



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 06-333/25-3701/32

Podgorica, 22.12.2025.godine

DOO „ADRIA NORD“

Šetalište IV Proleterske ulaz br.2
NIKŠIĆ

U prilogu dopisa dostavljamo rješenje kojim se izdaje građevinska dozvola za građenje objekta – faze II Eko lodge hotel sa 4*- rizort divlje ljepote, na urbanističkoj parceli UP 277, koju čini katastarska parcela br.548/10 KO Motički gaj I, Žabljak, u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Razvršje“, opština Žabljak.

MINISTAR

Slaven Radunović



SAGLASNA:

Marina Izgarević Pavićević

ODOBRIO:

Boško Todorović, vd generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA:

Nataša Martinović, samostalna savjetnica I

Nataša Martinović

DOSTAVLJENO:

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

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.

4. 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 „ADRIA NORD“ Nikšić se obatilo ovom ministarstvu zahtjevom broj: UPI 06-333/25-3701/1 od 12.08.2025.godine, kao i dopunama zahtjeva broj:UPI 06-333/25-3701/3 od 09-09.2025.godine, broj:06-333/25-3701/5 od 17.09.2025.godine, broj:06-333/25-3701/6 od 22.09.2025.godine, broj:06-333/25-3701/24 od 27.10.2025.godine i broj:06-333/25-3701/3 od 11.11.2025.godine, za izdavanje građevinske dozvole za građenje objekta – faze II Eko Lodge hotel sa 4* - rizort divlje lepote, na UP 277, koju čini kat.parcela br.548/10 KO Motički gaj I, Žabljak, u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Razvršje“, opština Žabljak.

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

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 277, koju čini atasarska parcela broj 548/10, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Razvršje“ („Sl.list CG-opštinski propisi“, br.2/19), broj:352/19-04-17 od 26.02.2019.godine, izdati od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak;
- Idejno rješenje objekta – EKO lodge hotel -rizort divlje lepote, na urbanističkoj parceli broj:584/10, opština Žabljak, urađeno od strane „ARCHIFOKUS“ Nikšić, potpisano elektronskim potpisom projektanta 26.03.2019.godine u 12:04:13+01'00';
- Rješenje Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Nikšić, broj:UP/Io broj:20-361-50 od 03.04.2019.godine, kojim se Popadić Igoru iz Nikšića daje saglasnost u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekta na Idejno rješenje izgradnje objekta T-1 Tirističkog naselja, na urbanističkoj parceli UP 277, koju čini katastarska parcela broj 548/10, u zahvatu DUP-a „Razvršje“ Opština Žabljak („Sl.list CG-opštinski propisi“, broj: 2/19);
- Glavni projekat objekta – faze II Eko lodge hotela 4*, na UP 277 koju čini kat.parcela br.548/10 KO Motički gaj I, Žabljak, u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Razvršje“, opština Žabljak, urađen od strane odgovornog projektanta koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini Momčila Zejaka d.i.građ. i privrednih društava: DOO

„URBAN GRADNJA“ Nikšić, DOO „B-RIL INŽENJERING“ Nikšić, DOO „BREZNA MONT“ Nikšić i DOO „PINCEL“ Nikšić, „KLIMAPROJEKT“ Nikšić, DOO „LMING PROJEKT“ Podgorica, DOO „RAINING“ Podgorica, DOO „S&I POJEKT“ Podgorica i DOO „MMK Control“ Bar, potpisan elektronskim potpisom projektanta i revidenta;

- Izvještaj o reviziji glavnog projekta faze II Eko lodge hotela, na UP 277, koju čini kat.parcela br.548/10 KO Motički gaj I, Žabljak, u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana „Razvršje“, opština Žabljak, urađena od strane revizora koji rukovodi revizijom tehničke dokumentacije Zorana Krivokapića dipl.ing.el i privrednih društava DOO „RMA INŽENJERING“ Nikšić i DOO „PAMING“ Podgorica, broj: 32/03-25 od marta 2025.godine, potpisan elektronskim potpisom revidenta dana 03.04.2025.godine u 1:41:09+01'00';
- List nepokretnosti 836-prepis, KO Motički gaj I, izdat od strane Uprave za nekretnine – PJ Žabljak, broj: 114-919-4243/2025 od 14.10.2025.godine;
- Kopija plana broj: 1272 od 14.10.2025.godine, izdata od strane Uprave za nekretnine PJ Žabljak;
- Saglasnost sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, broj:353/20-04-UP1332/6 od 30.1.2020.godine, data na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu projekta „Eko Lodhe hotel, rizort divlje lepote i tipske kuće“ čija je realizacija planirana na kat.parceli broj 548/10 KO Motički gaj I, opština Žabljak;
- Rješenje Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, broj:UP1 04-332/25-224/5 od 30.07.2025.godine, o privremenom oslobađanju od plaćanja naknad za komunalno opremanje građevinskog zemljištaza izgradnju objekta eko-lodge hotel 4*, rizort divlje ljepote – faza 2, na UP 277, u zahvatu DUP-a „Razvršje“ opština Žabljak;
- Saobraćajna saglasnost broj:UP1 04-333/25-613 od 06.10.2025.godine, data od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, na glavni projekat koji je uradilo DOO „URBAN GRADNJA“ Nikšić, za objekat Eko Lodge hotel 4*, rizort divlje ljepote-faza 2, čija je izgradnja predviđena na UP 277 u obuhvatu DUP-a „Razvršje“, kojiu čini kp 458/10 KO Motički gaj;
- Pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje za Eko lodge hotel sa 4*, čija je izgradnja planirana na UP 277, kp 548/10 KO Motički gaj, u zahvatu DUP-a „Razvršje“ opština Žabljak, broj:30-20-07-3369 od 09.10.2025.godine, dato od strane DOO „CEDIS“ Podgorica;
- Saglasnost broj:01-335/25-3044 od 24.10.2025.godine, data od strane DOO „KOMUNALNO I VODOVOD“ Žabljak, na tehničku dokumentaciju -hidrotehničkih instalacija za izgradnju faze II – Eko lodge hotel sa 4*, rizort divlje ljepote, na kat.parc 548/10 KO Motički Gaj, na UP 277 u zahvatu DUP-a „Razvršje“, opština Žabljak;
- Saglasnost Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorata za zaštitu i spašavanje broj:13-236/25-UP1-21654/2 od 20.11.2025.godine, data na mjere zaštite od požara predviđene revidovanom tehničkom dokumentacijom objekta – Eko-lodge hotela 4*, rizort divlje ljepote, na UP 277 koju čini katastarska parcela broj 548/10 KO Motički gaj I, u zahvatu DUPa „Razvršje“ opština Žabljak;
- Saglasnost broj:0403-5492/6 od 26.11.2025.godine, data od strane Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore, na glavni projekat elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u zgradi, objekta Eko lodge hotela, rizort divlje ljepote na UP 277, katastarska parcela broj 584/10 KO Motički gaj I, opština Žabljak;
- Mišljenje Ministarstva turizma broj:01-333/25-1154/4 od 01.12.2025.godine, kojim je data saglasnost na Glavni projekato objekta – faze II hotela 4*, na kp 548/10 KO Motički gaj I, Žabljak, u obuhvatu DUP-a „Razvršje“;

- Polisa osiguranja odgovornosti POL-00319127 od 07.11.2025.godine, izdata od strane AD „Sava osiguranje“ Podgorica, za osiguranika DOO „URBAN GRADNJA“ Nikšić;
- Polisa osiguranja odgovornosti POL-00307033 od 24.07.2025.godine, izdata od strane AD „Sava osiguranje“ Podgorica, za osiguranika DOO „RMA INŽENJERING“ Nikšić.

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.

Članom 153 stav 1 i 2 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 19/25), propisuje da su privredna društva, pravna lica odnosno preduzetnici koji obavljaju djelatnosti uređene ovim zakonom dužna da svoje poslovanje i djelatnost usklade sa odredbama ovog zakona, u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona i da privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, koje je do stupanja na snagu ovog zakona steklo licencu, može vršiti izradu i reviziju tehničke dokumentacije do isteka roka iz stava 1 ovog člana, osim revizije tehničke dokumentacije u čijoj je izradi učestvovalo.

