



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: 06-333/24-3924/6-2024

Podgorica: 18.07.2024. godine

ŠKRELJA MARKO

ULCINJ
Donji Štoj ul. broj 16

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-332/24-3924/6 od 18.07.2024. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta, namjene u okviru površine za turizam na urbanističkoj parceli UP 49 (zona D) u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli IV i V – Velika plaža“ („Službeni list Crne Gore“, br. 68/18), u Ulcinju.

Dostavljeno:

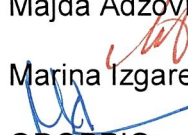
- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direktoratu za inspekcijski nadzor
- ⊖ a/a



MINISTAR
Janko Odović

SAGLASNE:

Majda Adžović, državna sekretarka


Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

ODOBRIO:

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

OBRADIO:

Predrag Vuković, samostalni savjetnik I

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	06-333/24-3924/6-2024 Podgorica 18.07.2024. godine	 <div>Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</div>
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva ŠKRELJA MARKA iz Ulcinja izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta namjene u okviru površine za turizam na urbanističkoj parceli UP 49 (zona D) u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli IV i V – Velika plaža“ („Službeni list Crne Gore“, br. 68/18), u Ulcinju.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	ŠKRELJA MARKO
6.	POSTOJEĆE STANJE Prema grafičkom prilogu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli IV i V – Velika plaža“ br. 1 <i>Topografsko-katastarski plan sa granicom i vlasništvom</i> , na lokaciji nisu evidentirani postojeći objekti. Katastarska evidencija Prema listu nepokretnosti br. 4097 – izvod, KO Donji Štoj evidentirano je sljedeće: <ul style="list-style-type: none">- katastarska parcela broj 1202/2, pašnjak 3 klase, površine 3092 m²;- katastarska parcela broj 1202/3, pašnjak 3 klase, površine 2300 m²;- katastarska parcela broj 1204/2, pašnjak 3 klase, površine 3812 m². Prema listu nepokretnosti br. 4142 – izvod, KO Donji Štoj evidentirana je katastarska parcela broj 1203/2, livada 5 klase, površine 3637 m ² .	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	

Shodno grafičkom prilogu br. 10 *Namjena površina*, **UP 49** koja se sastoji od dijela katastarskih parcela broj 1202/2, 1202/3, 1203/2, 1204/2 i 1205/2 sve KO Donji Štoj, i koja se nalazi u urbanističkoj zoni D sa planiranom namjenom **površina za turizam – Turistička naselja (T2)**.

Površine za turizam – Turistička naselja T2

Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:

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

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

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

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

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

Prilikom izrade idejno programskih rješenja i pristupanja realizaciji sadržaja na parcelama namjene T2, može se izvršiti prenamjena turističkih naselja (T2) u hotele (T1).

Prosječna bruto razvijena građevinska površina po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80 m² u objektima sa 5 zvjezdica, a 60 m² u objektima sa 4 zvjezdice.

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

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

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

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

Površine za turizam – Hoteli T1

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

Na površinama namijenjenim turizmu mogu se planirati kompleksi i objekti:

1. za smještaj turista: hoteli (T1).

2. za pružanje usluga ishrane i pića.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pregled ostvarenih kapaciteta

Planom se predviđa izgradnja novih kapaciteta na urbanističkim parcelama. Planirane kapacitete čine objekti turističkih naselja ili hotela; ugostiteljski objekti; trgovački centri i objekti uprave, kulture, zdravstvene zaštite; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); objekti i mreže infrastrukture.

Ukoliko se u okviru urbanističke parcele planira izgradnja više objekata, moguća je **fazna izgradnja** objekata na osnovu usvojenog idejnog arhitektonskog rješenja za cijelu

lokaciju, u skladu sa članom 76. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20), s tim da je **obavezno prvo izgraditi osnovne objekte hotela**, a potom ostale objekte (depadanse, vile i ostale objekte u sklopu kompleksa). Idejno rješenje mora biti odobreno od strane Glavnog državnog arhitekta, u skladu sa članom 87. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20).

Budući objekti moraju zadovoljiti sve navedene urbanističke parametre na nivou urbanističke parcele to jest na nivou cjelovitog kompleksa kao skupa svih objekata na urbanističkoj parceli, i to:

- Namjenu;
- Parcelaciju;
- Regulaciju i nivelaciju;
- Indekse zauzetosti i izgrađenosti;
- Maksimalnu bruto površinu u osnovi;
- Maksimalnu bruto površinu objekta;
- Minimalnu površinu zelenih i otvorenih površina;
- Maksimalan broj ležaja, usklađen sa površinom zelenih i otvorenih površina na Urbanističkoj parceli, tako da se obezbijedi 100 m² zelenih i otvorenih površina po ležaju;
- Maksimalnu spratnost i visinu objekata.

MODUL V - ZONA D													
UP	Površina parcele (m ²)	Površina na parceli (ha)	Namjena	Maksimalna dozvoljena spratnost	Maksimalni indeks zauzetosti	Maksimalna bruto površina pod objektom	Maksimalni indeks izgrađenosti	Maksimalna bruto površina (BRGP)	Minimalna površina zelenih i otvorenih površina na parceli	Stepen ozelenjenosti (po ležaju)	Maksimalni broj ležaja	Zelenih i otvorenih površina / ležaju	Broj zaposlenih
49	6626.61	0.66	T2	P+2	0.25	1656.65	0.70	4638.63	4638.63	100.00	46	100	14

7.2. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela **UP 49 (zona D)** sastoji se od dijelova katastarskih parcela broj 1202/2, 1202/3, 1203/2, 1204/2 i 1205/2 sve KO Donji Štoj, u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli IV i V – Velika plaža“ u Ulcinju.

Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

Osnov za izradu planskog dokumenta bila je geodetska podloga u digitalnom obliku koja je dostavljena od strane Uprave za nekretnine Crne Gore i koja je priložena u grafičkom prilogu 1 Ovjereni topografsko - katastarska podloga.

U okviru zahvata plana parcele su definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu 10 Parcelacija i UTU. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije. Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su koordinatnim tačkama.

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

	<p>Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i katastarskih parcela.</p> <p>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.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p> <p style="text-align: center;">Uslovi za regulaciju i nivelaciju</p> <p>Urbanistički parametri za definisanje ovog plana su:</p> <p><u>Urbanistička parcela</u></p> <p>U okviru zahvata plana urbanističke parcele su definisane koordinatama tačaka u grafičkom prilogu 10 Parcelacija i UTU. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa javne komunikacije.</p> <p>Urbanističke parcele su formirane na osnovu raspoloživih podloga i katastarskih parcela.</p> <p>U okviru predložene parcelacije, za parcele iste namjene, a u skladu sa željama i potrebama investitora, može se vršiti formiranje većih urbanističkih parcela udruživanjem parcela, kao i izgradnja objekata samo do granice planiranih kapaciteta za te parcele, a pri tome bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.</p> <p><u>Regulaciono i Nivelaciono rješenje</u> dato je u grafičkom prilogu 11.</p> <p>Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.</p> <p><u>Regulaciona linija</u></p> <p>Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene, odnosno urbanističke parcele.</p> <p>Regulaciona linija u ovom Planu razdvaja javne površine – saobraćaja, pješačkih površina i zelenila od površina namjenjenih za izgradnju – blokova sa urbanističkim parcelama.</p> <p><u>Građevinska linija</u></p> <p>Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.</p>

Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a linija prema susjednim parcelama takođe koordinatnim tačkama.

Ukoliko se, u skladu sa željama korisnika, grupiše više urbanističkih parcela u jednu, bočne građevinske linije su bočne linije krajnjih urbanističkih parcela prema susjedima i javnim površinama.

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

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

Visinska regulacija

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

Planom predviđena maksimalna spratnost iznosi:

- za objekte u zoni A i zoni D UP1 – UP21 i UP 30 – UP53 - (tri nadzemne etaže - P+2);

Planirana spratnost objekata prikazana je na grafičkom prilogu 11 Nivelacija i Regulacija.

Etaže definisane ovim planskim dokumentom mogu biti isključivo nadzemne. Nadzemne etaže definisane ovim planskim dokumentom su prizemlje i sprat. Podzemne etaže nisu dozvoljene, kao ni nadzemna etaža suterena. Planiranje podzemnih etaža, kao i nadzemne etaže - suterena nije opravdano zbog prirodnih uslova (visok nivo podzemnih voda i nepovoljni seizmički uslovi). Takođe, ovakvim principom, smanjuje se uticaj gradnje na životnu sredinu.

Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 0.20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je etaža iznad prizemlja.

Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz

	<p>objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova. Planom predviđena je maksimalna visina za:</p> <ul style="list-style-type: none"> za objekte u zoni A i zoni D UP1 – UP21 i UP 30 – UP53 - (tri nadzemne etaže - P+2 – 15 m); <p><u>Posebni uslovi</u></p> <p>Zelene i otvorene površine su definisane kao cjelina pejzažnog i parternog uređenja kompletne urbanističke parcele to jest turističkog naselja, hotela ili parcele centralnih djelatnosti. Zelene i otvorene površine obuhvataju: parterno zelenilo, pješačke i biciklističke staze, veće ili manje površine određene namjene – platoe, bazene, sportske terene, vodene površine, površine pod parking mjestima ukoliko su parking mjesta ozelenjena, površine pod montažnim natkrivenim paviljonima razne namjene i sličnim elementima pejzažnog uređenja lokacije. U zelene i otvorene površine ne spadaju prilazne kolske saobraćajnice, kolske saobraćajnice koje opslužuju parkinge i slično.</p> <p>U planskom dokumentu je definisana minimalna površina zelenih i otvorenih površina, koja predstavlja minimum koji je neophodan, međutim, konačna površina zelenih i otvorenih površina direktno zavisi i od broja ležaja. Obavezan uslov za buduća turistička naselja i hotele je da na svaki ležaj mora da se obezbijedi 100 m² zelenih i otvorenih površina na urbanističkoj parceli.</p> <p>Maksimalan broj ležaja koji se može planirati u okviru određene parcele je dat u Tabeli osnovnih urbanističkih parametara. Maksimalan broj ležaja za svaku parcelu određen je srazmjerno maksimalnoj bruto površini dozvoljenoj za gradnju objekta na svakoj urbanističkoj parceli, tako da se može ostvariti cilj od 100 m² bruto površine objekta turističkog naselja ili hotela po ležaju, što odgovara uslovu za kategorizaciju od pet zvjezdica.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 uslovima za izradu teh. dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list CG“ br.066/23 i 113/23) <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije za projektovanje objekta turističke namjene poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> Pravilnik o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 36/18).
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p> <p>Mjere zaštite od elementarnih i drugih nepogoda</p>

