



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/24-3148/6

Podgorica, 15.04.2025.godine

VESELAJ GANI

ULCINJ
Donji Štoj bb

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-3148/6 od 15.04.2025. godine, za izgradnju objekta u okviru površina centralne djelatnosti (CD), na urbanističkoj parceli UP C17.2, Zona C, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Donji Štoj“ („Službeni list Crne Gore“, broj 091/24), u Opštini Ulcinj.



Dostavljeno:

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

Saglasna

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Odobrio

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora

Direktorata za građevinarstvo

Obradila

Branka Petrović, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-3148/6 Podgorica, 15.04.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br.19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva VESELAJ GANIJA iz Ulcinja , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta u okviru površina centralne djelatnosti (CD), na urbanističkoj parceli UP C17.2, Zona C , u zahvatu Lokalne studije lokacije „Donji Štoj“ („Službeni list Crne Gore“, broj 091/24), u Opštini Ulcinj.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	VESELAJ GANI iz Ulcinja
6.	POSTOJEĆE STANJE <i>Plan</i> Prema grafičkom prilogu br. 6 iz Plana – <i>Analiza postojećeg stanja</i> , na predmetnoj lokaciji, evidentirani su postojeći objekti Imajući u vidu da je na urbanističkim parcelama namjene CD (UPC17.1, UPC17.2, UPC18.38) izgrađen veliki broj privremenih poslovnih objekata, Planom se propisuje obaveza da se u toku dalje, projektantske razrade kapaciteta na površinama CD, ispita mogućnost uklapanja istih u projektna rješenja, kako bi se rušenje postojećih objekata svelo na što manju mjeru. Prije izgradnje objekta na predmetnoj lokaciji investitor ima obavezu da poruši postojeće objekte, radi izgradnje novog objekta. Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25).	

Katastarska evidencija

Prema listu nepokretnosti 328 – izvod, Područna jedinica Ulcinj, evidentirano je:

- na katastarskoj parceli br. 2454 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, javni putevi, površine 1726m²
- na katastarskoj parceli br. 3530 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, javni putevi, površine 2183m²
- na katastarskoj parceli br. 3531 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, javni putevi, površine 3565m²

U Podacima o teretima i ograničenjima navodi se: Građenje na tuđem zemljištu

Objekat izgrađen na tuđem zemljištu: stambeno poslovne zgrade u pov. od 334 m², spratnosti P1, investitor „Top-fruta“doo-Ulcinj; izgrađene na dijelu parcele 2617 u pov.od 308 m²-svojina „Top-fruta“doo-Ulcinj, na dijelu parcele 2654 u pov.od 24 m² i na dijelu parcele 3531 u pov.od 2m², obje sa lista nepokret.br.328 KO Donji Štoj – javni nekategorisani putevi – D.Štoj

Prema listu nepokretnosti 3990 – izvod, Područna jedinica Ulcinj, evidentirano je:

- na katastarskoj parceli br. 2453/2 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, njiva 5.klase, površine 614m².

Prema listu nepokretnosti 388 – izvod, Područna jedinica Ulcinj, evidentirano je:

- na katastarskoj parceli br. 2453/1 KO Donji Štoj, Opština Ulcinj, njiva 5.klase, površine 14850 m².

U Podacima o teretima i ograničenjima navodi se: Nema dozvolu

Objekat bez građevinske dozvole; Porodična stambena zgrada u pov.148m², spratnost P, sa posebnim djelovima. Poslovna zgr.spratnosti P u pov.98 m², sobnost 3, na ime Dabović Sulejman iz Ulcinja.

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Prema grafičkom prilogu broj 7 – *Plan namjene površina, urbanistička parcela UP C17.2, Zona C*, nalazi se u površinama **centralne djelatnosti (CD)**.

Kapaciteti planiranog stanja

zona/ urb.blok	broj UP	P UP (m2)	namjena površina	post. P priz. (m2)	post. spratnost	post. BGP (m2)	index zauzet.	max P prizemlja (m2)	max spratnost (br. nadz. etaza)	index izgrađen.	max BGP (m2)
C17											
	UP C17.2	14076.13	CD				0.4	5630	P+3	0.8	11261

- CD - Centralne djelatnosti

Površine centralnih djelatnosti su namijenjene za izgradnju javnih, poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, i:

- Ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista;
- Trgovački (tržni) centri, izložbeni centri, prostori za održavanje manifestacija;
- Poslovne zgrade, objekti administracije i uprave kulture, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite, vjerskih objekata, sporta i rekreacije ;

- Komunalno servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava koji služe potrebama područja;

Na ovim površinama mogu se planirati i druge namjene:

- Benzinska pumpa;
- Objekti i mreže infrastrukture.

Procenat kompatibilnih namjena na urbanističkoj parceli može biti najviše 20%. Na urbanističkoj parceli mora biti obezbijeđen dovoljan broj parkinga i garaže za smještaj vozila korisnika prostora i posjetilaca.

Pravila za CD – centralne djelatnosti

- Na površinama za centralne djelatnosti predviđena je izgradnja komercijalnih, uslužnih i ugostiteljskih sadržaja;
- Namjena poslovnih prostora će se odrediti prema zahtjevu investitora objekata, uključujući sadržaje koji su kao obavezujući definisani ovim Planom;
- Indexi zauzetosti i izgrađenosti urbanističke parcele su:
 - max Iz /0.4/
 - max Ii /0.8/.
- Zauzetost i izgrađenost urbanističke parcele planirati prema iskazanim parametrima;
- Predviđena maksimalna spratnost objekata je do 4 nadzemne etaže;
- Kota prizemlja ne može biti niža od kote konačno uređenog i nivelisnog terena oko objekta, a najviše 0,2 m iznad nulte kote;
- U skladu sa opštim uslovima za izgradnju, ostavlja se mogućnost planiranja podruma. Površina podruma ne može prelaziti 60% površine urbanističke parcele;
- Parkiranje vozila predvidjeti na urbanističkoj parceli, na parkingu, ili u garaži u objektu;
- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta, izuzimajući površinu garaža i tehničkih prostorija u podzemnim etažama, koje se ne uračunavaju u BGP na urbanističkoj parceli;
- Objekti parternog uređenja oko objekta ili pristupi saobraćajnoj infrastrukturi mogu izlaziti iz zone za gradnju koja je definisana građevinskim linijama, ali ne smeju izlaziti izvan regulacione linije;
- Površina objekata parternog uređenja ne ulazi u obračun BGP na urbanističkoj parceli;
- Minimalna površina koja unutar parcele treba da bude ozelenjena je 20%. Navedena površina se odnosi isključivo na površine pod zelenilom, ne uključuju slobodne površine tipa staza, platoa, manipulativnih površina i slično.
- Zelene površine u okviru parcela pejzažno urediti uz prethodnu analizu postojećeg-zatečenog zelenog fonda kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri očuvao i revitalizovao prirodni biodiverzitet.
- Imajući u vidu da je na urbanističkim parcelama namjene CD (UPC17.1, UPC17.2, UPC18.38) izgrađen veliki broj privremenih poslovnih objekata, Planom se propisuje obaveza da se u toku dalje, projektantske razrade kapaciteta na površinama CD, ispita mogućnost uklapanja istih u projektna rješenja, kako bi se rušenje postojećih objekata svelo na što manju mjeru.

Opšti uslovi za izgradnju

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

	• Na urbanističkim parcelama preko kojih prelaze postojeći vodovi elektroenergetskih instalacija, u koridoru vodova se zabranjuje rekonstrukcija i izgradnja objekata do izmještanja na trasu predviđenu Planom. Postojeći vodovi i koridor u kome se do izmještanja zabranjuje rekonstrukcija i izgradnja objekata su prikazani u grafičkom prilogu <i>Plan elektroenergetskih instalacija</i>. • Dozvoljena je fazna realizacija kapaciteta na urbanističkoj parceli. Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
7.2.	Pravila parcelacije Urbanistička parcela UP C17.2, Zona C, sastoji se od djelova kat.parcela 2453/1, 2453/2, 3531, 2454 i 3530 KO Doni Štoj, u zahvatu LSL „Donji Štoj“, Opština Ulcinj. Određene su granice urbanističkih parcela, čije su prelomne tačke geodetski definisane u grafičkom prilogu <i>Plan parcelacije</i>. Sve urbanističke parcele imaju obezbijeđen direktan kolski i pješački pristup sa javne saobraćajne površine. Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore“, br.44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulacija i nivelacija Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat. Građevinska linija prema javnoj površini i na urbanističkim parcelama sa novim objektima je definisana tačkama sa koordinatama, i prikazana u grafičkom prilogu <i>Plan regulacije i nivelacije</i>. Visinska regulacija definisana je maksimalnim brojem nadzemnih etaža, odnosno maksimalno dozvoljenom visinom objekta na svim urbanističkim parcelama. Etaže mogu biti podzemne i nadzemne. Podzemna etaža je podrum, a nadzemne etaže su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom ispod zemlje ne može biti veći od urbanističke parcele.

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

Suteren je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom. Suteren može biti na ravnom ili denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.0m.

Prizemlje je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena. Za stambene objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m, a za poslovne objekte maksimalno 0.20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

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

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

Smjernice za implementaciju definisane spratnosti

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

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

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena.

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

- za garaže i tehničke prostorije do 3m
- za stambene etaže do 3.5m
- za poslovne etaže do 4.5m
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, visina prizemne etaže na mjestu prolaza iznosi 4.5m.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 44/18, 43/19)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18)
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 36/18)

8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu. U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima: - Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) Pravilnici: - Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91) - Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84) - Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71) - Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71) Mjere zaštite od požara i eksplozija U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima je obezbijeđen saobraćajni pristup za vatrogasna vozila, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta. Širine planiranih saobraćajnica prilagođene su pristupu i manevrisanju vatrogasnih vozila. Planskim rješenjem novih objekata je obezbijeđena udaljenost između pojedinih objekata, kao i uslovi za evakuaciju u slučaju požara. U okviru rješenja hidrotehničkog sistema obezbijeđena je voda za gašenje požara. U cilju obezbjeđenja mjera zaštite od požara, prilikom izrade investiciono-tehničke

dokumentacije za turističke objekte, potrebno je predvidjeti uređaje za automatsku dojavu požara, uređaje za gašenje požara i sprečavanje njegovog širenja.

