



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 1055-683/12

Podgorica, 05.06.2017.godine

**LIKA ENVER**

**ULCINJ**

Velika Plaža bb

Dostavljaju se Urbanističko – tehnički uslovi broj 1055-683/12 od 05.06.2017.godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja (T2) kategorije 4\*, na katastarskim parcelama br. 2917/6, 2917/7, 2917/8, 2917/28 i 3535/3 KO Donji Štoj, u planskoj zoni 2, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, Opština Ulcinj

**Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i UTU-e**

Milica Abramović

**Samostalni savjetnici I:**

Milica Ćurić

Nataša Pavićević

**MINISTAR**

Pavle Radulović



Broj: 1055-683/12  
Podgorica, 05.06.2017. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), a na zahtjev Lika Envera iz Ulcinja, izdaje:

## URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

**Za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja (T2) kategorije 4\* na katastarskim parcelama br. 2917/6, 2917/7, 2917/8, 2917/28 i 3535/3 KO Donji Štoj, u planskoj zoni 2, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj ( „Sl. List CG“, br. 16/17), Opština Ulcinj**

### Postojeće stanje:

**Na osnovu grafičkog priloga 12a - Namjena površina:** Predmetna lokacija koju čine katastarske parcele br. 2917/6, 2917/7, 2917/8, 2917/28 i 3535/3 KO Donji Štoj, nalazi se u zoni označenoj kao **Vjerski turizam**.

**List nepopkretnosti 679 - izvod:** Katastarske parcele br. 2917/6, 2917/7, 2917/8, 2917/28 i 3535/3 KO Donji Štoj imaju površinu od 2560 m<sup>2</sup>, označena je kao -njive 5.klase i na njima nema izgrađenih objekata.

### Plan

Na grafičkom prilogu br. 19 –Režimi uređenja prostora, predmetna lokacija koju čine katastarske parcele br. 2917/6, 2917/7, 2917/8, 2917/28 i 3535/3 KO Donji Štoj, označena je kao **Vjerski turizam Donji Štoj**.

### Površine za turizam

- Namjenjene za razvoj turizma i pratećih sadržaja.
- Na površinama za turizam mogu se planirati objekti za smještaj turista, za pružanje usluga hrane i pića, za nautički turizam. Na površinama za turizam mogu se planirati objekti za zdravstveni, vjerski, edukativni i kulturni turizam. Turistički sadržaji su planirani i na lokaciji sporta i rekreacije na Briskoj gori.
- U okviru zone za turizam planirati izgradnju slobodnih i internih saobraćajnih površina.
- Na površinama za turizam mogu se planirati sadržaji poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti, sportski sadržaji, komunalni objekti.
- Površinu prostora za turizam planirati do 70%, a neturističkog prostora do 30%.
- U okviru objekata za smještaj turista predviđeni su:
  - hoteli, mali hoteli, moteli (T1);
  - turistička naselja, odmarališta (T2);
  - kampovi (T3);
  - privatni smještaj;
  - etno sela.

- Smještajna jedinica u hotelima obuhvata prosječno 2 ležaja, u turističkom naselju 3 ležaja, u turističkim vilama 6 ležaja.
- Planirane kategorije turističkog smještaja su 5\*, 4\* i 3\*.
- Prosječna BGP po jednom ležaju u hotelima (T1) je 100m<sup>2</sup> u objektima sa 5\*, 80m<sup>2</sup> u objektima sa 4\* i 60m<sup>2</sup> u objektima sa 3\*.
- Prosječna BGP po jednom ležaju u turističkim naseljima (T2) je 80m<sup>2</sup> u objektima sa 5\*, 60m<sup>2</sup> u objektima sa 4\* i 40m<sup>2</sup> u objektima sa 3\*.
- Minimalna BGP po jednom ležaju u eko selima je 40m<sup>2</sup>.
- Minimalna BGP po jednom ležaju u objektima privatnog smještaja za seoski turizam je 25m<sup>2</sup>.
- Zauzetost urbanističke parcele turističke namjene u zahvatu generalne urbanističke razrade iznosi do 40%, koeficijent izgrađenosti do 1,0. Spratnost objekata P+2 do P+6.
- Zauzetost urbanističke parcele turističke namjene van granica generalne urbanističke razrade iznosi do 30%, koeficijent izgrađenosti do 0,8. Spratnost objekata P+2 do P+4.

### **Vjerski turizam Donji Štoj**

Lokacija se nalazi u zoni Donji Štoj, uz saobraćajnicu Ulcinj – Ada Bojana.

Kapaciteti su planirani kao turističko naselje (T2) kategorije 4\* u skladu sa sljedećim urbanističkim principima:

- uklapanje arhitekture objekata u prostorni kontekst u smislu oblikovanja, forme i boje;
- energetska efikasnost kroz pasivno projektovanje i upotrebu alternativnih oblika energije.

indeksi zauzetosti/izgrađenosti 0,3/0,8

površina lokacije 2.570m<sup>2</sup>

predloženi BGP 2.056 m<sup>2</sup>

max.spratnost objekata S+P+2

max. smještajni kapaciteti 34 ležaja

planirani objekti centralni objekat, depadansi

parking u okviru turističkog naselja

**Planska zona 2 – Istočno priobalje**, površine **2690ha**, obuhvata naselje Donji Štoj i podzone Velika plaža i Ada Bojana. Ova planska zona je sa centralnim gradskim područjem saobraćajno povezana mostom preko kanala Port Milena i čini nadopunu turističkih kapaciteta i sadržaja grada Ulcinja.

Glavni potencijal zone je jedinstven, neizgrađen prirodni ambijent pješćanih plaža i dina, površina mediteranskog bilja i borove šume u dijelu Velike plaže i prostora sa močvarom, šikarom i mnogim staništima autohtonih vrsta biljaka, vodozemaca, gmizavaca i ptica u dijelu delte rijeke Bojane.

