



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: UPI 06-333/25-2977/28

Podgorica, 06.11.2025.godine

„BM Development“ DOO

Budva
Meditranska bb
Zgrada Rojal garden 69

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za građenje objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, na dijelu urbanističke parcele UP 16 koga čine katastarske parcele kp 3980, 3981/1 i 6453/5 KO Novi Bar, u zoni K, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ u Baru.

MINISTAR



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I

DOSTAVLJENO:

- Investitoru;
- Direktoratu za inspekcijski nadzor;
- Opštini Bar;
- a/a.

CRNA GORA
MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Broj: UPI 06-333/25-2977/28
Podgorica, 06.11.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu „BM Development“ DOO Budva, za izdavanje građevinske dozvole za građenje objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, na dijelu urbanističke parcele UP 16 koga čine katastarske parcele kp 3980, 3981/1 i 6453/5 KO Novi Bar, u zoni K, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ u Baru, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25) a u vezi čl. 18 i 46 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“ br. 056/14, 020/15, 040/16 i 037/17), donosi

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE „BM Development“ DOO Budva, građevinska dozvola za građenje objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, na dijelu urbanističke parcele UP 16 koga čine katastarske parcele kp 3980, 3981/1 i 6453/5 KO Novi Bar, u zoni K, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ u Baru.

Objekat turističkog stanovanja sa poslovanjem je spratnosti $2P_0 + P + 5$ (dva podruma – garaža + prizemlje + pet spratova). Ukupna bruto površina nadzemnih etaža iznosi $3101m^2$, a ukupna bruto površina podzemnih etaža je $2054m^2$.

Radovi na građenju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, na dijelu urbanističke parcele UP 16 koga čine katastarske parcele kp 3980, 3981/1 i 6453/5 KO Novi Bar, u zoni K, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ u Baru, biće izvedeni u svemu prema glavnom projektu kojeg su uradili vodeći projektant Msc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh. i privredna društva: „Arch & Construction“ DOO Ulcinj, „Mastring“ DOO Ulcinj, „Voip“ DOO Ulcinj, „Pavonik Energy“ DOO Bar i „S&I Projekt“ DOO Podgorica.

Revizija glavnog projekta objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, na dijelu urbanističke parcele UP 16 koga čine katastarske parcele kp 3980, 3981/1 i 6453/5 KO Novi Bar, u zoni K, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ u Baru, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Aleksandre Vučković Otašević, dipl.inž.građ. i privrednog društva „All-Ing“ DOO Kotor.

2. Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole. – član 35 stav 8 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25).
3. Ako investitor ne započne građenje u roku iz stava 8 ovog člana, prestaje mu pravo građenja objekta po izdatoj građevinskoj dozvoli. – član 35 stav 9 Zakona o izgradnji objekata.

4. Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od pet godina od dana izdavanja građevinske dozvole. – član 43 stav 4 Zakona o izgradnji objekata.
5. 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. – član 43 stav 5 Zakona o izgradnji objekata.
6. Investitor je dužan da na mjestu građenja objekta danom prijave početka građenja objekta istakne tablu koja sadrži sljedeće podatke: broj i datum izdavanja građevinske dozvole, podatke o investitoru, projektantu, revidentu, privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje gradi objekat (u daljem tekstu: izvođač radova), privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje obavlja stručni nadzor (u daljem tekstu: stručni nadzor), vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini, vodećem revizoru odnosno odgovornom revizoru koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini, odgovornom projektantu koji rukovodi građenjem i nadzornom inženjeru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukture i druge podatke od značaja za građenje objekta. – član 37 Zakona o izgradnji objekata.

O b r a z l o ž e n j e

„BM Development“ DOO Budva se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-2977/1 od 18.07.2025.godine i dopunom zahtjeva br. UPI 06-333/25-2977/21 od 30.09.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za građenje objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, na dijelu urbanističke parcele UP 16 koga čine katastarske parcele kp 3980, 3981/1 i 6453/5 KO Novi Bar, u zoni K, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ u Baru.

Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena i pribavljena sljedeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli br.16, u zoni K, po Detaljnom urbanističkom planu „Ilino“, izdati od strane Opštine Bar - Sekretarijata za uređenje prostora, komunalno-stambene poslove i zaštitu životne sredine, broj: 032-07-dj-352-45 od 07.03.2014.godine;
- Glavni projekat objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, na dijelu urbanističke parcele UP 16 koga čine katastarske parcele kp 3980, 3981/1 i 6453/5 KO Novi Bar, u zoni K, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ u Baru, kojeg su uradili vodeći projektant Msc. Besnik Derviši, dipl.inž.arh. i privredna društva: „Arch & Construction“ DOO Ulcinj, „Mastring“ DOO Ulcinj, „Voip“ DOO Ulcinj, „Pavonik Energy“ DOO Bar i „S&I Projekt“ DOO Podgorica, ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta;
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, na dijelu urbanističke parcele UP 16 koga čine katastarske parcele kp 3980, 3981/1 i 6453/5 KO Novi Bar, u zoni K, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ u Baru, urađen od strane vodećeg revizora koji je

rukovodio revizijom tehničke dokumentacije Aleksandre Vučković Otašević, dipl.inž.građ. i privrednog društva „All-Ing“ DOO Kotor, broj 199/25-1 od 23.09.2025.godine, ovjeren elektronskim potpisom Aleksandre Vučković Otašević dana 29.09.2025.godine u 12:16:59+02'00';

- Rješenje kojim se daje saglasnost „BM Development“ DOO Budva na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovanog od strane „Arch & Construction“ DOO, ovjereno elektronskim potpisom dana 16.12.2024.godine u 09:37:17+01'00', za izgradnju objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, na dijelu UP 16, zona K, koju čine kp 3980, 3981/1 i 6453/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ u Baru, izdato od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/24-10174/8 od 18.12.2024.godine;
- Idejno rješenje objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, na dijelu UP 16 u zoni K, koju čine kp 3980, 3981/1 i 6453/5 KO Novi Bar, urađen od strane privrednog društva „Arch & Construction“ DOO Ulcinj, ovjeren elektronskim potpisom dana 16.12.2024.godine u 09:37:17+01'00';
- List nepokretnosti 3339 – izvod za kat. parc. br. 3980 i 3981/1 KO Novi Bar, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Bar, broj: 102-919-24246/2025 od 01.08.2025.godine;
- List nepokretnosti 5031 – izvod za kat. parc. broj 6453/5 KO Novi Bar, e katastar od 30.10.2025.godine;
- Kopija plana za kat. parc. br. 3980, 3981/1 i 6453/5 KO Novi Bar, izdata od strane Uprave za nekretnine - PJ Bar, broj: 917-dj-1608/2025 dana 01.08.2025.godine;
- Akt „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ DOO Budva, broj: 25-3777/2 od 31.07.2025.godine;
- Potvrda „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ DOO Budva, broj: 25-3777/5 od 02.09.2025.godine;
- Potvrda Opštine Bar– Sekretarijat za finansije, broj: 05-sl od 03.09.2025.godine;
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje, izdato od strane „CEDIS“ DOO Podgorica, broj: 30-20-04-6340 od 11.08.2025.godine;
- Akt Opštine Bar – Sekretarijat za imovinu i investicije, broj: 04-427/25-1790 od 04.09.2025.godine;
- Rješenje kojim se utvrđuje prema investitoru „BM Development“ DOO sa sjedištem u Budvi, naknada za građenje za osnovno komunalno opremanje građevinskog zemljišta radi izgradnje objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, 2P₀+P_r+5, na UP 16, zona K, u zahvatu DUP-a „Ilino“ u Baru donijeto od strane Opštine Bar – Sekretarijat za imovinu i investicije, broj: 04-427/25-1790 od 07.08.2025.godine;
- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj: Dj-018/25-2728/1 od 25.08.2025.godine;
- Potvrda Opštine Bar – Sekretarijat za imovinu i investicije, broj: 04-427/25-1790 od 03.09.2025.godine da je pravno lice „BM Development“ DOO Budv, u svojstvu investitora izgradnje objekta turističkog stanovanja sa poslovanjem, spratnosti 2P₀+P_r+5, na urbanističkoj parceli UP 16, u urbanističkoj zoni K, u zahvatu DUP-a „Ilino“ u Baru, uplatilo naknadu utvrđenu članom 2 Ugovora o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta;
- Rješenje kojim se daje saobraćajna saglasnost na glavni projekat za građenje objekta namjene Turističko stanovanje sa poslovanjem, na lokaciji koju čini dio UP 16, u zoni K, u zahvatu DUP-a „Ilino“, opština Bar, donijeta od strane Opštine

