



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: 08-332/23-7040/7-2023

Podgorica, 27.03.2024. godine

HOLDCO EAST DOO

**PODGORICA
Cetinjska 11**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 08-332/23-7040/7-2023 od 27.03.2024. godine, za izgradnju objekata u okviru površine za turizam (T2) na urbanističkoj parceli UP 56a (zona E), 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



**MINISTAR
Janko Odović**

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 08-332/23-7040/7-2023 Podgorica, 27.03.2024. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 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 HOLDCO EAST d.o.o iz Podgorice izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekata u okviru površine za turizam (T2) na urbanističkoj parceli UP 56a (zona E), 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:	HOLDCO EAST d.o.o iz Podgorice
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, urbanistička parcela UP 56a</i> 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.

	<p>Smještajnom jedinicom u hotelima se smatra soba, u turističkom naselju (depadansu) se smatra apartman, dok se vila smatra jednom smještajnom jedinicom.</p> <p>Broj postelja po smještajnoj jedinici obračunava se na sljedeći način, i to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - smještajna jedinica u hotelima obuhvata 2 ležaja; - smještajna jedinica u turističkom naselju obuhvata 3 ležaja; - smještajna jedinica u vilama obuhvata 6 ležaja.
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p> <p>Urbanistička parcela UP 56a, zona E, sastoji se od katastarskih parcela br. 1198/1, 1199, 1196, 1197/1, 1195 i 1194 KO Donji Štoj i djelova katastarskih parcela br. 27/1, 1121/7, 1194/2, 1198/2, 1197/2, 1200/1, 1200/2 i 1201/1 KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio sektora 66 – moduli IV i V“ Velika plaža.</p> <p>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.</p> <p>Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i katastarskih parcela.</p> <p>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.</p> <p>- 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.);</p> <p>Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore”, 44/18, 43/19), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p>Regulaciono i Nivelaciono rješenje dato je u grafičkom prilogu 11 .</p> <p>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.</p> <p>Regulaciona linija Regulaciona linija u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina namjenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.</p> <p>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.</p>

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);
- za objekte u zoni B i zoni E UP22 – UP25, i UP54 i UP57 - (sedam nadzemnih etaža za osnovne objekte hotela i depadanse – P+6 i tri nadzemne etaže za objekte vila – 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);
- za objekte u zoni B i zoni E UP22 – UP25, i UP54 i UP57 - (sedam nadzemnih etaža za osnovne objekte Hotela i depadanse – P+6 – 33 m i tri nadzemne etaže za objekte depadansa i vila – P+2 – 15 m).

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

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 likvifikacije-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 uključiti mjere za njihovo ublažavanje i prilagođavanje. Nekadašnje katastrofalne poplave rijeke Bojane u Ulcinjskom polju predstavljaju opomenu i zahtijevaju preduzimanje adekvatnih mjera zaštite. Potrebno:

- Identifikovati riječne 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 inspekcijску 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 uticaće 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 Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu).

Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3755/2 od 31.10.2023. godine.

10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Prema grafičkom prilogu br. 18 – *Pejzažna arhitektura*, na urbanističkoj parceli UP 56a 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 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 saraduje 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 elementa; 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 osvjetljenje 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 žardinjerama, 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, trгови, 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

	<p>neophodno voditi računa o boji fasade objekta, terase ili njihovih detalja, a takođe o karakteru rasta, visini, vremenu cvjetanja i kombinaciji boja biljaka;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture i uređenja terena. <p>-Na urbanističkoj parceli slobodne površine oko objekata urediti u duhu savremene pejzažne arhitekture.</p> <p>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.</p> <p>Prema susjednim urbanističkim odnosno katastarskim parcelama ograda može biti i neprozirna pod uslovom da ne prelazi visinu od 1,8m.</p>
11.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>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 članom 87 i članom 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list Crne Gore", br. 49/10 od 13.08.2010).</p>
12.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Prilikom projektovanja i izgradnje objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica s ograničenom mogućnošću kretanja u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom br. 05-412/86 od 10/ 2013. Godine, Službeni list Crne Gore, br.48/13 i 44/15.</p> <p>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.</p> <p>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%.</p> <p>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%).</p>
13.	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>/</p>

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). Akt Uprave za vode, broj UPI 02-319/23-245/2 od 23.11.2023. godine.
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, u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17 i 44/18), 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, u skladu sa članom 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017).
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 kanalizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 14b – <i>Hidrotehničke instalacije</i> i prema uslovima nadležnog organa.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 13 – <i>Saobraćajna infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. Akt Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulconj, broj 06-335/23-574/2 od 16.11.2023. godine.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi

Telekomunikaciona mreža

Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15)
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)

Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>;
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i
- adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

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 izvoristu 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 razaranje 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 slijeganja 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	UP56a (zona E)
Površina urbanističke parcele	68,432.82 m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0.20
Maksimalni indeks izgrađenosti	0.70
Maksimalna bruto površina (BRGP)	47,902.97 m ²
Maksimalna bruto površina pod objektom	13,686.56 m ²
Maksimalna dozvoljena spratnost	P+6
Maksimalni broj ležaja (BRGP / 100 m ²)	550

Napomena: Na dijelovima parcela UP 54, UP 55, UP56, UP56a, i UP57 na kojima se nalaze dine nije dozvoljena gradnja do finalizacije Detaljne studije predjela dina u skladu sa prilogom (skicom) dopisa Morskog dobra, broj 0201-135/3, od 21.2.2018.godine. Površinom urbanističke parcele UP 54, UP 55, UP56, UP56a i UP57 smatraće se samo dio površine ovim planom definisane urbanističke parcele koji nije u zoni dina dobijenoj u Studiji. To znači da može doći do smanjenja svih kapaciteta definisanih u ovoj tabeli Pregled ostvarenih kapaciteta.

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 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.

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 ozelenjivanje 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 rasvjete 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 prijehu 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 sunčanim 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 prihvat 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 energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetskim 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).

DOSTAVLJENO:

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

OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

Olja Femić

Nataša Đuknić

MINISTAR

Janko Odović

PRILOZI

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Kopija plana i List nepokretnosti
- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-3755/2 od 31.10.2024. godine;
- Akt Uprave za vode, broj UPI 02-319/23-245/2 od 23.11.2023. godine;
- Akt Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulconj,

broj 06-335/23-574/2 od 16.11.2023.
godine.



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

02.11.2023

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3755/2

08-332/23-7040/2

Podgorica, 31.10.2023. godine

MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica

Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-3755/1 od 30.10.2023. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju davanja mišljenja o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 08-332/23-7040/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta u okviru površine za turizam (T2), na urbanističkoj parceli UP 56a (zona E), u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“ Velika plaža, u Ulcinju, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Agenciji za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. iz Podgorice, 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 da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji objekta u okviru površine za turizam čija bruto površina iznosi 47.902,97 m², smatramo da je **neophodno 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.**

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19

81000 Podgorica, Crne Gora

tel.: +382 20 446 500

email: epamontenegro@gmail.com

www.epa.org.me



AGENCIJA ZA
ZAŠTITU ŽIVOTNE
SREDINE
CRNE GORE

CRNA GORA
MALI I ZI
OPŠTINA ULCINJ
KOMUNA E ULQINIT

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti
Sekretariati për veprimtari komunale dhe banesore

Br./ Nr. 06 – 335/23-574/2

Adresa: Bul. "Đ.K. Skenderbeg" b.b
85360 Ulcinj, Crna Gora
tel: +382 30 412 - 050

Prilazno:	24.11.2023
Prilog:	08-332/23-7040/3
Ulcinj, 16.11.2023g./v.	

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj, rješavajući po zahtjevu Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme –Ministarstva Ekologije, prostornog planiranja i Urbanizma, za izdavanje saobraćajnih uslova za investitora **do** **HOLDCO EAST iz PODGORICE**, Shodno članu 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, 82/2020, 86/22 i 4/23), donosi:

RJEŠENJE - AKTVENDIM

Izdaju se saobraćajni uslovi podnosiocu **zahtjeva** Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme –Ministarstva Ekologije, prostornog planiranja i Urbanizma, za izdavanje saobraćajnih uslova za investitora **do** **HOLDCO EAST iz PODGORICE** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju OBJEKTA U OKVIRU POVRŠINE ZA TURIZAM (T2) NA UP 56A ZONA E u zahvatu Državne studije lokacije Dio sektora 66 –MODUL IV I V VELIKA PLAŽA (sl list CG br.68/18) na kat. Parcelama br. 1194/1, 1195, 1197/1, 1196, 1198/1, 1199 KO Donji Štoj i djelova kat. Parcela br.27/1,1121/7,1194/2, 1198/2, 1200/1, 1200/2, 1201/1 i 1197/2 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 postojeću saobraćajnicu. Uslove priključenje na saobraćajnicu predvidjeti na način da se omogućuje priključenje na planiranu saobraćajnicu shodno planskoj dokumentaciji.

