



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: 06-333/25-3342/6

Podgorica, 28.05.2025. godine

METJAHİĆ ŠAĆIR

PODGORICA
Gavrila Pricipa br.36

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-3342/6 od 28.05.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta hotela u okviru površina za turizam (T1), na urbanističkoj parceli UP A12.20, zona A, podzona A12, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Donji Štoj“ („Službeni list Crne Gore“, broj 091/24), u Opštini Ulcinj.

MINISTAR
Slaven Radunović



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:

Marina Izgarević Pavicević, državna sekretarka

Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora
Direktorata za građevinarstvo

Obradila:

Olja Femić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-3342/6 Podgorica, 28.05.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine																						
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25) i podnijetog zahtjeva Metjahić Šaćir izdaje:																							
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije																							
4.	za izgradnju objekta hotela u okviru površina za turizam (T1), na urbanističkoj parceli UP A12.20, zona A, podzona A12 , u zahvatu Lokalne studije lokacije „Donji Štoj“ („Službeni list Crne Gore“, broj 091/24), u Opštini Ulcinj.																							
5.	PODNOŠILAC ZAHTEJEVA:	Metjahić Šaćir																						
6.	POSTOJEĆE STANJE Prema grafičkom prilogu br. 6 iz Plana – <i>Analiza postojećeg stanja</i> , na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti.																							
7.	PLANIRANO STANJE																							
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Prema grafičkom prilogu broj 7 – <i>Plan namjene površina</i> , urbanistička parcela UP A12.20, zona A, podzona A12 , nalazi se u površinama za turizam tipologije T1.																							
	Kapaciteti planiranog stanja																							
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th>broj UP</th> <th>P UP (m2)</th> <th>namjena površina</th> <th>post. P priz. (m2)</th> <th>post. spratnost</th> <th>post. BGP (m2)</th> <th>index zauzet.</th> <th>max P prizemlja (m2)</th> <th>max spratnost (br. nadz. etaža)</th> <th>index izgrađen.</th> <th>max BGP (m2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>V4530 nb</td> <td>4542,56</td> <td>14</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,3</td> <td>214</td> <td>6+3</td> <td>0,8</td> <td>338</td> </tr> </tbody> </table>		broj UP	P UP (m2)	namjena površina	post. P priz. (m2)	post. spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max P prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaža)	index izgrađen.	max BGP (m2)	V4530 nb	4542,56	14				0,3	214	6+3	0,8	338
broj UP	P UP (m2)	namjena površina	post. P priz. (m2)	post. spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max P prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaža)	index izgrađen.	max BGP (m2)														
V4530 nb	4542,56	14				0,3	214	6+3	0,8	338														
	- T - Turizam Površine za turizam su namijenjene prvenstveno za razvoj turizma i za druge kompatibilne namjene. Turizam obuhvata objekte primarnog turističkog smještaja i objekte za pružanje usluga hrane i pića.																							

	Na površinama za turizam planirani su hoteli i slični objekti tipologije T1 i T2. Druge namjene u okviru objekata za turizam mogu biti: - Objekti i sadržaji poslovnih, komercijalnih djelatnosti, lične usluge i servisi; - Dječija igrališta; - Objekti sporta i rekreacije; - Bazeni; - Wellness i spa sadržaji; - Objekti i mreže infrastrukture. Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.																																																
7.2.	Pravila parcelacije Urbanistička parcela A12.20, zona A, podzona A12 sastoji se od dijelova kat.parcela br. 1709/4, 1708, 3524, 1709/1, 1709/5, 1709/7, 1709/6 i 1709/12 KO Donji Štoj, u zahvatu LSL „Donji Štoj“, Opština Ulcinj. Određene su granice urbanističkih parcela, čije su prelomne tačke geodetski definisane u grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije</i>. Sve urbanističke parcele imaju obezbijeđen direktan kolski i pješački pristup sa javne saobraćajne površine. <table><tr><td>785</td><td>6605986.98</td><td>4641663.75</td><td>612</td><td>6606009.46</td><td>4641641.75</td></tr><tr><td>786</td><td>6605989.70</td><td>4641678.07</td><td>613</td><td>6605983.21</td><td>4641649.53</td></tr><tr><td>787</td><td>6605990.51</td><td>4641678.60</td><td>1131</td><td>6606026.91</td><td>4641653.93</td></tr><tr><td>788</td><td>6606027.13</td><td>4641671.78</td><td>62</td><td>6606020.89</td><td>4641637.86</td></tr><tr><td>789</td><td>6606027.68</td><td>4641670.90</td><td>63</td><td>6606026.53</td><td>4641654.05</td></tr><tr><td>790</td><td>6606025.02</td><td>4641661.97</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>791</td><td>6606024.47</td><td>4641660.11</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>792</td><td>6606023.04</td><td>4641655.28</td><td></td><td></td><td></td></tr></table> Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore“, br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.	785	6605986.98	4641663.75	612	6606009.46	4641641.75	786	6605989.70	4641678.07	613	6605983.21	4641649.53	787	6605990.51	4641678.60	1131	6606026.91	4641653.93	788	6606027.13	4641671.78	62	6606020.89	4641637.86	789	6606027.68	4641670.90	63	6606026.53	4641654.05	790	6606025.02	4641661.97				791	6606024.47	4641660.11				792	6606023.04	4641655.28			
785	6605986.98	4641663.75	612	6606009.46	4641641.75																																												
786	6605989.70	4641678.07	613	6605983.21	4641649.53																																												
787	6605990.51	4641678.60	1131	6606026.91	4641653.93																																												
788	6606027.13	4641671.78	62	6606020.89	4641637.86																																												
789	6606027.68	4641670.90	63	6606026.53	4641654.05																																												
790	6606025.02	4641661.97																																															
791	6606024.47	4641660.11																																															
792	6606023.04	4641655.28																																															
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulacija i nivelacija Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinska linija prema javnoj površini i na urbanističkim parcelama sa novim objektima je definisana tačkama sa koordinatama, i prikazana u grafičkom prilogu <i>Plan regulacije i nivelacije</i>. <table><tr><td>3416</td><td>6605987.04</td><td>4641651.53</td></tr><tr><td>3417</td><td>6605989.93</td><td>4641663.21</td></tr><tr><td>3418</td><td>6605992.18</td><td>4641675.03</td></tr><tr><td>3419</td><td>6606024.12</td><td>4641669.09</td></tr><tr><td>3420</td><td>6606022.27</td><td>4641662.87</td></tr><tr><td>3421</td><td>6606019.92</td><td>4641656.25</td></tr><tr><td>3422</td><td>6606015.23</td><td>4641642.96</td></tr><tr><td>3423</td><td>6606010.37</td><td>4641644.61</td></tr></table>	3416	6605987.04	4641651.53	3417	6605989.93	4641663.21	3418	6605992.18	4641675.03	3419	6606024.12	4641669.09	3420	6606022.27	4641662.87	3421	6606019.92	4641656.25	3422	6606015.23	4641642.96	3423	6606010.37	4641644.61																								
3416	6605987.04	4641651.53																																															
3417	6605989.93	4641663.21																																															
3418	6605992.18	4641675.03																																															
3419	6606024.12	4641669.09																																															
3420	6606022.27	4641662.87																																															
3421	6606019.92	4641656.25																																															
3422	6606015.23	4641642.96																																															
3423	6606010.37	4641644.61																																															

Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama.

Etaže mogu biti podzemne i nadzemne.

Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom ispod zemlje ne može biti veći od urbanističke parcele.

Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta. Objekat može imati jednu ili više podrumskih etaža.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Suteran može biti na ravnom ili denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m. **Prizemlje** je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterana. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje ili završna etaža se nalazi iznad poslednjeg sprata. Najniža svijetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Tavan je dio objekta bez nadzidka, isključivo ispod kosog ili lučnog krova, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora tavana u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP sa 100% i kao takav mora biti prepoznat u planiranim indeksima izgrađenosti za tretiranu parcelu.

Smjernice za implementaciju definisane spratnosti

U tabeli sa urbanističkim pokazateljima za svaku urbanističku parcelu je određen maksimalni broj nadzemnih etaža. Etaže mogu biti suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Dozvoljava se i manji broj etaža.

Maksimalno dozvoljena visina objekta mjeri se od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote sljemena ili vijenca ravnog krova.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3m
- za stambene etaže do 3.5m
- za poslovne etaže do 4.5m

- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

Opšti uslovi za izgradnju

- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine, iskazanim u Tabeli sa kapacitetima na urbanističkim parcelama.
- Ostavlja se mogućnost planiranja podrumске etaže;
- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli;
- Površina objekata parternog uređenja (igrališta, bazeni, terase) se ne uračunava u obračun BGP na urbanističkoj parceli;
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena;
- Tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla;
- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti razčišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;
- Obaveza investitora je da prilikom projektovanja, izgradnje i rekonstrukcije bilo kojeg objekta uzme u obzir zaštitu od radioaktivnog gasa radona, u skladu sa Zakonom o zaštiti od jonizujućeg zračenja i radijacionoj sigurnosti („Sl. list CG", br. 56/09, 58/09, 40/11, 55/16) i pratećim podzakonskim aktima, Programom zaštite od radona s Akcionim planom 2019- 2023g. i članom 68 stav 2 tacka 3 podtacka h) Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 18/20).
- Obaveza investitora je da građevinski materijal koji se koristi za izgradnju objekata kontroliše na radioaktivnost u skladu sa propisima iz oblasti zaštite od jonizujućih zračenja.
- Kote saobraćajnica koje su date u Planu regulacije i nivelacije nijesu uslovne. Kroz izradu tehničke dokumentacije saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz Plana, uz uslov da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja;
- Na urbanističkim parcelama je moguće graditi jedan objekat, ili kompoziciju više objekata;
- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom. Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi

zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posebnu pažnju posvetiti mjerama antikorozivne zaštite;

- Za objekte na kojima je data mogućnost dogradnje i nadgradnje, kao i za nove objekte, obaveza je da se potreban broj parking mjesta (parkiranje za potrebe korisnika, gostiju i zaposlenih) obezbijedi u okviru urbanističke parcele, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta.
- Na urbanističkim parcelama preko kojih prelaze postojeći vodovi elektroenergetskih instalacija, u koridoru vodova se zabranjuje rekonstrukcija i izgradnja objekata do izmještanja na trasu predviđenu Planom. Postojeći vodovi i koridor u kome se do izmještanja zabranjuje rekonstrukcija i izgradnja objekata su prikazani u grafičkom prilogu *Plan elektroenergetskih instalacija*.
- Dozvoljena je fazna realizacija kapaciteta na urbanističkoj parceli.

