



Број: УП I 06-333/26-948/23

Подгорица, 03.09.2026. године

ДОО „BAR GRADNJA“

Булевар револуције 10А
БАР

ДОО „QUANTUM CONSTRUCTION“

Soho City, ламела А, ПП6А
БАР

У прилогу дописа достављамо вам рјешење којим се издаје грађевинска дозвола за грађење стамбено пословног објекта - фаза II, на дијелу урбанистичке парцеле УП 2972, који чини дио катастарске парцеле број 2972 КО Поље, урбанистички блок 6, зона „МН“, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Поље-Заљево“, општина Бар.

САГЛАСНА:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИО:

Бодко Тодоровић, генерални директор

ВЕРИФИКОВАЛА:

Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИЛА:

Наташа Мартиновић, самостална савјетница I

ДОСТАВЉЕНО:

- Инвеститору;
- Директорату за инспекцијски надзор;
- Општини Бар;
- а/а.



ЦРНА ГОРА
 МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА,
 УРБАНИЗМА И ДРЖАВНЕ ИМОВИНЕ
 Број: УП 06-333/26-948/23
 Подгорица, 03.09.2026.године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по захтјеву ДОО „BAR GRADNJA“ из Бара и ДОО „QUANTUM CONSTRUCTION“ из Бара, за издавање грађевинске дозволе за грађење стамбено пословног објекта - фаза II, на дијелу урбанистичке парцеле УП 2972, који чини дио катастарске парцеле број 2972 КО Поље, урбанистички блок 6, зона „МН“, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Поље-Заљево“, општина Бар, на основу чл. 18 и 46 Закона о управном поступку („Сл.лист ЦГ“ бр.56/14, 20/15, 40/16 и 37/17) и чл. 32, Закона о изградњи објекта („Сл. лист ЦГ“ бр. 19/25, 92/25 и 160/25), доноси

Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. ИЗДАЈЕ СЕ ДОО „BAR GRADNJA“ из Бара и ДОО „QUANTUM CONSTRUCTION“ из Бара, грађевинска дозвола за грађење стамбено пословног објекта - фаза II, на дијелу урбанистичке парцеле УП 2972, који чини дио катастарске парцеле број 2972 КО Поље, урбанистички блок 6, зона „МН“, Детаљног урбанистичког плана „Поље-Заљево“, општина Бар.

Спратност објекта По+П+3 (Подрум+приземље+3 спрата).
 Бруто грађевинска површина надземних етажа је 1734,08 м².
 Укупна бруто грађевинска површина објекта је 2121,16 м² м².

Радови на грађењу стамбено пословног објекта – фаза II, на дијелу урбанистичке парцеле УП 2972, који чини дио катастарске парцеле број 2972 КО Поље, урбанистички блок 6, зона „МН“, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Поље-Заљево“, општина Бар, биће изведени у свему према Главном пројекту, који је је урађен од стране одговорног пројектанта који руководи израдом главног пројекта у цјелини Бранка Несторовића м.и.а. и привредних друштава: ДОО „2 ARH“ из Бара, ДОО „ASIA INŽINJERING“ из Бијелог Поља, ДОО „RED FLAME MONTENEGRO“ из Бара, ДОО „ITS ENGINEERING“ Подгорица и ДОО „ELEKTROPRO“ из Улциња.

Ревизија главног пројекта стамбено-пословног објекта – фаза II, на дијелу урбанистичк парцеле УП 2972, који чини дио катастарске парцеле 2972 КО Поље, урбанистички блок 6, зона „МН“, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Поље-Заљево“, општина Бар, је урађена од стране ревизора који руководи ревизијом техничке документације у цјелини Синише Минића д.и.а. и привредних друштава ДОО „ARCH AND SOUL“ из Бијелог Поља,

ДОО „UNIPLAN“ Бијело Поље, ДОО „ABS ПРОЈЕКТ“ из Подгорице и ДОО „LIMING ПРОЈЕКТ“ из Подгорице.

2. Инвеститор је дужан да грађење објекта започне у року од двије године од дана издавања грађевинске дозволе – члан 35 став 8 Закона о изградњи објеката ("Сл. лист ЦГ" бр. 19/25, 92/25 и 160/25).

Ако инвеститор не започне грађење у року из става 8 овог члана, престаје му право грађења објекта по издатој грађевинској дозволи. – члан 35 став 9 Закона о изградњи објеката.

