



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 06-333/25-5105/33

Podgorica, 26.11.2025.godine

DOO „BAR GRADNJA“

Bulevar revolucije 10A
BAR

DOO „QUANTUM CONSTRUCTION“

Soho City, lamella A, PP6A
BAR

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za građenje stambeno poslovnog objekta - faza I, na dijelu urbanističke parcele UP 2972, koji čini dio katastarske parcele broj 2972 KO Polje Bar, urbanistički blok 6, zona „MN“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje-Zaljevo“, opština Bar.

MINISTAR

Slaven Radunović



SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, vd generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA:

Nataša Martinović, samostalna savjetnica I

DOSTAVLJENO:

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

CRNA GORA
 MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
 URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
 Broj: UPI 06-333/25-5105/33
 Podgorica, 26.11.2025.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu DOO „BAR GRADNJA“ iz Bara i DOO „QUANTUM CONSTRUCTION“ iz Bara, za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambeno poslovnog objekta - faza I, na dijelu urbanističke parcele UP 2972, koji čini dio katastarske parcele broj 2972 KO Polje Bar, urbanistički blok 6, zona „MN“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje-Zaljevo“, opština Bar, na osnovu čl. 18 i 46 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i čl. 32, Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25 i 92/25), donosi

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE DOO „BAR GRADNJA“ iz Bara i DOO „QUANTUM CONSTRUCTION“ iz Bara, građevinska dozvola za građenje stambeno poslovnog objekta - faza I, na dijelu urbanističke parcele UP 2972, koji čini dio katastarske parcele broj 2972 KO Polje Bar, urbanistički blok 6, zona „MN“, Detaljnog urbanističkog plana „Polje-Zaljevo“, opština Bar.

Spratnost objekta Po+P+3 (Podrum +prizemlje + 3 sprata), BGP nadzemnih etaža – 3957,17 m², BGP podrumске etaže – 2229,52 m², BGP garaža I i II - 276,06 m².

2. Radovi na građenju stambeno poslovnog objekta – faza I, na dijelu urbanističke parcele UP 2972, koji čini dio katastarske parcele broj 2972 KO Polje Bar, urbanistički blok 6, zona „MN“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje-Zaljevo“, opština Bar, biće izvedeni u svemu prema Glavnom projektu, koji je je urađen od strane odgovornog projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini arh. Branka Nestorovića m.i.arh. i privrednih društava: DOO „2 ARH“ iz Bara, DOO „ASIA INŽENJERING“ iz Bijelog Polja, DOO „RED FLAME MONTENEGRO“ iz Bara, DOO „D&S GROUP“ iz Podgorice i DOO „VOIP“ iz Ulcinja.

Revizija glavnog projekta stambeno-poslovnog objekta – faza I, na dijelu urbanističke parcele UP 2972, koji čini dio katastarske parcele 2972 KO Polje Bar, urbanistički blok 6, zona „MN“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje-Zaljevo“, opština Bar, je urađena od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini Fuada Šabovića d.i.a i privrednih društava DOO „ARCH AND SOUL“ iz Bijelog Polja, DOO „ABS PROJEKT“ iz Podgorice i DOO „LIMING PROJEKT“ iz Podgorice.

3. 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.

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.

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.

5. 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

DOO „BAR GRADNJA“ iz Bara i DOO „QUANTUM CONSTRUCTION“ iz Bara, su se obratili ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 10-333/25-5105/1 od 08.09.2025.godine, kao i dopunama zahtjeva broj:UPI 06-333/25-5105/3 od 26.09.2025.godine, broj: UPI 06-333/25-5105/4 od 26.09.2025.godine, broj: UPI 06-333/25-5105/5 od 01.10.2025.godine i broj:UPI 06-333/25-5105/25 od 04.11.2025.godine, za izdavanje građevinske dozvole za građenje stambeno poslovnog objekta - faza I, na dijelu urbanističke parcele UP 2972, koji čini dio katastarske parcele broj 2972 KO Polje Bar, urbanistički blok 6, zona „MN“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje-Zaljevo“, opština Bar.

