



Број: 04-332/26-10477/12

Подгорица, 04.09.2026. године

Мијановић Огњен

Подгорица

Достављају се урбанистичко-технички услови, број 04-332/26-10477/12 од 04.09.2026. године, за израду техничке документације за грађенје новог објекта у оквиру површина за туризам на урбанистичкој парцели УП109, зона А, у захвату ДСЛ „Дио сектора 66-постојећа хотелска групација и Модул I“ – Велика плажа, у Улцињу („Службени лист Црне Горе - општински прописи“, бр. 074/18).

МИНИСТАР
Славен Радуновић



Достављено:

- Подносиоцу захтјева
- У списе предмета
- Дирекцији за инспекцијски надзор
- а/а

Сагласна:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Одобрила:

Невена Јововић, генерална директорица
Директората за планирање простора

Верификовала

Маја Мрдак, начелница Дирекције за
припрему урбанистичко техничких услова за Геопортал
и издавање урбанистичко техничких услова

Обрадила

Станиславка Никчевић, самостална савјетница 1

Broj: 04-332/26-10477/12
Podgorica, 04.09.2026. године



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“, br.19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva Mijanović Ognjen, izdaje:

1. **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**
za izradu tehničke dokumentacije

2. za građenje novog objekta u okviru površina za turizam, na urbanističkoj parceli UP 109, zona A u zahvatu DSL " Dio sektora 66- postojeća hotelska grupacija i Modul I"- Velika plaza ("Sl. list Crne Gore", br. 074/18) u Ulcinju.

3. **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:** **Mijanović Ognjen iz Podgorice**

4. **POSTOJEĆE STANJE**

Katastarske parcele br: 175/2, 175/3 i 175/4 KO Donji Štoj, nalaze se u zahvatu DSL "Dio sektora 66- postojeća hotelska grupacija i Modul I"- Velika plaza, u Ulcinju.

Plan:

Prema grafičkom prilogu br. 11 – *Analiza izgrađenih struktura i postojeće namjene površina* na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti, a postojeća namjena su poljoprivredne površine.

5. **PLANIRANO STANJE**

5.1 **Namjena parcele odnosno lokacije**

Shodno grafičkom prilogu br. 13 –*Namjena površina*, urbanistička parcela **UP 109, zona A**, se nalazi u okviru površina za **turizam - turistička naselja (T2)**.

Površine za turizam – Turistička naselja T2

Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:

1. za smještaj turista: turistička naselja (T2).
2. za pružanje usluga ishrane i pića.

Na površinama namijenjenim turizmu, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca).

Na površinama namijenjenim turizmu, ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.).

U turističkim naseljima (T2) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70% u "vilama" ili depadansima. Ukupna površina prostora planirana za osnovne objekte hotela je najmanje 50%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 50%.

Prilikom izrade idejno programskih rješenja i pristupanja realizaciji sadržaja na parcelama namjene T2, može se izvršiti prenamjena turističkih naselja (T2) u hotele (T1). Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80 m² u objektima sa 5 zvjezdica, a 60 m² u objektima sa 4 zvjezdice.

Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim područjima, po jednom ležaju je 100 m² u svim objektima, bez obzira na kategorizaciju.

Smještajnom jedinicom u hotelima se smatra soba, u turističkom naselju (depadansu) se smatra apartman, dok se vila smatra jednom smještajnom jedinicom.

Broj ležaja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to:

- smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja;
- smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja;
- smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.

Površine za turizam – Hoteli T1

Ukoliko se prilikom izrade idejno programskih rješenja i pristupanja realizaciji sadržaja na parcelama namjene T2, izvršila prenamjena turističkih naselja (T2) u hotele (T1), u pogledu namjena važe sljedeći uslovi:

Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:

1. za smještaj turista: hoteli (T1).
2. za pružanje usluga ishrane i pića.

Na površinama namijenjenim turizmu, izuzetno od pretežne namjene i kompatibilno toj namjeni, mogu se planirati:

- parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih, gostiju i posjetilaca).

Na površinama namijenjenim turizmu, ne mogu se planirati sadržaji povremene ili stalne stambene namjene (apartmani, turističko stanovanje i sl.).

U hotelima (T1) udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 70% u osnovnom objektu hotela, a najviše 30% u "vilama" ili depadansima. Ukupna planirana površina prostora za osnovne objekte hotela je najmanje 70%, a ukupna planirana površina za depadanse ili "vile" je najviše 30%.

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100 m² u objektima sa 5 zvjezdica, a 80 m² u objektima sa 4 zvjezdice. Pripadajuća zelena odnosno slobodna površina, u novoformiranim turističkim

	područjima, po jednom ležaju je 100 m² u svim objektima, bez obzira na kategorizaciju. Smještajnom jedinicom u hotelima se smatra soba, u turističkom naselju (depadansu) se smatra apartman, dok se vila smatra jednom smještajnom jedinicom. Broj postelja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to: - smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja; - smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja; - smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.
5.2	Pravila parcelacije Urbanistička parcela UP 109, zona A, se nalazi u zahvatu Detaljne studije lokacije „Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“ („Službeni list Crne Gore br. 074/18), u Ulcinju i sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 175/2, 175/3 i 175/4 KO Donji Štoj. Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju Osnov za izradu planskog dokumenta bila je geodetska podloga u digitalnom obliku koja je dostavljena od strane Uprave za nekretnine Crne Gore i koja je priložena u grafičkom prilogu 1 <i>Ovjerena topografsko-katastarska podloga</i>. U okviru zahvata plana parcele su definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu <i>Parcelacija</i>. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatnim tačkama. Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja. Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i katastarskih parcela. U okviru predložene parcelacije, za parcele iste namjene, a u skladu sa željama i potrebama investitora, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama. Članom 14 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list Crne Gore, broj 84/26), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
5.3	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Uslovi za regulaciju i nivelaciju

Regulaciono i Nivelaciono rješenje dato je u grafičkom prilogu 15 .

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene, odnosno urbanističke parcele.

Regulaciona linija u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila

Građevinska linija

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 GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 15 Regulacija i Nivelacija.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a linija prema susjednim parcelama takođe koordinatnim tačkama. Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1).

Podzemna građevinska linija (GL 0) nije definisana, s obzirom da podzemne etaže nijesu dozvoljene. Planiranje podzemnih etaža nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu.

Visinska regulacija

Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog teren ili trotoar uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

- za objekte u zoni B UP122 i UP123, namjene Površine za turizam – T2 - (pet nadzemnih etaža za osnovne objekte Hotela – P+4 i tri nadzemne etaže za objekte depadansa i vila – P+2).

Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 15 Nivelacija i Regulacija.

Etaže definisane ovim planskim dokumentom mogu biti isključivo nadzemne. Nadzemne etaže definisane ovim planskim dokumentom su prizemlje i sprat. Podzemne etaže nijesu dozvoljene, kao ni nadzemna etaža suterena. Planiranje podzemnih etaža, kao i nadzemne etaže - suterena nije opravdano zbog prirodnih

	uslova (visok nivo podzemnih voda i nepovoljni seizmički uslovi). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu. Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00 m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta. Sprat je etaža iznad prizemlja. Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova. Planom predviđena je maksimalna visina za: •za objekte u zoni B UP122 i UP123, namjene Površine za turizam – T2 - (pet nadzemnih etaža za osnovne objekte Hotela – P+4 – 25 m i tri nadzemne etaže za objekte depadansa i vila – P+2 – 16 m). Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međuetaznih konstrukcija iznosi: •za garaže i tehničke prostorije do 3.0 m •za poslovne etaže do 4.5 m. Prizemlje može biti 6 m visoko, zbog zahtjeva mogućih turističkih sadržaja. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 84/26); Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 66/23, 113/23 i 12/24). Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
6.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Klima Prema Kepenovoj klasifikaciji klime, klima je umjereno topla 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, 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 vazдушnih strujanja se prikazuju ružama vjetra koje izražavaju procenat čestine smjerova.

Godišnji hod srednje temperature vazduha karakteriše se najnižom temperaturom vazduha u januaru 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. god se kreće od 11.5°C u januaru do 29.7°C u avgustu.

Apsolutno maksimalna temperatura vazduha od 40.5°C je izmjerena 4.avgusta 1981. god.

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

Apsolutno minimalna temperatura od -8.4°C izmjerena je u 23. januara 1963. god.

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%.

Režim padavina na području Ulcinja odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen (novembar 162 lit/m²) i izrazitim minimumom u toku ljeta (jul 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%.

U Ulcinju prosječan godišnji broj sati sijanja sunca iznosi 2591. Iako je dan najduži u junu, jul i avgust imaju više sunčanih sati (336 odnosno 320). Najmanje sunčanih sati ima u decembru kada je i obdanica najkraća.

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

Prosječna godišnja temperatura mora na području Ulcinja je 17.3°C. Najniža srednja temperatura mora je u februaru 11.3°C, a najviša u avgustu 23.3°C.

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.

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 spašavanju („Službeni list CG“, br. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21, 3/23 i 82/25) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, broj 8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Službeni list CG“, br. 26/10, 31/10, 40/11, 48/15 i 33/26).

Projektnu dokumentaciju raditi shodno:

- Zakonu o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21, 3/23 i 82/25)

- Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“, broj 30/91).
- Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, broj 8/95).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, broj 7/84),
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, broj 24/87),
- Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12),
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br. 20/71 i 23/71),
- Pravilniku o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, broj 27/71),
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br. 24/71 i 26/71).

