



Crna Gora
Opština Bar

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

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje

Br: UPI-07-332/25-328/8

Datum: 16.09.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu Stamatović Slobodanke, iz Bara, za izdavanje građevinske dozvole za nadogradnju 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 Stamatović Slobodanki, iz Bara, građevinska dozvola za nadogradnju potkrovlja na zgradi broj 1, na katastarskoj parceli broj 5807/13 KO Novi Bar, u zahvatu urbanističke parcele UP3, u zoni „F“, po DUP-u >>Topolica I<<, u Baru.

Namjena: stambeno – poslovna zgrada

Postojeća spratnost: P+4 (Prizemlje plus četiri sprata).

Projektovana spratnost: P+4+Pk (Prizemlje plus četiri sprata plus potkrovlje).

Postojeća bruto površina zgrade 1784,88m²

Neto građevinska površina nadograđenog dijela objekta po glavnom projektu iznosi 131,24 m², odnosno bruto površina 147,63 m².

Ukupna bruto površina zgrade sa nadograđenim dijelom iznosi 1932,51m².

2. Radovi na izgradnji objekta iz tačke 1 dispozitiva ovog rješenja izvešće se u svemu prema revidovanom glavnom projektu izrađenom od strane »URBANIZAM I PROJEKTOVANJE« d.o.o. - Bar (projekat arhitekture i elaborat energetske efikasnosti), vodeći projektant, Pajković Andrea spec.sci.arh., »VESING« d.o.o. - Bar (projekat konstrukcije), »Arch & Construction« d.o.o. - Ulcinj (projekat vodovoda i kanalizacije), »RED FLAME MONTENEGRO« d.o.o. - Podgorica (projekat električnih instalacija), »VOIP« d.o.o. - Ulcinj (elaborat zaštite od požara) 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);

- 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 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, 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.

Obrazloženje

Investitor, Stamatović Slobodanka, iz Bara, obratila se ovom Sekretarijatu, dana 02.07.2025. godine, zahtjevom za izdavanje građevinske dozvole za nadogradnju potkrovlja (Pk) na zgradi broj 1, na katastarskoj parceli broj 5807/13 KO Novi Bar, u zahvatu urbanističke parcele UP3, u zoni „F“, po DUP-u >>Topolica I<<, 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 08-332/23-2067/7 od 24.05.2024. godine, od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
 - da lokaciju za izgradnju predmetnog objekta čini katastarska parcela broj 5807/13 KO Bar;
 - da je, na osnovu lista nepokretnosti broj 2348 - prepis KO Novi Bar, Stamatović (Mašan) Slobodanka, iz Bara, upisana kao vlasnik PD-a 145 na katastarskoj parceli broj 5807/13, obim prava 1/1.
 - da je priložen glavni projekat izrađen od strane »URBANIZAM I PROJEKTOVANJE« d.o.o. - Bar (projekat arhitekture i elaborat energetske efikasnosti), vodeći projektant, Pajković Andrea spec.sci.arh., »VESING« d.o.o. - Bar (projekat konstrukcije), »Arch & Construction« d.o.o. - Ulcinj (projekat vodovoda i kanalizacije), »RED FLAME MONTENEGRO« d.o.o. - Podgorica (projekat električnih instalacija), »VOIP« d.o.o. - Ulcinj (elaborat zaštite od požara), u 7 (sedam) primjeraka digitalne verzije ovjerenih u skladu sa citiranim Zakonom.
 - da je Služba glavnog gradskog arhitekta opštine Bar izdala saglasnost na idejno rješenje predmetnog objekta Rješenjem broj UPI-15-333/24-99/2 od 17.01.2025. godine i rješenje o ispravci graške pomenutog rješenja broj UPI-15-333/24-99/3 od 16.04.2025. godine;
 - da je priloženo idejno rješenje predmetnog stambenog objekta u digitalnoj formi, izrađeno od strane »URBANIZAM I PROJEKTOVANJE« d.o.o. - Bar, elektronski potpisano od strane ovlašćenog lica;
 - da je priložena revizija glavnog projekta izrađena od strane »Spitfajer« d.o.o. Podgorica, u 7 (sedam) primjeraka digitalne verzije ovjerenih u skladu sa citiranim Zakonom.
- da je ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavio sledeće saglasnosti na glavni projekat:
- Vodovodnu saglasnost, broj 4703 od 30.07.2025. godine, izdatu od strane DOO »Vodovod i kanalizacija« - Bar;
 - Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje, broj 30-20-04-6776 od 22.08.2025. godine, izdato od strane »CEDIS« DOO - Podgorica;



- Saglasnost na mjere zaštite od požara, broj 13-236/25-UIP-17660/2 od 18.08.2025. godine, na revidovanu tehničku dokumentaciju za rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta, na UP 3, zona „F“, koju čini katastarska parcela broj 5807/13 KO Novi Bar, u zahvatu DUP-a >>Topolica I<<.

