



Broj: 06-333/25-14167/7

Podgorica, 13.01.2026.godine

Projektantski studio - „SOHA ARCHITECTS“ D.O.O.

PODGORICA
Ul. Baku br.48

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-14167/7 od 13.01.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površina za turizam – hotel, na urbanističkoj parceli UP 13, u zahvatu Lokalne studije lokacije za eko – seosko turistički centar na lokalitetu Šas („Službeni list CG“, br. 40/12), u Ulcinju.



Dostavljeno:

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

Saglasna

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

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

URBANISTIČKO- TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-14167/7 Podgorica, 13.01.2026. 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 Projektantskog studia – „SOHA ARCHITECTS“ D.O.O. - Podgorica , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekta u okviru površina za turizam – hotel, na urbanističkoj parceli UP 13, u zahvatu Lokalne studije lokacije za eko – seosko turistički centar na lokalitetu Šas („Službeni list CG“, br. 40/12), u Ulcinju.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:	Projektantski studio – „SOHA ARCHITECTS“ D.O.O. - Podgorica
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<i>Plan</i> Lokalna studija lokacije obuhvata područje koje se nalazi naspram Šaskog jezera, iznad Ulcinjskog polja. Jezero je značajno sezonsko stanište ptica selica. Turistička sezona na jezeru je otvorena preko čitave godine. U ljetnjem periodu, jezero se ne može videti golim okom, a zimi, kada vode nadođu, gotovo čitav kraj je pod jezerskom vodom. Na njegovoj obali, odnosno u bližoj okolini predmetne lokacije se nalaze ruševine starog grada Svaca (Šasa). Uvidom u grafičke priloge plana i katastarsku evidenciju predmetna lokacija je neizgrađena. <i>Katastarska evidencija</i> Prema Posjedovnom listu 238 – izvod, Područna jedinica Ulcinj, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 603/1 KO Šas, kamenjar - krš, površine 607 m² - katastarska parcela 604/5 KO Šas, kamenjar - krš, površine 97 m² - katastarska parcela 606/2 KO Šas, šuma, površine 6657 m²	

	Prema Posjedovnom listu 239 – izvod, Područna jedinica Ulcinj, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 606/33 KO Šas, šuma, površine 1860 m²
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Prema grafičkim prilogima br. 16 <i>Plan namene površina</i> i br.19 <i>Smernice za sprovođenje planskog dokumenta</i>, UP 13 nalazi se u površinama za turizam - T – hotel. Površine za turizam ➤ Hotel UP13 • U okviru opredeljene parcele organizovati hotel sa pratećim sadržajima i objektima u vidu jedinstvenog hotelskog kompleksa. Sadržaje u hotelskom kompleksu obezbjediti u skladu sa uslovima za funkcionisanje hotela u skladu sa njegovom kategorijom a prema Pravilniku o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. Hotel postaviti tako da prati teren i maksimalno se na njega oslanja tako da je moguće formiranje razuđenog gabarita sa kaskadama. • Sadržaje hotelskog kompleksa postaviti u okviru zadate zone gradnje. Van zone gradnje mogu biti postavljeni elementi parterne arhitekture platoi i staze kao što je to i ilustrativno dato u grafičkim prilogima što nisu obavezujući već će se to definisati arhitektonskim rješenjem. Takođe ilustrovana saobraćajnica unutar UP u vidu kružnog toka je data kao predlog i nije obavezujuća. Parterno lokaciju povezati sa sadržajima i površinama u kontaktu. • Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.3 • Maksimalni indeks izgrađenosti 0.5 • Maksimalna spratnost četiri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje podzemnih etaža. Daje se mogućnost i formiranja arhitektonskog akcenta u vidu kule ili više kula čija visina ne može biti veća od dvije etaže od maksimalno dozvoljene spratnosti objekta, horizontalni gabarit ne prelazi 10% od dozv.indeksa zauzetosti i BGP ne prelazi više od 10% od max. indeksa izgrađenosti. • Parkiranje za potrebe hotela obezbjediti djelimično u okviru parcele a djelimično (do 40% soba) na javnom parking u kontaktu • Kroz ambijentalnu izgradnju u oblikovanju objekata i primeni materijala težiti likovnom saglasju i kontinuitetu sa starom gradnjom. Kontinuitet ostvariti korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka. Moguće je uvođenje savremenih materijala i oblikovnih elemenata sa osloncem na tradicionalnu gradnju. • Ograđivanje ukomponovati u parterno uređenje kao i u okruženje, a uz Poštovanje uslova uspostavljanja parternog povezivanja.

Planirani pregled

broj UP	max spratnost	površina UP (m ²)	max površina pod objektom (m ²)	max BRP (m ²)	ostale površine u funkciji uređenja ozelenjavanja	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
POVRŠINE ZA TURIZAM							
HOTEL							
13	P+2+Pk	9213	2763.9	4606.5	6449.1	0.3	0.5

7.2.

Pravila parcelacije

UP 13 sastoji od djelova katastarskih parcela 603/1, 606/2, 604/5 i 606/33, u zahvatu Lokalne studije lokacije za eko – seosko turistički centar na lokalitetu Šas, u Ulcinju.

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdjeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline, a koje su definisane analitičko geodetskim elementima za obilježavanje.

Plan obuhvata više vlasnickih struktura. Planskim rješenjem je ispoštovano vlasništvo tako što se granice urbanističkih parcela poklapaju sa granicama katastarskih parcela u okviru koncepta osnovne ideje ECO SELA. U slučajevima kada urbanistička parcela neznatno odstupa od granica katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

7.3.

Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**Regulacija i nivelacija**

Građevinska linija, horizontalna i visinska regulacija su instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije. Regulacija i nivelacija je usklađena sa nivelacijom pristupne saobraćajnice, objekte prilagoditi nivelaciji saobraćajnica koje se razvijaju kroz predmetni prostor kao i postojećem terenu.

Horizontalna regulacija je osim građevinskom linijom regulisana i indeksom zauzetosti za svaku namjenu, a visinska regulacija definisana je maksimalnim indeksom izgrađenosti i zatom maksimalnom spratnošću planiranih objekata u okviru definisane namjene.

Spratnost objekata je zadata kao maksimalni broj nadzemnih etaža. Zavisi od izabranog indeksa zauzetosti i indeksa izgrađenosti (koji su zadati kao maksimalni).

U planu su prikazane nadzemne građevinske linije, ako je to moguće podzemne građevinske linije mogu se proširiti do susjedne parcele na 1 m udaljenosti.

Objekat se može graditi i na manjem odstojanju ili na samoj granici parcele ukoliko

zidovi objekta ne sadrže otvore za dnevno osvetljenje na prostorijama za stanovanje (ne računajući kupatila ostave), uz prethodu saglasnost korisnika susjedne parcele.

Visina objekta

Etaže objekta su:

- a) podrum koji se skraćeno označava sa Po
- b) suteran koji se skraćeno označava sa S
- c) prizemlje koje se skraćeno označava sa P
- d) sprat (tipiki) koji se skraćeno označava arapskom brojem koji označava broj spratova (+1 : jedan sprat, +2 : dva sprata itd.).
- e) pod spratom se smatra dio objekta između dva poda iznad prizemlja (P)
- f) potkrovlje koje se označava Pk

U strukturi etaža podrum može imati jednu ili više etaža, suteran samo jednu izuzetno više etaža ako konfiguracija terena dozvoljava. Prizemlje samo jednu etažu, također potkrovlje samo jednu etažu koja može biti smaknuta.

Podrum je u potpunosti ukopani deo objekta čiji prostor se nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterana. Objekat može imati više podrumskih etaža. Namjena podruma može biti isključivo za garažiranje i pomoćni sadržaji u službi osnovne funkcije objekta (SPA, Wellnes, teretane, jostave...mašinske prostorije....i dr.).

Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 3m. Površine podrumskih etaža ne ulaze u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti.

Suteran se smatra dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je sa 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnati teren uz pročelje objekta, odnosno da je jednim svojim pročeljem iznad terena. Uređeni teren iza objekta mora se u potpunosti naslanjati na objekat i ne može biti od objekta odvojen potpornim zidom (škarpom). Namjena suterana može biti za garažiranje i za druge namjene (stanovanje, ugostiteljstvo, poslovanje i ostalo...). Maksimalna dozvoljena svjetla visina podruma iznosi 3m. Objekat može imati samo jedan suteran.

Podkrovlje i visina nadzitka

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova a nalazi se iznad posljednjeg sprata. Najniža svjetla visina potkrovlja ne smije biti veća od 1.2m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju.