Obrazloženje -Arsyetim

Direktorata za planiranje prostora i informacione sisteme –Ministarstva Ekologije, prostornog planiranja i Urbanizma, za izdavanje saobraćajnih uslova za investitora **do** **HOLDCO EAST iz PODGORICE**, obratio se ovom organu sa zahtjevom broj **06-335/23-574/1 od 30/10.2023** godine, za izdavanje saobraćajnih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju OBJEKTA U OKVIRU POVRŠINE ZA TURIZAM (T2) NA UP 56a ZONA E u zahvatu Državne studije lokacije Dio sektora 66 –MODUL IV I V VELIKA PLAŽA) na kat. Parcelama br. 1194/1, 1195, 1197/1, 1196, 1198/1, 1199 KO Donji Štoj i djelova kat. Parcela br.27/1,1121/7,1194/2, 1198/2, 1200/1, 1200/2, 1201/1 i 1197/2 KO Donji Štoj.

Uz zahtjev dostavljen je na uvid **Nacrt urbanističkih uslova br.08-332/23-7040/4**

Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa usvojenim planom - Državne studije lokacije Dio sektora 66 –modul IV i V–velika plaža

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

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Službi Glavnog administratora opštine Ulcinj, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje neposredno ili poštom preko Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti i obavezno se taksira sa taksom u iznosu od 5,00 €, shodno tarifnom broju 2. Odluke o lokalnim administrativnim taksama ("Sl. list RCG- opštinski propisi" br. 22/07). Taksa se uplaćuje na žiro račun Opštine Ulcinj broj 535-82587770-43.

Obradio,

Mustafa Gorana, Samostalni savjetnik I

Dostavljeno:

1x Min ekologije, prostornog planiranja i urbanizma –IV proleterske brigade br. 19

1x U.spise,

1x arhivi





Crna Gora
Uprava za vode

isarnica Ministarstvo prostornog planir.
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 08. 11. 2023				
Sl. list	Sl. list	Sl. list	Sl. list	Sl. list
08-332/23	7040/6			

Adresa: Bulevar Revolucije br. 24,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 224 593
fax: +382 20 224 594
www.upravazavode.gov.me

Br: UPI 02-319/23-245/2

23.11.2023.godine

Za: **MINISTARSTVO EKOLOGIJE, PROSTORNOG PLANIRANJA I URBANIZMA**
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme

Predmet: **Odgovor na Vaš zahtjev br. 08-332/23-7040/6 od 25.10.2023. godine**

Poštovani,

Upravi za vode obratili ste se dopisom, br. 08-332/23-7040/6 od 25.10.2023. godine, u kojem ste naveli da se Vašem ministarstvu obratio „HOLDCO EAST“ d.o.o. iz Podgorice zahtjevom za izgradnju objekata u okviru površine za turizam (T2), na urbanističkoj parceli UP 56a (zona E), u Ulcinju, a kojim ste od ovog organa zahtijevali izdavanje vodnih uslova koji će biti dio konačnih urbanističko – tehničkih uslova izdatih od strane Vašeg ministarstva.

Uz navedeni zahtjev dostavljen je Nacrt urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u okviru površine za turizam (T2) na urbanističkoj parceli UP 56a (zona E), u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“ Velika plaža („Službeni list Crne Gore“, br. 68/18), u Ulcinju.

Zakon o vodama („Sl. list RCG“, br. 27/07, „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17, 84/18) propisuje obavezu Investitora da, radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novih ili rekonstrukciju postojećih objekata i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radova koji mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu, pribavi vodne uslove. Član 115 navedenog zakona propisuje za koje objekte i radove se moraju pribaviti vodni uslovi, dok je članom 117 propisana nadležnost za izdavanje istih.

Uvidom u dostavljeni Nacrt planirano je da predmetni objekat bude priključen na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu shodno uslovima nadležnog organa, što u konkretnom nijesmo nadležni za izdavanje vodnih uslova za izradu tehničke dokumentacije.

Međutim, katastarske parcela koju čine UP 56a nalaze se u obalnoj i priobalnoj zoni, te sa aspekta zaštite voda priobalnog mora od zagađivanja s kopna, izgradnja ove vrste objekta ne smije ni u kom slučaju negativno da utiče na ekološki status voda i stanje životne sredine, kao i da se za sve planirane aktivnosti mora predvidjeti adekvatno tehničko rješenje u cilju zaštite

spječavanja eventualnog zagađenja priobalnog mora s kopna, u skladu sa važećom legislativom.

Za sve dodatno stojimo Vam na raspolaganju.

S poštovanjem,

Vesna Bajović

DIREKTORICA

Dostavljeno:

- Naslovu;
- a/a.



VLADA CRNE GORE
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica Ulcinj

Plaćeno: Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
20. 02. 2024

08-332/23-7040/5				
------------------	--	--	--	--

Broj: 917-1-319/2023
Ulcinj, 08.02.2024. godine

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

PODGORICA

Ul. IV Proleterske brigade br. 19

Direkcija za izdavanje urbanitičko-tehničkih uslova

Veza vaš broj: 08-332/23-7040/3 od 25.10.2023.godine

Predmet: Dostava kopije plana i listova nepokretnosti

Povodom vašeg zshjtjeva broj gornji, u prilogu vam dostavljamo listove nepokretnosti broj 2093, 3699, 4108, 5031, 5113 i 5135 KO DONJI ŠTOJ i kopiju plana za kat.parc.br.: 1194/2, 1198/2, 1200/2, 1194/1, 1198/1, 1201/1, 1195, 1196, 1200/1, 1197/1 i 1199,

Što se tiče kat.parc.br. 27/1 i 1121/1 obje upisane u listu nepokretnosti broj 2018 KO DONJI ŠTOJ-svojina Crne Gore-raspolaganje Vlada Crne Gore, zbog veličine istih ova Područna jedinica nije u mogućnosti da izda kopije plana u formatu A4.

Stoga smo shodno prednjem vaš zahtjev za izdavanje kopije plana za navedene parcele proslijedili Upravi za nekretnine Crne Gore na dalje postupanje.

U prilogu vam dostavljamo naš podnesak broj: 917-1-319/2023 od 08.02.2024.godine upućen Upravi za nekretnine Crne Gore.

S poštovanjem,



Saamostalna savjetnica II:
Smilja Šunjevarić, dipl.pr.



VLADA CRNE GORE
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica Ulcinj

Broj: 917-1-319/2023
Ulcinj, 08.02.2024. godine

UPRAVA ZA NEKRETNINE CRNE GORE

PODGORICA

Bulevar Vojvode Stanka Radonjića br. 1

N/r Snežane Rakočević

Poštovana,

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma Crne Gore se obratilo ovoj Područnoj jedinici sa zahtjevom za izdavanje kopija plana za kat.parc.br. 27/1 i 1121/1 obje upisane u listu nepokretnosti broj 2018 KO DONJI ŠTOJ-svojina Crne Gore-raspolaganje Vlada Crne Gore.

S obzirom da zbog veličine kat.parc.br. 27/1 i 1121/1 ova Područna jedinica nije u mogućnosti da izda tražene kopije plana u formatu A4, to Vas ovim putem molimo da izradite navedene kopije i iste dostavite podnosiocu zahtjeva Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Crne Gore sa pozivom na broj: 08-332/23-7040/3 od 25.10.2023. godine.

U prilogu Vam dostavljamo list nepokretnosti broj 2018 KO DONJI ŠTOJ i zahtjev Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma Crne Gore broj: 08-332/23-7040/3 od 25.10.2023. godine.

S poštovanjem,



Samostalna savjetnica II:
Smilja Sunjevarić, dipl. pr.

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-I-319/2023

Datum: 06.11.2023.