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

Akt ovog ministarstva upućen Ministarstvu unutrašnjih poslova na koji nije odgovoreno u zakonskom roku, broj 06-333/25-3148/6 od 05.03.2025. godine.

Mjere zaštite na radu

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

Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda

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

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

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

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

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

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

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

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

Zaštita od seizmičkog hazarda

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

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

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

Klimatske karakteristike

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

Vjetar

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

Temperatura vazduha

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

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

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

Relativna vlažnost vazduha

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

	Količina padavina Režim padavina na području Ulcinja odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen (novembar 162 lit/m²) i minimumom u toku ljeta (25 lit/m²). Prosječna godišnja količina padavina iznosi 1184.5 lit/m². Godišnja raspodjela padavina je neravnomjerna. U novembru prosječno padne 14 % od godišnje količine padavina a u julu mjesecu samo 2 %. Broj sati sijanja sunca (osunčavanje) Na području Ulcinja prosječno godišnje ima 2591 sati sijanja sunca. Najmanje sunčanih sati ima u decembru, kada je i obdanica najkraća, a najviše u avgustu (336 odnosno 320). Oblačnost Oblačnost predstavlja stepen pokrivenosti neba oblacima. Prosječna oblačnost na području Ulcinja je 4/10 pokrivenosti neba oblacima. Najveća je u decembru, prosječno 6/10, a najmanja u julu i avgustu 2/10.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Uslovi i smjernice zaštite prirode Prema podacima Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, u zahvatu plana su evidentirane sljedeće prirodne vrijednosti lokacije, vrste biljaka, životinja i gljiva, objekata geonasleđa i predjela: Flora i vegetacija Pregled NATURA 2000 habitata na području Štoja (Donji Štoj - Gornji Štoj): - 1410 MEDITERANSKE SLANE MOČVARNE LIVADE (JUNCETALIA MARITIMI) - javljaju se u zaleđu Velike plaže (Donji Štoj, Gornji Štoj) i ostrva Ada Bojana. - 3170 MEDITERANSKE POVREMENE LOKVE - ovaj tip habitata se javlja na području Svetog Nikole i predstavljen je plitkim malim stalnim i povremenim vodenim basenima. - 6420 MEDITERANSKE VISOKE HIDROFILNE LIVADE (MOLINIO-HOLOŠCHOENION) – ovaj tip habitata se javlja u zaleđu Velike plaže (Donji štoj, Gornji Štoj). Mediteranske vlažne livade se obično javljaju između vlažnih pokretnih dina i ljeti bez obzira na visoke temperature ne presušuju. - 92A0 GALERIJE BIJELE VRBE I BIJELE TOPOLE - ovaj tip habitata se javlja u jugoistočnom dijelu zaleđa Velike plaže (Gornji Štoj, Sveti Nikola) i ostrva Ada Bojana. Karakterističan je po prisustvu prirodnih galerijskih šuma skadarskog hrasta i bjelograbića. Podaci o zaštićenim područjima Uz granicu i u neposrednoj blizini zahvata LSL se nalaze sljedeća zaštićena dobra: - Park prirode Solana; - Spomenik prirode Velika plaža; - Zaštićena pojedinačna stabla - stablo hrasta medunca (Quercus pubescens), kao spomenik prirode u Zoganju; - Emerald područja Rijeka Bojana, Ada Bojana, Šasko jezero i Knete (7397 ha), i Velika plaža sa Solanom (2835 ha).

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

Mjere zaštite životne sredine

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

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

Zaštita zemljišta

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

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

Zaštita vazduha

Očuvanje kvaliteta vazduha ostvariće se primjenom sljedećih mjera:

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

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

Zaštita voda

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

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

Zaštita od buke

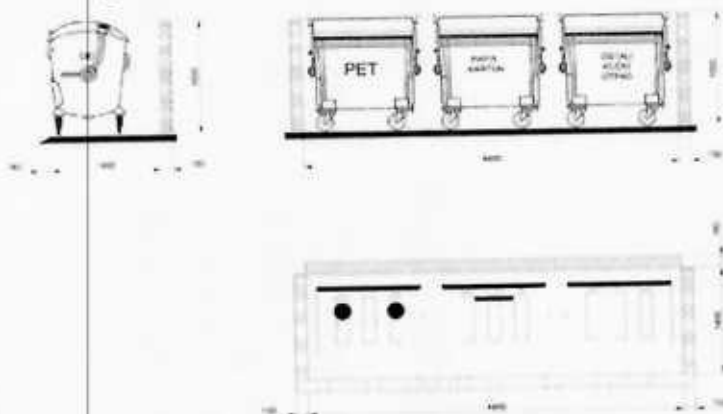
S obzirom na stambeno-turistički karakter naselja, vrednost nivoa buke može biti povećana samo od saobraćaja koji će se odvijati mrežom lokalnih i internih saobraćajnica. Zaštita od saobraćajne buke u životnoj sredini će se sprovoditi podizanjem pojaseva zelenila na ugroženim lokacijama. Nivo buke prilikom

održavanja javnih skupova, zabavnih i sportskih aktivnosti na otvorenom prostoru će se odrediti u skladu sa akustičkim zoniranjem, utvrđenim Odlukom o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji opštine Ulcinj br.02-92/20-11 od 29.06.2020.g.

Mjere koje se odnose na čvrsti otpad

Prilikom planiranja i upravljanja čvrstim otpadom treba se rukovoditi principima definisanim u Zakonu o upravljanju otpadom iz („Sl. list CG”, br. 64/11 i 39/16) i Državnim planom upravljanja otpadom za period 2015-2020.

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



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

Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-760/2 od 18.03.2025. godine.

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Shodno grafičkom prilogu br. 13 – *Plan pejzažne arhitekture*, na urbanističkoj parceli UP C17.2, Zona C, planirano je zelenilo poslovnih objekata (ZPO).

Opšti uslovi za pejzažno uređenje

- Uređenje vršiti na osnovu projektnog rješenja

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

Zelenilo poslovnih objekata - ZPO

U okviru površina mješovite namjene (MN) i centralnih djelatnosti (CD) planirane su zelene površine poslovnih objekata, u okviru namjene kultura (K) zelenilo administrativnih objekata, a u okviru namjene zdravstvo (Z) planirano je zelenilo objekata zdravstva. U skladu sa namjenom objekata, organizuju se u vidu poluotvorenih zelenih površina sa popločanim stazama, platoima i drugim vrtnoarhitektonskim elementima. Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom površina naglasiti karakter objekata i formirati prijatne ambijente. Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i karakterom predjela.

Uslovi za uređenje:

- za ZPO minimum 20% površine urbanističke parcele mora biti pod zelenilom
- sadnju visokog i srednjeg drveća vršiti u manjim grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima (travnjaci, pokrivači tla, perene, jednogodišnje cvijeće, žbunasti zasadi, bordure, žive ograde)
- linearno zelenilo planirati obodom parcela, uz saobraćajnice i na parkinzima

- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu, koloritu i vizurama prema objektu
- dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra
- sadnju drveća je moguće organizovati i na popločanim površinama
- kao dopunu ozelenjavanja koristiti žardinjere, saksije, pergole sa puzavicama i sl.
- za zastore koristiti moderne materijale usklađene sa arhitekturom objekata i ambijentalnim karakteristikama
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje

Predlog biljnih vrsta za pejzažno uređenje

Kod izbora sadnog materijala moraju se ispoštovati sljedeći uslovi:

- koristiti vrste otporne na ekološke uslove sredine a u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima
- izbjegavati upotrebu invazivnih biljnih vrsta i vrsta iz drugih areala
- sadnice moraju biti zdrave, rasadnički pravilno odnjegovane, standardnih dimenzija, sa busenom.

Opšti prijedlog sadnog materijala:

Četinarsko drveće: Cupressus sempervirens var. pyramidalis, Cupressocyparis leylandii, Juniperus phoenicea, Pinus halepensis, Pinus pinea, Pinus maritima.

Listopadno drveće: Quercus robur, Quercus pubescens, Celtis australis, Fraxinus ornus, Ziziphus jujuba, Acacia sp., Albizzia julibrissin, Melia azedarach, Lagerstroemia indica.

Zimzeleno drveće: Quercus ilex, Olea europaea, Phillyrea media, Ceratonia siliqua, Pistacia lentiscus, Pistacia terebinthus, Citrus sp., Eriobotrya japonica, Ligustrum japonicum, Magnolia grandiflora.

Žbunaste vrste: Agave americana, Arbutus unedo, Erica mediteranea, Callistemon citrinus, Feijoa sellowiana, Laurus nobilis, Myrtus communis, Punica granatum, Spartium junceum, Nerium oleander, Pittosporum tobira, Buxus sempervirens, Poinciana gilliesii, Tamarix sp., Yucca sp.

Puzavice: Bougainvillea spectabilis, Clematis sp., Hedera sp., Rhynchospermum jasminoides, Lonicera caprifolium, L. implexa, Parthenocissus tricuspidata, Tecoma radicans.

Palme: Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa, Cycas revoluta, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera.

Perene: Canna indica, Cineraria maritima, Hydrangea hortensis, Lavandula spicata, Rosmarinus officinalis, Santolina viridis, Santolina chamaecyparissus, Allium sphaerocephalon.

11.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata nađe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.

