



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: 06-333/25-13480/5

Podgorica, 26.12.2025. godine

CUNGU SMAIL

ULCINJ
Kosovska ulica
Pinješ

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-13480/5 od 26.12.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u okviru površine za turizam (T2) na urbanističkoj parceli UP 14 (zona A), u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“ Velika plaža („Službeni list Crne Gore“, br. 68/18), u Ulcinju.



Dostavljeno:

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

Saglasna:
Marina Izdarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrila:
Nevena Jovović, v.d. generalne direktorice
Direktorata za planiranje prostora

Verifikovala:
Maja Mrdak, načelnica Direkcije za pripremu urbanističko-tehničkih uslova
za Geoportal i izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Obradila:
Olja Femić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-13480/5 Podgorica, 26.12.2025. 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) 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 CUNGU SMAILA iz Ulcinja izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekata u okviru površine za turizam (T2) na urbanističkoj parceli UP 14 (zona A), u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“ Velika plaža („Službeni list Crne Gore“, br. 68/18), u Ulcinju.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	CUNGU SMAIL iz Ulcinja
6.	POSTOJEĆE STANJE Plan Prema grafičkom prilogu br. 01 – <i>Topografsko-katastarski plan sa granicom i vlasništvom</i> , na predmetnoj lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti.	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	
	Prema grafičkom prilogu br. 10 – <i>Namjena površina</i> , urbanistička parcela UP 14, zona A nalazi se na površinama 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.
7.2.	Pravila parcelacije Urbanistička parcela UP 14, zona A, sastoji se od katastarskih parcela broj 1080/1, 1081/1 i 1079/5 KO Donji Štoj i djelova katastarskih parcela br. 1080/2, 1081/1, 1079/2 i 1081/2 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – moduli IV i V“ Velika plaža. U okviru zahvata plana urbanističke parcele su definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu 10 Parcelacija i UTU. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. 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. Obavezno uraditi idejno arhitektonsko rješenje za svaku urbanističku parcelu nakon izrade Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila u okviru urbanističke parcele po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulaciono i Nivelaciono rješenje dato je u grafičkom prilogu 11 . 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 u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina namjenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama. Građevinska linija 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 11 Nivelacija i Regulacija. 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 nisu 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 A i zoni D UP1 – UP21 i UP 30 – UP53 - (tri nadzemne etaže - P+2);

Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 12 *Nivelacija i Regulacija*.

Etaže definisane ovim planskim dokumentom mogu biti isključivo nadzemne. Nadzemne etaže definisane ovim planskim dokumentom su prizemlje i sprat. Podzemne etaže nisu 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 poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog 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 A i zoni D UP1 – UP21 i UP 30 – UP53 - (tri nadzemne etaže - P+2 – 15 m);

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетажnih 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.

	Posebni uslovi Zelene i otvorene površine su definisane kao cjelina pejzažnog i parternog uređenja kompletne urbanističke parcele to jest turističkog naselja, hotela ili parcele centralnih djelatnosti. Zelene i otvorene površine obuhvataju: 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. U zelene i otvorene površine ne spadaju prilazne kolske saobraćajnice, kolske saobraćajnice koje opslužuju parkinge i slično. U planskom dokumentu je definisana minimalna površina zelenih i otvorenih površina, koja predstavlja minimum koji je neophodan, međutim, konačna površina zelenih i otvorenih površina direktno zavisi i od broja ležaja. Obavezan uslov za buduća turistička naselja i hotele je da na svaki ležaj mora da se obezbijedi 100 m² zelenih i otvorenih površina na urbanističkoj parceli. Maksimalan broj ležaja koji se može planirati u okviru određene parcele je dat u Tabeli osnovnih urbanističkih parametara. Maksimalan broj ležaja za svaku parcelu određen je srazmjerno maksimalnoj bruto površini dozvoljenoj za gradnju objekta na svakoj urbanističkoj parceli, tako da se može ostvariti cilj od 100 m² bruto površine objekta turističkog naselja ili hotela po ležaju, što odgovara uslovu za kategorizaciju od pet zvjezdica. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : • Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25) • Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18) • 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 ("Službeni list CG", br.24/10 i 33/14) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6:Upravljanje kapacitetima - Dio 6.
8.	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 do 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 elementarnih i drugih nepogoda

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti od elementarnih nepogoda (Sl. List RCG br. 57/1992) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list RCG br. 8/1993). Područje plana, obzirom na svoj prirodno-geografski položaj i geofizička svojstva, izloženo je kataklizmičkim uticajima elementarnih nepogoda.

Klizišta

Ovaj problem je naročito vidljiv u zoni Rumije-Anamala i uočava se na osojnim stranama Pinješa i Mendre. Pojava likvifakcije-tonjenja tla i pukotina za vrijeme zemljotresa uočava se pri ušću Bojane (djelovi Velike plaže i Ade). Ova pojava ima slične posljedice kao i klizišta. Preduzeti mjere zaštite u vidu:

- Regulisanja bujućnih pritoka Bojane (građevinski i biološki radovi u slivu);
- Pošumljavanja zona klizišta;
- Zabrane gradnje u zoni klizišta.

Poplave

Predložena planska rješenja će razmotriti scenarija prognoziranih klimatskih promjena i uključice mjere za njihovo ublažavanje i prilagođavanje. Nekadašnje

katastrofalne poplave rijeke Bojane u Ulcinjskom polju predstavljaju opomenu i zahtijevaju preduzimanje adekvatnih mjera zaštite. Potrebno:

- Identifikovati rječne basene i obalska područja koja su u opasnosti od poplava i izraditi mape rizika i planove upravljanja za slučaj poplave u skladu sa EU Direktivom o upravljanju rizicima od poplava.