Pravila za T1 – turizam

Primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića – hotel i slični objekti.

- ☐ Kategorija hotela - 3* - 5*;
- ☐ Bruto razvijena površina po turističkom ležaju za hotel kategorije 3* iznosi 60m², za hotel 4* iznosi 80m², a za hotel 5* iznosi 100m²;
- ☐ Indexi zauzetosti i izgrađenosti urbanističke parcele su:
 - max Iz /0,3/
 - max Ii /0.8 /
- ☐ Zauzetost, spratnost i izgrađenost urbanističke parcele planirati prema parametrima iskazanim u tabelarnom prikazu za predmetnu urbanističku parcelu;
- ☐ U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima.
- ☐ Osnovni objekat hotela može biti projektovan kao jedan, dominantan gabarit, ili kao kompozicija više volumena;
- ☐ Usluge smještaja u osnovnom objektu će se pružati u smještajnim jedinicama koje mogu biti sobe, apartmani ili "studio" apartmani. Hotel može imati depadans kao samostalnu građevinsku cjelinu.
- ☐ Spratnost objekta je iskazana kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Predviđena spratnost objekata na urbanističkoj parceli je do 4 nadzemne etaže za osnovni objekat hotela, i maksimalno do 2 etaže za vile i depadanse;
- ☐ Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote;
- ☐ Ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 60% površine urbanističke parcele;
- ☐ U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli;
- ☐ Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parkingu, ili u garaži u objektu;
- ☐ Oblikovanje objekta uskladiti sa pejzažom i slikom naselja;

	☐ Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Pravilnikom o vrstama, minimalno tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list CG“, br. 036/18); ☐ Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije; ☐ Površina objekata parternog uređenja ne ulazi u obračun BGP na urbanističkoj parceli; ☐ Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg - zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet; ☐ Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 30%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne uključuju slobodne površine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično. ☐ Na urbanističkoj parceli se mogu planirati sportski tereni i drugi sadržaji radi sportskih i drugih vrsta rekreacije, u skladu sa specifičnim uslovima lokacije na kojoj se hotel nalazi; ☐ U skladu sa opštim uslovima za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli je moguća fazna realizacija planiranih kapaciteta. U okviru prve faze realizacije planirati izgradnju osnovnog objekta primarnog ugostiteljskog objekta. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : •Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19); •Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18); •Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore“, br. 066/23, 113/23); •Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 36/18).
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na

otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23)

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)

- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)

- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)

- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)

Mjere zaštite od požara i eksplozija

U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima je obezbijeđen saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta. Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila. Planskim rješenjem novih objekata je obezbijeđena udaljenost između pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara. U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara. U cilju obezbjeđenja mjera zaštite od požara, prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije za turističke objekte, potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja.

Za ove objekte je obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spašavanja prema izradjenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnosti u skladu sa važećom regulativom.

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju ("Sl. list CG", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl.list RCG“, br. 8/93).

Pored mjera zaštite koje su postignute samim urbanističkim rješenjem ovim uslovima se nalažu obaveze prilikom izrade tehničke dokumentacije kako bi se ostvarile potrebne preventivne mjere zaštite od katastrofa i razaranja.

Radi zaštite od elementarnih i drugih nepogoda, zbog eventualnih nepovoljnosti inženjersko geoloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama inženjersko-geoloških istraživanja sa mikroseizmičkom rejonizacijom terena. Neophodno je sprovesti nakanadna geotehnička istraživanja u pogledu hidroloških svojstava tla, kao i konstatovanje drugih relevantnih elemenata za temeljenje objekata, postavljanje saobraćajnica i objekata komunalne infrastrukture.

Zbog visokog stepena seizmičke opasnosti sve proračune seizmičke stabilnosti izgradnje zasnivati na posebno izradjenim podacima mikroseizmičke rejonizacije, a objekte od opšteg interesa sračunati sa većim stepenom opšte seizmičnosti kompleksa.

Komunalna infrastruktura je planirana tako da vodovi budu dostupni i poslije rušenja objekata, o čemu treba voditi računa pri rekonstrukcijama i postavljanju novih u kasnijem periodu.

Pri planiranju saobraćajne mreže i objekta koji zahtijevaju veće intevencije u tlu (dubina veća od 2m) potrebno je predvidjeti odgovarajuće sanacione radove. Urbanističko rješenje dispozicijom objekata, saobraćajnica i uređenjem slobodnih površina obezbjeđuje ograničenu mogućnost intevencije svih komunalnih vozila, što treba posebno imati u vidu pri izradi tehničke dokumentacije.

U pogledu građevinskih mjera zaštite, objekti i infrastruktura treba da budu projektovani i građeni u skladu sa važećim tehničkim normativima i standardima za odgovarajući sadržaj.

Svi drugi elementi u vezi zaštite materijalnih dobara i stanovnika treba da budu u skladu sa važećim propisima o zaštiti od elementarnih nepogoda i požara, tako da je za svaku gradnju potrebno pribaviti uslove i saglasnost od nadležnog organa u opštini, na tehničku dokumentaciju i izvedeni objekat.

Zaštita od seizmičkog hazarda

Intenzitet seizmičkog hazarda za priobalni pojas Crne Gore je 9° MCS (s ubrzanjem za povratni period od 100 godina od 0,20-0,28, a za povratni period od 200 godina od 0,32- 0,40). Priobalni pojas Donjeg Štoja i Velike plaže, kao najatraktivniji turistički prostor i pojas otvorenog mora, nalaze se u zoni visokog prirodnog seizmičkog hazarda, sa znatnom rasprostranjenošću nestabilnih terena, od kojih se znatan broj poklapa s turistički najatraktivnijim i dijelom već aktiviranim lokalitetima.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim

područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.

Klimatske karakteristike

Područje Ulcinja, prema Kepenovoj klasifikaciji klime, karakteriše umjereno topla klima sa vrelim ljetima i sa izraženim ljetnjim sušnim periodom. Prosječna temperatura najhladnijeg mjeseca je veća od -3°C , a manja od 18°C . Prosječna temperatura najtoplijeg mjeseca je veća od 22°C .

Vjetar

Vjetar, kao klimatski element, zavisi od opšte cirkulacije vazduha u atmosferi i od oblika topografije. Prizemno strujanje vazduha je pod velikim uticajem oblika topografije. Najvažnije karakteristike vazdušnih strujanja se prikazuju ružama vjetra koje izražavaju procenat čestine smjerova. Na osnovu ruže vjetrova za Ulcinj može se zaključiti da je najveća čestina vjetra iz pravca sjevera 9.2 %. Kada posmatramo brzine, najčešća brzina vjetra je u intervalu od 1-3 m/s 45.6 %.

Temperatura vazduha

Godišnji hod srednje temperature vazduha za područje Ulcinja karakteriše se najnižom temperaturom vazduha u januaru i februaru od 7.6°C i najvišom u julu od 25.2°C odnosno prosječnom godišnjom temperaturom od 16°C .

Srednja maksimalna temperatura za klimatski period od 1981-2010 godine se kreće od 11.5°C u januaru do 29.7°C u julu i avgustu.

Srednja minimalna temperatura za klimatski period od 1981-2010 godine se kreće od 4.7°C u januaru do 21.1°C u julu i avgustu.

Relativna vlažnost vazduha

Relativna vlažnost vazduha označava stepen zasićenosti vazduha vodenom parom. Godišnji tok relativne vlažnosti ukazuje da ona ima prosječnu vrijednost od 63 % u julu do 71 % u aprilu. Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha iznosi 68 %.

Količina padavina

Režim padavina na području Ulcinja odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen (novembar 162 lit/m²) i minimumom u toku ljeta (25 lit/m²). Prosječna godišnja količina padavina iznosi 1184.5 lit/m².

Godišnja raspodjela padavina je neravnomjerna. U novembru prosječno padne 14 % od godišnje količine padavina a u julu mjesecu samo 2 %.

Broj sati sijanja sunca (osunčavanje)

Na području Ulcinja prosječno godišnje ima 2591 sati sijanja sunca. Najmanje sunčanih sati ima u decembru, kada je i obdanica najkraća, a najviše u avgustu (336 odnosno 320).

Oblačnost

Oblačnost predstavlja stepen pokrivenosti neba oblacima. Prosječna oblačnost na području Ulcinja je 4/10 pokrivenosti neba oblacima. Najveća je u decembru, prosječno 6/10, a najmanja u julu i avgustu 2/10.

9.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Uslovi i smjernice zaštite prirode

Prema podacima Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, u zahvatu plana su evidentirane sljedeće prirodne vrijednosti lokacije, vrste biljaka, životinja i gljiva, objekata geonasleđa i predjela:

Flora i vegetacija

Pregled NATURA 2000 habitata na području Štoja (Donji Štoj - Gornji Štoj):

- 1410 MEDITERANSKE SLANE MOČVARNE LIVADE (JUNCETALIA MARITIMI) - javljaju se u zaleđu Velike plaže (Donji Štoj, Gornji Štoj) i ostrva Ada Bojana.
- 3170 MEDITERANSKE POVREMENE LOKVE - ovaj tip habitata se javlja na području Svetog Nikole i predstavljen je plitkim malim stalnim i povremenim vodenim basenima.
- 6420 MEDITERANSKE VISOKE HIDROFILNE LIVADE (MOLINIO-HOLOSCHOENION) - ovaj tip habitata se javlja u zaleđu Velike plaže (Donji štoj, Gornji Štoj). Mediteranske vlažne livade se obično javljaju između vlažnih pokretnih dina i ljeti bez obzira na visoke temperature ne presušuju.
- 92A0 GALERIJE BIJELE VRBE I BIJELE TOPOLE - ovaj tip habitata se javlja u jugoistočnom dijelu zaleđa Velike plaže (Gornji Štoj, Sveti Nikola) i ostrva Ada Bojana. Karakterističan je po prisustvu prirodnih galerijskih šuma skadarskog hrasta i bjelograbića.