12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15). Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica sa ograničenom mogućnošću kretanja. U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način.
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Dozvoljena je fazna realizacija kapaciteta na urbanističkoj parceli.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV Prema grafičkom prilogu br. 11 – <i>Plan elektroenergetske infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa.

	Napomena: prema grafičkom prilogu br. 11 – <i>Plan elektroenergetske infrastrukture</i>, preko urbanističke parcele UP C17.2, Zona C prolazi postojeći 10kV. Gradnja u zaštitnoj zoni dalekovoda je zabranjena. Akt „CEDIS“-a d.o.o., Broj: 30-20-04-2527 od 25.03.2025. godine.
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu <i>Vodovod</i> Kako bi se poboljšalo vodosnabdijevanje razmatranog područja LSL "Donji Štoj" kao i Velike plaže, planskom dokumentacijom višeg reda PUP Ulcinj predviđa se rezervoar "Đerane" na koti 75mm. On je pozicioniran tako da prima vode iz postojećih izvorišta kao i iz Regionalnog sistema i predstavlja okosnicu za snabdijevanje potrošača na Velikoj plaži i Štoju, kao i urbanog dijela opštine Ulcinj. Kao osnovni problem ulcinjskog vodovodnog sistema, pored dotrajalosti mreže i velikih gubitaka, je nedostatak rezervoarskog prostora koji bi služio za izravnanje dotoka i potrošnje vode naročito u dnevnim i sezonskim pikovima. Iz ovog razloga planirani rezervoar Đerane će svojim položajem i kapacitetom značajno poboljšati snabdijevanje potrošača I visinske zone, kojoj između ostalih pripada i zahvat LSL "Donji Štoj". Prilikom planiranja vodovodne mreže preporučuje se da se nova vodoizvorišta koja se stavljaju u funkciju za vodosnabdijevanje stanovništva podvrgnu provjeri radiološke ispravnosti u skladu sa propisima iz oblasti zaštite od jonizirajućih zračenja. <i>Kanalizacija</i> Sugerise se upotreba postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda bez primarnog taložnika, kao optimalna opcija iz razloga što nemaju nusprodukt aktivni mulj koji je potrebno dodatno stabilizovati na većim centralnim postrojenjima. Održavanje navedenih postrojenja je finansijski povoljnije u odnosu na postrojenja koja zahtijevaju transport i skladištenje mulja. Postoji mogućnost ugradnje postrojenja za prečišćavanje fekalnih voda sa taložnicima za prihvatanje aktivnog mulja, koji se povremeno mora crpiti i cisternama odvoziti do velikih gradskih uređaja i tamo tretirati. Ovakvi uređaji moraju biti pod strogim inspekcijskim nadzorom da ne bi došlo do nekontrolisanog odlaganja i pojave većih ekoloških problema. <i>Atmosferska kanalizacija</i> Prema PUP-u Ulcinj atmosferska kanalizacija je planirana samo u urbanoj zoni samog grada Ulcinj. Predviđena je mreža zatvorenih atmosferskih kanala na glavnim odvodnim pravcima tj. saobraćajnicama upravnim na pad slivnog područja i za zajedničke odvodne pravce. Važan faktor u planiranju, projektovanju, izvođenju i održavanju atmosferskih kanala, je da se spriječi izlivanje fekalne kanalizacije u atmosfersku što otežava održavanje atmosferske kanalizacije i dovodi do direktnog zagađenja mora ili nekog drugog prirodnog recipijenta. Uzimajući u obzir troškove izgradnje atmosferske kanalizacije u zahvatu LSL Donji Štoj predlaže se da se gdje god je to moguće kanalisane vode u zelenilo pored rigolama uz saobraćajnice i staze uz odvođenje kanalisane vode u zelenilo pored

	istih na kratkim dionicama, dok se za ostale dionice predviđa sistem zatvorenih kanala sa slivnicima. Padavine sa saobraćajnih površina biće zauljene i moraju se odvesti u separatore ulja i benzina prije ispuštanja u recipijente - upojne bunare. Separatori moraju da obezbijede stepen prečišćavanja koji je u skladu sa odredbama Pravilnika o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list CG", br. 45/08, 9/10, 26/12, 52/12 i 59/13). Ne upuštati kišnicu u fekalnu kanalizaciju. Prema grafičkom prilogu br.10 – <i>Plan hidrotehničke infrastukture</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ – Ulcinj, broj 3-36 od 25.03.2025. godine.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Projektna dokumentacija za svaki novi objekat bi trebalo da sadrži projekat saobraćaja, u kome će biti definisan priključak na javnu saobraćajnicu, sve saobraćajne površine unutar parcele i prilaze za komunalna i interventna vozila. Objekat se po pravilu priključuje na najbližu javnu saobraćajnicu ili kolsko-pješačku površinu ukoliko se parceli ne može prići preko javne saobraćajnice. Sabirne saobraćajnice unutar zona su planirane za mjerodavno komunalno vozilo, dok je pristupna mreza saobraćajnica dimenzionisana za potrebe pristupa mjerodavnog komunalnog vozila. Za saobraćajnicu koja prolazi pored P&R zone mjerodavno vozilo je autobus, a za bulevar teško teretno vozilo. Uslovi za kretanje invalidnih lica Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast, Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti, i lica sa invaliditetom („Sl.list CG“, br.48/13 i 44/15). Prema grafičkom prilogu br. 9 – <i>Plan saobraćajne infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt ovog ministarstva upućen Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku, broj 06-333/25-3148/4 od 05.03.2025. godine.
17.4.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl 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 Geološku strukturu čine klastični i karbonatni sediment srednjeg miocena. Geomorfologija Prostor pripada geomorfološkoj cjelini aluvijalna ravan Ulcinjskog polja. Ovo je tipičan primjer fluvioakumulacionog reljefa sa aluvijalnim i proluvijalnim konusima i pjeskovito – šljunkovitim zastorima. Zemljište Zemljište pripada pedološkoj jedinici Štojski pjeskovi. Istočno od Ulcinja, od Port Milene do rijeke Bojane, proteže se dosta prostrana pješčana štojska greda uključujući i Veliku plažu sve do mora. Postanak ove pješčane grede je svakako vezan za aluvijalne nanose rijeke Bojane, koji se talože u njoj selti, a onda ih zahvataju morski talasi i vodene struje, odvlače ka zapadu i izbacuju na obalu kao moritimne sedimente. Sve u svemu, štojski pjeskovi i pjeskuše i pored naglog razvoja turističkih objekata na njima, ili, pak, upravo zbog toga, pružaju mogućnost da se na oko 1.000ha zasnuje najintezivnija povrtatsko-hortikultura proizvodnja najvećeg intenziteta. Tipologija predjela Područje pripada eumediteranskom tipu predjela, tipu karaktera predjela Šume priobalnog i plavnog pojasa na aluvijalnim terenima.

Seizmičnost Predmetno područje, kao i cijelo područje opštine Ulcinj se nalazi u zoni visokog seizmičkog rizika, u okviru seizmotektonske jedinice para Autohton. Pripada zoni 9° seizmičke makrozonizacije. Teren je mahom izgrađen od pješčara, glinaca i pjeskova, i aluvijalnih sedimenata pjeskovito-šljunkovitog sastava, povoljan za poljoprivredu i uslovno povoljan za urbanizaciju. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.															
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA														
	/														
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE														
	<table> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td><td>UP C17.2, Zona C</td></tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele (m²)</td><td>14076.13 m²</td></tr> <tr> <td>Indeks zauzetosti</td><td>0.4</td></tr> <tr> <td>Indeks izgrađenosti</td><td>0.8</td></tr> <tr> <td>Max bruto građevinska površina objekta (BRGP m²) - CD</td><td>11261 m²</td></tr> <tr> <td>Max površina prizemlja</td><td>5630 m²</td></tr> <tr> <td>Max spratnost objekta (broj nadzemnih etaža)</td><td>P+3</td></tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	UP C17.2, Zona C	Površina urbanističke parcele (m ²)	14076.13 m ²	Indeks zauzetosti	0.4	Indeks izgrađenosti	0.8	Max bruto građevinska površina objekta (BRGP m ²) - CD	11261 m ²	Max površina prizemlja	5630 m ²	Max spratnost objekta (broj nadzemnih etaža)	P+3
Oznaka urbanističke parcele	UP C17.2, Zona C														
Površina urbanističke parcele (m ²)	14076.13 m ²														
Indeks zauzetosti	0.4														
Indeks izgrađenosti	0.8														
Max bruto građevinska površina objekta (BRGP m ²) - CD	11261 m ²														
Max površina prizemlja	5630 m ²														
Max spratnost objekta (broj nadzemnih etaža)	P+3														
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila														
	Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sljedećih normativa: • stanovanje: minimum 11 PM na 1000m² i minimum 1 PM/stambenoj jedinici • turizam (hoteli): 10 PM na 1000m², uz uslov od minimum 1PM na 2 smještajne jedinice za hotele za 1*, 2* ili 3* i minimum 1PM po sobi, turističkom apartmanu ili kući za hotele sa 4* ili 5*. Za hotele sa 5* obezbijediti natkriveni parking. • ugostiteljstvo: 85 PM na 1000m² • trgovina: 44 PM na 1000 m² BRGP • poslovanje i administracija: 30 PM na 1000m² BRGP • škole: 1PM na svaku učionicu														

- sport: 18PM/100 posjetilaca
- dom zdravlja, ambulanta, apoteka: 30PM na 1000 m² BRGP

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

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

Unutar slobodnih površina koja su definisana pod namjenom kolsko-pješačke površine, moguće formirati parkinge za parcele koje se graniče sa tom površinom. U zoni P+R potrebno je obezbijediti min 400 parking mjesta, koje bi koristili i korisnici zona A i B u toku turističke sezone kada se i javljaju veće potrebe za parkiranjem.

Za korisnike zona C, D i E, na parcelama predviđenim za centralne djelatnosti potrebno je obezbijediti i dodatna parking mjesta za javni parking ili javnu garažu.

