



Број:УП 06-333/25-2691/42

Подгорица, 23.09.2026.године

ДОО „VU2 GROUP“ и Божидар Пелевић

Барских логораша 5А/24  
БАР

У прилогу дописа достављамо вам рјешење којим се издаје грађевинска дозвола за грађење стамбено-пословног објекта – Фаза 2, објекат Б - надземне етаже, на дјелу урбанистичке парцеле „Б2-УП4“ који чине дјелови катастарских парцела 5857/1, 5858/2, 5859/2 и 5860/2 КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“, општина Бар



САГЛАСНА:  
Марија Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИО:  
Бошко 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/06-333/25-2691/42  
Подгорица, 23.09.2026.године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по захтјеву Божицара Пелевића и ДОО „VU2 GROUP“ из Бара, за издавање грађевинске дозволе за грађење стамбено-пословног објекта – Фаза 2, објекат Б - надземне етаже, на дијелу урбанистичке парцеле „Б2-УП4“ који чине дијелови катастарских парцела 5857/1, 5858/2, 5859/2 и 5860/2 КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“ („Сл.лист ЦГ“ општински прописи, бр.39/13), 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 објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 19/25), доноси

## Р Ј Е Ш Е Њ Е

1. ИЗДАЈЕ СЕ ДОО „VU2 GROUP“ Бар и Божицару Пелевићу из Бара, грађевинска дозвола за изградњу стамбено-пословног објекта – Фаза 2, објекат Б – надземне етаже, на дијелу урбанистичке парцеле „Б2-УП4“, који чине дијелови катастарских парцела 5857/1, 5858/2, 5859/2 и 5860/2 КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“, општина Бар.

Спратност објекта је П+5 (приземље +5 спратова),  
Бруто грађевинска површина објекта 2853,98 м<sup>2</sup>

Прије почетка грађења објекта, инвеститор је у обавези да поруши постојеће објекте на предметној локацији, у складу са Елеборатом о уклањању објеката, урађеним од стране ДОО „ARHMARK SOLUTION“ из Подгорице.

Радови на грађењу стамбено-пословног објекта – Фаза 2, објекат Б – надземне етаже, на дијелу урбанистичке парцеле „Б2-УП4“, који чине дијелови катастарских парцела 5857/1, 5858/2, 5859/2 и 5860/2 КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“, општина Бар, биће изведени у свему према Главном пројекту, који је је урађен од стране одговорног пројектанта који руководи израдом главног пројекта у целини арх. Јасмина Ђечевића спец.сци. и привредних друштава: ДОО „ARHMARK SOLUTION“ из Подгорице, ДОО „HIDRO-LEKS“ из Подгорице, ДОО „TEAM PRO“ из Подгорице, ДОО „AXP“ из Подгорице, и ДОО „PAMING“ из Подгорице.

Ревизија главног пројекта стамбено-пословног објекта – ФАЗА 2, објекат Б – надземне етаже, на дијелу урбанистичке парцеле „Б2-УП4“, који чине дијелови катастарских парцела 5857/1, 5858/2, 5859/2 и 5860/2 КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“, општина Бар, је урађена од стране ревизора који руководи ревизијом

техничке документације у цјелини Светлане Гаковић дипл.инж.арх., ДОО „SPITFAJER“ из Подгорице и ДОО „MMK Control“ из Бара.

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).

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, пр/Вредном друштву, правном лицу односно предузетнику које гради објекат (у даљем тексту: извођач радова), пр/Вредном друштву, правном лицу односно предузетнику које обавља стручни надзор (у даљем тексту: стручни надзор), водећем пројектанту односно одговорном пројектанту који руководи изградом 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

Божидар Пелевић и ДОО „VU2 GROUP“ из Бара, су се обратили овом министарству захтјевом број: УП/ 06-333/25-2691/1 од 09.07.2025.године, као и допунама захтјева број: УП/ 06-333/25-2691/3 од 11.09.2025.године, број: УП/ 06-333/25-2691/5 од 30.09.2025.године, број: УП/ 06-333/25-2691/20 од 03.11.2025.године, број: УП/ 06-333/25-2691/23 од 11.11.2025.године, број: УП/ 06-333/25-2691/28 од 13.01.2026.године, број: УП/ 06-333/25-2691/32 од 09.03.2026.године, број: УП/ 06-333/25-2691/37 од 09.06.2026.године и број: УП/ 06-333/25-2691/40 од 10.09.2026.године, за издавање грађевинске дозволе за грађење стамбено-пословног објекта – Фаза 2, објекат Б - надземне етаже, на дјелу урбанистичке парцеле „Б2-УП4“ који чине дјелови катастарских парцела