Krov mora biti pokriven crijepom: kupa kanalice , mediteran crep, kamene ploče.

Zabranjuje se upotreba lima ili valovitog salonita.

Dozvoljava se ekstenzivni ili intenzivni krovni vrt, što znači na ravnom krovu-terasi može biti formiran park sa zelenilom, stazama, vodenim površinama koje ne ulaze u obračun BGP.

Ako se objekat nalazi na kosom terenu, ulaz u objekta može biti smješten na bilo kojoj visini, ili etaži objekta. Činjenicom da je ulaz po visini na nekoj drugoj visini ili etaži objekta, to se visini, ili etaži objekta ne daje pravo da bude smatrana prizemljem objekta i da se visine, ili etaže ispod nje smatraju etažama suterana (prvom, drugom, itd.), a iznad nje spratovima (+1... itd.). Različita pozicija uzlaza u zgradu po visini ne menja ovim odredbama određeni broj visina, ili broj etaža objekta.

	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati : • Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Sl.list CG" br.060/18); • Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore", broj 53/25); • Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 36/18). 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.
8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Smjernice zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to prije svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbediti mere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu celokupnog naselja. 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, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.06/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15). Radi zaštite od požara planirani novi objekti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti i spašavanju i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbednost prostora, a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara. 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, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) - 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)

Akt Ministarstva unutrašnjih poslova - Direktorata za zaštitu i spašavanje, Broj: 13-236/25-UIP-24281/2 od 09.12.2025. godine.

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), 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.

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.

Klimatske karakteristike

Klimatske karakteristike su bazirane na podacima metereološke stanice u Ulcinju. (objavljeno u Osnovnoj studiji CO1 prostorni plan priobalne zone 2000). Na crnogorskoj obali vlada mediteranska klima, sa sušnim ljetima i blagim, kišnim zimama. Prosječna temperatura tokom svih mjeseci je iznad 5°C. Prosječne mjesečne temperature iznad 10°C počinju početkom marta, i traju do decembra. Prosječna mjesečna temperatura u Ulcinju je 15.8°C. Najviša zabilježena temperatura je izmjerena u avgustu, i iznosila je 40.5°C. Najmanja zabilježena temperatura je izmjerena u februaru, i iznosila je -6.4°C. Srednja temperatura najtoplijih mjeseci je 27°C (jul i avgust), dok je prosječna temperatura najhladnijih mjeseci (januar i februar) 10 do 11°C. Srednja temperatura najhladnijih zimskih mjeseci iznosi 5°C, dok je srednja temperatura najhladnijih ljetnjih mjeseci oko 20°C.

Godišnje u Ulcinju ima 108 ljetnjih dana (sa dnevnom maksimalnom temperaturom iznad 25°C) i 27.6 tropskih dana (sa dnevnom maksimalnom temperaturom iznad

30°C). U toku godine ima samo 9 hladnih dana (sa dnevnim minimalnom temperaturom od 0°C).

Režim padavina na mediteranskoj obali dostiže svoj maksimum tokom zime, i minimum tokom ljeta. Najviše padavina ima u oktobru, novembru i decembru, što predstavlja 30 do 40 % ukupnih godišnjih padavina; najmanje padavina ima tokom juna, jula i avgusta, što predstavlja samo 10 % godišnjih padavina. Tokom zimskog perioda, dnevne padavine u proseku iznose 5-8l/m², iako najveća vrijednost dnevnih padavina može dostići i preko 40 l/m². Tokom ljetenjeg perioda, dnevne padavine u prosjeku iznose 1 l/m². Godišnje padavine u Ulcinju u prosjeku iznose 1,109 l/m², što predstavlja najmanju količinu padavina na crnogorskoj obali. Maksimalne padavine u Ulcinju, u toku perioda od 24 h, u zadnjem periodu od 100 godina su procenjene na 191 l/m². Za ulcijsko područje su tipični sljedeći pravci vjetrova: sjeveroistočni (16.8 %), istočni (16.3%), istočno-sjeveroistočni (11.6%), zapadni (7.4%), i zatišja u učestalosti od samo 3.9%. Ekstremna jačina vjetrova na obali Ulcinja dostiže brzinu od 20 m/s (72 km/h). Prosječna vlažnost vazduha u ulcinjskom području iznosi 65.9 % (minimalnih 61.5 % u julu i maksimalnih 69.3 % u maju). Povećana oblačnost je karakteristična za zimski period, što nije slučaj i sa letnjim periodom. Prosečna oblačnost na godišnjem nivou u Ulcinju je 41% (minimalnih 18% tokom jula/avgusta, i maksimalnih 55% tokom decembra).

Prosječna mjesečna insolacija u Ulcinju iznosi 212.9 sati (maksimalno 332.0h u julu).

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.

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Smjernice za zaštitu životne sredine

Razvoj mora biti kompatibilan s ekološkim karakteristikama prostora i mora ih unapređivati, a prostorni i urbanistički planovi na svim nivoima moraju biti zasnovani na očuvanju kvaliteta životne sredine.

Pri tom je neophodno da se smanji devastacija prostora (kontrolom rizičnih aktivnosti), a da se zadrži postojeći nivo učešća antropogenog prostora (eventualno povećanje se uslovljava saniranjem odgovarajućeg dijela u postojećem prostoru). Na kraju, mora da obezbijedi saniranje degradiranih i ugroženih područja.

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje postojeće ekološke ravnoteže. Kako je područje podložno zagađenjima različite geneze, neophodno je da se ovaj problem posmatra u okviru šireg područja i čitava problematika rešava na identičnom nivou. Predmetni prostor svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizičkim, klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u velikoj mjeri ugrožena i osiromašena prirodna sredina.

	<i>Zakonske mjere za zaštitu životne sredine</i> U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno: u skladu sa Zakonom o uređenju prostora ("Sl. List CG", br.19/25) i Zakonom o izgradnji objekata ("Sl. List CG", br.19/25), Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu i drugih zakona i propisa vezanih za ovu oblast. Za investicione zahvate koji imaju uticaj na životnu sredinu, obavezno je sprovođenje procedure Procene uticaja na životnu sredinu. Mere zaštite prirodnih i stvorenih vrijednosti, mjere zaštite od elementarnih nepogoda i od interesa za ONO na ovom prostoru sprovodiće se u skladu sa mjerama koje su propisane osnovnim planom. Generalno posmatrano dalju razradu predmetnog prostora koncipirati prema svim usvojenim dokumentima, kao što je Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gora. Takođe treba imati u vidu i blzinu Šaskog jezera, koje predstavlja IBA područje i Emerald stanište Bernske konvencije. <i>Smjernice za zaštitu nasleđa i urbane matrice</i> Problemi zaštite graditeljskog nasleđa i životne sredine su sagledani i rješavani u samom procesu rada, kako kroz anлізу rezultata istraživanja obavljenih tokom radova na dokumentacionoj osnovi, tako i na samom planu, kao i kroz definisanje prostorno funkcionalne organizacije sadržaja utvrđenih planom. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3602/2 od 24.11.2025. godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Sama lokacija se izdiže iznad Šaskog jezera prema kome se strmo spušta kamenitim liticama. U okviru lokacije javljaju se kamene gromade koje je presecaju. Lokaciju odlikuje prirodni ambijent, konfiguracija i okruženje. Strmim liticama kontaktira sa priobaljem Šaskog jezera uz koje već postoje organizovani sadržaji u funkciji turizma, a u neposrednom okruženju je lokalitet od izuzetnog istorijskog i arheološkog značaja na kome još postoje ostaci od nekadašnjih 365 crkava. Prostor zahvata Lokalne studije lokacije je neizgrađen . Uglavnom je to prostor koji pripada pojasu niskih šuma i šikara. Uvidom na terenu konstatuje se poremećena ekološka ravnoteža kako sa aspekta vegetacije, tako i sa aspekta faune. Na vrlo plitkoj pedološkoj podlozi divlja vegetacija, bez jasnih i pravilnih formi i oblika. Lokalnom studijom lokacije planira se izgradnja eko seosko turističkog centra.