3. Инвеститор је дужан да заврши грађење објекта у року од пет година од дана издавања грађевинске дозволе – члан 43 став 4 Закона о изградњи објеката.

Ако инвеститор не заврши грађење објекта у року из става 4 овог члана, дужан је да до завршетка грађења објекта, плаћа годишњу накнаду за сваку започету годину прекорачења рока, на основу предрачунске вриједности објекта из ревидованог главног пројекта на основу којег је издата грађевинска дозвола, као и да континуирано одржава градилиште до прибављања употребне дозволе – члан 43 став 5 Закона о изградњи објеката.

4. Инвеститор је дужан да на мјесту грађења објекта даном пријаве почетка грађења објекта истакне таблу која садржи сљедеће податке: број и датум издавања грађевинске дозволе, податке о инвеститору, пројектанту, ревиденту, привредном друштву, правном лицу односно предузетнику које гради објекат (у даљем тексту: извођач радова), привредном друштву, правном лицу односно предузетнику које обавља стручни надзор (у даљем тексту: стручни надзор), водећем пројектанту односно одговорном пројектанту који руководи израдом главног пројекта у цјелини, водећем ревизору односно одговорном ревизору који руководи ревизијом главног пројекта у цјелини, одговорном пројектанту који руководи грађењем и надзорном инжењеру који руководи стручним надзором, 3Д визуелизацију објекта, односно приказ трасе инфраструктуре и друге податке од значаја за грађење објекта – члан 37 Закона о изградњи објеката.

О б р а з л о ж е њ е

ДОО „BAR GRADNJA“ из Бара и ДОО „QUANTUM CONSTRUCTION“ из Бара, су се обратили овом министарству захтјевом број: УПІ 06-333/26-948/1 од 18.05.2026.године, као и допунама захтјева број: УПІ 06-333/26-948/3 од 08.06.2026.године и УПІ 06-333/26-948/20 од 28.07.2026.године, за издавање грађевинске дозволе за грађење стамбено пословног објекта - фаза II, на дијелу урбанистичке парцеле УП 2972, који чини дио катастарске парцеле број 2972 КО Поље, урбанистички блок 6, зона „МН“, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Поље-Заљево“, општина Бар.

Разматрајући списе предмета, утврђено је да је достављена и прибављена следећа документација:

- Урбанистичко-технички услови за израду техничке документације за изградњу објекта на површинама за мјешовиту намјену, на урбанистичкој парцели 2972 у урбанистичком блоку 6, коју чини већи дио катастарске парцеле 2972 КО Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Поље-Заљево“, општина Бар, издати од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, број:06-333/24-8427/6 од 27.09.2024.године;
- Идејно рјешење за изградњу стамбено-пословног објекта (По+Пр+3), на урбанистичкој парцели блок 6, зона „МН“, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Поље-Заљево“, кп 2972/1, КО Поље, општина Бар, урађено од стране ДОО „2 ARH“ из Бара, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.02.2025.године у 13:02:06+01'00';
- Рјешење Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине Директората главног државног архитекте, број: 05-332/25-2447/2 од 20.03.2025.године, којим је дата сагласност на идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране је ДОО „2 ARH“ из Бара, овјерено електронским потписом пројектанта дана 17.02.2025.године у 13:02:06+01'00', за изградњу стамбено пословног објекта објекта, на локацији коју чини УП 2972 коју чини кат парцела бр.2972/1 КО Поље, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Поље-Заљево“, општина Бар;
- Главни пројекат стамбено пословног објекта – фаза II на дијелу урбанистичке парцеле УП 2972, који чини дио катастарске парцеле број 2972 КО Поље, урбанистички блок 6, зона „МН“, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Поље-Заљево“, општина Бар, биће изведени у свему према Главном пројекту, урађен од стране одговорног пројектанта који руководи израдом главног пројекта у цјелини арх. Бранка Несторовића м.и.арх. и привредних друштава: ДОО „2 ARH“ из Бара, ДОО „ASIA INŽINJERING“ из Бијелог Поља, ДОО „RED FLAME MONTENEGRO“ из Бара, ДОО „ITS ENGINEERING“ Подгорица и ДОО „ELEKTROPRO“ из Улциња, потписан електронским потписом пројектанта;
- Извјештај о ревизији главног пројекта стамбено-пословног објекта – фаза II, на дијелу урбанистичке парцеле УП 2972, који чини дио катастарске парцеле 2972/1 КО Поље, урбанистички блок 6, зона „МН“, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Поље-Заљево“, општина Бар, урађена од стране ревизора који руководи ревизијом техничке документације у цјелини Симише Минића д.и.а. и привредних друштава ДОО „ARCH AND SOUL“ из Бијелог Поља, ДОО „UNIPLAN“ Бијело Поље, ДОО „ABS PROJEKT“ из Подгорице и ДОО „LIMING PROJEKT“ из Подгорице, број: Р-56а-06-26 од 08.06.2026.године, потписан електронским потписом ревидента дана 08.06.2026.године у 07:40:40+02'00';
- Лист непокретности 885 - извод, КО Поље, издат од стране Управе за некретнине - ПЈ Бар, број: 102-919-22966/2026 од 03.07.2026.године;