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

Klizišta

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

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

Poplave

Predložena planska rješenja će razmotriti scenarija prognoziranih klimatskih promjena i uključice mjere za njihovo ublažavanje i prilagođavanje. Nekadašnje katastrofalne poplave rijeke Bojane u Ulcinjskom polju predstavljaju opomenu i zahtijevaju preduzimanje adekvatnih mjera zaštite. Potrebno:

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

Požari

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

Mjerama zaštite predviđa se:

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

Posebne mjere za smanjenje rizika od požara obuhvataju:

- Dizanje prostornog i urbanističkog planiranja na viši nivo uključivanjem stručnih lica iz oblasti zaštite od požara;
- Pojačanu inspekcijsku kontrolu na nivou lokalne samouprave i na državnom nivou;
- Obavezno učešće stručnog lica iz oblasti zaštite od požara pri projektovanju naselja, stambenih blokova, višespratnica i sl.;
- Izradu planova zaštite od požara šumskih kompleksa;
- Projektna dokumentacija obavezno mora da sadrži: uslove snabdijevanja požarnom vodom, propisanu širinu pristupnih saobraćajnica i slobodnih površina, aktivne mjere zaštite od požara u objektima gdje se skuplja veći broj ljudi (automatska dojava požara, automatsko gašenje požara, evakuacioni putevi, propisna vatrootpornost konstrukcija, unutrašnja i vanjska hidrantska mreža odimljavanja i ventilacije i sl.);
- Zaštita i spašavanje od požara sprovodiće se kroz urbano rješenje protivpožarnih puteva i prilaza vodnim objektima, smanjenje požarne opterećenosti protivpožarnih prepreka, uslova za efikasnu intervenciju vatrogasnih snaga, dobro

dimenzionisanje vodovodne i hidrantske mreže, lokacije vatrogasnih objekata, obezbjeđenje sistema veza i dr.;

- Uzeti u obzir i uticaj od prirodnih katastrofa, navodeći primarni uticaj klimatskih promjena, kao uzrok nastajanja istih (podizanje nivoa mora, ekstremno visoke i niske temperature itd.).

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)

Jaki vjetrovi

Jaki vjetrovi mogu da pričine veće materijalne štete na kopnu i moru. Staro gradsko jezgro ugroženo je najviše južnim vetrom – jugom koji donosi i obilne padavine. Centralna gradska zona zaštićena je od juga, ali je više ugrožena burom koja u pojasu Ulcinja dolazi iz sjeveroistočnog pravca i zna biti vrlo jaka. Pojas Velike plaže ugrožen je svim dominantnim vjetrovima. Mjere koje treba preduzeti su:

- Urbanističke - pravilno lociranje objekata u odnosu na pravac dominantnih vjetrova ili van njihovog uticaja;
- Izgradnja vjetrozaštitnih pojaseva u vidu zelenog pojasa ili objekata (pogotovo u zoni Velike plaže u pojasu dina); - Građevinske - izgradnja objekata od čvrstog materijala sa dobrom izolacijom.

Mjere zaštite na radu

Prilikom izgradnje, rekonstrukcije ili rušenja objekta potrebno je izraditi plan mjera zaštite i zdravlja na radu shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18).

Zaštita od zemljotresa

Konstrukcija objekta

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.

Preporuke za seizmičko projektovanje (za urbanističko tehničke uslove)

Neki osnovni principi seizmičkog planiranja i projektovanja

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

Zaključci preporuka za seizmičko projektovanje

- Područje Velike plaže predstavlja dio Crne Gore koji ima najizraženiji seizmički hazard, i to zbog dvije činjenice:
 - o Mjera seizmičkog intenziteta izražena preko maksimalnog horizontalnog ubrzanja tla na osnovnoj stijeni iznosi 0.38 g za povratni period od 475 godina i najveća je u Crnoj Gori
 - o Lokalni teren se sastoji od rastresitih i srednje zbijenih pjeskova sa visokim nivoom podzemnih voda (od 50 do 80 cm mnm) kod kojih ne samo da dolazi do značajnih aplikacija dejstava zemljotresa u odnosu na osnovnu stijenu, već je moguća i pojava likvefakcije.
- Prije izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izgradnju objekata neophodno je obezbijediti karte seizmičkog mikrozoniranja koje već postoje za ovo područje.
- Potrebno je uraditi reviziju ovog dokumenta s obzirom da je on rađen u godinama neposredno nakon zemljotresa 1979., kako bi se eventualno on korigovao u smislu ugrađivanja novijih saznanja do kojih je struka i nauka došla u međuvremenu.

- U skladu sa prethodnim dokumentima i dobijenih karata izbjegavati izgradnju objekata na terenima kod kojih postoji vjerovatnoća pojave likvefakcije kao i na močvarnim i nestabilnim terenima. Ovaj problem se može inženjerski riješiti zamjenom, ojačanjima ili odvodnjavanjem tla, upotrebom dubokog fundiranja – šipova i slično, ali po vrlo visokoj cijeni. Ovdje treba voditi računa da bi recimo upotrebom šipova obezbijedili sigurnost samom objektu ali se to ne može reći i za okolni teren. Tako se relativno efikasno rješenje za objekat kompromituje jer će sve instalacije kao i prilazni putevi izvedeni na tlu koje može likvefirati, najvjerovatnije doživjeti velika oštećenja i samim tim učiniti objekat neupotrebljivim. Obezbjeđenje otpornosti na likvefakciju i okolnog tla, ipak čitavo rješenje pravi izuzetno skupim.
- Osim objekata, i sva infrastruktura je podložna seizmičkom riziku o čemu se mora voditi računa.
- Na terenima kod kojih je moguća izgradnja izbjegavati veće spratnosti objekata. Kao što je prije objašnjeno, kod ovakvih objekata se mogu očekivati višestruko veće seizmičke sile.
- Zbog visokog nivoa podzemnih voda predlaže se da se ne izvode podzemne etaže, kako zbog problema prilikom izvođenja tako i zbog otežanog održavanja.

Prilikom planiranja i projektovanja objekata kao i infrastrukture na ovom području neophodno je primijeniti najveće standarde, najnovija dostignuća kao i osnovne principe seizmičkog planiranja i projektovanja

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.

Klima

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

Vjetar, kao klimatski element, zavisi od opšte cirkulacije vazduha u atmosferi i od oblika topografije. Prizemno strujanje vazduha je pod velikim uticajem oblika topografije. Najvažnije karakteristike vazдушnih strujanja se prikazuju ružama vjetra koje izražavaju procenat čestine smjerova.

Na osnovu ruže vjetrova 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%. Godišnji hod srednje temperature vazduha karakteriše se najnižom temperaturom vazduha u januaru od 7.6°C i najvišom u julu od 25.2°C , odnosno prosječnom godišnjom temperaturom od 16°C.

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

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

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

	<p>Apsolutno minimalna temperatura od -8.4°C izmjerena je u 23. januara 1963. god.</p> <p>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%.</p> <p>Režim padavina na području Ulcinja odlikuje se maksimalnom količinom padavina u kasnu jesen (novembar 162 lit/m²) i izrazitim minimumom u toku ljeta (jul 25 lit/m²).</p> <p>Prosječna godišnja količina padavina iznosi 1184.5 lit/m².</p> <p>Godišnja raspodjela padavina je neravnomjerna. U novembru prosječno padne 14% od godišnje količine padavina, a u julu mjesecu samo 2%.</p> <p>U Ulcinju prosječan godišnji broj sati sijanja sunca iznosi 2591. Iako je dan najduži u junu, jul i avgust imaju više sunčanih sati (336 odnosno 320). Najmanje sunčanih sati ima u decembru kada je i obdanica najkraća.</p> <p>Oblačnost predstavlja stepen pokrivenosti neba oblacima. Prosječna oblačnost na području Ulcinja je 4/10 pokrivenosti neba oblacima. Najveća je u decembru 6/10, a najmanja u julu i avgustu 2/10.</p> <p>Prosječna godišnja temperatura mora na području Ulcinja je 17.3°C. Najniža srednja temperatura mora je u februaru 11.3°C, a najviša u avgustu 23.3°C</p>
9.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</p> <p>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), Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Republike Crne Gore", br. 080/05, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10 , 040/11, 059/11 i 052/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19) kao i Zakonom o vodama („Službeni list RCG“, br. 27/07,“ Službeni list CG“ br. 73/10, 32/11,47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18); Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini (“Službeni list CG“, br. 28/11, 01/14 i 02/18) i Zakonom o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15 i 73/19).</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine – Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1955/2 od 18.06.2024. godine.</p>
10.	<p>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</p> <p>Zelenilo turističkih naselja</p> <p>Zelenilo u okviru turističkih naselja je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga.</p> <p>Pored ekoloških funkcija ima ulogu obezbeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.</p>

Ekološka funkcija je primarna jer se radi o predjelima sa visokom ranjivošću, prema Planu predjela za Prostorni plan posebne namjene obalnog područja Crne Gore. Predviđene turističke površine u okviru modula su razdvojene zelenim koridorima između modula, stvarajući zelene prodore do obale kao i vizuelnu i prostornu barijeru između turističkih naselja.

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

- Štiti prirodne i kulturne komponente svog okruženja
- Tokom izgradnje vrši minimalan uticaj na životnu sredinu
- Uklapa se u specifični kontekst okruženja
- Koristi alternativna, održiva sredstva u potrošnji vode
- Obezbeđuje pažljivo postupanje sa smećem i otpadnim vodama
- Odlično sarađuje sa lokalnim stanovništvom
- Primjenjuje programe ekološkog obrazovanja i vaspitanja i zaposlenih i turista
- Daje doprinos održivom razvoju lokalne zajednice kroz istraživačke programe.