Požari

Mediterranska vegetacija (makija i četinari) koja prožima područje plana u sušnom godišnjem dobu je izuzetno podložna požarima. Uzrok je najčešće ljudski faktor mada mogu biti i prirodni (grom).

Mjerama zaštite predviđa se:

- Adekvatna namjena površina;
- Plansko uređenje zelenih površina;
- Primjena teže zapaljivih materijala;
- Izrada sistema opažanja i uzbunjivanja;
- Sprovođenje propisanih protivpožarnih mjera zaštite u svim objektima od društvenog značaja.

Posebne mjere za smanjenje rizika od požara obuhvataju:

- Dizanje prostornog i urbanističkog planiranja na viši nivo uključivanjem stručnih lica iz oblasti zaštite od požara;
- Pojačanu inspekcijsku kontrolu na nivou lokalne samouprave i na državnom nivou;
- Obavezno učešće stručnog lica iz oblasti zaštite od požara pri projektovanju naselja, stambenih blokova, višespratnica i sl.;
- Izradu planova zaštite od požara šumskih kompleksa;
- Projektna dokumentacija obavezno mora da sadrži: uslove snabdijevanja požarnom vodom, propisanu širinu pristupnih saobraćajnica i slobodnih površina, aktivne mjere zaštite od požara u objektima gdje se skuplja veći broj ljudi (automatska dojava požara, automatsko gašenje požara, evakuacioni putevi, propisna vatrootpornost konstrukcija, unutrašnja i vanjska hidrantska mreža odimljavanja i ventilacije i sl.);
- Zaštita i spašavanje od požara sprovodiće se kroz urbano rješenje protivpožarnih puteva i prilaza vodnim objektima, smanjenje požarne opterećenosti protivpožarnih prepreka, uslova za efikasnu intervenciju vatrogasnih snaga, dobro dimenzionisanje vodovodne i hidrantske mreže, lokacije vatrogasnih objekata, obezbjeđenje sistema veza i dr.;
- Uzeti u obzir i uticaj od prirodnih katastrofa, navodeći primarni uticaj klimatskih promjena, kao uzrok nastajanja istih (podizanje nivoa mora, ekstremno visoke i niske temperature itd.).

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.

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.

9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Uslovi za zaštitu i unapređenje živote sredine Mjere zaštite imaju za cilj da uticaje na životnu sredinu u okviru planskog područja svedu u okvire granica prihvatljivosti, a sa ciljem sprječavanja 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. Integralna zaštita prirodnih dobara na području opštine Ulcinj realizovaće se integrisanjem mjera zaštite prirode i životne sredine u sve namjene korišćenja prostora predviđene ovim planskim dokumentom; sva buduća zaštićena područja na planskom području moraju imati Planove upravljanja, pri čemu će se njihova klasifikacija i organizacija subjekata upravljanja uskladiti sa važećim IUCN smjernicama zaštite prirode, a sve u skladu sa osnovnim postavkama Nacionalne strategije održivog razvoja Crne Gore. - prilikom projektovanja na lokalitetima koja imaju status zaštićenih prirodnih dobara obavezno je primjenjivati odredbe Zakona o zaštiti prirode (posebno članove 9 i 12); - za objekte koji se planiraju u neposrednoj blizini ili na području zaštićenog prirodnog dobra, obaveza investitora je da izradi procjenu uticaja na životnu sredinu i u okviru nje, ocjenu prihvatljivosti projekta; - definisanje ekoloških koridora i zaštitnih zona oko zaštićenih područja prirode (primjena zoniranja u svim slučajevima za koje je to neophodno) ; - uz sve kolovoze potrebno je ne samo predvidjeti i izgraditi, već takođe održavati u funkciji objekte za odvođenje i tretman zagađenih voda; - efikasnije aktivnosti na zaštiti lovne, ribolovne i ukupne faune shodno uzgojnim mjerama i važećim zakonskim propisima. 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 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3740/2 od 03.12.2025. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Prema grafičkom prilogu br. 18 – <i>Pejzažna arhitektura</i>, na urbanističkoj parceli UP 14 planirane su površine ograničene namjene (PUO) – zelenilo turističkih naselja (ZTN). - Izrada Detaljne studije predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila, za svaku urbanističku parcelu. Zelenilo turističkih naselja Zelenilo u okviru turističkih naselja je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga.

Pored ekoloških funkcija ima ulogu obezbeđivanja 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, stvarajući zelene prodore do obale kao i vizuelnu i prostornu barijeru između turističkih naselja.

Za razvoj turističkih naselja u okviru zahvata plana potrebno je primijeniti 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.

Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova:

- Prije izrade projekata rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata 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.

- Na dijelovima parcela na kojima se nalazi borova šuma nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekata do izrade pejzažne taksacije postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila;

- Na djelovima parcela na kojima se nalaze dine nijesu dozvoljene intervencije do finalizacije Detaljne studije predjela dina. Za pojas dina postoji potreba da se djelovi područja dodatno istraže, mapiraju i da im se posveti posebna pažnja zbog njihove vrijednosti i značaja. Preduslov za implementaciju planskog dokumenta na prostoru pojasa dina je izrada Detaljne studije sa mapiranjem predjela dina.