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

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na površinama za mješovitu namjenu, na urbanističkoj parceli 2972 u urbanističkom bloku 6, koju čini veći dio katastarske parcele 2972 KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje-Zaljevo“, opština Bar, izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj:06-333/24-8427/6 od 27.09.2024.godine;
- Idejno rješenje za izgradnju stambeno-poslovnog objekta (Po+Pr+3), na urbanističkoj parceli blok 6, zona „MN“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje-Zaljevo“, kp 2972/1, KO Polje, opština Bar, urađeno od strane DOO „2 ARH“ iz Bara, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.02.2025.godine u 13:02:06+01'00';
- Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Direktorata glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/25-2447/2 od

20.03.2025.godine, kojim je data saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane je DOO „2 ARH“ iz Bara, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 17.02.2025.godine u 13:02:06+01'00', za izgradnju stambeno poslovnog objekta objekta, na lokaciji koju čini UP 2972 koju čini kat parcela br.2972/1 KO Polje, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje-Zaljevo“, opština Bar;

- Glavni projekat stambeno poslovnog objekta - faza I, na dijelu urbanističke parcele UP 2972, koji čini dio katastarske parcele broj 2972 KO Polje Bar, urbanistički blok 6, zona „MN“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje-Zaljevo“, opština Bar, biće izvedeni u svemu prema Glavnom projektu, urađen od strane odgovornog projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini arh. Branka Nestorovića m.i.arh. i privrednih društava: DOO „2 ARH“ iz Bara, DOO „ASIA INŽENJERING“ iz Bijelog Polja, DOO „RED FLAME MONTENEGRO“ iz Bara, DOO „D&S GROUP“ iz Podgorice i DOO „VOIP“ iz Ulcinja, potpisan elektronskim potpisom projektanta;
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta stambeno-poslovnog objekta – faza I, na dijelu urbanističke parcele UP 2972, koji čini dio katastarske parcele 2972/1 KO Polje Bar, urbanistički blok 6, zona „MN“, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje-Zaljevo“, opština Bar, urađena od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije u cjelini Fuada Šabovića d.i.a i privrednih društava DOO „ARCH AND SOUL“ iz Bijelog Polja, DOO „ABS PROJEKT“ iz Podgorice i DOO „LIMING PROJEKT“ iz Podgorice, broj: R-80-09-25 od 25.09.2025.godine, potpisan elektronskim potpisom revidenta dana 25.09.2025.godine 08:30:59+02'00';
- Elaborat o sigurnosnoj udaljenosti stambenog objekta od nadzemnog 10kv voda broj 478-25-492 od 07.11.2025.godine, urađen od strane ovlaštene organizacije „Elektrocentar Lekić“ doo-Bar;
- List nepokretnosti 885 - izvod, KO Polje, izdat od strane Uprave za nekretnine - PJ Bar, broj: 102-919-33190/2025 od 13.10.2025.godine;
- Kopija plana broj: 917-dj-2497/2025 od 13.10.2025.godine, za kat.parcelu broj: 2972 KO Polje, izdata od strane Uprave za nekretnine PJ Bar;
- Potvrda broj: 25-5041/7 od 17.10.2025.godine, izdata od strane DOO „Regionalni vodovod crnogorsko primorje“, da su investitori DOO „BAR GRADNJA“ i DOO „QUANTUM CONSTRUCTION“, platili dio naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja („Sl.list Crne Gore“ br.56/16), povodom izgradnje stambeno poslovnog objekta (Po+P+III) – Faza I na katastarsoj parceli 2972/1 KO Polje, po obračunu br.422/25 od 13.10.2025.godine;
- Potvrda Sekretarijata za imovinu i investicije Opštine Bar, broj:04-427/25-2176 od 23.10.2025.godine, da su pravna lica u svojstvu investitora DOO „BAR GRADNJA“ iz Bara i DOO „QUANTUM CONSTRUCTION“ iz Bara, uplatili naknadu za građenje za osnovno komunalno opremanje građevinskog zemljišta, radi izgradnje stambeno-poslovnog objekta (Po+Pr+3) Faza I (lamela D i Lamela E), na urbanističkoj parceli UP 2972 , urbanistički blok 6, zona „MN“, u zahvatu DUP-aPolje-Zaljevo“;
- Potvrda Sekretarijata za finansije Opštine Bar, broj:05-sl od 23.10.2025.godine, da su Bar Gradnja i Quantum Construction, izmirili obaveze po osnovu obračuna posebne naknade broj 422/25 od 13.10.2025 godine, posebne naknade iz čl.22 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja („Sl.list CG“, broj 56/16);
- Rješenje Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj Opštine Bar, broj: UPI 14-341/25-565/1 od 29.10.2025.godine, kojim je data saobraćajna saglasnost u postupku izdavanja građevinske dozvole za izgradnju stambeni-poslovnog