	Evidentiranjem postojećeg zelenila nisu uočena stabla ili grupacije koje bi trebalo zadržati, tako da u tom smislu nema ograničavajućih okvira. Pejzažne i ambijentalne vrijednosti Predmetna lokacija , šire posmatrano pripada mediteranskoj četinarskoj šumi, vegetaciji makija i vegetacija stijena. Ovaj tip vegetacije preovladava u kraškim brdima i planinama ovoga područja, pogotovo Pinješ i Mendri blizu obale, delovima Briske gore i Šaskog brda. Pristupačniji dijelovi ovoga područja su degradirani ispašom, dok su, ostali relativno očuvani. Ovi regioni su slabo istraženi, tako da informacije o ovom tipu vegetacije još nisu prikupljene. <i>Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene</i> Prema grafičkom prilogu br.23 – <i>Plan zelenih i slobodnih površina</i> • Zelenilo turističkih sadržaja / ZTN Ova kategorija zelenila treba da artikuliše i oplemeni prostor, da naglasi arhitekturu objekta, prema položaju i okolnim namjenama, moguće je napraviti zelenu traku u formi drvoreda ili postavljanje grupnih aranžmana od lišćara i četinara, takođe cvjetni aranžmani tipa perenjaka vrlo su efektni za male prostore, ulaze u objekte I sl. <i>Izbor biljnih vrsta - preporuka</i> Asortiman biljnih vrsta primenljivih u ovom klimatu, više je nego zadovoljavajući, a platane, borove, pinije, lipe, brestove, maslinjaci, koprivić, crnika, medunac, ginko, japanska sofora, katalpa samo su neke od njih, inače vrlo zastupljene u potencijalu zelenih površina grada Ulcinja.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE Lokalna studija lokacije obuhvata područje koje se nalazi naspram Šaskog jezera, iznad Ulcinjskog polja. Jezero je značajno sezonsko stanište ptica selica. Turistička sezona na jezeru je otvorena preko čitave godine. U ljetnjem periodu, jezero se ne može videti golim okom, a zimi, kada vode nadođu, gotovo čitav kraj je pod jezerskom vodom. Na njegovoj obali, odnosno u bližoj okolini predmetne lokacije se nalaze ruševine starog grada Svaca (Šasa). Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10 , 49/11 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. Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore – Cetinje, Br: UP/I-03-041/25-464/6 od 02.12.2025. godine.

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. 41/25). Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza.
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). Akt ovog ministarstva upućen Upravi za vode Crne Gore, br. 06-333/25-14167/8 od 12.11.2025. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Prva faza realizacije plana treba da bude infrastrukturno opremanje predmetnog prostora što podrazumijeva izgradnju saobraćajnica i prateće infrastrukture. Daljoj realizaciji moguće je pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora. Svaka faza treba da predstavlja cjelinu kako bi centar mogao nesmetano funkcionisati. Čitav prostor zahvata plana je tretiran kao jedinstvena cjelina u funkciji turizma a u okviru koje se izdvajaju površine za organizovanje hotela, turističkog naselja, ostalih sadržaja u funkciji smještaja, pratećih sadržaja, površina za pejzažno uređenje, poljoprivrednih površina u funkciji turističke prezentacije, površina u funkciji saobraćaja i površina u funkciji infrastrukturnog opremanja prostora. Etapnost građenja je moguća i treba je predvideti projektnom dokumentacijom.
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

Predmetni prostor se predvđa za izgradnju objekata čija je namjena smještaj turista sa pratećim sadržajima. Kompleks se sastoji od turističkog naselja sa vilama različitog tipa, zatim hotela i pratećih sadržaja.

Tabela 2. Vršno opterećenje tercijalnih delatnosti(zimski period)

objekat	Bruto površina (m ²)	Namena prostora	Specifično opterećenje W/m ²	Vršno opterećenje P _{vt} (kW)
1	4606.5	hotel	120	552.8
2	3666	ostali sadržaji	70	257
3	1490	Prateći sadržaji	90	134.1

Tabela 3. Vršna opterećenja bloka prema prostornoj pripadnosti(zimski period)

ZONA	Planirana snaga stanovanja kW	Planirana snaga poslovanja kW	Ukupan snaga zona kW
tip B	112		112
tip C	125		125
Tip A	152		152
hotel		553	553
ostali sadsržaji		257	257
Prateći sadržaji		134	134
Ukupno:	389	944	1333

17.2. Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Vodovodna mreža

Priključiti se na distributivni cjevovod ACC 250mm u šahti 43. Planirana je sekundarna mreža. Do svih budućih objekata dovesti sanitarnu mrežu. Vodovodne cjevi su od PE materijala. Dubina ukopavanja vodovodnih cjevi 1.2m. Sekundarna mreža je ujedno i hidrantska mreža sa nadzemnim hidrantima i rezervnim centralnim depozitom vode isključivo za potrebe hidrantske mreze u slučaju nestanka vode u javnom vodovodu.

Protivpozarne hidrante potrebno je postaviti na svakih 150m koji ce se postaviti neporeдно uz saobraćajnicu ili trotoare, zapremine rezervoara 72m³. Potreban pritisak na hidrantima iznosi 2.5 bara.

Fekalna kanalizacija

Studijom je predviđeno kompletno kanalisanje prostora koji je u zahvatu plana. Obzirom da je planom predviđena fazna gradnja ECO-SELA, izgradnju kanalizacione mreze moguće je izvoditi postepeno zavisno od potreba. Potrebno je prvo izvesti glavne kolektore DN 200 i DN 300 od PVC-a koji idu trupom

	saobraćajnica primarnog značaja, a zatim izvoditi sekundarnu mrežu priključaka objekata. Mreža je planirana tako da gravitaciono otiče. Prije nego se ispusti u glavni kanalizacioni kolektor voda mora ba prođe proces preciscavanja kroz precistac koji se mora predvidjeti za svaki objekat ili centralni za lokaciju zavisno od faze i dinamike izgradnje Eco-Sela. Pozicija i mjesto prečišćača odredit će se projektnom dokumentacijom. Dozvoljava se izgradnja zasebnih precistaca za objekte do izgradnje glavnog kolektora ukoliko fazom i dinamikom izgradnje Eco Sela ovaj nije predviđen u ranijoj fazi. Voda se prečišćava na uređaj za prečišćavanje do stepena predviđen Pravilnikom o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodnog recipijenta. Predviđen je poseban uređaj za prečišćavanje za fekalnu vodu a poseban za atmosfersku vodu. Atmosferska voda U zahvatu predmetnog plana planirana je atmosferska kanalizacija koja se može izvoditi fazno prema potrebama. Pošto je teren u nagibu i velikim denivelacijama, atmosfersku kanalizaciju treba projektovati sa posebnom pažnjom. Na mjestima velikih nagiba predvidjeti kaskade. Atmosferska kanalizacija je planirana da otiče gravitaciono i nema prepumpavanja. Uslovno ciste atmosferske vode (sa krovova i slicno) mogu se isputiti po površini terena u okviru urbanističkih parcela na nacin da ne ugroze interes drugih urbanističkih parcela. U slučaju da ne postoje ovi uslovi atmosferske vode treba ispustiti u interni atmosferski sistem predvidjen planom. Atmosferske vode sa asfalta i betonskih površina koje nisu potencijalno neočišćene potrebno je ih ispustiti u atmosferski kolektor dok one koje su potencijalno neočišćene kao sto su vode sa manipulativnih površina, parkirališta, autobusa vozila za snabdjevanje lokacije i slično treba prethodno sprovesti kroz poces prečišćavanja zatim ih ispustiti u atmosferski kolektor predviđen planom. Mjesto i pozicija uređaja za prečišćavanje ovih voda odredit će se prilikom izrade projektne dokumentacije. Mreža je planirana tako da gravitaciono otiče. Voda se prečišćava na uređaj za prečišćavanje do stepena čistoće jezera a zatim se ispušta u jezero ili se može koristiti za zalivanje zelenih površina. Kanalizacione cijevi su od PVC materijala. Kanalizacione cijevi su najmanjeg prečnika 400mm i odgovarajućeg pada. Na potrebnim mjestima se predviđaju revizioni silazi. Pri izradi glavnih projekata pri proračunu koristiti dijagram za pedeseto godišnje padavine za to područje. Predviđeni prednici vodovoda atmosferske kanalizacije su aproksimativni, a konačni prečnici dobiće se prilikom izrade glavnih projekata. Prema grafičkom prilogu br.20 – <i>Plan hidrotehničke infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ – Ulcinj, broj 3-142 od 20.11.2025. godine.
17.3.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Pristup lokaciji je sa lokalnog puta koji od puta Vladimir-Šas-Fraskanjel vodi do predmetnog prostora. Za potrebe saobraćajnog funkcionisanja i povezivanja predmetnog prostora planirano je uspostavljanje još jedne veze sa putem Vladimir-Šas-Fraskanjel. U grafičkom prilogu šira dispozicija lokacije prikazana je pravac