Prioritet razvoja je izgradnja turističkog kompleksa Velika plaža, u okviru koga je predviđena izgradnja hotela i turističkog naselja visoke kategorije, sadržaja sporta i rekreacije, kampova, dogradnja turističkog naselja na Adi Bojani, kao i sanacija zone privremenih nelegalno izgrađenih objekata i splavova na obali i ušću rijeke Bojane u Jadransko more. U naselju Donji Štoj prioritet razvoja je sanacija i regularizacija postojećih struktura, dogradnja funkcija društvenih djelatnosti i komercijalnih sadržaja, izgradnja saobraćajne i tehničke infrastrukture. Zahtjevi okruženja se odnose na kompleksnu zaštitu prirodne sredine, posebno ekosistema Ade Bojane, kao i zaštitu ukupnog prostora od intervencija koje bi ugrozile pejzaž i slikoviti ambijent.

Preduslov razvoja područja je kontrola namjene i korišćenja prostora kroz izradu i implementaciju urbanističke i projektne dokumentacije.

Prijetnje koje se javljaju su porast nivoa mora i salinacija zemljišta, pitanja vlasništva i pristupa zonama za gradnju, obezbjeđivanje investicija na račun prirodnih dobara i ljepota, pretjerano oslanjanje na turizam kao ekonomsku bazu, vrijeme koje je potrebno da se izgrade novi objekti i infrastruktura, kao i preveliko očekivanje od turizma visoke kategorije.

## **PRIRODNE KARAKTERISTIKE**

### **Analiza reljefa**

Analiza reljefa opštine Ulcinj ukazuje da je teren opštine uglavnom lociran do 100mnnv 65,2%. U zapadnom dijelu je zona krečnjačkog pobrđa gdje se visine kreću do 500mnnv. Na području plana dominira ravničarski teren sa nagibom od 0%-5%. Izuzev brežuljaka koji se u Ulcinjskom polju uzdižu poput ostrva sa nagibom do 15% cijelo Ulcinjsko polje sa Adom Bojanom I dolinom Bratice prema Baru pripada ravničarskom terenu. Analiza osunčanosti terena ukazuje da 84,18% terena ima povoljniju ekspoziciju dok nepovoljniju ekspoziciju ima svega 10,30%.

### **Seizmičke karakteristike**

U seizmičkoj mikrojeonizaciji urbanog područja opštine Ulcinj (Karta seizmičke mikrojeonizacije područja urbanog područja grada Ulcinja, list broj16), izdvajaju se samo dvije zone:

1. ZONA 8o. Obuhvata terene na sjeverozapadnom dijelu urbanog područja, a koji su izgrađeni od gornjokrednih krečnjaka i dolomita, koji se na urbanom području javljaju kao osnovno gorje. Tijesnim pojasom kvartarnih depozita koji pripadaju zoni 9o, od zaliva Valdanos do centralnog gradskog područja, zona je podijeljena na dva dijela. Teren oboda južnih padina sjevernog dijela zone izgrađen je od eocenskih numulitnih krečnjaka koji se nalaze iznad spomenutih gornjokrednih krečnjaka i dolomita.
2. ZONA 9o. Obuhvata najveći dio urbanog područja, tj. njegov srednji i istočni dio, počev od Starog grada i centralnog gradskog područja pa sve do rijeke Bojane sa Adom, odnosno do granice sa Albanijom. Na srednjem dijelu pored mora od Starog grada do kanala Port Milena zastupljeni su miocenski krečnjaci, a dalje prema sjeveru su eocenski flišni sedimenti i kvartarni glinoviti i pjeskoviti sedimenti. Na jugoistočnom dijelu, koji obuhvata dio Ulcinjskog polja od kanala Port Milena i Solane pa do rijeke Bojane sa Adom, zastupljeni su aluvijalni pjeskoviti sediment, a u dubljim djelovima i glinovitopjeskoviti sedimenti.

### **Klimatske karakteristike**

#### **Klima na području Ulcinja**

Klimatske prilike u području Ulcinja su specifične i imaju raznovrsna klimatska obilježja, što je posljedica geografskog položaja, nadmorske visine, reljefa i uticaja Jadranskog mora. Na ovom prostoru se prepliću uticaji tople mediteranske i hladnije, kontinentalne klime, pa se može zaključiti da na ovom području vlada mediteranska klima, sa veoma toplim i suvim ljetnjim periodima, umjerenim jesenjim i proljećnim periodima sa relativno malim količinama padavina, uglavnom u vidu kiše, i blagim zimama.

#### **Temperatura vazduha**

Za područje Ulcinja može se reći da ima manje izražene razlike prosječnih mjesečnih temperatura od drugih gradova u Crnoj Gori. Rasponi srednjih mjesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.90C u januaru do 24.30C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.50C.

#### **Oblačnost**

Za područje Ulcinja najveća oblačnost izmjerena je u novembru i decembru od 5,7 dok je najmanja u julu 1.9 i avgustu od 2.2 sa srednjom godišnjom oblačnošću od 4,4 desetina pokrivenosti neba.

### **Osunčanost**

Najmanji broj časova sijanja sunca je u decembru 114,7, dok se u julu ostvari 349,4 sata. Godišnji nivo sijanja sunca na prostoru Ulcinja, kao srednja vrijednost iznosi 2571 čas i po tome je Ulcinj na prvom mjestu u Crnoj Gori.

### **Padavine**

Na području Ulcinja najsušniji mjesec je juli sa samo 29,8mm kiše, a najobilnije padavine su u novembru 173mm i decembru 154mm. Godišnja prosječna količina padavina je 1274mm i poslije Pljevalja i Berana, Ulcinj je grad sa najmanjom prosječnom godišnjom količinom padavina.