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

ODOBRILO:

Boško Todorović, vd generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

VERIFIKOVALA:

Milica Abramović, načelnica

OBRADILA:

Nataša Martinović, samostalna savjetnica I



Crna Gora
Opština
Žabljak

Trg durmitorskih ratnika
84220 Žabljak
Crna Gora
mzabljak@t-com.me
+382 (0) 52/361-222

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijeno:	06.10.2025			
Org. jed	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UPI	06-333/25	3701	17	

Sekretarijat za uređenje prostora,
zaštitu životne sredine i komunalno
stambene poslove

Broj: UPI 04-332/25-614

U Žabljaku, 03.10.2025.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Podgorica
IV Proleterske brigade broj 19

Predmet: Dostavljanje dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje
Veza: Vaš zahtjev br. UPI 06-333/25-3701/13 od 22.09.2025.godine

Poštovani,

Shodno Vašem zahtjevu, broj i datum gornji, a koji je u ovom Sekretarijatu zaveden pod brojem UP1 04-332/25-614 od 30.09.2025.godine, obavještavamo Vas da je ovaj Sekretarijat donio investitoru "ADRIA NORD" D.O.O. Nikšić Rješenje o privremenom oslobađanju od plaćanja naknade br. UP1 04-332/25-224/5 od 30.07.2025.godine na osnovu koga je D.O.O. „ADRIA NORD“ Nikšić sačinio Založnu izjavu za upis hipoteke ovjerenu kod Notara Ivana Janjuševića, te koja je sprovedena u Upravi za nekretnine PJ Žabljak Rješenjem br. 114-919-937/25 UPI od 11.08.2025.godine i na osnovu koje je upisana Hipoteka II reda na nepokretnostima u Listu nepokretnosti 836 KO Motički Gaj I.

Prilog: Kopija Rješenja o privremenom oslobađanju od plaćanja naknade br. UP1 04-332/25-224/5 od 30.07.2025.godine.



V.D. SEKRETARKA,
Vukica Lalović



Crna Gora
Opština
Žabljak

Trg durmitorskih ratnika
84220 Žabljak
Crna Gora
urbanizamzabljak@t-com.me
+382 (0) 52/361-222

U Žabljaku, 30.07.2025.

Sekretarijat za uređenje prostora,
zaštitu životne sredine i komunalno
stambene poslove
Broj: UP1 04-332/25-224/5

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, rješavajući po zahtjevu revidenta "R.M.A. inženjering" D.O.O. Nikšić u predmetu utvrđivanja naknade o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta za izgradnju objekta eko-lodge hotel 4*, rizort divlje ljepote -faza 2, investitora "ADRIA NORD" D.O.O. Nikšić, na osnovu člana 239 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl.list CG“, br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23) a u vezi člana 70, 71 i 151 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“, br. 19/25), člana 4, 9 i 13 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl.list CG – Opštinski propisi“, br.3/25)) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), **donosi**

RJEŠENJE O PRIVREMENOM OSLOBAĐANJU OD PLAĆANJA NAKNADE

I **UTVRĐUJE SE** investitoru "ADRIA NORD" D.O.O. Podgorica naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju objekta eko-lodge hotel 4*, rizort divlje ljepote -faza 2, na urbanističkoj parceli broj UP 277 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Razvršje“ („Sl. List CG -Opštinski propisi“, br. 2/19), koju čini katastarska parcela broj 548/10 upisana u Listu nepokretnosti 836 KO Motički Gaj I, spratnosti objekta Po+Pr+1+Pk, u **ukupnom iznosu od 68.851,80 €.**

II Visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta utvrđena je na osnovu obračuna koji je sastavni dio ovog rješenja.

III Visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta iz stava 1 privremeno se umanjuje za 100% i iznosi 0,00€ (nula evra i nula centi).

IV Dužan je "ADRIA NORD" D.O.O. Nikšić da u roku od 15 (petnaest) dana od sačinjavanja konačnog Izvještaja stručnog nadzora dostavi ovom Sekretarijatu isti, Rješenje o kategorizaciji ugostiteljskog objekta radi utvrđivanja konačnog umanjenja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (hotele sa najmanje 4*) i Ugovore o kupoprodaji posebnih smještajnih jedinica radi utvrđivanja naknade za komunalno opremanje za smještajne jedinice koje su predmet pojedinačne prodaje.

V Investitor je dužan platiti naknadu u punom iznosu za sve smještajne jedinice koje su predmet pojedinačne prodaje.

VI Investitor je dužan da u skladu sa ovim Rješenjem sačini založnu izjavu kod nadležnog notara na osnovu koje će upisati zabilježbu da je objekat privremeno oslobođen od plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, odnosno da je naknada umanjena, uz navođenje osnova za oslobađanje odnosno umanjenje u skladu sa članom 239 stav 16 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta i da dostavi dokaz ovom organu o upisu hipoteke na predmetnim kat. parcelama u roku od 15 dana od dana prijema ovog Rješenja, u suprotnom ovo Rješenje prestaje da važi.

Obrazloženje

Revident "R.M.A. inženjering" D.O.O. Nikšić podnio je Sekretarijatu za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, dana 28.02.2025.godine zahtjev za obračun naknade za komunalno opremanje zemljišta br. UP1-04-332/24-224 za izgradnju objekta eko-lodge hotel 4*, rizort divlje ljepote -faza 2, na urbanističkoj parceli broj UP 277 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Razvršje“, investitora "ADRIA NORD" D.O.O. Nikšić.

U postupku rješavanja ovaj Sekretarijat je proveo ispitni postupak i izvedeni su sljedeći dokazi:

- **Kopija prepisa Lista nepokretnosti 836 KO Motički Gaj I**, iz kog je utvrđeno da je kat. parcela br. 548/10 KO Motički Gaj I, svojina "ADRIA NORD" D.O.O. Nikšić, u obimu prava 1/1;

- **Revidovani glavni projekat arhitekture koji je odradilo „Urban gradnja“ D.O.O. Nikšić za objekat eko-lodge hotel 4*, rizort divlje ljepote -faza 2, na urbanističkoj parceli broj UP 277 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Razvršje“ koju čini kat.parcela 548/10 KO Motički Gaj I, investitora "ADRIA NORD" D.O.O. Nikšić** iz kog je utvrđeno da je ukupna bruto površina objekta na UP 277 koji se realizuje 1.771,55 m² (od čega je bruto površina podruma koja ne ulazi u obračun 419,86 m²), ukupna neto površina 1.517,40 m² (od čega je neto površina podruma koja ne ulazi u obračun 369,87 m²), od čega je ukupna neto površina koja podliježe obračunu 1.147,52 m² (bez podrumске etaže) te da je projektovana spratnost planiranog objekta Po+Pr+1+Pk;

- **Izjava revidenta "R.M.A. inženjering" D.O.O. Nikšić za privremeno oslobađanje od komunalija br. UP1-04-332/25-224/1 od 07.03.2025.godine** -u kojoj je navedeno da je objekat eko-lodge hotel 4*, rizort divlje ljepote -faza 2, na urbanističkoj parceli broj UP 277 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Razvršje“ koju čini katastarska parcela broj 548/10 KO Motički Gaj I, investitora "ADRIA NORD" D.O.O. shodno članu 239 stav 2 (hotel sa najmanje četiri zvjezdice) Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata investitor oslobođen naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta,

-**Saglasnost Razvojne banke Crne Gore A.D. br. 05-17021-4938-25/1 od 16.07.2025.godine za uspostavljanje hipoteke narednog reda koja je u ovom organu zavedena pod brojem UP1 04-332/25-224/4 od 17.07.2025.godine** – u kojoj je navedeno da je Razvojna banka kao pravni sljedbenik Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore A.D. saglasna da se Opština Žabljak u skladu sa zakonskim propisima upiše kao hipotekarni povjerilac narednog reda na svim nepokretnostima evidentiranim u "A" i "V" listu Lista nepokretnosti 836 KO Motički Gaj I u svojini "Adria nord" D.O.O. Nikšić, te je istaknuto da na svim nepokretnostima evidentiranim u "A" i "V" listu Lista nepokretnosti broj 836 KO Motički Gaj I Razvojna banka Crne Gore A.D. (pravni sljedbenik Investiciono-razvojnog fonda Crne Gore A.D.) ostaje upisana kao hipotekarni povjerilac prvenstvenog reda sa svim pratećim teretima, po osnovu Založne izjave UZZ br. 128/2021 od 12.10.2021.godine radi obezbjeđenja potraživanja po osnovu ugovora o kreditu broj 05-13011-8518-21/1 od 05.10.2021.godine korisnika kredita D.O.O. "ADRIA NORD", matični broj 03374319, te da ova Saglasnost važi 60 dana id dana izdavanja, kada automatski prestaje da važi.

