



Црна Гора
Министарство просторног планирања, урбанизма
и државне имовине



Број: УПИ 06-333/26-1470/22

Подгорица, 24.09.2026. године

„MANI COMPANY“ ДОО Будва

Будва
Светостефанска бр. 7

У прилогу акта доставља се рјешење број: УПИ 06-333/26-1470/22 од 24.09.2026. године.



САГЛАСНА
Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИО
Бошко Тодоровић, генерални директор

ВЕРИФИКОВАЛА
Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИЛА
Анђела Гвозденовић

ДОСТАВЉЕНО :

- Наслову;
- а/а

ЦРНА ГОРА
МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА,
УРБАНИЗМА И ДРЖАВНЕ ИМОВИНЕ
Број: УПИ 06-333/26-1470/22
Подгорица, 24.09.2026. године

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, рјешавајући по захтјеву „MANI COMPANY“ ДОО Будва, за издавање грађевинске дозволе за грађење стамбено - пословног објекта, АЗ на УП 8, који се састоји од катастарских парцела број од дјелова катастарских парцела број 6308/1, 6309/1, 6309/2, 6310/2 и 6472/2 КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“, Општина Бар, на основу чл. 18, 46 и став 1 и 116 Закона о управном поступку („Сл.лист ЦГ“ бр.056/14, 020/15, 040/16 и 037/17) и чл. 33 и 34 Закона о изградњи објеката („Сл. лист ЦГ“ бр. 19/25 и 92/25), доноси

РЈЕШЕЊЕ

Одбија се захтјев „MANI COMPANY“, за издавање грађевинске дозволе за грађење стамбено - пословног објекта, АЗ на УП 8, који се састоји од дјелова катастарских парцела број 6308/1, 6309/1, 6309/2, 6310/2 и 6472/2 КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“, Општина Бар.

Образложење

„MANI COMPANY“ ДОО, се обратило овом министарству захтјевом број УПИ 06-333/26-1470/1 од 28.07.2026. године за издавање грађевинске дозволе за изградњу стамбено - пословног објекта, АЗ на УП 8, који се састоји од дјелова катастарских парцела број 6308/1, 6309/1, 6309/2, 6310/2 и 6472/2 КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“, Општина Бар.

Увидом у списе предмета, утврђено је да је достављена и прибављена слиједећа документација:

- Урбанистичко - технички услови за израду техничке документације за грађење стамбено - пословног објекта на урбанистичкој локацији коју чине катастарске парцеле број 6308/1, 6309/1, 6309/2, 6310/2 и 6472/2 КО Нови Бар, АЗ на урбанистичкој парцели УП 8, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“, Општина Бар („Сл. лист Црне Горе“, број 39/13), издати од стране Секретаријата за уређење простора, број: 07-352/19-947 од 26.09.2019. године;
- Главни пројекат стамбено - пословног објекта на урбанистичкој парцели УП 8 коју чине катастарске парцеле број 6308/1, 6309/1, 6309/2, 6310/2 и 6472/2 КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“, Општина Бар, урађен од стране овлашћеног инжењера који руководи израдом техничке документације у цјелини дипл. инг. арх. Иване Добрковић, и привредног друштва „BASKETING“ ДОО Бар;
- Извјештај о ревизији главног пројекта стамбено - пословног објекта на урбанистичкој парцели УП 8 коју чине катастарске парцеле број 6308/1, 6309/1, 6309/2, 6310/2 и 6472/2 КО Нови Бар, у захвату Детаљног