Katastarska opština: DONJI ŠTOJ

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 7

Parcela: 1194/1, 1198/1, 1201/1, 1195, 1196

1200/1, 1197/1, 1194/2, 1197/2, 1198/2

1200/2, 1199

KOPIJA PLANA

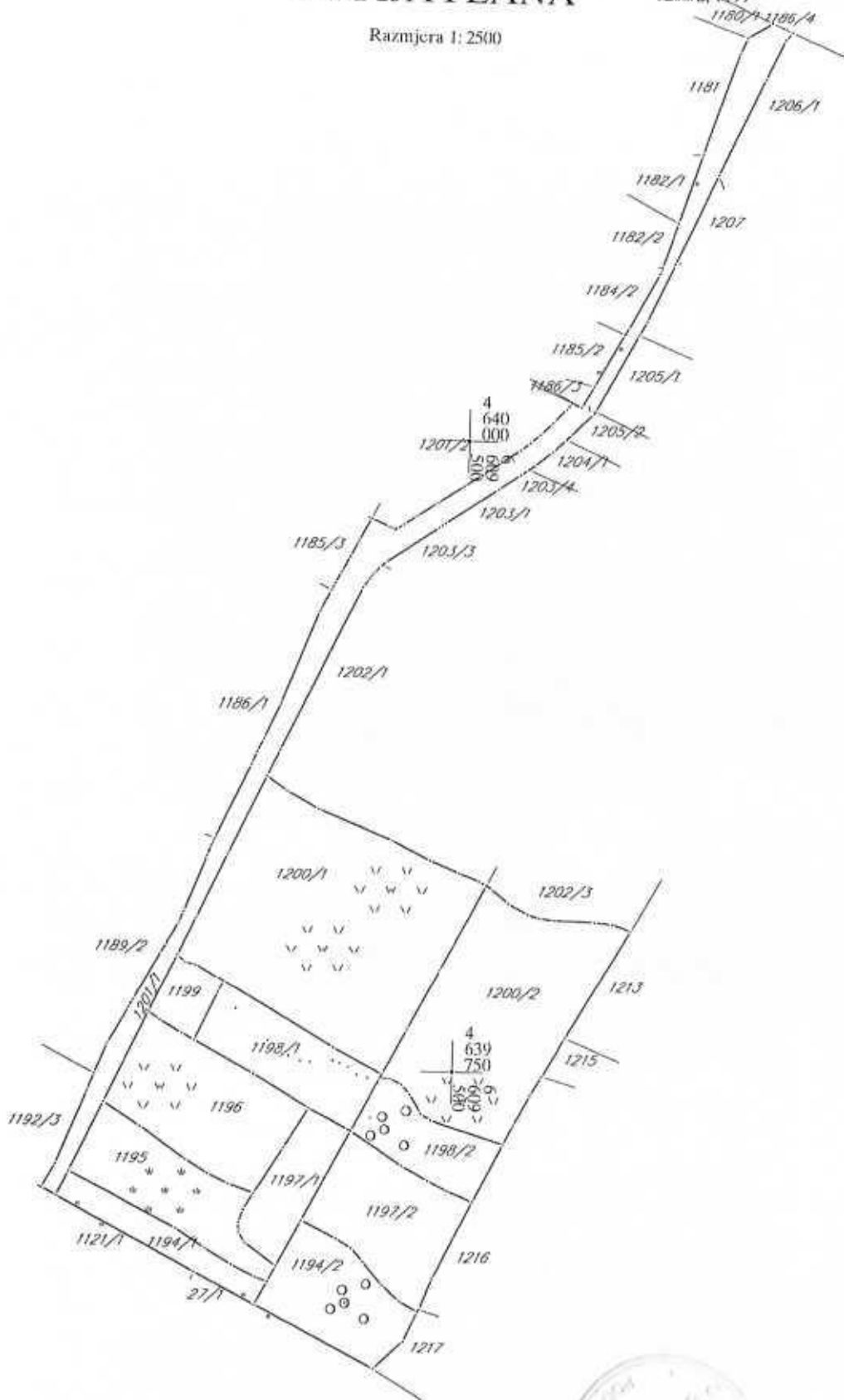
Razmjera 1:2500



S

4
640
000
6
609
250

4
639
750
6
609
250



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-7057/2023
Datum: 06.11.2023.
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 917-1-319/2023 OD 06 11 2023 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2093 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan SKica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1194	2		7 41,68		BRIJEG MORA	Šume 3. klase KUPOVINA		1937	13,95
1197	2		7 41,68		BRIJEG MORA	Njiva 5. klase KUPOVINA		2367	137,29
1198	2		7 41,68		BRIJEG MORA	Šume 3. klase KUPOVINA		1344	9,68
1200	2		7 57,68		BRIJEG MORA	Livada 5. klase KUPOVINA		5130	176,98
								10778	337,89

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000003189414 0	D.O.O. - „HOLDCO EAST“, PODGORICA CETINJSKA ULICA BR.11 PODGORICA 0	Svojim	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1194	2			1	Šume 3. klase	0:0	Morsko dobro Morsko dobro
1194	2			6	Šume 3. klase	15/12/2020 11:10	Zabilježba spora Resenje 919-1635/20 od 7.12.2020 god - SPOR pred Osnovnim sudom u Ulcinj P.Br.386/20 po tužbi radi nistavosti ugovora o hipoteci radi proglašenja prodaje nedopusteniim tužilaca Delic Zefe i dr protiv tuženog „ HOLDCO EAST,,DOO Podgorica
1197	2			4	Njiva 5. klase	0:0	Morsko dobro Morsko dobro
1197	2			8	Njiva 5. klase	15/12/2020 11:10	Zabilježba spora Resenje 919-1635/20 od 7.12.2020 god - SPOR pred Osnovnim sudom u Ulcinj P.Br.386/20 po tužbi radi nistavosti ugovora o hipoteci radi proglašenja prodaje nedopusteniim tužilaca Delic Zefe i dr protiv tuženog „ HOLDCO EAST,,DOO Podgorica
1198	2			5	Šume 3. klase	0:0	Morsko dobro Morsko dobro

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1198	2			9	Šume 3. klase	15/12/2020 11:10	Zabilježba spora Resenje 919-1635/20 od 7.12.2020 god - SPOR pred Osnovnim sudom u Utcinjju P.Br.386/20 po tužbi radi nastavosti ugovora o hipoteci radi proglašenja prodaje nedopustenim tužilaca Delic Zefe i dr protiv tuženog „HOLDCO EAST,DOO Podgorica
1200	2			7	Livada 5. klase	0:0	Morsko dobro Morsko dobro
1200	2			11	Livada 5. klase	15/12/2020 11:10	Zabilježba spora Resenje 919-1635/20 od 7.12.2020 god - SPOR pred Osnovnim sudom u Utcinjju P.Br.386/20 po tužbi radi nastavosti ugovora o hipoteci radi proglašenja prodaje nedopustenim tužilaca Delic Zefe i dr protiv tuženog „HOLDCO EAST,DOO Podgorica

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik:

Čaprići Dževdet, dipl.pravnik



18400000008



108-919-7052/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-7052/2023

Datum: 06.11.2023.

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 917-1-319/2023 OD 06 11 2023 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3699 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1194	1		7 41,68		BRIJEG MORA	Šume 3. klase KUPOVINA		942	6,78
1198	1		7 41,68		BRIJEG MORA	Šume 3. klase KUPOVINA		1788	12,87
1201	1		7 57,68		BRIJEG MORA	Nekategorisani putevi KUPOVINA		4738	0,00
								7468	19,66

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0000003189414 0	D.O.O. - „HOLDCO EAST“, PODGORICA CETINJSKA ULICA BR.11 PODGORICA 0		Svojina 1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1194	1			1	Šume 3. klase	0:0	Morsko dobro
1194	1			20	Šume 3. klase	15/12/2020 11:6	Zabilježba spora Resenje 919-1635/20 od 7.12.2020 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.386/20 po tužbi radi nistavosti Ugovora o hipoteci radi proglašenje prodaje nedoustenim tužilaca Delic Zefe i dr protiv tuženog „HOLDOCO EAST „DOO Podgorica
1198	1			5	Šume 3. klase	0:0	Morsko dobro Morsko dobro
1198	1			20	Šume 3. klase	15/12/2020 11:6	Zabilježba spora Resenje 919-1635/20 od 7.12.2020 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.386/20 po tužbi radi nistavosti Ugovora o hipoteci radi proglašenje prodaje nedoustenim tužilaca Delic Zefe i dr protiv tuženog „HOLDOCO EAST „DOO Podgorica
1201	1			9	Nekategorisani putevi	0:0	Morsko dobro Morsko dobro

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1201	1			25	Nekategorisani putevi	15/12/2020 11:6	Zabilježba spora Resolucije 919-1635/20 od 7.12.2020 god - Spor pred Osnovnim sudom Ulicij P.Br.386/20 po tužbi radi ništivosti Ugovora o hipoteci radi proglašenje prodaje nedovštenim tužilaca Delić Zefo i dr protiv tuženog „HOLDOCO EAST „DOO Podgorica.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)

Náčelnik: 7

Čaprići Dževdet, dipl.pravnik





18400000008



108-919-7054/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-7054/2023

Datum: 06.11.2023.

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 919-1-319/2023 OD 06.11.2023 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4108 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
1195			7 41,68	10/11/2020	BRIJEG MORA	Pašnjak 4. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		2053	17,86
								2053	17,86

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
000003189414 0	D.O.O. - „HOLDCO EAST“, PODGORICA CETINISKA ULICA BR.11 PODGORICA 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1195				2	Pašnjak 4. klase		Morsko dobro Morsko dobro

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG", br. 064/17 i 044/18)

Načelnik:

Čaprić Dževdet, dipl.pravnik



Datum i vrijeme: 06.11.2023. 10:24:03

1 / 1



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINIJ

Broj: 108-919-7055/2023

Datum: 06.11.2023.

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 917-1-319/2023 OD 06 11 2023 GOD, ULCINIJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5031 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
1196			7 41,68		BRIJEG MORA	Livada 6. klase KUPOVINA		2941	76.17
1200			7 57,68		BRIJEG MORA	Livada 6. klase KUPOVINA		7745	200.60
								10686	276.77

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000003189414 0	D.O.O. - „HOLDCO EAST“, PODGORICA CETINJSKA ULICA BR.11 PODGORICA 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1196				3	Livada 6. klase		Morsko dobro Morsko dobro
1196				20	Livada 6. klase	18/12/2020 10:28	Zabilježba postupka Rjesenje 919-1696/20 od 17.12.2020g Zabilježba spora pred osnovnim sudom u Podgorici P br. 5608/20 po tužbi Škrelja Prelje.
1200	1			8	Livada 6. klase		Morsko dobro Morsko dobro
1200	1			20	Livada 6. klase	18/12/2020 10:28	Zabilježba postupka Rjesenje 919-1696/20 od 17.12.2020g Zabilježba spora pred osnovnim sudom u Podgorici P br. 5608/20 po tužbi Škrelja Prelje.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik: 
Čaprići Dževdet, dipl.pravnik



184000000008



108-919-7056/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-7056/2023

Datum: 06.11.2023.