Podaci o zaštićenim područjima

Uz granicu i u neposrednoj blizini zahvata LSL se nalaze sljedeća zaštićena dobra: - Park prirode Solana;

- Spomenik prirode Velika plaža;

- Zaštićena pojedinačna stabla - stablo hrasta medunca (*Quercus pubescens*), kao spomenik prirode u Zoganju;

- Emerald područja Rijeka Bojana, Ada Bojana, Šasko jezero i Knete (7397 ha), i Velika plaža sa Solanom (2835 ha).

U okviru granica Lokalne studije lokacije „Donji Štoj“, za zaštićeno prirodno dobro Velika plaža utvrđena je samo kategorija zaštite - spomenik prirode, a nijesu određene - utvrđene zone zaštite (I, II i III). Tako da za zaštićeno područje sa neposrednom okolinom važi režim i mjere zaštite i korišćenja prirodnih resursa i dobara, koji su propisani za kategoriju zaštite.

Mjere zaštite životne sredine

Mjere zaštite životne sredine imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprečavanja ugrožavanja životne sredine i zdravlja ljudi.

Kvalitet životne sredine u opštini Ulcinj je dobar, a sprovođenje mjera zaštite uticaće na njegovo očuvanje, smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine što će se odraziti i na obezbeđenje sveukupnog kvaliteta života na području Plana i šire zone.

Zaštita zemljišta

U zoni zahvata LSL je evidentirano nekoliko kategorija zemljišta: poljoprivredne površine, prirodne zelene površine i građevinsko zemljište. Očuvanje i zaštita zemljišta će se sprovoditi primjenom sljedećih mjera:

- uspostavljanjem strogih granica zona za izgradnju objekata;
- kontrolisanom sječom autohtonih biljnih vrsta;
- kontrolisanom primjenom hemijskih sredstava na poljoprivrednim i zelenim površinama.

Zaštita vazduha

Očuvanje kvaliteta vazduha ostvariće se primjenom sljedećih mjera:

- korišćenjem obnovljivih izvora energije za zagrevanje objekata;
- postavljanjem zaštitnih pojaseva zelenila prema frekventnim saobraćajnicama;
- izradom Procjene uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu.

Od zanačaja za zaštitu vazduha je kontrola aerozagađenja koje će se sprovesti kroz uspostavljanje monitoring sistema, kojim bi se na adekvatan način pratile promjene osnovnih parametara kvaliteta vazduha.

Zaštita voda

Prioritetne aktivnosti sa aspekta zaštite voda u opštini se odnose na izgradnju postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda. Ispravnost kvaliteta voda će se sprovoditi primjenom sledećih mjera:

- izgradnjom kanalizacione mreže u naselju, i njenim odvođenjem i priključenjem u gradski sistem kanalizacije;
- kontrolom otpadnih voda iz turističkih i komunalnih objekata, koje moraju zadovoljiti standarde recipijenata i nivo kvaliteta;
- kontrolom kvaliteta površinskih voda.

Zaštita od buke

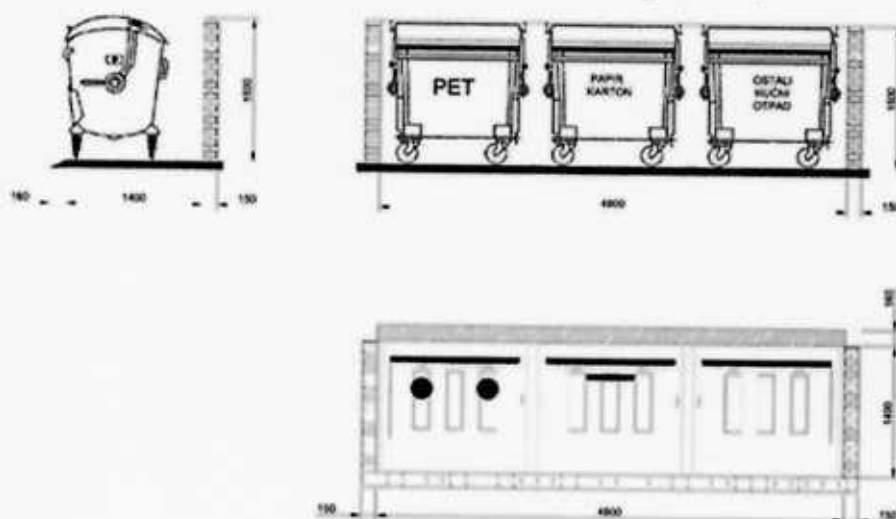
S obzirom na stambeno-turistički karakter naselja, vrednost nivoa buke može biti povećana samo od saobraćaja koji će se odvijati mrežom lokalnih i internih saobraćajnica. Zaštita od saobraćajne buke u životnoj sredini će se sprovoditi podizanjem pojaseva zelenila na ugroženim lokacijama. Nivo buke prilikom održavanja javnih skupova, zabavnih i sportskih aktivnosti na otvorenom prostoru će se odrediti u skladu sa akustičkim zoniranjem, utvrđenim Odlukom

o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji opštine Ulcinj br.02-92/20-11 od 29.06.2020.g.

Mjere koje se odnose na čvrsti otpad

Prilikom planiranja i upravljanja čvrstim otpadom treba se rukovoditi principima definisanim u Zakonu o upravljanju otpadom iz („Sl. list CG”, br. 64/11 i 39/16) i Državnim planom upravljanja otpadom za period 2015-2020. Za potrebe odlaganja komunalnog otpada sa prostora opština Bar i Ulcinj, izgrađena je međuopštinska deponija na teritoriji opštine Bar, lokalitet Možura.

Sakupljanje, transport i deponovanje otpada na teritoriji opštine Ulcinj će se sprovoditi u skladu sa Lokalnim planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom („Sl.list CG – opštinski propisi”, 11/17 od 23.03.2017). Predlog plana je da se sakupljanje i transport organizuju tako da se otpad odlaže od večernih do jutarnjih sati, a sakupljanje organizuje u ranim jutarnjim časovima, da ne bi opterećivalo saobraćaj kroz naselje u dnevnim špicovima. Potrebno je obezbijediti direktan i neomatan pristup lokacijama za otpad, pri čemu maksimalno rastojanje od pretovarnog mjesta do komunalnog vozila iznosi 15m (maksimalno ručno guranje kontejnera) po ravnoj podlozi bez stepenica. Sudovi za otpad moraju biti smješteni u okviru parcele u boksu ili niši, adekvatno ograđenoj kamenom, živom ogradom, i sl.



Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG”, br.75/18) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG”, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-986/2 od 08.04.2025. godine.

10.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Shodno grafičkom prilogu br. 13 – *Plan pejzažne arhitekture*, na urbanističkoj parceli A12.20, zona A, podzona A12 planirano je zelenilo za turizam-hoteli (ZTH).

Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja
- Zadovoljiti zadati minimalni procenat zelenila (zelenilo na slobodnom tlu)
- Na urbanističkim parcelama gdje postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo Intenzivnog tipa, za koji se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visokog drveća i to u nivou kote terena
- U toku izrade projektne dokumentacije obavezna je prethodna inventarizacija, taksacija i valorizacija postojećeg zelenila (autohtonog, egzota i tradicionalno kultivisanog) u cilju maksimalnog očuvanja i uklapanja postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila u nova urbanistička rješenja
- Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja terena
- Predvidjeti zaštitu postojećeg vitalnog i funkcionalnog zelenila tokom građevinskih radova postavljanjem zaštitnih ograda
- Na mjestima gdje nije moguće uklapanje i zadržavanje kvalitetnog zelenila, planirati presađivanje (kod vrsta koje podnose presađivanje kao što su masline – Olea europaea)
- U slučajevima gdje kvalitetno i vrijedno zelenilo nije moguće presaditi, dispoziciju objekata na UP prilagoditi postojećem zelenilu
- Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje
- Projektovati humusiranje zelenih površina
- Koristiti reprezentativne, visokodekorativne autohtone biljne vrste, rasadnički odnjegovane
- Izbjegavati vrste iz drugih areala i invazivne biljne vrste
- Karakteristike sadnica drveća za ozelenjavanje: visina sadnica min. 2,50-3,00 m, obim stabla na visini od 1m min. 12-14 cm
- Na parking prostorima obavezno predvidjeti drvorede
- Predvidjeti urbano opremanje, rasvjetu, sisteme za navodnjavanje i protivpožarnu zaštitu zelenih površina
- Uređenje uskladiti sa trasama podzemnih instalacija.

Zelenilo za turizam - hoteli (ZT) i Zelenilo turističkih naselja (ZTN)

Zelene i slobodne površine oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, sportski tereni, prostori za igru djece, šetne staze i sl.) unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog predjela. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na

iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima.

Uslovi za uređenje:

- obezbjediti minimum 30% površine za pejzažno uređenje (zelene i slobodnie površine) u skladu sa brojem korisnika i kategorijom objekta
 - na površinama iznad podzemnih etaža planirati intenzivno krovno zelenilo uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja i stvaranje uslova za rast drveća i žbunja. Zelene krovove formirati u nivou kote terena, izbjegavati sadnju u žardinjerama. Za sadnju drveća neophodno je obezbijediti odgovarajuću dubinu plodnog supstrata (min. 1,2m)
 - kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja
 - zasade kompoziciono rješavati u slobodnom pejzažnom stilu (u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama)
 - predvidjeti sistem staza, platoe, pjacete, bazene, prostore za igru djece
 - primjenom puzavica ozeleniti fasade, terase objekata i ravne krovne površine stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitekonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem, a takođe se povećava i stepen ozelenjenosti
 - predvidjeti intezivno/poluintenzivno/ekstenzivno ozelenjavanje ravnih krovnih površina objekata sadnjom niskorastućih vrsta plitkog korijena (trave, perene, sukulente, žbunaste vrste) i kasetnom sadnjom srednje visokih stablašica
 - formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
 - u skladu sa principima zelene gradnje preporučuje se smanjivanje površina pod konvencionalnim travnjacima uvođenjem pokrivača tla
 - duž glavnih pješačkih komunikacija formirati zasade visokog drveća. Sadnju drveća planirati i na platoima, trgovima i duž parking prostora
 - obodnim masivima zelenila obezbijediti povezivanje sa kontaktnim zelenim površinama.
- Preporučuje se podizanje drvoreda unutar urbanističkih parcela između regulacione i građevinske linije kao tampon zona od saobraćajnice
- objekte parterne arhitekture projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa, sa autentičnim i ambijentalno prilagođenim savremenim materijalima.
 - mobilijar prilagoditi mediteranskom ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti objekata
 - ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima i uslovima za podizanje drvoreda.