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br. 51/26, 103/26), 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.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti vazduha („Službeni list Crne Gore“, br. 25/10, 40/11, 43/15, 73/19, 84/24);
- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 1/14, 2/18);
- Zakonom o upravljanju otpadom („Službeni list Crne Gore“, br. 34/24, 92/24);
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe („Sl.list RCG“, br. 54/01),
- Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima obezbijediti saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.

- Akt Ministarstva unutrašnjih poslova, broj 13-236/26-17363/2 od 21.08.2026. godine.

7.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine Mjere zaštite 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. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mjera zaštite životne sredine utiče na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana. Zaštita zemljišta Radi zaštite i sprečavanja nepovoljnog uticaja na kvalitet zemljišta potrebno je preduzimati sljedeće mjere: - zaštititi poljoprivredno i gradsko zemljište od poplava održavanjem postojeće mreže za odbranu od poplava i njenim pojačavanjem na mjestima gdje je potrebno povećati nivo zaštite; - izgraditi kanalizacionu mrežu sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda; - predvidjeti preventivne i operativne mjere zaštite, reagovanja i postupke sanacije za slučaj havarijskog izlivanja opasnih materija u okolinu; - kontrolisati sječu autohtonih šumskih vrsta, naročito u ugroženim predjelima; Zaštita vazduha Kvalitet vazduha na području prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj nije značajnije ugrožen. Da bi se ostvarila planska koncepcija zaštite životne sredine neophodno je primijeniti sljedeća pravila i mjere zaštite vazduha: - kod postojećih izvora zagađivanja vazduha primijeniti ekološki povoljnije tehnologije u proizvodnji i sisteme za prečišćavanje vazduha u cilju zadovoljenja graničnih vrijednosti emisije; - nije dozvoljeno pogoršanje kvaliteta vazduha u bilo kojoj zoni područja plana zbog dodatnih emisija iz novih izvora; - ograničiti emisije iz industrije primjenom najbolje dostupne tehnologije (BAT) i tehnika maksimalne zaštite za veoma toksične, kancerogene i mutagene materije; Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine Mjere zaštite 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. Mjere zaštite omogućavaju razvoj i sprječavaju konflikte na datom prostoru što je u funkciji realizacije ciljeva održivog razvoja. Sprovođenje mjera zaštite životne sredine utiče na smanjenje rizika od zagađivanja i degradacije životne sredine, kao i na podizanje kvaliteta životne sredine, što će se odraziti i na podizanje sveukupnog kvaliteta života na području plana. Zaštita zemljišta Radi zaštite i sprečavanja nepovoljnog uticaja na kvalitet zemljišta potrebno je preduzimati sljedeće mjere: - zaštititi poljoprivredno i gradsko zemljište od poplava održavanjem postojeće mreže za odbranu od poplava i njenim pojačavanjem na mjestima gdje je potrebno povećati nivo zaštite; - izgraditi kanalizacionu mrežu sa uređajima za prečišćavanje otpadnih voda;

- predvidjeti preventivne i operativne mjere zaštite, reagovanja i postupke sanacije za slučaj havarijskog izlivanja opasnih materija u okolinu;
- kontrolisati sječu autohtonih šumskih vrsta, naročito u ugroženim predjelima;

Zaštita vazduha

Kvalitet vazduha na području prostorno-urbanističkog plana opštine Ulcinj nije značajnije ugrožen. Da bi se ostvarila planska koncepcija zaštite životne sredine neophodno je primijeniti sljedeća pravila i mjere zaštite vazduha:

- kod postojećih izvora zagađivanja vazduha primijeniti ekološki povoljnije tehnologije u proizvodnji i sisteme za prečišćavanje vazduha u cilju zadovoljenja graničnih vrijednosti emisije;
- nije dozvoljeno pogoršanje kvaliteta vazduha u bilo kojoj zoni područja plana zbog dodatnih emisija iz novih izvora;
- ograničiti emisije iz industrije primjenom najbolje dostupne tehnologije (BAT) i tehnika maksimalne zaštite za veoma toksične, kancerogene i mutagene materije;
- za projekte za koje nije propisana procjena uticaja na životnu sredinu dimenzije i visinu dimnjaka i drugih ispusta zagađenja u vazduh projektovati prema evropskim normama;
- u novim vozilima javnog gradskog i prigradskog saobraćaja i dostavnim vozilima koristiti gas kao gorivo;
- uspostaviti sistem monitoringa kvaliteta vazduha u skladu sa Evropskom direktivom o procjeni i upravljanju kvalitetom ambijentnog vazduha (96/62/ES);
- postaviti zaštitne pojaseve zelenila duž najfrekventnijih magistralnih i regionalnih putnih pravaca, kraj zona eksploatacije šljunka i pijeska i dr.;
- izraditi Procjenu uticaja na životnu sredinu svih objekata koji su za to predviđeni Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;

U cilju zaštite vazduha i sistematskog praćenja aerozagađenja opština Ulcinj mora uspostaviti monitoring sistem koji bi na adekvatan način sistematski pratio promjene osnovnih parametara kvaliteta vazduha. U tom smislu posebno se potencira uspostavljanje mjernih mjesta za automatske stanice, koje bi tokom dvadesetčetvoročasovnog perioda omogućile uvid u relevantno stanje u konkretnim vremenskim intervalima. Moguće lokacije za mjerna mjesta su zone u kojima glavne saobraćajnice prolaze pored stambenih i turističkih zona. Neophodna je izrada integralnog katastra zagađivača vazduha na teritoriji opštine Ulcinj kako bi se efikasno evidentirali svi stacionarni i mobilni izvori aerozagađenja na području opštine i minimizirali njihovi negativni uticaji.

Uklanjanje komunalnog otpada

Prilikom planiranja upravljanja čvrstim otpadom treba se rukovoditi principima usvojenim Državnim planom upravljanja otpadom za period 2014 – 2020 godine i Zakonom o upravljanju otpadom (Sl.list CG 64/11 i 39/16).

U skladu sa članom 23 Zakona o upravljanju otpadom ("Sl.list Crne Gore", br.64/11 i 39/16) svaka jedinica lokalne samouprave dužna je da sačini lokalni plan upravljanja otpadom na period važenja državnog plana. Takođe, u skladu sa članom 26 i sva privredna društva koja na godišnjem nivou proizvedu više od 200 kg opasnog otpada ili više od 20 tona neopasnog otpada, dužni su da sačini plan upravljanja otpadom.

	Upravljanje komunalnim otpadom podrazumijeva sljedeća planska rješenja: - doslijedno i kontinuirano čišćenje prostora od kabastog i opasnog otpada; - uspostavljanje sistema upravljanja otpadom na regionalnim osnovama; - podsticanje primarne separacije komunalnog otpada; - kontrolu i prevenciju neplanskog deponovanja; - i podsticanje recikliranja, odnosno ponovnog korišćenja. Sistem sakupljanja otpada u opštini, oslanjaće se na primjenu mjera za smanjivanje otpada na mjestu njegovog nastanka, uz poštovanje uslova propisanih u podzakonskim aktima, čija izrada je predviđena Zakonom o upravljanju otpadom, a koji treba da obuhvati primarno odvajanje i prikupljanje pojedinih kategorija otpada .S obzirom da je ovim planskim dokumentom planirana izgradnja objekata, prilikom pomenutih aktivnosti generisaće se određene količine otpada, koje će se prikupljati u kontejnerima u okviru urbanističke parcele na ulaznom dijelu, gdje projektom uređenja treba predvidjeti poseban prostor za postavljanje kontejnera za smeće. Potreban broj kontejnera odrediti prema površini objekta, imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada, u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem. Na mjestu sakupljanja obezbijediti primarnu selekciju otpada odvajanjem kontejnera za staklo, plastiku i metal. Odvoženje otpada vršiće se specijalnim vozilima do sanitarne deponije. Sakupljanje i transport otpada je potrebno organizovati u kasnim večernjim ili ranim jutarnjim časovima. Lokacije za postavljanje kontera treba da su u vidu niša i u zavisnosti od potreba u njima predvidjeti 2 - 3 kontejnera . Kao tipski uzet je kontejner kapaciteta 1,1 m³. Prilikom realizacije ovih kontejnerskih mjesta voditi računa da kontejneri budu smješteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima). Za neometano obavljanje iznošenja smeća svim nišama obezbijediti direktan prilaz komunalnog vozila. U toku izgradnje objekata na gradilištu obavezno odvojeno prikupljati: - šut i drugi sličan građevinski otpad, - opasan otpad (lijepekovi, boje, rastvarači i druga građevinska hemija i njihova ambalaža) . Upravljanje ostalim vrstama otpada vršiće se u skladu sa Lokalnim planom upravljanja otpadom koji opština donosi, u skladu sa Zakonom . “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, 84/24, 70/26) i Zakona o zaštiti prirode („Službeni list CG“, broj 117/26), na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.” - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-2372/2 od 12.08.2026. godine.
8.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Prema grafičkom prilogu br. 22 – *Pejzažna arhitektura*, na predmetnoj urbanističkoj parceli **UP 109, zona A**, planirane su površine za pejzažno uređenje ograničene namjene – **zelenilo turističkih naselja (ZTN)**.

Zelenilo turističkih naselja T2, odmarališta i hostela

Zelenilo u okviru turističkih naselja je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga.

Pored ekoloških funkcija ima ulogu obezbjeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.

Ekološka funkcija je primarna jer se radi o predjelima sa visokom ranjivošću, prema Planu predjela za Prostorni plan posebne namjene obalnog područja Crne Gore.

Predviđene turističke površine u okviru modula su razdvojene zelenim koridorima između modula, stavrajući zelene prodore do obale ka vizuelnu i prosotnu barijeru između tursitičkih naselja.