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 917-1-319/2023 OD 06 11 2023 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5113 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1197	1		7 41,68		BRIJEG MORA	Njiva 5. klase KUPOVINA		1244	72.15
								1244	72.15

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1207972215306	ČADJENOVIĆ MILAN MARINA DONJI ŠTOJ B.B-ULCINJ DONJI ŠTOJ Donji Štoj	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1197	1			4	Njiva 5. klase		Morsko dobro Morsko dobro
1197	1			7	Njiva 5. klase	07/10/2021 13:27	Zabilježba postupka Rjesenje 919-1384/21 od 17 09 2021 g Zabilježba „Ugovor o zajmu zaključen u ulcinju između zajmodavca Čopocabana Montenegro „DOO Ulcinj i zajmoprimca Skeleja Prelja iz Ulcinja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik: 4

Čaprići Dževdet, dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 06.11.2023. 10:27:07

1 / 1



CRNA GORA

18400000008



108-919-7058/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINUPODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-7058/2023

Datum: 06.11.2023.

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--1-319/2023 OD 06 11 2023 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5135 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilob
1199			7 41,68		BRJEG MORA	Pašnjak 4. klase KUPOVINA		540	4,70
								540	4,70

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002984695 0	D.O.O COPACABANA, MONTENEGRO - ULCINI DONJI ŠTOJ Donji Štoj 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1199				6	Pašnjak 4. klase		Morsko dobro
1199				7	Pašnjak 4. klase	19/05/2021 13:26	Hipoteka RJEŠENJE 919-575/2021 OD 19.05.2021.G. - HIPOTEKA U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIIOCA INVESTICIONO - RAZVOJNOG FONDA CRNE GORE AD PODGORICA - NOTARSKI ZAPIS ZALOZNE IZJAVE UZZ.BR.124/2021 OD 18.05.2021.G. I UZZ.BR.125/2021 OD 18.05.2021.GODINE SACINJENIM PRED NOTARKOM ILIRIJANOM ISMAILAGA IZ ULCINJA RADI OBEZBEDJENJA POTRAZIVANJA OD KORISNIKA KREDITA „COPACABANA MONTENEGRO“, DOO ULCINJ IZ UGOVORA O KREDITU BR. 05-13011-3657-21/1 OD 07.05.2021.GOD. PARTIJA 0041102031502 U IZNOSU OD 100.000,00 EURA, SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE DO 31.10.2024.G. UVEĆAN ZA KAMATE, NAKNADE DRUGA SPOREDNA POTRAZIVANJA I EVENTUALNE TROŠKOVE PRINUDNE NAPLATE.
1199				8	Pašnjak 4. klase	19/05/2021 13:27	Zabrana otudjenja i opterećenja RJEŠENJE 919-575/2021 OD 19.05.2021.G. - ZABRANA OTUDJENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIIOCA INVESTICIONO - RAZVOJNOG FONDA CRNE GORE AD PODGORICA - NOTARSKI ZAPIS ZALOZNE IZJAVE UZZ.BR.124/2021 OD 18.05.2021.G. I UZZ.BR.125/2021 OD 18.05.2021.GODINE SACINJENIM PRED NOTARKOM ILIRIJANOM ISMAILAGA IZ ULCINJA.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1199				9	Pašnjak 4. klase	19/05/2021 13:28	Zabrana otudjenja i opterećenja RJEŠENJE 919-575/2021 OD 19.05.2021.G. - NEPOSREDNA IZVRŠENOST NOTARSKOG ZAPISA - NOTARSKI ZAPIS ZALOŽNE IZJAVE UZZ.BR.124/2021 OD 18.05.2021.G. I UZZ.BR.125/2021 OD 18.05.2021.GODINE SACINJENIM PRED NOTAROM ILIRIJANOM ISMAILAGA IZ ULCINJA.
1199				10	Pašnjak 4. klase	12/05/2022 13:6	Hipoteka RJEŠENJE 919-818/2022 OD 12.05.2022.G. - HIPOTEKA NAREĐNOG REDA U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČA INVESTICIONO - RAZVOJNOG FONDA CRNE GORE AD PODGORICA - NOTARSKI ZAPIS ZALOŽNE IZJAVE UZ.BR. 631/2022 OD 11.05.2022.G. SACINJENIM PRED NOTAROM KALABREZI GZIMOM IZ ULCINJA, RADI OBEZBEDJENJA POTRAZIVANJA OD KORISNIKA KREDITA „COPACABANA MONTENEGRO., DOO ULCINI, IZ UGOVORA O KREDITU BR. 05-13011-3925-22/1 OD 29.04.2022 GOD. PARTIJA 0041102035036 U IZNOSU OD 100.000,00 EUR, SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE DO 31.10.2024. GODINE, GRACE PERIOD DO 31.05.2022.GODINE UVECAN ZA KAMATE, NAKNADE I DRUGA SPOREDNA POTRAZIVANJA I EVENTUALNE TROŠKOVE PRINUDNE NAPLATE.
1199				11	Pašnjak 4. klase	12/05/2022 13:3	Zabrana otudjenja i opterećenja RJEŠENJE 919-818/2022 OD 12.05.2022.G. - ZABRANA OTUDJENJA I OPTEREĆENJA I IZDAVANJA POD ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIČA INVESTICIONO - RAZVOJNOG FONDA CRNE GORE AD PODGORICA - NOTARSKI ZAPIS ZALOŽNE IZJAVE UZ.BR. 631/2022 OD 11.05.2022.G. SACINJENIM PRED NOTAROM KALABREZI GZIMOM IZ ULCINJA.
1199				12	Pašnjak 4. klase	12/05/2022 13:5	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa RJEŠENJE 919-818/2022 OD 12.05.2022.G. - NEPOSREDNA IZVRŠENOST NOTARSKOG ZAPISA - NOTARSKI ZAPIS ZALOŽNE IZJAVE UZ.BR. 631/2022 OD 11.05.2022.G. SACINJENIM PRED NOTAROM KALABREZI GZIMOM IZ ULCINJA.
1199				13	Pašnjak 4. klase	12/04/2023 13:	Hipoteka RJEŠENJE 919-785/2023 OD 12.04.2023.G. -- HIPOTEKA U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIČA INVESTICIONO - RAZVOJNOG FONDA CRNE GORE AD PODGORICA - NOTARSKI ZAPIS ZALOŽNE IZJAVE UZZ.BR. 230/2023 OD 12.04.2023.G. SACINJENIM PRED NOTAROM ILIRIJANOM ISMAILAGA IZ ULCINJA RADI OBEZBEDJENJA POTRAZIVANJA OD KORISNIKA KREDITA „COPACABANA MONTENEGRO., D.O.O. ULCINI IZ UGOVORA O KREDITU BR. 05-130011-2557-23/1 OD 31.03.2023.GOD. PARTIJA: 0041102037543 U IZNOSU OD 40.000,00 EUR SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE DO 31.10.2026.GOD. REDOVNOM KAMATANOM STOPOM U IZNOSU OD 5.00% UVECAN ZA KAMATE, NAKNADE, DRUGA SPOREDNA POTRAZIVANJA I EVNTUALNE TROŠKOVE PRINUDNE NAPLATE.
1199				14	Pašnjak 4. klase	12/04/2023 13:1	Zabrana otudjenja i opterećenja RJEŠENJE 919-785/2023 OD 12.04.2023.G. - ZABRANA OTUDJENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIČA INVESTICIONO - RAZVOJNOG FONDA CRNE GORE AD PODGORICA - NOTARSKI ZAPIS ZALOŽNE IZJAVE UZZ.BR. 230/2023 OD 12.04.2023.G. SACINJENIM PRED NOTAROM ILIRIJANOM ISMAILAGA IZ ULCINJA.
1199				15	Pašnjak 4. klase	12/04/2023 13:1	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa RJEŠENJE 919-785/2023 OD 12.04.2023.G. - NEPOSREDNA IZVRŠENOST NOTARSKOG ZAPISA - NOTARSKI ZAPIS ZALOŽNE IZJAVE UZZ.BR. 230/2023 OD 12.04.2023.G. SACINJENIM PRED NOTAROM ILIRIJANOM ISMAILAGA IZ ULCINJA.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



Načelnik: *[Signature]*
Caprići Dževdet, dipl.pravnik

Priloga	07.03.2024
Uredni broj	
08-332/23-7040/6	



Crna Gora
Uprava za nekretnine

Adresa: Bul. Vojvode Stanka Radonjića 1,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 444 001
+382 20 444 002
fax: +382 20 444 004
www.gov.me/kdi

Br. 01-012/24-784/A

26. februar 2024. godine

**Za: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I
DRŽAVNE IMOVINE**
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

n/r Ovlašćenog službenog lica Olje Femić

Veza: 08-332/23-7040/3 od 25.10.2023. godine

Predmet: Dostava podataka

U vezi sa Vašim zahtjevom za dostavom lista nepokretnosti i kopije plana za katastarske parcele broj 27/1 i 1121/1 KO Donji Štoj – Opština Ulcinj, a kao odgovor na zahtjev "HOLDCO EAST" doo iz Podgorice broj 08-332/23-7040/1 od 13.09.2023. godine, pripremili smo Vam raspoložive podatke:

- Izvod iz digitalnog plana za tražene katastarske parcele – dwg format
- List nepokretnosti za tražene katastarske parcele – analogna forma

Napomena: Zbog velike površine katastarskih parcela umjesto kopije plana izdajemo Vam izvod iz digitalnog plana u dwg formatu.