5857/1, 5858/2, 5859/2 и 5860/2 КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“ („Сл.лист ЦГ“- општински прописи, бр.39/13), општина Бар,

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

- Урбанистичко-технички услови за израду техничке документације за грађење новог објекта на урбанистичким парцелама/локацијама број 4,6 и 7, у захвату ДУП-у „Тополица IV“ („Сл.лист ЦГ“-општински прописи бр.39/13), у зони „Б“, блок 2 („Б2-УП4“, „Б2-УП6“ и „Б2.УП7“), издати од стране Секретаријата за уређење простора Општине Бар, број: 07-014/21-713/4 од 19.12.2022.године;
- Идејно рјешење стамбено пословног објекта - Фаза 2 изградње - објекат Б, на дијелу урбанистичке парцеле „Б2-УП4“ коју чине дјелови катастарских парцела 5857/1, 5858/2, 5859/2 и 5860/2 КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“, општина Бар, урађено од стране ДОО „ARHMARK SOLUTION“ Подгорица, овјерено електронским потписом пројектанта дана 26.02.2025.године у 16:25:34+01'00';
- Рјешење Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине Директората главног државног архитекте, број: 05-332/24-16117/3 од 05.03.2025.године, којим је Божићу Пелевићу и ДОО „VU2 GROUP“ из Бара, дата сагласност на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране ДОО „ARHMARK SOLUTION“ Подгорица, овјерено електронским потписом 26.02.2025.године, 16:25:34+01'00', за изградњу Стамбено-пословног објекта Фаза 2-објекат Б, на дијелу урбанистичке парцеле „Б2-УП4“ коју чине дјелови катастарских парцела 5857/1, 5858/2, 5859/2 и 5860/2 КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“, општина Бар,
- Главни пројекат изградње стамбено-пословног објекта - Фаза 2, објекат Б-надземне етаже, на дијелу УП Б2-УП4, који чине дјелови катастарских парцела 5857/1, 5858/2, 5859/2 и 5860/2 КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“, општина Бар, урађен од стране одговорног пројектанта који руководи израдом главног пројекта у цјелини арх. Јасмина Ћечевића спец.сци. и привредних друштава: ДОО „ARHMARK SOLUTION“ из Подгорице, ДОО „HIDRO-LEKS“ из Подгорице, ДОО „TEAM PRO“ из Подгорице, ДОО „AXP“ из Подгорице и ДОО „PAMING“ из Подгорице, потписан електронским потписом пројектанта и ревидента;
- Извјештај о ревизији главног пројекта стамбено-пословног објекта – Фаза 2, објекат Б – надземне етаже, на дијелу урбанистичке парцеле „Б2-УП4“, који чине дјелови катастарских парцела 5857/1, 5858/2, 5859/2 и 5860/2 КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“, општина Баропштина Бар, урађен од стране ревизора који руководи ревизијом техничке документације у цјелини Светлана Гаковић дипл.инж.арх. и ДОО „SPITFAJER“ из Подгорице, број: Р 142/25 од јуна 2025.године, потписан електронским потписом ревидента дана 30.09.2025.године у 10:52:44+01'00';
- Извјештај о ревизији елабората заштите од пожара број: 1835-2/25 од 28.05.2025.године, урађен од стране ДОО „ММК Control“ из Бара,

потписан електронским потисом ревизора Мирослава Јаредића дана 25.09.2025.године у 15:06:23+02'00';