- da je Sekretarijat za imovinu i investicije Opštine Bar izdao potvrdu broj 04-427/25-1861 od 08.09.2025. godine, sa kojom se potvrđuje da je investitor, Stamatović Slobodanka, u skladu sa članom 2 Ugovora o naknadi za građenje za osnovno komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 01-018/25-2636/1 od 21.08.2025. godine, uplatila naknadu za građenje za osnovno komunalno opremanje građevinskog zemljišta, u iznosu od 13,229.00 eura, radi rekonstrukcije - nadogradnje stambenog objekta – potkrovlja stambene zgrade na urbanističkoj parceli broj UP 3, u zoni „F“, po DUP-u »Topolica I«, (katastarska parcela broj 5807/13 KO Novi Bar), neto građevinske površine koja podliježe obračunu od 131,24m²;

- da je pribavljena potvrda broj 25-1089/5 od 25.03.2025. godine, od strane DOO »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje«, da je investitor, Stamatović Slobodanka, platila dana 24.03.2025. godine dio naknade od 80% iz čl. 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja (»Sl. list CG«, br. 56/16), povodom rekonstrukcije – nadogradnje potkrovlja stambene zgrade (spratnosti P+4+nadogradnja PK), na katastarskoj parceli broj 5807/13 KO Novi Bar, po obračunu broj 148/25 od 11.03.2025. godine, izrađen od strane DOO »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje«;

- da je priložena potvrda od strane Sekretarijata za finansije Opštine Bar broj 05-sl. od 08.09.2025. godine, kojom se potvrđuje da je Stamatović Slobodanka, uplatila na žiro račun Opštine Bar iznos od 236,21 eura na ime obračuna posebne naknade broj 148/25 od 11.03.2025. 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 pribavljeno tumačenje Ministarstva prostornog planiranja i državne imovine broj 06-333/25-3880/93, od 28.07.2025. godine, kojim se navodi da:

Imajući u vidu da je nadogradnja izvođenje građevinskih i drugih radova kojima se izgrađuje novi prostor van postojećeg gabarita objekta, shodno članu 34 Zakona o izgradnji objekata, za izdavanje građevinske dozvole, neophodno je dokazati pravo svojine, odnosno neko drugo pravo nad zemljištem, kao i nad samim objektom na kojem se vrši dogradnja. Pravo svojine dokazuje se listom nepokretnosti, ugovorom o koncesiji, ugovorom o zakupu, odlukom o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerenom saglasnošću ili izjavom volje vlasnika zemljišta upisanog u „G“ listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu.

- da je priložena Odluka Skupštine etažnih vlasnika zgrade „Kongrap“, Ul. Dinastije Petrovića 3C od 22.04.2022. godine;

- da je priložen Ugovor o rekonstrukciji i nadogradnji UZZ broj 311/2023, zaključen između Upravnika zgrade Hrvatinić Žarka i Investitora – Stamatović Slobodanke, ovjeren kod notara Milošević Marine dana 17.03.2023. godine;

- da je priložen dokaz o osiguranju od odgovornosti privrednog društava, pravnog lica, odnosno preduzetnika koji je izradilo glavni projekat;

- da su pribavljeni list nepokretnosti i kopija plana za predmetnu katastarsku parcelu od strane Uprave za nekretnine PJ Bar;

- da je investitor shodno članu 4 citiranog Zakona o izgradnji objekata podnio zahtjev za izdavanje građevinske dozvole u analognoj, odnosno pisanoj formi dana 12.09.2025. 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 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje na osnovu sledeće 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 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 ukoliko 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 naročito sadrži: osnovne podatke o podnosiocu zahtjeva, vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini i vodećem revizoru odnosno odgovornom revozoru koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini; lokaciju; vrstu i namjenu objekta, faznost građenja objekta.

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.



Dr. Sekretara,

mr. Ognjen Leković