	uspostavljanja te veze. Trasa će se precizirati kroz tehničku dokumentaciju. U okviru predmetnog prostora sadržaji su organizovani tako da se što manje kolski saobraćaj razvija kroz predmetni prostor. Pristup je najkraćim putem obezbjeđen do svake novoformirane urbanističke parcele, a u centralnom dijelu je formiran parking za posetioce eco – turističkog centra. Pješačkim komunikacijama je dat primat u okviru predmetnog prostora i njima su uvezani svi planirani sadržaji i dati pravci ka drugim značajnim sadržajima u kontaktu a koji će u smislu turističke ponude upotpuniti ovaj prostor, prije svega se misli na lokalitet Šaskih crkava i Šasko jezero kome se sa predmetne lokacije pored staza po obodu može pristupiti i vertikalnom komunikacijom (liftom). Prema grafičkom prilogu br.18 – <i>Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije</i> i prema uslovima nadležnog organa. Akt ovog ministarstva upućen Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj, br. 06-333/25-14167/4 od 12.11.2025. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br.6/15) <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
17.5	Uslovi za odvoz i distribuciju otpada Odlaganje otpada je planirano u centralnim kontejnerima. Lokacija grupacije kontejnera za selektivno odlaganje se mora precizirati kroz tehničku dokumentaciju

a u okviru javnih površina. Odvoz i krajnja distribucija smeća vršiće se u skladu sa opštinskom odlukom. a uz poštovanje Zakona o upravljanju otpadom („Sl.list RCG“, broj 80/05 i „Sl.list CG“, broj 73/08). Za tretiranje otpada koji nastaje u toku gradnje ili intervencija na objektima poštovati Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada („Sl.list Crne Gore“, br. 60/10).

18.

POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA

Hidrologija

Hidrografske, hidrološke i hidrogeološke karakteristike Crne Gore imaju velikog uticaja na korišćenje njenog prostora. Ove odlike pružaju povoljnosti koje se manifestuju izlazom na more; pripadnošću teritorije velikim slivovima (Jadranskom i Crnomorskom), u koje otiče oko 600 m³/s; što su to skoro sve domaće, odnosno unutrašnje vode (tranzit iznosi 170 m³/s, tj. oko 28%); rekreativnim mogućnostima na vodama i njihovom korišćenju za proizvodnju energije; uzgojem riba i ribolovom; prisustvom brojnih glečerskih jezera koja oplemenjuju planinski pejzaž i kontroli većeg dijela Skadarskog jezera sa znatnim zalihama slatke vode i specifičnom faunom i florom.

Geomorfologija

Tereni Primorskog regiona naglo prema sjeveru i sjeveroistoku prelaze u brdskoplaninske terene. Granica tog regiona je u primorskim planinama Orjen (k. 1985 mnm), Lovćen (k. 1740 mnm) i Rumija (k. 1593 mnm). Ovi planinski masivi prema sjeveru i sjeveroistoku prelaze u karstnu površ zapadne Crne Gore koja gubi kote prema sjeveru i sjeveroistoku – Nikšićkom polju (k. preko 600 mnm) i Bjelopavličkoj ravnici (k. oko 50 mnm) i prema jugoistoku – Zetskoj ravnici (k. ispod 80 mnm) sa basenom Skadarskog jezera čiji najniži djelovi predstavljaju kriptodepresiju. Karstnu površ zapadne Crne Gore karakterišu pojave, procesi i oblici karakteristični za holokast. Prostor Nikšićkog polja, Bjelopavličke ravnice – Zetske ravnice sa Skadarskim jezerom, karakterišu najniže kote Središnjeg regiona Crne Gore. Taj region predstavlja geotektonski i erozioni bazis za površinu od oko 4500km², a izgadjuju ga, pored mezozojskih krečnjaka, i manje okamenjeni i neokamenjeni flišni i klastični sedimenti paleogena i kvartara.

Seizmički hazard



Slika 5: Karte Seizmičke rejonizacije teritorije Crne Gore (1982 godine): a) za povratni period od 200 godina i b) za povratni period od 500 godina (1987. godina).

	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 13
	Površina urbanističke parcele	9213 m2
	Indeks zauzetosti	0,3
	Indeks izgrađenosti	0,5
	Maksimalna površina pod objektom m2	2763,9 m2
	Maksimalna BRGP	4606,5 m2
	Maksimalna spratnost	P+2+Pk
	Namjena	Hotel
	Ostale površine u funkciji parternog uređenja i ozelenjavanja m2	6449,1 m2
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje Parkiranje i garažiranje putničkih vozila rešiti prema grafičkom prilogu gde su obeležena sva parking mesta dimenzija 2.5/5m. U okviru prostora namenjenog za vile broj parking mjesta treba da zadovolji princip: na 1 smještajnu jedinicu – 1 parking mjesto dimenzija 2.5/5m, odnosno min 2.3/4.8m. Za hotel visoke kategorije sa svim sadržajima za ovakvu vrstu objekta treba obezbjediti min 1 parking- garažno mjesto na 1.2 smještajnu jedinicu. Obzirom na prostorne mogućnosti dio parkiranja se mora obezbjediti u garaži ispod hotela i to u više nivoa. Pored toga, planskim dokumentom data je mogućnost da se dio javog parkinga izvede i kao javna podzemna ili automatizovana mehanička podzemna garaža sa ulazom i izlazom odnosno jedinstvenim ulazom i izlazom (ako se radi o mehaničkoj garazi). U ovom slučaju, krov garaže može da se	

ozeleni (u vidu intenzivnog zelenog krova). Dozvoljava se i kombinacija ozelenjavanja - popločavanja u slučaju da se projektanskim rešenjem ova površina iznad garaže predvidi kao centralni plato za zabavu, uzbuđenje, obrazovanje, kao i za razne eko-turističke manifestacije (održavanje izložbi meda, domaće radinosti, suvenira, manja predavanja, koncerti, otvorene pozorišne predstave...i dr.). Nivo zelenog krova odnosno platoa može se izvesti u vidu kaskadnih terasa ali obavezno da prati nivo terena. Na ovom platou dozvoljava se i postavljanje manjeg punkta koji bi bio u službi organizovanja pomenutih manifestacija u vidu info punkta (BGP ovog punkta ne sme da bude veća od 10% površine platoa.)

Rampe za ulazak u garažu ispod objekta hotela projektovati sa maksimalnim podužnim nagibom 12% kao otvorene i 15% kao natkrivene. Ukoliko nije moguće ostvariti dovoljan broj parking mjesta u okviru pripadajuće parcele samog hotela, može se koristiti i dio javnog parkinga neposredno uz hotel. Za potrebe ugostiteljskih sadržajarestorana potrebno je zadovoljiti kriterijum 1 parking mjesto na 40m² BGP, kao i 1parking mjesto na 2 sobe, uz mogućnost korišćenja najbližeg javnog parkinga.

Trotoare, posebne pešačke staze i platoe raditi sa zastorom od kamenih ploča ili nekog drugog materijala po izboru projektanta. Ne dozvoljava se upotreba asfalta.

Parkinge raditi sa zastorom od kamenih ploča ili štampanog betona, a oivičenja od kamenih ili štampanih betonskih ivičnjaka 18/24cm. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva, da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), i uz ili između parkinga (poželjno na svaka tri parking mesta) zasaditi drveće, uvijek kada uslovi terena dopuštaju. Ne dozvoljava se upotreba asfalta. Ukoliko se u nekom objektu planira garaža, obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže mogu biti jednoetažne ili višeetažne, a mogu se izvesti kao klasične ili mehaničke. Prilikom projektovanja i izgradnje garaže, pridržavati se Pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

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

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Pri izgradnji objekat i formiranju naselja naročitu pažnju treba posvetiti zaštiti zemljišta, voda, zaštiti od erozije i voditi računa da se ne narušavaju ambijentalne i pejzažne vrednosti, odnosno da se ne narušava životna sredina.

Rasvjetu treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalnog funkcionisanja prostora.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehničkim ispitivanjima u zoni građenja.

U okviru predmetnog prostora moguće je ograđivanje živom zelenom ogradom koja će se ukomponovati u celokupno parterno uređenje i ozelenjavanje prostora ili podzidama i suvomeđama u skladu sa organizacijom u tradicionalnom maniru.

Funkcije i sadržaji koji se ne dozvoljavaju i koji se isključuju su sve one čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom (otvorene diskoteke, auto praonica, hemijska cistionica...itd).

Satelitske antene, uređaji za klimatizaciju, ventilaciju i slično moraju se postaviti tako da budu što manje uočljivi.