Zeleni prodori i zeleni koridori na ivicama urbanističkih parcela tursitičkih naselja- Master plan turizma Ulcinj, 2003. god

Za razvoj turističkih naselja u okviru zahvata plana na neizgrađenim lokacijama potrebno je primjeniti principe ECO Lodge turizma, koji zadovoljava sljedeće kriterijume:

- Štiti prirodne i kulturne komponente svog okruženja
 - Tokom izgradnje vrši minimalan uticaj na životnu sredinu
 - Uklapa se u specifični kontekst okruženja
 - Koristi alternativna, održiva sredstva u potrošnji vode
 - Obezbeđuje pažljivo postupanje sa smećem i otpadnim vodama
 - Odlično sarađuje sa lokalnim stanovništvom
 - Primjenjuje programe ekološkog obrazovanja i vaspitanja i zaposlenih i turista
 - Daje doprinos održivom razvoju lokalne zajednice kroz istraživačke programe.
- ECO Lodge je smještajni objekat niskog uticaja na prirodnu okolinu koji je projektovan, dizajniran i konstruisan tako da bude ekološki i društveno prihvatljiv.

Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova – Turistička naselja T2 i odmarališta i hostela:

- Prije izrade projekata izgradnje, rekonstrukcije, kao iprije izradi idejno arhitektonskog rješenja potrebno je uraditi Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore. Za UP 122 i UP 123, potrebno je uklopiti postojeću borovu šumu u buduće rješenje tursitičkog naselja.
- Na djelovima parcela na kojima se nalazi borova šuma nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekata do izrade pejzažne taksacije postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila .

- Sve staze i ostale otvorene površine unutar turističkog kompleksa moguće je projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla, kao i od poroznih prirodnih materijala.
- S obzirom da se radi o površinama visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz uvažavanje smjernica iz prethodno urađenih detaljnih studija predjela kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg identiteta i karaktera predjela kao i biodiverziteta na lokaciji.
- Skadarski hrast (*Quercus robur* L. *Ssp scutariensis*) je neophodno sačuvati. Tokom gradnje u slučaju nemogućnosti uklapanja stable u buduće rješenje, faktor kompenzacije za svako oboreno stablo je tri nova zasada.
- Halofitu vegetaciju je potrebno zaštititi od gaženja, formiranjem izdignutih šetališta.
- Maksimalno očuvanje postojećih sklopova mješovite šume
- Minimum 70% površine parcele treba da bude pod zelenilom
- da bi se postigla estetska funkcija ove kategorije objekata pejzažne arhitekture, koristiti biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i forme koje opstaju uz intenzivnu njegu.
- osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora.
- za kategorisane turističke objekte bez obzira na kategorizaciju, planirati 100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i rekreacija).
- neophodno je planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je krovno i vertikalno ozelenjavanje radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Efekat se može postići sadnjom biljaka (aromatičnih bilja-perena, sukulenti i cvjetnica) u saksijama ili žardinjerama, kao i postavljanjem visećih žardinjera na ogradama velike terase na prvom spratu hotela i na ogradama polukružnih terasa na poslednjoj etaži.
- otvorene površine oko hotela oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovci, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.), koristiti pejzažnoarhitektonska 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;
- za ozelenjavanje u zoni hotela koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima;
- ograničiti broj spartova turističkih objekata (hotela) da bi se smanjilo djelovanje objekata na sliku predjela;
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- izbjegavati šarenilo i pretrpanost velikom količinom biljaka. Jednobojna masa cvjetova, dopunjena zelenim vertikalama puzavica je dobro rješenje. Pri tome je neophodno voditi računa o boji fasade objekta, terase ili njihovih detalja, a takođe o karakteru rasta, visini, vremenu cvjetanja i kombinaciji boja biljaka.
- Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja, uključuje obaveznu izradu Glavnog projekta (sa projektima arhitekture, pejzažne arhitekture, uređenja terena i ostalim neophodnim projektima).

	Uređenje parcele U zavisnosti od namjene, uređenjem parcele diferencirati prostor u okviru iste na: površine ispod objekta, površine saobraćaja (u mirovanju i kretanju, manipulative i sl. prostore), Zelene i otvorene površine (parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene – platoe, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima, ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije). Parcele nivelisati na način da sa susjednim parcelama čine prostornu cjelinu i obezbijediti odvodnjavanje istih od objekata. Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture. Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička ili katastarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekta iznosi 1,8 m. Dozvoljavaju se isključivo drvene ili metalne ograde, koje se tačkasto učvršćuju u podlogu. Zabranjena je izrada kontinualnih betonskih sokli. U kontaktu sa tlom, ograda mora biti uglavnom odignuta od tla, tako da je omogućen nesmetan prolaz za životinjski svijet. Preporučuje se da osnovna konstrukcija bude obogaćena zelenilom. Prema javnim površinama (ulici ili plaži) ograda mora biti prozirna. Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,8m.
9.	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, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i medija i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
10.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) 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. 41/25). Na svim pješačkim prelazima sa uzdignutim ivičnjakom, kao i na prilazima objektima treba predvidjeti prelaze za hendikepirana lica saglasno standardima JUS U.A9 201 i 202. Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina. Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove

	objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.
11.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
12.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
13.	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, 84/18, 84/24).
14.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata u skladu sa članom 60. Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. br. 019/25, 028/25, 049/25)
15.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
15.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Uvidom u grafički prilog broj 20-Elektroenergetska infrastruktura- plan, konstatuje se da preko UP 109, zona A, prelazi nadzemni vod 10 KV koji je predviđen za ukidanje. 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 list broj 20 – Elektroenergetska infrastruktura i prema uslovima nadležnog organa. -Akt ovog ministarstva upućen Crnogorskom elektrodistributivnom sistemu DOO Podgorica, broj 04-332/26-10477/4 od 28.07.2026. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
15.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.18 Hidrotehničke instalacije i prema uslovima nadležnog organa. - Akt „Vodovod i kanalizacija“ DOO Ulcinj, broj 3-126 od 12.08.2026. godine.

15.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu list broj 16 – Saobraćaj i prema uslovima nadležnog organa. - Akt Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti, opštine Ulcinj, Br./Nr: 06-335/26-688/2 od 12.08.2026. godine.
15.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.100/24) -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 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("SI list CG", br.6/15) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost</u> upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content ; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture. Prema grafičkom prilogu br.21 – Telekomunikaciona infrastruktura.
16.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA
	Geologija Na prostoru Velike plaže su posebno razvijene kvartarne tvorevine. Zauzimajući značajno prostranstvo, predstavljene su aluvijalnim tvorevinama i pjeskovima plaža. Aluvijalni sedimenti (al) razvijeni su u donjem toku Bojane i na većem dijelu Plaže,

gdje je nanos izgrađen je od šljunka, pijeska, mulja i pjeskovite gline, odnosno od materijala koji čine slivno područje. Nanosi plaža (p) su pjeskoviti (obalski recentni rudonosni pjesak) nastali su na mjestima gdje je more prodrlo u mekše stijene i izgradilo pogodan prostor za akumulaciju produkata svog erozionog rada. Javljaju se čitavom dužinom Velike plaže.

Hidrogeologija

Podzemne vode

Izdan Ulcinjskog polja (intergranularna poroznost)

Kvartarni sedimenti zastupljeni na ovom području predstavljeni su šljunkovima, pjeskovima i glinama, sa vertikalnim i horizontalnim smjenjivanjem ovih članova. To je kompleks stijena promjenljive vodopropusnosti, pretežno slabe. Zbog ograničene debljine propusnih stijena i transmisivnosti nema uslova za formiranje značajnijih akumulacija podzemnih voda. Transmisivnost se kreće najčešće od 15 - 20 m²/dan, specifična izdašnost 0,1 - 0,3 l/s/m.

Za razliku od gore navedenog kompleksa, u zoni Anamalskog polja, na najuzvodnijem dijelu toka rijeke Bojane koji pripada Crnoj Gori, otkrivena je veoma uska partija šljunkovito - pjeskovitih sedimenata velike vodopropusnosti, uz sam tok Bojane. Eksploatacionim bunarima vode ovih sedimenata su zahvaćene za vodosnabdijevanje Ulcinja u količini od oko 150 - 200 l/s. Istraživanja na ovom izvoristu su pokazala direktnu vezu voda rijeke Bojane sa podzemnim vodama ovog vodonosnika

Seizmički hazard

Za razliku od definisanja seizmičkog hazarda u prošlosti preko raznih opisnih skala intenziteta (Merkalijeva skala ili evropska makroseizmička skala iz 1998) danas se upotrebljavaju kvantitativne mjere veličine zemljotresa preko određenih parametara oscilacije tla. Danas dominantna mjera intenziteta je maksimalno horizontalno ubrzanje tla, koje je usvojeno i u crnogorskom standardu MEST EN 1998-1/NA:2015. Na slikama 1 i 2 su date karte seizmičkog hazarda iz ovog dokumenta i to za maksimalno horizontalno ubrzanje tla na osnovnoj stijeni za dva povratna perioda 95 i 475 godina.

Izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i stijena u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list Crne Gore“, broj 70/26).

17.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
	/
18.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE
	ZONA A

ZONA A													
UP	Površina parcele (m ²)	Površina parcele (ha)	Namjena	Maksimalna dozvoljena spratnost	Maksimalni indeks zauzeto osti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksimalni indeks izgrađenosti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Minimalna površina zelenih i otvorenih površina na parceli	Zelenih i otvorenih površina / ležaju (m ²)	Maksimalni broj ležaja	Maksimalni broj stanovnika	Broj zaposlenih
109	13125.79	1.31	T2	P+2	0.25	3281.45	0.70	9188.05	9188.05	100.00	91	-	27

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Parkiranje u zoni zahvata plana rješavano je u funkciji planiranih namjena pojedinačno. Teži se da svaki korisnik svoje potrebe sa parkiranjem rješava u okviru svoje građevinske parcele.