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da investitor plaća naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta do početka primjene propisa iz člana 62 stav 3 i člana 64 stav 6 ovog zakona (član 239 stav 1), Izuzetno od stava 1 ovog člana, investitor ne plaća naknadu za: 2) hotele sa najmanje četiri zvjezdice; (član 239 stav 2 tačka 2); U slučajevima iz stava 2 ovog člana jedinica lokalne samouprave nije

obavezna da obezbijedi komunalno opremanje lokacije (član 239 stav 3); Ukoliko hotel iz stava 2 tačka 2 ovog člana, posluje po kondo odnosno mješovitom modelu poslovanja, investitor je dužan da plati naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, za smještajne jedinice koje su predmet pojedinačne prodaje, i to za neto površinu smještajnih jedinica sa pripadajućim parking prostorom (član 239 stav 4); Za upis smještajnih jedinica iz stava 4 ovog člana u katastar nepokretnosti, pored isprava propisanih zakonom kojim se uređuje katastar nepokretnosti, potrebna je i isprava o uređenju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (član 239 stav 5); Naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta utvrđuje rješenjem nadležni organ lokalne uprave, u roku od 15 dana od dana pokretanja postupka (član 239 stav 10); Na rješenje iz stava 10 ovog člana može se izjaviti žalba Ministarstvu (član 239 stav 11), Za oslobođanje od plaćanja naknade iz stava 2 tač. 1, 2, 5, 6, 7 i 9 ovog člana revident daje izjavu o ispunjenosti uslova za oslobođanje od plaćanja naknade, koju prilaže u sklopu dokumentacije za prijavu građenja (član 239 stav 12), Za hotele iz stava 2 tačka 2 ovog člana, privremeno oslobođanje od plaćanja naknade iz stava 1 ovog člana vrši se na osnovu provjere ispunjenosti uslova zahtijevane kategorizacije koju vrši revident u postupku revizije tehničke dokumentacije (član 239 stav 13), Za hotele iz stava 2 tačka 2 ovog člana, konačno oslobođanje od plaćanja naknade vrši se na osnovu kategorizacije objekta utvrđene u skladu sa zakonom kojim se uređuju uslovi za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti (član 239 stav 14), Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta ne obračunava se za podzemne etaže (član 239 stav 15), U slučajevima iz st. 2, 6, 7 i 13 ovog člana u G listu katastra nepokretnosti unosi se zabilješka da je objekat oslobođen od plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, odnosno da je naknada umanjena, uz navođenje osnova za oslobođanje odnosno umanjenje (član 239 stav 16).

Zakonom o uređenju prostora propisano je da za osnovno komunalno opremanje građevinskog zemljišta investitor plaća naknadu za građenje (član 70 stav 1); ako investitor ostvaruje parvo na umanjenje po više osnova iz stave 6 ovog iz stave 6 ovog člana, primjenjuje se osnov za umanjenje koji je najpovoljniji za investitora (član 70 stav 7); naknada za građenje plaća se po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namijenjenoj za obavljanje djelatnosti na osnovu revidovanog glavnog projekta i izvještaja o reviziji (član 70 stav 10); naknadu za građenje investitor plaća prije početka građenja objekta, osim ako se naknada plaća u ratama (član 71 stav 1); naknada za građenje ne obračunava se za podzemne etaže (član 71 stav 2); naknadu za građenje utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave (član 71 stav 3); **postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona u kojima nije donijeta pravosnažna odluka, okončaću se po zakonu koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka (član 151 stav 1).**

Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta propisano je visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i d okazi za ostvarivanje prava na umanjenje visine naknade (član 1); naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta plaća investitor (član 4 stav 1); naknada se obračunava po m² neto površine objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namijenjenog za obavljanje djelatnosti na osnovu revidovanog glavnog projekta (član 4 stav 2); visina naknade se utvrđuje u zavisnosti od stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, zona, vrsta objekata i učešća investitora u komunalnom opremanju građevinskog zemljišta (član 4 stav 3); Granice zona uturđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, i to: PRVA A ZONA (IA) Obuhvata sledeće ulice: Vuka Karadžića

21. maja, Narodnih heroja, Negoševa, Jovana Cvijica (do rampe), Vojvode Mišića, Dušana Baranina (do stadiona), Jakova Ostojića (do Doma zdravlja), Baja Pivljanina, Božidara Žugića, Svetog Save I Durmitorska (do trafostanice) (član 5 stav 1 alineja 1); iznos naknade po m2 neto površine objekta, odnosno otvorenog prostora na parceli projektovanoj za obavljanje djelatnosti, obračunava se kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi: Zona IA 75,00 (€/m2), zona IB 60,00 (€/m2), zona II 50 (€/m2), zona III 30,00 (€/m2), zona IV 4,00 (€/m2) (član 7 stav 1); Naknadu utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za postove planiranja prostora i izgradnje objekata, u skladu sa Zakonom i ovom odlukom (član 9 stav 1); Postupak utvrđivanja naknade se pokreće podnošenjem zahtjeva za utvrđivanje naknade nadležnom organu (član 9 stav 2); Uz zahtjev iz stava 2 ovog člana investitor dostavlja revidovani idejni, onosno glavni projekat i izjavu revidenta sa podacima potrebnim za obračun naknade, odnosno oslobađanje ili umanjeње nanade, u sklada sa Zakonom i ovom odlukom (član 9 stav 3); Naknada se plaća u cjelokupnom iznosu jednokratno ili u mjesečnim ratama, na posebni račun budžeta Opštine. (član 10 stav 1), Jednokratnim plaćanjem smatra se plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 (petnaest) dana od dana izvršnosti rjesenja i u tom slučaju investitor ima pravo na umanjeње za 15% od obračunate vrijednosti naknade (član 10 stav 2); Ako se vrši rekonstrukcija objekta u smislu dogradnje I nadgradnje objekata, odnosno rušenje objekta, radi izgradnje novog objekta u većim gabaritima, za razliku u površini investitor plaća naknadu u skladu sa ovom odlukom (član 12 stav 1); u slučaju da je površina objekta iz stava 1 ovog člana, koji se ruši, veća od površine objekta koji se gradi, investitor nema parvo na povraćaj razlike vrijednosti naknade (član 12 stav 2); Iznos naknade utvrđen u skladu sa ovom odlukom umanjuje se za objekte kojima investitor rješava stambeno pitanje, za 50 % (član 13 alineja 1); Za umanjeње naknade iz stave 1 ovog člana, dostavlja se izjava revidenta o ispunjenosti uslova za plaćanje naknade u umanjeenom iznosu (član 13 stav 2); ako se za objekte iz člana 239 st. 2 i 15 Zakona ne dostave dokazi iz stave 4, 12, 13 i 14 istog člana, odnosno ako se u postupku provjere ispunjenosti uslova za ostvarivanje prava iz zakona, čl. 239 stav 2 utvrdi da podnosilac zahtjeva ne ispunjava zakonom utvrđene uslove, nadležni organ će po službenoj dužnosti pokrenuti postupak donošenja rješenja o utvrđivanju naknade (član 13 stav 7); provjeru ispunjenosti uslova iz stave 6 i 7 ovog člana, vrši po službenoj dužnosti nadležni organ (član 13 stav 8); Postupci koji do dana stupanja na snagu ove odluke nijesu pravosnažno okončani, okončaće se po odredbama ove odluke (član 16 stav 1); Započetim postupkom iz stava 1 ovog člana smatra se podnošenje zahtjeva nadležnom organu za obračun naknade za komunalno opremanje (član 16 stav 2).

Komunalno opremanje predmetnog zemljišta će se izvršiti u skladu sa Programom uređenja prostora koji donosi Skupština opštine Žabljak, te investitori mogu nakon izgradnje objekta, izvršiti njegovo priključenje na već izgrađenu komunalnu infrastrukturu, s tim što investitor preuzima obavezu da do realizacije programa uređenja prostora za Detaljni urbanistički plan „Razvršje“, obezbijedi korišćenje pristupnog puta do svoje katastarske odnosno urbanističke parcele na način kako je to uređeno prilikom zaključivanja ugovora o kupoprodaji.

U revidovanom glavnom projektu koji je uradilo „Urban gradnja“ D.O.O. Nikšić za objekat eko-lodge hotel 4*, rizort divlje ljepote -faza 2, na urbanističkoj parceli broj UP 277 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Razvršje“, u **tekstualnom dijelu u cjelini „4. Koncept i funkcija“** navedeno je da je hotel projektovan sa sledećim sadržajima: „u podrumskom bloku se nalaze tehničke prostorije i garaža za bicikla i motorne sanke. U prizemlju je restoran sa kuhinjom, teretana. Na prvom spratu i u potkrovlju su apartmani

od kojih je jedan za lica sa posebnim potrebama. Na prvom spratu se nalazi i mali konferencijski blok. Projektovana su dva nezavisna ulaza u prizemlju objekta sa terena (glavni i ekonomski), sa direktnim pristupom sa okolnog trotoara. Uređenje otvorenih površina prilagođeno je namjeni objekta, ambijentu i klimatskim uslovima. Spratna visina podruma je 300 cm, prizemlja 420 cm a ostalih etaža 320 cm.“

U postupku utvrđivanja naknade utvrđeno je da je revidovanim glavnim projektom koji je uradio „Urban gradnja“ D.O.O. Nikšić planirana izgradnja objekta eko-lodge hotel 4*, rizort divlje ljepote -faza 2, i to:

1. Objekat eko-lodge hotel 4*, rizort divlje ljepote -faza 2 na UP 277 u zahvatu DUP-a „Razvršje“, ukupna bruto površina objekta koji se realizuje 1.771,55 m² (od čega je bruto površina podruma koja ne ulazi u obračun 419,86 m²), ukupna neto površina 1.517,40 m² (od čega je neto površina podruma koja ne ulazi u obračun 369,87 m²), te da je projektovana spratnost planiranog objekta Po+P+1+Pk, od čega je neto površina podruma (tehničke prostorije) 369,87 m², neto površina prizemlja 377,43 m², neto površina prvog sprata 391,17 m² i neto površina potkrovlja 378,93 m², te da se predmetni objekat nalazi u IB zoni, za koju je navedenom Odlukom propisana naknada od 60 € po m², dok se za podzemne etaže ne obračunava naknada za komunalno opremanje u skladu sa Zakonom, to se množenjem datih parametara dobija iznos od 68.851,80 € za 1.147,53 m² neto korisne površine (bez neto površine podruma od 369,87 m²).