- Копија плана број: 917-дј-2686/2026 од 03.07.2026.године, за кат.парцелу број: 2972 КО Поље, издата од стране Управе за некретнине ПЈ Бар;
- Сагласност број:3625 од 09.07.2026.године, издата од стране ДОО „Водовод и канализација“ Бар, на техничку документацију – пројекат изградње стамбено-пословног објекта Фаза II на урбанистичкој парцели УП 2972, урбанистички блок 6, зона „МН“ у захвату ДУП-а „Поље-Заљево“, катастарска парцела број 2972/1 КО Поље, општина Бар;
- Потврда број: 26-3391/5 од 17.07.2026.године, издата од стране ДОО „Регионални водовод црногорско приморје“, да је инвеститор ДОО „BAR GRADNJA“, платио дио накнаде од 80% из члана 22 Закона о регионалном водоснабдијевању Црногорског приморја („Сл.лист Црне Горе“ бр.56/16), поводом изградње стамбено пословног објекта – Фаза II на катастарској парцели 2972/1 КО Поље, по обрачуна бр.406/26 од 07.07.2026.године;
- Акт Секретаријата за комуналне послове и саобраћај Општине Бар број:УПИ 14-341/26-386/1 од 16.07.2026.године, којим је достављена сагласност на саобраћајни прикључак и ДУП-ом предвиђену саобраћајницу за прикључење, број УПИ: 14-341/25-565/1 од 29.10.2025.године, дата за Фазу I изградње на предметној УП, уз констатацију да није дошло до измјене пројектних рјешења саобраћајних прикључака у односу на Главни пројекат на који је издата саобраћајна сагласност;
- Потврда Секретаријата за имовину и инвестиције Општине Бар, број: 04-427/26-1692 од 08.07.2026.године, да је правно лице ДОО „QUANTUM CONSTRUCTION“ из Бара, уплатило накнаду за грађење за основно комунално опремање грађевинског земљишта, у својству суинвеститора изградње стамбено-пословног објекта (По+Пр+З) Фаза II (ламела Ц), на урбанистичкој парцели УП 2972, урбанистички блок 6, зона „МН“, у захвату ДУП-а „Поље-Заљево“;
- Потврда Секретаријата за финансије Општине Бар, број: 05-сл од 20.07.2026.године, да је ДОО „QUANTUM CONSTRUCTION“, измирио обавезе по основу обрачуна посебне накнаде број 406/26 од 20.07.2026.године, посебне накнаде из чл.22 Закона о регионалном водоснабдијевању Црногорског приморја („Сл.лист ЦГ“, број 56/16);
- Сагласност Агенције за електронске комуникације и поштанску дјелатност број:0403-4303/7 од 06.08.2026.године, дата на главни пројекат за изградњу стамбено пословног објекта -фаза II (Ламела Ц), на локацији УП 2972 КО Поље, УП 2972, урбанистички блок 6, зона „МН“, ДУП „Поље-Заљево“ у Бару;
- Полиса осигурања одговорности ОДГ007647 од 03.02.2026.године, издата од стране АД за осигуране „Lovćen“ Подгорица, за осигураника ДОО „2ARH“ Бар;
- Полиса осигурања одговорности ОДГ008075 од 04.06.2026.године, издата од стране АД за осигуране „Lovćen“ Подгорица, за осигураника ДОО „ARH&SOUL“ Бијело Поље.