S obzirom na namjenu površina, plan je urađen tako da se broj automobila i operativnih saobraćajnih površina svede na mogući funkcionalni minimum.

Kao normativ za potreban broj parking mjesta, koristiti:

namjena	Optimalan broj PM
Stanovanje (1000m ²)	11
proizvodnja (1000m ²)	15
poslovanje (1000m ²)	22
trgovina(1000m ²)	44
hoteli(1000m ²)	5
restorani(1000m ²)	85
sportske dvorane, stadioni i sl. (na 100 posjetilaca)	18

Ovim planom je prihvaćen i razrađen princip da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe sa parkiranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi.

Ukoliko pri projektovanju novih objekata dođe do promjena BGP u odnosu na plan, broj parking mjesta obezbijediti prema datim normativima za izmijenjeno stanje.

S obzirom da nije dozvoljena izgradnja podrumskih i suterenskih etaža, potrebna parking mjesta obezbijediti na parteru, u okviru objekta hotela, depadansa ili vila, ili u okviru zasebnog objekta – nadzemne garaže, koji mora biti montažnog - demontažnog karaktera. Ukoliko se parking riješi u okviru garaža, bilo da su zasebne ili u sklopu objekata, površina garaža ne ulazi u obračun BRGP objekata.

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sljedeće elemente:

- širina rampe po pravcu min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min 3,00 m;
- dimenzije PM min. 2,5 x 5m;
- širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,50 m;
- podužni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokriveno.

Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje, a na svako 3 PM obezbijediti (koliko je moguće) zasad drvoreda radi hladovine. Parking mjesto definisati sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m sa oivičenjem.

	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja
	Arhitektonsko oblikovanje objekta Objekti planirani u zahvatu DSL „Dio Sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i modul I“, Velika plaža, predstavljaju, u najvećem broju objekte namijenjene turizmu, to jest objekte u okviru turističkih naselja ili hotela, kategorije 4 ili 5 zvjezdica, i kao takvi treba da predstavljaju vrhunska djela arhitekture današnjice, koja su organizaciono, estetski, oblikovno i u materijalizaciji usklađena sa prirodom koja ga okružuje. Sljedeće uslove treba primjenjivati kod objekata turističkih naselja, hotela, objekata centralnih djelatnosti, kulture, stanovanja, sporta i rekreacije, kao i svih objekata koji se mogu naći u okviru urbanističkih parcela u skladu sa uslovima datim u Podglavljju 4.3 <i>Namjena površina i organizacija sadržaja</i>. Organizacija sadržaja treba da predstavlja logičnu raspodjelu potrebnih funkcionalnih zona objekata, u skladu sa prirodnim uslovima (orijentacija, osunčanje, vegetacija i slično), tako da čini funkcionalnu i energetski efikasnu cjelinu. Oblikovno, treba težiti „razigranim“ strukturama ili razuđenim osnovama i volumenima, a izbjegavati predimenzionisane kompaktne objekte, koji mogu podsjećati na stambene ili poslovne zgrade. Malim smicanjima u ravnima fasada, primjenom različitih materijala i sličnim principima može se „razbiti“ kompaktna forma objekata. Objekat je neophodno projektovati tako da predstavlja arhitekturu današnjice. Podražavanje stilova iz prošlosti je strogo zabranjeno. Neophodno je arhitektonski naglasiti ulaz u objekat, sa pripadajućom nadstrešnicom. U oblikovanju objekata u okviru Hotelskih i Turističkih kompleksa, kao i stambenih objekata, najupečatljiviji element oblikovanja predstavljaju balkoni ili terase turističkih jedinica. Velike fasadne ravni, pokrivene elementima kao što su terase ili balkoni, neophodno je pažljivo oblikovati i materijalizovati, tako da se izbjegne monotonost i efekat opšte neusklađenosti sa ambijentom. Stoga se, pri oblikovanju i materijalizaciji fasadnih površina pod terasama ili balkonima treba pridržavati sljedećih pravila: - Koristiti minimalno dva različita materijala u obradi površina (npr. malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i drvena obloga, malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i kamena obloga, drvo i kamena obloga, malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i metalna perforirana obloga ili struktura u mat bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja, i slično); - Preporučuje se i „ozelenjavanje“ fasada, gdje zelenilo postaje sastavni dio vizuelnog utiska objekta; - Ogradu uraditi prozračno, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti isključivo u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), dok se upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata zabranjuje. Balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti su zabranjeni; U oblikovnom smislu se može ili istaći „roštilj“ sistema terasa u geometrijski jasno definisanom sistemu, upotrebljavajući minimalno dva materijala na fasadi, koja na taj način poništavaju efekat monotonosti i doprinose usklađenosti sa ambijentom, ili

se može oblikovno „razigrati“ forma, konzolama, isturenim elementima, iskošenim elementima i sličnim principima. Što se tiče materijalizacije objekata u cjelini, neophodno je koristiti minimalno dva različita materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala:

- Fasadni malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja;
- Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže;
- Kamena obloga;
- Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozirne strukture od metala, metalne ograde u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.

Vertikalno ozelenjivanje fasada je preporučeno. Ukoliko se projektuje vertikalno ozelenjavanje fasada, neophodno je definisati uslove održavanja, posebnim elaboratom. Mogu se koristiti isključivo vrste koje su definisane u poglavlju Pejzažna arhitektura, ovog planskog dokumenta.

Dozvoljeno je koristiti i metalne ili drvene grilje, radi zasjenčenja otvora. Metalne grilje moraju biti u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja).

Dozvoljeno je projektovati kos ili ravan krov. Kos krov može imati maksimalni nagib od 22°.

Strogo je zabranjeno koristiti sljedeća rješenja u oblikovanju i materijalizaciji objekata:

- upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata, struktura ili ograda;
- balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti;
- generalno, projektovanje objekata tako da podražavaju stilove iz prošlosti;
- fasade koje su kompletno zastakljene, bez ikakvih ostalih oblikovnih elemenata u ravni fasade.

U slučaju da se na urbanističkoj parceli potreba za parking prostorom rješava gradnjom nadzemnih garaža, za objekte nadzemnih garaža važe sljedeći uslovi u pogledu arhitektonskog oblikovanja:

- Objekti nadzemnih garaža moraju biti montažno – demontažnog karaktera, konstruktivnog sistema urađenog u čeliku;
- Objekti nadzemnih garaža mogu imati najviše dvije nadzemne etaže ili, ukoliko se garaža radi u sistemu polu nivoa - četiri polunivoa; - Krov druge nadzemne etaže se može koristiti za parkiranje, takođe;
- Omotač objekta nadzemne garaže to jest fasada, mora biti izvedena tako da bude prozirna, na primjer, od drvenih ili metalnih elemenata postavljenih u određenom ritmu, zatim može biti izvedena od metalnih perforiranih omotača ili slično;
- Prozirni omotač nadzemne garaže obavezno obogatiti vertikalnih zelenilom, isključivo sa vrstama datim u poglavlju 5.5 Pejzažno uređenje.

Što se tiče **materijalizacije** objekata nadzemnih garaža, neophodno je koristiti neki od sljedećih materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala: - Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže; Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozirne strukture od metala, metalne ograde u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nijesu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

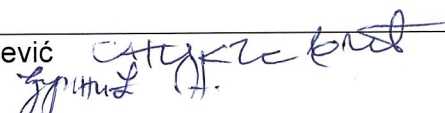
U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

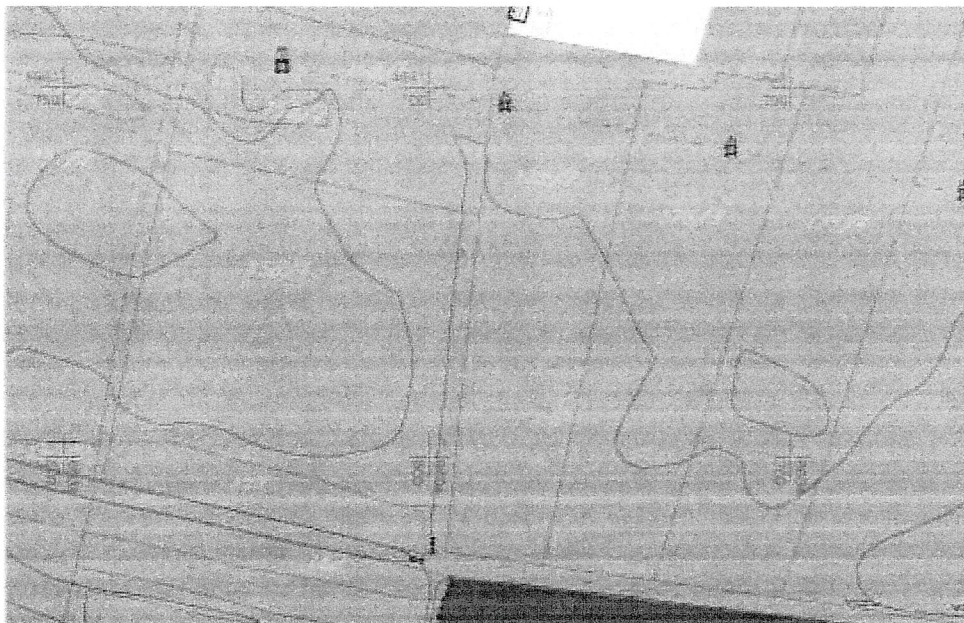
- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema;
- U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20 - 25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200 - 300 kWh/ m² energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine.

Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

	Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada. Zato je potrebno: - Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta - Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije - Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima - Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije - Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20 - 25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu	
19.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a	
20.	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Stanislavka Nikčević Nataša Đukić 
21.		DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 
22.	PRILOZI: - Grafički prilozi iz planskog dokumenta, - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-2372/2 od 12.08.2026. godine. - Akt „Vodovod i kanalizacija“ DOO Ulcinj, broj 3-126 od 12.08.2026. godine.	- Akt Ministarstva unutrašnjih poslova, broj 13-236/26-17363/2 od 21.08.2026. godine. - Akt Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti, opštine Ulcinj, Br./Nr: 06-335/26-688/2 od 12.08.2026. godine.



LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

	POVRŠINE ZA TURIZAM - T3 VIKENDICE
	POVRŠINE ZA TURIZAM - T3 VIKENDICE
	POVRŠINE ZA TURIZAM - T3 VIKENDICE
	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE
	POVRŠINE MORA - POVRŠINE UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI SAOBRAĆAJ
	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
	OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
	OBJEKTI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

LEGENDA

	GRANIČA ZAHVATA DSL P≈ 219.55 ha
	SPRATNOST POSTOJEĆIH OBJEKATA
	POSTOJEĆI OBJEKTI - DOBAR BONITET
	GRANIČA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
	LINIJA OBALE
	LINIJE ODMAKA
	USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
	MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
	MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLIJEĐENIH PRAVA
	REŽIMI - MORSKO DOBRO



Odluka o donošenju DSL „Dio
sektora 66- Postojeća hotelska
grupacija i Modul I“, Velika plaža

br.07-5307,

Podgorica, 08.11.2018.godine

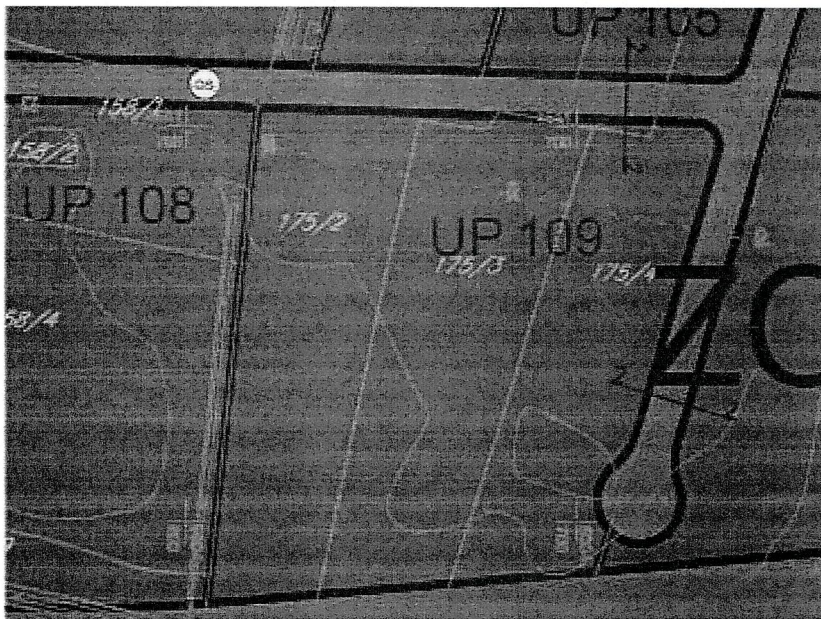
Vlada Crne Gore

Predsjednik,

Duško Marković, s.r.



ANALIZA IZGRAĐENIH STRUKTURA I
POSTOJEĆE NAMJENE POVRŠINA



LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

T2	POVRŠINE ZA TURIZAM TURISTIČKA NASELJA T2
T3	POVRŠINE ZA TURIZAM ODMARALIŠTA T3
CO	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
SMG	POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE DO 120 STAN/HA
SV	POVRŠINE ZA STANOVANJE VEĆE GUSTINE 250-500 STAN/HA
K	POVRŠINE ZA KULTURU
SR	POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
PUS	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
PUJ	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
MU	POVRŠINE MORA - POVRŠINE UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
OP	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
DS	POVRŠINE SAGRAĐAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI SAGRAĐAJ
GE	OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
GH	OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

LEGENDA

-----	GRANICA ZAHVATA DSL
-----	Pn 219.55 ha
-----	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
-----	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
-----	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-----	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-----	CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA PROMETNICA
-----	DAŠČANA PROMETNICA
-----	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
-----	LINIJA OBALE
-----	LINIJE ODMAKA
-----	USLOVITA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA
-----	MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE
-----	MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLJEDENIH PRAVA
-----	REŽIM - MORSKO DOBRO
-----	ORIJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA IZVOR: MORSKO DOBRO
-----	DONJA GRANICA DINA IZVOR: MORSKO DOBRO



Odluka o donošenju DSL „Dio
sektora 96- Postojeca hotelska
grupacija i Modul 1“, Velika plaža

br.07-5307,
Podgorica, 08.11.2018.godine

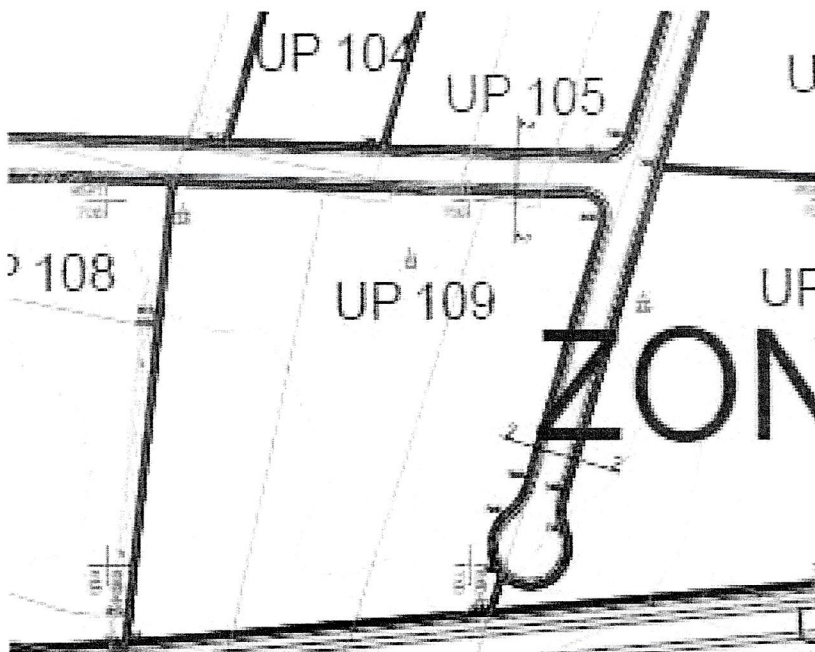
Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

NAMJENA POVRŠINA

R 1: 2500 - plan - list broj 13

NOSILAC URADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	ARHIENT DOO PODGORICA
NARUČILAC	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
FAZA	URBANIZAM
NAZIV FIRME	ARHIENT DOO - PODGORICA
ODGOVORNI PLANER	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
PLANER FAZE	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
DIREKTOR	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
DATUM novembar, 2018	PLANIRANO STANJE
	RAČUNERA 1: 2500
	BROJ LISTA 13





LEGENDA

GRANICA ZAHVATA DSL

P= 219,55 ha

GRANICA URBANISTIČKE ZONE

A

OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

UP 1

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

PRELOMNE TAČKE GRANICA UP

CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA
PROMENADA

DAŠČANA
PROMENADA

GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA

LINIJA OBALE

LINJE ODMAKA
USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG
ODMAKA

MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE
JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE

MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG
NASLIJEĐENIH PRAVA

REŽIMI - MORSKO DOBRO

ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
IZVOR: MORSKO DOBRO

DONJA GRANICA DINA
IZVOR: MORSKO DOBRO



Odluka o donošenju DSL „Dio
sektora 66- Postojeća hotelska
grupacija i Modul 1“, Velika plaža

br. 97-5307.

Podgorica, 08.11.2018. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

Duško Marković, s.r.

PARCELACIJA

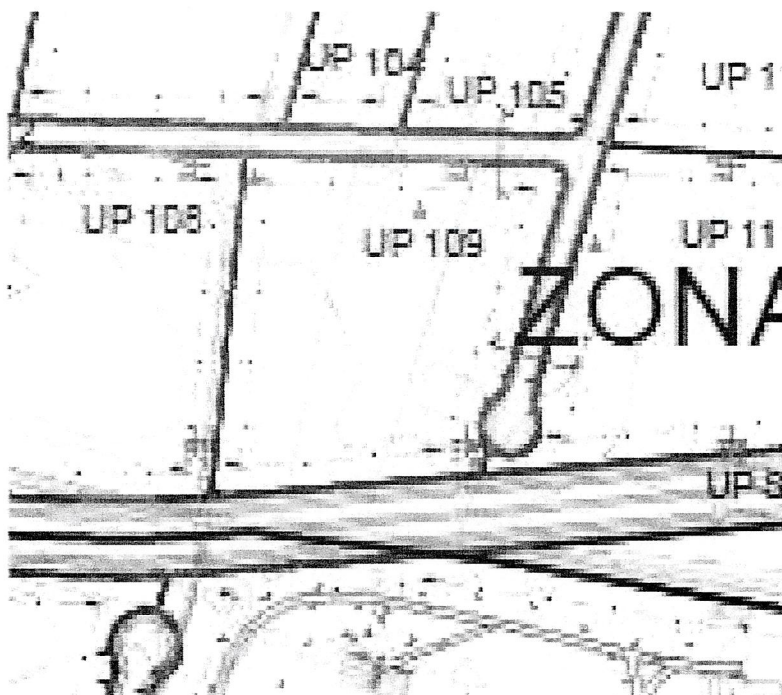
R 1: 2500

- plan -

list broj 14

NOSILAC GRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	ARHIENT DOO PODGORICA	
NARUČILAC	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
FAZA	URBANIZAM	MP
NAZIV FIRME	ARHIENT DOO - PODGORICA	
ODGOVORNI PLANER	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	
PLANER FAZE	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	
DIREKTOR	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	KIZMJEKA 1: 2500
DATUM novembar, 2018	PLANIRANO STANJE	
		BROJ LISTA 14