Ukupan iznos utvrđene naknade za objekat eko-lodge hotel 4*, rizort divlje ljepote -faza 2, ukupne neto korisne površine 1.517,40 m² (od čega je neto korisna površina podruma 369,87 m²) iznosi 68.851,80 €.

Na osnovu člana 239 stav 2 tačka 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 13 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta naknada za predmetni objekat iznosi: 68.851,80 € x 0,00 = 0,00€ (nula evra i nula centi).

Imajući u vidu da se konačno oslobađanje od plaćanja naknade vrši na osnovu kategorizacije objekta utvrđene u skladu sa zakonom kojim se uređuju uslovi za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti (član 239 stav 14 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata) podnosilac zahtjeva je dužan da u roku od 15 (petnaest) dana od sačinjavanja konačnog izvještaja stručnog nadzora ovom Sekretarijatu dostavi isti i Rješenje o kategorizaciji ugostiteljskog objekta radi utvrđivanja konačnog umanjenja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta u skladu sa odredbama člana 239 stav 2 tačka 2 (hotel sa najmanje 4*) i Ugovore o kupoprodaji posebnih smještajnih jedinica radi utvrđivanja naknade za komunalno opremanje za smještajne jedinice koje su predmet pojedinačne prodaje.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja. Žalba se izjavljuje preko ovog organa neposredno ili preporučeno putem pošte, taksirana sa 5 € administrativne takse. Taksa se uplaćuje na uplatni račun Opštine Žabljak br.520-0000005156777-80, s tim što se dokaz o uplati prilaže uz žalbu.

DOSTAVITI: - „ADRIA NORD“ D.O.O. Nikšić, Šetalište IV proleterske, ulaz II,
-Sekretarijatu za finansije i ekonomski razvoj Opštine Žabljak,
-arhivi i
-u spise.



V.D. SEKRETARKA,
Vukica Lalović

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 08. 10. 2025				
Org. jed	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UPI-	06-333	25-3701	11	



CRNA GORA
OPŠTINA ŽABLJAK

Trg rudarskih ratnika 1
84220 Žabljak, Crna Gora
Tel: +382 (0) 52 361 222
www.zabljak.me

**Sekretarijat za uređenje prostora,
zaštitu životne sredine i
komunalno stambene poslove**
Broj: 04-332/25-613
Žabljak, 06.10.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

**PODGORICA
IV Proleterske brigade 19**

PREDMET: Obavještenje

V e z a: Vaš akt broj: UPI-06-333/25-3701/11 od 22.09.2025. godine

Poštovani,

U vezi sa Vašim aktom broj UPI-06-333/25-3701/11 od 22.09.2025. godine, obavještavamo Vas da je Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, po zahtjevu revidenta projektne dokumentacije "R.M.A. inžinjeri" doo Nikšića za potrebe investitora Popadić Igora dao saobraćajnu saglasnost br. 04-332/25-280/1 od 05.03.2025. godine na glavni projekat Eko Lodge hotel 4*, rizort divlje ljepote-faza 2, čija realizacija se planira na kat. parceli broj 548/10 KO Motički Gaj I, opština Žabljak

Istovremeno Vam dostavljamo saobraćajnu saglasnost datu na glavni projekat Eko Lodge hotel 4*, rizort divlje ljepote-faza 2, investitora DOO „ADRIA NORD“ Nikšić, a koji ste nam dostavili u digitalnoj formi uz predmetni zahtjev.

Obradio,
savjetnik I za urbanizam,
Vesko Dedeić



**V.P. SEKRETARKE,
Mukica Lalović**



Crna Gora
Opština Žabljak

Trg durmitorskih ratnika 1
84220 Žabljak, Crna Gora
+382 (0) 52/361-222

urbanizamzb@t-com.me

www.zabljak.me

-Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i
komunalno stambene poslove-
Broj:UP1 04-333/25-613
Žabljak, 06.10.2025.godine

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove opštine Žabljak, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja urbanizma i državne imovine, za potrebe Investitora DOO "ADRIA NORD" Nikšić u predmetu izdavanja saobraćajne saglasnosti na Glavni projekat za objekat EKO LODGE HOTEL 4*, RIZORT DIVLJE LJEPOTE- FAZA 2, na osnovu člana 5 stav 3 Zakona o putevima („Sl.list RCG“, br.42/04, 21/09, 54/09, 40/10, 36/11, 40/11 i 92/17), člana 11 alineja 1 a u vezi sa članom 2 stav 2 Odluke o opštinskom i nekategorisanim putevima („Sl.list CG – opštinski propisi“, br.21/11 i 02/15) , **daje**

SAOBRAĆAJNU SAGLASNOST

Na Glavni projekat koji je uradio URBAN GRADNJA d.o.o. Nikšić, za objekat EKO LODGE HOTEL4*, RIZORT DIVLJE LJEPOTE- FAZA 2, investitora DOO "ADRIA NORD" Nikšić, čija je izgradnja predviđena na urbanističkoj parceli UP 277 u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana Razvršje („Sl.list CG “ br.02/19). koju čini katastarska parcela br.548/10 KO Motički gaj I.

O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvo prostornog planiranja urbanizma i državne imovine obratilo se Sekretarijatu za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove opštine Žabljak, zahtjevom broj UP1 04-332/25-613 od 30.09.2025.godine, radi izdavanja saobraćajne saglasnosti Na Glavni projekat za objekat EKO LODGE HOTEL 4*, RIZORT DIVLJE LJEPOTE- FAZA 2, investitora DOO "ADRIA NORD" Nikšić, koji je uradio URBAN GRADNJA d.o.o. Nikšić, na urbanističkoj parceli UP 277, u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana Razvršje, a koju čini katastarska parcela br. 548/10 KO Motički gaj I.Uz zahtjev je priložen Glavni projekat u elektronskoj formi.

Uvidom u Glavni projekat, utvrđeno je da je pristup sa saobraćajnice definisan u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom Razvršje („Sl.list CG “ br.02/19) - grafički prilog Plan saobraćaja , čime je ispunjen uslov tražen odredbama čl.51 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnje objekata, kojim je propisano da urbanistička parcela mora imati kolski pristup sa javne saobraćajnice ili javnog puta.

Zakonom o putevima propisano je da poslove razvoja, izgradnje, rekonstrukcije, održavanja, zaštite, korišćenja i upravljanja opštinskim putevima obavljaju nadležni organi jedinice lokalne samouprave (član 5 stav3).

Odlukom o opštinskim i nekategorisanim putevima propisano je da je organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja nadležan za izdavanje saglasnosti za priključak prilaznog puta na opštinski put (član 11 alineja 1); opštinski putevi su lokalni putevi , kao i ulice u naseljima (član 2 stav 2).

DOSTAVITI: - Podnosiocu zahtjeva i u spise
Obradio :Vesko Dedeić, Savjetnik I za urbanizam



SECRETARKA,
Vukica Lalović

Primljeno					10. 10. 2025				
Org. jed.		jed. znak		Redni broj		Prilog		Vrijednost	
upr-		06		333/25		3701		19	



Broj: 30-20-07- 3365
Od: 09 - 10 - 2025 godine

Obrazac broj 5

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

"IV Proleterske brigade", br.19, 81000 Podgorica

Na osnovu člana 82 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 063/18, 11/19, 82/20, 86/22) i člana 74 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22), rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 10-10-27996 od 01.10.2025. godine, za izdavanje mišljenja na glavni projekat elektroinstalacija jake struje za Eko lodge hotel sa 4*, čija je izgradnja planirana na urbanističkoj parceli UP 277, na katastarskoj parceli br. 548/10 KO „Motički Gaj I“, u zahvatu DUP-a "Razvršje", Opština Žabljak, investitora „ADRIA NORD“ d.o.o. Nikšić, daje se:

POZITIVNO MIŠLJENJE NA GLAVNI PROJEKAT ELEKTROINSTALACIJA JAKE STRUJE

Rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 10-10-27996 od 01.10.2025. godine, CEDIS izdaje pozitivno mišljenje na glavni projekat elektroinstalacija jake struje za Eko lodge hotel sa 4*, čija je izgradnja planirana na urbanističkoj parceli UP 277, na katastarskoj parceli br. 548/10 KO „Motički Gaj I“, u zahvatu DUP-a "Razvršje", Opština Žabljak, sa planiranom jednovremenom vršnom snagom od 127,74 kVA, investitora „ADRIA NORD“ d.o.o. Nikšić.