Detaljnija studija/analiza predjela, područja ili lokacije obuhvata: identifikaciju i mapiranje predionih elemenata; prepoznavanje značajnih predionih elemenata dina; vrednovanje predionih elemenata; procjenu ranjivosti; procjenu pogodnosti. Nakon izrade studije na mjestima najmanje ranjivosti je moguće graditi pomoćne objekte u funkciji rekreacije u turizmu kao i objekte tipa EcoLodge koji će biti od prirodnih materijala i odignuti od zemlje kako ne bi sprečavali razvoj halofitne vegetacije. Studiju raditi po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore;

- Sve staze unutar turističkog kompleksa projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla kao i centralna šetna staza koja se pozicionira paralelno sa obalom;
- S obzirom da se radi o površinama, za koje parametri iz Plana predjela za PPPNOP Crne Gore, ukazuju da su to površine visoke ranjivosti, sve intervencije

moraju biti pažljivo sprovedene uz smjernice iz prethodno urađenih studija kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg biodiverziteta;

- 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 60% 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 osvjettljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora;

- Unutar turističkog naselja projektovati pješačke staze i staze za kretanje električnih eko vozila koje će služiti za prevoz posjetilaca i turista do plaže. Staze projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla;

- Za kategorisane turističke objekte bez obzira na kategorizaciju, planirati 100 m² 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 (aromatičnog bilja-perena, sukulenti i cvjetnica) u saksijama ili žardnjerima, kao i postavljanjem visećih žardinjera na ogradama velike terase na prvom spratu hotela i na ogradama polukružnih terasa na poslednjoj etaži;

- Zelene 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 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;

- 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 (staze, platoi, osvjettljenje, mobilijar), uključuje obaveznu izradu projekta pejzažne arhitekture i uređenja terena.

-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.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15). U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica. Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%. Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).
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 Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je fazna izgradnja objekata na osnovu usvojenog idejnog arhitektonskog rješenja za

	cijelu lokaciju, s tim da je obavezno prvo izgraditi osnovne objekte Hotela, a potom ostale objekte (depadanse, vile i ostale objekte u sklopu kompleksa). Idejno rješenje mora biti odobreno od strane Glavnog arhitekta.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 16 – <i>Elektroenergetska infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. 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
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 14b – <i>Hidrotehničke instalacije</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Ulcinj, broj 3-153 od 15.12.2025. godine.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 13 – <i>Saobraćajna infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt ovog ministarstva upućen Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj, broj 06-333/25-13480/5 od 26.11.2025. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: - Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24) - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15) <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:// 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.
18.	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 od šljunka, pijeska, mulja i pjeskovite gline, odnosno od materijala koji čine slivno područje. Nanosi plaža (p) su pjeskoviti (obalski recentni rudonosni pijesak) 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. Geomorfologija Geomorfološku građu posmatranog prostora čine elementi fluvioakumulacionog i morskog reljefa. Ulcinjsko polje je tipičan primjer fluvioakumulacionog reljefa sa aluvijalnim i proluvijalnim konusima i pjeskovito-šljunkovitim zastorima. Marinski reljef nastao je dejstvom abrazionih i akumulacionih procesa na kontaktu mora i kopna, pri čemu na Velikoj plaži preovlađuju akumulacioni oblici, predstavljeni pjeskovitim plažama. Velika plaža, sa fluvijalnom ravnicom u zaleđu, izgrađena je od sitnozrnog pijeska koji potiče iz ofiolitskog pojasa u slivu pritoka Skadarskog jezera. Ovaj materijal, donijet rijekom Bojanom u litoralni dio mora, energija morske vode je retransportovala i akumulirala na nisku obalu kao plažu. Na premještanje pijeska ima uticaj i vjetar. Neki od ovih procesa mogu se svakodnevno posmatrati. 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 promjenjive vodopropusnosti, pretežno slabe. Zbog ograničene debljine propusnih stijena i transmisivnosti nema uslova za formiranje značajnijih akumulacija podzemnih voda. Transmisivnost se kreće najčešće od 15 do 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 izvišću su pokazala direktnu vezu voda rijeke Bojane sa podzemnim vodama ovog vodonosnika.

Seizmička aktivnost regiona

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.

Područje Ulcinja i velike plaže spadaju u područja koja imaju najveću seizmičku aktivnost u Crnoj Gori. Maksimalno ubrzanje tla za 95-to godišnji zemljotres iznosi 0.17g dok za 475-to godišnji zemljotres (ovo je ujedno i projektni zemljotres) maksimalno ubrzanje tla iznosi 0.38g.

Posebna pažnju treba posvetiti pojavi likvefakcije. Naime, pošto se radi o pjeskovitim strukturama sa visokim nivoom podzemnih voda, neophodno je detaljnije razmotriti ovu pojavu. Sama činjenica da se 1979. godine na ovom području nije manifestovala značajnija likvefakcija ne znači da neće ni pri nekom budućem zemljotresu. Ovo su potvrdili i neki jači zemljotresi u svijetu koji su prouzrokovali pojavu likvefakcije i na terenima gdje se prethodno nisu javljali i pored dešavanja jačih zemljotresa. Prilikom proučavanja likvefakcije treba uzeti u razmatranje noviju literaturu i novije pravilnike (recimo EN 1998-5).

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.