Odnos prema arhitektonskom oblikovanju

Sljedeći savremeni razvoj arhitektonske i urbanističke misli, uz odgovarajući kritički pristup, dozvoljena su i arhitektonska rješenja u kojima se polazeći od izvornih vrijednosti graditeljske baštine sredine, ne preuzimajući direktno oblike starih estetika, ostvaruju nove vrednosti koje predstavljaju logičan kontinuitet u istorijskom razvoju arhitekture, interpretirajući tradicionalne elemente savremenim oblikovnim izrazom stim da su neprihvatljivi arhitektonski pristupi prilikom izgradnje objekata na lokaciji i to:

Kontrastiranje i suprostavljanje - kontrastiranje jednog objekta u odnosu na ostale objekte u okviru lokaciji je neprihvatljivo. Objekti trebaju da eksponiraju jedinstven kontinuirani duh osnovne namjene lokacije.

Nametanje ličnog stava - neprihvatljiv je pristup nametanja ličnog estetsko-arhitektonskog stava nezavisno od ambijetalnog konteksta lokacije.

Ignorisanje istorijskog konteksta - planirani objekti na lokaciji trebaju svojim izgledom da eksponiraju istorijske i kulturne vrednosti autentičnog kraja.

Pomodna i pretenciozna arhitektura - neprihvatljivo je forsiranje one i jedino one arhitekture koja je u modi i koja će da zaseni i potisne staro neimarstvo.

Primena neprikladnih materijala-primer: upotreba alucobonda, betonske galanterije (balustrade, žardinjera u obliku "labudova", betonskih saksija, antičkih stubova i stubića)...i slično...

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije

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

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

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

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

	- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. - Pri proračunu koeficijenta prolaza topline objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu. - Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecima Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada. Zato je potrebno: - Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće - Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije - Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbediti neophodnu zasenu u letnjim mjesecima - Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije - Pri proračunu koeficijenta prolaza topline objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu - Niskoenergetske tehnologije za grejanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gde god je to moguće - Kad god je to moguće, višak topline iz drugih procesa će se koristiti za predgrejavanje tople vode za hotel, vile i dr. - Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdjevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila. 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>B. Petrović</i> Nataša Đuknić <i>N. Đuknić</i>
	DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 	
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Kopija plana i Posjedovni listovi od 20.11.2025. godine, izdati od Uprave za nekretnine – Područne jedinice Ulcinj - Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3602/2 od 24.11.2025. godine - Akt D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ – Ulcinj, broj 3-142 od 20.11.2025. god. -Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore – Cetinje, Br: UP/I-03-041/25-464/6 od 02.12.2025. godine - Akt Ministarstva unutrašnjih poslova - Direktorata za zaštitu i spašavanje, Broj: 13-236/25-UP-I-24281/2 od 09.12.2025. godine	



grana LSL

TOPOGRAFSKO-KATASTARSKI PLAN SA PRIKAZOM GRANICE PLANA

R 1:1000

list br. 1

1:1000



1:1000

1:1000



1:1000

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

PLAN



SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
ODLUKA O DONSSENJU
LOKALNE STUDIJE LOKACIJE
ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR
NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU
BR. 02-8172/7, OD 22.12.2012.

Izrada planske
dokumentacije

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing. građ.

Odgovorni planar:

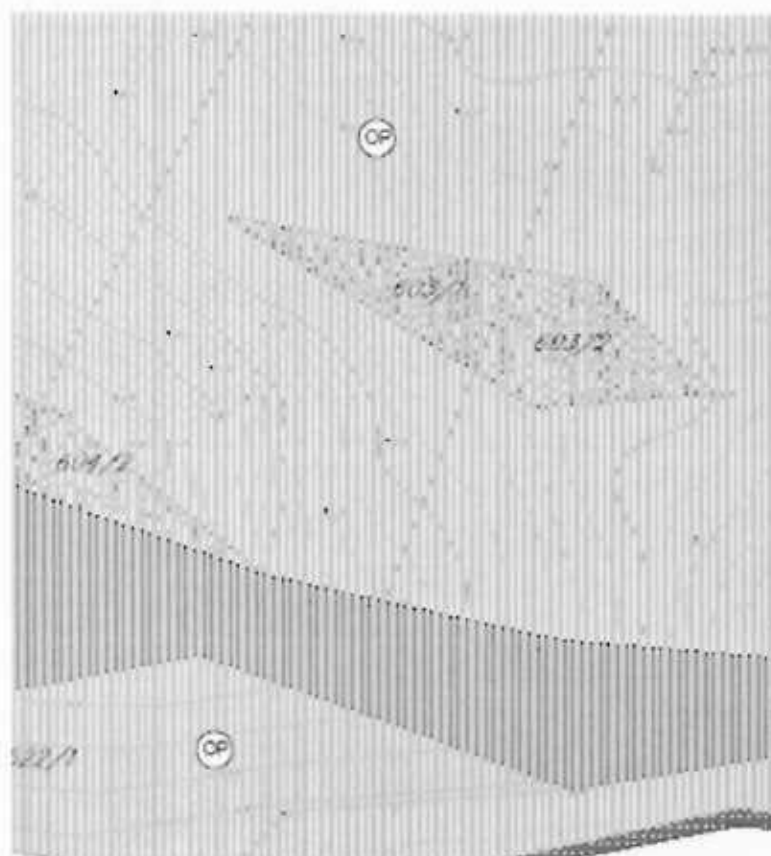
ZORICA SRETENVIĆ, dipl.ing. arh.

Predsjednik
Skupštine opštine Ulcinj

MILAZIM MUSTAFA

Sekretar za prostorno planiranje
i održiv razvoj

YALJON BUZUKU, dipl.ing. arh.



LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

PLAN



granica LSL

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

/namena površina/

R 1:1000

list br. 12

Investitor:



Opština Ulcinj

Objekat:



Opština Ulcinj, Podgorica, Crna Gora

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
ODLUKA O DONOŠENJU
LOKALNE STUDIJE LOKACIJE
ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR
NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU
BR. 02-5172/7. OD 22.12.2012.

Izrada planske
dokumentacije

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIC, dipl.ing.arh.

Predsjednik
Skupštine opštine Ulcinj

MILAZIM MUSTAFA

Sekretarijat za prostorno planiranje
i održivi razvoj

VALJON BUZUKU, dipl.ing.arh.

LEGENDA



Ostale prirodne površine
-oskudna devaštrana vegetacija



Prilazi i staze



Deo lokalnog puta sa asfaltnim zastorom



Komunalni objekti



LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

PLAN



granica LSL

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

/valorizacija vegetacije/

R 1:1000

list br. 13

Ulcinj



Ulcinj

Ulcinj



OPŠTINA ULCINJ, IZDAVAČ I DOKUMENTACIJA

LEGENDA:

- Ostale prirodne površine-vegetacija stena
- Stenovite površine bez vegetacije
- Prilazi i staze
- Deo lokalnog puta sa asfaltnim zastorom
- Komunalni objekti

SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ
ODLUKA O DONOŠENJU
LOKALNE STUDIJE LOKACIJE
ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR
NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU
BR. 02-6172/7, OD 22. 12. 2012.

Izrada planske
dokumentacije:

Odgovorni planer:

Predsjednik
Skupštine opštine Ulcinj

Sekretarijat za prostorno planiranje
i održivi razvoj

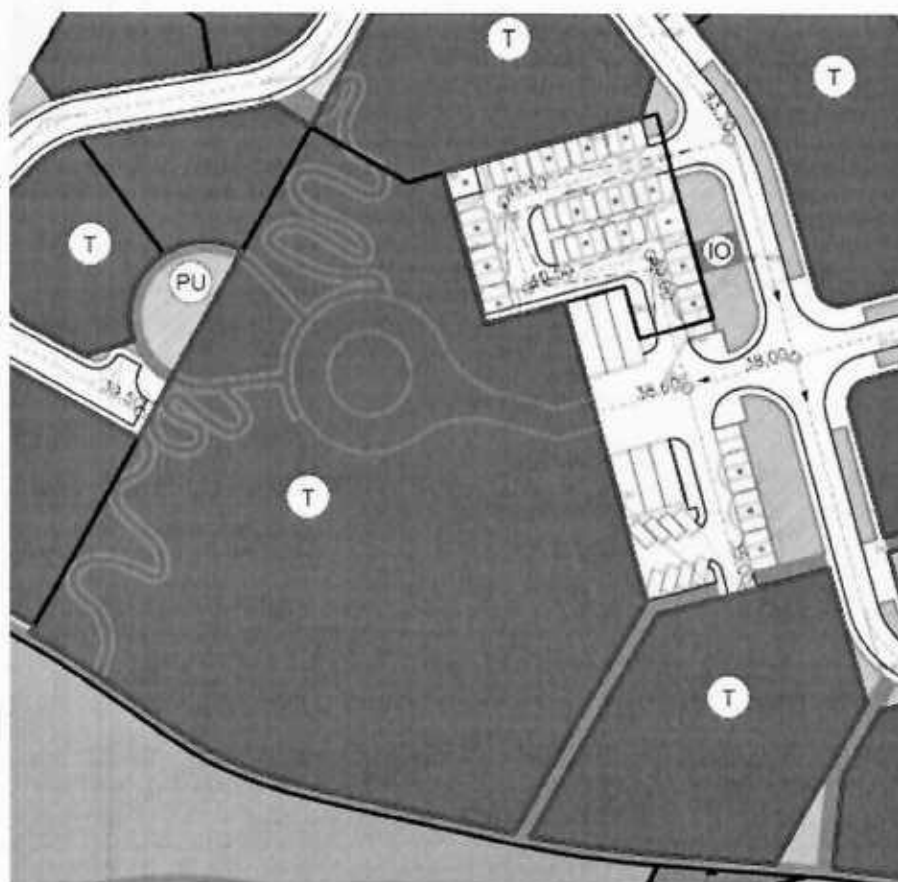
"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing. građ.