Osim potrebnog broja parking mjesta u odnosu na namjenu i kapacitete, potrebno je obezbijediti dodatnih 200 PM na parceli UP C17.1, a na parceli UP C17.2 dodatnih 100 PM.

Radi povećanja energetske efikasnosti i održive mobilnosti, potrebno je postaviti punjače za električne automobile na svim javnim i ostalim površinama predviđenim za parkiranje. Na svakom od planiranih javnih parkinga/garaža predvidjeti minimum po 5 punjača za električne automobile.

Zastor svih ulica je od asfalt betona, a planiranih parking mjesta od raster elemenata beton – trava, behaton elemenata ili od asfalta. Pješačke staze uz kolovoz bi trebalo da su od kamena, betona ili od prefabrikovanih betonskih elemenata. Na parkinzima obezbijediti prostor za visoko zelenilo. Unutar granice zahvata površina kolovoza, parking mjesta i pješačkih staza uz kolovoz iznosi oko 513 702 m² ili 14.2% zone zahvata.

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

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

Arhitektonsko oblikovanje objekta mora se prilagoditi postojećem ambijentu:

- položaj objekta na parceli i volumen objekata pažljivo projektovati sa ciljem unapređenja postojećeg ambijenta i dobijanja homogene slike naselja;
- izbjegavati velike kvadratne osnove;
- primjenjivati jednostavne proporcije i forme;
- predvidjeti primjenu detalja primorske arhitekture ;
- kolorit objekata raditi u svijetlim pastelnim tonovima, ili bijeloj boji;
- nije dozvoljena primjena detalja, materijala i boja koji tipološki ne pripadaju primorskom ambijentu;
- fasadne otvore obrađivati drvetom, PVC ili aluminijumskom bravarijom, u svijetloj boji koja je u skladu sa materijalizacijom i koloritom objekta;
- visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja;
- krovovi mogu biti ravni, dvovodni ili kombinovani;

- nagib krovnih ravni ne može biti veći od 24°, preporučeni nagib je 22° ;
- krovni pokrivač može biti crijep, lim, tegola ili drugi kvalitetni material;
- ravne krovove po mogućnosti raditi sa ozelenjenim krovnim ravnima ili krovnim baštama;
- enterijeri poslovnih prostora u objektima mješovite i poslovne namjene moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze;
- izlozi poslovnih prostora treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom samog objekta.

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

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

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

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

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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

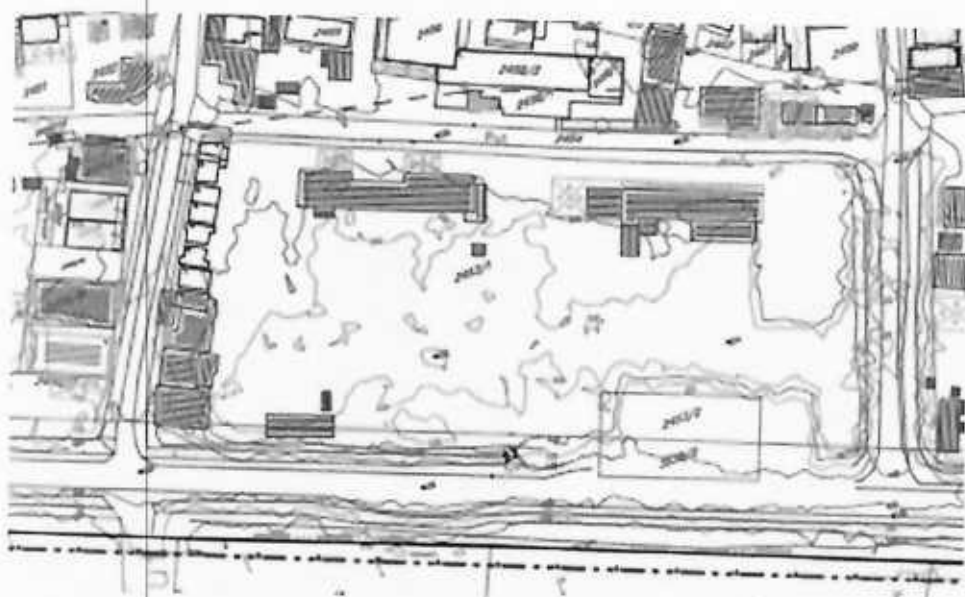
Nove zgrade u skladu sa vrstom i namjenom, se moraju projektovati i graditi na način kojim se obezbjeđuje da tokom upotrebe imaju propisane energetske karakteristike. Da bi se realizovala energetska održiva gradnja, po mogućnosti treba:

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

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

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

	Ostale opcije smanjenja gubitaka električne energije u samim objektima su: - uvođenje savremene rasvjete – štedne sijalice; - ugradnja toplotnih pumpi, koje osim za dobijanje topline u sezoni grijanja, služe i kao rashladne mašine u ljetnim mjesecima; - korišćenje podzemne vode u sistemima vodosnadbijevanja; - korišćenje autohtonih biljnih vrsta za ozelenjavanje prostora oko objekata, kako bi se smanjile potrebe za navodnjavanjem; - ugradnja sanitarnih pribora niskog protoka; - promovisanje izgradnje niskoenergetskih, pasivnih zgrada. Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata LSL. Preporuka Plana je da 20% potreba za električnom energijom (na nivou urbanističke parcele) bude obezbijeđeno iz obnovljivih izvora. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).
	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direkciji za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a
OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Petrović <i>Branka Petrović</i> Nataša Đukić <i>Nataša Đukić</i>
	DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 
PRILOZI	
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i Listovi nepokretnosti od 14.03.2025. godine, izdati od Uprave za nekretnine, PJ Ulcinj - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-760/2 od 18.03.2025. godine - Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ – Ulcinj, broj 3-36 od 25.03.2025. godine - Akt „CEDIS“-a d.o.o., Broj: 30-20-04-2527 od 25.03.2025. godine	

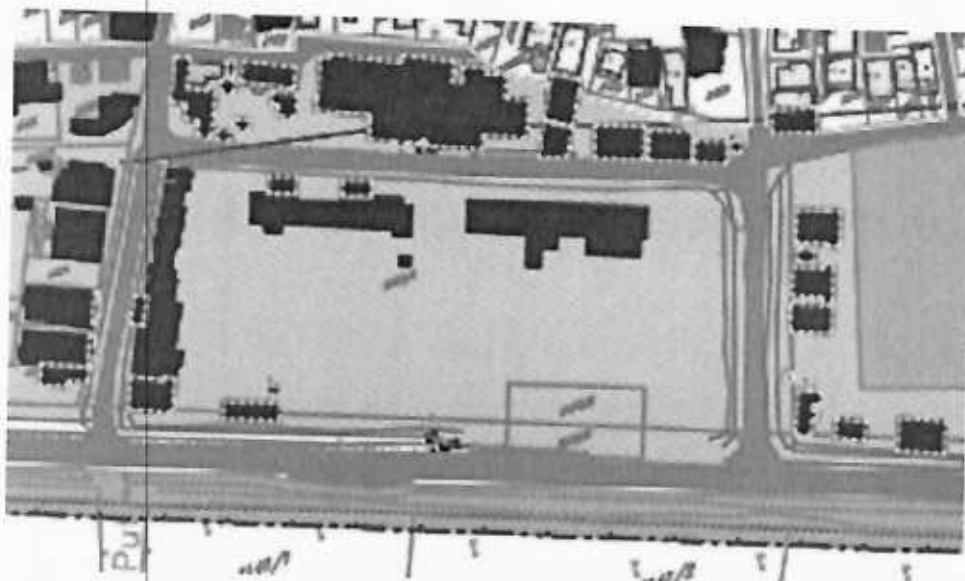


LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "DONJI ŠTOJ"

PLAN

izdatnik 2024. god.	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	izdavač br. 01-2002 Podgorica, 18. 07. 2013 VLADA CRNE GORE
autor 1:2000	Ksenija Vukmanović, dipl. inž. arch. TOPOGRAFSKO KATASTARSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA	broj grafičkog priloga 1.





LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "DONJI ŠTOJ"

PLAN

	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	odluke o strateškim planovima M. 07-1300 Prostorni plan 18.07.2019. VLADA CENE ROBE
autor projekta IZDA 2024	autor projekta Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	
skala 1:2000	tema projekta Analiza postojećeg stanja	broj projekta 6.