Prilog: 1 DVD sa traženim podacima
List nepokretnosti broj 2018

Obradili:
Snežana Rakočević *S Rakočević*
Načelnica Odsjeka za održavanje GKIS
Tatjana Saveljić *T Saveljić*
Samostalna Savjetnica I

S poštovanjem,

VD DIREKTOR

Marko Bulatović

M Bulatović



CRNA GORA

18400000008



108-919-7051/2023

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINUPODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-7051/2023

Datum: 06.11.2023.

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 917-1-319/2023 OD 06 11 2023 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2018 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
27	1		10 41	03/11/2020	VELIKA PLAŽA	Pašnjak 5. klase		2678733	23304.98
27	1		10 41	03/11/2020	VELIKA PLAŽA	Pašnjak 4. klase		58923	512.63
1121	1		7 65		BRIJEG MORA	Pašnjak 4. klase		100839	877.30
								2838495	24694.91

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000000000002	-- „CRNA GORA,, PODGORICA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1
000002010665 0	-- VLADA CRNE GORE PODGORICA Podgorica 0	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
27	1			1	Pašnjak 4. klase	03/11/2020 13:18	Morsko dobro
27	1			2	Pašnjak 5. klase	03/11/2020 13:19	Morsko dobro
27	1			2	Pašnjak 4. klase	03/11/2020 13:19	Morsko dobro
1121	1			1	Pašnjak 4. klase	0:0	Morsko dobro
1121	1			26	Pašnjak 4. klase	17/12/2008 0:0	Zabilježba postupka Restitucija Rešenjem Br:954-1591/08g od 12.11.2008g u korist Rudović Anto i dr.

Podaci o teretima i ograničenjima

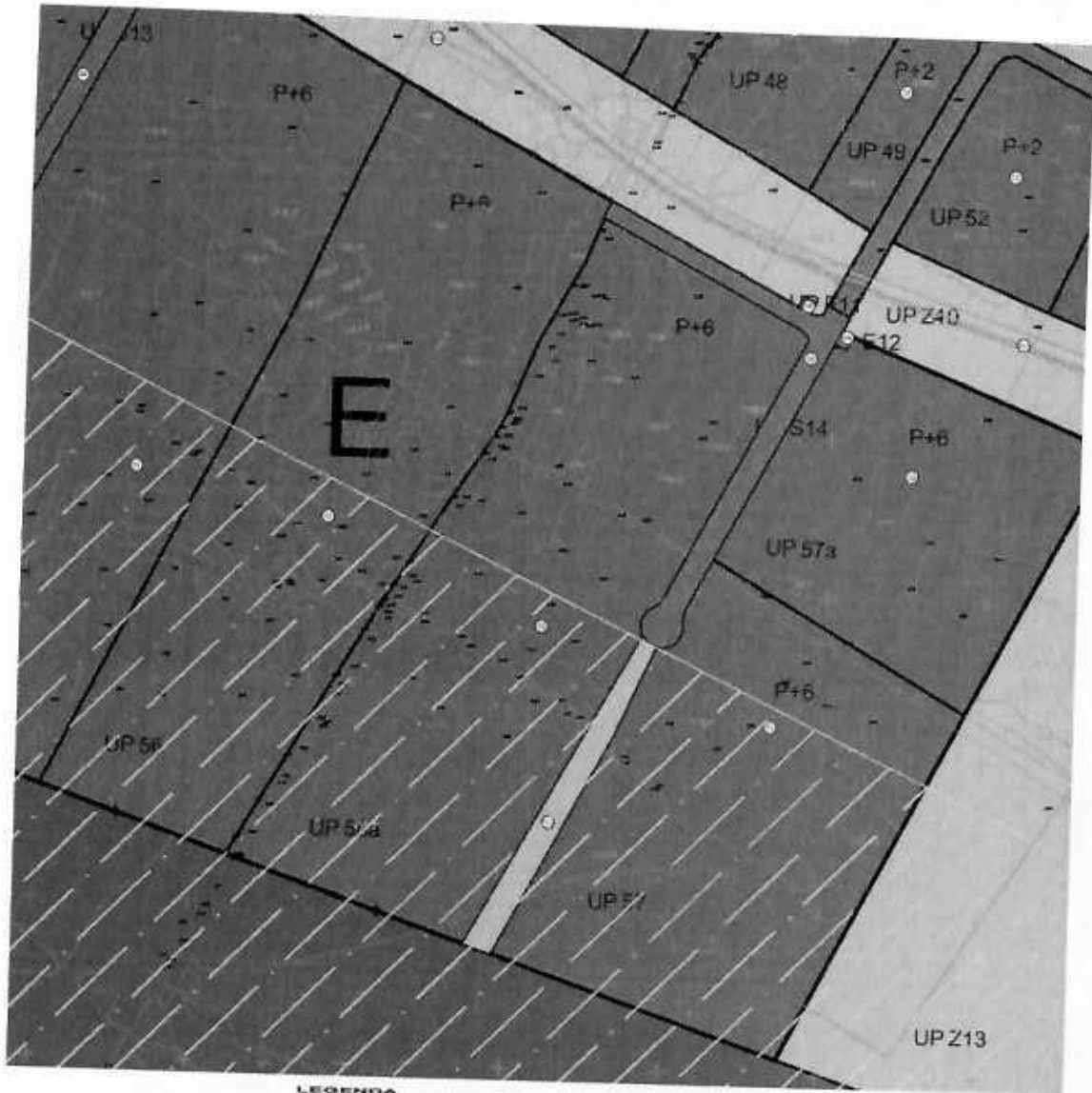
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1121	1			27	Pašnjak 4. klase	27/04/2015 11:47	Zabilješka postupka Resenje D60-47/15-sl od 24.4.2015 god -Postupak restitucije br 03-ul-6-97/05 od 18.3.2005 god .Komisija za povrnica i obestecenja u korist Rudovic Anta,Rudovic Pjetra ,Rudovic Preke i Rudovic Sandra svi iz Uleinja.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 82, stav 4, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list RCG, br. 064/17 i 044/18)



[Handwritten signature]
Načelnik

Caprići Dževdet, dipl.pravnik



LEGENDA

- UP 1**
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-



Državna studija lokacije "Dio Sektora 56 - moduli IV i V", Velika plaža

LEGENDA NAMJENE POUVRŠINA

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

Četvrtak 18. studenoga 2009.
 CRG "Dio sektora 56 - moduli IV i V"
 Velika plaža
 br. 19/09-2009
 Poljoprivredni i šumski zemljišni kataster
 52709 20348 tpr
 Izvođač: Istraživačko-projekcijski zavod
 Udruga Markovci, n.r.

NAMJENA POUVRŠINA

BRIGADIR ZA VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE	ARHENT	BRIGADIR ZA VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE
STAVO ŠTAMPAČIĆ	BRIGADIR ZA VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE	STAVO ŠTAMPAČIĆ
STAVO ŠTAMPAČIĆ	BRIGADIR ZA VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE	STAVO ŠTAMPAČIĆ
STAVO ŠTAMPAČIĆ	BRIGADIR ZA VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE	STAVO ŠTAMPAČIĆ
STAVO ŠTAMPAČIĆ	BRIGADIR ZA VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE	STAVO ŠTAMPAČIĆ
STAVO ŠTAMPAČIĆ	BRIGADIR ZA VEŠTAČENJE I PROJEKTOVANJE	STAVO ŠTAMPAČIĆ

K 1/2009

Ist broj 19



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



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DOL
- GRANICA ZAHVATA GOR
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- TAČKE GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- CENTRALNA PROMENADA I BUKVISTIČKA PROMENADA
- TAČKANA PROMENADA

Odluka o donošenju
DŠL "Dio sektora 66
- Moduli IV i V" -
Velika plaža
br. 07-4582
Podgorica,
27.09.2018.god.