- Ревидовани Елаборати рушења постојећих објеката на кат.парцелама 5859, 5857 и 5860 КО Нови Бар, урађени од стране ДОО „ARHMARK SOLUTION“ Подгорица, потписан од стране ревидента;
- Изјава пројектанта ДОО „ARHMARK SOLUTION“ Подгорица и ревидента ДОО „SPITFAJER“ Подгорица, заведена у овом министарству под бројем: УП 06-333/26-2691/5 од 30.09.2026.године;
- Лист непокретности 1154 - извод, КО Нови Бар, издат од стране Управе за некретнине - ПЈ Бар, број: 102-919-33474/2025 од 14.10.2025.године;
- Лист непокретности 4911- препис, КО Нови Бар, издат од стране Управе за некретнине - ПЈ Бар, број: 102-919-33477/2025 од 14.10.2025.године;
- Лист непокретности 4912- препис, КО Нови Бар, издат од стране Управе за некретнине - ПЈ Бар, број: 102-919-33476/2025 од 14.10.2025.године;
- Лист непокретности 1525 - препис, КО Нови Бар, издат од стране Управе за некретнине - ПЈ Бар, број: 102-919-33471/2025 од 14.10.2025.године;
- Копија плана број:917-дј-2529/2025 од 14.10.2025.године, КО Нови Бар, издата од стране Управе за некретнине ПЈ Бар;
- Позитивно мишљење на главни пројекат електроинсталација јаке струје стамбено-пословног објекта - Фаза 2, објекат Б, чија је градња планирана на дијелу УП Б2-УП4 (катастарске парцеле бр.5857/1, 5858/2, 5859/2 5860/2 КО Нови Бар), у захвату ДУП-а „Тополица IV“ Општина Бар, број:30-20-04-8590 од 20.10.2025.године, издато од стране ДОО „CEDIS“ Подгорица;
- Сагласност дата од стране Агенције за електронске комуникације и поштанску дјелатност број: 0403-5718/6 од 20.11.2025.године, на главни пројекат стамбено-пословног објекта Фаза 2-изградња објекта Б, на дијелу урбанистичке парцеле Б-2 УП4, коју чине катастарске парцеле бр.5857/1, 5858/2, 5859/2 5860/2 КО Нови Бар, ДУП „Тополица IV“ Општина Бар;
- Потврда број:25-5040/5 од 24.03.2026.године, издата од стране ДОО „Регионални водовод црногорско приморје“, да је инвеститор Божидар Пелевић и ДОО „VU2 GROUP“ Бар, 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 2, објекат Б, а по обрачуна бр.2423/25 од 24.03.2026.године;
- Сагласност број: 3362/1 од 01.07.2025.године, издата од стране ДОО Водовод и канализација“ Бар, дата на техничку документацију изградње стамбено пословног објекта Фаза 2 – објекат Б, на дијелу урбанистичке парцеле Б-2 УП4, коју чине катастарске парцеле бр.5857/1, 5858/2, 5859/2 5860/2 КО Нови Бар, ДУП „Тополица IV“ Општина Бар;
- Потврда број: 04-427/25-2168 од 03.09.2026.године, издата од стране Секретаријата за имовину и инвестиције Општине Бар, да је правно лице у својству инвеститора „VU2 GROUP“ д.о.о. са сједиштем у Бару, уплатио накнаду утврђену чланом 2 Уговора о накнади за комунално опремање грађевинског земљишта, заведеног код општине Бар под бројем: 01-018/26-3225/1 од 21.08.2026.године,
- Потврда Секретаријата за финансије Општине Бар број:05-сл. од 09.09.2026.године, да је ДОО „VU2 GROUP“, измирио обавезе по основу накнаде из чл.22 Закона о регионалном водоснабдијевању Црногорског

приморја („Сл.лист ЦГ“, бр.56/16), по основу обрачуна број: 423/25 од 13.10.2026.године;

- Полиса осигурања одговорности ПОЛ-00282848 од 29.01.2025.године, издата од стране АД „SAVA osiguranje“ Подгорица, за осигураника ДОО „ARHMARK SOLUTION“ Подгорица;
- Полиса осигурања одговорности број: 7767841 од 29.04.2025.године, издата од стране АД за осигурање „Generali osiguranje Montenegro“ Подгорица, за осигураника ДОО „SPITFAJER“ Подгорица;

Поступајући по захтјеву за издавање предметне грађевинске дозволе на описаној локацији у смислу 34 став 3 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 19/25), 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 06-333/25-6291/6 од 03.10.2025.године, од надлежног органа Министарства унутрашњих послова – Директората за заштиту и спасавање, тражило издавање сагласности на главни пројекат.

Како у законом утврђеном року од 15 дана од дана пријема захтјева за достављање тражених доказа, од надлежног органа исти није достављен (извод из пријемне књиге поште од 15.12.2025.године за акт УПІ 06-333/25-6291/6), 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 следећих 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 3000м<sup>2</sup> 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)

На основу изложеног, одлучено је као у диспозитив у 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**

**Славон Радуновић**



**САГЛАСНА:**

Марица Изгревић Павићевић, државна секретарка

**ОДОБРИО:**

Бошко Тодоровић, генерални директор

**ВЕРИФИКОВАЛА:**

Милица Абрамовић, начелница

**ОБРАДИЛА:**

Наташа Мартиновић, самостална савјетница I