



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-07-332/24-198/10

Datum: 25.07.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i prostorno planiranje Opštine Bar, rješavajući po zahtjevu Unkašević Mila, iz Bara, za izdavanje građevinske dozvole za građenje porodične stambene zgrade, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata (»Sl. List CG«, br. 19/25) 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 Unkašević Milu, iz Bara (Rista Lekića »D-12« 2/23), građevinska dozvola za građenje porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela broj 2821/1 KO Polje, u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 3, u zoni »MN«, po DUP-u »Polje - Zaljevo«, u Baru.

Namjena: Porodična stambena zgrada

Spratnost: P+1 (Prizemlje plus jedan sprat).

Ukupna bruto građevinska površina objekta po glavnom projektu iznosi 196,33m².

2. Radovi na izgradnji objekta iz tačke 1 dispozitiva ovog rješenja izvešće se u svemu prema revidovanom glavnom projektu 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), »S&I PROJEKT« d.o.o. - Podgorica (elaborat saobraćajne signalizacije) i »UNITED CONSTRUCTION« d.o.o. - Bijelo Polje (projekat fotonaponskog sistema) i isti čini sastavni dio ovog rješenja.

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

- 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) 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, Unkašević Milo, iz Bara, obratio se ovom Sekretarijatu, dana 25.04.2025. godine, zahtjevom za izdavanje građevinske dozvole za građenje porodične stambene zgrade na urbanističkoj parceli koju čini katastarska parcela broj 2821/1 KO Polje, u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 3, u zoni »MN«, po DUP-u »Polje - Zaljevo«, 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 07-332/24-717/3 od 23.10.2024. godine;
- da lokaciju za izgradnju predmetnog objekta čini katastarska parcela broj 2821/1 KO Polje;
- da je, na osnovu lista nepokretnosti broj 2373 - izvod KO Polje, Unkašević Čedo Milo, iz Bara, upisan kao vlasnik katastarske parcele broj 2821/1, obim prava 1/1 i da je u »G« listu istog upisan teret »Zabrana otuđenja i opterećenja nepokretnosti bez pisane saglasnosti hipotekarnog povjerioca NLB Banke AD Podgorica«;
- da je Unkašević Milo pribavio saglasnost hipotekarnog povjerioca NLB Banke AD Podgorica, kojom se odobrava, odnosno daje saglasnost da na katastarskoj parceli broj 2821/1 KO Polje, izvrši izgradnju objekta, ali uz prethodno ispunjenje određenih uslova;
- 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), »S&I PROJEKT« d.o.o. - Podgorica (elaborat saobraćajne signalizacije) i »UNITED CONSTRUCTION« d.o.o. - Bijelo Polje (projekat fotonaponskog sistema), 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-15-333/25-57/1 od 30.06.2025. 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 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 »URBANIZAM I PROJEKTOVANJE« d.o.o. - Bar, maja 2025. godine;
- da je ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavio sledeće saglasnosti na glavni projekat:



Vodovodnu saglasnost broj 3183 od 28.05.2025.godine, izdatu od strane d.o.o.

»Vodovod i kanalizacija« - Bar;

- Saobraćajnu saglasnost broj UPI 14-341/25-306/1 od 26.05.2025. godine, izdatu od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar ;
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj 30-20-04-4246 od 28.05.2025. godine, izdato od strane »CEDIS« d.o.o. - Podgorica;

- da je Sekretarijat za imovinu i investicije Opštine Bar izdao potvrdu broj 04-427/25-1321 od 23.06.2025. godine, sa kojom se potvrđuje da je investitor, Unkašević Milo, u skladu sa čl. 1 Ugovora o naknadi za građenje za osnovno komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 01-0188/25-2011/1 od 20.06.2025.godine, uplatio naknadu za građenje za osnovno komunalno opremanje građevinskog zemljišta, u iznosu od 5.943,35 eura, radi izgradnje stambenog objekta na urbanističkoj parceli broj 2821/1, u okviru urbanističke vjeline – bloka broj 3, u zoni »MN«, po DUP-u »Polje - Zaljevo«, (kat.astarska parcela broj 2821/1 KO Polje), neto građevinske površine koja podliježe obračunu od 169,81m²;

- da je pribavljena potvrda broj 25-2472/5 od 17.06.2025. godine, od strane d.o.o. »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje«, da je investitor, Unkašević Milo, platio dana 16.06.2025. godine dio naknade od 80% iz čl. 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja (»Sl. list CG«, br. 56/16), povodom izgradnje stambenog objekta P+1, na katastarskoj parceli broj 2821/1 KO Polje, po obračunu broj 247/25 od 02.06.2025. godine, izrađen od strane d.o.o. »Regionalni vodovod Crnogorsko primorje«;

- da je priložena potvrda od strane Sekretarijata za finansije Opštine Bar broj 05-sl. od 17.06.2025. godine, kojom se potvrđuje da je Milo Unkašević uplatio na žiro račun Opštine Bar iznos od 421,28 eura na ime obračuna posebne naknade broj 247/25 od 02.06.2025. 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 i kopija plana za predmetnu katastarsku parcelu 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 18.07.2025. 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), 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.«

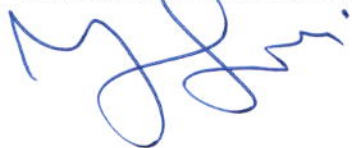
Rješavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta, ovaj Sekretarijat nalazi da su se u konkretnoj stvari stekli uslovi za primjenu članova 32, 34 i 35 Zakona o izgradnji objekata (»Sl. list CG«- opštinski propisi, br. 19/25) i da nema smetnji za izdavanje građevinske dozvole za građenje, 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 sl.

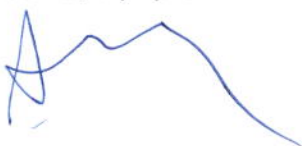
Samostalna savjetnica I,

Arh. Sabaneta Divanović, dipl. ing.



Rukovodilac sektora za normativne
i pravne poslove,

Avni Aručević, dipl.prav.



VD Sekretara,

mr. Ognjen Leković

