



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 06-333/25-6053/43

Podgorica, 11.03.2026.godine

2. DECEMBAR D.O.O.

BAR
Beogradska 2

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za izgradnju poslovno – stambenog objekta na djelovima urbanističkih parcela br. UP4, UP12, UP13 i UP3 koje čine kat. parcele br. 4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4 i 4812/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino", Opština Bar.

MINISTAR



SAGLASNA

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

OBRADILA

Milica Abramović, načelnica

DOSTAVLJENO:

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

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-6053/43
 Podgorica, 11.03.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu 2.DECEMBAR D.O.O. iz Bara, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju poslovno – stambenog objekta na djelovima urbanističkih parcela br. UP4, UP12, UP13 i UP3 koje čine kat. parcele br. 4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4 i 4812/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino", Opština Bar, na osnovu člana 32 Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 19/25 i 92/25) 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 2.DECEMBAR D.O.O., građevinska dozvola za izgradnju poslovno – stambenog objekta na djelovima urbanističkih parcela br. UP4, UP12, UP13 i UP3 koje čine kat. parcele br. 4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4 i 4812/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino" ("Sl.list CG – opštinski propisi br.32/09"), Opština Bar.

Planirana spratnost objekta je Po1+Po2+Pr+10.

BRGP podzemnih etaža iznosi 2 042.28m².

BRGP nadzemnih etaža iznosi 8 879.38m².

Ukupna BRGP objekta ostvarena na lokaciji je 10 921.66m².

Prije početka građenja objekta investitor je dužan da ukloni postojeće objekte na predmetnoj lokaciji.

Radovi na građenju poslovno-stambenog objekta na djelovima urbanističkih parcela br. UP4, UP12, UP13 i UP3 koje čine kat. parcele br. 4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4 i 4812/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino", Opština Bar, biće izvedeni u svemu prema glavnom projektu koji je urađen od strane vodećeg projektanta mr. arh. Velimira Lekovića dipl.ing. i privrednog društva „CENTAR ZA PTROJEKTOVANJE“ DOO Bar.

Revizija glavnog projekta poslovno-stambenog objekta na djelovima urbanističkih parcela br. UP4, UP12, UP13 i UP3 koje čine kat. parcele br. 4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4 i 4812/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ilino", Opština Bar, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije arh.Maje Mašović, dipl.ing i privrednog društva „ART CONSTRUCTION“ DOO Podgorica

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. 19/25 i 92/25).

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.

3. 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.

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.

4. 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

2.DECEMBAR D.O.O. se obratilo ovom ministarstvu zahtjevom broj:UPI 06-333/25-6053/1 od 23.10.2025.godine, dopunom zahtjeva broj:UPI 06-333/25-6053/3 od 02.11.2025.godine, dopunom zahtjeva broj:UPI 06-333/25-6053/4 od 11.11.2025.godine, dopunom zahtjeva broj:UPI 06-333/25-6053/24 od 11.12.2025.godine, dopunom zahtjeva broj:UPI 06-333/25-6053/38 od 10.02.2026.godine i dopunom zahtjeva broj:UPI 06-333/25-6053/39 od 02.03.2025.godine za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju poslovno – stambenog objekta na djelovima urbanističkih parcela br. UP4, UP12, UP13 i UP3 koje čine kat. parcele br. 4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4 i 4812/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanistickog plana "Ilino", Opština Bar.

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

- Urbanističko - tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za građenje na urbanističkim parcelama UP3, UP4, UP12 i UP13, u zoni G, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi, br.32/09), broj :06-333/24-16458/5 od 18.12.2024.godine, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- Glavni projekat poslovno – stambenog objekta na djelovima urbanističkih parcela br. UP4, UP12, UP13 i UP3 koje čine kat. parcele br. 4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4 i 4812/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanistickog plana "Ilino", Opština Bar, urađen od strane vodećeg

projektanta mr. arh. Velimira Lekovića dipl.ing. i privrednog društva „CENTAR ZA PTROJEKTOVANJE“ DOO Bar, ovjeren elektronskim potpisima „CENTAR ZA PROJEKTOVANJE“ DOO Bar (februar 2026.godine) i „ART CONSTRUCTION“ DOO Podgorica (mart 2026.godine);