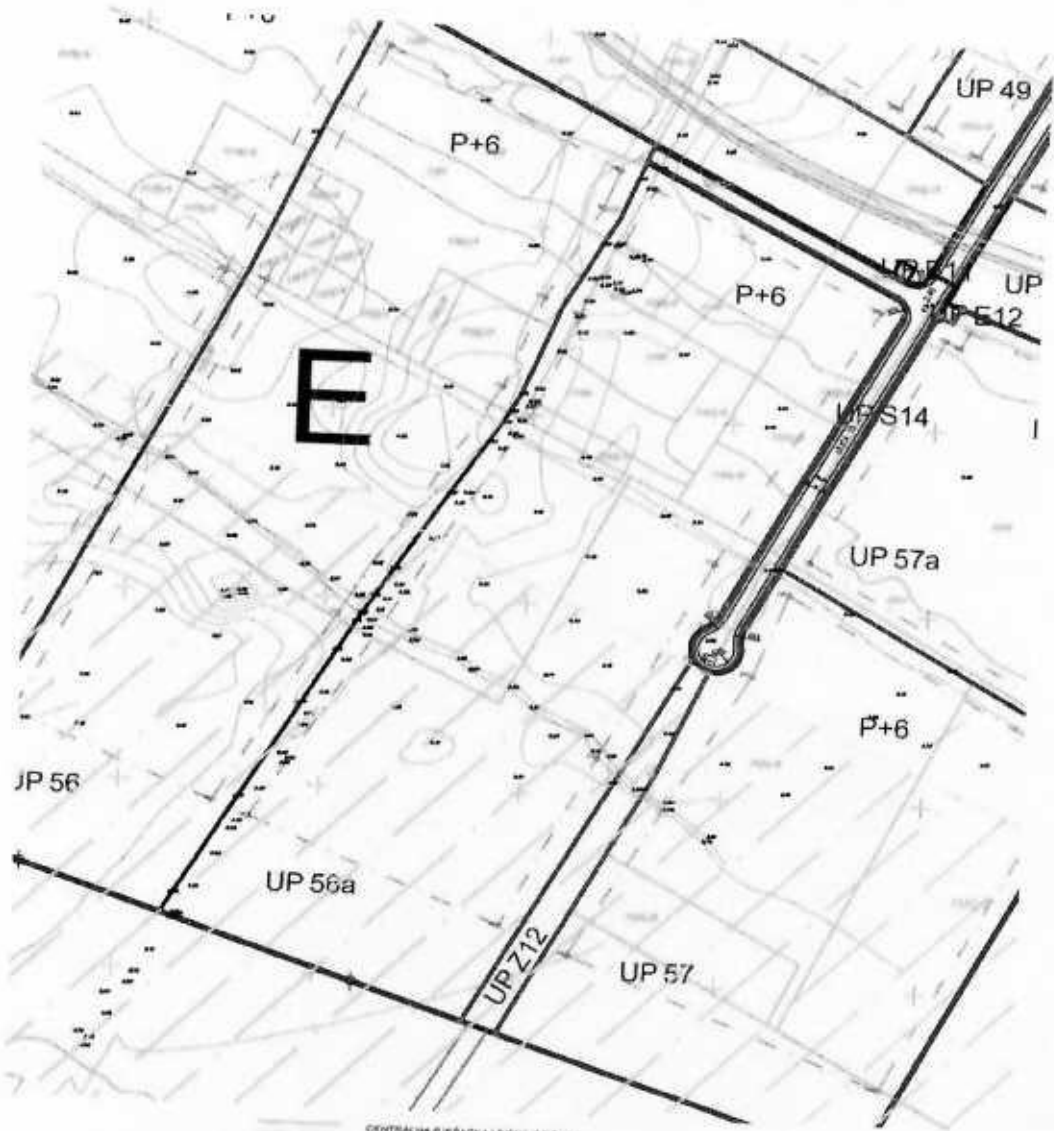
Predsjednik Vlade
Crne Gore
Duško Marković, s.r.

PARCELACIJA

R:1: 2500

list broj 11

NOBILAC STRANI PLANIRANJE IZGRADNJA		ARHIENT DOO PODGORICA	
KARTELA:		MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
FAZA:		URBANIZAM	
NAZIV FIRME:		ARHIENT DOO - PODGORICA	
ODGOVORNI PLANER:		DR. Željko MARIĆ	
PLANIRANJE:		DŠL "Dio sektora 66 - moduli IV i V"	
DOKUMENT:		DŠL "Dio sektora 66 - moduli IV i V"	
DATUM:		PLANIRANJE STRANI	



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



LEGENDA

- GRANIČNA ZONA ZA DNEVNI SVJETLO I DNEVNI SVJETLO
- GRANIČNA ZONA ZA PREVOD I DNEVNI SVJETLO
- GRANIČNA ZONA ZA UPRAVLJANJE MORŠKIM EKOSISTOM
- GRANIČNA ZONA ZA MORFOLOŠKI USLOV
- GRANIČNA ZONA ZA UPRAVLJANJE MORŠKIM EKOSISTOM (MSE)
- REKONSTRUKCIJSKA ZONA
- PREKLONJENA VLAČNA GRANIČNA OBLAST
- PRILAGODBA LINIJE
- REGULACIJSKA I NIVELACIJSKA

Odluka o donošenju
 Odl. "Dio sektora 66
 - Modul IV i V"
 - Velika plaža
 br. 07-4583
 Pogođenica,
 27.09.2018.god.
 Predsjednik Vlade
 Crne Gore
 Duško Marković, s.p.

REGULACIJA I NIVELACIJA

R 1 2500

list broj 12

DIO SEKTORA 66 - MODUL IV I V - VELIKA PLAŽA	
POSREDOVANJE PLANIRANJE I NIVELACIJA	ARHIENT DOO POGOĐENICA
NADZOR POSREDOVANJE	MESTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE
POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE



- CENTRALNA PEŠAČKA I BICIKLISTIČKA PROMENADA
- URBANSKA PROMENADA
- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBROGA
- LINIJA OBALE
- LINIJA GORNJAKA, IZVOR: CAAP
- REŽIMI - MORSKO DOBRO
- ORIJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
- IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM OČNE GORE
- DONJA GRANICA DINA
- IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM OČNE GORE

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



LEGENDA

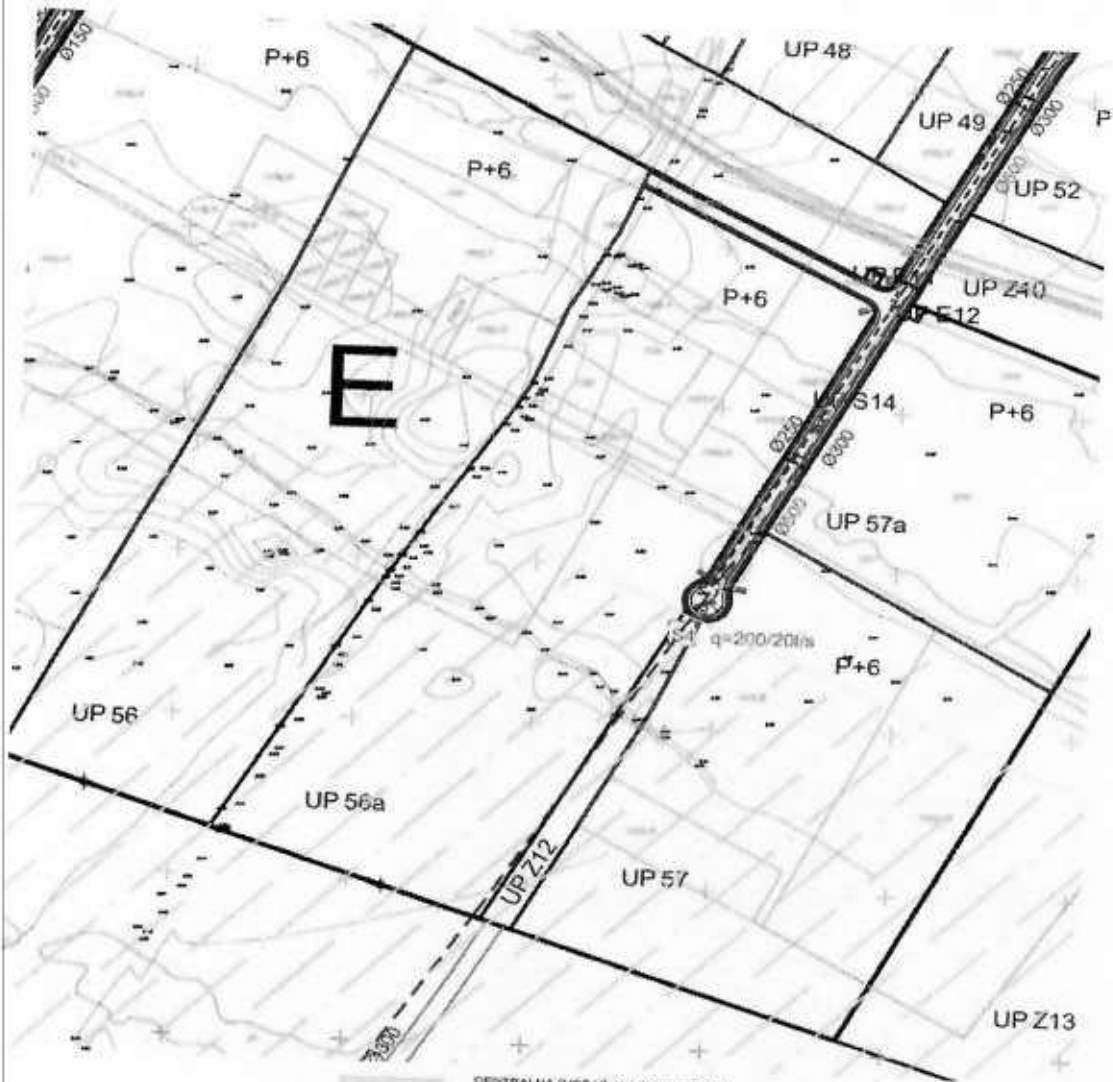
- GRANICA ZAHVATA DSI
- P= 349 31 54
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- NAZIV SAOBRAĆAJNICE
- IVIČNIK
- PEŠAČKE POVRŠINE

Odluka o donošenju DSI, "Dio sektora 66 - Moduli IV i V" - Velika plaža br. 07-4583 Podgorica, 27.09.2018 god.
Predsjednik Vlade Crne Gore
Duško Marković, s.r.