Preporuke za seizmičko projektovanje (za urbanističko tehničke uslove)

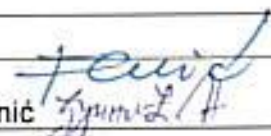
Neki osnovni principi seizmičkog planiranja i projektovanja

- izbjegavati lociranje objekata na močvarnim i nestabilnim terenima.
- prilikom planiranja međusobnog rastojanja objekata treba isključiti mogućnost sudaranja objekata a time i njihovo razaranja pri dejstvu zemljotresa. Sama širina rastojanja direktno zavisi od upotrijebljenih konstruktivnih sistema i od visine objekta.
- analize ponašanja objekata na dejstva zemljotresa ukazale su da su se zgrade sa kompaktnim i simetričnim osnovama ponašale bolje i predvidljivije od onih sa razuđenim i nepravilnim osnovama.
- Pokazalo se da su objekti velikih dužina, usljed različitog ponašanja tla na udaljenim krajevima objekta, značajno stradali.
- objekti koji imaju složenu osnovu i različite spratnosti pojedinih djelova treba dilatirati tako da pojedini djelovi imaju pravilne geometrijske oblike.
- zbog lokalne vrste tla, to jest od njegovih frekventnih karakteristika, potrebno je izabrati krući konstruktivni sistem sa manjom sopstvenom periodom oscilovanja, kako bi se izbjegla veoma nepoželjna pojava rezonance, to jest poklapanje predominantne periode oscilovanja tla i sopstvene periode oscilovanja objekta.
- Prilikom projektovanja predlaže se upotreba evropskih standarda EN 1991, EN 1992, EN1993 i EN1998, koji su usvojeni i kao crnogorski standardi. Koristiti tačnije metode seizmičkih analiza.
- S obzirom da se objekti rade u neposrednoj blizini mora, postoji opasnost od korozije konstruktivnog materijala izazvane hloridima iz morske vode (klase izloženosti XS1, XS2 i XS3 prema EN 1992-1-1).

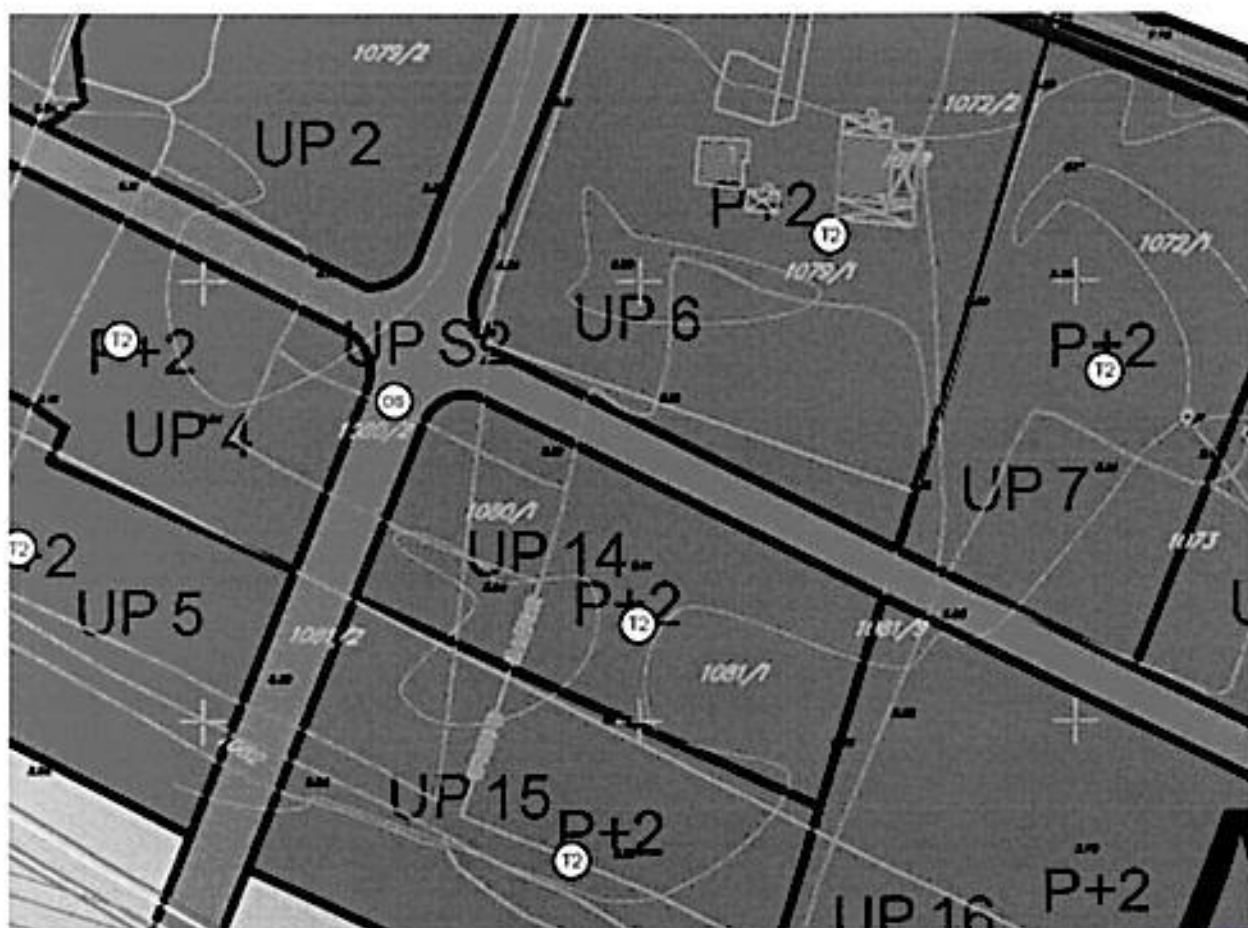
	Prilikom projektovanja o ovome se mora voditi računa. - Zbog mogućih neravnomjernih slijevanja tla kod infrastukturnih sistema treba koristiti fleksibilnije vodove i cijevi. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list 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	UP14 (zona A)
	Površina urbanističke parcele	5.894.77 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.25
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0.70
	Maksimalna bruto površina (BRGP)	4.126.34 m ²
	Maksimalna bruto površina pod objektom	1.473.69 m ²
	Maksimalna dozvoljena spratnost	P+2
	Maksimalni broj ležaja	41
	Zelenih i otvorenih površina po ležaju	100 m ²
	Minimalna površina zelenih i otvorenih površina na parceli	4.126.34 m ²
	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: - poslovanje (na 1000 m²) ----- 30 pm; - trgovina (na 1000 m²) ----- 60 pm; - hoteli (na 1000 m²) ----- 5 pm; - restorani (na 1000 m²) ----- 120 pm. 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. 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 4,8 m;	

	- širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,50 m; - podužni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokrivene. 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. Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje i Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, br.13/07 i 32/11).
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja
	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 Turističkih naselja i hotela 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 ili fasadnih površina uopšte, 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 prozračne 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. 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; - strukturalne i polustrukturalne staklene 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
	Mjere energetske efikasnosti Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unapređenje rasvjetu upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata. Uzimajući u obzir da energija koju sunce tokom godine emituje na 1 m² krova u Crnoj Gori je jednaka energiji koja se dobije sagorijevanjem 143 litara lož ulja - a pri tome se može neograničeno koristiti ovdje je posebno naglašena primjena energije direktnog sunčevog zračenja. Sunčeva energija se kao izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

	1. pasivno-za grijanje i osvjetljenje prostora 2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode 3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije). U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim suncanim zastorima od materijala koji sprecavaju prodor UV zraka koji podižu temperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl. Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije. Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetske svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god. Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom. Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
21.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspeksijske poslove - U spise predmeta - a/a	
22.	OBRAĐIVAČI 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-3740/2 od 03.12.2025. godine; - Akt „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. Ulcinj, broj 3-153 od 15.12.2025. godine.	



LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DSL P= 349.37 ha
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA PROMENADA
	DAŠČANA PROMENADA
	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
	LINJA OBALE
	LINJA ODMAKA, IZVOR: CAMP
	REŽIM - MORSKO DOBRO
	ORIENTACIONA ZONA PREDJELA DINA IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE
	DONJA GRANICA DINA IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE

Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 moduli IV i V", Velika plaža

LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

	POVRŠINE ZA TURIZAM TURISTIČKA NASELJA T2
	POVRŠINE ZA CENTRALNE IZLETNICE
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
	POVRŠINE ZA UMJERNIŠKE IZLETNICE
	OSTALE POVRŠINE
	POVRŠINE ZA INFRASTRUKTURU
	POVRŠINE ZA INFRASTRUKTURU
	POVRŠINE ZA INFRASTRUKTURU
	POVRŠINE ZA INFRASTRUKTURU
	POVRŠINE ZA INFRASTRUKTURU