Trenutno nema uslova za priključenje predmetnog objekta;

Za predmetni objekat mjesto priključka definiše se kao: NN blok buduće MBTS 10/0,4 kV, 1 (2) x 630 kVA „Usijek-Nova“, na osnovu odluke o utvrđivanju lokacija za izgradnju lokalnih objekata od opšteg interesa br.01-303/23-142, od 24.01.2023 godine- PMO-7 u ulazu predmetnog objekta;

Prije početka građenja investitor je u obavezi da pribavi katastar podzemnih i nadzemnih instalacija, a njihovo eventualno izmještanje, shodno odredbi člana 51 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22) pada na teret investitora.

Ukoliko se predmetni objekat gradi u zoni nadzemnog elektroenergetskog voda (dalekovoda) neophodno je uraditi Elaborat usklađenosti planiranog objekta i dalekovoda u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Službeni list SFRJ" br. 65/88, "Službeni list SRJ" br. 18/92) i odredbi člana 51 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22).

Investitor je u obavezi da se, nakon pribavljanja ove saglasnosti, obrati CEDIS-u zahtjevom za zaključivanje ugovora o izgradnji infrastrukture za priključenje i priključenju na propisanom obrascu.

Napomena: Ovo mišljenje ne oslobađa odgovornosti projektanta i revidenta za sveobuhvatnost tehničkih zahtjeva, propisa, standarda i drugih dokumenata koji su u obavezi da primjenjuju.

Obradio:
El.tehn. za pristup mreži,
Rondović Željko

[Signature]

Crnogorski elektrodistributivni sistem
Sektor za pristup mreži
Šef Službe za pristup mreži Regiona 7,
Radivoje Minić, dipl.el.ing



Dostavljeno:

- Naslovu
- Službi za pristup mreži Regiona 7
- a/a

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

Ul. Ivana Milutinovića br.12 81000 Podgorica

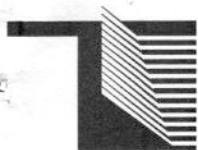
Telefon: +382 20 408 400 Faks: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me

PIB: 03099873 PDV: 30/31-16162-1

Broj žiro računa:

CKB BANKA 510-1714-39 HIPOTEKARNA BANKA 520-22559-07 ERSTE BANKA 540-8573-34 PRVA BANKA 535-15969-90





CRNA GORA

AGENCIJA ZA ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE I POŠTANSKU DJELATNOST

Broj: 0403 – 5492/3

Podgorica, 15. 10. 2025. godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA

URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

-n/r državne sekretarke Marine Izgarević Pavićević-

17. 10. 2025				
Org. jed.	Pos. znak	Redn. broj	Prilog	Vrijednost
UPM	333	25-3701	1	21

PODGORICA

ul. IV Proleterske brigade br. 19

Predmet: Dostavljanje izjašnjenja na Zahtjev za izdavanje saglasnosti na Glavni projekat

Vašim dopisom broj UPI 06-333/25-3701/15 od 25. 09. 2025. godine, koji je kod ove Agencije zaveden pod brojem 0102-5492/1 dana 30. 09. 2025. godine, tražili ste od Agencije shodno članu 34 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 19/25), **saglasnost na Glavni projekat za izgradnju faze II – Eko lodge hotel sa 4*, rizort divlje ljepote, na kat. parceli br. 548/10 K.O. Motički gaj I, Žabljak, UP 277 u obuhvatu DUP-a „Razvršje“, u opštini Žabljak**, koji je dostavljen uz dopis na CD-u. Ministarstvu se zahtjevom za izgradnju predmetnog objekta obratio „ADRIA NORD“ D.O.O., za izdavanje građevinske dozvole.

Nakon izvršenog uvida u Glavni elektrotehnički projekat slaba struja (U daljem tekstu „Projekat“) – dio koji se odnosi na izgradnju elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ukazujemo da:

- Projekat - dio koji se odnosi na izgradnju elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme nije urađen u skladu sa Pravilnikom o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl. list Crne Gore“, br. 41/15). S tim u vezi, kapacitet pristupne kablovske kanalizacije nije projektovan u tekstualnom i grafičkom dijelu, pa je isto potrebno projektovati u skladu sa zahtjevima iz člana 15 predmetnog pravilnika.
- Projekat u tački 1.4. Pregled primijenjenih mjera i standarda ne sadrži Zakon o elektronskim komunikacijama i relevantne propise u skladu sa istim. Shodno navedenom, Agencija predlaže da se u predmetnom dokumentu navede u spisku primijenjenih propisa i sledeći propisi:
 - Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list Crne Gore“, br. 100/24),
 - Zakon o korišćenju fizičke infrastrukture za postavljanje elektronskih komunikacionih mreža velikih brzina („Sl. list Crne Gore“, br. 1/22),
 - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 33/14),
 - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl. list Crne Gore“, br. 41/15),

- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje, pristup i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Službeni list Crne Gore", br. 096/25),
- Pravilnik o načinu i uslovima pristupa, kolokacije i zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Službeni list Crne Gore", br. 107/25) i
- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima („Sl. list Crne Gore”, br. 6/15).

Agencija ovim putem ukazuje na propuste i smatra da investitor treba da predmetni projekat ispravi u dijelu na koji smo ukazali kako bi Agencija nakon ispravke istog mogla dati traženu saglasnost na Glavni elektrotehnički projekat slaba struja – dio koji se odnosi na izgradnju elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme.

S poštovanjem,

 **Direktorica**
Marija Konjević
M. Konjević

Odobrio:

Pavle Mijušković, dipl. inž. el.

Pomoćnik direktorice – rukovodilac Sektora za elektronske mreže i servise

Pavle Mijušković

Obradivači:

Matija Tomčić, m.app.

Menadžer za geografski informacioni sistem

Matija Tomčić

Dubravka Aleksić, dipl.ing.el.

Menadžerka za elektronske komunikacione mreže i infrastrukturu

Dubravka Aleksić

Dostaviti:

- Naslovu preporučeno
- a/a



Crna Gora

Ministarstvo turizma

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade br. 19

81000 Podgorica Crna Gora

tel: +382 20 446 247

www.gov.me/mt

Primljeno: 17.10.2025				
Org. jed.	Jed. kds. znak	Redni broj	Pri. og.	Vrijednost
UPI/06-333/25-3701/22				

Broj: 01-333/25-1154/2

13.10.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Marina Izgarević, državna sekretarka

Ministarstvo turizma, postupajući po zahtjevu broj 01-333/25-1154/1 od 29.09.2025. godine, u predmetu broj: UPI 06-333/25-3701/3 od 09.09.2025. godine kojim je dostavljen zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju faze II – Eko lodge hotel sa 4*, rizort divlje ljepote, na kat. parceli br. 548/10 KO Motički gaj I, Žabljak, UP 277 u obuhvatu DUP-a „Razvršje“, saglasno članu 34 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“, 19/25, 92/25), daje sledeće

MIŠLJENJE

Nakon uvida u projektnu dokumentaciju, konstatujemo da se predmetni ugostiteljski objekat projektuje na dijelu urbanističke parcele UP 277 na kojoj je planirana namjena turizam T1. Kako se u glavnom projektu navodi, predmetni objekat predstavlja drugu fazu realizacije kompleksa, koji je planiran na UP 277. Imajući u vidu da se radi o jednoj urbanističkoj parceli, koja je namijenjena za razvoj turizma, odnosno za izgradnju hotela neophodno je da se dostavi i I faza projekta, kako bi se mogli sagledati da li su ispoštovani minimalno tehnički uslovi i standardi zahtijevane kategorije u kompleksu, a imajući u vidu da je planirana namjena T1. Takođe, potrebno je jasno definisati vrstu ugostiteljskog objekta, koja se na navedenoj parceli planira. Naime, u skladu sa Zakonom o turizmu i ugostiteljstvu, odnosno u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata eco lodge, hotel sa 4 zvjezdice i wild beauty resort predstavljaju tri različite vrste ugostiteljskog objekta, koji zahtijevaju različite minimalno tehničke uslove i standarde koji objekat mora da posjeduje.

Eco lodge je ugostiteljski objekat u kojem se pružaju usluge smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka sa kapacitetom od sedam do pedeset smještajnih jedinica, smješten u zoni nacionalnog parka ili u njegovoj neposrednoj blizini, sa neznatnim štetnim uticajem na prirodnu okolinu i koji je projektovan, dizajniran i konstruisan uz primjenu ekoloških standarda: korišćenje solarne energije, korišćenje sistema za prečišćavanje otpadnih voda, korišćenja obnovljivih izvora energije.

Wild beauty resort je ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka, sa kapacitetom od trideset do dvjestapedeset smještajnih jedinica hotelskog standarda, minimum kategorije 4 zvjezdice, izgrađen na zemljištu lociranom

neposredno izvan granica zaštićenih zona, ili realtivno netaknutih prirodnih lokacija, sa centralnim trgom i objektima za prodaju hrane, pića i suvenira (proizvodi lokalnog stanovništva), nacionalnim restoranima i drugim sadržajima. Osnovni standardi izgradnje uključuju upotrebu alternativnih izvora energije i tehnologija (solarna energija, energija vjetra), korišćenje sistema za prečišćavanje otpadnih voda i korišćenje ekološki prihvatljivih materijala za izgradnju i enterijer.