LEGENDA:

- GRANIČA ZAHVATA PLANA
- GRANIČA KATASTARSKE OPŠTINE
- GRANIČA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POSTOJEĆI OBJEKTI - PODLOGA 2023
- POSTOJEĆI OBJEKTI
PREPOZNATI NA ORTOFOTO SNIMKU
- P+2 SPRATNOST OBJEKATA
- OBJEKTI KOJI SE UKLANJAJU

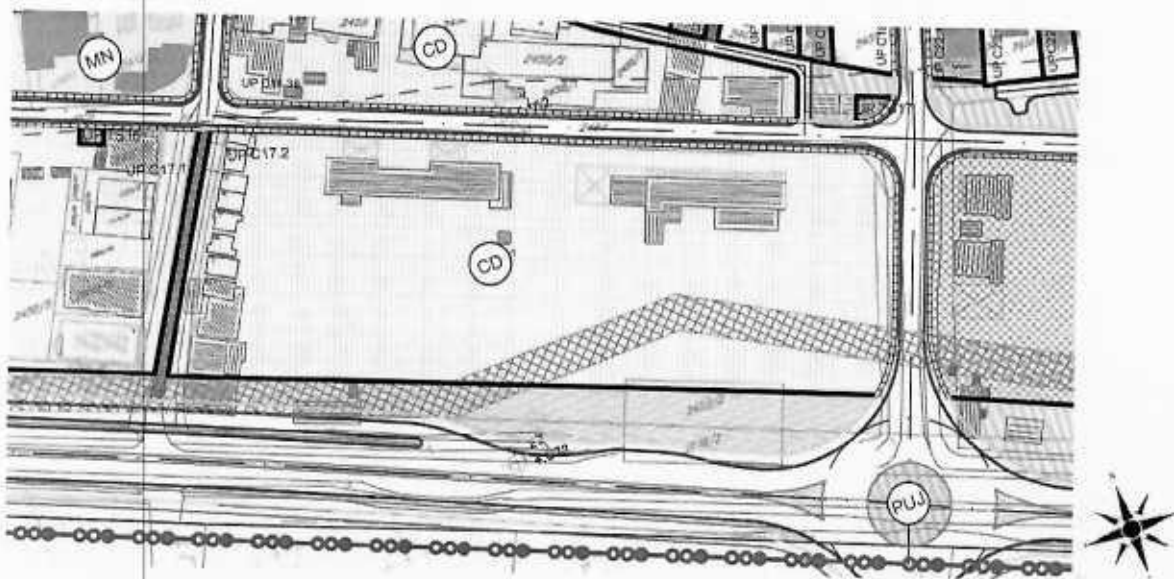
NAMJENA POVRŠINA:

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

REŽIM ZAŠTITE:

- FLEKSIBILNA PREDIČNA CEZURA (smjernice PPPN OP)





LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "DONJI ŠTOJ"

PLAN

izradio: planer	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	
datum: 2023. god.	autor: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	datum: 18.07.2019. VLADA CENE GORE
skala: 1:2000	Plan namjene površina	7.

LEGENDA:

- 600-600 — GRANIČA ZAHVATA PLANA
- GRANIČA KATASTARŠKE OPŠTINE
- GRANIČA I BROJ KATASTARŠKE PARCELE
- PODJELA NA PLANSKE ZONE -
- PODJELA NA PLANSKE PODZONE
- OZNAKA PLANSKE PODZONE
- GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- UP D3 6
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POSTOJEĆI OBJEKTI - PREPOZNATI NA ORTOFOTO SNIMKU
- POSTOJEĆI OBJEKTI U POLJODVREĆI (STAROSJEDROCI)
- ELEKTROENERGETSKI KORIDOR U KOME NIJE DOZVOLJENA GRADNJA OBJEKATA

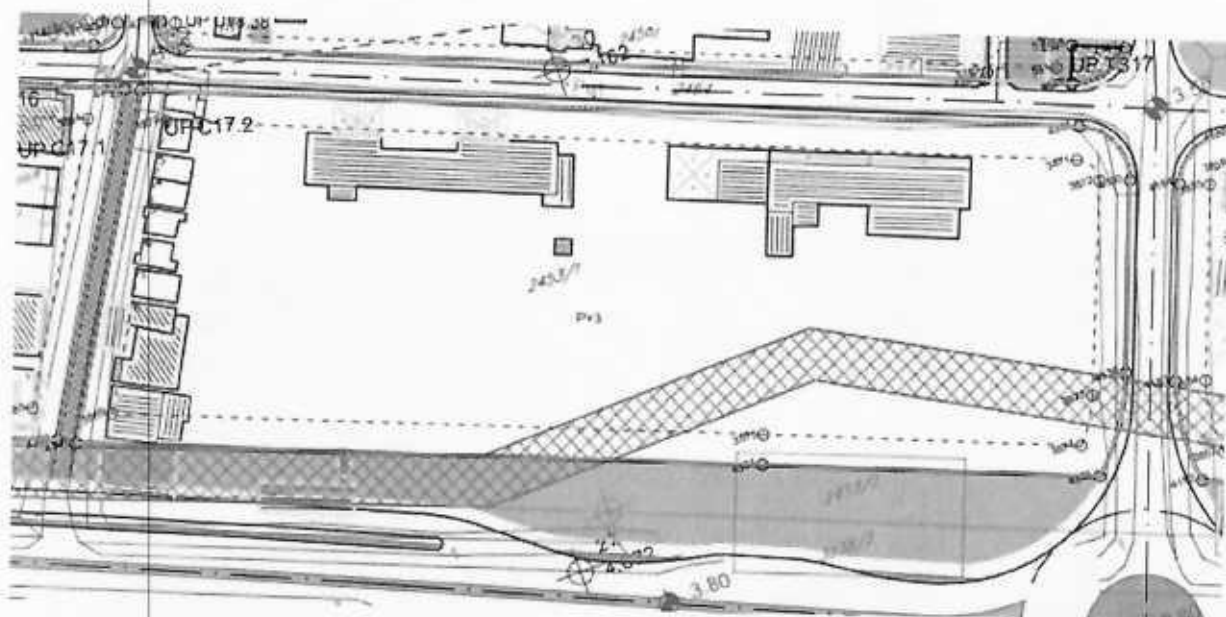
NAMJENA POVRŠINA

- STANOVANJE MALE GUSTINE
- MJEŠOVITA NAMJENA
- CENTRALNE DJELATNOSTI
- TURIZAM TIPOLOGIJE T1
- TURIZAM TIPOLOGIJE T2
- KULTURA
- POSLOVNI OBJEKTI
- ZDRAVSTVO
- ŠKOLSTVO I SOCIJALNA ZAŠTITA
- SPORT I REKREACIJA
- DRUŠTVENI SADRŽAJ
- POVRŠINE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
- POLYOPRIVREDNE POVRŠINE
- PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
- PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE
- PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
- DRVORE

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

- KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
- TROTOAR
- BICIKLISTIČKA STAZA
- KOLSKO PEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- P&R PARKING PARK & RIDE





LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "DONJI ŠTOJ"

PLAN

	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	režija i izdat plan br. 01-3087 Priloga: 18-172015, VLADA CRNE GORE
datum izdavanja 2024. god.	autor Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh. (K.Cr. 05-1125/06-2)	
skala 1:1000	namena Plan parcelacije, regulacije i nivelacije - Zona D -	datum izdavanja 8-D.

Koordinate građevinske linije UP C17.2

3869 6608438.66 4640728.03
3870 6608468.59 4640779.30
3871 6608635.31 4640710.86
3872 6608639.14 4640705.35
3873 6608623.18 4640665.33
3874 6608617.72 4640656.82
3875 6608559.05 4640680.33

Koordinate UP C17.2

4330 6608644.84 4640703.45
4331 6608638.96 4640716.97
4332 6608465.87 4640786.55
4333 6608429.95 4640725.02
4334 6608556.83 4640674.76
4335 6608619.07 4640649.81
4336 6608630.88 4640667.24



LEGENDA:

-  GRANICA ZAHVATA PLANA
-  GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
-  GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
-  PODJELA NA PLANSKE ZONE
-  PODJELA NA PLANSKE PODZONE
-  OZNAKA PLANSKE PODZONE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
-  MAX. SPRATNOST OBJEKATA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
PREPOZNATI NA ORTOFOTO SNIMKU
-  POSTOJEĆI OBJEKTI U POLJOPRIVREDI (STAROSJEDIOCI)
-  POSTOJEĆI OBJEKTI VAN GP - LEGALIZACIJA U SKLADU SA
NOVIM ZAKONOM
-  POSTOJEĆI OBJEKTI - EVENTUALNO UKLAPANJE U TOKU
DALJE, PROJEKTANTSKE RAZRADE
-  PRELOMNE TAČKE URBANISTIČKE PARCELE
-  GRAĐEVINSKA LINIJA - GL1
-  PRELOMNE TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE - GL1
-  REGULACIONA LINIJA - RL
-  ELEKTROENERGETSKI KORIDOR U KOME
NIJE DOZVOLJENA GRADNJA OBJEKATA

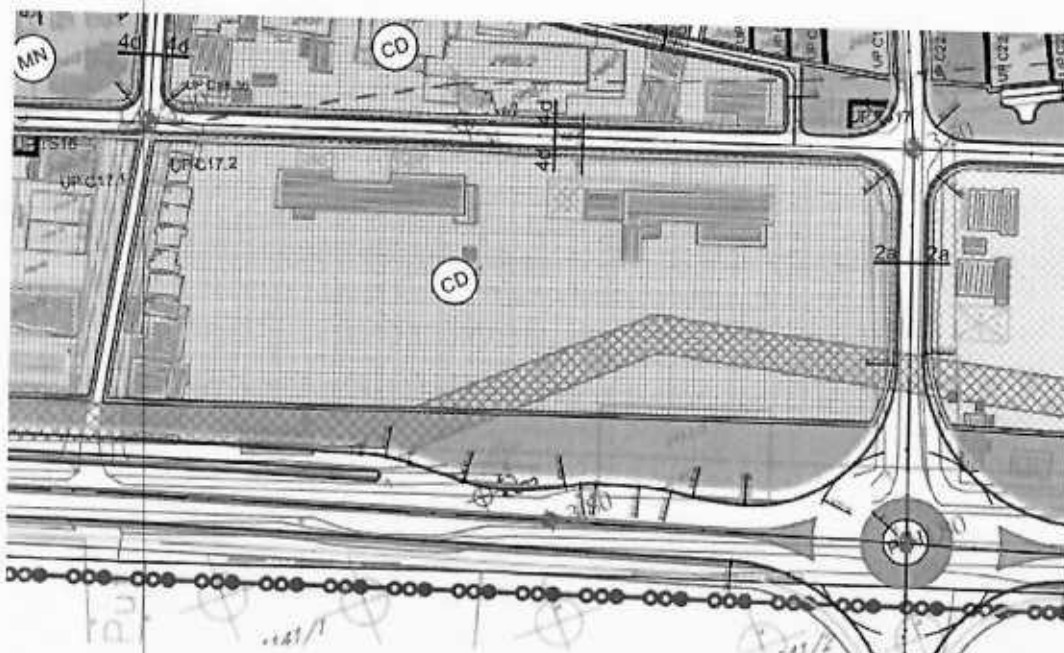
NAMJENA POVRŠINA

-  POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
-  PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE
-  PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
-  DRVORED