LEGENDA

- ORANICA ZAHVATA OBL
 P=219.55 ha
 ORANICA URBANISTIČKE ZONE
 OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
 ORANICA URBANISTIČKE PARCELE
 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
 PRELOMNE TAČKE ORANICA RL
 PRELOMNE TAČKE ORANICA GL
 ORABEVINSKA LINIJA - GL 1
 REGULACIONA LINIJA
 CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLETIČKA
 PROMENADA
 DAIŠĆANA
 PROMENADA
 ORANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
 LINIJA OBALE
 LINIJE ODMAKA
 USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALENOG
 ODMAKA
 MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE
 JAVNOG INTERESA UZ DODATNE VJERE
 MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG
 NASLEJEDENIH PRAVA
 REŽIMI - MORSKO DOBRO
 ORIENTACIONA ZONA PRESJELA DINA
 ZVOR: MORSKO DOBRO
 DOKLA: ORANICA DINA
 ZVOR: MORSKO DOBRO



Odluka o donošenju OBL...
 veštava 46- Poslojeđe hotela
 grupacije i Model 17, Uvika plaša

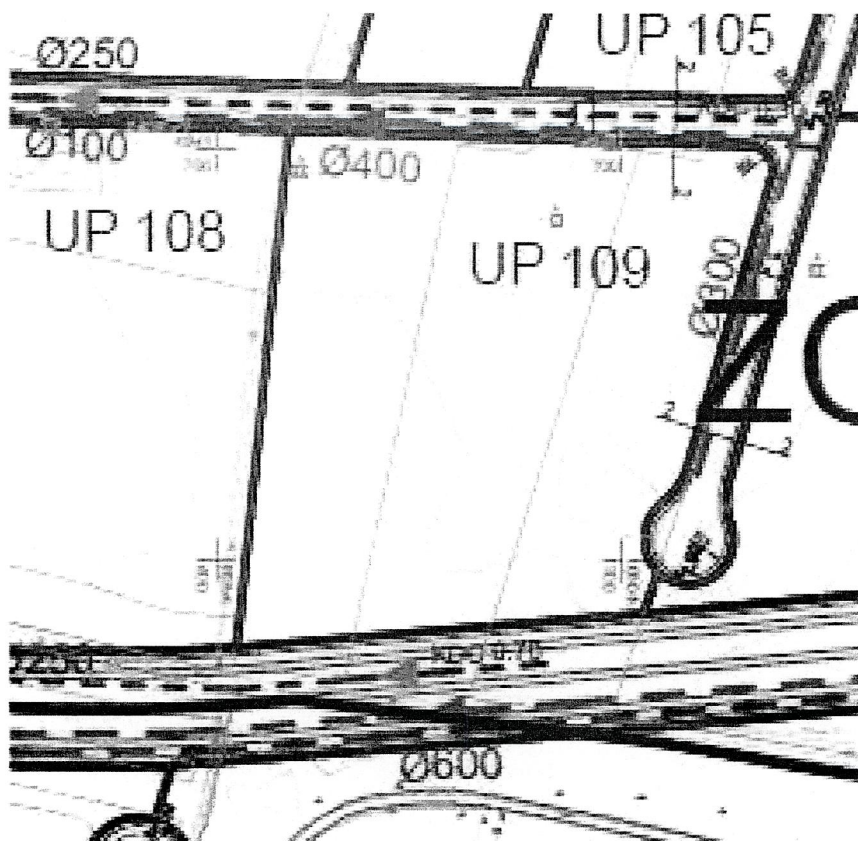
br. 27-5307,
 Podgorica, 08.11.2018. godine

Vlada Crne Gore
 Predsjednik,
 Duško Marković, s.r.

REGULACIJA I NIVELACIJA

R 1: 2500 - plan - list broj 15

NOMINACIJA PLANSKE DOKUMENTACIJE		ARHENT 300 PODGORICA	
NARUČILAC		MINISTARSTVO DOKOLNOG RAZVOJA I TURIZMA	
FAZA		URBANIZAM	
NAZIV PRIME		URBANIZAM - PODGORICA	
ODGOVORNI PLASER		SOL. ING. ART. MIRKA BUKOVIC	
PLASER FACE		SOL. ING. ART. MIRKA BUKOVIC	
DIREKTOR		SOL. ING. ART. MIRKA BUKOVIC	
DATUM		11.11.2018.	
PLANIRANO STANJE		1:2500	
		1:2500	



LEGENDA



GRANIČA ZAHVATA DSL

P= 219.55 ha

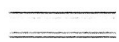
A
UP 1

GRANIČA URBANISTIČKE ZONE

OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE



CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA
PROMENADA



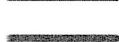
DAŠČANA
PROMENADA



GRANIČA ZAHVATA MORSKOG DOBRA



LINIJU OBALJE



LINIJU ODMAKA



USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG



ODMAKA



MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE



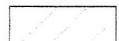
JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE



MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG



NASLJEĐENIH PRAVA



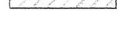
REŽIMI - MORSKO DOBRO



ORIENTACIONA ZONA PREDJELA DINA



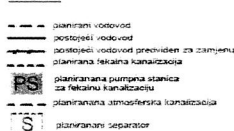
IZVOR: MORSKO DOBRO



DONJA GRANIČA DINA

IZVOR: MORSKO DOBRO

LEGENDA:



Odluka o donošenju DSL „Dio
sektora 86. Postojeća hotelska
grupacija i Modul 1“, Velika plaža

br.97-5307,
Podgorica, 08.11.2018.godine

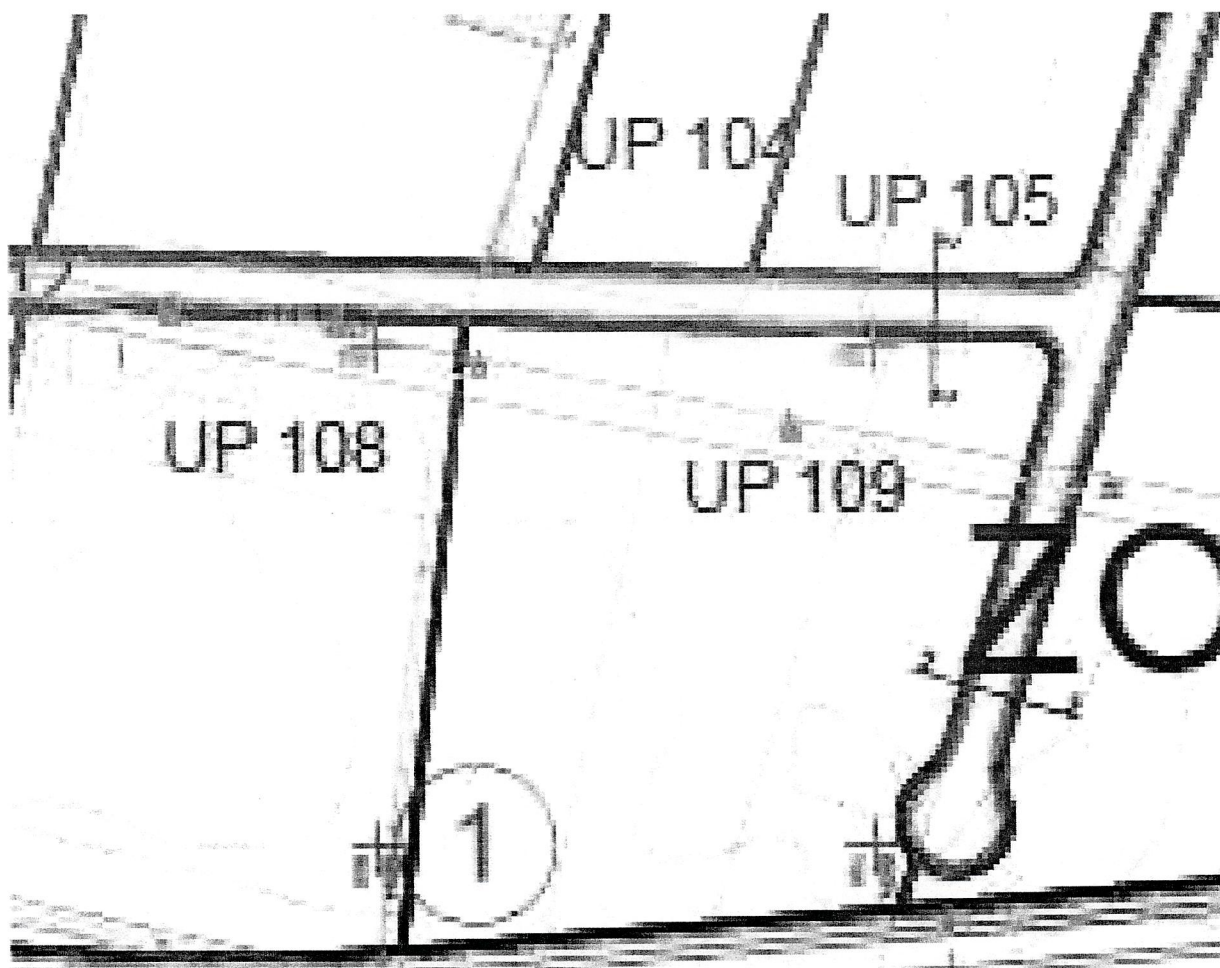
Vlada Crne Gore
Predsjednik,
Duško Marković, s.r.