ECO Lodge je smještajni objekat niskog uticaja na prirodnu okolinu koji je projektovan, dizajniran i konstruisan tako da bude ekološki i društveno prihvatljiv.

Smjernice za izradu projekata pejzažne arhitekture i izdavanje UTU uslova:

- Prije izrade projekata rekonstrukcije, kao i idejnih rješenja i glavnih/idejnih projekata potrebno je uraditi **Detaljnu studiju predjela sa pejzažnom taksacijom postojećeg zelenila i elaboratom zaštite zelenila**. Izradom Detaljne studije predjela, će se mapirati predioni elementi, dati njihova pojedinačna ranjivost i smjernice za održivi razvoj turističkih objekata/naselja. Pejzažnom taksacijom će se vrednovati postojeće zelenilo i dati preciznije smjernice i preporuke za revitalizaciju i projektovanje ovih površina, kako ne bi daljom intervencijom na parceli došlo do narušavanja vizura pejzaža i degradacije postojećeg zelenila. Pejzažnu taksaciju raditi po metodologiji definisanoj u poglavlju Zaštita identiteta i karaktera predjela – pejzažna taksacija u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore. Za UP 22 i UP 23, potrebno je uklopiti postojeću borovu šumu u buduće rješenje tursičkog naselja;
- Na dijelovima parcela na kojima se nalazi borova šuma nije dozvoljena gradnja pomoćnih objekata do izrade pejzažne taksacije postojećeg zelenila sa elaboratom zaštite zelenila;
- Na djelovima parcela na kojima se nalaze dine nijesu dozvoljene intervencije do finalizacije **Detaljne studije predjela dina**. Za pojas dina postoji potreba da se djelovi područja dodatno istraže, mapiraju i da im se posveti posebna pažnja zbog njihove vrijednosti i značaja. Preduslov za implementaciju planskog dokumenta na prostoru pojasa dina je izrada Detaljne studije sa mapiranjem predjela dina. Detaljnija studija/analiza predjela, područja ili lokacije obuhvata: identifikaciju i mapiranje predionih elementa; prepoznavanje značajnih predionih elemenata dina; vrednovanje predionih elemenata; procjenu ranjivosti; procjenu pogodnosti. Nakon izrade studije na mjestima najmanje ranjivosti je moguće graditi pomoćne objekte u funkciji rekreacije u turizmu kao i objekte tipa EcoLodge koji će biti od prirodnih materijala i odignuti od zemlje kako ne bi sprečavali razvoj halofitne

	<p>vegetacije. Studiju raditi po metodologiji definisanoj u Priručniku o načinu izrade plana predjela, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, Crne Gore;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sve staze unutar turističkog kompleksa projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla kao i centralna šetna staza koja se pozicionira paralelno sa obalom; • S obzirom da se radi o površinama, za koje parametri iz Plana predjela za PPPNOP Crne Gore, ukazuju da su to površine visoke ranjivosti, sve intervencije moraju biti pažljivo sprovedene uz smjernice iz prethodno urađenih studija kako ne bi došlo do narušavanja postojećeg biodiverziteta; • Skadarski hrast (<i>Quercus robur</i> L. Ssp <i>scutariensis</i>) je neophodno sačuvati. Tokom gradnje u slučaju nemogućnosti uklapanja stable u buduće rješenje, faktor kompenzacije za svako oboreno stablo je tri nova zasada; • Halofitu vegetaciju je potrebno zaštit od gaženja, formiranjem izdignutih šetališta; • Maksimalno očuvanje postojećih sklopova mješovite šume; • Minimum 60% površine parcele treba da bude pod zelenilom; • Da bi se postigla estetska funkcija ove kategorije objekata pejzažne arhitekture, koristiti biljke sa izuzetno dekorativnim svojstvima, sa interesantnom bojom i oblikom lišća, karakterom i izgledom cvjetova. To znači da se osim autohtonih biljaka koriste i vrste kojima odgovara karakter područja, ukoliko imaju interesantan i lijep oblik. Upotrebljavaju se i forme koje opstaju uz intenzivnu njegu; • Osvjetljenju je potrebno dati multifunkcionalan karakter i ostvariti igru svjetlosti sa krošnjama drveća kao i osvjetljenje terasa koje će se uklopiti u prirodan karakter ovog prostora; • Unutar turističkog naselja projektovati pješačke staze i staze za kretanje električnih eko vozila koje će služiti za prevoz posjetilaca i turista do plaže. Staze projektovati od drveta, konstrukcije odignute od tla; • Za kategorisane turističke objekte bez obzira na kategorizaciju, planirati 100 m² zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i rekreacija); • Neophodno je planirati alternativne vidove ozelenjavanja kao što je krovno i vertikalno ozelenjavanje radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Efekat se može postići sadnjom biljaka (aromatičnog bilja-perena, sukulenti i cvjetnica) u saksijama ili žardnjerama, kao i postavljanjem visećih žardinjera na ogradama velike terase na prvom spratu hotela i na ogradama polukružnih terasa na poslednjoj etaži; • Zelene površine oko hotela oblikovati u skladu sa zahtjevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.), koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtne arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima; • Za ozelenjavanje u zoni hotela koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote uz usklađivanje zelenog obrasca sa predionim specifičnostima; • Ograničiti broj spartova turističkih objekata (hotela) da bi se smanjilo djelovanje objekata na sliku predjela; • Ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja; • Izbjegavati šarenilo i pretrpanost velikom količinom biljaka. Jednobojna masa cvjetova, dopunjena zelenim vertikalama puzavica je dobro rješenje. Pri tome je
--	--

	<p>neophodno voditi računa o boji fasade objekta, terase ili njihovih detalja, a takođe o karakteru rasta, visini, vremenu cvjetanja i kombinaciji boja biljaka;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uređenje ovih površina kako u smislu ozelenjavanja, tako i u smislu planiranja ostalih sadržaja (staze, platoi, osvetljenje, mobilijar), uključuje obaveznost izrade projekta pejzažne arhitekture i uređenja terena.
11.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p> <p>Kulturna baština</p> <p>U zahvatu plana nema zakonom zaštićenih kulturnih dobara, što je konstatovano u dopisu br.UP/I 03-5/2018-1 Uprave za zaštitu kulturnih dobara Ministarstva Kulture, od 31.1.2018.godine.</p> <p>U okviru predmetnog prostora potrebno je poštovati odredbe i metodologiju zaštite spomenika kulture koji su postavljeni u Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list CG 49/10“, posebno članovi 87 i 88). U slučaju pronalaženja nalaza od arheološkog značaja, sve radove treba prekinuti i obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara, kako bi se preduzele sve potrebne mjere za njihovu zaštitu, shodno zakonu.</p> <p>Zaštićena prirodna dobra</p> <p>Velika plaža je nacionalnim zakonodavstvom (S.l. SRCG 36/1968) označena kao područje sa značajnim prirodnim vrijednostima i zaštićena je kao Spomenik prirode.</p> <p>Ovaj lokalitet izabran je za IPA sajt na osnovu dva kriterijuma: B – bogatstvo biodiverziteta i C – staništa. Kriterijum B se odnosi na stanište B1 Obalne dine i pješčana staništa (klasifikacija staništa data prema EUNIS klasifikaciji, 2. nivo). Pješčane dine Velike plaže i Ade Bojane sadrže sve biljne vrste karakteristične za ovaj tip staništa u Crnoj Gori. Najveći broj biljaka ovog habitata je u Crnoj Gori zakonom zaštićen (Čaković & Milošević, 2015)</p> <p>Ornitološki značaj Velike plaže ranije se ogledao u značajnom gnjezdilištu, prije svega zijavaca, noćnih potrka i ostrigara. Danas je stanište fragmentisano, te se može naći samo pokoje gnijezdo šljukarica (žalara i blatarića) a u ostacima poplavne šume gnijezda smrdivrane (<i>Coracias garrulous</i>) i kobca (<i>Accipiter brevipes</i>). Plaža je naročito značajna tokom migracije: ona je “odskočna daska” za put preko Italije, Sicilije i Malte ka Africi i prihvatilište ptica poslije zimovanja. Pored Solane, Ade i Paratuka, ona je jedno od ključnih primorskih mjesta na seobenom putu preko Jadrana. Plaža zadovoljava standarde za upis na Ramsar listu močvara od međunarodnog značaja jer se u njenom zaleđu, u močvari preko koje je izgrađen ilegalni put, gnijezdi gotovo 1% evropske populacije barske kokice (<i>Porzana pusilla</i>). Brijeg od mora je značajno gnjezdilište ševa, noćnih potrka, pčelarica i značajno hranilište za većinu vrsta u delti. Tu se u zadivljujućem broju registruje i planinska ševa (<i>Lullula arborea</i>) Čaković & Milošević (2013)</p> <p>Velika ulcinjska plaža sa Solanom je prepoznata kao EMERALD područje u Crnoj Gori i to na osnovu staništa sa Habitat Direktive (Council Directive 92/43/EEC) kao i na osnovu vrsta sa Anexa I, II, IV i V Habitat Direktive</p>

12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	<p>U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8,3%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.</p> <p>Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama (poslovni prostori u prizemljima objekata) u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba max 5%.</p> <p>Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76 cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).</p> <p>Potrebno je obezbijediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20 i 04/23) 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</p>
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
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1.	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