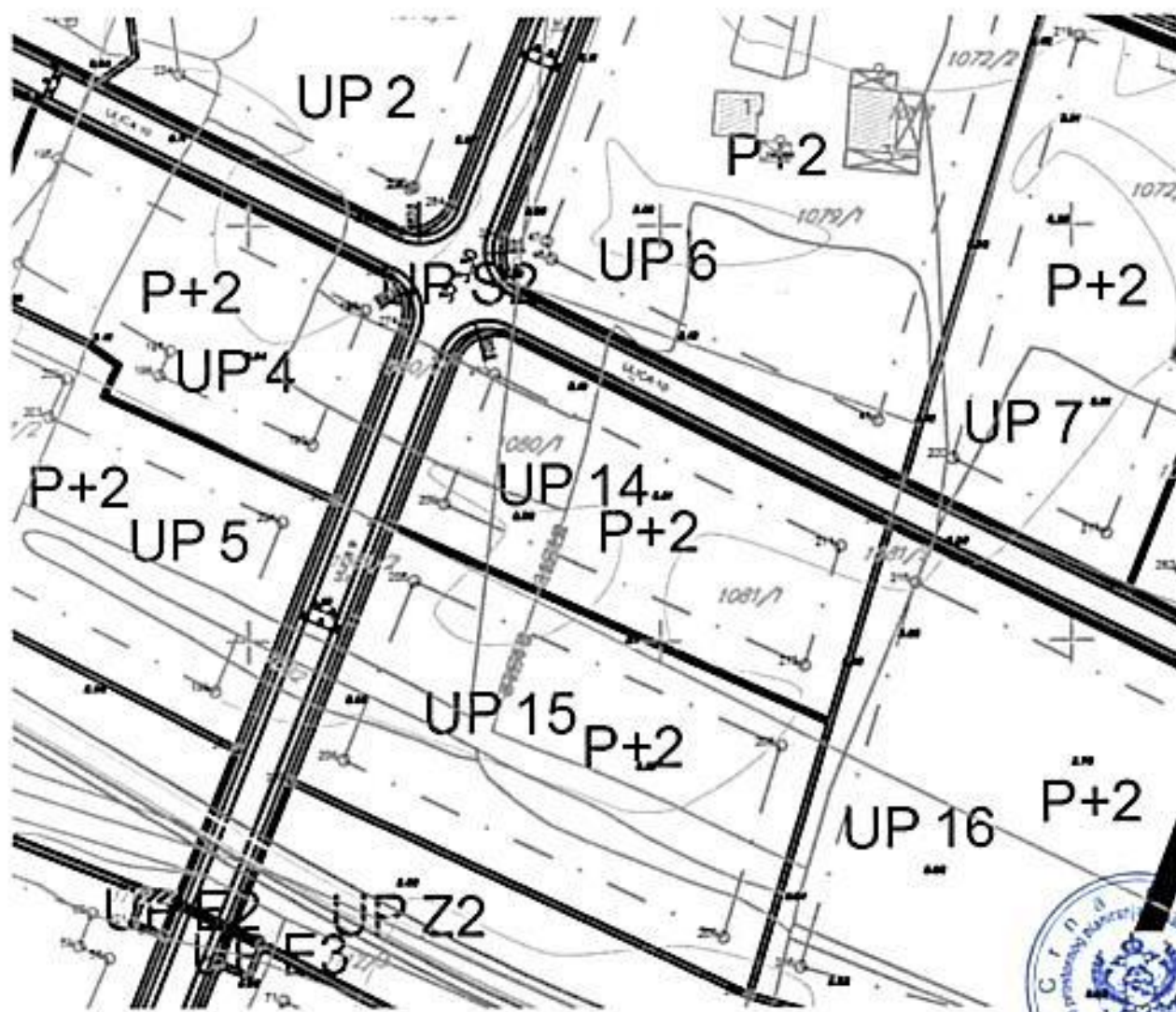
NAMJENA POVRŠINA

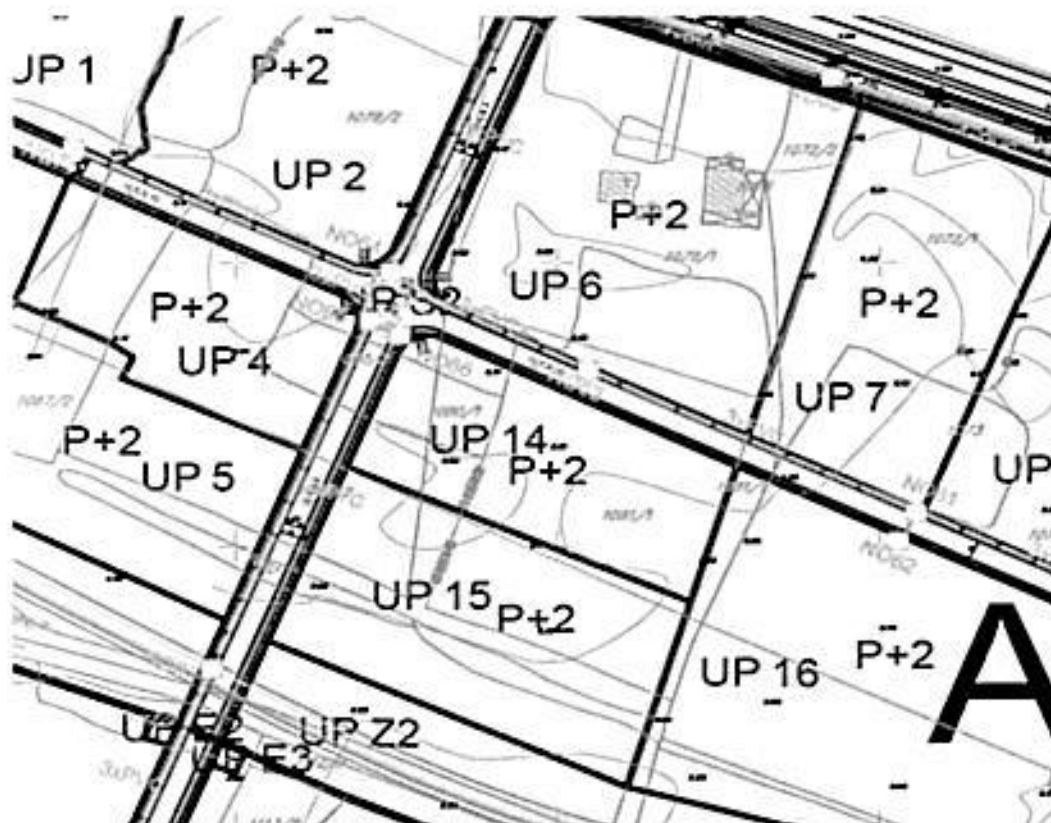
R 1: 2500 list broj 10

POSREDOVANJE POSREDOVANJE	ARHIENT D.O.O. PODGORICA
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE



Odluka o
DSL "Dio sektora 66
- Moduli IV i V"
Velika plaža
br. 07-4582
Podgorica,
27.09.2018. god.
Predsjednik Vlade
Crne Gore
Dusko Marković, s.r.





Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 -
moduli IV i V", Velika plaža



LEGENDA

10. <http://www.scribd.com/doc/100000000/Plasmid-Map>
 Plasmid Map 100000000
 Plasmid Map 100000000
 10. <http://www.scribd.com/doc/100000000/Plasmid-Map>

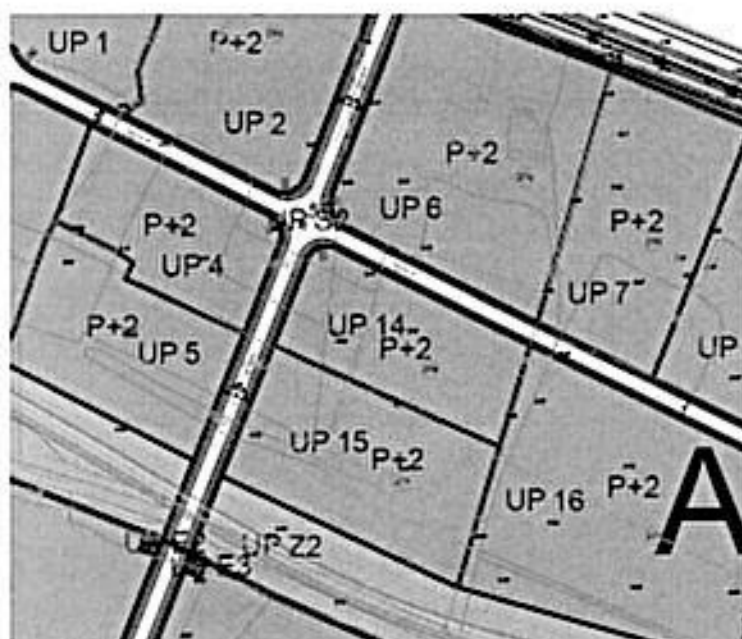
[illegible]

TELEKOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA

91-2933

End time: 17

1. NAME 2. ADDRESS 3. CITY 4. STATE 5. ZIP 6. PHONE 7. FAX 8. E-MAIL 9. WEBSITE 10. DATE 11. SIGNATURE 12. PRINT NAME 13. DATE 14. SIGNATURE 15. PRINT NAME 16. DATE 17. SIGNATURE 18. PRINT NAME 19. DATE 20. SIGNATURE 21. PRINT NAME 22. DATE 23. SIGNATURE 24. PRINT NAME 25. DATE 26. SIGNATURE 27. PRINT NAME 28. DATE 29. SIGNATURE 30. PRINT NAME 31. DATE 32. SIGNATURE 33. PRINT NAME 34. DATE 35. SIGNATURE 36. PRINT NAME 37. DATE 38. SIGNATURE 39. PRINT NAME 40. DATE 41. SIGNATURE 42. PRINT NAME 43. DATE 44. SIGNATURE 45. PRINT NAME 46. DATE 47. SIGNATURE 48. PRINT NAME 49. DATE 50. SIGNATURE 51. PRINT NAME 52. DATE 53. SIGNATURE 54. PRINT NAME 55. DATE 56. SIGNATURE 57. PRINT NAME 58. DATE 59. SIGNATURE 60. PRINT NAME 61. DATE 62. SIGNATURE 63. PRINT NAME 64. DATE 65. SIGNATURE 66. PRINT NAME 67. DATE 68. SIGNATURE 69. PRINT NAME 70. DATE 71. SIGNATURE 72. PRINT NAME 73. DATE 74. SIGNATURE 75. PRINT NAME 76. DATE 77. SIGNATURE 78. PRINT NAME 79. DATE 80. SIGNATURE 81. PRINT NAME 82. DATE 83. SIGNATURE 84. PRINT NAME 85. DATE 86. SIGNATURE 87. PRINT NAME 88. DATE 89. SIGNATURE 90. PRINT NAME 91. DATE 92. SIGNATURE 93. PRINT NAME 94. DATE 95. SIGNATURE 96. PRINT NAME 97. DATE 98. SIGNATURE 99. PRINT NAME 100. DATE 101. SIGNATURE 102. PRINT NAME 103. DATE 104. SIGNATURE 105. PRINT NAME 106. DATE 107. SIGNATURE 108. PRINT NAME 109. DATE 110. SIGNATURE 111. PRINT NAME 112. DATE 113. SIGNATURE 114. PRINT NAME 115. DATE 116. SIGNATURE 117. PRINT NAME 118. DATE 119. SIGNATURE 120. PRINT NAME 121. DATE 122. SIGNATURE 123. PRINT NAME 124. DATE 125. SIGNATURE 126. PRINT NAME 127. DATE 128. SIGNATURE 129. PRINT NAME 130. DATE 131. SIGNATURE 132. PRINT NAME 133. DATE 134. SIGNATURE 135. PRINT NAME 136. DATE 137. SIGNATURE 138. PRINT NAME 139. DATE 140. SIGNATURE 141. PRINT NAME 142. DATE 143. SIGNATURE 144. PRINT NAME 145. DATE 146. SIGNATURE 147. PRINT NAME 148. DATE 149. SIGNATURE 150. PRINT NAME 151. DATE 152. SIGNATURE 153. PRINT NAME 154. DATE 155. SIGNATURE 156. PRINT NAME 157. DATE 158. SIGNATURE 159. PRINT NAME 160. DATE 161. SIGNATURE 162. PRINT NAME 163. DATE 164. SIGNATURE 165. PRINT NAME 166. DATE 167. SIGNATURE 168. PRINT NAME 169. DATE 170. SIGNATURE 171. PRINT NAME 172. DATE 173. SIGNATURE 174. PRINT NAME 175. DATE 176. SIGNATURE 177. PRINT NAME 178. DATE 179. SIGNATURE 180. PRINT NAME 181. DATE 182. SIGNATURE 183. PRINT NAME 184. DATE 185. SIGNATURE 186. PRINT NAME 187. DATE 188. SIGNATURE 189. PRINT NAME 190. DATE 191. SIGNATURE 192. PRINT NAME 193. DATE 194. SIGNATURE 195. PRINT NAME 196. DATE 197. SIGNATURE 198. PRINT NAME 199. DATE 200. SIGNATURE 201. PRINT NAME 202. DATE 203. SIGNATURE 204. PRINT NAME 205. DATE 206. SIGNATURE 207. PRINT NAME 208. DATE 209. SIGNATURE 210. PRINT NAME 211. DATE 212. SIGNATURE 213. PRINT NAME 214. DATE 215. SIGNATURE 216. PRINT NAME 217. DATE 218. SIGNATURE 219. PRINT NAME 220. DATE 221. SIGNATURE 222. PRINT NAME 223. DATE 224. SIGNATURE 225. PRINT NAME 226. DATE 227. SIGNATURE 228. PRINT NAME 229. DATE 230. SIGNATURE 231. PRINT NAME 232. DATE 233. SIGNATURE 234. PRINT NAME 235. DATE 236. SIGNATURE 237. PRINT NAME 238. DATE 239. SIGNATURE 240. PRINT NAME 241. DATE 242. SIGNATURE 243. PRINT NAME 244. DATE 245. SIGNATURE 246. PRINT NAME 247. DATE 248. SIGNATURE 249. PRINT NAME 250. DATE 251. SIGNATURE 252. PRINT NAME