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

-  KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
-  TROTOAR
-  BICIKLISTIČKA STAZA
-  KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
-  PARKING PARK & RIDE
-  VISINSKA KOTA SAOBRAĆAJNICE





LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "DONJI ŠTOJ"

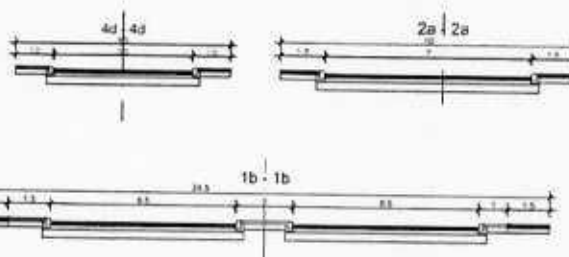
PLAN

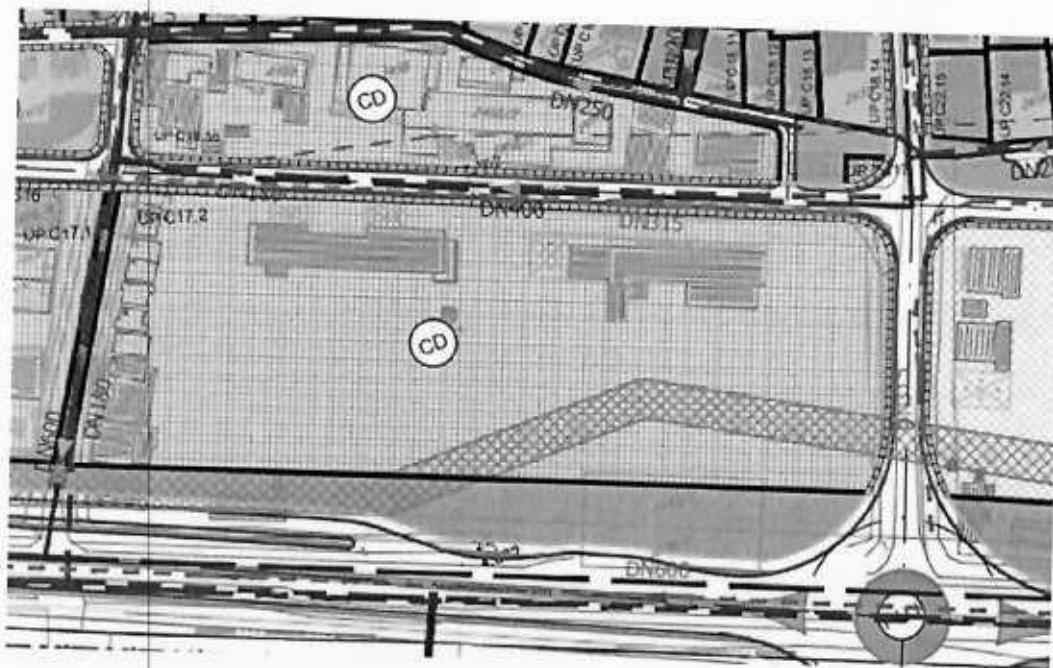


položaj u skladu s planom	Gradnja plana: MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	veličina u skladu s planom br. 05-2381 Podgorica, 18.07.2010. VLADA CRNE GORE
1024 god.	Ksenija Vukmanović, dipl. inž. arh.	
1:2000	Sandra Kovačević, dipl. inž. građ.	9.

LEGENDA:

- GRANIČA ZAHVATA PLANA
- GRANIČA KATASTARKE OPŠTINE
- GRANIČA I BROJ KATASTARKE PARCELE
- PODJELA NA PLANSKE ZONE
- PODJELA NA PLANSKE PODZONE
- OZNAKA PLANSKE PODZONE
- GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- UP D3.6
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POSTOJEĆI OBJEKTI PREPOZNATI NA ORTOFOTO SNIMKU
- POSTOJEĆI OBJEKTI U POLJOPRIVREDI (STAROSJEDJOCI)
- ELEKTROENERGETSKI KORIDOR U KOME NIJE DOZVOLJENA GRADNJA OBJEKATA
- IVICNJAK
- OSA SAOBRAĆAJNICE
- TROTOAR
- POPREČNI PRESJEK
- BICIKLISTIČKA STAZA
- TJEMENA
- KOTE VISINA





LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "DONJI ŠTOJ"

PLAN

datum izdavanja 2024. god.	izradio Ksenija Vukmanović, dipl. inž. arh.	planirao i uređio plan Dl. 317-3357 Podgorica, 14. 07. 2019. VLADA CRNE GORE
skala 1:2000	projektirao Zorica Đuranović, dipl. inž. građ.	broj projekta 10.
	Plan hidrotehničke infrastrukture	

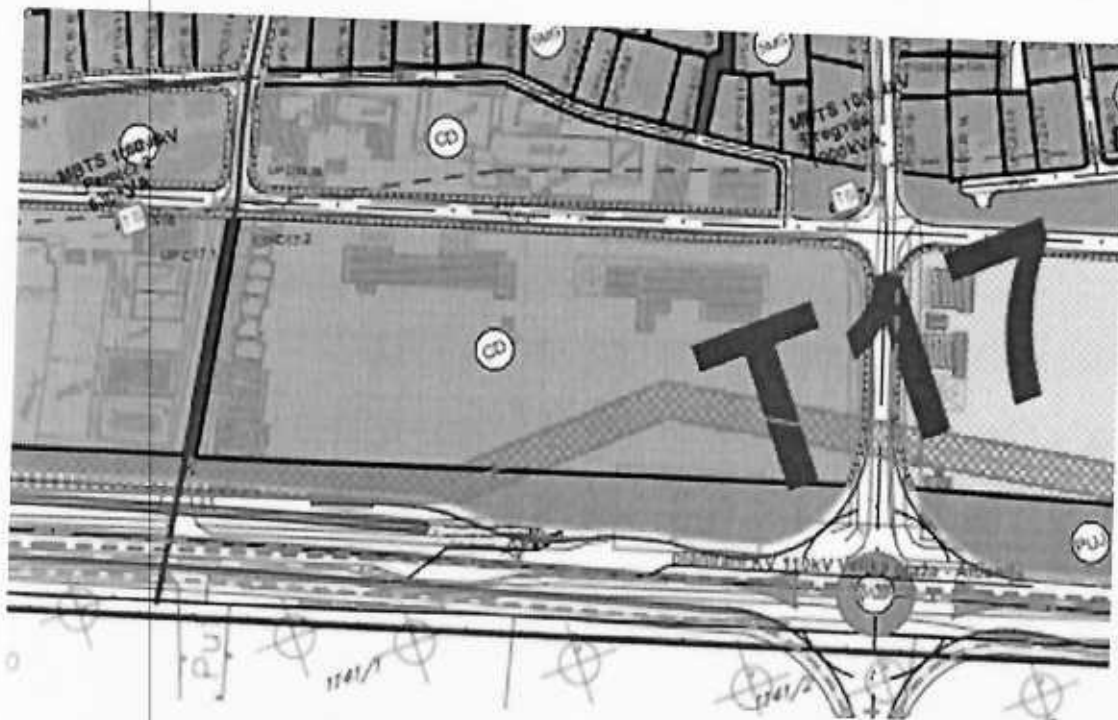
LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINE
- GRANICA I BROJ KATASTARSKIH PARCELE
- PODJELA NA PLANSKE ZONE
- PODJELA NA PLANSKE PODZONE
- OZNAKA PLANSKE PODZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POSTOJEĆI OBJEKTI PREPOZNAVATI NA ORTOFOTO SNIMKU
- POSTOJEĆI OBJEKTI U POLJOPRIVREDI (STAROSJEDIOCI)
- ELEKTROENERGETSKI KORIDORI U KOJIMA NIJE DOZVOLJENA GRADNJA OBJEKATA

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA:

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





LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "DONJI ŠTOJ"

PLAN

opisni naziv projekta	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	skala i oznaka plana
godina izrade plana	izradila: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	br. 03-3301
2024.god.	projektirala: Nada Dašić, dipl.inž.ef.	Podgorica, 10.07.2019.
razmjera	Plan elektroenergetske infrastrukture	VLADA CRNE GORE
1:2000		br. projekta
		11.



LEGENDA:

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

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

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

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

- KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
- TROTOAR
- BIKIKLISTIČKA STAZA
- KOLSKO PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE
- P&R PARKING PARK & RIDE
- 2.33 VISINSKA KOTA SAOBRAĆAJNICE





LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "DONJI ŠTOJ"

PLAN

izdatnik plana	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	datum i vrsta plana
datum izdavanja	2024. god.	16.07.2024.
autor projekta	Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	Podgorica, 16.07.2024.
autor projekta	Ratko Vujović, dipl.inž.el.	VLADA CRNE GORE
skala	1:2000	Plan elektronskih komunikacija
		12.