Opšti prijedlog sadnog materijala:

Četinarsko drveće: Cupressus sempervirens var. pyramidalis, Cupressocyparis leylandii, Juniperus phoenicea, Pinus halepensis, Pinus pinea, Pinus maritima. **Listopadno drveće:** Quercus robur, Quercus pubescens, Celtis australis, Fraxinus ornus, Ziziphus jujuba, Acacia sp., Albizzia julibrissin, Melia azedarach, Lagerstroemia indica.

	Zimzeleno drveće: Quercus ilex, Olea europaea, Phillyrea media, Ceratonia siliqua, Pistacia lentiscus, Pistacia terebinthus, Citrus sp., Eriobotrya japonica, Ligustrum japonicum, Magnolia grandiflora. Žbunaste vrste: Agave americana, Arbutus unedo, Erica mediteranea, Callistemon citrinus, Feijoa sellowiana, Laurus nobilis, Myrtus communis, Punica granatum, Spartium junceum, Nerium oleander, Pittosporum tobira, Buxus sempervirens, Poinciana gilliesii, Tamarix sp., Yucca sp. Puzavice: Bougainvillea spectabilis, Clematis sp., Hedera sp., Rhynchospermum jasminoides, Lonicera caprifolium, L. implexa, Parthenocissus tricuspidata, Tecoma radicans. Palme: Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa, Cycas revoluta, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera. Perene: Canna indica, Cineraria maritima, Hydrangea hortensis, Lavandula spicata, Rosmarinus officinalis, Santolina viridis, Santolina chamaecyparissus, Allium sphaerocephalon.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15). Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica sa ograničenom mogućnošću kretanja. U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA /

14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Dozvoljena je fazna realizacija kapaciteta na urbanističkoj parceli.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema grafičkom prilogu br. 11 – <i>Plan elektroenergetske infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<i>Vodovod</i> Kako bi se poboljšalo vodosnabdijevanje razmatranog područja LSL "Donji Štoj" kao i Velike plaže, planskom dokumentacijom višeg reda PUP Ulcinj predviđa se rezervoar "Đerane" na koti 75mnm. On je pozicioniran tako da prima vode iz postojećih izvorišta kao i iz Regionalnog sistema i predstavlja okosnicu za snabdijevanje potrošača na Velikoj plaži i Štoju, kao i urbanog dijela opštine Ulcinj. Kao osnovni problem ulcinjskog vodovodnog sistema, pored dotrajalosti mreže i velikih gubitaka, je nedostatak rezervoarskog prostora koji bi služio za izravnanje dotoka i potrošnje vode naročito u dnevnim i sezonskim pikovima. Iz ovog razloga planirani rezervoar Đerane će svojim položajem i kapacitetom značajno poboljšati snabdijevanje potrošača I visinske zone, kojoj između ostalih pripada i zahvat LSL "Donji Štoj". Prilikom planiranja vodovodne mreže preporučuje se da se nova vodoizvorišta koja se stavljaju u funkciju za vodosnabdijevanje stanovništva podvrgnu provjeri radiološke ispravnosti u skladu sa propisima iz oblasti zaštite od jonizirajućih zračenja.

Kanalizacija

Sugerije se upotreba postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda bez primarnog taložnika, kao optimalna opcija iz razloga što nemaju nusprodukt aktivni mulj koji je potrebno dodatno stabilizovati na većim centralnim postrojenjima. Održavanje navedenih postrojenja je finansijski povoljnije u odnosu na postrojenja koja zahtijevaju transport i skladištenje mulja.

Postoji mogućnost ugradnje postrojenja za prečišćavanje fekalnih voda sa taložnicima za prihvrat aktivnog mulja, koji se povremeno mora crpiti i cisternama odvoziti do velikih gradskih uređaja i tamo tretirati. Ovakvi uređaji moraju biti pod strogim inspekcijskim nadzorom da ne bi došlo do nekontrolisanog odlaganja i pojave većih ekoloških problema.

Atmosferska kanalizacija

Prema PUP-u Ulcinj atmosferska kanalizacija je planirana samo u urbanoj zoni samog grada Ulcinj. Predviđena je mreža zatvorenih atmosferskih kanala na glavnim odvodnim pravcima tj. saobraćajnicama upravnim na pad slivnog područja i za zajedničke odvodne pravce.

Važan faktor u planiranju, projektovanju, izvođenju i održavanju atmosferskih kanala, je da se spriječi izlivanje fekalne kanalizacije u atmosfersku što otežava održavanje atmosferske kanalizacije i dovodi do direktnog zagađenja mora ili nekog drugog prirodnog recipijenta.

Uzimajući u obzir troškove izgradnje atmosferske kanalizacije u zahvatu LSL Donji Štoj predlaže se da se gdje god je to moguće kanalisane vode u vodi rigolama uz saobraćajnice i staze uz odvođenje kanalisane vode u zelenilo pored istih na kratkim dionicama, dok se za ostale dionice predviđa sistem zatvorenih kanala sa slivnicima.

Padavine sa saobraćajnih površina biće zauljene i moraju se odvesti u separatore ulja i benzina prije ispuštanja u recipijente - upojne bunare. Separatori moraju da obezbijede stepen prečišćavanja koji je u skladu sa odredbama Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list CG", br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13).

Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju.

Prema grafičkom prilogu br.10 – *Plan hidrotehničke infrastukture* i prema uslovima nadležnog organa.

Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Ulcinj, broj 3-45 od 04.04.2025. godine.

17.3

Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Projektna dokumentacija za svaki novi objekat bi trebalo da sadrži projekat saobraćaja, u kome će biti definisan priključak na javnu saobraćajnicu, sve saobraćajne površine unutar parcele i prilaze za komunalna i interventna vozila. Objekat se po pravilu priključuje na najbližu javnu saobraćajnicu ili kolsko-pješačku površinu ukoliko se parceli ne može prići preko javne saobraćajnice.

	Sabirne saobraćajnice unutar zona su planirane za mjerodavno komunalno vozilo, dok je pristupna mreža saobraćajnica dimenzionisana za potrebe pristupa mjerodavnog komunalnog vozila. Za saobraćajnicu koja prolazi pored P&R zone mjerodavno vozilo je autobus, a za bulevar teško teretno vozilo. Prema grafičkom prilogu br. 9 – <i>Plan saobraćajne infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj, br. 06-335/25-147/2 od 09.04.2025. godine.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Prema grafičkom prilogu br.12 – <i>Plan elektronskih komunikacija</i>.
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Geologija Geološku strukturu čine klastični i karbonatni sediment srednjeg miocena.

Geomorfologija

Prostor pripada geomorfološkoj cjelini aluvijalna ravan Ulcinjskog polja. Ovo je tipičan primjer fluvioakumulacionog reljefa sa aluvijalnim i proluvijalnim konusima i pjeskovito – šljunkovitim zastorima.

Zemljište

Zemljište pripada pedološkoj jedinici Štojski pjeskovi. Istočno od Ulcinja, od Port Milene do rijeke Bojane, proteže se dosta prostrana pješčana štojska greda uključujući i Veliku plažu sve do mora. Postanak ove pješčane grede je svakako vezan za aluvijalne nanose rijeke Bojane, koji se talože u njenoj selti, a onda ih zahvataju morski talasi i vodene struje, odvlače ka zapadu i izbacuju na obalu kao moritimne sedimente. Sve u svemu, štojski pjeskovi i pjeskuše i pored naglog razvoja turističkih objekata na njima, ili, pak, upravo zbog toga, pružaju mogućnost da se na oko 1.000ha zasnuje najintezivnija povrtatsko-hortikultura proizvodnja najvećeg intenziteta.

Tipologija predjela

Područje pripada eumediteranskom tipu predjela, tipu karaktera predjela **Šume priobalnog i plavnog pojasa na aluvijalnim terenima.**

Seizmičnost

Predmetno područje, kao i cijelo područje opštine Ulcinj se nalazi u zoni visokog seizmičkog rizika, u okviru seizmotektonske jedinice para Autohton. Pripada zoni 9° seizmičke makrozonizacije. Teren je mahom izgrađen od pješčara, glinaca i pjeskova, i aluvijalnih sedimenata pjeskovito-šljunkovitog sastava, povoljan za poljoprivredu i uslovno povoljan za urbanizaciju.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:

- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

19.

POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/

20.

ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

Oznaka urbanističke parcele

A12.20, zona A, podzona A12

Površina urbanističke parcele (m²)

1245.76 m²

Indeks zauzetosti	0.3
Indeks izgrađenosti	0.8
Max bruto građevinska površina objekta (BRGP m ²)	996 m ²
Max površina prizemlja	374 m ²
Max spratnost objekta (broj nadzemnih etaža)	P+3

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sljedećih normativa:

- stanovanje: minimum 11 PM na 1000m² i minimum 1 PM/stambenoj jedinici
- turizam (hoteli): 10 PM na 1000m², uz uslov od minimum 1PM na 2 smještajne jedinice za hotele za 1*, 2* ili 3* i minimum 1PM po sobi, turističkom apartmanu ili kući za hotele sa 4* ili 5*. Za hotele sa 5* obezbijediti natkriveni parking.