Hotel je poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajne u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska cjelina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji od više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste.

Imajući u vidu način na koji je projektovan predmetni objekat, konstatujemo da se radi o malom hotelu.

Na situacionom prikazu moraju jasno da budu naznačeni svi ulazi u objekat, posebno ekonomski ulaz, sa jasno prikazanim načinom dopremanja hrane i odvoda otpada.

Recepcija u hotelu kategorije 4 zvjezdice mora biti na reprezentativnom mjestu. Potrebno je repositionirati recepciju na način da se vjetroban ne oslanja na istu i da ne dolazi do bliskog kontakta gostiju koji ulaze u objekat i gostiju koji su na recepcijskom pultu. Uz recepciju potrebno je obezbijediti i prostoriju za čuvanje prtljaga.

U projektu, ukoliko je planirana, potrebno je prikazati i terasu restorana. Takođe, u restoranu mora biti pozicioniran prostor za švedski sto. Javni toalet, s obzirom da je planiran ulaz iz restorana, mora imati vizuelnu barijeru. Sto koji je planiran direktno uz ulaze u toalet je potrebno izmjestiti.

Ukoliko se projektuju toaleti sa tuševima u sklopu teretane, u tom slučaju neophodno je imati i svlačionice za odlaganje stvari, koje su odvojene za muškarce i žene.

Konferencijska sala, ukoliko se projektuje mora imati toalete (muški i ženski) i garderober sa prijemnim pultom.

Takođe, ukazujemo da je neophodno obezbijediti minimum 10% apartmana u odnosu na broj smještajnih jedinica. U predmetnom objektu projektovane su isključivo sobe. Takođe, sva kupatila u sobama moraju imati površinu od minimum 4,5 m².

Imajući u vidu prethodno izloženo, Ministarstvo turizma daje negativno mišljenje. Neophodno je postupiti po navedenim primjedbama u cilju dobijanja saglasnosti o ispunjenosti standarda kategorije.

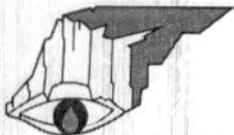
Napomena: Predmetni akt predstavlja mišljenje o ispunjenosti standarda zahtijevane kategorije, a koji su sagledivi na nivou projektne dokumentacije. Konačnu ocjenu na osnovu opštih, obaveznih i kvalitativnih standarda, u zavisnosti od izvedenih radova, opremljenosti i usluge koja će se pružati u objektu daće Komisija za kategorizaciju ugostiteljskih objekata u postupku utvrđivanja kategorije predmetnog objekta, a nakon pribavlja Rješenja o odbrenju za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

S poštovanjem,

DRŽAVNI SEKRETAR

Vuk Žižić





D.O.O. „Komunalno i vodovod“ Žabljak
PIB 02048221, PDV 53/31-00027-8, žr: 510-19629-32 CKB
žr: 535-17897-50 Prva banka, Ul. Narodnih heroja br.3
84220 Žabljak

Broj: 01-335/25-3044

Žabljak, 24.10. 2025. godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Prijeto	28.10.2025
Prilog	
Vrijeme	
list	
up 1-06-333/25-3701/25	

Na osnovu čl.15 st.1 i čl.33. Zakona o komunalnim djelatnostima ("Službeni list Crne Gore", br. 055/16 od 17.08.2016, 074/16 od 01.12.2016, 002/18 od 10.01.2018, 066/19 od 06.12.2019, 140/22 od 16.12.2022, 084/24 od 06.09.2024), i čl. 26 Odluke o javnom vodosnadbijevanju opštine Žabljak („Sl. list CG- opštinski propisi“ br.15/19 od 04.04.2019. godine i 27/24 od 25.04.2024 godine), donosim:

RJEŠENJE **SAGLASNOST NA TEHNIČKU DOKUMENTACIJU**

D.O.O. „ADRIA NORD“ Nikšić, daje se saglasnost na projekat hidrotehničkih instalacija za izgradnju faze II- Eko lodge hotel sa 4*, rizort divlje ljepote, na kat. parceli broj 548/10 KO Motički gaj I, na urbanističkoj parceli UP 277 u obuhvatu Detaljno- urbanističkog plana „Razvršje“, opština Žabljak.

Konstatuje se da je projekat hidrotehničkih instalacija urađen u skladu sa važećim tehničkim propisima i uslovima datim od strane „Komunalno i vodovod“ d.o.o. Žabljak.

Napomena: Vodovod po DUP-u „Razvršje“ je izgrađen i moguće je izvršiti spajanje objekta na pomenuti vodovod.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore Podgorica, obratio se ovom Društvu zahtjevom br. 01-335/25-2787 od 30.09.2025. godine za izdavanje saglasnosti vodovoda i kanalizacije na projekat hidrotehničkih instalacija za izgradnju faze II- Eko lodge hotel sa 4*, rizort divlje ljepote, na kat. parceli broj 548/10 KO Motički gaj I, na urbanističkoj parceli UP 277 u obuhvatu Detaljno- urbanističkog plana „Razvršje“, opština Žabljak.

Zakonom o komunalnim djelatnostima ("Službeni list Crne Gore", br. 055/16 od 17.08.2016, 074/16 od 01.12.2016, 002/18 od 10.01.2018, 066/19 od 06.12.2019, 140/22 od 16.12.2022, 084/24 od 06.09.2024), propisano je između ostalog da komunalna djelatnost je i snadbijevanje vodom (čl.3. Stav 1. Tačka 1. Zakona).

Odlukom o vodosnadbijevanju, tretmanu i odvođenju otpadnih voda na području opštine Žabljak (" Službeni list Crne Gore-opštinski propisi ", br. 15/19 od 04.04.2019, br. 27/24 od 25.04.2024), članom 26 propisano je da prije početka izrade tehničke dokumentacije, na zahtjev organa uprave, odnosno organa lokalne uprave nadležnog za poslove uređenja prostora i izgradnje objekata, Društvo izdaje uslove za izradu tehničke dokumentacije za dio koji se odnosi na vodosnadbijevanje. Uz zahtjev se dostavljaju osnovni podaci o lokaciji, namjeni i spratnosti objekta. Uslovi iz stava 1 ovog člana naročito sadrže podatke o položaju postojeće vodovodne mreže i njenim kapacitetima, uslovima pod kojima je dozvoljeno priključenje, lokaciju skloništa za vodomjer, tip vodomjera, kao i ostale podatke od značaja za izradu tehničke dokumentacije.

Konstatuje se da je projekat hidrotehničkih instalacija urađen u skladu sa važećim tehničkim propisima.

Na osnovu izloženog riješeno je kao u dispozitivu rješenja.

Cijeneći racionalnost i efikasnost postupka, žalba na ovo rješenje ne odlaže izvršenje istog.

UPUSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Protiv ovog rješenja se može izjaviti žalba Sekretarijatu za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove opštine Žabljak, u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se predaje preko ovog Društva uz dokaz o plaćenju taksi od 4,00 eura.

Obradio: Spasoje Anđelić

S. Anđelić



Izvršni direktor,
Dragan Papić

Dragan Papić

Dostaviti:

- Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore Podgorica ✓
- R.J. "Vodovod i kanalizacija"
- a/a



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	28. 11. 2025			
Org. jed.	Jed. za zrak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UPI 06-333/25		- 3701/28		

Adresa: Jovana Tomaševića bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 481-801
fax: +382 20 481-833

email: vanredne.mup@mup.gov.me
www.mup.gov.me

Broj: 13-236/25-UPJ-21654/2

Podgorica, 20.11.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

IV Proleterske brigade br.19
81000 Podgorica

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu Broj: UPI 06-333/25-3701/8 dana, 22.09.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/25-UPJ-21654/1 dana, 29.09.2025. godine), u prilogu akta Vam dostavljamo **Saglasnost u pogledu zaštite od požara i eksplozija** na revidiranu tehničku dokumentaciju: Elaborat zaštite od požara sa mašinskim projektom Stabilne automatske instalacije za gašenje požara raspršenom vodom - Sprinkler instalacija (za kompletan objekat) za izgradnju objekta (II faze), na urbanističkoj parceli UP 277, koju čini katastarska parcela br. 548/10 K.O. Motički gaj I, u zahvatu DUP-a "Razvršje", opština Žabljak, u svemu prema izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima br. 352/19-04-17 dana, 26.02.2019. godine, od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove opštine Žabljak i date Saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta br. 20-361-50 dana, 03.04.2019. godine, od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Nikšić., Investitor: "ADRIA NORD" d.o.o. Nikšić., **Broj: 13-236/25-UPJ-21654/2 od 20.11.2025. godine.**

Potrebno je da Direktoratu za zaštitu i spašavanje - Direkciji za promet i prevoz opasnih materija i kontrolu planske i tehničke dokumentacije dostavite potpisanu dostavnicu kao dokaz o uručenju.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR

Heorobert Mugošević



Broj: 13-236/25-UI-21654/2

Podgorica, 20.11.2025. godine

Ministarstvo unutrašnjih poslova – Direktorat za zaštitu i spašavanje, rješavajući po zahtjevu:

Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine,

Broj: UI 06-333/25-3701/8 dana, 22.09.2025. godine,

(zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/25-UI-21654/1 dana, 29.09.2025. godine)

Investitor: "ADRIA NORD" d.o.o. Nikšić - lokacija (objekta) Žabljak

na osnovu člana 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23), člana 34 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), a nakon uvida u dostavljenu revidovanu – tehničku dokumentaciju:

Elaborat zaštite od požara sa mašinskim projektom Stabilne automatske instalacije za gašenje požara raspršenom vodom - Sprinkler instalacija (za kompletan objekat) za izgradnju objekta (II faze), na urbanističkoj parceli UP 277, koju čini katastarska parcela br. 548/10 K.O. Motički gaj I, u zahvatu DUP-a "Razvršje", Opština Žabljak, u svemu prema izdatim Urbanističko-tehničkim uslovima br. 352/19-04-17 dana, 26.02.2019. godine, od strane Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak i date Saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta br. 20-361-50 dana, 03.04.2019. godine, od strane Službe glavnog gradskog arhitekta Opštine Nikšić,

daje:

SAGLASNOST

Na mjere zaštite od požara predviđene priloženom revidovanom – tehničkom dokumentacijom.