	<p>Prema grafičkom prilogu br.16 – <i>Elektroenergetska infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt ovog ministarstva za „Crnogorski elektrodistributivni sistem“ d.o.o. – Podgorica, broj 06-333/24-3924/2 od 03.06.2024. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>
17.2.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>Prema grafičkom prilogu br.14b – <i>Hidrotehničke instalacije</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt ovog ministarstva za „Vodovod i kanalizacija“ d.o.o. – Ulcinj, broj 06-333/24-3924/2 od 03.06.2024. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>
17.3.	Upravljanje otpadom
	<p>Uklanjanje komunalnog otpada</p> <p>Sistem sakupljanja otpada u opštini, oslanjaće se na primjenu mjera za smanjivanje otpada na mjestu njegovog nastanka, uz poštovanje uslova propisanih u podzakonskim aktima, čija izrada je predviđena Zakonom o upravljanju otpadom, a koji treba da obuhvati primarno odvajanje i prikupljanje pojedinih kategorija otpada .S obzirom da je ovim planskim dokumentom planirana izgradnja objekata, prilikom pomenutih aktivnosti generisaće se određene količine otpada, koje će se prikupljati u kontejnerima u okviru urbanističke parcele na ulaznom dijelu, gdje projektom uređenja treba predvidjeti poseban prostor za postavljanje kontejnera za smeće. Potreban broj kontejnera odrediti prema površini objekta, imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada, u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem. Na mjestu sakupljanja obezbijediti primarnu selekciju otpada odvajanjem kontejnera za staklo, plastiku i metal. Odvoženje otpada vršiće se specijalnim vozilima do sanitarne deponije. Sakupljanje i transport otpada je potrebno organizovati u kasnim večernjim ili ranim jutarnjim časovima.</p> <p>Lokacije za postavljanje kontera treba da su u vidu niša i u zavisnosti od potreba u njima predvidjeti 2-3 kontejnera . Kao tipski uzet je kontejner kapaciteta 1,1 m³.</p> <p>Prilikom realizacije ovih kontejnerskih mjesta voditi računa da kontejneri budu smješteni na izbetoniranim platoima ili u posebno izgrađenim nišama (betonskim boksovima). Za neometano obavljanje iznošenja smeća svim nišama obezbijediti direktan prilaz komunalnog vozila.</p> <p>U toku izgradnje objekata na gradilištu obavezno odvojeno prikupljati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - šut i drugi sličan građevinski otpad, - opasan otpad (lijepkovi, boje, rastvarači i druga građevinska hemija i njihova ambalaža) <p>Upravljanje ostalim vrstama otpada vršiće se u skladu sa Lokalnim planom upravljanja otpadom koji opština donosi, u skladu sa Zakonom .</p>
17.4.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p>Prema grafičkom prilogu br.13 – <i>Saobraćajna infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p>

	Akt ovog ministarstva za Sekretarijat za komunalne i stambene poslove Opština Ulcinj, broj 06-333/24-3924/2 od 03.06.2024. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
17.5.	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14) <p>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Prema grafičkom prilogu br.17 – <i>Telekomunikaciona infrastruktura</i></p>
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>Uslovi tla na lokaciji</p> <p>Na predmetnoj lokaciji su tereni na osnovu inženjersko-geoloških i seizmičkih karakteristika podijeljeni na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - terene sa srednjim uslovima tla; - uslovno stabilne terene; - uslovno stabilne padine terena sa mogućim pojavama lokalnih nestabilnosti; - terene pored mora, od pjeskovitih frakcija, sa visokim nivoom podzemnih voda i mogućim lokalnim pojavama likvifakcije; - terene sa visokim nivoom podzemnih voda, povremeno ili stalno močvarni seizmički nestabilni tereni <p>I ako postoje karte seizmičkog mikrozoniranja za predmetno područje urađene od strane Zavoda za geološka istraživanja, gdje bi se moglo preciznije razmotriti vrsta terena, iste nisu dostavljene autoru ovog mišljenja tako da se u ovom izvještaju ne može dati</p>

	<p>preciznija procjena seizmičkog rizika, već samo neke generalne smjernice za planiranje i izgradnju na ovom području.</p> <p>Posebna pažnju treba posvetiti pojavi likvefakcije. Naime, pošto se radi o pjeskovitim strukturama sa visokim nivoom podzemnih voda, neophodno je detaljnije razmotriti ovu pojavu. Sama činjenica da se 1979. godine na ovom području nije manifestovala značajnija likvefakcija ne znači da neće ni pri nekom budućem zemljotresu. Ovo su potvrdili i neki jači zemljotresi u svijetu koji su prouzrokovali pojavu likvefakcije i na terenima gdje se prethodno nisu javljali i pored dešavanja jačih zemljotresa. Prilikom proučavanja likvefakcije treba uzeti u razmatranje noviju literaturu i novije pravilnike (recimo EN 1998-5).</p> <p>Zemljište</p> <p>Štojski pjeskovi (25, 26 i 34)</p> <p>Posebno mjesto zauzimaju pjeskuše u Ulcinjskom polju površine od oko 1.200ha. Istočno od Ulcinja, od Port Milene do rijeke Bojane, proteže se dosta prostrana pješčana štojska greda uključujući i Veliku plažu sve do mora. Postanak ove pješčane grede je svakako vezan za aluvijalne nanose rijeke Bojane, koji se talože u njenoj selti, a onda ih zahvataju morski talasi i vodene struje, odvlače ka zapadu i izbacuju na obalu kao moritimne sedimente. Sve u svemu, štojski pjeskovi i pjeskuše i pored naglog razvoja turističkih objekata na njima, ili, pak, upravo zbog toga, pružaju mogućnost da se na oko 1.000 ha zasnuje najintezivnija povrtlarsko-hortikultura proizvodnja najvećeg intenziteta.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla. 	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 49 (zona D)
	Površina urbanističke parcele	6626.61 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0.25
	Maksimalni indeks izgrađenosti	0.7
	Maksimalni broj nadzemnih etaža	P+2 (3)
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	<u>Garažiranje i parkiranje</u>	

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

Parkiranje

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

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

Kao normativ za potreban broj parking mjesta, koristiti:

- poslovanje (na 1000 m²) ----- 30 pm;
- trgovina (na 1000 m²) ----- 60 pm;
- hoteli (na 1000 m²) ----- 5 pm;
- restorani (na 1000 m²) ----- 120 pm.

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

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

Pri projektovanju klasičnih garaža poštovati sljedeće elemente:

- širina rampe po pravcu min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min 3,00 m;
- dimenzije PM min. 2,5 x 4,8 m;
- širina unutaršnjih saobraćajnica po pravcu min. 5,50 m;
- podužni nagib pravih rampi max. 12% otkrivene i 15% na pokrivene.

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

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

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Objekti planirani u zahvatu DSL „Dio Sektora 66 – moduli IV i V“, Velika plaža, predstavljaju objekte namijenjene Turizmu, to jest objekte u okviru turističkih naselja ili hotela, kategorije 4 ili 5 zvjezdica, i kao takvi treba da predstavljaju vrhunska djela arhitekture današnjice, koja su organizaciono, estetski, oblikovno i u materijalizaciji usklađena sa prirodom koja ga okružuje. Sljedeće uslove treba primjenjivati kod objekata

turističkih naselja, hotela, objekata Centralnih djelatnosti, kao i svih objekata koji se mogu naći u okviru urbanističkih parcela u skladu sa uslovima datim u Podglavlju 4.3 Namjena površina i organizacija sadržaja.

Prilikom projektovanja mora se primjeniti hronološki definisan postupak koji uključuje sljedeće faze:

1. Izrada svih Studija i Elaborata definisanih ovim planskim dokumentom;
2. Analiza svih uslova i urbanističkih pravila datih ovim planskim dokumentom;
3. Analiza Projektnog zadatka investitora;
4. Pažljivo definisanje zona povoljnih za gradnju u odnosu na dobijene rezultate Studija i Elaborata iz tačke 1, a u okviru granice Zone gradnje definisane Građevinskom linijom;
5. Pažljivo definisanje zona određenih funkcionalnih sadržaja traženih Projektnim zadatkom, u odnosu na prethodno analizirane prirodne uslove;
6. Arhitektonsko i inženjersko oblikovanje objekta, tako da objekat bude oblikovno, funkcionalno i u materijalizaciji uslađen sa terenom i prirodom koja ga okružuje;
7. Finalna provjera svih urbanističkih parametara i uslova gradnje koji su definisani ovim planskim dokumentom.

Organizacija sadržaja treba da predstavlja logičnu raspodjelu potrebnih funkcionalnih zona objekata, u skladu sa prirodnim uslovima (orijentacija, osunčanje, vegetacija i slično), tako da čini funkcionalnu i energetske efikasnu cjelinu.

Oblikovno, treba težiti „razigranim“ strukturama ili razuđenim osnovama i volumenima, a izbjegavati predimenzionisane kompaktne objekte, koji mogu podsjećati na stambene ili poslovne zgrade. Malim smicanjima u ravnima fasada, primjenom različitih materijala i sličnim principima može se „razbiti“ kompaktna forma objekata.

Objekat je neophodno projektovati tako da predstavlja arhitekturu današnjice. Podražavanje stilova iz prošlosti je strogo zabranjeno.

Neophodno je arhitektonski naglasiti ulaz u objekat, sa pripadajućom nadstrešnicom.

U oblikovanju objekata u okviru Turističkih naselja i hotela najupečatljiviji element oblikovanja predstavljaju balkoni ili terase turističkih jedinica. Velike fasadne ravni, pokrivene elementima kao što su terase ili balkoni, neophodno je pažljivo oblikovati i materijalizovati, tako da se izbjegne monotonost i efekat opšte neusklađenosti sa ambijentom. Stoga se, pri oblikovanju i materijalizaciji fasadnih površina pod terasama ili balkonima ili fasadnih površina uopšte, treba pridržavati sljedećih pravila:

- Koristiti minimalno dva različita materijala u obradi površina (npr. malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i drvena obloga, malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i kamena obloga, drvo i kamena obloga, malter u bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja i metalna perforirana obloga ili struktura u mat bijeloj ili svijetlim tonovima pastelnih boja, i slično);
- Preporučuje se i „ozelenjavanje“ fasada, gdje zelenilo postaje sastavni dio vizuelnog utiska objekta;
- Ogradu uraditi prozračno, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti isključivo u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), dok se upotreba inoks ili

hromiranih metalnih elemenata zabranjuje. Balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti su zabranjeni;

- U oblikovnom smislu se može ili istaći „roštilj“ sistema terasa u geometrijski jasno definisanom sistemu, upotrebljavajući minimalno dva materijala na fasadi, koja na taj način poništavaju efekat monotonosti i doprinose usklađenosti sa ambijentom, ili se može oblikovno „razigrati“ forma, konzolama, isturenim elementima, iskošenim elementima i sličnim principima.