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

R 1: 2500 - plan - list broj 13

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	ARHIENT DOO PODGORICA
NARUČILAC	MINISTARSTVO ODŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
FAZA	URBANIZAM
NAZIV FIRME	HYDROGIS SYSTEM DOO - PODGORICA
ODGOVORNI PLANER	dipl.ing. arh. MIRKA BUKOVIĆ MP
PLANER FAZE	dipl.ing. grad. ALEKSANDRA STANKOVIĆ
DIREKTOR	dipl.ing. DRAGO ĐAČIĆ
DATUM septembar 2018	PLANIRANO STANJE
	RAZMJERA 1:2500
	BROJ LISTA 13





LEGENDA

A
UP 1

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

GRANICA ZAHVATA DSL

P= 219,55 ha

GRANICA URBANISTIČKE ZONE

OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKLISTIČKA PROMENADA

DAŠČANA PROMENADA

GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA

LINJA OBALE

LINJE ODMAKA

USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA

MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE

MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLJEDENIH PRAVA

REŽIMI - MORSKO DOBRO

ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA

IZVOR: MORSKO DOBRO

DONJA GRANICA DINA

IZVOR: MORSKO DOBRO

LEGENDA:

TS

TS 35/10 kV i TS 10/0,4

ELEKTROVOD 35 kV PLANIRANI

ELEKTROVOD 35 kV UKIDANJE

ELEKTROVOD 10 kV

ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI

ELEKTROVOD 10 kV UKIDANJE

Koridor u smislu člana 103. Pravilnika za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova

inaz. napona od 1 kV do 400 kV

GRANICE TRAFOR. REONA

1 4

5

Trafozon DSL "Dio sektora 66 - Modul 1

Trafozon DSL "Dio sektora 66 - postojeća hotelska grupacija

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

R 1: 2500

- plan -

list broj 20



Odluka o donošenju DSL „Dio sektora 66- Postojeća hotelska grupacija i Modul 1“, Velika plaža

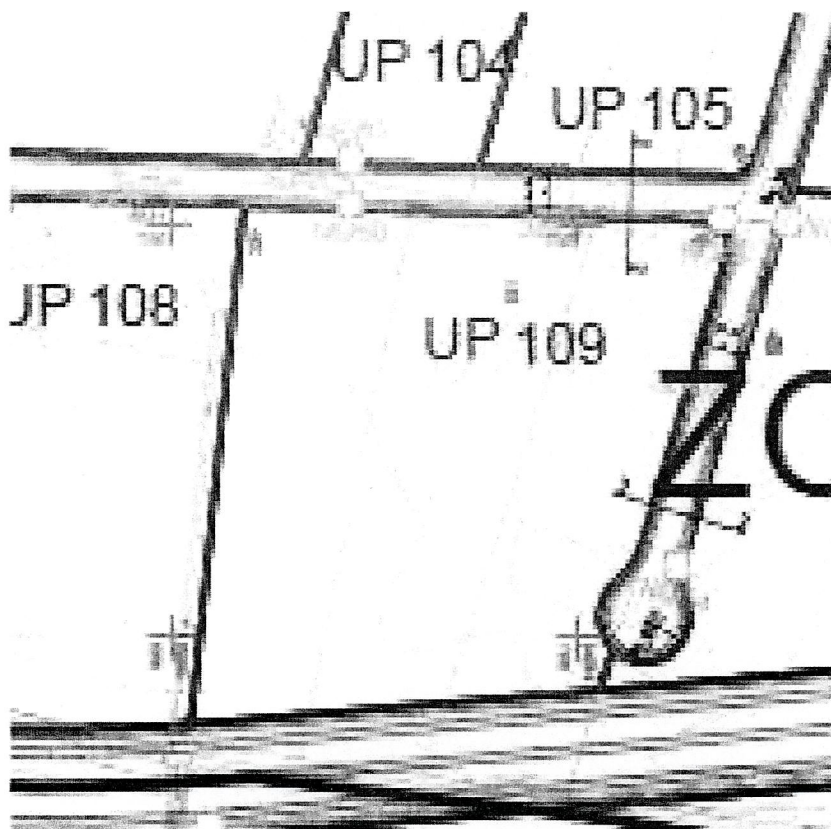
br. 97-5307,

Podgorica, 08.11.2018.godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

Duško Marković, s.r.



LEGENDA

GRANICA ZAHVATA DSL

P= 219.55 ha

A

GRANICA URBANISTIČKE ZONE

OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

UP 1

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

=====

CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA PROMENADA

=====

DAŠČANA PROMENADA

=====

GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA

=====

LINIJU OBALE

=====

LINIJU ODMAKA

=====

USLOVI ZA PROŠIRENJE OBALNOG ODMAKA

=====

MOGUĆA ADAPTACIJA ZA PROJEKTE JAVNOG INTERESA UZ DODATNE MJERE

=====

MOGUĆA ADAPTACIJA ODMAKA ZBOG NASLJEDBENIH PRAVA

=====

REŽIMI - MORSKO DOBRO

=====

ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA

=====

IZVOR: MORSKO DOBRO

=====

DONJA GRANICA DINA

=====

IZVOR: MORSKO DOBRO



POSTOJEĆI TELEKOMUNIKACIONI IZVOR RRS VELIKA PLAŽA

POSTOJEĆE TELEKOMUNIKACIONO OKNO

POSTOJEĆA TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA

POSTOJEĆI SPOLJAŠNJI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD

POSTOJEĆI UNUTRAŠNJI TELEKOMUNIKACIONI IZVOD

TELEKOMUNIKACIONO OKNO PLANIRANO NO01...NO104

PLANIRANA TK KANALIZACIJA SA 3/4-9 PVC CIEVI Ø110 MM

Odluka o donošenju DSL „Dio sektora 98- Postojeća hotelska grupacija i Moduli I“, Velika plaža

br. 97-5287,

Podgorica, 08.11.2018. godine

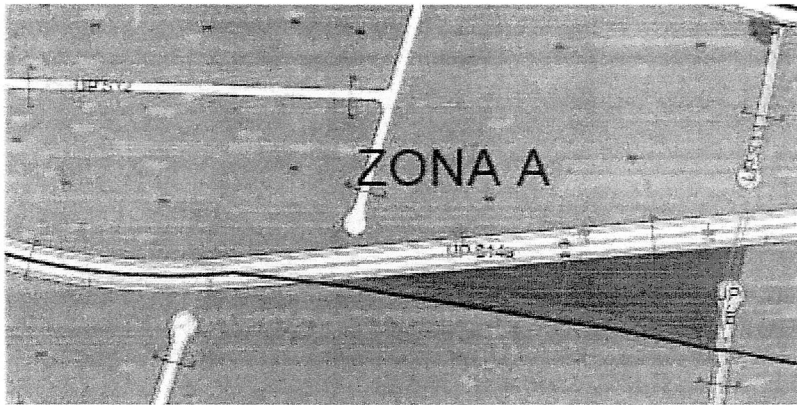
Vlada Crne Gore

Predsjednik,

Duško Marković, s.r.

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

R 1: 2500 - plan - list broj 21



LEGENDA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMENE

- PARK
- PODRUČJE PRIMJENE POSEBNIH Mjera I ZAŠTITE OZELENUJANJE
- PJEŠAČKA ULICA
- ZELENILO UZ SADRŽAJNICE
- LINEARNO ZELENILO

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANČENE NAMENE

- ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
- ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA
- ZELENILO COMARALISTA I HOSTELA
- ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA
- ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
- SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE
- ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
- ZELENILO ADMINISTRATIVNIH OBJEKATA

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMENE

- ZELENILO INFRASTRUKTURE
- ZAŠTITNI POJASEVI

OSTALE POVRŠINE

- OSTALE POVRŠINE
- DRŽAVNI ZNAČAJ
- POVRŠINA UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
- VRLJEDNI DIOLOVI NASELJA
- TAČKE I POTEZI ZNAČAJNI ZA PANORAMKE VRLJEDNOSTI PREGLEDA

Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 - postojeća hotelska grupacija i modul I", Velika plaža

LEGENDA

GRANICA ZAHVATA DSE
1:216.35 ha

GRANICA URBANISTIČKE ZONE

OZNAKA URBANISTIČKE ZONE

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

A

UP 1

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

R 1: 2500 - plan - list broj 22



D.O.O. „Vodovod i Kanalizacija“ - Ulcinj
SH.P.K „Ujësjehtë dhe Kanalizim“ - Ulqin
BR/Nr 3-126
Ulcinj 12.08.2026 godine/viti

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijeno: 19.08.2026				
Org. jed.	Jed. kôd znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-10477/8				

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, 082/20, 086/22 i 04/23) na zahtjev br. 1937 dana 06.08.2026. od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine **Vaš br. 04-332/26-10477/7** kome se obratio *Mijanović Ognjen* iz Podgorice za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, na katastarskoj parceli broj 175/2 KO Donji Štoj izdaje se:

Tehničko mišljenje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dostavio je zahtjev br. 1937 sa aktom br: 04-332/26-10477/7, za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije, na katastarskoj parceli broj 175/2 KO Donji Štoj, opština Ulcinj. Prema projektnoj dokumentaciji vodovodne i kanalizacione mreže utvrđuje se sljedeće:

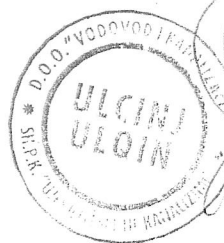
1. Na tom dijelu Opštine Ulcinj je u toku izgradnja vodovodne mreže od strane MPP „JEDINSTVO“ A.D. „SEVOJNO prema projektu „Vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda na Crnogorskom primorju V“. S obzirom na to da je izgradnja novoplaniranog cijevovoda u toku i da još nije izrađen Projekat izvedenog 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, 086/22 i 04/23) razmotriće se nakon izrade tehničke dokumentacije, kao i izlaskom na teren od strane stručne službe D.O.O. „Vodovod i Kanalizacija“ - Ulcinj.