ZORICA SRETENVIĆ, dipl.ing. arh.

MILAZIM MUSTAFA

VALJON BUZUKU, dipl.ing. arh.



granica LSL

PLAN NAMENE POVRŠINA

R 1:1000

list br.16

LEGENDA

-  POVRŠINE ZA TURIZAM
-  POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE
-  POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

-  Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
-  Pešačke staze
-  Panoramski lift

Investitor:



Opština Ulcinj

Obrađivač:



INSTITUT ZA URBANISTIČKO
POSREDOVANJE I PROJEKTOVANJE

Odgovorni planer:
Zorica Sretenović, dipl.ing. arh.

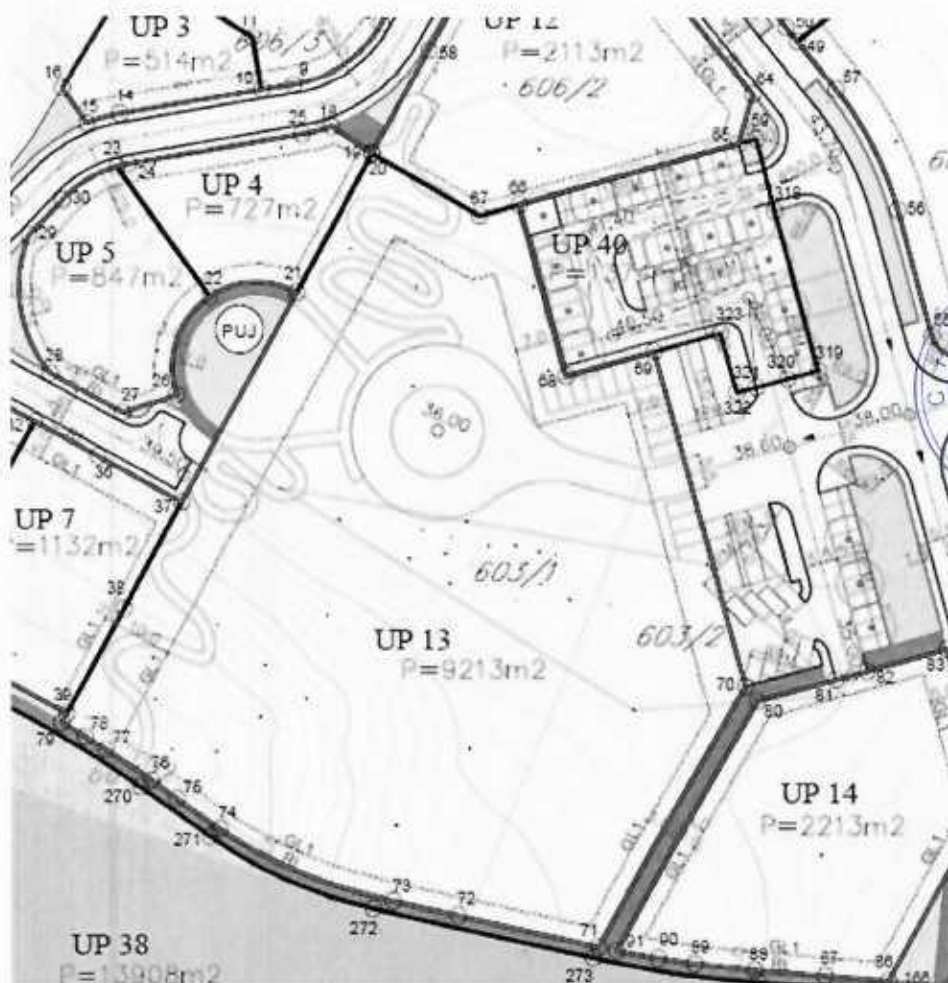
Direktor:
Andreja Andrić, dipl.ing. građ.

oktobar 2012

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI
CENTAR NA LOKALITETU ŠAS
U ULČINJU

PLAN





LEGENDA:

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE



Površine javne namene

Površine javne namene (uređeno priobalje)

DRUMSKI SAOBRAĆAJ



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

Pešačke staze

Panoramski lift

PARCELACIJA



Granica urbanističke parcele

Građevinska linija GL1

Regulaciona linija

UP 43
P=1496m²

Oznaka urbanističke parcele

Površina urbanističke parcele



Granica LSL

PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU

R 1:1000

list br.17

Investitor



Opština Ulcinj

Obradivač



IZVOD IZ PROJEKTA UREĐENJA
POSREDOVANJE I ZADATCI

Odgovorni planer
Zorica Sretenović, dipl.ing.am.

Direktor
Andreja Andrić, dipl.ing.građ.

oktobar 2012

KOORDINATE TAČAKA PARCELACIJE		
19	6611040.18	4649537.21
20	6611040.26	4649537.16
21	6611027.42	4649514.02
37	6611007.88	4649478.80
38	6610998.16	4649461.28
39	6610988.45	4649443.76
66	6611065.09	4649528.70
67	6611058.39	4649526.86
68	6611072.92	4649500.16
69	6611087.87	4649504.25
70	6611103.14	4649448.46
71	6611078.22	4649404.68
72	6611054.53	4649409.85
73	6611043.58	4649412.24
74	6611014.30	4649424.17
75	6611006.97	4649429.34
76	6611002.65	4649432.43
77	6610995.00	4649437.70
78	6610991.60	4649439.89
79	6610987.63	4649442.28

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

PLAN





LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

PLAN

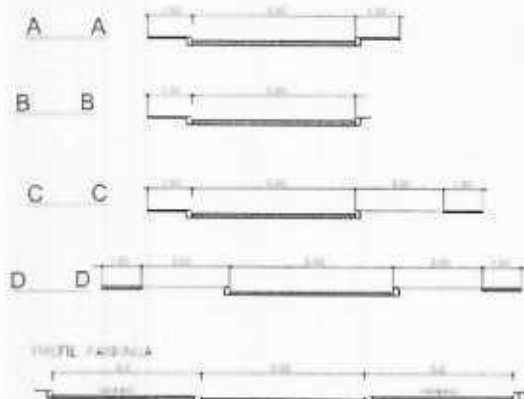


LEGENDA

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Ulice u naselju (kolovoz, trottoir i parkinzi)
- Pešačke staze ili koljski prilazi
- Panoramski lift
- Građevinska linija GL 1
- Regulaciona linija
- Granica LSL

KARAKTERISTIČNI POPREČNI PRESECI R 1:100



PLAN SAOBRAĆAJA, NIVELACIJE I REGULACIJE

R 1:1000

list br.18

Investitor:

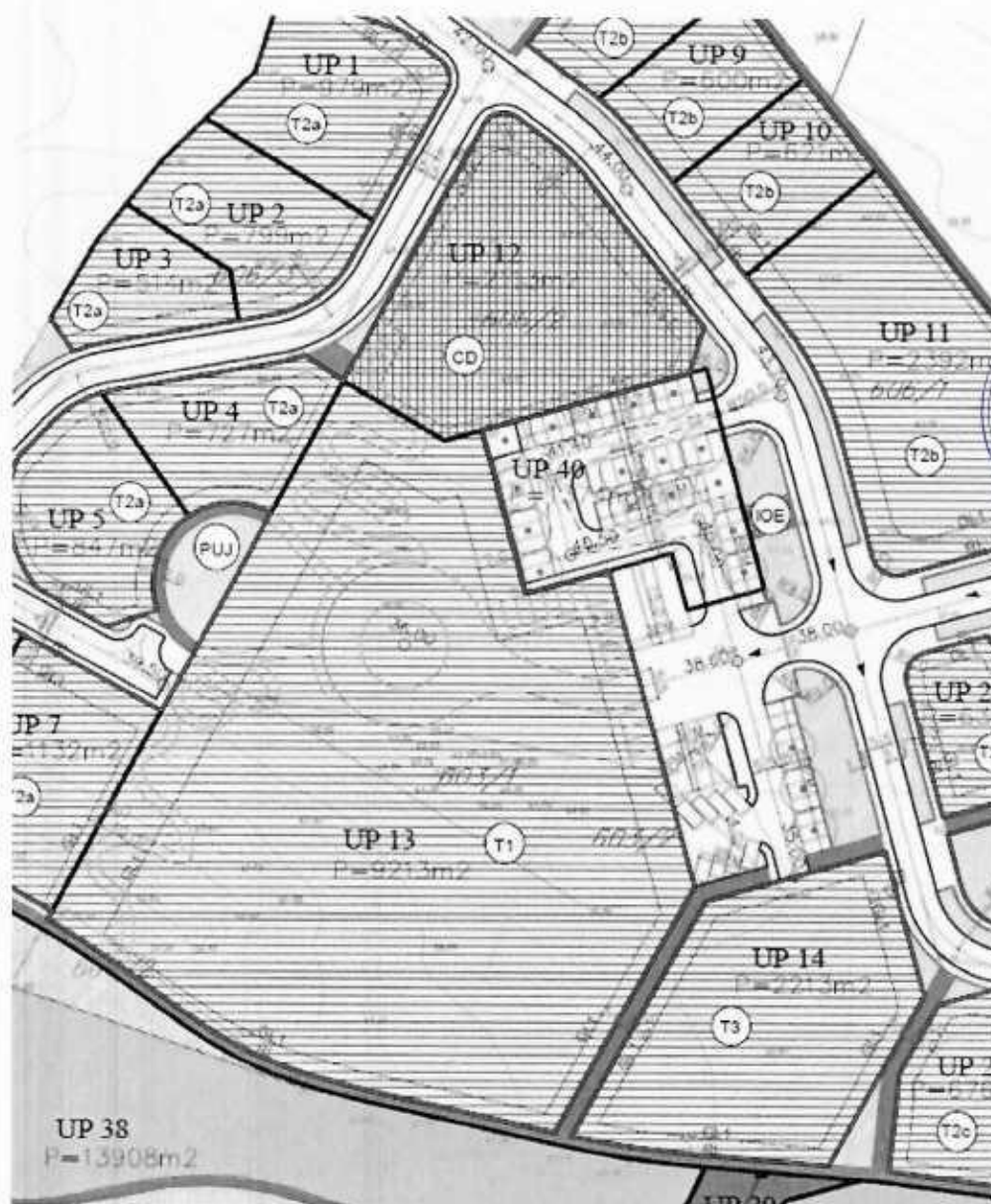


Opština Učinj

Obradivač:



POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU I POSREDOVANJE



Granica LSL

SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

R 1:1000

list br.19

Investitor



Opština Učinj

Obradivač



POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

Odgovorni planer:
Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI CENTAR NA LOKALITETU ŠAS U ULCINJU

PREDLOG PLANA
LEGENDA:
POVRŠINE ZA TURIZAM



Hotel



Turističko naselje



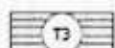
tip A



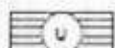
tip B



tip C



Ostali sadržaji u funkciji smještaja i pratećih sadržaja



Površine za pružanje usluga ishrane i pića



Prateći sadržaji



Poljoprivredne površine
u funkciji turističke prezentacije



Površine ograničene namene (zoo-vrt)

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE



Površine javne namene



Površine javne namene (uređeno priobalje)



POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE
INFRASTRUKTURE I OBJEKATA



Objekti elektroenergetske infrastrukture

DRUMSKI SAOBRAĆAJ



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)



Pešačke staze



Panoramski lift

PARCELACIJA



Granica urbanističke parcele



Građevinska linija GL1



Regulaciona linija

UP 43

Oznaka urbanističke parcele

P=1900m2

Površina urbanističke parcele



LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI
CENTAR NA LOKALITETU ŠAS
U ULCINJU

PLAN



LEGENDA:

-  Planirana vodovodna mreža
-  Nadzemni hidrant
-  Rezervoar sa pumpnom stanicom
-  Planirana fekalna kanalizacija
-  Planirana atmosferska kanalizacija

 Granica LSL

PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.20

Investitor:



Opština Učinj

Obrađivač:



POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU



LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI
CENTAR NA LOKALITETU ŠAS
U ULCINJU

PLAN



 granica LSL

PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.21

Investitor



Opština Ulcinj

Obrađivač



PROJEKTOVANJE I INŽENJERING
POSREDOVANJE I INŽENJERING

Odgovorni planer:
Zorica Sretenović, dipl.ing.arh

Planer:
Aleksandar Ivanović, dipl.ing.el

LEGENDA

 TS

Planirana trafo stanica 10/0.4kV/kV

Planirani 10kV-ni vod

Direktor:
Andreja Andrić, dipl.ing.grad

oktobar 2012.



LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI
CENTAR NA LOKALITETU ŠAS
U ULCINJU

PLAN



Granica LSL

PLAN

TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.22

Investitor



Opština Ulcinj

Obrađivač



INSTITUT ZA URBANIZACIJU I ARHITEKTURU
ULCINJ, PODGORICA

Odgovorni planer
Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.

Planer
Aleksandar Ivanović, dipl.ing.el.

Direktor
Andreja Andrić, dipl.ing.građ.

oktobar 2012.

LEGENDA:



Planirano TK okno



Planirana TK infrastruktura



LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
ZA EKO-SEOSKO TURISTIČKI
CENTAR NA LOKALITETU ŠAS
U ULCINJU

PLAN



LEGENDA:

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE

- zelenilo uz saobraćajnice
- skver
- parkovsko zelenilo
- uređenje obale
- linearno zelenilo

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE

- zelenilo turističkih naselja
- specijalizovani parkovi (zoo park)

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMENE

- zelenilo infrastrukture

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE

- obradivo zemljište u funkciji turističke prezentacije

OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

- vegetacija stena

Granica LSL

PLAN ZELENIH

I SLOBODNIH POVRŠINA

R 1:1000

list br.23

Investitor



Opština Ulonj

Obradivač



ZORICA SRETOVIĆ - ARHITEKTA
IZ OBLASTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE

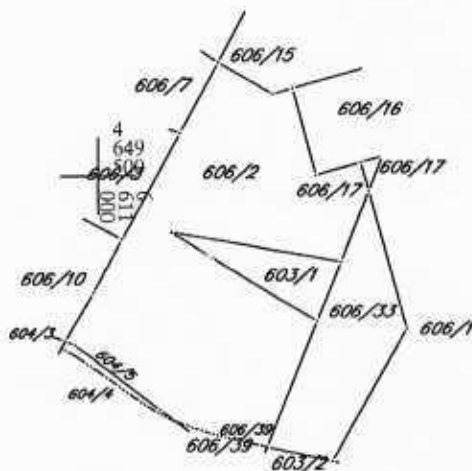
Odgovorni planer:
Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.

Planer:
Jasminka Lazarić, dipl.ing.pejs.arh.



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
649
250
611
250
611
250

4
649
250
611
250
611
250



4
649
250
611
250
611
250

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA ULCINJ

Broj: 108-919-10884/2025

Datum: 20.11.2025.

KO: ŠAS

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 917-6-411-2025, SAS, za potrebe , izdaje se

POSJEDOVNI LIST 238 - IZVOD

Posjednici									
Matični broj - ID			Naziv - adresa i mjesto				Stvarno pravni odnos		Obim prava
0000002256134			'CUNGU' & CO'DOO ULCINJ ULCINJ Ulcinj				SOPSTVENIK - POSJEDNIK		1/1

Parcele									
Blok	Broj	Podbroj	Plan	Potes	Klasa	Površina m ²	Prihod	SP	Primjedba
		RB	Skica	Kultura				Pripis	
603	1	8 1		MASKO BRDO KAMENJAR-KRŠ	0	607	0.00	17/2025 238/3	
604	5	8 1		MASKO BRDO KAMENJAR-KRŠ	0	97	0.00	17/2025 238/3	
606	2	8 1		MASKO BRDO ŠUMA	6	6657	18.64	17/2025 238/3	
Ukupno					7361	18.64			

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. pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
ULCINJ

Broj: 108-919-10885/2025

Datum: 20.11.2025.

