



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine



Број: УПИ 06-333/26-1030/30

Подгорица, 29.07.2026.године

„RECREATOURS“ АД БЕОГРАД

БАР
Чањ бб

У прилогу дописа достављамо вам рјешење којим се издаје грађевинска дозвола за грађење хотела са пет звјездица, на катастарској парцели број: 3536 КО Мишићи, у захвату Просторно урбанистичког плана „Општина Бар“, општина Бар.

МИНИСТАР

Славен Радуновић



САГЛАСНА:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИО:

Бошко Тодоровић, генерални директор

ВЕРИФИКОВАЛА:

Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИЛА:

Бојана Радовић

ДОСТАВЉЕНО:

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

ЦРНА ГОРА
МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА,
УРБАНИЗМА И ДРЖАВНЕ ИМОВИНЕ
Број: УПИ 06-333/26-1030/30
Подгорица, 29.07.2026.године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по захтјеву „RECREATOURS“ АД Београд, за издавање грађевинске дозволе за грађење хотела са пет звјездица, на катастарској парцели број: 3536 КО Мишићи, у захвату Просторно урбанистичког плана „Општина Бар“, општина Бар, на основу члана 32 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 019/25) а у вези чл. 18 и 46 Закона о управном поступку („Сл. лист ЦГ“ бр. 056/14, 020/15, 040/16 и 037/17), доноси

Р Ј Е Ш Е Н Ј Е

1. ИЗДАЈЕ СЕ „RECREATOURS“ АД Београд, грађевинска дозвола за грађење хотела са пет звјездица, на катастарској парцели број: 3536 КО Мишићи, у захвату Просторно урбанистичког плана „Општина Бар“, општина Бар.

Хотел је конципиран као слободностојећи објекат, укупне бруто грађевинске површине у основи приземља 2.945,52 м², укупне бруто грађевинске површине 10.043,92 м² и спратности П+7 (приземље и седам спратова).
Укупна бруто грађевинска површина хотела са магасцином износи 10.937,70 м².

Магацински простор представља функционално и конструктивно засебну ламелу у оквиру хотела и у потпуности је укопан и са свих страна обухваћен тереном. Укупна бруто површина магацина износи 893,78 м².

Прије почетка грађења објекта инвеститор је у обавези да поруши, у складу са Законом о изградњи објеката, 15 постојећих објеката чија је укупна бруто површина 2615, 00 м².

Радови на грађењу објекта – хотела са пет звјездица, на катастарској парцели број: 3536 КО Мишићи, у захвату Просторно урбанистичког плана „Општина Бар“, општина Бар, биће изведени у свему према главном пројекту који је урађен од стране водећег пројектанта Арх. Илије Радуловића, спец.сци. и привредних друштава: „ING INVEST“ ДОО Даниловград.

Ревизија главног пројекта стамбеног објекта – хотела са пет звјездица, на катастарској парцели број: 3536 КО Мишићи, у захвату Просторно урбанистичког плана „Општина Бар“, општина Бар, урађена је од стране водећег ревизора који је руководио ревизијом техничке документације Арх.

Владан Комненић, спец.сци. и привредног друштва „STUDIO PROJEKT“ ДОО Подгорица.

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. 019/25).

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

„RECREATOURS“ АД Београд се обратило овом министарству захтјевом број: УПИ 06-333/26-1030/1 од 20.05.2026.године за издавање грађевинске дозволе за грађење хотела са пет звјездица, на катастарској парцели број: 3536 КО Мишићи, у захвату Просторно урбанистичког плана „Општина Бар“, општина Бар.

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

- Урбанистичко-технички услови за израду техничке документације, у обухвату Просторно урбанистичког плана „Општине Бар“, издати од стране Владе Црне Горе, Закључак број: 11-011/25-2794/2 од 31.07.2025. године у складу са чланом 218а Закона о планирању простора и изградњи објеката („Сл лист ЦГ“, бр.64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 и 4/23);
- Главни пројекат хотела са пет звјездица, на катастарској парцели број: 3536 КО Мишићи, у захвату Просторно урбанистичког плана „Општина Бар“, општина Бар, урађен од стране водећег пројектанта Арх. Илије Радуловића, спец.сци. и привредних друштава: „ING INVEST“ ДОО Даниловград, овјерен електронским потписима пројектанта и ревидента;
- Извјештај о ревизији главног пројекта хотела са пет звјездица, на катастарској парцели број: 3536 КО Мишићи, у захвату Просторно урбанистичког плана „Општина Бар“, општина Бар, урађен од стране водећег ревизора који је руководио ревизијом техничке документације Арх. Владан Комненић, спец.сци. и привредног друштва „STUDIO PROJECT“ ДОО Подгорица, број: 41/26 од 26.02.2026. године, овјерен електронским потписом дана 27.02.2026.године, 10:22:07 +01’00’;
- Рјешење којим се даје сагласност подносиоцу захтјева „RECREATOURS“ АД Београд на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „ING INVEST“ ДОО Даниловград, електронски потписан потписом пројектанта дана 02.12.2025.године у 12:05:09+01’00’, за изградњу хотела са 5 звјездица на катастарској парцели број 3536 КО Мишићи, у захвату Просторно урбанистичког плана општине Бар, издато од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине – Директорат главног државног архитекте, број: 05-332/25-14407/4 од 03.12.2025. године;
- Идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „ING INVEST“ ДОО Даниловград, електронски потписан потписом пројектанта дана 02.12.2025.године у 12:05:09+01’00’, за изградњу хотела са 5 звјездица на катастарској парцели број 3536 КО Мишићи, у захвату Просторно урбанистичког плана општине Бар;
- Идејно рјешење локације урађено од стране „ING INVEST“ ДОО Даниловград, електронски потписан потписом пројектанта дана 31.10.2025.године у 08:36:20+01’00’ и ревидовано од стране ревидента „STUDIO PROJECT“ ДОО Подгорица, електронски потписан потписом ревидента дана 03.11.2025.године у 08:38:35+01’00’;
- Изјава пројектанта и ревидента о усаглашености површина Идејног рјешења и Главног пројекта хотела са 5 звјездица заведена у „ING INVEST“ ДОО Даниловград под бројем 918/26 од 28.07.2026.године и у „STUDIO PROJECT“ ДОО Подгорица под бројем 294/26 од 28.07.2026.године;
- Лист непокретности 3148 – извод за катастарску парцелу број: 3536 КО Мишићи, издат од стране Управе за некретнине – ПЈ Бар, број: 102-919-18628/2026 од 02.06.2026.године;
- Копија плана за катастарску парцелу број: 3536 КО Мишићи, издата од стране Управе за некретнине – ПЈ Бар, број: 917-дј-2125/2025 од 02.06.2026.године;
- Акт Црногорског електродистрибутивног система којим се даје позитивно мишљење на Главни пројекат електроинсталација јаке струје, број: 30-20-04-4183 од 10.06.2026. године;