### **Vjetrovi**

Vjetrovi na području Ulcinja su takoreći svakodnevni i tišinama pripada samo 3.9% ili 14.23 dana u godini. Najčešći vjetrovi su iz pravca sjeveroistoka, istok-sjeveroistoka i istoka prosječne brzine od 2.0m/s do 2.4m/s i njima pripada 44.7% ukupnog vremena sa vjetrom. Iz pravca istoka vjetrovi su prosječne brzine 2.4m/s sa 16.3%, sa juga 2.2m/s i 3.7%, jugozapada 2.5m/s i 3.6%, zapada prosječne brzine 2.5m/s i 8%, sjeverozapada prosječne brzine 2.2m/s i 3.5% i sjevera 1.5m/s i 6.9% ukupnog vremena sa vjetrom.

### **SAOBRAĆAJ**

Kroz gradsko područje prolazi i regionalni put R-17 Ulcinj-Ada. Ranije je regionalni put obuhvatao dvosmjernu ulicu i stari most na Port Mileni ali produženjem bulevara i izgradnjom novog mosta (na otvaranje) to postaje regionalni put.

Prilikom gradnje uz magistralni i lokalni put obavezno se pridržavati propisanih udaljenosti od trase puteva shodno Zakonu o putevima,

Potrebno je obezbijediti pristup parceli sa saobraćajnice.

Kod svih planiranih objekata, potrebe za parkiranjem vozila neophodno je rješavati isključivo na pripadajućim parcelama, saglasno namjeni objekata, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Saglasno Pravilniku, normativi za potrebama za parkiranjem u Ulcinju su:

<b>Namjena</b>	<b>Optimalan br. parking mjesta</b>
stanovanje (1000m <sup>2</sup> )	11
proizvodnja (1000m <sup>2</sup> )	15
Poslovanje (1000m <sup>2</sup> )	22
Trgovina (1000m <sup>2</sup> )	44
Hoteli (1000m <sup>2</sup> )	8
Restorani (1000m <sup>2</sup> )	85
Sportske dvorane, stadioni i sl (na 100 posjetilaca)	18

### **ELEKTROENERGETIKA**

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

Planirano opterećenje za planski period u naseljima Donji Štoj i Gornji Štoj je 42 MVA, što prevazilazi

potencijalni kapacitet od 32 MVA planiran za trafo stanice „Velika plaža I” i „Velika plaža II”. Biće potrebna treća 35/10 kV TS („Velika plaža III”) 2 x 8 MVA kako bi se obezbjedilo vršno opterećenje predviđeno za 2020 godinu.

### **Telekomunikaciona infrastruktura**

Prilikom projektovanja i izgradnju elektronske komunikacione pristupne mreže pridržavati se sljedećih propisa:

- Zakon o elektronskim komunikacijama ( “Sl list CG”, br.40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ( “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)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( “Sl list CG”, br.52/14)

### **HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

Priključenje na mrežu komunalne infrastrukture vrši se prema postojećim, odnosno planiranim tehničkim mogućnostima mreže, a na osnovu propisa i uslova javnih preduzeća.

Snabdijevanje vodom objekta riješiti priključenjem na naseljsku vodovodnu mrežu u svemu prema uslovima javnog komunalnog preduzeća „Vodovod i kanalizacija”.

Duž javne vodovodne mreže se ugrađuju protivpožarni hidranti i to nadzemni, gde god to uslovi dozvoljavaju, tj. gdje ne ometaju saobraćaj.

#### **Kanalizaciona mreža**

Na području istočnog priobalja nema razvijenog kanalizacionog sistema. Predviđena je kanalizaciona

mreža koja pokriva sve predviđene naseljske i turističke strukture. Sakupljena otpadna voda se transportuje ka PPOV-u glavnim kolektorom duž glavne saobraćajnice uz prepumpavanje na

sedam

lokacija. Od ukupno 7 pumpnih stanica ovog slivnog područja, 5 se nalaze na području planske cjeline 2.

U ovoj planskoj cjelini, su predviđene dvije prepumpne stanice Donji i Gornji Štoj i Velika plaža koje

upućuju sakupljenu otpadnu vodu ka PPOV-u.

## Zelenilo za turizam (hoteli) i zelenilo turističkih naselja

Zelene površine oko hotela oblikovati u skladu sa veličinom slobodnog prostora kao i u skladu sa zahtijevima ekskluzivne turističke ponude unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote. Naglasak dati dekorativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakter prirodnog i kulturnog pejzaža.

Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicione vrtno arhitekture Mediterana, a istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka i u materijalima.

U zoni turističkih naselja planiran je visok stepen ozelenjenosti parcela. Planirane su slobodne, rekreativne i zelene površine luksuzne obrade. Normativi za ove površine iznose 100m<sup>2</sup> po ležaju za objekte sa 5\* odnosno 80m<sup>2</sup> po ležaju za objekte sa 4\*. Zelenilo oblikovati u skladu sa zahtijevima ekskluzivne turističke ponude (bazeni, trgovi, restorani na otvorenom, platoi za odmor, prostori za igru djece, šetne staze i sl.) unoseći u prostor visokodekorativne mediteranske biljke i egzote.

Maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo.

### OSTALI USLOVI

1. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.
2. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (" Sl. List CG", br. 47/13).
3. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (Sl. list CG, br.23/14, 32/15 i 75/15).
4. 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.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. U slučajevima kada je potrebno izvršiti procjenu uticaja na životnu sredinu, uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole na glavni projekat investitor treba da dostavi Odluku o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu, shodno članu 13 Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu.
5. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07, 05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).
6. Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti nadležnu instituciju, kako bi se preduzele sve neophodne mjere za njihovu zaštitu, a kasnije se investitor se uslovljava osiguranjem arheološkog nadzora nad radovima iskopavanja.
7. Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu .

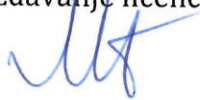
## Napomena:

Članom 62 a stav 5 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( " Službeni list Crne Gore" br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14), propisano je da uslove koje prema posebnim propisima izdaju nadležni organi i druga pravna lica, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana, organ uprave, odnosno organ lokalne uprave pribavlja po službenoj dužnosti od nadležnih organa i pravnih lica. Stavom 7 istog člana Zakona, propisano je da ako nadležni organi, odnosno pravna lica ne dostave uslove iz stave 5 ovog člana u roku od deset dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim planskim dokumentom.

Polazeći od citiranih zakonskih normi, ovo ministarstvo konstatuje da su sastavni dio ovih uslova, grafički prilozi, izvodi iz plana, kao i mišljenje dobijena od strane institucije:

Akt Agencije za zaštitu životne sredine, br. 02-D-1489/2 od 24.05.2017.godine u kojem je izdato mišljenje da u predmetnoj stvari je obaveza nosioca projekta da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore „ br. 80/05, 40710, 73710, 40/11, 27/13 i 52716), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i utu-a  
Milica Abramović



Samostalni savjetnici I:  
Milica Ćurić  
Nataša Pavićević



*u.v.* MINISTAR *-a*  
Pavle Radulović





NARUČILAC:



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Odluka o donošenju Plana:

Br.

## Prostorno-urbanistički Plan Opštine Ulcinj PLAN

Koncept organizacije prostora - R 1:25.000

Odgovorni planer:

Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.



OBRADIVAČ:  
KONZORCIJUM

**ARUP**

Ove Arup and Partners  
International Ltd

**savills**

Savills (L&P) Ltd  
Savills Montenegro

**CAU**

CAU - Centar za arhitekturu i  
urbanizam d.o.o.





Direktor:  
Predrag Babić

Podgorica, 2017.

## LEGENDA:

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA POMOĆI MORSKO DOBRO
-  GRANICA PUP-a ULCINU
-  GRANICA PLANSKIH ZONA
-  OZNAKA PLANSKIH ZONA
-  LINIJA OBALE
-  UNUTRAŠNJE MORSKE VOĐE
-  LINIJA ODMAKA 1000m OD OBALE
-  NASELJE

## GRADJEVINSKO PODRUČJE

-  GRADJEVINSKO PODRUČJE NASELJA - URBANO
-  GRADJEVINSKO PODRUČJE NASELJA - RURALNO
-  IZDVOJENI DJELOVI GRADJEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  IZDVOJENO GRADJEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA







## MREŽA CENTARA

-  SUBREGIONALNI I OPŠTINSKI CENTAR
-  LOKALNI CENTAR
-  CENTAR LOKALNOG ZNAČAJA
-  TURISTIČKI CENTAR VEĆEG ZNAČAJA
-  TURISTIČKI CENTAR
-  ECO / ETNO NASELJE
-  SEOSKO NASELJE VEĆEG TURISTIČKOG ZNAČAJA
-  CENTRI SPORTA I REKREACIJE VEĆEG ZNAČAJA
-  KAMP - Velika plaža, Šasko jezero
-  GOLF KOMPLEKS - Velika plaža, Briska gora
-  RAZVOJNA ZONA Velika plaža - mogućnost izrade jedinstvenog koncepta razvoja

## KULTURNA BAŠTINA

-  PREDLOG ZA UPIS U SVJETSKU BAŠTINU
-  STARI GRAD
-  SAKRALNI OBJEKTI
-  PROFANI OBJEKTI
-  FORTIFIKACIONI OBJEKTI
-  INFRASTRUKTURNI OBJEKTI

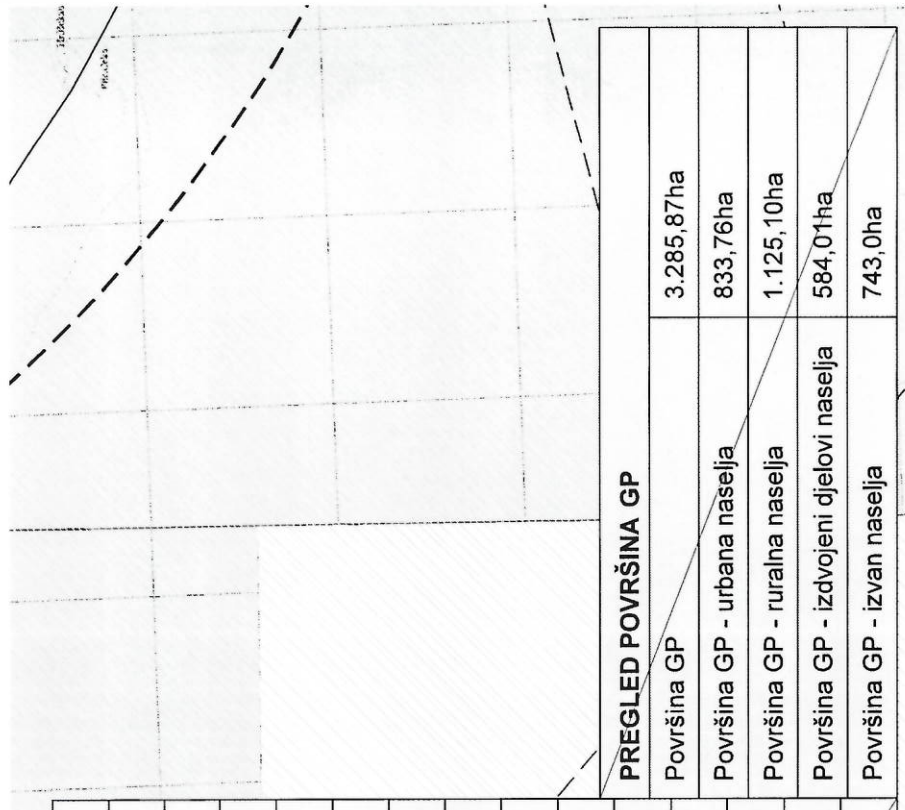
## NAMJENA POVRŠINA

-  VODNE POVRŠINE
-  ZAŠTIĆENA PODRUČJA PRIRODE - EMERALD PODRUČJA
-  CENTAR ZA ZAŠTITU PTICA
-  CENTAR ZA ZAŠTITU PRIRODE
-  ZAŠTIĆENI MASLINJACI
-  CENTAR ZA RAZVOJ MASLINARSTVA

## SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

-  KORIDOR BRZE SAOBRAĆAJNICE
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT
-  OSTALI LOKALNI I DRUGI PUTEVI
-  TUNEL
-  MOST
-  GRANIČNI PŘELAZ - Sukobin, Ada Bojana
-  AUTOBUSKA STANICA - Uloj, Dony štaj, Vardar
-  JAVNI PARKING - Kružići, Dony štaj, Goranj štaj, Zoganje, Briska gora, Vardar
-  "PARK & RIDE" PARKING - Kružići, Bratica, Dony štaj
-  BIKLISTIČKE STAZE
-  MARINA - Liman
-  PRIVEDŠTE - Port Milena, Vaidanos, Ada Bojana
-  SVETIONIK
-  LUČICA - Stari grad Uloj
-  PLOVNI PUT
-  SPORTSKI AERODROM - Goranj štaj
-  CENTAR ZA PADOBRANSKE SPORTOVE - Goranj štaj
-  VIDIKOVAC - Radni, Stegraji
-  PLATFORMA ZA PARAGLJDING - Stegraji



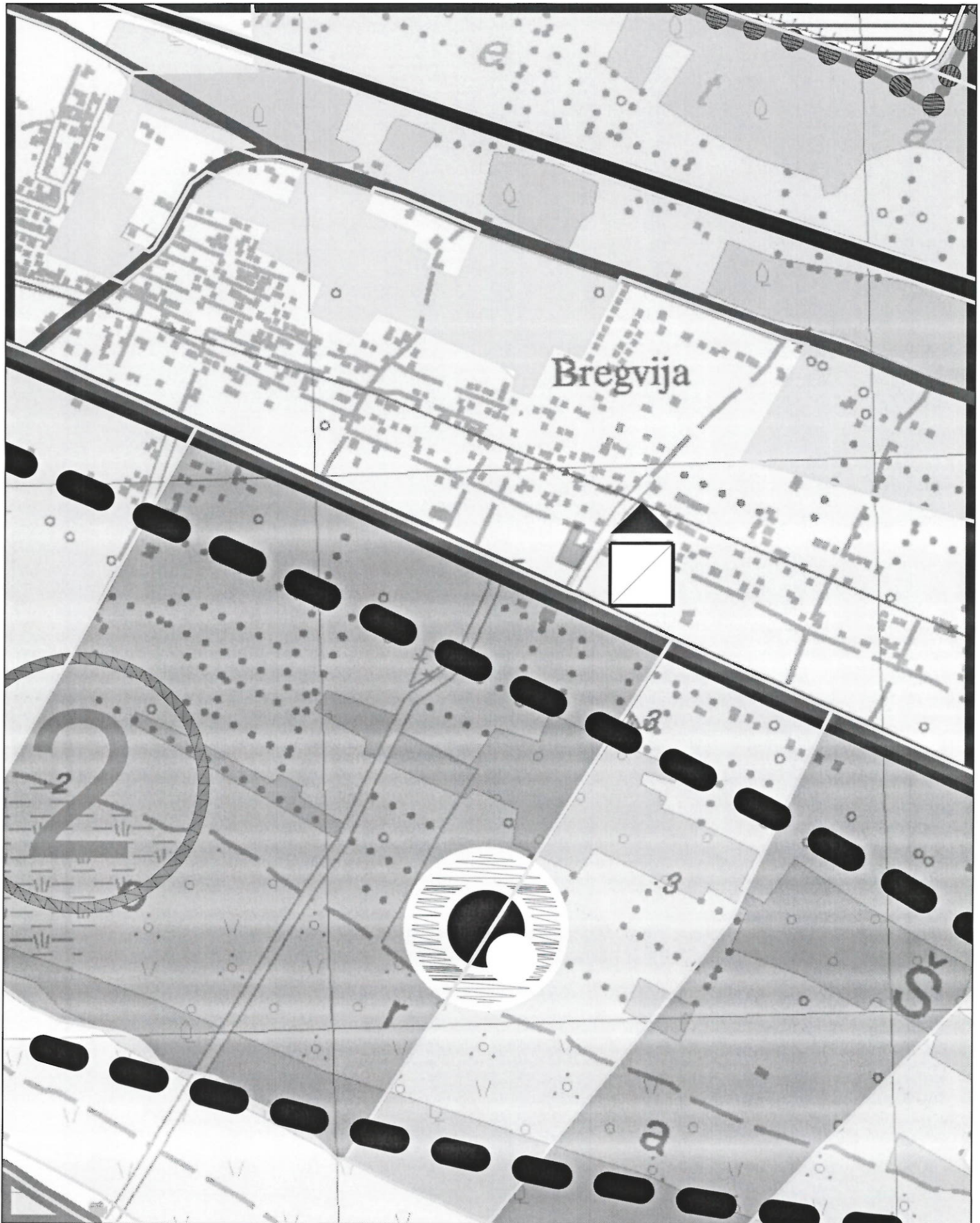


<b>MREŽA CENTARA</b>	
SUBREGIONALNI OPŠTINSKI CENTAR	grad Ulcinj
LOKALNI CENTAR	Vladimir
CENTAR LOKALNOG ZNAČAJA	Kručē, Donji Štoj, Zoganje, Vladimirske Krute
TURISTIČKI CENTAR VEĆEG ZNAČAJA	Velika plaža, Ada Bojana, Valdanos, Mavrijan, Briska gora
MANJI TURISTIČKI CENTAR	Baš Buijuk, Rt Stari Ulcinj,
ECO I ETNO NASELJA	Sveti Djordje, Zoganje, Bratica, Pistula, Darza, Šas, Možura, Kručē
CENTAR SEOSKOG TURIZMA	Bratica, Kolonza, Pistula, Zoganje, Šas, Brajša
CENTAR SPORTA I REKREACIJE	Velika plaža, Ada Bojana, Solana, Valdanos, Šasko jezero, Port Milena, Briska gora
KAMP	Velika plaža
<del>MARITIMSKI CENTAR - MARINA</del>	Liman
<del>CENTAR ZA RAZVOJ MASLINARSTVA</del>	Valdanos, Ada Bojana