- ugostiteljstvo: 85 PM na 1000m²
- trgovina: 44 PM na 1000 m² BRGP
- poslovanje i administracija: 30 PM na 1000m² BRGP
- škole: 1PM na svaku učionicu
- sport: 18PM/100 posjetilaca
- dom zdravlja, ambulanta, apoteka: 30PM na 1000 m² BRGP

Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeden dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila stanovnika, korisnika prostora i posjetilaca.

Za sve urbanističke parcele potrebe za parkiranjem treba rješavati u okviru parcele, saglasno normativima iz Pravilnika o sadržaju i formi planskog dokumenta.

Unutar slobodnih površina koja su definisana pod namjenom kolsko-pješačke površine, moguće formirati parkinge za parcele koje se graniče sa tom površinom.

U zoni P+R potrebno je obezbijediti min 400 parking mjesta, koje bi koristili i korisnici zona A i B u toku turističke sezone kada se i javljaju veće potrebe za parkiranjem.

Za korisnike zona C, D i E, na parcelama predviđenim za centralne djelatnosti potrebno je obezbijediti i dodatna parking mjesta za javni parking ili javnu garažu. Osim potrebnog broja parking mjesta u odnosu na namjenu i kapacitete, potrebno je obezbijediti dodatnih 200 PM na parceli UP C17.1, a na parceli UP C17.2 dodatnih 100 PM.

Radi povećanja energetske efikasnosti i održive mobilnosti, potrebno je postaviti punjače za električne automobile na svim javnim i ostalim površinama predviđenim za parkiranje. Na svakom od planiranih javnih parkinga/garaža predvidjeti minimum po 5 punjača za električne automobile. Zastor svih ulica je od asfalt betona, a planiranih parking mjesta od raster elemenata beton – trava, behaton elemenata ili od asfalta. Pješačke staze uz kolovoz bi trebalo da su od kamena, betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata. Na parkinzima obezbijediti prostor za visoko zelenilo. Unutar granice zahvata površina kolovoza, parking mjesta i pješačkih staza uz kolovoz iznosi oko 513 702 m² ili 14.2% zone zahvata.

Sve saobraćajnice su opremljene odgovarajućom rasvjetom a na raskrsnicama treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno važećem Pravilniku. Odvodnjavanje svih saobraćajnica rešavati atmosferskom kanalizacijom.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Arhitektonsko oblikovanje objekta mora se prilagoditi postojećem ambijentu:

- položaj objekta na parceli i volumen objekata pažljivo projektovati sa ciljem unapređenja postojećeg ambijenta i dobijanja homogene slike naselja;
- izbjegavati velike kvadratne osnove;
- primjenjivati jednostavne proporcije i forme;
- predvidjeti primjenu detalja primorske arhitekture ;
- kolorit objekata raditi u svijetlim pastelnim tonovima, ili bijeloj boji;
- nije dozvoljena primjena detalja, materijala i boja koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu;
- fasadne otvore obrađivati drvetom, PVC ili aluminijumskom bravarijom, u svijetloj boji koja je u skladu sa materijalizacijom i koloritom objekta;
- visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja;
- krovovi mogu biti ravni, dvovodni ili kombinovani;
- nagib krovnih ravni ne može biti veći od 24°, preporučeni nagib je 22° ;
- krovni pokrivač može biti crijep, lim, tegola ili drugi kvalitetni material;
- ravne krovove po mogućnosti raditi sa ozelenjenim krovnim ravnama ili krovnim baštama;
- enterijeri poslovnih prostora u objektima mješovite i poslovne namjene moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze;
- izlozi poslovnih prostora treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom samog objekta.

Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl.list CG 24/10, 33/14), Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata -Službeni list Crne Gore br.47/2013 i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.

Slobodne površine oko objekata na urbanističkoj parceli pejzažno urediti u duhu mediteranske vrtne arhitekture. Prostor treba oplemeniti autohtonim rastinjem, uvažavajući prirodno naslijeđe.

Teran oko objekata, terase i druge površine treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom. Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Racionalana potrošnja energije, tj primjena mjera energetske efikasnosti se najvećim dijelom može ostvariti u oblasti izgradnje i održavanja građevinskih objekata.

Nove zgrade u skladu sa vrstom i namjenom, se moraju projektovati i graditi na način kojim se obezbjeđuje da tokom upotrebe imaju propisane energetske karakteristike. Da bi se realizovala energetski održiva gradnja, po mogućnosti treba:

- odabrati orijentaciju zgrade sa glavnom fasadom prema jugu;
- poštovati udaljenost između zgrada kako ne bi bili u sjenci drugih objekata;
- primijeniti kompaktne arhitektonske oblike sa pravilnom orijentacijom prozora kroz koje se apsorbuje direktna sunčeva svjetlost zimi;
- primijeniti koncept inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta);
- koristiti obnovljive izvore energije sa lokacije – solarnu energiju, energiju vjetra, geo-termalnu energiju.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja. Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno - za grijanje i osvjjetljenje prostora;
2. aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode;
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije.

Ostale opcije smanjenja gubitaka električne energije u samim objektima su:

- uvođenje savremene rasvjete – štedne sijalice;
- ugradnja toplotnih pumpi, koje osim za dobijanje tople u sezoni grijanja, služe i kao rashladne mašine u ljetnjim mjesecima;
- korišćenje podzemne vode u sistemima vodosnadbijevanja;
- korišćenje autohtonih biljnih vrsta za ozelenjavanje prostora oko objekata, kako bi se smanjile potrebe za navodnjavanjem;
- ugradnja sanitarnih pribora niskog protoka;
- promovisanje izgradnje niskoenergetskih, pasivnih zgrada.

Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata LSL.

Preporuka Plana je da 20% potreba za električnom energijom (na nivou urbanističke parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora.

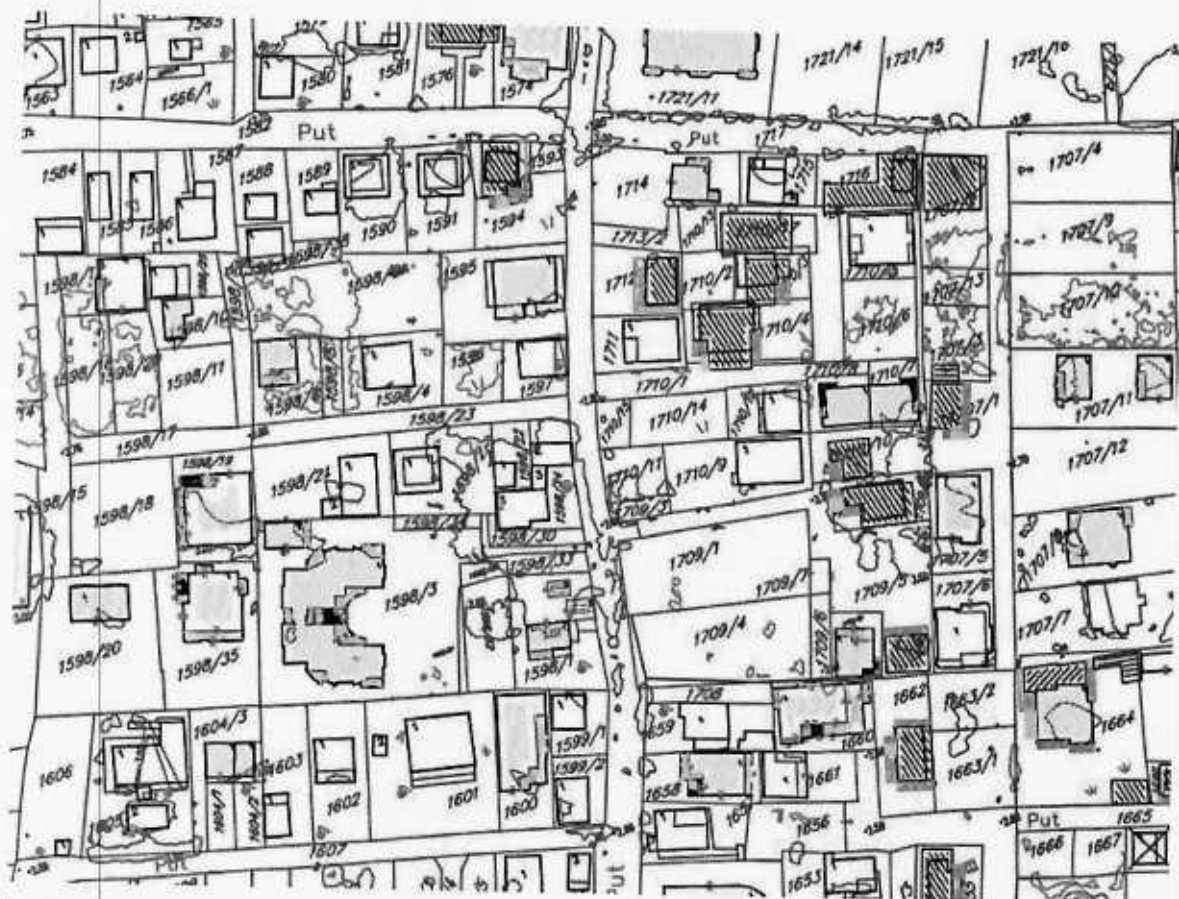
Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

21.

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktorat za inspekcijske poslove
- U spise predmeta
- a/a

22.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić Nataša Đuknić
23.		DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević
24.	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - List nepokretnosti i kopija plana - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-986/2 od 08.04.2025. godine; - Akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Ulcinj, broj 3-45 od 04.04.2025. godine; - Akt Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj, br. 06-335/25-147/2 od 09.04.2025. godine.	



	obrađivač plana: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	odluka o izradi plana:
godina izrade plana:	rukovodilac izrade plana:	br. 07-3307 Podgorica, 18.07.2019. VLADA CRNE GORE
2024.god.	Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	
razmjera:	naziv grafičkog priloga:	broj grafičkog priloga:
1:2000	TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA	1.





	obrađivač plana: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	odluka o izradi plana: br. 07-3307 Podgorica, 18.07.2019. VLADA CRNE GORE
godina izrade plana: 2024.god.	rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	
razmjera: 1:2000	naziv grafičkog priloga: Analiza postojećeg stanja	naziv grafičkog priloga: 6.