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

R 1: 2500 list broj 13

NOŠILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE		ARHIENT 600 PODGORICA	
NARUČIO:		MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
FAZA		SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA	
NAZIV FIRME		VIA PROJECT D.O.O. - PODGORICA	
ODGOVORNO PLANER		DR. ING. DR. BRANKA BUKROVIĆ	
PLANER FAZE		MR. ING. DR. DR. SELJAMA IVANKOVIĆ	
DIREKTOR		MR. ING. DR. DR. SELJAMA IVANKOVIĆ	
OSLOBI M. 2018	PLANIRANO STANJE	NAČINIK 1. 2018	ODLOŽENA 14



- CENTRALNA NEBAČKA I BIOLISTIČKA PRISMEKAVANA DABČANA PROMENADA
- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOKRAĆENJA I LINIJA OBALE
- LINIJA ODMAKA (SVOR I ČAMP)
- REZAR - MORSKO DOKRAĆENJE
- OPUŠTAVNA ZONA PREĐUBLA DINA SVOR JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOKRAĆENJEM I ČAMP
- DOKRAĆIVNA DOKRAĆIVNA LINIJA SVOR JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOKRAĆENJEM I ČAMP

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



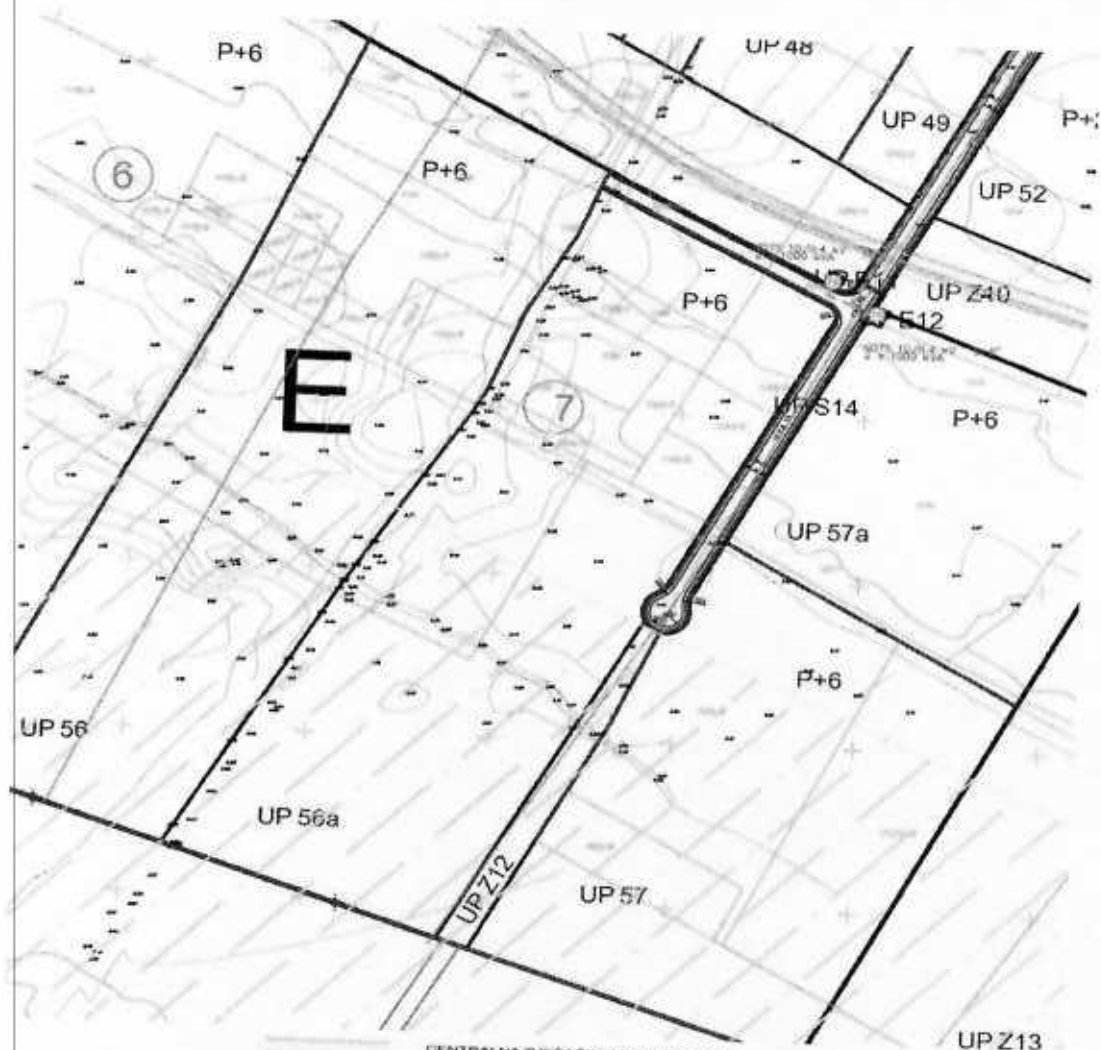
- LEGENDA**
- DOSTUPNA DOKRAĆIVNA
 - DOKRAĆIVNA LINIJA
 - DOKRAĆIVNA LINIJA
 - DOKRAĆIVNA LINIJA
 - DOKRAĆIVNA LINIJA
 - DOKRAĆIVNA LINIJA

Odluka o donošenju
 DSI "Dio sektora 66
 - moduli IV i V"
 Velika plaža
 br. 07-4552
 Podgorica,
 27.09.2016 god.
 Predsjednik Vlade
 Crne Gore
 Duško Marković, s. r.

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

R 1: 2500 list broj 14b

NOSILAC DOKRAĆIVNE PLANSKE DOKUMENTACIJE		ARHIENT DOO - PODGORICA
NARUČILAC		MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PRŽA		URBANIZAM
NAZIV DOKRAĆIVNE INSTALACIJE		SEKCIJA ZA URBANIZAM I DOKRAĆIVNE
PLANSKI NAZIV		DR. ING. BR. BINKA ĐUKIĆ
DOKRAĆIVNA		DR. INŽ. ALEXANDAR STANOVIĆ
DOKRAĆIVNA		DR. ING. DRAGO BAČIĆ
DOKRAĆIVNA		PLANSKI NAZIV
DOKRAĆIVNA		DR. INŽ. ALEXANDAR STANOVIĆ
DOKRAĆIVNA		DR. ING. DRAGO BAČIĆ
DOKRAĆIVNA		DR. INŽ. ALEXANDAR STANOVIĆ



- CENTRALNA PEŠAČKA I BICIKLISTIČKA PROMENADA
- PEŠAČKA PROMENADA
- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
- LINIJA OBALE
- LINIJA ODMORA IZVOR CAMP
- REŽIMI - MORSKO DOBRNO
- ORIENTACIONA ZONA PREDJELA DOGA IZVOR JP ZA UPRAVLJANJE MORSKOM DOBROM CRNE GORE
- DONJA GRANICA DOGA IZVOR JP ZA UPRAVLJANJE MORSKOM DOBROM CRNE GORE



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

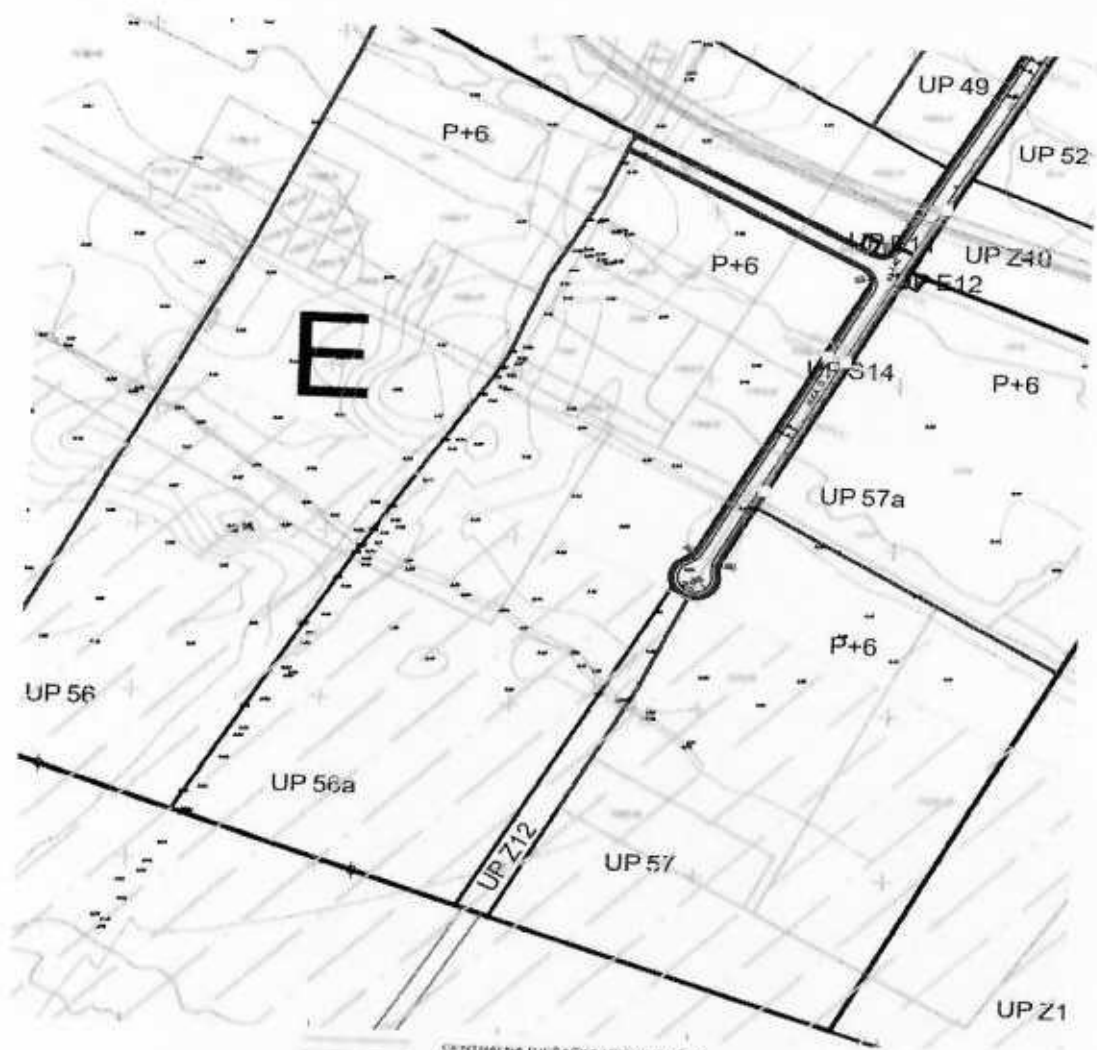
LEGENDA:

- TS** PLANIRANA TRAFOSTANICA
- ELEKTROVOOD 35 kV PLANIRANI
- ELEKTROVOOD 10 kV
- ELEKTROVOOD 10 kV PLANIRANI
- ELEKTROVOOD 10 kV UGRADNJE
- GRANICE TRAFOSTANICA

Odluka o donošenju
 DSL "Dio sektora 66
 - Modul IV i V"
 - Velika plaža
 br: 07-4582
 Podgorica
 27.09.2018.god
 Predsjednik Vlade
 Crne Gore
 Duško Marković, a.r.

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA
 R 1 : 2500 list broj 16

MOZILAC URADE PLANIRNE DOKUMENTACIJE		ARHIENT DOO FODGORICA	
NARUČILAC		MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
FAZA	PLANIRANJE	ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	
NAZIV FIRME	ARHIENT DOO FODGORICA	JAVNA AGENCIJA ZA UPRAVLJANJE KULturnim naslijeđem	
ODGOVORNI PLANIRER	DR. ING. ANA MIROVIĆ	MP	
PLANIRER FAZE	DR. ING. ANA MIROVIĆ		
DIREKTOR	DR. ING. ANA MIROVIĆ		
DATA 18.10.2018	PLANIRANJE STANJE	SKALA 1:2500	BR. LISTA 16



- CENTRALNA PROMENADA I MORE PROMENADA
- DABČANA PROMENADA
- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBROTA
- LINJA OBALE
- LINJA ODMAKA, IZVOR, CAMP
- REŽIJA - MORSKI TERENET
- ORIJENTACIONA 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

TELEKOMUNIKACIONO ODRNO
 PLANIRANO NOG1...NO7
 PLANIRANA TK KANALIZACIJA
 SA 314 PVC CIJEVI Ø110 MM

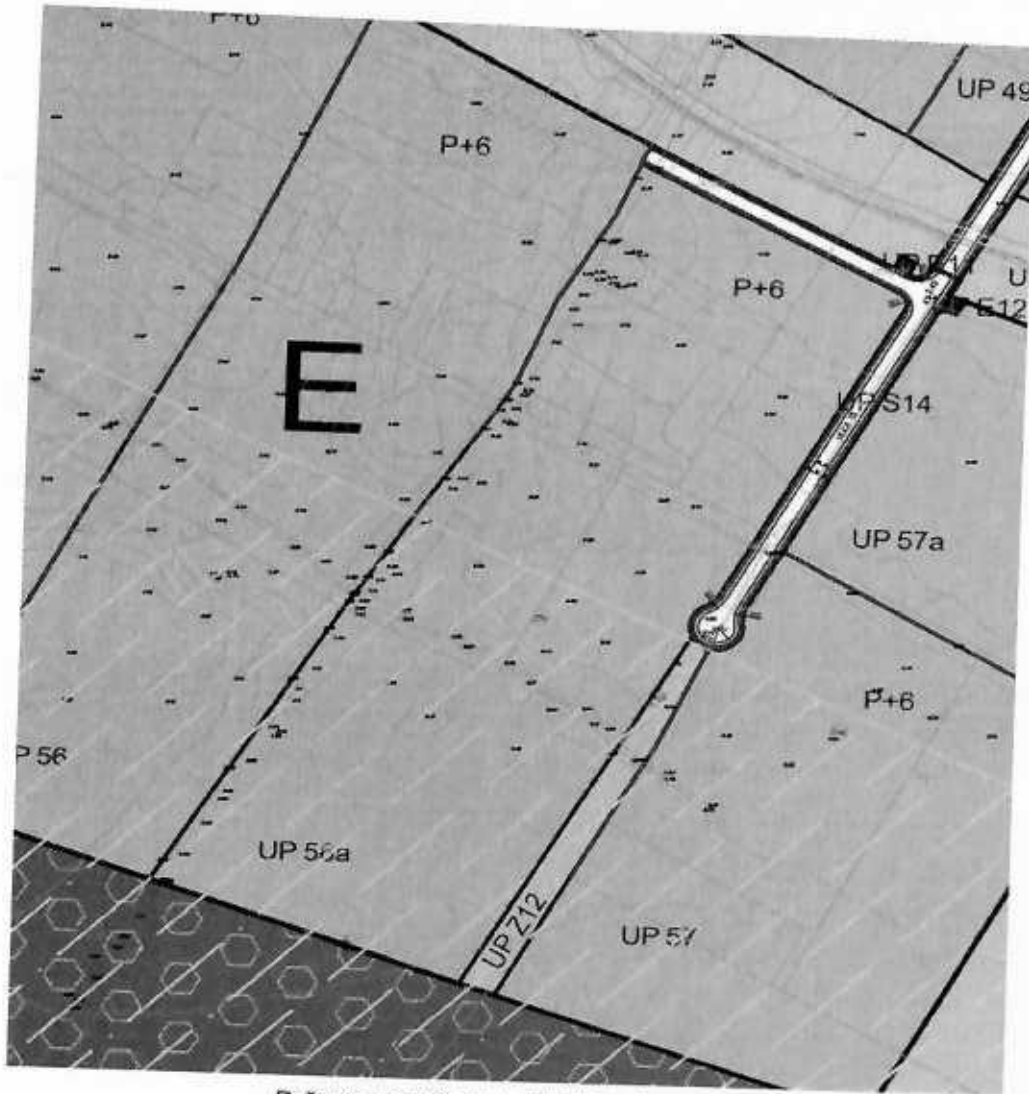
Odluka o sprovođenju
 OSL "Dio sektora 66
 - Moduli IV i V"
 Velika plaža
 br: 07-4082
 Podgorica,
 27.09.2018 god.

Predsjednik Vlade
 Crne Gore
 Duško Marković, o. r.

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

R 1 : 2500 list broj 17

NOVILAS IZDAJE PLANIRI DOKUMENTACIJE	ARHIENT DOO PODGORICA	
BARUČIŠE	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
FAZA	TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	
NAZIV FINE	JAVNA CESTA ODVAJANJE - POKLONARJE	
ODGOVORNI PLANER	DR. Ing. ŽELJKA BUKIĆ	
PLANER FAZE	DR. Ing. M. BERNIĆ (ATON)	
ODREKTOR	DR. Ing. M. BERNIĆ (VODITELJ)	
DATUM 24.09.18	PLANIRANO STANJE	RAZMATA 1.000



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

LEGENDA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

- POVRŠINE ZA VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE:
 - PARK
 - POVRŠICE TRAVNARNE POŠARIVANJE I VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE
 - POŠARIVANJE TRAVNARNE
 - POŠARIVANJE TRAVNARNE
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE:
 - PEJZAŽNO VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE
 - PEJZAŽNO VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE
 - PEJZAŽNO VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE
- POVRŠINE ZA PEJZAŽNO VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE:
 - PEJZAŽNO VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE
 - PEJZAŽNO VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE
 - PEJZAŽNO VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE
- PEJZAŽNO VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE:
 - PEJZAŽNO VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE
 - PEJZAŽNO VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE
 - PEJZAŽNO VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE
- PEJZAŽNO VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE:
 - PEJZAŽNO VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE
 - PEJZAŽNO VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE
 - PEJZAŽNO VEŠTAČENJE I VEŠTAČENJE



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



PEJZAŽNA ARHITEKTURA

R 1: 2500 list broj 18

NOSILAC ORADE PLANSKE DOKUMENTACIJE		ARHIENT DGO PODGORICA	
NARUČILAC		MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
FAZA	PEJZAŽNA ARHITEKTURA		
NAZIV FIRME	PLANPLUS DOO - PODGORICA		
ODGOVORNI PLANER	ipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	MP	
PLANER FAZE	ipl. ing. arh. SANJA LJ. MITROVIĆ		
ORJEKTOR	Dejan Marković		
DATA	PLANSKI IZRAZ	SKALA	PROJEKTOVANJE
24.09.18	PLANIRANJE STANJE	1:2000	11