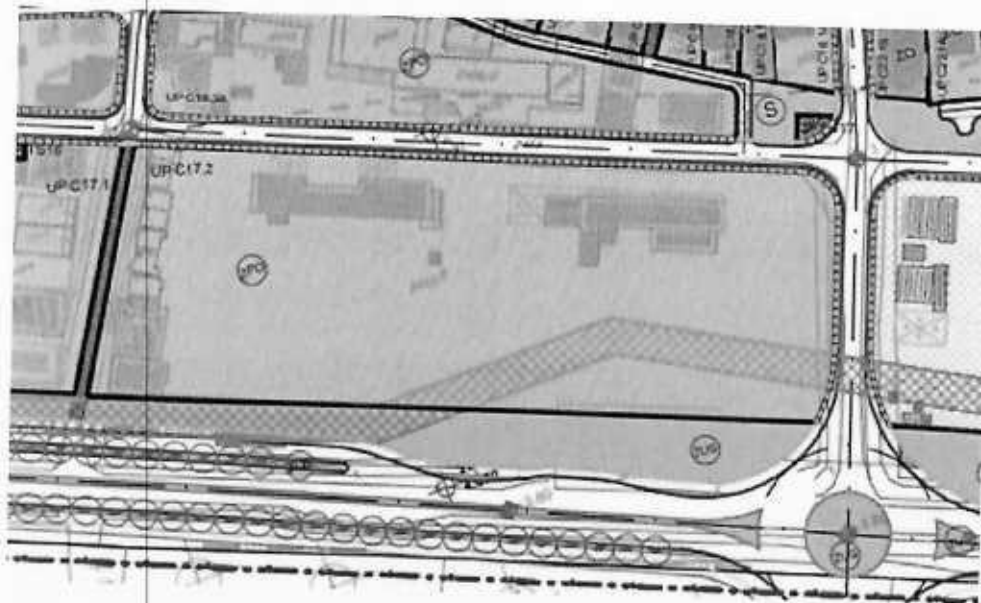
LEGENDA:

- GRANICA ZAHVATA PLANA
- GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- PODJELA NA PLANSKE ZONE
- PODJELA NA PLANSKE PODZONE
- OZNAKA PLANSKE PODZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- UP D3.6 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POSTOJEĆI OBJEKTI PREPOZNATI NA ORTOFOTO SNIMKU
- POSTOJEĆI OBJEKTI U POLJORIVREDI (STAROSJEDIOCI)
- ELEKTROENERGETSKI KORIDOR U KOME NIJE DOZVOLJENA GRADNJA OBJEKATA

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:

- TK PODZEMNI VOD - POSTOJEĆI
- TK PODZEMNI VOD - PLANIRANI
- TELEFONSKA CENTRALA





LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "DONJI ŠTOJ"

PLAN

	izdavač plan:	podloga o vrsti plana:
	MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	br. 07-3307
datum izdavanja:	izvršilac: Ksenija Vukmanović, dipl.inž.arh.	Projeanta, 10.07.2010.
2024.god.		VLADA CRNE GORE
razmjera:	vrsta grafičkog prikaza:	način grafičkog prikaza:
1:2000	Plan pejzažne arhitekture	13.

LEGENDA:

- GRANIČA ZAHVATA PLANA
- GRANIČA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
- PODJELA NA PLANSKE ZONE -
- PODJELA NA PLANSKE PODZONE
- OZNAKA PLANSKE PODZONE
- GRANIČA URBANISTIČKE PARCELE
- UP E10.7 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POSTOJEĆI OBJEKTI
PREPOZNATI NA ORTOFOTO SNIMKU
- POSTOJEĆI OBJEKTI U POLJOPRIVREDI (STAROSJEDIOCI)
- ELEKTROENERGETSKI KORIDOR U KOME
NIJE DOZVOLJENA GRADNJA OBJEKATA



POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE - PU

Površine javne namjene - PUJ



park



skver



zelenilo uz saobraćajnice



linearno zelenilo - drvoređi

Površine ograničene namjene - PUO



zelenilo individualnih stambenih objekata



zelenilo poslovnih objekata



zelenilo za turizam (hoteli)



zelenilo turističkih naselja



zelenilo administrativnih objekata



zelenilo objekata zdravstva



zelenilo vjerskih objekata



zelenilo objekata prosvete



sportsko rekreativne površine

Površine specijalne namjene - PUS



zaštitni pojasevi



zelenilo infrastrukture



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ
Broj: 917-6-78/2025
Datum: 14.03.2025.



Katastarska opština: DONJI ŠTOJ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 21
Parcele: 2453/1, 2453/2, 3531, 2454

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
640
800
1280
1600

4
640
800
1280
1600

Pot

4
640
800
1280
1600

4
640
800
1280
1600

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: ULČINJ
Broj: 917-6-78/2025
Datum: 14.03.2025.



Katastarska opština: DONJI ŠTOJ
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 21
Parcela: 3531

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

[Signature]



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-1764/2025

Datum: 14.03.2025.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 108-917-6-78/2025, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 328 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2454			18 50		DONJI ŠTOJ	Javni putevi		1726	0.00
3530			18 50		DONJI ŠTOJ	Javni putevi		2183	0.00
3531			18 51		DONJI ŠTOJ	Javni putevi		3565	0.00
								7474	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002010666	- - „CRNA GORA“, PODGORICA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1
1000002006235	OPŠTINA ULCINJ ULCINJ ULCINJ Ulcinj	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3531				1	Javni putevi	13/06/2018 10:24	Gradienje na tuđem zemljištu RJEŠENJE 954-858/18 OD 24.05.2018.G. - OBJEKAT IZGRADJEN NA TUĐEM ZEMLJIŠTU : STAMBENO- POSLOVNE ZGRADE U POV. OD 334 M2. SPRATNOSTI P1, INVESTITOR „TOP-FRUTA“, DOO ULCINJ, JMB: 02764539, IZGRADJENE NA DIJELU PARCELE 2617 U POV OD 308 M2 - SVOJINA „TOP- FRUTA“, DOO ULCINJ, NA DIJELU PARCELE 2654 U POV. OD 24 M2 I NA DIJELU PARCELE 3531 U POV OD 2 M2, OBJE SA LISTA NEPOK. BR.328 KO DONJI ŠTOJ - JAVNI NEKATEGORISANI PUTEVI - D.STOJ.

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



Ovlašćeno lice:

Gresa Mucaj, dipl.pravnica

Datum i vrijeme: 14.03.2025. 09:32:14



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-1763/2025

Datum: 14.03.2025.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 108-917-6-78/2025, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3990 - 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	Prilohod
2453	2		18 51/83		DONJI ŠTOJ	Njiva 5. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		614	35.61

614 35.61

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2004962930061	VESELAJ SALIHA GANI NASELE MALENZA DANILOVGRAD Danilovgrad	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2453	2			1	Njiva 5. klase	0:0	Pravo zaloza Hipoteka u korist Prva Banka CG AD Podgorica Re Senjem Br:060-912/08g od 16.05.08g.
2453	2			5	Njiva 5. klase	11/05/2009 0:0	Pravo zaloza Hipoteka u korist Crne Gore koja će trajati do izmirenja poreskog duga ReSenjem Br: 060-14/09g- sl. od 31.03.2009g.

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



Ovlašćeno lice:

Gresa Mucaj, dipl.pravnica

Datum i vrijeme: 14.03.2025. 09:31:16



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-1762/2025

Datum: 14.03.2025.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 108-917-6-78/2025, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 338 - 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
2453	1		18 51/83		DONJI ŠTOJ	Njiva 5. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		14850	861,30
								14850	861,30

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
0000002917000	OPŠTINA ULCINJ ULCINJ	Raspolaganje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2453	1			1	Njiva 5. klase	03/06/2019 11:3	Nema dozvolu Resenje 953-3635/18 od 2.4.2019 god -OBJEKAT bez gradjevinke dozvole -Porodična stambena zgr u pov 148m spratnost P, sa posebnim djelovima Poslovna zgr sprat P u pov 98m sobnost 3 na ime Dabovic Sulejman iz Ulcinja
2453	1			2	Njiva 5. klase	03/06/2019 11:7	Zabilježba objekta izgradjenog na tuđem zemljištu Resenje 953-3635/18 od 2.4.2019 god -OBJEKAT izgradjen na tuđem zemljištu -Porodična stambena zgr u pov 148m spratnost P, sa posebnim djelovima Poslovna zgr sprat P u pov 98m sobnost 3 na ime Dabovic Sulejman iz Ulcinja

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



Ovlašćeno lice:

Gresa Mučaj, dipl.pravnica

Datum i vrijeme: 14.03.2025. 09:30:35



Crna Gora

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-760/2.

Primljeno: 20.03.2025			
Org. št.	Proj. št.	Str. št.	Uspost.
	06-333/25-3148/3		

Podgorica, 18.03.2025.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-760/1 od 11.03.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-3148/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta, na katastarskim parcelama 2453/2 i 3538/2 KO Donji Štoj, odnosno na urbanističkoj parceli UPC 17.2, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Donji Štoj“ („Službeni list Crne Gore“, broj 091/24) opština Ulcinj, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Velesaj Gani iz Ulcinja, obavještavamo vas sledeće:

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

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

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

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

Broj: 30-20-04- 2527
Od: 25-03-2025 godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine

Priloge: 26.03.2025	
Org. i št.	06-333/25-3148/4 (8)

IV proleterske brigade br.19,
81000 Podgorica, Crna Gora

Predmet: Zahtjev za izdavanje tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije broj 06-333/25-3148/7 od 05.03.2025.godine (CEDIS broj 30-20-04-2340 od 18.03.2025. godine)

Obratili ste se CEDIS-u zahtjevom broj 08-333/25-3148/7 od 05.03.2025.godine (CEDIS broj 30-20-04-2340 od 18.03.2025. godine) za izdavanje uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta / objekata na kp.2453/2, 3538/2 KO Donji Štoj na UP C17.2, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Donji Štoj" („Službeni list Crne Gore“, broj 091/24) u Opštini Ulcinj, koji se izdaju kao dopuna nactra UTU za koje je zahtjev podnio Veselaj Gani.

Uvidom u dokumentaciju koja je dostavljena uz predmetni zahtjev utvrđeno je da u istoj nisu sadržani podaci o zahtijevanoj jednovremenoj snazi objekta, kao ni broju i tipu mjernih mjesta. Bez ovih podataka se ne mogu izdati tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije.

Sastavni dio projektne dokumentacije potrebno je da bude i Elabort o usaglašenosti budućeg objekta / objekata sa postojećim 10 kV dalekovodom „Kopakašana“.