- урбанистичког плана „Тополица IV“, Општина Бар, урађен од стране ревизора који руководи ревизијом техничке документације у цјелини дипл. инг. арх. Неџада Мекића и прувредног друштва "Arch and Soul" ДОО из Бијелог Поља, број: Р-36а-04-26 (20.07.2026. године у 13:36:26 +02'00');
- Рјешење којим се даје сагласност „MANI COMPANY“ ДОО Будва, на допуњено идејно рјешење архитектонског пројекта, пројектовано од стране „BASKETING“ ДОО Бар, овјерено електронским потписом пројектанта дана 05.11.2024. године у 10:25.30 +01'00', за грађење стамбено - пословног објекта, АЗ на УП 8, који се састоји од катастарских парцела број од дјелова катастарских парцела број 6308/1, 6309/1, 6309/2, 6310/2 и 6472/2 КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“, Општина Бар („Службени лист Црне Горе - Општински прописи“ - број 39/13), укупне бруто развијене грађевинске површине подземних и надземних етажа 16.779,89 м² од чега укупне бруто површине надземних етажа 11.654,29 м² (планом задато 11.655,00 м²), индекса изграђености 4,19 (планом задато 4,20), површине под објектом 1.156,78 м² (планом задато 1.498,50 м²), индекс заузетости 0,41 (планом задато 0,54), спратности По+П+11 (планом прописано П+11 уз могућност планирања подземних етажа) у погледу усаглашености са смјерницама за обликовање и материјализацију и основним урбанистичким параметрима и другим урбанистичким параметрима, донијето од стране Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине – Директорат главног државног архитекте, број: 05-332/24-8408/6 од 11.11.2024. године;
 - Идејно рјешење архитектонског пројекта за грађење стамбено - пословног објекта, АЗ на УП 8, који се састоји од катастарских парцела број од дјелова катастарских парцела број 6308/1, 6309/1, 6309/2, 6310/2 и 6472/2 КО Нови Бар, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Тополица IV“, Општина Бар, урађен од стране привредног друштва „BASKETING“ ДОО Бар, овјерен електронским потписом водећег пројектанта дипл. инг. арх. Иване Добрковић, дана 05.11.2024. године године у 10:25.30 +01'00';
 - Акт о негативном мишљењу Директората за заштиту и спасавање, број: 13-УПИ-236/26-17444/2 од 11.08.2026. године;
 - Сагласност Секретаријата за комуналне послове и саобраћај - Општина Бар, број: 03/01-4359/2 од 16.04.2026. године;
 - Акт Агенције за заштиту животне средине, број: 03-Д-2381/2 од 14.08.2026. године, којим се сматра да је неопходно спровести спровођење поступка процјене утицаја на животну средину.
 - Сагласност Црногорског електродистрибутивног система - Подгорица, број: 30-20-02-6313 од 01.09.2026. године;
 - Акт о обрачуну посебне накнаде о водоснабдијевању „Регионалног водовода црногорског приморја“ ДОО Будва, број: 26-4026/2 од 06.08.2026. године;
 - Лист непокретности 2532 – извод за катастарску парцелу број: 6308/1 КО Нови Бар издат од стране Управе за некретнине – ПЈ Бар, број: 102-919-28198/2026 од 18.08.2026. године;
 - Лист непокретности 751 – извод за катастарску парцелу број: 6309/1 КО Нови Бар издат од стране Управе за некретнине – ПЈ Бар, број: 102-919-28199/2026 од 18.08.2026. године;

- Лист непокретности 2737 – извод за катастарску парцелу број: 6309/2 КО Нови Бар издат од стране Управе за некретнине – ПЈ Бар, број: 102-919-28201/2026 од 18.08.2026. године;
- Лист непокретности 1640 – извод за катастарску парцелу број: 6310/2 КО Нови Бар издат од стране Управе за некретнине – ПЈ Бар, број: 102-919-28198/2026 од 18.08.2026. године, са забиљежбом у Г-листу непокретности Уговора о продаји УЗЗ бр.1708/2025 од 23.12.2025.године, закључен у корист купца Шкеровић Рајка;
- Лист непокретности 1866 – извод за катастарску парцелу број: 6472/1 КО Нови Бар издат од стране Управе за некретнине – ПЈ Бар, број: 102-919-28202/2026 од 18.08.2026. године;
- Копија плана за катастарске парцеле број 6308/1, 6309/1, 6309/2 и 6310/2 КО Поље издата од стране Управе за некретнине – ПЈ Бар, број: 917-дј-1975/2026 од 19.05.2026. године;
- Полиса за осигурање од одговорности за „BASKETING“ ДОО Бар, издата од стране „SAVA osiguranje“ АД Подгорица, број: ПОЛ 00329434 од 11.02.2026. године;
- Полиса осигурања од одговорности за "Arch and Soul" ДОО Бијело Поље, издата од стране „Lovćen“ АД Подгорица, број: ОДГ006635 од 24.05.2025. године.
- Уговор о заједничкој градњи објекта, УЗЗ број: 2778/2023 од 25.12.2023. године, закључен између Шкеровић Рајка из Бара и „MANI COMPANY“ ДОО из Будве, овјерен код нотара Шкопеља Зорана, у Бару, дана 09.11.2023. године.
- Раскид Уговора о заједничкој градњи објекта, УЗЗ број: 486/2026 од 11.05.2026. године, закључен између Шкеровић Рајка из Бара и „MANI COMPANY“ ДОО из Будве, овјерен код нотара Лекић Сергеја, у Бару, дана 11.05.2026. године.
- Рјешење број: 919-3707/1-026 од 29.07.2026. године, којим се усваја захтјев Шкеровић Рајка из Бара о брисању Забиљежбе нотарског Уговора о заједничкој градњи објекта из „Г“ листа листа непокретности број 2532, КО Нови Бар, са „MANI COMPANY“ ДОО из Будве, издато од стране Управе за некретнине, Општина Бар.

Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине, размотрило је поднијети захтјев именованог инвеститора са приложеном документацијом и нашло да је исти неоснован, а ово из сљедећих разлога:

Чланом 34 став 1 истог закона, прописано је да се грађевинска дозвола, осим за породичну стамбену зграду, издаје на основу сљедеће документације: главног пројекта, овјереног у складу са овим законом; извјештаја о позитивној ревизији главног пројекта, овјереног у складу са овим законом; сагласности главног државног архитекте, односно главног градског архитекте из члана 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 уписана у "Г" листу листа непокретности и други докази о праву на грађење на земљишту), или доказа о праву грађења, односно другом праву на објекту ако се ради о реконструкцији објекта; доказа 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 приморја; сагласности, мишљења и других доказа утврђених посебним прописима 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, а ставом 4 истог члана је утврђено да се 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 административна такса.

Ако органи за техничке услове не доставе документацију из става 1 тач. 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 главним пројектом – члан 34 став 5 Закона.

На основу наведеног, Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине се, поред осталих, обратило и „Регионалном водоводу црногорског приморја“ ДОО Будва, Директорату за заштиту и спасавање и Агенцији за заштиту животне средине, Општина Подгорица захтјевом за издавање сагласности на главни пројекат објекта колективног становања.

Поступајући по наведеном захтјеву:

- „Регионални водовод црногорског приморја“ ДОО Будва је дана 07.08.2026. године доставио обрачун посебне накнаде о водоснабдијевању број: 26-4026/2 од 06.08.2026. године којим указује на обавезе инвеститора плаћања накнаде.

- Директорат за заштиту и спасавање је дана 12.08.2026. године доставио рјешење број: 13-УПИ-236/26-17444/2 од 11.08.2026. године којим је утврђено да је неопходно усагласити све фазе пројектно – техничке документације, посебно у дијелу подземних етажа (обратити пажњу на просторије означене као тампон зоне). Такође, потребно је за ламелу 1 предвидјети стабилни систем за гашење пожара, а све у складу са чл. 88 ст. 1 Закона о заштити и спасавању („Службени лист Црне Горе“, бр. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 и 3/23). Елаборат заштите од пожара је потребно урадити у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. лист СФРЈ“ - бр. 7/84). Овим се указује на пропусте и сматра се да инвеститор треба да предметни пројекат исправи у дијелу указаном како би након исправке истог могао дати тражену сагласност на Главни пројекат.

- Актом Агенције за заштиту животне средине, Општина Подгорица је дана 20.08.2026. године број: 03-Д-2381/2 од 14.08.2026. године, којим се сматра да је неопходно спровести спровођење поступка процјене утицаја на животну средину.

Сходно чл. 14 став 2, чл. 111 став 1 и став 2 и чл. 112 став 1 и 2 Закона о управном поступку, инвеститору је послат позив за изјашњење о резултатима поступака у року од пет дана због наведених аката: „Регионални водовод црногорског приморја“ д.о.о., Општина Будва, број: УПИ 06-333/26-1470/18 од 24.08.2026. године (акт поштом уручен 28.08.2026. године), Директората за заштиту и

спашавање, број: УПИ 06-333/26-1470/17 од 24.08.2026. године (акт поштом уручен 28.08.2026. године) и Агенције за заштиту животне средине, број: УПИ 06-333/26-1470/19 од 24.08.2026. године (акт поштом уручен 28.08.2026. године).

Како се странка није изјаснила о резултатима испитног поступка у одређеном року, Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине је, на основу члан 112 став 3 Закона о управном поступку, донијело рјешење без изјашњења странке.

Такође, дана 03.09.2026. године, овом министарству стигло је обавјештење о раскиду Уговора о заједничкој градњи објекта УЗЗ број: 486/206 од 11.05.2026. године закључен између Шкеровић Рајка из Бара и „MANI COMPANY“ ДОО из Будве у вези издавања грађевинске дозволе за предметни објект, као и рјешење број: 919-3707/1-026 од 29.07.2026. године, којим се усваја захтјев Шкеровић Рајка из Бара о брисању Забиљежбе нотарског Уговора о заједничкој градњи објекта из „Г“ листа листа непокретности број 2532, КО Нови Бар, са „MANI COMPANY“ ДОО из Будве издато од стране Управе за некретнине, Општина Бар.

На основу свега наведеног и одредби члана 18 став 1 и члана 116 Закона о управном поступку („Сл.лист ЦГ“ бр.056/14, 020/15, 040/16 и 037/17), одлучено је као у диспозитиву овог рјешења.

ПРАВНА ПОУКА: Против овог рјешења може се изјавити тужба Управном суду Црне Горе у року од 20 дана од дана његовог пријема.



САГЛАСНА
Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

ОДОБРИО
Бошко Тодоровић, генерални директор

ВЕРИФИКОВАЛА
Милица Абрамовић, начелница

ОБРАДИЛА
Анђела Гвозденовић