

PREDLOG

Na osnovu člana 70 stav 12 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list CG", broj 19/25), člana 27 stav 1 tačka 5 i člana 38 stav 1 tačka 2 Zakona o lokalnoj samoupravi ("Službeni list CG", br. 2/18, 34/19, 38/20, 50/22, 84/22 i 81/25) i člana 58 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Ulcinj („Službeni list CG – opštinski propisi“, br. 48/19 i 5/24), uz prethodnu saglasnost Vlade broj _____ od _____ 2026. godine, Skupština Opštine Ulcinj, na sjednici održanoj _____ 2026. godine, donijela je

ODLUKU O IZMJENAMA ODLUKE O NAKNADI ZA KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Član 1

U Odluci o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 38/21) član 6 mijenja se i glasi:

“Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata, u skladu sa grafičkim prilogom koji je sastavni dio ovo odluke, i to:

PRVA A. ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Urbanistički projekat "Pristan",
- Urbanistički projekat za lokalitet hotela "Galeb",
- Urbanistički projekat za lokalitet hotela "Mediteran",
- Državna studija lokacije "Stari - Grad Ulcinj" - Sektor 63 - Ulcinj,
- Državna studija lokacije "Dio sektora 66 - modul I" postojeća hotelska grupacija - Velika plaža,
- Državna studija lokacije "Dio sektora 66 - moduli IV i V" - Velika plaža,
- Državna studija lokacije "Dio sektora 66 - moduli II, III i VI" - Velika plaža,
- Eko naselje i rizorti "Ada Bojana" u zahvatu Prostorno urbanističkog plana,
- Turističko naselje Rt "Stari Ulcinj" u zahvatu Prostorno urbanističkog plana,
- Izmjena i dopuna Državne studije lokacije "Rt Đerane - Port Milena" - sektor 65,
- Detaljni urbanistički plan "Pinješ-Borova šuma", i
- Detaljni urbanistički plan Pinješ-hoteli i vile visoke kategorije.

PRVA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Prvi red objekata, odnosno urbanističke parcele sa detaljne razrade planskih dokumenata, uz saobraćajnice: ulica "Ali Riza Ulčinaku", Bulevar "Đerđ Kastrioti Skenderbeg", Bulevar "Sami Frašeri", ulica "Simon Filipaj" (magistralni put od Eko pumpe do ViK-a), ulica "Majka Tereza", bulevar "Teuta", ulica "Turizma", ulica Edith Durham, ulica Kosovska, ulica Radovana Zogovića, ulica Pavla Mijovića, ulica Dinka Franetovića, ulica Mujo Ulčinaku, skadarska ulica od kružnog toka do granice zahvata DUP Kodre 1,
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Pristan",
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj - Grad" lokalitet "Pristan",
- Lokalna studija lokacije "Donji štoj" u Ulcinju,
- Lokalna studija lokacije za turističko naselje visoke kategorije na lokalitetu "Liman II" u Ulcinju,
- Lokalna studija lokacije "Oliva park" na lokalitetu Liman u Ulcinju,
- Detaljni urbanistički plan za lokalitet "Liman 2" u Ulcinju,

- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj-grad" za lokalitet "Liman 1" u Ulcinju,
- Detaljni urbanistički plan za lokalitet "Pinješ 3", i
- Detaljni urbanistički plan "Đerane 2".

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj - Grad" - za lokalitet "Totoši",
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Pinješ 1",
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Pinješ 2",
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Meterizi 1",
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Meterizi 2",
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Meterizi 3",
- Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj - Grad" za lokalitet "Meraja 2",
- Detaljni urbanistički plan "Ulcinjsko polje",
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" u okviru urbanističkih parcela br. 47, 48, 49 i planirane saobraćajnice (bulevara) u Ulcinju,
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinjsko polje" u okviru Zone B podzone 7 i 9 za urbanističke parcele broj 50, 51, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 bulevara od raskrsnice kod JP Vodovod i kanalizacija do novog mosta "Teuta" i u okviru Zone B podzone 3 za urbanističke parcele broj 9, 10, 11 i 12 u Ulcinju,
- Izmjena i dopuna za određene urbanističke i katastarske parcele u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj - Grad" za lokalitet "Pinješ 1" u Ulcinju,
- Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana za lokalitet "Ulcinjsko polje" u okviru urbanističkih parcela br. 8, 8a, 9, 10, 22, 39 i saobraćajnice Nova 8 u Ulcinju,
- Dio DUP-a "Kodre 1" - zahvat između ulica "Majka Tereza" i "Simon Filipaj" (kontakt zona sa DUP-om "Totoši" i DUP-om "Ulcinjsko polje"),
- Lokalna studija lokacije "Gornji štoj",
- Lokalna Studija lokacije "Turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Bašbuljuk",
- DUP "Ulcinj-grad" za lokalitet "Đerane 1",
- DUP "Ulcinj-grad" za lokalitet Đerane 2,
- Vjerski turizam "Donji Štoj" u Ulcinju u zahvatu PUP-a,
- Detaljni urbanistički plan za lokalitet "Kodre 1" u Ulcinju,
- Lokalna studija lokacije za turističko - stambeno naselje na lokalitetu Kruče, i
- Detaljni urbanistički plan "Nova Mahala i Bijela Gora".