Što se tiče **materijalizacije** objekata u cjelini, neophodno je koristiti minimalno dva različita materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala:

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

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

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

Dozvoljeno je projektovati **kos ili ravan krov**.

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

- upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata, struktura ili ograda;
- balustrade i slični elementi koji podražavaju stilove iz prošlosti;
- generalno, projektovanje objekata tako da podražavaju stilove iz prošlosti;
- strukturalne i polustrukturalne staklene fasade.

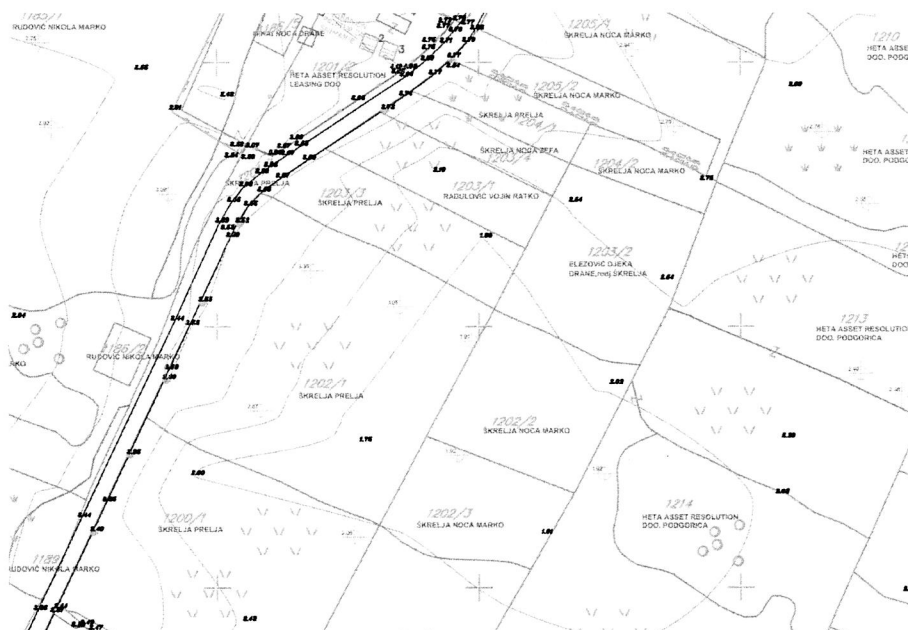
U slučaju da se na urbanističkoj parceli potreba za parking prostorom rješava gradnjom **nadzemnih garaža**, za objekte nadzemnih garaža važe sljedeći uslovi u pogledu arhitektonskog oblikovanja:

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

	<p>Što se tiče materijalizacije objekata nadzemnih garaža, neophodno je koristiti neki od sljedećih materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže; - Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozirne strukture od metala, metalne ograde u mat boji (bijela, svijetli tonovi pastelnih boja, crna), upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.
	<p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p> <p>Mjere energetske efikasnosti</p> <p>Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unapređenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.</p> <p>Uzimajući u obzir da energija koju sunce tokom godine emituje na 1 m² krova u Crnoj Gori je jednaka energiji koja se dobije sagorijevanjem 143 litara lož ulja - a pri tome se može neograničeno koristiti ovdje je posebno naglašena primjena energije direktnog sunčevog zračenja.</p> <p>Sunčeva energija se kao izvor energije u zgradama koristi na tri načina:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. pasivno-za grijanje i osvjtljenje prostora 2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode 3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije <p>Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije za grijanje i osvjtljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).</p> <p>U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim suncanim zastorima od materijala koji sprečavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.</p> <p>Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.</p> <p>Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December</p>

	<p>2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.</p> <p>Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.</p> <p>Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>
	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijski nadzor - U spise predmeta - a/a
	<p>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>
	<p>Predrag Vuković Nataša Đuknić</p>
	<p>MINISTAR</p> <p>Janko Odović</p>
	<p>PRILOZI</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine – Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1955/2, od 18.06.2024. godine; - Kopija plana od 08.07.2024. godiine, izdata od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Ulcinj.

1 Topografsko-katastarski plan sa granicom i vlasništvom



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

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL
P= 349 37 ha
- 3/4 VJEDNA CRNE GORE
VLADA CRNE GORE
- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
- LINIJA OBALE
- LINIJA ODMAKA, IZVOR: CAMP
- REŽIMI - MORSKO DOBRO

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

Predsjednik Vlade
Crne Gore
Duško Marković, s.r.

TOPOGRAFSKO-KATASTARSKI PLAN SA GRANICOM I VLASNIŠTVOM

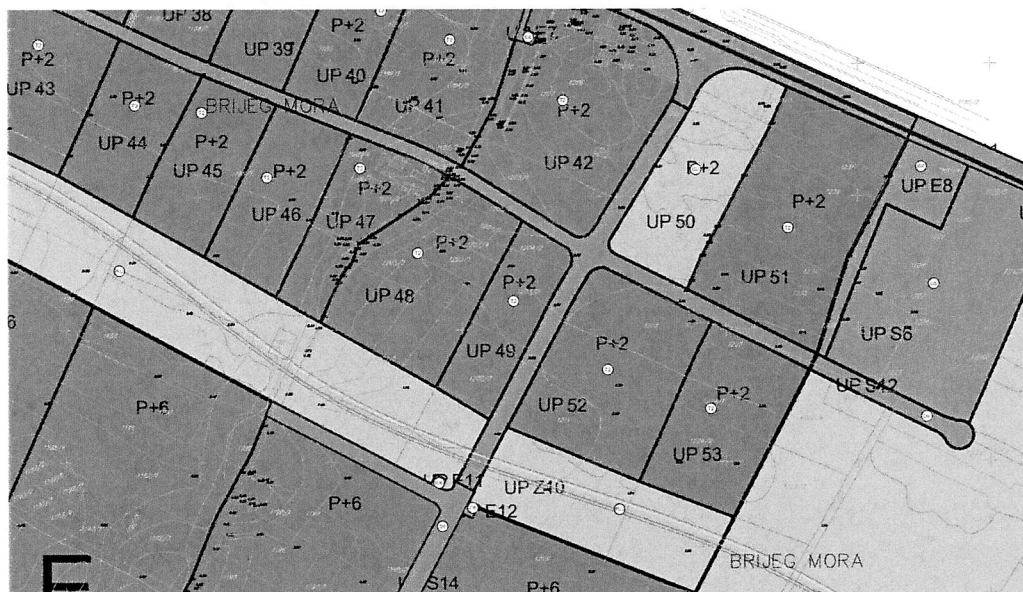
R 1: 2500

list broj 01

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	ARHIENT DOO PODGORICA		
NARUČILAC	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA		
FAZA	URBANIZAM		
NAZIV FIRME	ARHIENT DOO - PODGORICA		
ODGOVORNI PLANER	dpl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	MP	
PLANER FAZE	dpl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ		
DIREKTOR	dpl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ		
DATUM jul. 2018.	POSTOJEĆE STANJE	RAZMJERA 1 : 2500	BROJ LISTA 01



10 Namjena površina



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

LEGENDA

-----	GRANICA ZAHVATA DSL P= 349.37 ha
A	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
UP 1	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA PROMENADA
	DAŠČANA PROMENADA
	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
	LINIJA OBALE
	LINIJA ODMAKA, IZVOR: CAMP
	REŽIMI - MORSKO DOBRO
	ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE
	DONJA GRANICA DINA IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE

LEGENDA NAMJENE POVRŠINA

T2	POVRŠINE ZA TURIZAM TURISTIČKA NASELJA T2
CD	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
PUJ	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
MU	POVRŠINE MORA - POVRŠINE UNUTRAŠNJIH MORSKIH VODA
OP	OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
DS	POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE - DRUMSKI SAOBRAĆAJ
OE	OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
OH	OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
PUS	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE

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

Predsjednik Vlade
Crne Gore
Duško Marković, s.r.

NAMJENA POVRŠINA

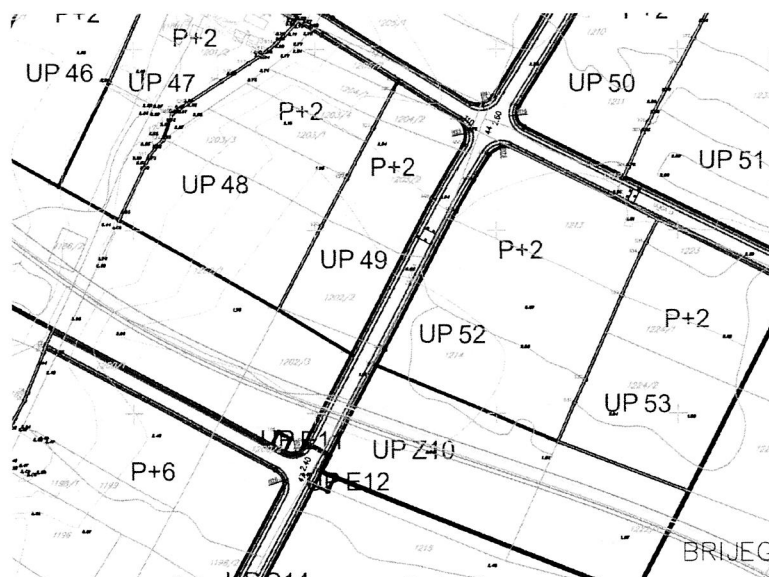
R 1: 2500

list broj 10

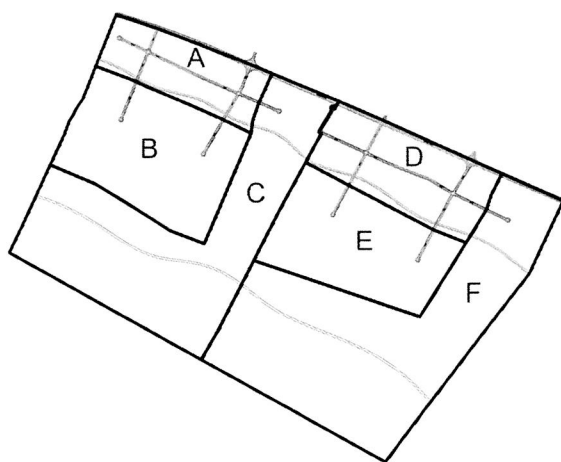
NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	ARHIENT DOO PODGORICA
NARUČILAC	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
FAZA	URBANIZAM
NAZIV FIRME	ARHIENT DOO - PODGORICA
ODGOVORNI PLANER	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
PLANER FAZE	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
DIREKTOR	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
DATUM jul. 2018	PLANIRANO STANJE
	RAZMJERA 1 : 2500
	BROJ LISTA 10



11 Parcelacija



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



LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL
P= 349,31 ha
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- TAČKE GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA
PROMENADA
- DAŠČANA
PROMENADA

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

Predsjednik Vlade
Crne Gore
Duško Marković, s.r.