-Projektnom dokumentacijom je obrađena izgradnja Eko - lodge hotela (4*) rizort divlje ljepote, spratnosti: Po+Pr+I+Pk., ukupne bruto površine: P=1.771,55 m².

- Predmetna Saglasnost je izdata na priloženu tehničku dokumentaciju: * Elaborat zaštite od požara izrađen od strane "MMK Control" d.o.o. Bar, elektronski potpisan dana, 27.02.2025. godine (08^h:27^m:31^s) – Miroslav Jaredić., Izvještaj o tehničkoj kontroli – Reviziju tehničke dokumentacije za fazu zaštite od požara sačinio "PAMING" d.o.o. Podgorica, broj: 891-02/25, elektronski potpisan dana, 27.02.2025. godine (11^h:20^m:45^s) – Ivan Čuković,

- U prilogu predmetnog zahtjeva dostavljen: * Mašinski projekat stabilne automatske instalacije za gašenje požara raspršenom vodom – sprinkler instalacija (za kompletan objekat) izrađen od strane "LIMING Projekt" d.o.o. Podgorica, elektronski potpisan dana, 04.03.2025. godine (17^h:03^m:03^s) – Žarko Asanović., Izvještaj o tehničkoj kontroli - Reviziju tehničke dokumentacije - predmetne faze – sačinio "R.M.A. inženjering"d.o.o. Nikšić, elektronski potpisan dana, 05.03.2025. godine (12^h:07^m:38^s) – Slavko Burić,

- Investitor je dužan da obezbijedi stručni nadzor u toku građenja objekta, u skladu sa članom 50 Zakona o izgradnji objekata.

- Prije upotrebe objekta ili dijela objekta obavezno izvršiti tehnički pregled objekta u skladu sa članom 55 Zakona o izgradnji objekata.

- U predmetnom objektu je Zabranjeno skladištiti i držati opasne materije (eksplozivne, zapaljive tečnosti, gasove i druge lako zapaljive materije).

Ovim aktom stavlja se van snage Saglasnost u pogledu mjera zaštite od požara broj: 13-UI-236/25-4984/2 izdata od strane ovog ministarstva dana, 05.03.2025. godine.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

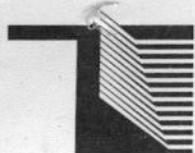
Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR

[Signature]

Primijeno:	02-12-2025			
Org. jed.	Jed. zas. znak	Rečni broj	Prilog	Vrijednost
UPI 06-333/25-3701/29				



CRNA GORA

AGENCIJA ZA ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE I POŠTANSKU DJELATNOST

Broj: 0403 – 5492/7

Podgorica, 26. 11. 2025. godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**

-n/r državne sekretarke Marine Izgarević Pavićević -

PODGORICA

ul. IV Proleterske brigade br. 19

Predmet: Dostavljanje izjašnjenja na Zahtjev za izdavanje saglasnosti na Glavni projekat

Vašim dopisom broj UPI 06-333/25-3701/26 od 19. 11. 2025. godine, koji je kod ove Agencije zaveden pod brojem 0102-5492/4 dana 24. 11. 2025. godine, tražili ste od Agencije shodno članu 34 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 19/25), **saglasnost na Glavni projekat za izgradnju Faze II – Eko Lodge hotel 4*, rizort divlje ljepote, na katastarskoj parceli broj 548/10 K.O. Motički gaj I, Žabljak, UP 277 u obuhvatu DUP-a „Razvršje“, u opštini Žabljak** u postupku izdavanja građevinske dozvole, koji je dostavljen uz dopis na CD-u. Ministarstvu se zahtjevom za izgradnju predmetnog objekta obratio investitor „ADRIA NORD“ D.O.O. NIKŠIĆ za izdavanje građevinske dozvole.

U prilogu ovog dopisa dostavljamo traženi akt kojim Agencija daje saglasnost na Glavni projekat za izgradnju Faze II – Eko Lodge hotel 4*, rizort divlje ljepote, na katastarskoj parceli broj 548/10 K.O. Motički gaj I, Žabljak, UP 277 u obuhvatu DUP-a „Razvršje“, u opštini Žabljak u postupku izdavanja građevinske dozvole investitoru „ADRIA NORD“ D.O.O. NIKŠIĆ.

S poštovanjem,



Direktorica

Marina Konjević

Odobrio:

Pavle Mijušković, dipl. inž. el.

Pomoćnik direktorice – rukovodilac Sektora za elektronske mreže i servise

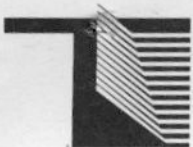
Obradivač:

Matija Tomčić, m.app.

Menadžer za geografski informacioni sistem

Dostaviti:

- Naslovu preporučeno
- a/a



Broj: 0403 – 5492/6

Podgorica, 26. 11. 2025. godine

Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost, na osnovu članova 17, 179 i 191 Zakona o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“, br. 100/24) i člana 34 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25), postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj UPI 06–333/25–3701/26 od 19. 11. 2025. godine za izdavanje saglasnosti na Glavni projekat, koji je kod ove Agencije zaveden pod brojem 0102–5492/4 dana 24. 11. 2025. godine, donijela je

SAGLASNOST NA GLAVNI PROJEKAT

ZA IZGRADNJU ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE MREŽE, ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE I POVEZANE OPREME U ZGRADI

Naziv investitora	ADRIA NORD D.O.O. NIKŠIĆ
Naziv objekta	EKO-LODGE HOTEL, RIZORT DIVLJE LJEPOTE
Naziv projekta	GLAVNI PROJEKAT ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIONIH MREŽA I ELEKTRONSKE KOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE I POVEZANE OPREME
Projekat izradio	PINCEL D.O.O. NIKŠIĆ
Lokacija izgradnje	UP 277, KAT.PARC. 584/10, RAZVRŠJE, OPŠTINA ŽABLJAK

Agencija je izvršila uvid u dostavljeni Glavni projekat elektronskih komunikacionih mreža i elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme za izgradnju Faze II – Eko Lodge hotel 4*, rizort divlje ljepote, na katastarskoj parceli broj 548/10 K.O. Motički gaj I, Žabljak, UP 277 u obuhvatu DUP-a „Razvršje“, u opštini Žabljak, odnosno u Glavni projekat – dio koji se odnosi na izgradnju elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme.

Nakon izvršenog uvida ocijenjeno je da je Glavni projekat – dio koji se odnosi na izgradnju elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme investitora „ADRIA NORD“ D.O.O. NIKŠIĆ, urađen u skladu sa važećim propisima u Crnoj Gori, pa Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost daje saglasnost na ovaj dio projekta.



Direktorica
Marija Konjević

Odobrio:

Pavle Mijušković, dipl. inž. el.

Pomoćnik direktorice – rukovodilac Sektora za elektronske mreže i servise

Pavle Mijušković

Obradivač:

Matija Tomčić, m.app.

Menadžer za geografski informacioni sistem

Matija Tomčić



CRNA GORA
OPŠTINA ŽABLJAK

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Trg durmitorskih ratnika 1

84220 Žabljak, Crna Gora

tel: +382 (0) 52 361 330

www.zabljak.me

**Sekretarijat za uređenje prostora,
zaštitu životne sredine i
komunalno stambene poslove**

Primljeno:	06.10.2025			
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
UPI	06-333/25	-	3701	16

Broj: 04-322/25-612

Žabljak, 02.10.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

**PODGORICA
IV Proleterske brigade 19**

PREDMET: Obavještenje

V e z a: Vaš akt broj: UPI-06-333/25-3701/10 od 22.09.2025. godine

Poštovani,

U vezi sa Vašim aktom broj UPI-06-333/25-3701/10 od 22.09.2025. godine, obavještavamo Vas da je Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak, po zahtjevu Popadić Igora iz Nikšića kao nosioca projekta br. 353/19-04-332 od 09.12.2019. godine za davanje saglasnosti na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za projekat: "Eko Lodge hotel, rizort divlje ljepote i tipske kuće", čija realizacija se planira na kat. parceli broj 548/10 KO Motički Gaj I, opština Žabljak, sproveo postupak i donio rješenje broj 353/20-04-UI-332/6 od 30.01.2020 godine kojim je data saglasnost na Elaborat.