Obradio,
Diar Hadžibeti, dipl.ing.



Direktor,
Ajet Zaga



Primijeno:	19.08.2026			
Org. ed.	Jed. klas. zbir.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-10477/9				

Ulcinj 12.08.2026g./v

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br.04-332/26-10477/6 od 28.07.2026.godine, zaveden u naš organ br.06-335/26-688/1 od 03.08.2026.godine radi izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za investitora **Mijanović Ognjen iz Podgorice** za izgradnju novog objekta, Shodno članu 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Sl.list CG", br. 19/25), a 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. 4/18,63/18,11/2019 i 82/2020), i 4/23) i članu 17 Zakona o putevima ("Sl.list CG", br.82/20,140/22) donosi:

RJEŠENJE – AKTVENDIM

Izdaju se **saobraćajni uslovi** Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za investitora **Mijanović Ognjen iz Podgorice** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površina za turizam na urbanističkoj parceli **UP109** u zoni „A“, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66-postojeća hotelska grupacija i Modul I“ Velika plaža („Sl.list CG“, br. 68/18) u Ulcinju, na dijelovima katastarskih parcela br.175/2, 175/3 i 175/4 KO Donji Štoj.

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. Neophodno je da shodno planskoj dokumentaciji izvršiti realizaciju saobraćajnice. **Sve do realizacije planiranih saobraćajnica shodno planskoj dokumentaciji, postojeća saobraćajnica mora biti u funkciji.**

-Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom;

-Ukoliko je parceli omogućen pristup sa više saobraćajnica, isti je potrebno planirati sa saobraćajnice nižeg ranga;

-Na priključku na put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;

-Prije izrade Glavnog projekta, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje, te uzdužne profile saobraćajnica prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda.

-Potreban parking prostor mora biti unutar urbanističke parcele;

Obrazloženje - Arsyetim

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova br.04-332/26-10477/6.

-Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da priključenje planiranog objekta na saobraćajnicu je planirano shodno planskoj dokumentaciji.

-Članom 17 Zakona o putevima („Sl.list CG“, br.82/20,140/22) propisano je da organ uprave izdaje saobraćajno-tehničke uslove za priključenje na javni put, pri čemu predmetne uslove za opštinske puteve izdaje nadležni organ lokalne uprave.

-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) je propisano da uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana pribavlja ministarstvo, odnosno nadležni organ lokalne samouprave. Shodno članu 5 stav 1 alineja 16, organ za tehničke uslove, je pored ostalih, organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja.

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 Opštine Ulcinj i obavezno se taksira sa taksom u iznosu od 4,00 €, shodno tarifnom broju 2. Odluke o lokalnim administrativnim taksama ("Sl. list CG- opštinski propisi" br. 37/23). Taksa se uplaćuje na žiro račun Opštine Ulcinj broj 540-82567770-12.

Obradio,
Mustafa Gorana, Samostalni savjetnik I

Dostavljeno:

- 1x Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- 1x U spise predmeta
- 1x Arhivi





Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje



2006

2026
CRNA GORA

Broj: 13-UP-236/26-17363/2

Prilagođeno: 02-99-2026				
Org. ed.	Redni broj	Prilog	Vrijednost	
04-332/26-10477/1A				

Podgorica, 21.08.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu broj: 04-332/26-10477/2 od 28.07.2026. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UP-236/26-17363/1 dana, 30.07.2026. godine), u prilogu akta vam dostavljamo **MIŠLJENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta u okviru površina za turizam, na urbanističkoj parceli UP 109 /zona "A"/, koju čine katastarske parcele broj: 175/2, 157/3 i 175/4 K.O. Donji Štoj, u zahvatu Detaljne studije lokacija "Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i Modul I" – Velika plaža, Opština Ulcinj, po podnosiocu zahtjeva MIJANOVIĆ OGNJEN., Broj: 13-UP-236/26-17363/2 od 21.08.2026. godine.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



Adresa: Jovana Tomaševića bb.
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 481-801
www.gov.me/mup



MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
PODGORICA

Ovom javnopravnom organu podnijeli ste zahtjev broj: 04-332/26-10477/2 od 28.07.2026. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-UP1-236/26-17363/1 dana, 30.07.2026. godine), kojim ste zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta u okviru površina za turizam, na urbanističkoj parceli UP 109 /zona "A"/, koju čine katastarske parcele broj: 175/2, 157/3 i 175/4 K.O. Donji Štoj, u zahvatu Detaljne studije lokacija "Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija i Modul 1" – Velika plaža, Opština Ulcinj, po podnosiocu zahtjeva Mijanović Ognjen.

Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25, 28/25, 49/25), a u vezi člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 86/22 i 04/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/25), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17), daje sledeće:

M I Š L J E N J E

– **Prihvata se dostavljeni akt - NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** sa aspekta definisanih zakonskih i tehničkih propisa koji će se primenjivati prilikom izrade tehničke dokumentacije (faze zaštite od požara), uz uslov da se isti dopuni sledećim:

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet ("pretakanje, utovar ili istovar...") OPASNIH MATERIJALA (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima i gasovima i DRUGIM MEDIJIMA (u sudove pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskim, Građevinskim /sa VIK-om/, Elektrotehničkim (JS i SS), Mašinskim projektom i ostalom potrebnom tehničkom dokumentacijom, izraditi - **PROJEKAT/ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA** u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/25), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), kao i tehničkim propisima (koji nijesu navedeni u dostavljenom Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova). - Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju ("Sl. list SFRJ", br. 38/89), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju sredjenaponskih nadzemnih vodova samonosećim kablovskim snopom ("Sl. list SFRJ", br. 20/92), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br. 18/92), Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i ispr. ("Sl. list SRJ", br. 28/95). Projektant je dužan da se prilikom izrade tehničke dokumentacije pozove na standarde koji se primenjuju u Crnoj Gori i koji su usaglašeni sa evropskim standardima. Ukoliko takvih tehničkih propisa i standarda nema, potrebno je primijeniti evropske i međunarodno priznate standarde, tehničke propise ili norme., Obavezno projektovati spoljnu hidrantsku mrežu, a u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar projektovati i unutrašnju hidrantsku mrežu.

NAPOMENA: Ukoliko je predmet ovog Nacrta "visoki objekat", shodno čl. 1 Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl. list SFRJ", br. 7/84), obavezno je projektovati (kroz sve faze tehničke dokumentacije) prilaz objektu i "Platoo za intervencije vatrogasnih vozila" na strane objekta na kojima se nalaze prozori, vrata ili drugi slični otvori. Pristupni put oko objekta i plato za intervencije moraju se izgraditi tako da su pristup i kretanje vatrogasnih vozila uvijek mogući samo vožnjom unaprijed.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR



Broj: 03-D-2372/2

Podgorica, 12.08.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 20.08.2026				
Org. jed.	Vel. k. št. št.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-10477/10				

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-2372/1 od 03.08.2026. godine

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

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-10477/3 kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na UP 109, zona A, koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela br. 175/2, 175/3 i 175/4 KO Donji Štoj, u zahvatu DSL "Dio sektora 66 – postojeća hotelska grupacija I Modul I" – Velika plaza ("Sl. list Crne Gore", br. 074/18) u Ulcinju, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova nosiocu projekta Ognjenu Mijanoviću iz Podgorice, obavještavamo Vas sljedeće:

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, 037/18 i 85/26), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu, kao i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja na životnu sredinu.

Uvidom u Listu II navedene uredbe utvrđeno je da se za projekte „Trgovački, poslovni i prodajni centri 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)", pod rednim brojem 12, tačka (b), sprovodi postupak odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu pred nadležnim organom za poslove zaštite životne sredine.

Takođe, na Listi II, pod rednim brojem 15, tačka (b), utvrđeno je da se za projekte "Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji", sprovodi postupak odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu pred nadležnim organom za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da se predmetna urbanistička parcela UP 109, zona A, nalazi u okviru površina namijenjenih turizmu – turistička naselja (T2), a zahtjevom je tražena izgradnja novog objekta u okviru površina za turizam – turistička naselja.

Imajući u vidu navedeno, predmetni zahvat razmatran je kao zahvat na površinama namijenjenim turističkim naseljima (T2), te je nosilac projekta dužan da, u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG", br. 75/18, 84/24 i 70/26), **sprovede postupak odlučivanja o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa.**

Takođe, planskim dokumentom predviđena je mogućnost prenamjene turističkih naselja (T2) u hotele (T1), prilikom izrade idejno-programskih rješenja.



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

U slučaju da tehnička dokumentacija bude izrađena za hotel (T1), potrebu sprovođenja postupka procjene uticaja potrebno je sagledati u odnosu na odredbe Uredbe koje se odnose na hotele.



Za direktora

Po ovlašćenju
Marko Medenica
Načelnik



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

**AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE**

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me