



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 06-333/25-5462/28

Podgorica, 12.01.2026. godine

PREDRAG PETROVIĆ

BAR

U prilogu dopisa dostavljamo vam rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za građenje hotela sa 4 zvjezdice na urbanističkoj parceli UP 3 koju čine katastarske parcele broj: 3447/3, 3452/4, 3452/5, 3452/16, 3455/1 i 3456/1 KO Novi Bar, zona 6, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 54, Ratac - zeleni pojas“, Opština Bar.

MINISTAR

Slaven Radunović

SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

OBRADILA:

Milica Abramović, načelnica

DOSTAVLJENO:

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



Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, rješavajući po zahtjevu Predraga Petrovića iz Bara za izdavanje građevinske dozvole za građenje hotela sa 4 zvjezdice na urbanističkoj parceli UP 3 koju čine katastarske parcele broj: 3447/3, 3452/4, 3452/5, 3452/16, 3455/1 i 3456/1 KO Novi Bar, zona 6, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 54, Ratac - zeleni pojas“, 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 PREDRAGU PETROVIĆU građevinska dozvola za građenje hotela sa 4 zvjezdice sa pratećim sadržajima, na urbanističkoj parceli UP 3 koju čine katastarske parcele broj: 3447/3, 3452/4, 3452/5, 3452/16, 3455/1 i 3456/1 KO Novi Bar, zona 6, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 54, Ratac - zeleni pojas“, Opština Bar.

Hotel je spratnosti 2 Po + Su + P + 1 (dvije podrumске etaže + suteran + prizemlje + sprat).

Površina objekta u osnovi prizemlja je 640,39 m².

Ukupna bruto površina nadzemnih etaža objekta je 1338,92 m².

Ukupna bruto površina podzemnih etaža objekta je 1087,10 m².

Ukupna bruto površina svih etaža objekta je 2426,02 m².

2. Radovi na građenju hotela na urbanističkoj parceli UP 3 koju čine katastarske parcele broj: 3447/3, 3452/4, 3452/5, 3452/16, 3455/1 i 3456/1 KO Novi Bar, zona 6, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 54, Ratac - zeleni pojas“, Opština Bar, biće izvedeni u svemu prema glavnom projektu, koji je urađen od strane vodećeg projektanta Jelene Radonjić, spec,sci.arh. i privrednog društva „FATIMA-ING“ d.o.o. Podgorica.

Revizija glavnog projekta građenja predmetnog objekta, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom glavnog projekta Svetlane Gaković, dipl. inž. arh. i privrednog društva „SPITFAJER“ d.o.o. Podgorica.

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.019/25 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

Predrag Petrović iz Bara obratio se ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-5462/1 od 19.09.2025. godine i dopunama zahtjeva broj: UPI 06-333/25-5462/11 od 06.10.2025. godine, broj: UPI 06-333/25-5462/19 od 03.11.2025. godine, za građenje hotela sa 4 zvjezdice na urbanističkoj parceli UP 3 koju čine katastarske parcele broj: 3447/3, 3452/4, 3452/5, 3452/16, 3455/1 i 3456/1 KO Novi Bar, zona 6, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 54, Ratac - zeleni pojas“, Opština Bar.

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

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju hotela na urbanističkoj parceli UP 3, zona 6, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 54, Ratac - zeleni pojas“ („Sl. list Crne Gore“ br. 83/09) , Opština Bar, broj 06-333/24 -11176/7 od 17.10.2024.godine izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine;
- Glavni projekat hotela sa 4 zvjezdice na urbanističkoj parceli UP 3 koju čine katastarske parcele broj: 3447/3, 3452/4, 3452/5, 3452/16, 3455/1 i 3456/1 KO Novi Bar, zona 6, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 54, Ratac - zeleni pojas“, Opština Bar, koji je urađen od strane vodećeg projektanta Jelene Radonjić, spec,sci.arh. i privrednog društva „FATIMA - ING“ d.o.o. Podgorica, ovjeren elektronskim potpisima projektanta i revidenta septembra 2025.godine i oktobra 2025.godine;
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta za građenje predmetnih objekata, urađena je od strane vodećeg revizora koji je rukovodio revizijom glavnog projekta Svetlane Gaković, dipl. inž. arh. i privrednog društva „SPITFAJER“ d.o.o. Podgorica, broj