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Lokalna studija lokacije "Eco-seosko turistički centar na lokalitetu Šas" u Ulcinju,
- Etno sela u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Ulcinja: "Možura", "Pistula", "Sveti Đorđe", "Šas", "Bratica" i "Darza",
- Eko naselje rizorti u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Ulcinja: "Zoganje", "Kruče", "Bašbuljuk", "Šas", "Briska gora", "Barbana" i "Ada Bojana",
- KO Kruče,
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Meraja 1" (koja nije obuhvaćena prvom A zonom, prvom zonom ili drugom zonom), i
- Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" za lokalitet "Meraja 2" (koja nije obuhvaćena prvom A zonom, prvom zonom ili drugom zonom).

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

- Lokalna studija lokacije – za seosko naselje u funkciji turizma "Zoganje",
- Lokalna studija lokacije - za turistički kompleks visoke kategorije na lokalitetu Briska Gora,
- Lokalna studija lokacije - za Golf teren sa 18 rupa sa smještajnim kapacitetima na lokalitetu "Briska Gora 2",
- KO Ulcinj, KO Ulcinjsko Polje, KO Kolomza, KO Pistula, KO Zoganje, KO Darza, KO Bratica, KO Briska Gora (koja nije obuhvaćena prvom A zonom, prvom zonom, drugom zonom ili trećom zonom).

PETA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata pojas prve linije parcela pored magistralnih i regionalnih puteva na teritoriji opštine Ulcinj (u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Ulcinja za koje se ne predviđa donošenje planske dokumentacije nižeg reda) izvan zahvata prve, druge, treće i četvrte zone.

ŠESTA ZONA

Obuhvata sva ostala naselja i zemljište na područjima za koje se ne predviđa donošenje planske dokumentacije nižeg reda u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Ulcinja, za izgradnju u građevinskim područjima seoskih naselja, izgradnju na poljoprivrednom zemljištu unutar ili izvan seoskih naselja i izgradnja u površinama za industrijsku proizvodnju osim prostora koji zahvata pojas prve linije parcela pored magistralnih i regionalnih puteva na teritoriji opštine Ulcinj."

Član 2

Član 7 mijenja se i glasi:

"Stepen opremljenosti građevinskog zemljišta iskazuje se koeficijentom opremljenosti po zonama, na osnovu pripadajućih vrijednosti izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture i na osnovu tržišnog kriterijuma vrijednosti lokacije, gdje je vrijednost lokacije srazmjerna njenom položaju i udaljenosti od gradskog centra, pristupačnosti, obimu i raznolikosti ponude i posebnim pogodnostima za određenu namjenu i to:

<u>PRVA A. ZONA</u>	1,50
<u>PRVA ZONA</u>	1,00
<u>DRUGA ZONA</u>	0,80
<u>TREĆA ZONA</u>	0,60
<u>ČETVRTA ZONA</u>	0,40
<u>PETA ZONA</u>	0,30
<u>ŠESTA ZONA</u>	0,10

Prosječni troškovi komunalnog opremanja procijenjeni na osnovu planskih pokazatelja na nivou svih zona iznose 90,00 € po m²."

Član 3

Član 8 mijenja se i glasi:

"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	I	II	III	IV	V	VI
------	----	---	----	-----	----	---	----

Iznos (€/m²)	135,00	90,00	72,00	54,00	36,00	27,00	5,00
--------------------------------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	------

Član 4

Član 10 mijenja se i glasi:

„Naknadu utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za investicije (u daljem tekstu: nadležni organ), u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora (u daljem tekstu: Zakon) i ovom odlukom.“

Član 5

U članu 12 stav 2 alineja 2 mijenja se i glasi:

„- za objekte do 500 m² ukupne neto površine, za 25% od obračunate vrijednosti naknade;“

Stav 3 mijenja se i glasi:

„Investitor može naknadu platiti u mjesečnim ili godišnjim ratama, na sledeći način:

- za objekte ukupne neto površine do 200 m² na period do 9 godina;
- za objekte ukupne neto površine do 500 m² na period do 7 godina;
- za ostale objekte na period do 5 godina.“

U stavu 7 alineja 2 mijenja se i glasi:

„- za objekte do 500 m² ukupne neto površine, za 25% od vrijednosti preostalog duga;“.

Član 6

Član 18 mijenja se i glasi:

„Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrši nadležni organ lokalne uprave nadležan za investicije.“

Član 7

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - Opštinski propisi“.

Broj: 02-
Ulcinj,

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE,
Ivana Popović