Bar – Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, broj: UPI 14-341/25-428/2 od 15.10.2025.godine;

- Saglasnost na glavni projekat izgradnje objekta namjene turističko stanovanje sa poslovanjem, na dijelu UP 16, u zoni K, u zahvatu DUP-a „Ilino“, koju čine katastarske parcele kp 3980, 3981/1 i 6453/5 KO Novi Bar, Opština Bar, izdata od strane DOO „Vodovod i kanalizacija“ Bar, broj: 6696 od 05.11.2025.godine;
- Polisa osiguranja broj: ODG006209 od 15.01.2025.godine, izdata od strane „Lovćen“ AD za osiguranje Podgorica za osiguranika „Arch & Construction“ DOO Ulcinj;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti broj: 6-49998 od 07.11.2024.godine, izdata od strane „Uniqa neživotno osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „All-Ing“ DOO Kotor.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje predmetne građevinske dozvole na opisanoj lokaciji u smislu člana 34 stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 019/25), kojim je utvrđeno da dokumentaciju iz stava 1 tačka 4, 5 i 6 i stava 2 tačka 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, ovo ministarstvo je aktima br. UPI 06-333/25-2977/9 od 25.07.2025.godine i UPI 06-333/25-2977/22 od 03.10.2025.godine, od nadležnih organa: „Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost“ Podgorica i Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje, tražilo izdavanje saglasnosti na glavni projekat.

Kako u zakonom utvrđenom roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za dostavljanje traženih dokaza, od nadležnih organa isti nisu dostavljeni (povratnica 30.07.2025.godine i kopija dostavne knjige pošte od 07.10.2025.godine), to su se stekli uslovi za primjenu člana 34 stav 5 Zakona, odnosno da se smatra da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnešeni zahtjev sa priloženom dokumentacijom i našlo da je isti osnovan, a ovo iz sljedećih razloga:

Član 32 stav 2 i 3 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25), propisuje da Ministarstvo izdaje građevinsku dozvolu za: državne objekte od opšteg interesa, zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više i za hotele odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort te da se građevinska dozvola izdaje rješenjem.

Članom 34 stav 1 istog zakona, propisano je da se građevinska dozvola, osim za porodičnu stambenu zgradu, izdaje na osnovu sljedeće dokumentacije: glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom; saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona; 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; 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; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim

propisima i dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Stavom 3 istog člana Zakona, utvrđeno je da dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, a stavom 4 istog člana je utvrđeno da se za izdavanje dokaza, saglasnosti i mišljenja iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana ne plaća administrativna taksa.

Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tač. 4 i 6 i stava 2 tač. 4 i 6 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom odnosno glavnim projektom – član 34 stav 5 Zakona.

Član 22 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisuje da Glavni državni arhitekta daje saglasnost na: idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, kao i na idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat.

Članom 153 stav 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25), propisuje da su privredna društva, pravna lica odnosno preduzetnici koji obavljaju djelatnosti uređene ovim zakonom dužna da svoje poslovanje i djelatnost usklade sa odredbama ovog zakona, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona i da privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, koje je do stupanja na snagu ovog zakona steklo licencu, može vršiti izradu i reviziju tehničke dokumentacije do isteka roka iz stava 1 ovog člana, osim revizije tehničke dokumentacije u čijoj je izradi učestvovalo.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovo ministarstvo nalazi da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu člana 32 Zakona o izgradnji objekata.

Na osnovu izloženog, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

SAGLASNA

Marina Izgorević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA

Borka Novković, samostalna savjetnica I



MINISTAR

Slaven Radunović