PARCELACIJA

R 1: 2500

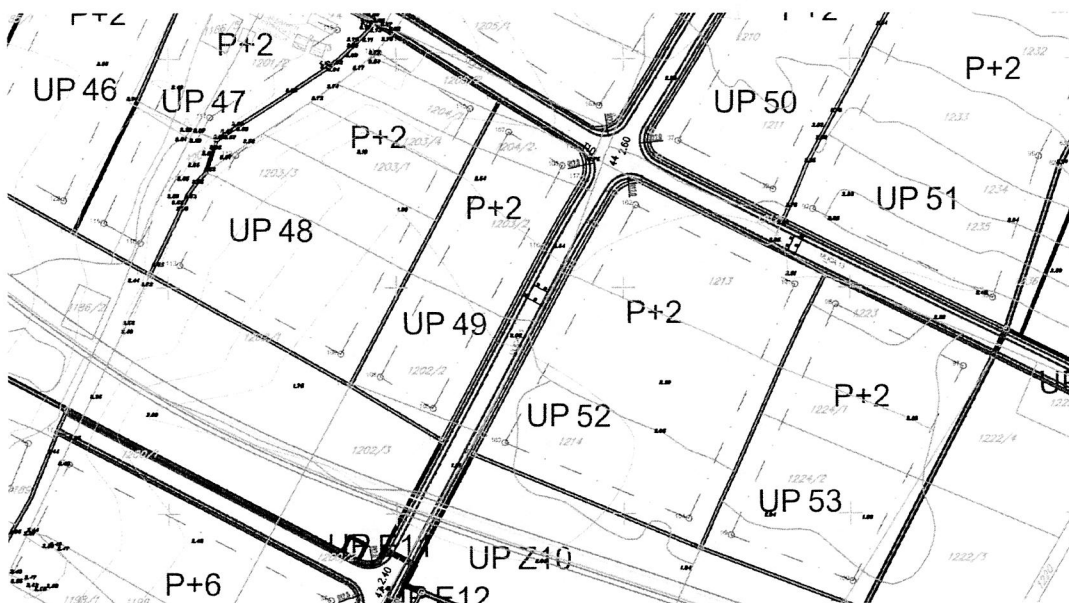
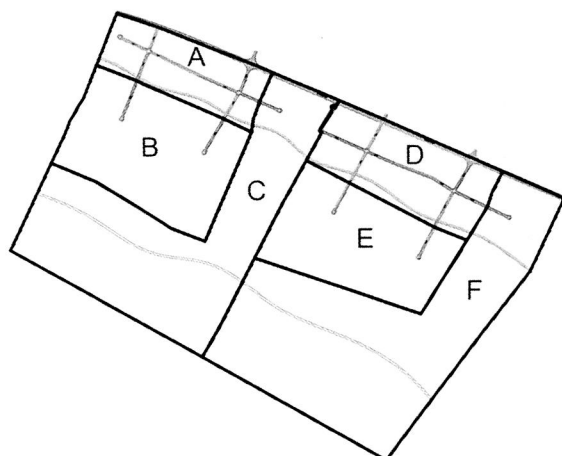
list broj 11

NOSILAC IZRAD PLANSKE DOKUMENTACIJE		ARHIENT DOO PODGORICA	
NARUČILAC	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA		
FAZA	URBANIZAM		
NAZIV FIRME	ARHIENT DOO - PODGORICA		
ODGOVORNI PLANER	dpl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	MP	
PLANER FAZE	dpl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ		
DIREKTOR	dpl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ		
DATUM jul. 2015	PLANIRANO STANJE	RAZMJERA 1: 2500	BROJ LISTA 11

- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
- LINIJA OBALE
- LINIJA ODMAKA, IZVOR: CAMP
- REŽIMI - MORSKO DOBRO
- ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM
DOBROM CRNE GORE
- DONJA GRANICA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM
DOBROM CRNE GORE



12 Regulacija i nivelacija



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

LEGENDA

---	GRANICA ZAHVATA DSL
P= 349.31 ha	
---	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
---	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
---	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
---	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
01	PRELOMNE TAČKE GRANICA RL
01	PRELOMNE TAČKE GRANICA GL
---	GRADEVINSKA LINIJA - GL 1
---	REGULACIONA LINIJA

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

Predsjednik Vlade
Crne Gore
Duško Marković, s.r.

---	CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA PROMENADA
---	DAŠČANA PROMENADA
---	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
---	LINIJA OBALE
---	LINIJA ODMAKA, IZVOR: CAMP
MP	REŽIMI - MORSKO DOBRO
---	ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
---	IZVOR JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE
---	DONJA GRANICA DINA
---	IZVOR JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE

REGULACIJA I NIVELACIJA

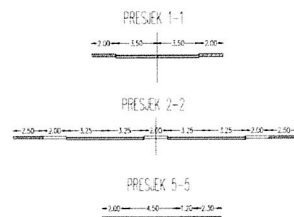
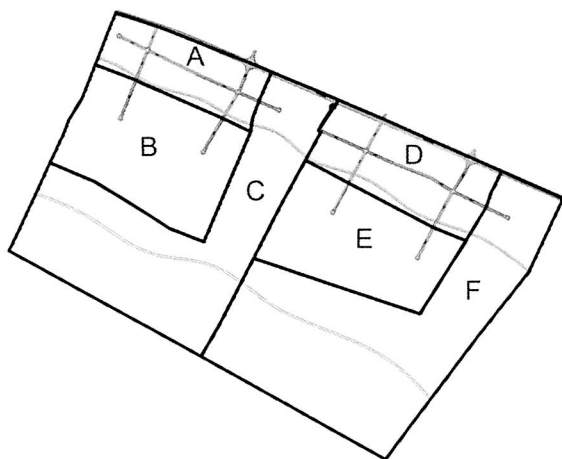
R 1: 2500

list broj 12

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	ARHIENT DOO PODGORICA
NARUČILAC	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
FAZA	URBANIZAM
NAZIV FIRME	ARHIENT DOO - PODGORICA
ODGOVORNI PLANER	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
PLANER FAZE	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
DIREKTOR	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
DATUM jul. 2018	PLANIRANO STANJE
	RAZMJERA 1: 2500
	BROJ LISTA 12



13 Saobraćajna infrastruktura



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

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA DSL
P= 349,31 ha
- GRANICA URBANISTIČKE ZONE
- OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
- NAZIV SAOBRAĆAJNICE
- IVIČNJAK
- PJEŠAČKE POVRŠINE

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

Predsjednik Vlade
Crne Gore
Duško Marković, s.r.

- CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA
PROMENADA
- DAŠČANA
PROMENADA
- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
- LINIJU OBALE
- LINIJU ODMAKA, IZVOR: CAMP
- REŽIMI - MORSKO DOBRO
- ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM
DOBROM CRNE GORE
- DONJA GRANICA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM
DOBROM CRNE GORE

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

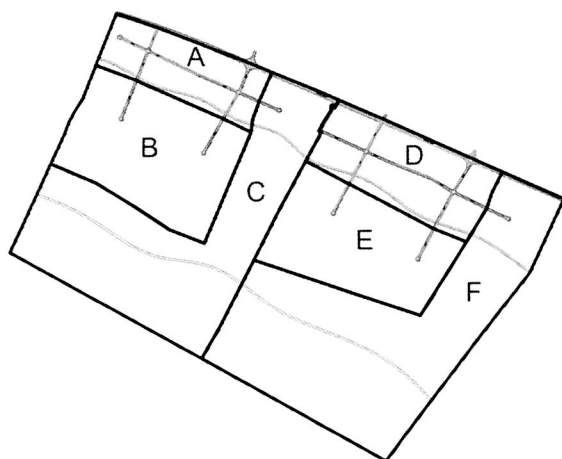
R 1: 2500

list broj 13

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	ARHIENT DOO PODGORICA
NARUČILAC	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
FAZA	SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA
NAZIV FIRME	VIA PROJECT DOO - PODGORICA
ODGOVORNI PLANER	dipl. ing. arh. MIRKA DUROVIĆ MP
PLANER FAZE	dipl. ing. grad. DR BILJANA IVANOVIĆ
DIREKTOR	dipl. ing. grad. DR BILJANA IVANOVIĆ
DATUM jul. 2018	PLANIRANO STANJE
RAZMJERA 1: 2500	BROJ LISTA 13



Technical drawing of a road intersection and surrounding area. The drawing shows a central intersection of three roads, with various road segments and labels. The labels include "P+2" (likely indicating a specific road or section), "UP 41", "UP 42", "UP 46", "UP 47", "UP 48", "UP 49", "UP 50", "UP 51", "UP 52", "UP 53", "UP E8", and "UP S6". The drawing also includes a scale bar and a north arrow. The drawing is a technical drawing, likely a plan view, showing the layout of the roads and the intersection. The drawing is a technical drawing, likely a plan view, showing the layout of the roads and the intersection. The drawing is a technical drawing, likely a plan view, showing the layout of the roads and the intersection.