Поступајући по захтјеву за издавање предметне грађевинске дозволе на описаној локацији у смислу 34 став 3 Закона о изградњи објекта ("Сл. лист ЦГ" бр. 19/25, 92/25 и 160/25), којим је утврђено да документацију из става 1 тач.4,5 и 6 и става 2 тач.4,5 и 6 овог члана прибавља надлежни орган за издавање грађевинске дозволе, по службеној дужности, ово министарство је актима број:УПІ 06-333/26-948/5 и број:УПІ 06-333/26-948/5 од 29.06.2026.године, од надлежних органа Министарства унутрашњих послова – Директората за заштиту и спашавање и ДОО „Црногорски електродистрибутивни систем", тражило издавање сагласности на главни пројекат.

Како у законом утврђеном року од 15 дана од дана пријема захтјева за достављање тражених доказа, од надлежних органа исти нијесу достављен (извод из пријемне књиге поште од 02.07.2026.године за бр.УПІ 06-333/26-948/5, повратница: бр.УПІ 06-333/26-948/6 од 02.07.2026.године), то су се стекли услови за примјену члана 34 став 5 Закона, односно да се сматра, да су сагласни са ревидованим главним пројектом.

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, размотрило је поднешени захтјев са приложеном документацијом и нашло да је исти основан, а ово из сљедећих разлога:

Чланом 32 став 2 тачка 1 Закона о изградњи објекта ("Сл. лист ЦГ" бр. 19/25, 92/25 и 160/25), прописано је да грађевинску дозволу за државне објекте од општег интереса, зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више као и хотеле односно туристичка насеља са четири или пет звјездица и туристички ризорт, издаје Министарство рјешењем.

Чланом 34 став 1 истог закона, прописано је се грађевинска дозвола издаје на основу: главног пројекта овјереног у складу са овим законом, извјештаја о ревизији главног пројекта, овјереног у складу са овим законом, сагласности главног државног архитекте, односно главног градског архитекте из чл 22.ст.1, 2 и 4 овог закона, доказа о праву својине, односно другом праву на грађевинском земљишту (лист непокретности, уговор о концесији, уговор о закупу, одлука о утврђивању јавног интереса, нотарски овјерена сагласност или изјава воље власника земљишта уписан у „Г" листу листа непокретности и други доказ о праву грађења на земљишту) , или доказа о праву грађења, односно другом праву на објекту ако се ради о реконструкцији објекта; доказ о утврђивању обавезе плаћања накнаде за грађење прописане законом којим се уређује уређење простора и доказа о измирењу обавеза плаћања посебне накнаде за инвестиције прописане законом којим се уређује регионално водоснабдијевање црногорског примораја, сагласности мишљења и других доказа утврђених посебним прописима као и доказа о осигурању од одговорности пројектанта и ревидента главног пројекта.

Ставом 3 истог члана Закона, утврђено је да документацију из става 1 тач.4,5 и 6 и става 2 тач.4,5 и 6 овог члана прибавља надлежни орган за издавање грађевинске дозволе, по службеној дужности, док је ставом 4 истог члана утврђено да за издавање доказа, сагласности и мишљења из става 1 тач.4, 5 и 6 и става 2 тач. 4, 5 и 6 овог члана не плаћа се административна такса.

Ако органи за техничке услове не доставе документацију из става 1 тачка 4 и 6 и става 2 тач.4 и 6 овог члана, у року од 15 дана од дана пријема захтјева за њихово достављање, сматраће се да су сагласни са ревидованим главним пројектом односно главном пројектом-чл.34 став 5 Закона

Рјешавајући по наведеном захтјеву, а на основу увида у списе предмета ово министарство налази да су се у конкретној правној ствари стекли услови за примјену члана 32 и 34 Закона о изградњи објеката („Сл.ЦГ“ бр.19/25, 92/25 и 160/25)

На основу изложеног, одлучено је као у диспозитиву овог рјешења.

ПРАВНА ПОУКА: Ово рјешење је коначно у управном поступку и против њега жалба није допуштена, већ се тужбом може покренути управни спор код Управног суда Црне Горе, у року од 20 дана од дана пријема истог.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



САГЛАСНА:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИО:

Бошко Тодоровић, генерални директор

ВЕРИФИКОВАЛА

Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИЛА:

Наташа Мартиновић, самостална савјетница I