- objekta – Faza I, na urbanističkoj parceli broj 2972, urbanistički blok 6, zona „MN“, u zahvatu DUP-a „Polje -Zaljevo“ opština Bar;
- Saglasnost broj:6899/2 od 20.11.2025.godine, izdata od strane DOO „Vodovod i kanalizacija“ Bar, na tehničku dokumentaciju – projekat izgradnje stambeno-poslovnog objekta Faza I, na urbanističkoj parceli UP 2972, urbanistički blok 6, zona „MN“ u zahvatu DUP-a „Polje-Zaljevo“, u Baru;
 - Akt DOO „Crnogorski elektodistributivni sistem“ Podgorica, broj:30-20-04-9617 od 19.11.2025.godine, kojim je dato pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje stambeno-poslovnog objekta (Po+Pr+3)-faza I, planiranog na UP 2972 KO Polje (UP 2972, urbanistički blok 6, zona „MN“, DUP „Polje-Zaljevo“ u Baru;
 - Saglasnost Sekretarijata za imovinu i investicije Opštine Bar, broj:04-427/25-2507 od 26.11.2025.godine;
 - Polisa osiguranja odgovornosti ODG006308 od 03.02.2025.godine, izdata od strane AD za osigurane „Lovćen“ Podgorica, za osiguranika DOO „2ARH“ Bar
 - Polisa osiguranja odgovornosti ODG006635 od 13.05.2025.godine, izdata od strane AD za osigurane „Lovćen“ Podgorica, za osiguranika DOO „ARH&SOUL“ Bijelo Polje.

Postupajući po zahtjevu za izdavanje predmetne građevinske dozvole na opisanoj lokaciji u smislu 34 stav 3 Zakona o izgradnji objekata (“Sl. list CG“ br. 19/25), kojim je utvrđeno 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, ovo ministarstvo je aktima broj:UPI 06-333/25-5105/7 od 06.10.2025.godine i broj:UPI 06-333/25-5105/28 7.11.2025.godine, od nadležnih organa Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje i Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, 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 nijesu dostavljeni (izvod iz prijemne knjige pošte od 09.10.2025.godine za br.UPI 06-333/25-5105/7, povratnica: br.UPI06-333/25-5105/28 od 17.10.2025.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:

Članom 32 stav 2 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata (“Sl. list CG“ br. 19/25), propisano je da građevinsku dozvolu za državne objekte od opšteg interesa, zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više kao i hotele odnosno turistička naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, izdaje Ministarstvo rješenjem.

Članom 34 stav 1 istog zakona, propisano je se građevinska dozvola izdaje na osnovu: glavnog projekta ovjerenog u skladu sa ovim zakonom, izvještaja o reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom, saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz čl 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 upisan u „G“ listu lista nepokretnosti i drugi dokaz o pravu građenja na zemljištu) , ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta; dokaz

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 primoraja, saglasnosti mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima kao 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, dok je stavom 4 istog člana utvrđeno da 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 se administrativna taksa.

Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tačka 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-čl.34 stav 5 Zakona

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 („Sl.CG“ br.19/25)

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

PRAVNA POUKA: Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se tužbom može pokrenuti upravni spor kod Upravnog suda Crne Gore, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

MINISTAR

Slaven Radunović



SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, vd generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

VERIFIKOVALA

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA:

Nataša Martinović, samostalna savjetnica I