<del>NAUTIČKI CENTAR - PRIVEZIŠTE</del>	Port Milena, Valdanos, Ada Bojana
<del>CENTAR ZA ZAŠTITU PTICA</del>	Solana
<del>CENTAR ZA ZAŠTITU PRIRODE</del>	Velika plaža

**PREGLED POVRŠINA GP**

Površina GP	3.285,87ha
Površina GP - urbana naselja	833,76ha
Površina GP - ruralna naselja	1.125,10ha
Površina GP - izdvojeni djelovi naselja	584,01ha
Površina GP - izvan naselja	743,0ha








Bregvija

2

3

5

**LEGENDA:**

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
-  GRANICA PUP-a ULCINJ
-  GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE
-  LINIJA OBALE

**SAOBRAČAJNA INFRASTRUKTURA**

-  SPORTSKI AERODROM
-  MARINA
-  PRIVEZISTE
-  SVJETIONIK
-  LINIJA PLOVNOG PUTA
-  BRZA SAOBRAČAJNICA
-  KORIDOR BRZE SAOBRAČAJNICE
-  DENIVELISANA RASKRSNICA
-  MAGISTRALNI PUT
-  REGIONALNI PUT
-  LOKALNI PUT I KATEGORIJE
-  LOKALNI PUT II KATEGORIJE
-  TUNEL
-  MOST
-  GRANIČNI PRELAZ
-  AUTOBUSKA STANICA
-  JAVNI PARKING
-  "PARK & RIDE" PARKING

NARUČILAC:




MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Odluka o donošenju Plana:

Br.

**Prostorno-urbanistički Plan Opštine Ulcinj  
PLAN**

Plan saobraćajne infrastrukture - R 1:25 000

Odgovorni planer:  
Ksenija Vučkmanović, dipl.ing.arh.  


OBRADIVAČ:  
KONZORCIJUM

**ARUP**  
Ove Arup and Partners  
International Ltd

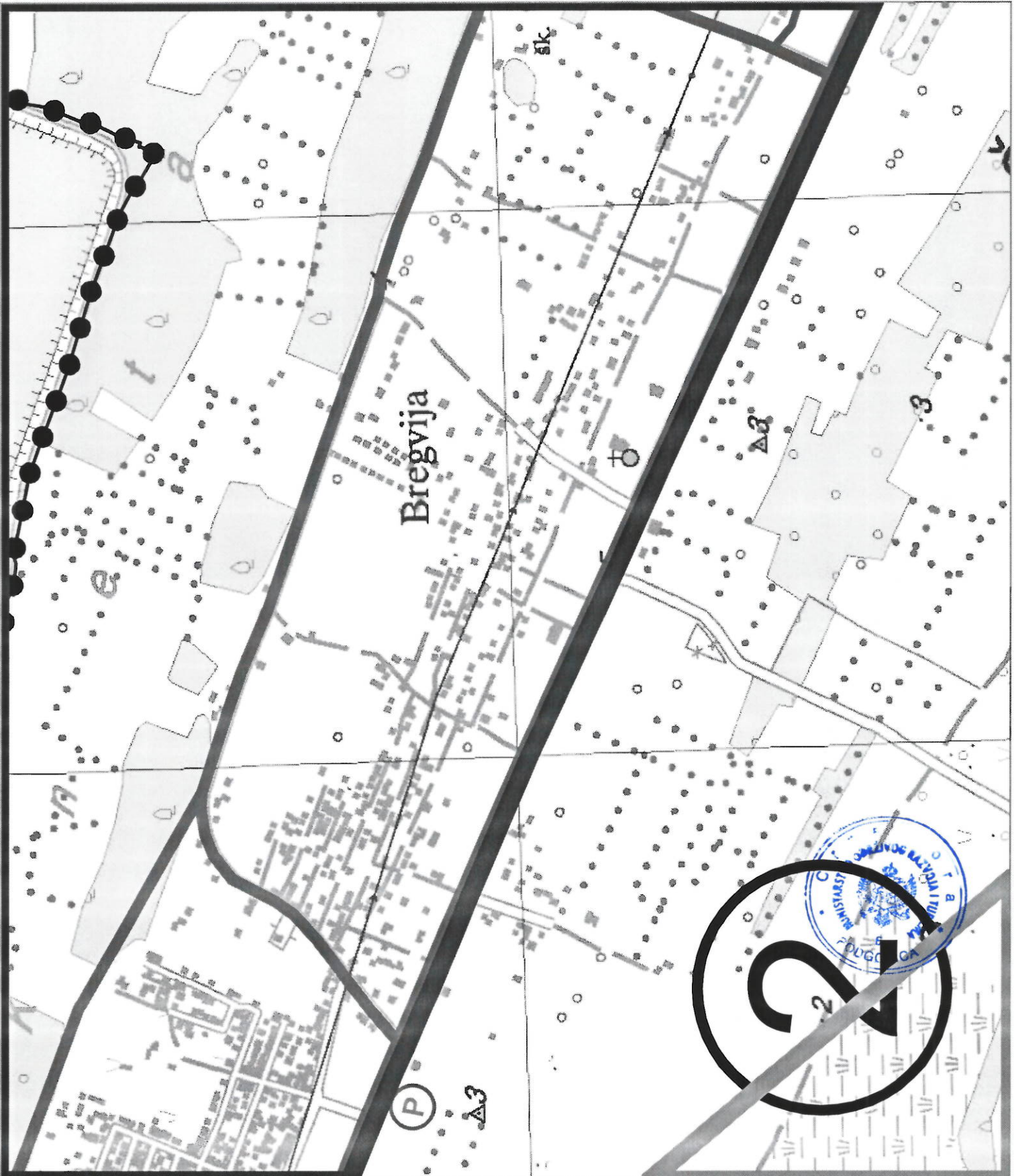
**savills**  
Savills (L&P) Ltd  
Savills Montenegro