Istovremeno Vas obavještavamo da DOO „ADRIA NORD“ Nikšić nije podnosio ovom Sekretarijatu zahtjev za davanje saglasnosti na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu.

Prilog: rješenje broj 353/20-04-UI-332/6 od 30.01.2020 godine

Obradila,
Samostalna savjetnica I
za stambene poslove i zaštitu životne sredine,
Stanojka Vemić

Stanojka Vemić



V.D. SEKRETARKE,
Vukica Lalović

Vukica Lalović

CRNA GORA
OPŠTINA ŽABLJAK
Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu
životne sredine i komunalno stambene poslove
Broj:353/20-04-UP1-332/6
Žabljak, 30.01.2020.god.

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove, rješavajući po zahtjevu Popadić Igora iz Nikšića za davanje saglasnosti na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za projekat: "Eko Lodge hotel, rizort divlje ljepote i tipske kuće", čija realizacija se planira na kat. parceli broj 548/10 KO Motički Gaj I, opština Žabljak, na osnovu člana 24 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list CG", broj 75/18) i člana 18 Zakona o upravnom postupku („Sl.list CG“, br. 56/14, 24/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

I DAJE SE SAGLASNOST na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za projekat: "Eko Lodge hotel, rizort divlje ljepote i tipske kuće", čija realizacija se planira na kat. parceli broj 548/10 KO Motički Gaj I, opština Žabljak, koji je urađen u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list CG", broj 75/18)

II Nosilac projekta je dužan da u cilju zaštite životne sredine, poslove na izgradnji projekta: "Eko Lodge hotel, rizort divlje ljepote i tipske kuće", realizuje u svemu prema mjerama zaštite životne sredine utvrđenim u Elaboratu procjene uticaja iz tačke 1 ovog rješenja, a koje se odnose na:

- Mjere za sprečavanje, smanjenje ili otklanjanje štetnih uticaja u toku izgradnje, funkcionisanja objekta i u slučaju akcidenta
- Program praćenja uticaja projekta na životnu sredinu (monitoring).

Provjeru sprovođenja mjera vrši ekološki inspektor i sačinjava zapisnik koji dostavlja nadležnom organu.

III Nosilac projekta je dužan da se striktno pridržava Elaboratom propisanih mjera zaštite, posebno prilikom izvođenja radova u toku izgradnje.

IV Nosilac projekta je dužan da u roku od dvije godine od dana davanja ove saglasnosti pribavi dozvolu ili odobrenje za izvođenje projekta ili podnese prijavu početka građenja objekta, u protivnom saglasnost prestaje da važi.

Obrazloženje

Popadić Igor iz Nikšića kao nosilac projekta podnio je ovom Sekretarijatu zahtjev br. 353/19-04-332 od 09.12.2019. godine za davanje saglasnosti na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za projekat: "Eko Lodge hotel, rizort divlje ljepote i tipske kuće", čija realizacija se planira na kat. parceli broj 548/10 KO Motički Gaj I, opština Žabljak (u daljem tekstu: Elaborat procjene uticaja).

Uz zahtjev za davanje saglasnosti nosilac projekta je priložio Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu koji je uradio "Geotechnics Projects & Consulting" d.o.o. iz Podgorice.

Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove je u skladu sa odredbama člana 20 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu omogućio javni uvid u Elaborat procjene uticaja i organizovao javnu raspravu o istom.

Nakon održane javne rasprave, predmetni Elaborat sa izvještajem sa javne rasprave dostavljen je Komisiji za ocjenu Elaborata procjene uticaja (u daljem tekstu: Komisija), koja je obrazovana Rješenjem Sekretarijata za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove opštine Žabljak, br. 353/19-04-UP1-332/2 od 26.12.2019 god.

Razmatrajući dostavljenu dokumentaciju, Komisija je dana 15.01.2020.godine sačinila Izvještaj o ocjeni Elaborata procjene uticaja i konstatovala da je predmetni elaborat procjene uticaja potrebno dopuniti u skladu sa primjedbama i sugestijama u izvještaju Komisije.

Nosilac projekta je nakon izvršene korekcije dostavio Sekretarijatu za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Inovirani elaborat koji je Komisija razmotrila i konstatovala da je isti korigovan u skladu sa primjedbama i sugestijama Komisije, da je urađen u skladu sa sa važećim propisima i standardima za ovu vrstu objekata i da sadrži definisane odgovarajuće mjere za sprečavanje, smanjenje i otklanjanje mogućih štetnih uticaja na životnu sredinu.

Na osnovu analize Inoviranog elaborata procjene uticaja na životnu sredinu za projekat: "Eko Lodge hotel, rizort divlje ljepote i tipske kuće", a uzimajući u obzir prethodno navedeno, Komisija je predložila nadležnom Sekretarijatu da izda saglasnost na predmetni elaborat.

Odredbama člana 24 stav 1 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu propisano je da na osnovu Izvještaja i predloga odluke Komisije za procjenu uticaja, nadležni organ odlučuje o davanju saglasnosti ili odbijanju zahtjeva za davanje saglasnosti na Elaborat.

U skladu sa članom 25 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu, saglasnost na Elaborat prestaje da važi, ako nosilac projekta ne pribavi građevinsku dozvolu ili podnese prijavu početka građenja objekta ili odobrenje ili saglasnost za izvođenje projekta u roku od dvije godine od dana prijema odluke.

Odredbama člana 26 navedenog Zakona propisano je da je nosilac projekta dužan da sprovede mjere utvrđene elaboratom na koji je data saglasnost, te da provjeru sprovođenja mjera vrši ekološki inspektor i sačinjava zapisnik koji dostavlja nadležnom organu.

Imajući u vidu utvrđeno činjenično stanje i citirane odredbe zakona, Sekretarijat za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i komunalno stambene poslove Opštine Žabljak je ocijenio da su ispunjeni zakonom propisani uslovi za davanje saglasnosti na Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu za projekat: "Eko Lodge hotel, rizort divlje ljepote i tipske kuće".

Na osnovu izloženog riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru opštine Žabljak u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se predaje preko ovog organa, taksira sa 5,00 € administrativne takse koja se uplaćuje na žiro račun Opštine Žabljak broj 510-101398-38, s tim što se dokaz o uplati prilaže uz žalbu.

*Obradila,
Stanojka Vemić*

DOSTAVITI:

- Popadić Igoru
- U javnu knjigu o sprovedenim postupcima procjene uticaja
- Republičkoj ekološkoj inspekciji
- u predmet
- arhivi



SEKRETAR,

Sava Zeković



Crna Gora

Ministarstvo turizma, urbanizma i državne imovine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Adresa: IV proletarske brigade br.19
81000 Podgorica Crna Gora

tel: +382 20 446 247

www.gov.me/mt

Primljeno: 05.12.2025				
Org. jed.	Red. broj	Prilog	Vrijednost	
UM 06-333/25-3701/30				

Broj: 01-333/25-1154/4

01.12.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Marina Izgarević, državna sekretarka

Ministarstvo turizma, postupajući po zahtjevu broj 01-333/25-1154/3 od 21.11.2025.godine, u predmetu broj: UPI 06-333/25-3701/3 od 09.09.2025. godine, kojim je dostavljen zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju faze II – hotel sa 4*, na kat. parceli br.548/10 KO Motički gaj I, Žabljak, UP 277 u obuhvatu DUP-a „Razvršje“, investitora DOO „Adria Nord“ Nikšić, saglasno članu 34 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“, 19/25, 92/25), daje sledeće

MIŠLJENJE

Nakon uvida u projektnu dokumentaciju, konstatujemo da je projekat usklađen sa standardima zahtijevane kategorije. S tim u vezi, Ministarstvo turizma daje saglasnost na Glavni projekat objekta - Faze II hotela sa 4*, na kat. parceli br.548/10 KO Motički gaj I, Žabljak, UP 277 u obuhvatu DUP-a „Razvršje“, investitora DOO „Adria Nord“ Nikšić.

Napomena: Predmetni akt predstavlja mišljenje o ispunjenosti standarda zahtijevane kategorije, a koji su sagledivi na nivou projektne dokumentacije. Konačnu ocjenu na osnovu opštih, obaveznih i kvalitativnih standarda, u zavisnosti od izvedenih radova, opremljenosti i usluge koja će se pružati u objektu daće Komisija za kategorizaciju ugostiteljskih objekata u postupku utvrđivanja kategorije predmetnog objekta, a nakon pribavlja Rješenja o odbrenju za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

S poštovanjem,

DRŽAVNI SEKRETAR
Vuk Žižić