LEGENDA:

- | | |
|---|--|
|  | planirani vodovod |
|  | vodovod |
|  | planirana fekalna kanalizacija |
|  | planirana pumpna stanica za fekalnu kanalizaciju |
|  | planirana atmosferska kanalizacija |
|  | planirani separator |

Predsjednik Vlade
Crne Gore
Duško Marković, s.r.

R 1: 2500

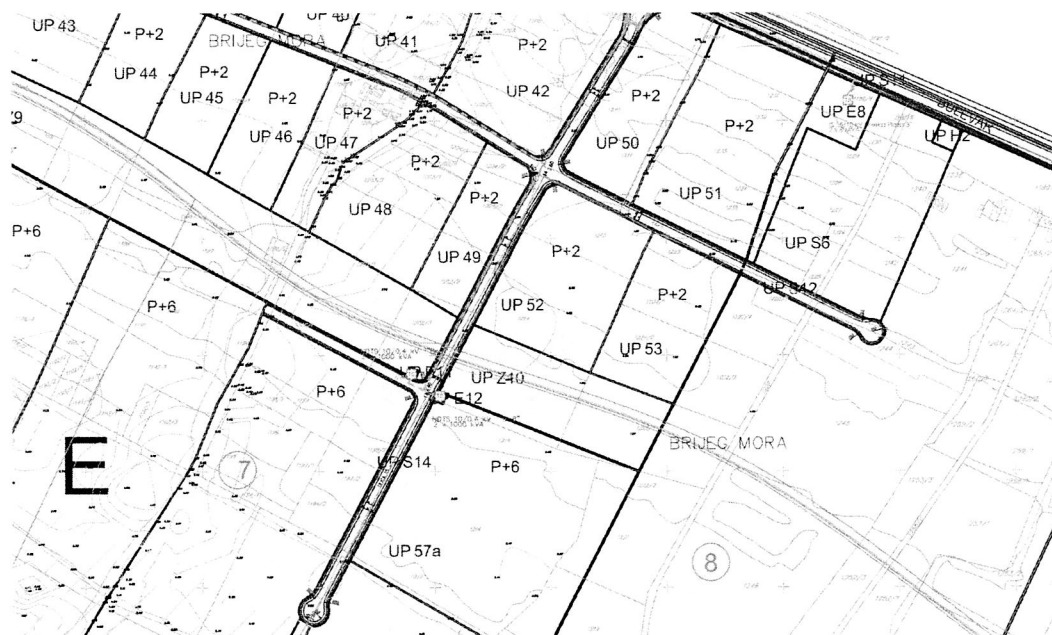
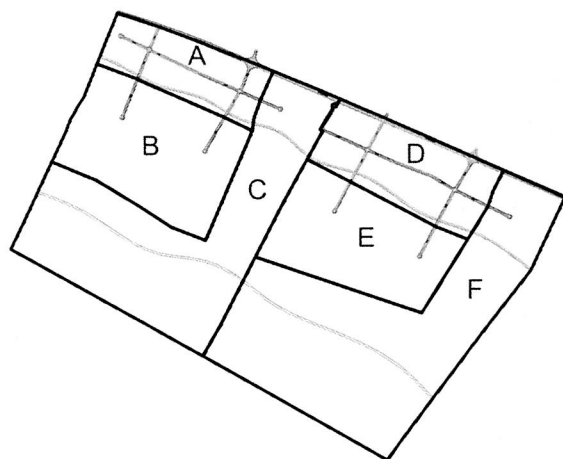
list broj 14b

- | | |
|---|---|
|  | CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA
PROMENADA |
|  | DAŠČANA
PROMENADA |
|  | GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA |
|  | LINIJA OBALE |
|  | LINIJA ODMAKA, IZVOR: CAMP |
|  | REŽIMI - MORSKO DOBRO |
|  | ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM
DOBROM CRNE GORE |
|  | DONJA GRANICA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM
DOBROM CRNE GORE |

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE		 DOO PODGORICA	
NARUČILAC		MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
FAZA	URBANIZAM		
NAZIV FIRME	HYDROGIS SYSTEM DOO - PODGORICA		
ODGOVORNI PLANER	dipl. inž. arh. MIRKA DUROVIĆ	MP	
PLANER FAZE	dipl inž grad. ALEKSANDRA STANKOVIĆ		
DIREKTOR	dipl. inž. DRAGO ĐAČIĆ		
DATUM 1. lip. 2018.	PLANIRANO STANJE	RAZMJERA 1 : 2500	BROJ LISTA 149



16 Elektroenergetska infrastruktura



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

LEGENDA:

TS	PLANIRANA TRAFOSTANICA
---	ELEKTROVOD 35 kV PLANIRANI
---	ELEKTROVOD 10 kV
---	ELEKTROVOD 10 kV PLANIRANI
---	ELEKTROVOD 10 kV UKIDANJE
---	GRANICE TRAFOREONA

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

Predsjednik Vlade
Crne Gore
Duško Marković, s.r.

---	CENTRALNA PJEŠAČKA I BIKIKLISTIČKA PROMENADA
---	DASČANA PROMENADA
---	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
---	LINIJA OBALE
---	LINIJA ODMAKA, IZVOR: CAMP
MD	REŽIMI - MORSKO DOBRO
---	ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE
---	DONJA GRANICA DINA IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

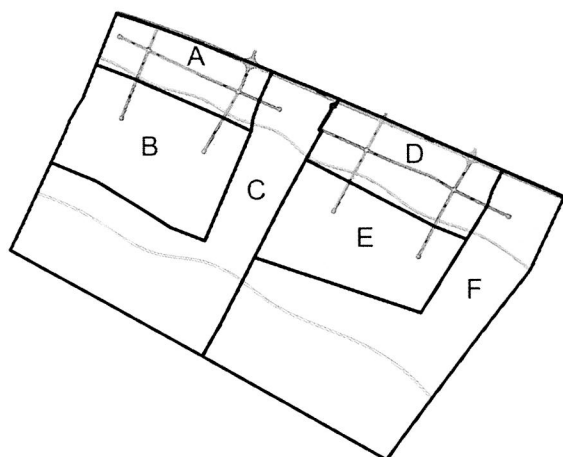
R 1: 2500

list broj 16

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE		ARHIENT DOO PODGORICA	
NARUČILAC		MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA	
FAZA	ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA		
NAZIV FIRME	JAWEL CRNA GORA DOO - DANILOVGRAD		
ODGOVORNI PLANER	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ	MP	
PLANER FAZE	dipl. ing. el. BUDIMIR VOROTOVIĆ		
DIREKTOR	dipl. ing. el. BUDIMIR VOROTOVIĆ		
DATUM jul, 2018	PLANIRANO STANJE	RAZMJERA 1 : 2500	BROJ LISTA 16



17 Telekomunikaciona infrastruktura



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

LEGENDA

TELEKOMUNIKACIONO OKNO
PLANIRANO NO01,...,NO71
PLANIRANA TK KANALIZACIJA
SA 3/4 PVC CIJEVI Ø110 MM

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

Predsjednik Vlade
Crne Gore
Duško Marković, s.r.

- CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA PROMENADA
- DAŠČANA PROMENADA
- GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
- LINIJA OBALE
- LINIJA ODMAKA, IZVOR: CAMP
- REŽIMI - MORSKO DOBRO
- ORIENTACIONA ZONA PREDJELA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE
- DONJA GRANICA DINA
IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

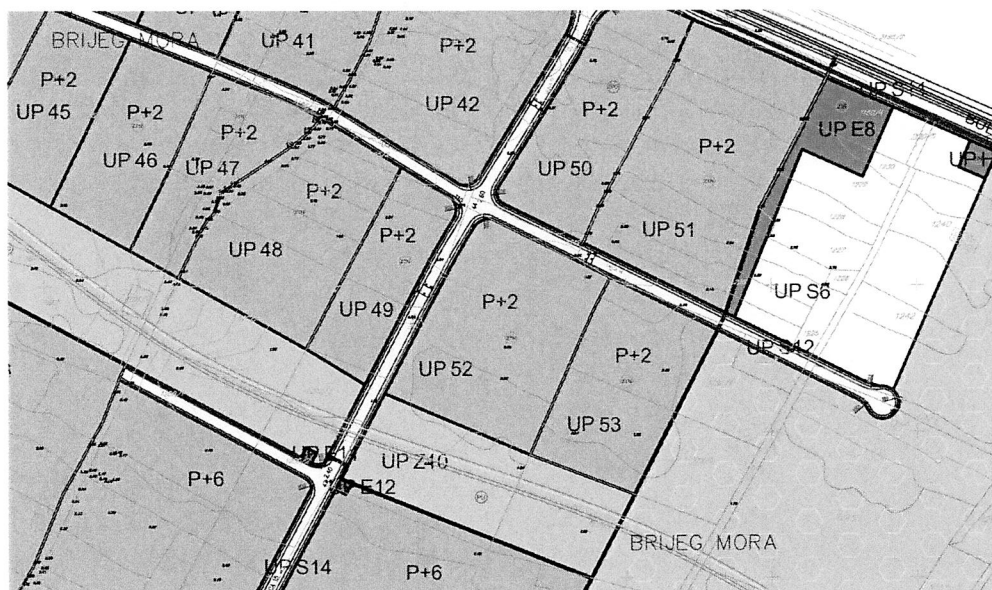
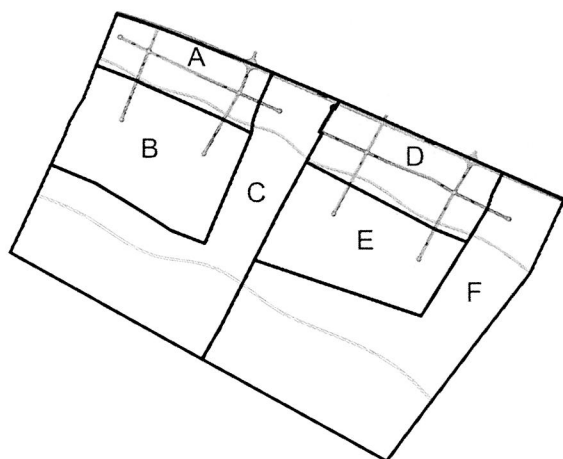
R 1: 2500

list broj 17

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	ARHIENT DOO PODGORICA
NARUČILAC	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
FAZA	TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA
NAZIV FIRME	JAWEL CRNA GORA DOO - DANILOVGRAD
ODGOVORNI PLANER	dipl. ing. arh. MIRKA DUROVIĆ MP
PLANER FAZE	dipl. ing. el. EDIN CATOVIĆ
DIREKTOR	dipl. ing. el. BUDIMIR VOROTOVIĆ
DATUM jul. 2018	PLANIRANO STANJE
	RAZMJERA 1: 2500
	BROJ LISTA 17