NAMJENA POVRŠINA:

	STANOVANJE
	TURIZAM - HOTELI
	MJEŠOVITA NAMJENA - APARTMANSKI OBJEKTI
	ŠKOLSTVO - OSNOVNA ŠKOLA MARKO NUCULOVIĆ
	VJERSKI OBJEKTI - KATOLIČKA CRKVA
	CENTRALNE DJELATNOSTI
	POLJOPRIVREDA
	ZELENE POVRŠINE - LIVADE
	ZELENE POVRŠINE - ŠUME
	SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

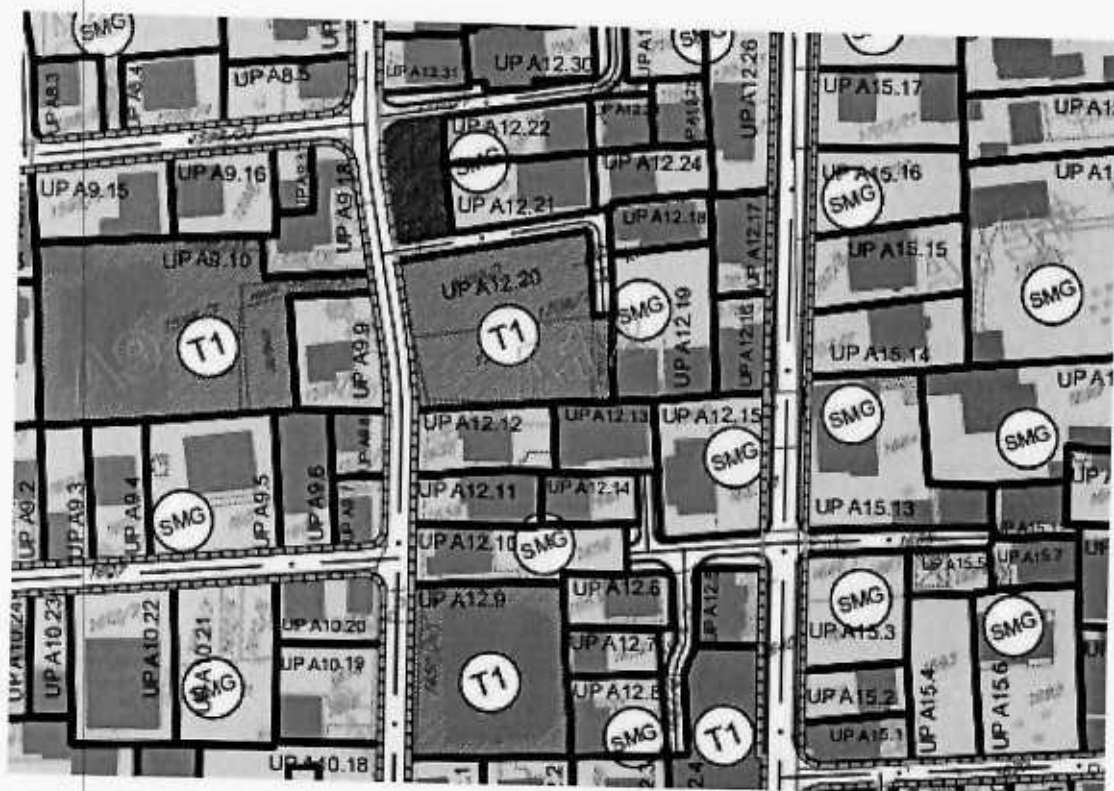
REŽIM ZAŠTITE:

	FLEKSIBILNA PREDIONA CEZURA (smjernice PPPN OP)
--	---

LEGENDA:

	GRANICA ZAHVATA PLANA
	GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	POSTOJEĆI OBJEKTI - PODLOGA 2023.
	POSTOJEĆI OBJEKTI PREPOZNATI NA ORTOFOTO SNIMKU
	SPRATNOST OBJEKATA
	OBJEKTI KOJI SE UKLANJAJU



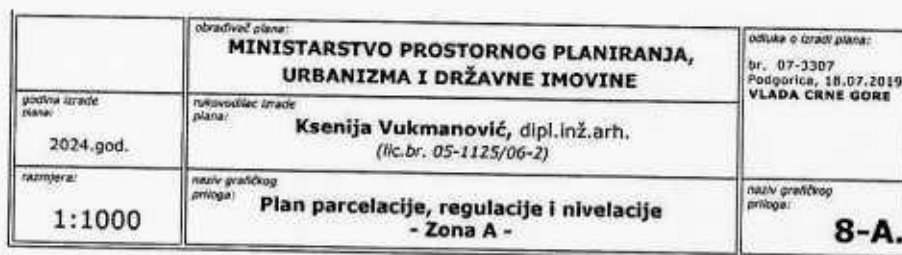


	izradio plan:	odluke o uradi plana:
	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	br. 07-3307 Podgorica, 18.07.2019. VLADA CRNE GORE
godina izrade plana:	rukovodilac izrade plana:	
2023.god.	Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	
razmjera:	namj. grafičkog priloga:	namj. grafičkog priloga:
1:2000	Plan namjene površina	7.

NAMJENA POVRŠINA

(SMG)	STANOVANJE MALE GUSTINE
(MN)	MIJEŠOVITA NAMJENA
(CD)	CENTRALNE DJELATNOSTI
(T1)	TURIZAM TIPOLOGIJE T1
(T2)	TURIZAM TIPOLOGIJE T2
(K)	KULTURA
(VO)	VJERSKI OBJEKTI
(Z)	ZDRAVSTVO
(SS)	ŠKOLSTVO I SOCIJALNA ZAŠTITA
(SR)	SPORT I REKREACIJA
(DS)	DRUMSKI SAOBRAĆAJ
	POVRŠINE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
(PD)	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
(PUJ)	PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
(PUO)	PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE
(PIB)	PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
000-800	DRVORED





..... GRANICA ZAHVATA PLANA
 ————— GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
 5499/2 GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
 ————— PODJELA NA PLANSKE ZONE - A,B,C,D,E
 PODJELA NA PLANSKE PODZONE
 E OZNAKA PLANSKE PODZONE
 ————— GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
 UP D3.6 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
 P+2 MAX. SPRATNOST OBJEKATA
 ■ POSTOJEĆI OBJEKTI
 □ POSTOJEĆI OBJEKTI
 - PREPOZNATI NA ORTOFOTO SNIMKU
 ■ POSTOJEĆI OBJEKTI U POLJORIVREDI (STAROSJEDIOCI)
 □ POSTOJEĆI OBJEKTI VAN GP - LEGALIZACIJA U SKLADU SA
 NOVIM ZAKONOM
 □ POSTOJEĆI OBJEKTI - EVENTUALNO UKLAPANJE U TOKU
 DALJE, PROJEKTANTSKE RAZRADE
 738/0 PRELOMNE TAČKE URBANISTIČKE PARCELE
 - - - - - GRAĐEVINSKA LINIJA - GL1
 192/0 PRELOMNE TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE - GL1
 ————— REGULACIONA LINIJA - RL

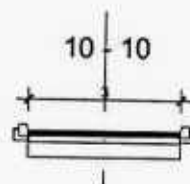




godina izrade plana: 2024. god.	izradio plan: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	ediktor o izradi plana: br. 07-3307 Podgorica, 18.07.2019. VLADA CRNE GORE
razmjera: 1:2000	saobraćajna infrastruktura: Sandra Kovačević, dipl.inž.građ. naziv grafičkog priloga: Plan saobraćajne infrastrukture	naziv grafičkog priloga: 9.

LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
-  GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
-  PODJELA NA PLANSKE ZONE - **A, B, C, D, E**
-  PODJELA NA PLANSKE PODZONE
-  OZNAKA PLANSKE PODZONE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  POSTOJEĆI OBJEKTI PREPOZNATI NA ORTOFOTO SNIMKU
-  POSTOJEĆI OBJEKTI U POLJORIVREDI (STAROSJEDIOCI)
-  ELEKTROENERGETSKI KORIDOR U KOME NIJE DOZVOLJENA GRADNJA OBJEKATA
-  MIČNJAK
-  OSA SAOBRAĆAJNICE
-  TROTOAR
-  POPREČNI PRESJEK
-  BIKIKLISTIČKA STAZA
-  TJEMENA
-  KOTE VISINA





godina izrade plana: 2024.god.	izradio: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE autorizirao izradu plana: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh. hidrotehnička infrastruktura: Zorica Đuranović, dipl.inž.grad.	odluka o izradi plana: br. 07-3307 Podgorica, 18.07.2019. VLADA CRNE GORE
razmjera: 1:2000	naziv grafičkog priloga: Plan hidrotehničke infrastrukture	broj grafičkog priloga: 10.

LEGENDA:

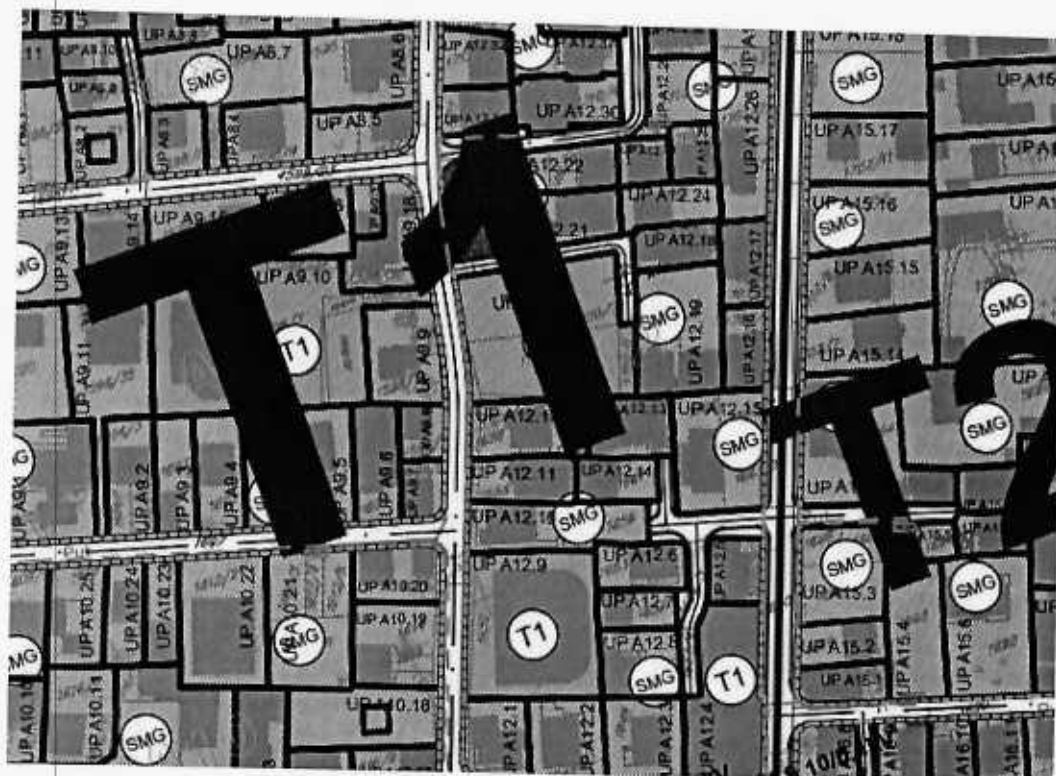
- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA KATASTARKE OPŠTINE
- GRANICA I BROJ KATASTARKE PARCELE
- PODJELA NA PLANSKE ZONE
- PODJELA NA PLANSKE PODZONE
- OZNAKA PLANSKE PODZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP D3.6 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POSTOJEĆI OBJEKTI PREPOZNATI NA ORTOFOTO SNIMKU
- POSTOJEĆI OBJEKTI U POLJOPRIVREDI (STAROSJEDIOCI)

ELEKTROENERGETSKI KORIDOR U KOMU NIJE DOZVOLJENA GRADNJA OBJEKATA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:

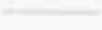
- POSTOJEĆI VODOVOD
- PLANIRANI VODOVOD
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- SMJER ODVOĐENJA FEKALNE KANALIZACIJE
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA - CRPNA STANICA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- SMJER ODVOĐENJA ATMOSFERSE KANALIZACIJE
- PLANIRANI SEPARATOR NAFTNIH DERIVATA





godina izrade plana: 2024. god. razmjera: 1:2000	obrađivač plana: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh. elektroenergetska infrastruktura: Nada Dašić, dipl.inž.el. naziv grafičkog priloga: Plan elektroenergetske infrastrukture	odluka o izradi plana: br. 07-3307 Podgorica, 18.07.2019. VLADA CRNE GORE broj grafičkog priloga: 11.
---	--	--

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

-  TRAFOSTANICA POSTOJEĆA
-  TRAFOSTANICA PLANIRANA
-  RASKLOPNO POSTROJENJE
-  NK RAZVODNI ORMAR
-  PRIKLJUČNOMJERNI ORMAR
-  ELEKTROVOD 110kV PODZEMNI - PLAN
-  ELEKTROVOD 35kV POSTOJEĆI NADZEMNI
-  ELEKTROVOD 35kV PODZEMNI - PLAN VIŠEG REDA
-  ELEKTROVOD 10kV POSTOJEĆI NADZEMNI
-  ELEKTROVOD 10kV POSTOJEĆI PODZEMNI
-  ELEKTROVOD 10kV PLANIRANI PODZEMNI
-  ELEKTROVOD 10kV NADZEMNI KOJI SE UKLANJA
-  ELEKTROVOD 0.4kV PLANIRANI PODZEMNI
-  ZAŠTITNA ZONA POSTOJEĆIH DV 10kV
-  GRANICA TRAFOREONA





	obrađivač plana: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	odluka o izradi plana: br. 07-3307 Podgorica, 18.07.2019. VLADA CRNE GORE
godine izrade plana: 2024.god.	rukovodilac izrade plana: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	
razmjera: 1:2000	naziv grafičkog priloga: Plan pejzažne arhitekture	naziv grafičkog priloga: 13.

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE - PU

- Površine javne namjene - PUJ**
-  park
 -  skver
 -  zelenilo uz saobraćajnice
 -  linearno zelenilo - drvoredi
- Površine ograničene namjene - PUO**
-  zelenilo individualnih stambenih objekata
 -  zelenilo poslovnih objekata
 -  zelenilo za turizam (hoteli)
 -  zelenilo turističkih naselja
 -  zelenilo administrativnih objekata
 -  zelenilo objekata zdravstva
 -  zelenilo vjerskih objekata
 -  zelenilo objekata prosvete
 -  sportsko rekreativne površine
- Površine specijalne namjene - PUS**
-  zaštitni pojasevi
 -  zelenilo infrastrukture



D.O.O. „Vodovod i Kanalizacija“ - Ulcinj
SH.P.K „Ujësjellës dhe Kanalizim“ - Ulqin
BR/Nr 3-45

Ulcinj 04.04.2025 godine/viti



Na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20) na zahtjev br. 619 dana 28.03.2025. od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine aktom br. 06-333/25-3342/5 kome se obratio **Metjahić Šaćir za izgradnju objekta hotela u okviru površina za turizam (T1)** izdaje se:

Tehničko mišljenje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dostavio je zahtjev br. 619 sa aktom br: 06-333/25-3342/5, za izgradnju objekta hotela u okviru površina za turizam (T1) na lokaciji koju čine katastarske parcele: 1709/4, 17081 3524, 1709/1, 1709/5, 1709/7, 1709/6 i 1709/12 KO Donji Štoj, u zahvatu LSL „Donji Štoj, Opština Ulcinj. Prema projektnoj dokumentaciji vodovodne i kanizacione mreže utvrđuje se sljedeće:

1. Na tom dijelu Opštine Ulcinj je u toku izgradnja vodovodne mreže od strane MPP „JEDINSTVO“ A.D. „SEVOJNO prema projektu „Vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda na Crnogorskom primorju V“. S obzirom na to da je izgradnja novoplaniranog cijevovoda u toku i da još nije izrađen Projekat izvedenog stanja planirane vodovodne mreže, konačni uslovi koji se odnose na prečnika postojeće vodovodne mreže, materijal cijevi, pozicija priključka i pritisak na mjestu priključka biće dostupni nakon završetka ovog projekta za naselje Donji Štoj.
2. Kanalizaciona kolektorska mreža na tom dijelu opštine Ulcinj nije izgrađena te rješavanje odvodnje kanalizacije riješiti individualno izgradnjom postojenja za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV).
3. Atmosferske vode predvideti transportovati do najbližeg recipijenta koji se nalazi na tom rejonu ili slivno područje uz korišćenje postojeće kote terena sa ciljem da ne dođe do mješanja atmosferskih i fekalnih voda.
4. Prilikom izrade Glavnog projekta „Hidrotehnike“ predvidjeti – projektovati postavljanje **vodomjera** van gabarita objekta / na početku katastarske parcele.

NAPOMENA: Dodatni detaljniji tehnički uslovi i saglasnosti na osnovu člana 82 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20) razmotriće se nakon izrade tehničke dokumentacije, kao i izlaskom na teren od strane stručne službe D.O.O. „Vodovod i Kanalizacija“ - Ulcinj.

Obradio,
Dijar Hadžibeti, dipl.ing.

Direktor,
Ajet Zaga



MALI I ZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti
Sekretarijat për veprimtari komunale dhe banesore
Br./ Nr: 06 - 335/25-147/2

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine		85360 Ulcinj, Crna Gora	
Urb. i dr. imovine		tel: +382 30 412 - 050	
Primljeno:	10.09.2025		
Org. od:		Te. ni:	Prilog
06-332/25	3342		
		Ulcinj, 09.04.2025 g./v.	

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, za izdavanje saobraćajnih uslova / za investitora **Metjahić Šaćir** / za izradu tehničke dokumentacije, shodno članu 143 stav 2 zakona o uređenju prostora (sl CG br.19/25) u vezi sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl.list CG br.64/17 od 20.10.2017.god. 44/18,63/18,11/2019, 82/2020,86/2022 I 4/2023), donosi:

RJEŠENJE

Izdaju se **saobraćajni uslovi** podnosiocu zahtjeva Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za investitora **Metjahić Šaćir** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta hotela u okviru površina za turizam (T1), na Urbanističkoj parceli **UP A12.20, zona A, podzona A12** u zahvatu Lokalne studije lokacije „Donji Štoj” („Sl.list CG—opštinski propisi br.091/24), Opština Ulcinj.

Na osnovu Zakona o putevima i datog situacionog rješenja u Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova i date karte saobraćaja potvrđuje se da su ispunjeni uslovi za priključenje predviđenog objekta na planiranu saobraćajnicu.

Priključenje objekta izvršiti shodno planskoj dokumentaciji.

Obrazloženje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, obratilo se Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti sa dopisom br. 06-333/25-3342/4 od 25.03.2025 godine, naš br.06-335/25-147/1 od 28.03.2025 godine. Zahtjevom se traži izdavanje saobraćajnih uslova za investitora **Metjahić Šaćir** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta hotela u okviru površina za turizam (T1), na Urbanističkoj parceli **UP A12.20, zona A, podzona A12** u zahvatu Lokalne studije lokacije „Donji Štoj” („Sl.list CG—opštinski propisi br.091/24), Opština Ulcinj.

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova br.06-333/25-3342/4.

Na osnovu naprijed izloženog, a na osnovu citiranih propisa, riješeno je u skraćenom postupku kao u dispozitivu rješenja, shodno članu 74 stav 5 Zakona.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Službi Glavnog administratora opštine Ulcinj, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje neposredno ili poštom preko Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti i obavezno se taksira sa taksom u iznosu od 4,00 €, shodno tarifnom broju 2. Odluke o lokalnim administrativnim taksama („Sl. list RCG- opštinski propisi br. 37/23). Taksa se uplaćuje na žiro račun Opštine Ulcinj broj 540-82567770-12.

