT« d.o.o. Podgorica (projekat saobraćajne signalizacije i opreme) u 7 (sedam) primjeraka digitalne verzije ovjerenih u skladu sa citiranim Zakonom;

- da je Služba glavnog gradskog arhitekta izdala saglasnost na idejno rješenje predmetnog objekta Rješenjem broj UPI-15-333/25-3/1 od 06.03.2025. godine i obavještenjem broj UPI 15-333/25-3/2 od 16.06.2025. godine;

- da je priloženo idejno rješenje predmetnog stambenog objekta u digitalnoj formi, izrađeno od strane »ARCHINGBAU 23« d.o.o. Ulcinj, elektronski potpisano od strane ovlaštenog lica;

- da je priložena izjava projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom, idejnim rješenjem, posebnim propisima i pravilima struke i da se na osnovu njega može graditi, izdata od »ARCHINGBAU 23« d.o.o. Ulcinj;

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

- Vodovodnu saglasnost broj 2736 od 12.05.2025. godine, izdatu od strane DOO »Vodovod i kanalizacija« Bar;
- Saobraćajnu saglasnost broj UPI 14-341/25-269/3 od 02.10.2025. godine, izdatu od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar ;
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj 30-20-04-4058 od 16.05.2025. godine, izdato od strane »CEDIS« d.o.o. Podgorica;

- da je Sekretarijat za imovinu i investicije Opštine Bar izdao potvrdu broj 04-427/25-2195 od 05.11.2025. godine, sa kojom se potvrđuje da je investitor Pietzsch Dennis, u skladu sa čl. 2 Ugovora o naknadi za građenje za osnovno komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 01-018/25-3553/1 od 30.10.2025.godine, uplatio naknadu za građenje za osnovno komunalno opremanje građevinskog zemljišta, u iznosu od 3.511,20 eura, radi izgradnje objekta porodične stambene zgrade spratnosti (Pr) na urbanističkoj parceli broj 3701/9 u okviru urbanističke cjeline bloka br. 8, u zoni »PD«, u zahvatu DUP-a »Polje - Zaljevo«, na katastarskoj parceli broj 3701/9 upisanoj u listu nepokretnosti broj 2398 KO Polje, ukupne neto građevinske površine koja podliježe obračunu od 62,70 m²;

- da je pribavljena potvrda broj 25-5108/5 od 04.11.2025. godine, od strane d.o.o. »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje«, da je investitor, Pietzsch Dennis platio dana 03.11.2025. godine dio naknade od 80% iz čl. 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja (»Sl. list CG«, br. 56/16), povodom izgradnje stambenog objekta na katastarskoj parceli broj 3701/9 KO Polje, po obračunu broj 432/25 od 16.10.2025. godine;

- da je priložena potvrda od strane Sekretarijata za finansije Opštine Bar broj 05-sl. od 05.11.2025. godine, kojom se potvrđuje da je Pietzsch Dennis uplatio na žiro račun Opštine Bar iznos od 251,70 eura na ime obračuna posebne naknade broj 432/25 od 16.10.2025. 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 privrednog društava, pravnog lica, odnosno preduzetnika koji je izradilo glavni projekat;

- da su pribavljeni list nepokretnosti broj: 102-919-26833/2025 i kopija plana broj: 917-dj-1857/2025 za predmetnu katastarsku parcelu od strane Uprave za nekretnine PJ Bar, od 26.08.2025. godine

- da je investitor shodno članu 4 citiranog Zakona o izgradnji objekata podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole u analognoj, tj. pisanoj formi dana 12.11.2025. 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), između ostalog, propisano je da građevinsku dozvolu za građenje objekta izdaje organ lokalne uprave i da se ista izdaje rješenjem.

Članom 34 stav 2 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se građevinska dozvola za objekat porodične stambene zgrade izdaje na osnovu sledeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) saglasnosti gradskog arhitekta na idejno rješenje i idejnog rješenja;
- 3) izjave projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom, idejnim rješenjem, posebnim propisima i pravilima struke i da se na osnovu njega može graditi;
- 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 upisane u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu;
- 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 glavnog projekta.

Članom 35 stav 4 navedenog Zakona propisano je da građevinska dozvola za objekat porodične stambene zgrade sadrži, naročito: podatke o podnosiocu zahtjeva, vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini; lokaciju; vrstu i namjenu objekta.

Članom 16 stav 4 citiranog Zakona o izgradnji objekata propisano je da Revizija glavnog projekta je 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 stvari stekli uslovi za primjenu članova 32, 34 i 35 Zakona o izgradnji objekata (»Sl. list CG«- opštinski propisi, br. 19/25) i da nema smetnji za izdavanje građevinske dozvole za građenje, te je riješeno kao u dispozitivu, shodno članu 18 i 46 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 inspektoru i
- a/a.

Samostalna savjetnica I,
arh. Maja Tišma, dipl.inž



Rukovodilac sektora za normativne i pravne poslove,
dipl. pravnik Avni Aručević



VD Sekretara
mr. Ognjen Leković