LEGENDA

1. **Identify the problem.**
 2. **Set the context.**
 3. **Identify the stakeholders.**
 4. **Identify the resources.**
 5. **Identify the constraints.**
 6. **Identify the risks.**
 7. **Identify the opportunities.**
 8. **Identify the challenges.**
 9. **Identify the solutions.**
 10. **Identify the outcomes.**
 11. **Identify the impact.**
 12. **Identify the feedback.**
 13. **Identify the evaluation.**
 14. **Identify the conclusion.**
 15. **Identify the recommendation.**

Državna studija lokacije "Dio Sektora 66 -
moduli IV i V", Velika plaža

[illegible]

PELLEGRINA ARCHITECTURA

[illegible]



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3740/2

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Priloga	05	12	2025
Drž. arh.	06-333/25-	13480/2	

Podgorica, 03.12.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3740/1 od 01.12.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-13480/2 od 26.11.2025. godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta na katastarskim parcelama br. 1079/5, 1080/1 i 1081/1 KO Donji Štoj, u Ulcinju, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru CUNGU SMAIL 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 II navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“, redni broj 14, tačka (c), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

S obzirom na to da se u konkretnom slučaju radi o građenju novih objekata namijene turističko naselje, neophodno je da se shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

Dostavljeno:

- naslovu,
- 03
- a/a



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

D.O.O. „Vodovod i Kanalizacija“ - Ulcinj
SH.P.K „Ujësjetllës dhe Kanalizim“ - Ulqin
BR/Nr 3.....
Ulcinj 15.12.2025 godine/viti

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Ulcinj, 15.12.2025

15-12-2025

06-333/25-13480/4

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, 04/23) na zahtjev br. 2709 dana 01.12.2025. od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine **Vaš br. 06-333/25-13480/4** kome se obratio *Cungu Smail* za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta izdaje se:

Tehničko mišljenje

Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne dostavio je zahtjev br. 2709, za izgradnju novog objekta na katastarskim parcelama br: 1079/5, 1080/1 i 1081/1 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 tj. očekuje se početak radova na izgradnji vodovodne mreže od strane MPP „JEDINSTVO“ A.D. „SEVOJNO prema projektu „Vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda na Crnogorskom primorju V“. S obzirom da radovi trebaju početi u skorije vrijeme te još nije izrađen Projekat izvedenog stanja planirane vodovodne mreže te konačni uslovi u vezi prečnika postojeće vodovodne mreže, materijal cijevi, pozicija priključka i pritisak na mjestu priključka biće izdati kada bude izrađen Projekat izvedenog stanja novoplaniranog cjevovoda 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.
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 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



Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Prostorni plan 23-12-2025

06-333/25-13480/3



VLADA CRNE GORE
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica Ulcinj

CRNA GORA

Ministarstvo za prostorno planiranje,
Urbanizma i državne imovine IV Proleterske
brigade br 19, Podgorica

Broj: 108-917-6-427/2025

ULCINJ, 22.12.2025. godine

PREDMET – DOSTAVA LN I KOPJA PLANA

Poštovani,

Na osno Vašeg zahtjeva 108-917-6-427/2025 dana 03.12.2025 god, veza Vaš broj 06-333/25-13480/3, kojim ste tražili da Vam se izdaju List nepokretnosti i kopja plana za kat parcele br.1079/5, 1080/1,1081/1 KO DONJI STOJ, prilogu Vam šaljem tražene podatke.

S poštovanjem,



Obradila

Nazif Milla inž. Geodetije

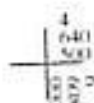
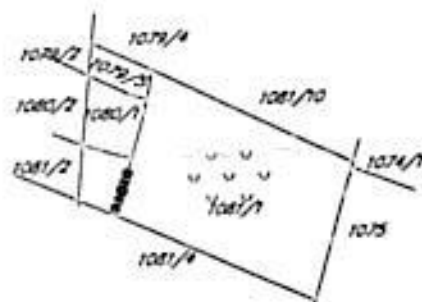
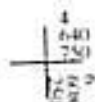
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA ULČINJ
Broj: 917-6-427-2025
Datum: 22.12.2025.



Katastarska opština: DONJI ŠTOJ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 7
Parcele: 1079/5, 1080/1, 1081/1

KOPIJA PLANA

Skala 1:2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovajna
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-12435/2025

Datum: 22.12.2025

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 917-6-427-2025, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4880 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potreb ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilob
1079	5		7 63.68.192	23/07/2019	BRUJEG MORA	Pašnjak 4. klase KUPOVINA		257	2.19
1080	1		7 63.68	23/07/2019	BRUJEG MORA	Njiva 5. klase KUPOVINA		455	29.39
1081	1		7 63.68	23/07/2019	BRUJEG MORA	Lavada 5. klase KUPOVINA		4250	146.61
								4957	175.21

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
1901911223025 0	CUNGU BEČIR GZIM KOSOVSKA BB Ulcinj 0		1/2
1108901223014 0	CUNGU BEČIR SMAIL KOSOVSKA BB Ulcinj 0		1/2

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1079	5			1	Pašnjak 4. klase	18.06/2019 9.34	Morsko dobro
1079	5			8	Pašnjak 4. klase	18.06/2019 9.56	Morsko dobro
1080	1			13	Njiva 5. klase	18.06/2019 9.56	Morsko dobro
1081	1			14	Lavada 5. klase	18.06/2019 9.56	Morsko dobro

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:

Ana Lacmanović, dipl. pravnik