**CAU**  
CAU - Centar za arhitekturu i  
urbanizam d.o.o.

Direktor:  
Predrag Babić

Podgorica, 2017.





Bregvija

sk

Δ3

3

(P)

Δ3

2

MINISTARSTVO  
REPUBLIKE  
SLOVENIJE  
AGENCIJA  
REPUBLIKE  
SLOVENIJE  
ZA  
VARNOST  
POSREDOVANJE  
V PROMETU  
S NEKRETNOSTMI  
IN PRAVO  
POSREDOVANJE  
V PROMETU  
S NEKRETNOSTMI

### LEGENDA:


- DRŽAVNA GRANICA
- GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
- GRANICA PUP-a ULCINJ
- LINIJA OBALE

#### ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA:

- ELEKTROVOD 110 KV - POSTOJEĆI
- ELEKTROVOD 110 KV - PLANIRANI
- ELEKTROVOD 35 KV - POSTOJEĆI
- ELEKTROVOD 35 KV - PLANIRANI
- ELEKTROVOD 35 KV - UKIDANJE

-  TRAFOSTANICA 110/35 KV
-  TRAFOSTANICA 35/10 KV
-  PLANIRANA VJETRENJAČA
-  POZICIJE SOLARNIH ELEKTRANA - URBANO PODRUČJE
-  SOLARNA ELEKTRANA

#### TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA:

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

#### GASOVOD:

- JONSKO - JADRANSKI GASOVOD - IAP
- SEKCIJA IAP - ULCINJ (  $\alpha = 8^\circ$ ,  $l = 12.5\text{KM}$  )



NARUČILAC:



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Odluka o donošenju Plana:

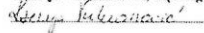
Br.

### Prostorno-urbanistički Plan Opštine Ulcinj PLAN

Sinhronplan - elektroenergetska infrastruktura,  
elektronske komunikacije, gasovod - R 1:25 000

Odgovorni planer:

Ksenija Vučkmanović, dipl.ing.arh.