Elektroenergetske instalacije objekta projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za elektroinstalacije niskog napona („Sl. list SFRJ“ br. 53/88, 54/88)
- Pravilniku o izmjenama i dopunama pravilnika o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona („Sl. list SRJ“ br.28/95)
- Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV („Sl. list SRJ“ br. 18/92)
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja („Sl. list SRJ“ br. 11/96)
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata

Pri izradi projekta poštovati tehničke preporuke CEDIS-a:

- Tehnička preporuka TP-1b (DTS 10/0,4kV)
- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta

Prije početka građenja investitor je u obavezi da pribavi katastar podzemnih i nadzemnih instalacija, a njihovo eventualno izmještanje pada na teret Investitora.

Izmještanje elektroenergetskih objekata i izvođenje radova u njihovoj neposrednoj blizini može se realizovati isključivo u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim propisima, koji regulišu ovu oblast. U skladu sa tim ukazujemo na članove 220 i 221 Zakona o energetici („Sl.list CG“ br. 05/16 i 51/17,82/20) koji glase:

Izmještanje energetskog objekta Član 220

- (1) Nadležni državni organ može naložiti izmještanje energetskog objekta samo u slučaju izgradnje objekata saobraćajne, energetske i komunalne infrastrukture, objekata za potrebe odbrane zemlje, vodoprivrednih objekata i objekata za zaštitu od elementarnih nepogoda i drugih objekata koji se, u skladu sa zakonom kojim se uređuje eksproprijacija, smatraju objektima od javnog interesa, a koji se, zbog prirodnih ili drugih karakteristika, ne mogu graditi na drugoj lokaciji.
- (2) U slučaju iz stava 1 ovog člana troškove izmještanja energetskog objekta, koji obuhvataju i troškove gradnje, odnosno postavljanja tog energetskog objekta na drugoj lokaciji, snosi investitor objekta radi čije izgradnje se izmješta energetski objekat.

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

Ul. Ivana Milutinovića br.12 81000 Podgorica

Telefon: +382 20 408 400 Faks: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me

PIB: 03099873 PDV: 30/31-16162-1

Broj lira računa:

CKB BANKA 510-1714-39 HIPOTEKARNA BANKA 520-22559-07 ERSTE BANKA 540-8571-34 PRVA BANKA 535-15969-90



Zabрана radova koji ugrožavaju rad energetskih objekata

Član 221

- (1) Zabranjena je izgradnja objekata koji nijesu u funkciji obavljanja energetskih djelatnosti, kao i izvođenje drugih radova ispod, iznad ili pored energetskih objekata, suprotno zakonu i tehničkim propisima.
- (2) Zabranjeno je zasađivanje drveća i drugog rastinja na zemljištu iznad, ispod ili na udaljenosti sa koje se može ugroziti sigurnost energetskog objekta.
- (3) Operator sistema na čijem području se nalazi energetski objekat dužan je da redovno uklanja drveće i drugo rastinje koje ugrožava rad energetskog objekta, uz obavezu plaćanja naknade štete po tom osnovu.
- (4) Vlasnici i nosioci drugih prava na nepokretnostima koje se nalaze ispod, iznad ili pored energetskog objekta ne smiju vršiti radove ili druge radnje kojima se onemogućava ili ugrožava rad i funkcionisanje energetskog objekta, bez prethodnog odobrenja energetskog subjekta koji je vlasnik, odnosno korisnik energetskog objekta.
- (5) Energetski subjekat na zahtjev vlasnika ili nosioca drugih prava nad nepokretnostima koje se nalaze ispod, iznad ili pored energetskog objekta može izdati odobrenje za izvođenje radova iz stava 4 ovog člana u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Obavještenje obradio:

Inženjer V za pristup mreži Regiona 4,
Abdul Zuberović, spec. el. Ing.

[Signature]

Crnogorski elektrodistributivni sistem
Sektor za pristup mreži
Šef Službe za pristup mreži Regiona 4,
Milan Dragović, spec.el.ing

[Signature]

Dostavljeno:

- Naslovu
- Službi za pristup mreži Regiona 4
- a/a

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine			
28.03		2025	
Ulog po	Ulog po	Ulog po	Ulog po
06-333	25-3148	5	

D.O.O. „Vodovod i Kanalizacija“ - Ulcinj
SH.P.K „Ujësjetlës dhe Kanalizim“ - Ulqin
BR/Nr 33-36

Ulcinj 25.03.2025 godine/viti

Na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20) na zahtjev br. 507 dana 17.03.2025. od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine aktom br. 08-333/25-3148/5 kome se obratio *Veselaj Gani iz Ulcinja* za izgradnju objekta u okviru površina centralne djelatnosti izdaje se:

Tehničko mišljenje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dostavio je zahtjev br. 507 sa aktom br: 08-333/25-3148/5, za izgradnju objekta u okviru površina centralne djelatnosti na lokaciji koju čine katastarske parcele: 2453/2, 3538/2 KO Donji Štoj, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Donji Štoj“, opština Ulcinj. Prema projektnoj dokumentaciji vodovodne i kanalizacione mreže utvrđuje se sljedeće:

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

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

Obradio,
Diar Hadžibeti, dipl.ing.



Direktor,
Ajet Zaga





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/24-3148/7

Podgorica, 29.12.2025.godine

VESELAJ GANI

ULCINJ
Donji Štoj bb

U prilogu dopisa dostavljamo Vam akt Ministarstva unutrašnjih poslova – Direktorata za zaštitu i spašavanje broj: 13-236/25-UPJ-6918/2 od 22.12.2025. godine, za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju objekta u okviru površina centralne djelatnosti (CD), na urbanističkoj parceli UP C17.2, Zona C, u zahvatu Lokalne studije lokacije „Donji Štoj“ („Službeni list Crne Gore“, broj 091/24), u Opštini Ulcinj.

Predmetna dokumentacija je dostavljena nakon izdavanja Urbanističko - tehničkih uslova broj 06-333/24-3148/6 od 15.04.2025. godine.



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević

Dostavljeno:

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

Odobrila

Nevena Jovović v.d. generalna direktorica
Direktorata za planiranje prostora

Verifikovala

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

Obradila

Branka Petrović, samostalna savjetnica I

Branka Petrović

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primijeno: 29-12-2025				
Org. jed.	Jed. r. as. 2025	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333/25	3148	6	



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Adresa: Jovana Tomaševića bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 481-801
fax: +382 20 481-833
email: vanredne.mup@mup.gov.me
www.mup.gov.me

Broj: 13-236/25-UP1-6918/2

Podgorica, 22.12.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-3148/6 od 04.03.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem 13-236/25-UP1-6918/1 dana 11.03.2025. godine), u prilogu akta vam dostavljamo **MIŠLJENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površina za centralne djelatnosti, na urbanističkoj parceli UP C17.2 /zona C/, koju čine katastarske parcele broj: 2453/1, 2453/2, 3531, 2454 i 2530 K.O. Donji Štoj, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Donji Štoj", Opština Ulcinj, po podnosiocu zahtjeva VESELAJ GANI iz Ulcinja., Broj: 13-236/25-UP1-6918/2 od 22.12.2025. godine

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić

GENERALNI DIREKTOR

Miodrag Bešović





Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje

Broj: 13-236/25-UP-I-6918/2

Adresa: Jovana Tomaševića bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 481-801
fax: +382 20 481-833
email: vanredne.mup@mup.gov.me
www.mup.gov.me

Podgorica, 22.12.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-3148/6 od 04.03.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/25-UP-I-6918/2 dana 11.03.2025. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površina za centralne djelatnosti, na urbanističkoj parceli UP C17.2 /zona C/, koju čine katastarske parcele broj: 2453/1, 2453/2, 3531, 2454 i 2530 K.O. Donji Štoj, u zahvatu Lokalne studije lokacije "Donji Štoj". Opština Ulcinj, po podnosiocu zahtjeva Veselaj Gani iz Ulcinja.

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

M I Š L J E N J E

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

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet ("pretakanje, utovar ili istovar ...") OPASNIH MATERIJALA (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima i gasovima i DRUGIM MEDIJIMA (u sudove pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskim, Građevinskim /sa ViK-om/, Elektrotehničkim (JS i SS), Mašinskim projektom i ostalom potrebnom tehničkom dokumentacijom, izraditi - **PROJEKAT/ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA** u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21 i 3/23), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), kao i tehničkim propisima (koji nijesu navedeni u dostavljenom Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova), - Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 9/2012), Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili Klimatizaciju ("Sl. list SFRJ", br. 38/89), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju srednjenaponskih nadzemnih vodova samonosećim kablovskim snopom ("Sl. list SFRJ", br. 20/92), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br. 18/92), Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i ispr. ("Sl. list SRJ", br. 28/95) i ostalim tehničkim propisima - standardima (koji definišu oblast zaštite od požara), u čijem posebnom prilogu - grafičkom dijelu obraditi zone opasnosti i bezbjednosna rastojanja sa mjerama zaštite od požara, kao i obavezno projektovati spoljnu hidrantsku mrežu, a u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar projektovati unutrašnju hidrantsku mrežu.

NAPOMENA: Ukoliko je predmet ovog Nacrta "visoki objekat" - kojim se podrazumjeva zgrada sa prostorijama za boravak ljudi, čiji se podovi najvišeg sprata nalaze najmanje 22 m iznad najniže kote terena na koji je moguć pristup i na kome je moguća intervencija pri gašenju požara uz korišćenje mehaničkih lestava, obavezno je projektovati kroz sve faze tehničke dokumentacije prilaz objektu i "Platoe za intervencije vatrogasna vozila" na strane objekta na kojima se nalaze prozori, vrata ili drugi slični otvori.

Pristupni put oko objekta i plato za intervencije moraju se izgraditi tako da su pristup i kretanje vatrogasnih vozila uvek mogući samo vožnjom unapred.

Obradili:

Nikola Goljević - Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR
Miodrag Bešović