KO: ŠAS

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 917-6-411-2025, SAS, za potrebe , izdaje se

POSJEDOVNI LIST 239 - IZVOD

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
1305958223012	CUNGU JAHO NAZIF UL.NOVA MAHALA Ulcinj Ulcinj	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele							
Blok	Broj	Podbroj	Plan	Potes	Klasa	Površina m ²	Prihod
		RB	Skica	Kultura			
							SP
							Pripis
606	33		8 1	MASKO BRDO ŠUMA	6	1860	5.21
							17/2025 239/3

Ukupno

1860 5.21

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



Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI
Broj: 03-D-3602/2

Primljeno:	27. 11. 2025
Redni broj	06-333/25-14167/2
Dr. ug.	
Vrijednost	

Podgorica, 24.11.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-3602/1 od 17.11.2025.godine

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

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-14167/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta na kat.parcelama 603/1, 604/5, 606/2 i 606/33 KO Šas, na urbanističkoj parceli UP 13, u zahvatu Lokalne studije lokacije za eko-seosko turistički centar na lokalitetu Šas, u Ulcinju, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru Projektantski studio - „SOHA ARCHITECTS“ D.O.O. - Podgorica, obavještavamo vas sledeće:

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

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)“, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

S obzirom da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji hotela ukupne površine BRGP 4606,5 m², **neophodno je da Nosilac projekta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa.**

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	03-12-2025
Org. jed.	ad. <as> 2025
Redni broj	Prijava
Vrijednost	

Adresa: Njegoševa 85b,
81250 Cetinje, Crna Gora
tel: +382 41 232 153
e-mail: uzkd@t-com.me

Broj: UP/I-03-041/25-464/6

Cetinje, 03. 12. 2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-14167/7 od 12.11.2025. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-041/25-464/4 od 17.11.2025. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje Eco – seosko turističkog centara na lokalitetu Šas, u Ulcinju, a nakon uvida u dostavljenu i raspoloživu dokumentaciju Uprave, konstatujemo sljedeće:

Lokacija za izgradnju predmetnog seosko turističkog centara je zemljište na kat. parcelama br.: 603/1, 604/5, 606/2, 606/33, KO Šas, Opština Ulcinj.

Uvidom u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara, konstatovano je da je ovaj organ dao mišljenje broj UP/I-03-041/25-464/3 od 11.11.2025. godine po zahtjevu "Soha Architects" d.o.o. Podgorica, za sve navedene parcele, izuzev parcele broj 604/5. Navedenim mišljenjem date su sljedeće smjernice, koje važe i za predmetni zahvat koji obuhvata kat. parcele br. 603/1, 604/5, 606/2, 606/33.

Daljim uvidom u dokumentaciju Uprave, utvrđeno je da u predmetnom zahvatu nema zakonom zaštićenih kulturnih dobara. Dalje, u odnosu na popis dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima ove Uprave, u okviru planiranog područja do danas nisu evidentirani lokaliteti od značaja, s tim što je potrebno naglasiti da područje opštine Ulcinj nikada nije u potpunosti rekognoscirano.

U neposrednoj blizini predmetne lokacije, na udaljenosti od cca 1.5km nalazi se zaštićeno kulturno dobro *Srednjovjekovni grad Svač, Vladimir*.

Srednjovjekovni grad Svač je stavljen pod zaštitu Rješenjem Zavoda za zaštitu spomenika kulture NR CG, br. 1220 od 27. 11. 1957. godine. Zaštićena okolina pomenutog kulturnog dobra obuhvata prirodni ambijent Vladimira i Šaskog jezera sa definisanom pješačkom stazom obraslom u vegetaciju, i nalazi se na udaljenosti od cca 300m od predmetnog zahvata, pa je buduću gradnju potrebno planirati do spratnosti koja neće zatvoriti vizure prema kulturnom dobru.

U toku realizacije izgradnje Eco – seoskog turističkog centra, potrebno je poštovati odredbe čl. 87 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, („Sl. List Crne Gore“ 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), koji propisuje obaveze ukoliko se prilikom izvođenja radova nađe na slučajno otkriće – nalaze od arheološkog značaja.

Imajući u vidu navedeno, s aspekta nadležnosti ovog organa, nije potrebno izdavanje konzervatorskih uslova, uz poštovanje smjernica datih ovim aktom.

S uvažavanjem,

DIREKTORICA

Petra Zdravković
dr Petra Zdravković

Dostaviti: - naslovu;
- u spise

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
 urbanizma i imovine
 Primijeno: 05-12-2025
 Org. jedinica: Jod. klas. z: 06-333/25-14167/5

D.O.O. „Vodovod i Kanalizacija“ - Ulcinj
SH.P.K „Ujësjetllës dhe Kanalizim“ - Ulqin
 BR/Nr 3-142
Ulcinj 20.11.2025 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, 082/20, 86/22 i 4/23) na zahtjev br. 2605 dana 17.11.2025. od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine aktom br. 06-333/25-14167/5 kome se obratio D.O.O. „SOHA ARCHITECTS“ - Podgorica za izdavanje urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta izdaje se:

Tehničko mišljenje

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dostavio je zahtjev br. 2605 sa aktom br: 06-333/25-14167/5, za izgradnju eko – seoskog turističkog centra na lokalitetu Šas, na katastarskim parcelama br: 603/1, 604/5, 606/2 i 606/33 KO Šas, opština Ulcinj. Prema projektnoj dokumentaciji vodovodne i kanalizacione mreže utvrđuje se sljedeće:

1. Na tom dijelu opštine Ulcinj izgrađena je tranzitni cjevovod ACC Ø250mm duž postojeće saobraćajnice Šas - Fraskanjel.
2. U predmetnom dijelu grada nije izgrađena fekalna kanalizaciona mreža, te priključenje novoplaniranog objekta na istu u ovom trenutku nije moguće.
 Shodno važećim zakonskim i tehničkim propisima, neophodno je predvidjeti izgradnju savremenog sistema za prečišćavanje otpadnih voda (PPOV), koji će biti dimenzionisan za kapacitet do zadovoljavajućeg broja stanovnika. Preporučuje se ugradnja visokokvalitetnog bioseptičkog sistema, usklađenog sa evropskim standardima EN 12566, koji definišu tehničke zahtjeve za sisteme za tretman otpadnih voda.
 Ovakvo rješenje obezbjeđuje efikasno i bezbjedno zbrinjavanje otpadnih voda, uz poštovanje ekoloških standarda i doprinos očuvanju životne sredine, u skladu sa principima održivog razvoja.
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.

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, 082/20, 086/22, 04/23) razmotriće se nakon izrade tehničke dokumentacije, kao i izlaskom na teren od strane stručne službe D.O.O. „Vodovod i Kanalizacija“ - Ulcinj.

Obradio,
Diar Hadžibeti, dipl.ing.



Direktor,
Ajeta Zaga



Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Priljeno: 10.12.2025				
Org. jed.	Jed. u s. zbir.	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333	25	14167	5



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-UPI-24281/2

Podgorica, 09.12.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-14167/6 od 12.11.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/25-UPI-24281/1 dana 17.11.2025. godine), u prilogu akta vam dostavljamo **MIŠLJENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta u okviru površina za turizam - hotel, na urbanističkoj parceli UP 13, koju čine katastarske parcele broj: 603/2, 606/1 606/2 i 603/1 K.O. Šas, u zahvatu Lokalne studije lokacije za eko - seoski turistički centar na lokalitetu Šas, Opština Ulcinj, po podnosiocu zahtjeva "SOHA ARCHITECTS" d.o.o. Podgorica., Broj: 13-236/25-UPI-24281/2 od 09.12.2025. godine

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR

Miroslav Bešović



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-UP1-24281/2

Podgorica, 09.12.2025. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-333/25-14167/6 od 12.11.2025. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/25-UP1-24281/2 dana 17.11.2025. 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 turizam - hotel, na urbanističkoj parceli UP 13, koju čine katastarske parcele broj: 603/2, 606/1, 606/2 i 603/1 K.O. Šas, u zahvatu Lokalne studije lokacije za ekološki turistički centar na lokalitetu Šas, Opština Ulcinj, po podnosiocu zahtjeva "SOHA ARCHITECTS" d.o.o. Podgorica. Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25), a u vezi člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 86/22 i 04/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17), daje sledeće:

M I Š L J E N J E

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

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet ("pretakanje, utovar ili istovar...") OPASNIH MATERIJALA (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima - 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 i/za 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 automehaničkih 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 II

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



GENERALNI DIREKTOR
Miodrag Bešović