18 Plan pejzažne arhitektura



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

LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA DSL P= 349.31 ha
	GRANICA URBANISTIČKE ZONE
	OZNAKA URBANISTIČKE ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	CENTRALNA PJEŠAČKA I BICIKLISTIČKA PROMENADA
	DAŠČANA PROMENADA
	GRANICA ZAHVATA MORSKOG DOBRA
	LINIJU OBALE
	LINIJU ODMAKA, IZVOR: CAMP
	REŽIMI - MORSKO DOBRO
	ORJENTACIONA ZONA PREDJELA DINA IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE
	DONJA GRANICA DINA IZVOR: JP ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE

LEGENDA PEJZAŽNE ARHITEKTURE

	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
	PARK
	POVRŠINE PRIMARNE POSEBNOSTI I ZAŠTITE: OZELENAVANJE
	PJEŠAČKA ULICA
	ZELENILO UZ SAOBRAĆAONICE
	LINEARNO ZELENILO
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE
	ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
	ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE
	ZELENILO O INFRASTRUKTURE
	ZAŠTITNI POJAS
	OSTALE POVRŠINE
	VRHUNCI DIOLOVI NASELJA
	TAKNE I POTEZI ZNAČAJNI ZA PANORAMSKU VRIJEDNOST PREDJELA

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

Predsjednik Vlade
Crne Gore
Duško Marković, s.r.

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

R 1: 2500

list broj 18

NOSILAC IZRADE PLANSKE DOKUMENTACIJE	ARHIENT DOO PODGORICA
NARUČILAC	MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
FAZA	PEJZAŽNA ARHITEKTURA
NAZIV FIRME	PLANPLUS DOO - PODGORICA
ODGOVORNI PLANER	dipl. ing. arh. MIRKA ĐUROVIĆ
PLANER FAZE	dipl. ing. p.a. SANJA L.J. MITROVIĆ
DIREKTOR	Dejan Mitrović
DATUM jul. 2018	PLANIRANO STANJE
	RAZMJERA 1 : 2500
	BROJ LISTA 18





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 18.06.2024				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333	24-3924	2		

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-1955/2

Podgorica, 10.06.2024.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica

Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1955/1 od 06.06.2024.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-3924/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta, u okviru površina za turizam – Turistička naselja (T2) na lokaciji koju čine urbanistička parcela UP 49, koja se sastoji od djelova katastarskih parcela 1202/2, 1202/3, 1203/2, 1204/2 i 1205/2 sve KO Donji Štoj u zahvatu Državne studije lokacije „Dio Sektora 66 – moduli IV i V – Velika plaža“ (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 68/18) opština Ulcinj, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Marku Škrelji iz Ulcinja, obavještavamo vas sledeće

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „Vikend naselja, turistička naselja i hotelski kompleksi van urbanih sredina, kao i njihovi prateći sadržaji“ 14.Turizam i rekreacija, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističkog naselja, **to je neophodno da shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.**

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



VLADA CRNE GORE
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica Ulcinj

Broj: 917-1-150/2024
Ulcinj, 21.06.2024. godine

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 08.07.2024				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/24-3924/6				

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

PODGORICA

Ul. IV Proleterske brigade br. 19

N/r Ministra Janka Odovića

Veza vaš broj: 06-333/24-3924/2 od 03.06.2024. godine

Predmet: Dostava kopije plana i lista nepokretnosti

Poštovani,

Povodom Vašeg zshjtjeva broj gornji, u prilogu Vam dostavljamo listove nepokretnosti broj 4097 i 3699 KO DONJI ŠTOJ i kopiju plana za kat. parc. br.: 1202/2, 1202/3, 1204/2, 1205/2 i 1203/3.

S poštovanjem,

Saamostalna savjetnica II:

Smilja Šunjevarić, dipl. pr.

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: ULCINJ

Broj: 917-1-150/2024

Datum: 10.06.2024.



Katastarska opština: DONJI ŠTOJ

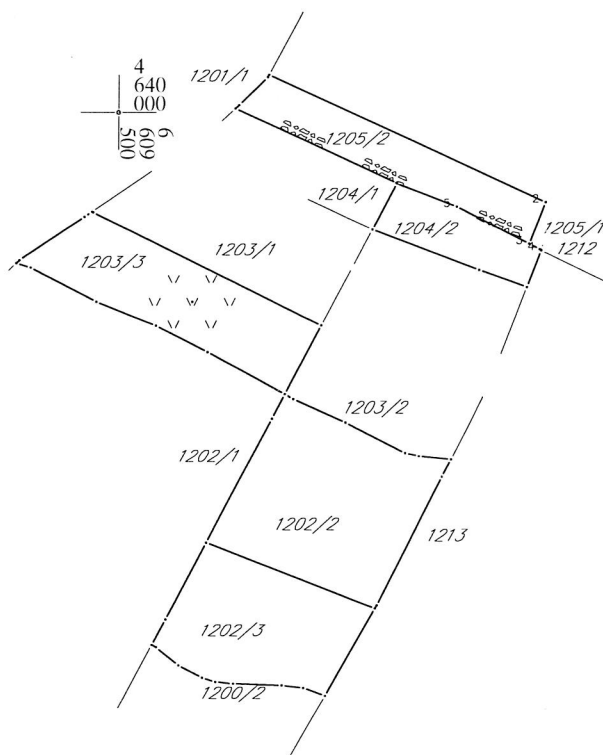
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 7

Parcelle: 1202/2, 1202/3, 1204/2, 1205/2, 1203/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-3576/2024

Datum: 10.06.2024.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 917-1-150/2024 OD 10 06 2024 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 4097 - 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
1202	2		7 57,68	12/11/2014	BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		3092	28.14
1202	3		7 57,68	12/11/2014	BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		2300	20.93
1204	2		7 57,68		BRIJEG MORA	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		791	7.20
1205	2		7 57,68	08/12/2014	BRIJEG MORA	Livada 6. klase KUPOVINA		1526	39.52
								7709	95.79

Podaci o vlasniku ili nosiocu

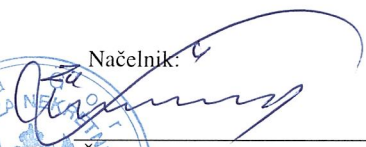
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1901956223017	ŠKRELJA NOCA MARKO GORNJI ŠTOJ BB ULCINJ Ulcinj	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1202	2			11	Pašnjak 3. klase	29/03/2023 10:28	Morsko dobro Morsko dobro
1204	2			14	Pašnjak 3. klase	0:0	Morsko dobro Morsko dobro
1205	2			1	Livada 6. klase	08/12/2014 13:50	Morsko dobro MORSKO DOBRO
1205	2			6	Livada 6. klase	15/01/2018 8:54	Hipoteka RJESENJE 060-2158/17 OD 11.01.2018.G. - HIPOTEKA NA OSNOVU ZAPISA O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE UZZ.BR.1029/2017 OD 29.12.2017.G. SACCINJENIM PRED NOTAROM KALABREZI GIMOM IZ ULCINJA, ZALOZNA IZJAVA O KONTINUIRANOJ KREDITNOJ HIPOTECI HPP/748/17 OD 29.12.2017.G. U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIIOCA ERSTE BANKA AD PODGORICA RADI OBEZBEDJENJA POTRAZIVANJA IZ UGOVORA O KREDITU BR. 5100587789 OD 29.12.2017.G. ZAKLIUCEN IZMEDJU ERSTE BANKA AD PODGORICA I DOO „GIOVANNI TRADE„ ULCINI, DO MAKSIMALNOG IZNOSA OD 400.000,00 EURA SA KRAJNIM ROKOM DOSPIJECA POTRAZIVANJA NA DATUM 29.12.2027.GODINE.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1205	2			7	Livada 6. klase	15/01/2018 8:56	Zabrana otuđenja i opterećenja RJESENJE 060-2158/17 OD 11.01.2018.G. – ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA ERSTE BANAKA AD PODGORICA.
1205	2			8	Livada 6. klase	15/01/2018 8:57	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa RJESENJE 060-2158/17 OD 11.01.2018.G.- NEPOSREDNA IZVRŠENOST NOTARSKOG AKTA – POTVRDA PRIVATNE ISPRAVE UZZ.BR.1029/17 OD 29.12.2017.G. SACINJENA PRED NOTAROM KALABREŽI GZIMOM IZ ULCINJA

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

Načelnik: 
 Čaprić Dževdet, dipl.pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-3577/2024

Datum: 10.06.2024.

KO: DONJI ŠTOJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 917-1-150/2024 OD 10 06 2024 GOD, ULCINJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3699 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1203	3		7		BRIJEG MORA	Livada 4. klase KUPOVINA		2320	93.50
								2320	93.50

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

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
1203	3			12	Livada 4. klase	0:0
1203	3			20	Livada 4. klase	15/12/2020 11:6

Zabilježba spora
Resenje 919-1635/20 od 7.12.2020 god - Spor pred
Osnovnim sudom Ulcinj P.Br.386/20 po tužbi radi nistavosti
Ugovora o hipoteci radi proglašenje prodaje nedoustenim
tužilaca Delic Zefe i dr protiv tuženog „HOLDOCO EAST
„DOO Podgorica

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



Načelnik: 4

Čaprić Dževdet, dipl.pravnik