Obradio,
Mustafa Gorana, Samostalni savjetnik I
Za: *A. Ljundak*

Dostavljeno:

1x Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine—IV proleterske brigade
1x U spise,
1x arhivi



SEKRETAR,
Leart Taipi, dipl. pravnik



Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-986/2

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	16.04.2025.
Org. jed.	06-333/25-3342/4
Jed. za zrak	
Redni broj	
Prilog	
Vrijednost	

Podgorica, 08.04.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-986/1 od 27.03.2025. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/25-3342/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta, na urbanističkoj parceli UP A12.20, zona A, podzona A12, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Donji Štoj“ („Službeni list Crne Gore“, broj 091/24) opština Ulcinj, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Metjahić Šaćiriju iz Ulcinja, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi)“ redni broj 12. Infrastrukturni projekti, kao i „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“ 14. Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavježati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel.: +382 20 446 500

email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 25. 04. 2025				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Radni broj	Prilog	Vrijednost
06-333	25-	3342	5	



VLADA CRNE GORE
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica Ulcinj

Broj: 108-917-6-102/2025
Ulcinj, 04.04.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG
PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
PODGORICA

Predmet: Dostava listove nepokretnosti i kopije plana .

Poštovani,

Povodom vašeg zahtjeva broj 06-333/25-3342/3. kojim ste tražili listove nepokretnosti i kopije plana, u prilogu Vam dostavljamo iste.



OVLAŠĆENO LICE
Gresa Mučaj, dipl.pravnica

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: ULČINI
Broj: 108-917-6-102/2025
Datum: 17.04.2025.



Katastarska opština: DONJI ŠTOJ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 8
Parcele: 3524; 1708, 1709/1, 1709/4, 1709/6
1709/7, 1709/10, 1709/12, 1709/5

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4
641
600
9

4
641
600
9

4
641
600
9

Put

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradilo:

[Signature]

16.04.2025



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-2669/2025

Datum: 17.04.2025.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 108-917-6-102/2025, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 726 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Priloh
1708			8 25,83	04/07/2022	DONJI ŠTOJ	Pašnjak 3. klase POKLON		97	0.88
1709	5		8 25,83	04/07/2022	DONJI ŠTOJ	Nekategorisani putevi POKLON		212	0.00
								309	0.88

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0150499229995 N65AL9868	PETAUTSCHNIG CHRISTIAN CHRISTINA BIANCA GRAZ - OLGA - RUDEL - ZEYNEK - GASSE 8/10 - AUSTRIJA AUSTRIJA N65AL9868	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Ovlašćeno lice:

Gresa Mucaj, dipl.pravnica



184000000327



108-919-2671/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-2671/2025

Datum: 17.04.2025

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 108-917-6-102/2025, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2613 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1709	1		8 25,83		DONJI ŠTOJ	Njiva 5. klase NASLJEDE		591	34,28
1709	4		8 25,83		DONJI ŠTOJ	Njiva 5. klase NASLJEDE		557	32,31
								1148	66,58

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0412937210015	METJAHIC ASLAN ŠAČIR UL.GAVRILA PRINCA BR.36 PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Ovlašćeno lice:

Gresa Mucaj, dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-2673/2025

Datum: 17.04.2025

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 108-917-6-102/2025, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3762 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Priloh
1709	6		8 25,83		DONJI ŠTOJ	Njiva 5. klase			
1709	7		8 25,83		DONJI ŠTOJ	NASLJEDE		67	3.89
1709	12		8 25,83		DONJI ŠTOJ	Njiva 5. klase		27	1.57
1709	12		8 25,83	18/03/2019	DONJI ŠTOJ	NASLJEDE		59	0.00
1709	12	1	8 25,83	15/03/2019	DONJI ŠTOJ	Dvorište			
						NASLJEDE		73	0.00
						Porodična stambena zgrada			
						GRADENJE			
								226	5.45

Podaci o vlasniku ili nosiocu				226	5.4
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava	
1412949174158	LEMEŠ IZET VISOKO BIH Donji Štoj		Svojina	1/1	

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1709	12	1	Porodična stambena zgradn GRADENJE	0	P1 73	Svojina LEMEŠ IZET 1/1 1412949174158 VISOKO BIH Donji Štoj
1709	12	1	Nestambeni prostor GRADENJE Jedna soba	1	P 6	Svojina LEMEŠ IZET 1/1 1412949174158 VISOKO BIH Donji Štoj
1709	12	1	Stambeni prostor GRADENJE Tri sobe	2	P 44	Svojina LEMEŠ IZET 1/1 1412949174158 VISOKO BIH Donji Štoj
1709	12	1	Stambeni prostor GRADENJE Dvije sobe	3	P1 62	Svojina LEMEŠ IZET 1/1 1412949174158 VISOKO BIH Donji Štoj

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
					Opis prava	

Datum i vrijeme: 17.04.2025. 13:19:57

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1709	6			1	Njiva 5. klase	01/03/2019 8:49	Pravo službenosti Resenje 954-2383/18 od 21.12.2018 god - Pravo službenosti prolaza u položaju dimenzijama granicama kako je to označeno u skici premijera koja je sacinjena od strane DOO Elipsoid iz Ulcinja Ugovor o ustanovljenju službenosti prolaza UZZ.Br.1304/18 od 20.8.2018 god sacinjen pred Notarom Kalabrezi Gzim iz Ulcinja pravo službenosti prolaza preko kat parcele 1709/10
1709	7			1	Njiva 5. klase	01/03/2019 8:49	Pravo službenosti Resenje 954-2383/18 od 21.12.2018 god - Pravo službenosti prolaza u položaju dimenzijama granicama kako je to označeno u skici premijera koja je sacinjena od strane DOO Elipsoid iz Ulcinja Ugovor o ustanovljenju službenosti prolaza UZZ.Br.1304/18 od 20.8.2018 god sacinjen pred Notarom Kalabrezi Gzim iz Ulcinja pravo službenosti prolaza preko kat parcele 1709/10
1709	12			1	Dvorište	01/03/2019 8:49	Pravo službenosti Resenje 954-2383/18 od 21.12.2018 god - Pravo službenosti prolaza u položaju dimenzijama granicama kako je to označeno u skici premijera koja je sacinjena od strane DOO Elipsoid iz Ulcinja Ugovor o ustanovljenju službenosti prolaza UZZ.Br.1304/18 od 20.8.2018 god sacinjen pred Notarom Kalabrezi Gzim iz Ulcinja pravo službenosti prolaza preko kat parcele 1709/10
1709	12	1	1	1	Stambeni prostor	01/03/2019 8:49	Pravo službenosti Resenje 954-2383/18 od 21.12.2018 god - Pravo službenosti prolaza u položaju dimenzijama granicama kako je to označeno u skici premijera koja je sacinjena od strane DOO Elipsoid iz Ulcinja Ugovor o ustanovljenju službenosti prolaza UZZ.Br.1304/18 od 20.8.2018 god sacinjen pred Notarom Kalabrezi Gzim iz Ulcinja pravo službenosti prolaza preko kat parcele 1709/10
1709	12	1		1	Porodična stambena zgrada	01/03/2019 8:49	Pravo službenosti Resenje 954-2383/18 od 21.12.2018 god - Pravo službenosti prolaza u položaju dimenzijama granicama kako je to označeno u skici premijera koja je sacinjena od strane DOO Elipsoid iz Ulcinja Ugovor o ustanovljenju službenosti prolaza UZZ.Br.1304/18 od 20.8.2018 god sacinjen pred Notarom Kalabrezi Gzim iz Ulcinja pravo službenosti prolaza preko kat parcele 1709/10
1709	12	1		2	Porodična stambena zgrada	15/03/2019 11:3	Nema dozvolu Resenje 954-2775/18 od 1.3.2019 god-Objekat bez gradjevinke dozvole na osnovu Notarskog zapisa izjave za upis UZZ.Br.810/18 od 20.9.2018 god sacinjen pred Notarom Ilirijana Ismailaga iz Ulcinja -INVESTITOR Lenes Alija Izet -Visoko JMB 1412949174158
1709	12	1		3	Porodična stambena zgrada		Nema dozvolu nema dozvolu
1709	12	1		4	Porodična stambena zgrada		Ranije vlasništvo stranog državljanina Strani DrZavljanin
1709	12	1		5	Porodična stambena zgrada	01/03/2019 8:49	Pravo službenosti Resenje 954-2383/18 od 21.12.2018 god - Pravo službenosti prolaza u položaju dimenzijama granicama kako je to označeno u skici premijera koja je sacinjena od strane DOO Elipsoid iz Ulcinja Ugovor o ustanovljenju službenosti prolaza UZZ.Br.1304/18 od 20.8.2018 god sacinjen pred Notarom Kalabrezi Gzim iz Ulcinja pravo službenosti prolaza preko kat parcele 1709/10

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Ovlašćeno lice:

Gresa Mucaj, dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-2675/2025

Datum: 17.04.2025.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 108-917-6-102/2025, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3761 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1709	10		8 25,83	12/10/2018	DONJI ŠTOJ	Nekategorisani putevi KUPOVINA		93	0,00
								93	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				93	0.0
Matični broj - ID broj		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
0000003031962 0		MURIĆ ARIF NAZIF KAISERSLAUTERN 67655 RICHARD WAGNER STARSSEC14 -NJEMAČKA NJEMAČKA 0		Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Opis prava
1709	10			1	Nekategorisani putevi	Pravo službenosti Resenje 954-2383/18 od 21.12.2018 god - Pravo službenosti prolaza u položaju dimenzijama granicama kako je to oznaceno u skici premijera koja sacinjena od strane DOO Elipsoid iz Ulcinja Ugovor o ustanovljenju službenosti prolaza UZZ.Br.1304/18 od 20.8.2018 god sacinjen pred Notarom Kalabrezi Gzim iz Ulcinja

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Ovlašćeno lice:

Gresa Mucaj, dipl.pravnica

Datum i vrijeme: 17.04.2025. 13:20:31

UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-2676/2025

Datum: 17.04.2025.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 108-917-6-102/2025, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 328 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
3524			8 25		DONJI ŠTOJ	Javni putevi		2399	0.00
								2399	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002010666	- - „CRNA GORA,, PODGORICA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1
1000002006235	OPŠTINA ULCINJ ULCINJ ULCINJ Ulcinj	Raspodijanje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



-21- Ovlašćeno lice:

Gresa Mucaj, dipl.pravnica

Datum i vrijeme: 17.04.2025. 13:21:10