- Izvještaj o reviziji glavnog projekta poslovno – stambenog objekta na djelovima urbanističkih parcela br. UP4, UP12, UP13 i UP3 koje čine kat. parcele br. 4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4 i 4812/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“, Opština Bar, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom tehničke dokumentacije arh.Maje Mašović, dipl.ing i privrednog društva „ART CONSTRUCTION“ DOO Podgorica, broj 14/25-R od 20.10.2025.godine, ovjeren elektronskim potpisom „ART CONSTRUCTION“ DOO Podgorica (02.03.2026. 09:12:37 CET)
- Rješenje kojim se daje saglasnost „2.DECEMBAR“ D.O.O. iz Bara na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovno - stambenog objekta ukupne bruto građevinske površine BRGP nadzemnog dijela objekta 8879,38m², na kat. parcelama 4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4 i 4812/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“, Opština Bar, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkih parametara : indeks zauzetosti 0.37, indeks izgrađenosti 4,05, spratnosti 11 nadzemnih etaža (2Po+P+10) i ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji, donijeto od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/25-5901/10 od 14.01.2026.godine;
- Idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju poslovno – stambenog objekta na djelovima urbanističkih parcela br. UP4, UP12, UP13 i UP3 koje čine kat. parcele br. 4801/2, 4801/4, 4808/1, 4808/5, 4811/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4 i 4812/5 KO Novi Bar, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ilino“, Opština Bar, urađen od strane privrednog društva „CENTAR ZA PROJEKTOVANJE“ DOO Bar, ovjeren elektronskim potpisom dana 05.12.2025.godine u 09:58:37+01'00';
- Saobraćajna saglasnost Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar, broj: UPI 14-341/25-618/2 od 22.12.2025.godine;
- Saglasnost na tehničku projektnu dokumentaciju izdatu od strane „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Opština Bar, broj : 6979 od 02.11.2025.godine;
- Saglasnost na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje, izdatu od strane „Crnogorskog elektrodistributivnog sistema“d.o.o. Podgorica, broj: 30-20-04-10530 od 12.12.2025.godine;
- List nepokretnosti 4729 – izvod broj:102-919-38910/2025 od 25.11.2025.godine, za katastarsku parcelu br. 4801/2 KO Novi Ba;
- List nepokretnosti 4696 – prepis broj:102-919-38915/2025 od 25.11.2025.godine za katastarske parcele br. 4812/2, 4812/4 i 4812/5 KO Novi Bar;
- List nepokretnosti 1864 – izvod broj: 102-919-38911/2025 od 25.11.2025.godine za katastarske parcele br.4808/1 i 4808/5 KO Novi Bar;
- List nepokretnosti 4507– prepis, broj: 102-919-38913/2025 od 25.11.2025.godine za katastarske parcele br.4811/1 i 4811/3 KO Novi Bar;
- List nepokretnosti 4506 – prepis broj: 102-919-38914/2025 od 25.11.2025.godine za katastarsku parcelu br.4811/2 KO Novi Bar;
- Kopija plana za kat. parc. broj 4801/2, 4801/4, 4808/1, 4811/2, 4811/3, 4812/2, 4812/4, 4812/5 i 4808/5, 4811/1 KO Novi Bar, izdata od strane Uprave za nekretnine-Područna jedinica Bar, broj: 917-dj-3223/2025 od 25.11.2025.godine;

- Saglasnost na mjere zaštite od požara na priloženu – revidovanu tehničku dokumentaciju, izdatu od strane Ministarstva unutrašnjih poslova - Direktorat za zaštitu i spašavanje, broj: 13-236/25-UP-24404/6 od 06.03.2026.godine;
- Dokaz o uređivanju obaveze plaćanja naknade za građenje broj: 04-427/25-2460 od 09.03.2026.godine kojim je investitor izmirio naknadu za komunalno opremanje;
- Dokaz o uplaćenim sredstvima naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja (Sl. List Crne Gore br. 56/16) broj: 25-5668/5 od 03.12.2025.godine, kao i 20% Opštini Bar od 04.12.2025.godine;
- Saglasnost na Glavni projekat za izgradnju elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u zgradi, broj: 0403-182/4 od 15.01.2026.godine, izdata od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti broj: ODG006839 od 25.06.2025.godine, izdata od strane „LOVČEN OSIGURANJE“ AD Podgorica za osiguranika „CENTAR ZA PROJEKTOVANJE“ DOO Bar;
- Polisa za osiguranje od odgovornosti broj: POL-00303524 od 27.06.2025.godine, izdata od strane „SAVA OSIGURANJE“ AD Podgorica za osiguranika „ART CONSTRUCTION“ DOO Podgorica.

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 i 92/25), 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 vodosnadbijevanje 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.

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 članova 32 i 34 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 Izgarević Pavićević, državna sekretarka

OBRADILA

Milica Abramović, načelnica

MINISTAR