- 211/25 od septembra 2025.godine, ovjeren elektronskim potpisom revidenta dana 06.10.2025.godine u 08:29:48 +02 00';
- Rješenje kojim se daje saglasnost podnosiocu zahtjeva Predragu Petroviću iz Bara na dopunjeno idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Oliver ING“ d.o.o. Podgorica, elektronski potpisan potpisom projektanta dana 29.07.2025.godine u 10:00:17+02'00', za izgradnju hotela sa 5 zvjezdica na katastarskim parcelama broj: 3447/3, 3452/4, 3452/5, 3452/16, 3455/1 i 3456/1 KO Novi Bar, zona 6, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 54, Ratac - zeleni pojas“, Opština Bar, izdato od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine – Direktorat glavnog državnog arhitekta, broj: 05-332/25-5011/5 od 31.07.2025. godine;
 - Idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „Oliver ING“ d.o.o. Podgorica, elektronski potpisan potpisom projektanta dana 29.07.2025.godine u 10:00:17+02'00', za izgradnju hotela sa 5 zvjezdica na katastarskim parcelama broj: 3447/3, 3452/4, 3452/5, 3452/16, 3455/1 i 3456/1 KO Novi Bar, zona 6, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 54, Ratac - zeleni pojas“, Opština Bar;
 - Rješenje broj 03-UP I-2251/6 od 30.06.2025.godine kojim se utvrđuje da nije potrebna izrada Elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za realizaciju predmetnog hotela sa pratećim sadržajima, izdato od strane Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-UP I -2251/6 od 30.06.2025.godine;
 - Saobraćajna saglasnost na Glavni projekat za građenje hotela na urbanističkoj parceli UP 3, zona 6, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 54, Ratac - zeleni pojas“, Opština Bar, broj: UP I 14-341/25-555/1 od 21.10.2025.godine izdata od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj, Opština Bar;
 - Mišljenje Ministarstva turizma broj: 01-333/25-1185/2 od 21.10.2025.godine na Glavni projekat hotela sa 4 zvjezdice na urbanističkoj parceli UP 3 koju čine katastarske parcele broj: 3447/3, 3452/4, 3452/5, 3452/16, 3455/1 i 3456/1 KO Novi Bar, zona 6, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 54, Ratac - zeleni pojas“, Opština Bar, kojim se daje saglasnost da je usklađen sa standardima zahtijevane kategorije;
 - Pozitivno mišljenje na Glavni projekat elektroinstalacija jake struje broj: 30-20-04-9001 od 29.10.2025.godine izdato od strane Crnogorskog elektrodistributivnog sistema d.o.o. Podgorica;
 - Akt DOO „VODOVOD I KANALIZACIJA“ Bar, broj 6803 od 12.11.2025.godine, kojim je dostavljena saglasnost na Glavni projekat izgradnje hotela na katastarskim parcelama broj: 3447/3, 3452/4, 3452/5, 3452/16, 3455/1 i 3456/1 KO Novi Bar, zona 6, u zahvatu Državne studije lokacije „Sektor 54, Ratac - zeleni pojas“, Opština Bar;
 - Akt Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost broj: 0403-6650/3 od 19.11.2025. godine, kojim je dostavljena Saglasnost na Glavni projekat za predmetni objekat;
 - Akt Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje, kojim je dostavljena Saglasnost u pogledu zaštite od požara na revidovani glavni projekat objekata hotela sa 4 zvjezdice, spratnosti Po-1 +P(g-1) + Su+Pr+1i ukupne bruto površine $P = 2426,02 \text{ m}^2$;
 - Potvrda broj: 25-5039/5 od 23.12.2025.godine izdata od strane Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje o izmirenim obavezama investitora Petrović Predraga dijela naknade od 80% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogirskog primorja („Sl. list CG“ br. 56/16);

- List nepokretnosti 2270 – izvod izdat od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar, broj: 102-919-42461/2025 od 25.12.2025. godine za katastarske parcele broj 3447/3, 3452/4, 3452/5, 3452/16, 3455/1 i 3456/1 KO Novi Bar;
- Kopija plana izdata od strane Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar, broj 917-dj-2495/2025 od 25.12.2025.godine;
- Rješenje broj: 04-427/25-2178 od 11.11.2025.godine izdato od strane Sekretarijata za imovinu i investicije, Opština Bar, kojim se investitoru Petrović Predragu iz Bara utvrđuje naknada za građenje za osnovno komunalno opremanje građevinskog zemljišta za predmetni objekat;
- Ugovor o naknadi za građenje za osnovno komunalno opremanje građevinskog zemljišta zaključen dana 25.12.2025.godine između Opštine Bar i Petrović Predragu iz Bara, broj: 01-018/25-4570/1 od 24.12.2025.godine;
- Potvrda broj 04-427/25-2178 od 25.12.2025.godine da je Petrović Predragu iz Bara uplatio naknadu utvrđenu članom 2 Ugovora o naknadi za građenje za osnovno komunalno opremanje građevinskog zemljišta zavedenog kod Opštine Bar pod brojem: 01-018/25-4570/1 od 24.12.2025.godine;
- Uplatnica od 22.12.2025.godine Opštini Bar (Budžet S.O. Bar) za naknadu od 20% iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbijevanju Crnogorskog primorja („Sl. list CG“ br. 56/16);
- Polisa za osiguranje od odgovornosti Račun POL -00312978 broj: 7767216 od 20.09.2025.godine izdata od strane „SAVA osiguranje“ AD Podgorica za osiguranika „FATIMA -ING“ d.o.o. Podgorica;
- Polisa osiguranja od odgovornosti broj: 7767841 od 29.04.2025. godine, izdata od strane „Generali osiguranje Montenegro“ AD Podgorica za osiguranika „SPITFAJER“ d.o.o. 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), 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 3000 m² 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 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 Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

OBRADILA:

Milica Abramović, načelnica



MINISTAR

Slaven Radunović