- Акт Агенције за електронске комуникације и поштанску дјелатност којим се даје сагласност на Пројекат електронске комуникационе инфраструктуре и повезане опшрме, број: 0403-3535/5 од 15.06.2026. године;
- Акт Управе за заштиту културних добара, Сектор за спровођење мјера заштите културних добара, којим се даје сагласност на Главни пројекат, број: УП/И-03-041/25-198/10 од 02.06.2026. године;
- Акт Општине Бар, Секретаријата за комуналне послове и саобраћај, , којим се даје саобраћајна сагласност, број: УПИ 14-341/26-312/1 од 08.06.2026. године;
- Акт ДОО Водовод и канализација Бар, којим се даје сагласност на Пројекат хидротехничке инфраструктуре, број: 2912/2 од 15.06.2026. године;
- Акт Министарства туризма, којим се даје сагласност на Главни пројекат за изградњу хотела са пет звјезда, број: 01-333/26-546/2 од 09.07.2026. године;
- Акт Министарства унутрашњих послова, Директората за заштиту и спашавање, којим се даје сагласност у погледу заштите од пожара и експлозија, број: 13-236/26-УПИ-12627/3 од 20.07.2026. године;
- Акт Регионалног водовода, којим се даје Потврда о измирењу накнаде за изградњу регионалног система водоснабдијевања, број: 26-2721/8 од 09.07.2026. године;
- Акт Општине Бар, Секретаријата за имовину и инвестиције, број 04-427/26-1437 од 10.06.2026. године којим се доставља Рјешење о накнади за грађење за основно комунално опремање грађевинског земљишта, број: 04-427/26-635 од 30.04.2026. године и Уговор о накнади за грађење за основно комунално опремање грађевинског земљишта, број: 01-018/26-1761/1 од 08.06.2026. године, закључен 10.06.2026. године;
- Полиса за осигурање од одговорности број: 6-54933 од 25.03.2026. године, издата од стране „UNIQUA“ АД Подгорица за осигураника „ING INVEST“ ДОО Даниловград;
- Полиса за осигурање од одговорности број: 6-53357 од 22.10.2025. године, издата од стране „UNIQUA“ АД Подгорица за осигураника „STUDIO PROJEKT“ ДОО Подгорица.

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 објеката (“Сл. лист ЦГ” бр. 19/25), 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 звјезда и туристички ризорт, издаје Министарство рјешењем.

Према чл. 5 став 2 Закона, Државним објектима од општег интереса сматрају се: аутопутеви, брзе саобраћајнице, магистрални и регионални путеви; тунели и мостови; аеродроми; луке, лукобрани, као и копнени и поморски гранични прелази; гасоводи протока већег од 300 м³/х; бране и акумулације; жељезничка инфраструктура односно жељезничке пруге и објекти у функцији жељезнице; други инфраструктурни објекти од значаја за Црну Гору; електронска комуникациона

инфраструктура и повезана опрема и/или електронска комуникациона мрежа; објекти намијењени за безбједносне службе; радио-дифузни објекти; међународни и регионални објекти водоснабдијевања; међународни и регионални канализациони системи; дистрибутивни и преносни електроенергетски објекти (надземни и подземни електроводи, расклопна постројења и трафостанице) напонског нивоа 35 кВ и више са уклапањем трафостаница на обје стране трансформације; производни електроенергетски објекти снаге 5 MW и више (хидроелектране, термоелектране, вјетроелектране, соларне електране и др.); жичаре; објекти за образовање, науку, здравство, спорт, социјалну заштиту; објекти непокретне културне баштине; објекти за производњу и/или прераду који запошљавају 50 запослених и више.

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 архитекта, односно главног градског архитекта 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.3 тачка 3 и 4 овог члана не плаћа се такса, накнада, односно други трошкови издавања.

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.

Члан 22 став 1 Закона о изградњи објеката прописује да Главни државни архитекта даје сагласност на: идејно рјешење архитектонског пројекта зграде бруто грађевинске површине 3000м² и више, хотела односно туристичког насеља са четири или пет звјездица и туристичког ризорта, трга, сквера, шеталишта, градског парка и објекта из члана 15 став 2 овог закона, као и на идејно рјешење пројекта архитектуре привременог објекта за који се израђује главни пројекат.

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)

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:

Бојана Радовић