OBRADIVAČ:  
KONZORCIJUM

ARUP

Ove Arup and Partners  
International Ltd

savills

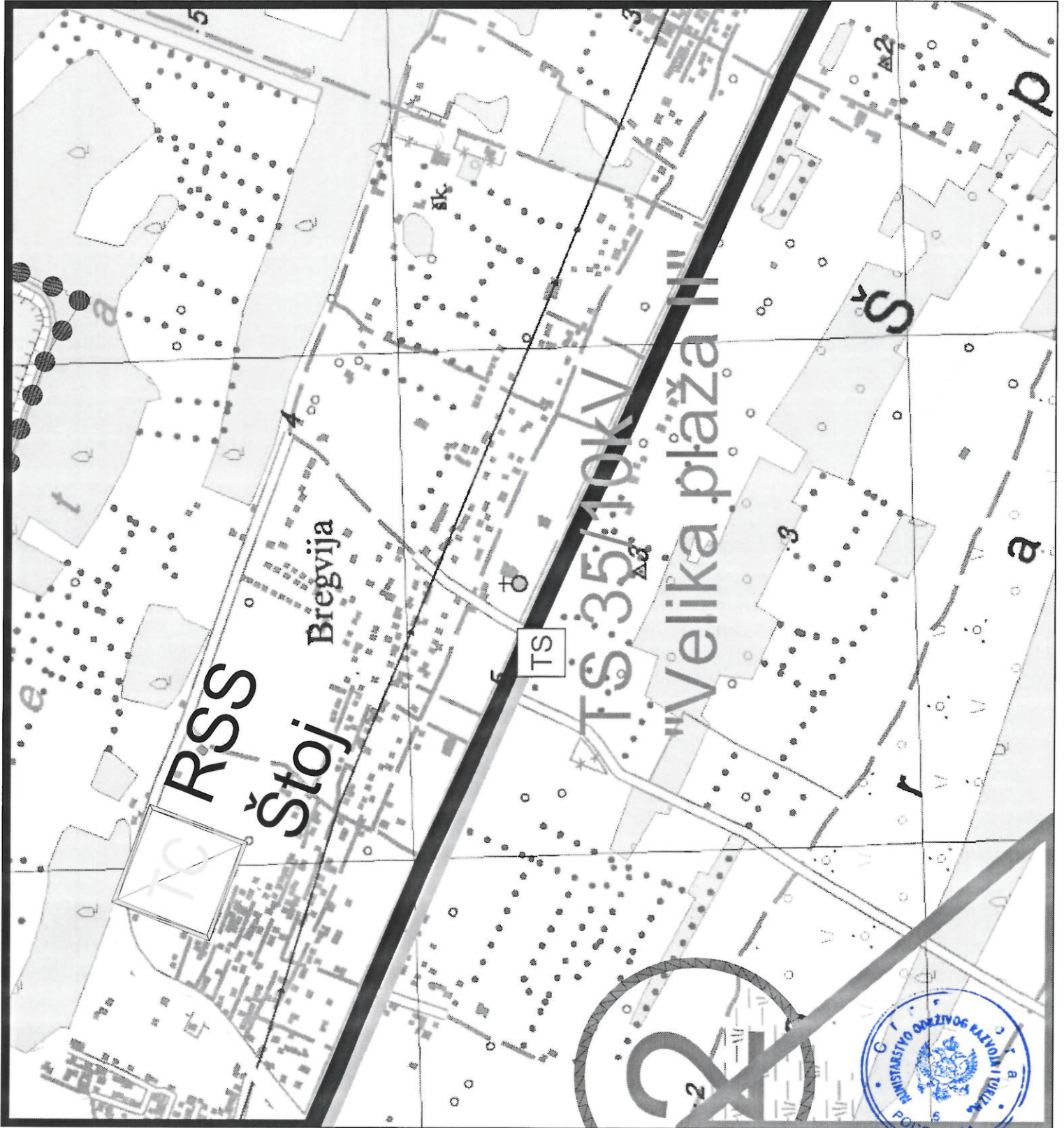
Savills (L&P) Ltd  
Savills Montenegro

CAU

CAU - Centar za arhitekturu i  
urbanizam d.o.o.

Direktor:  
Predrag Babić







## LEGENDA:

	DRŽAVNA GRANICA
	GRANICA PPPN MORSKO DOBRO
	GRANICA PUP-a ULCINJ
	LINIJA OBALE
	POSTOJEĆI VODOVOD
	POSTOJEĆI VODOVOD VIŠEG REDA
	PLANIRANI VODOVOD
	ZA UKIDANJE
	POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
	PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
	ZA UKIDANJE
	POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	ZA UKIDANJE
	VJEŠTAČKI KANALI
	REGULACIJA
	VODOTOCI
	KANALIZACIONA PUMPNA STANICA
	VODOVODNA PUMPNA STANICA
	REZERVOAR
	POSTROJENJE ZA PREČIŠĆAVANJE FEKALNE OTPADNE VODE

NARUČILAC:



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Odluka o donošenju Plana:

Br.

### Prostorno-urbanistički Plan Opštine Ulcinj PLAN

Plan hidrotehničke infrastrukture - R 1:25 000

Odgovorni planer:  
Ksenija Vučmanović, dipl.ing.arh.

OBRADIVAČ:  
KONZORCIJUM

**ARUP**

Ove Arup and Partners  
International Ltd

savills

Savills (L&P) Ltd  
Savills Montenegro

**CAU**

CAU - Centar za arhitekturu i  
urbanizam d.o.o.

Direktor:  
Predrag Babić

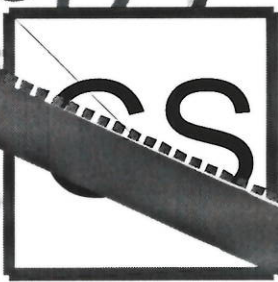


Bregvija

Ø1

Ø250

Ø315








PODIGNUĆE

## LEGENDA:

-  DRŽAVNA GRANICA
-  GRANICA PPPPN MORSKO DOBRO
-  GRANICA PUP-a ULCINJ
-  LINIJA OBALE
-  PLANSKE ZONE
-  OZNAKA PLANSKIH ZONA

## REŽIM UREĐENJA PROSTORA


-  GENERALNO URBANISTIČKO RJEŠENJE
-  DSL
-  LSL
-  UP

 RAZVOJNA ZONA Velika plaža - mogućnost izrade jedinstvenog koncepta razvoja

 Izdavanje UTU iz PUP-a

- 1 Turističko naselje Rt Stari Ulcinj
- 2 Vjerski turizam Donji Štoj
- 3 Etno selo Možura
- 4 Etno selo Pistula
- 5 Etno selo Sv. Djordje
- 6 Etno selo Šas
- 7 Etno selo Bratica
- 8 Etno selo Darza

 izgradnja na ruralnom području, u skladu sa smjernicama PUP-a

 izgradnja industrijskih i skladišnih objekata, u skladu sa smjernicama PUP/a

## SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

-  KORIDOR BRZE SAOBRAĆAJNICE
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  REGIONALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT

NARUČILAC:



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Odluka o donošenju Plana:

Br.

## Prostorno-urbanistički Plan Opštine Ulcinj PLAN

Režimi uređenja prostora - R 1:25.000

Odgovorni planer:

Ksenija Vukmanović, dipl.ing.arh.



OBRADIVAČ:  
KONZORCIJUM

ARUP

Ove Arup and Partners  
International Ltd

savills

Savills (L&P) Ltd  
Savills Montenegro

CAU

CAU - Centar za arhitekturu i  
urbanizam d.o.o.

Direktor:  
Predrag Babić



Bregvija

# Vjerski turizam Donji Štoj

2

3

3

Šk

2

a

p

1



CRNA GORA  
VLADA CRNE GORE  
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE  
Broj: 02-D-1489/2  
Podgorica, 24.05.2017. godine  
NR

25.05.2017

105-683/11

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br.19

Povodom vašeg zahtjeva, broj UPI 1055-683/6 od 19.05.2017.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju turističkog naselja (T2), na katastarskim parcelama broj 2917/6, 2917/7, 2917/8, 2917/28 i 3535/3 K.O. Donji Štoj, u planskoj zoni 2 u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Ulcinj, u cilju izdavanja urbanističko – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije Lika Enveru iz Ulcinja, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 20/07 i “Službeni list CG”, broj 47/13), 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, hotelske komplekse i turistička naselja, kao i njihovi prateći sadržaji“ - redni broj 14. Turizam i rekreacija, tačka (c), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Imajući u vidu navedeno, a obzirom da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno se u konkretnom slučaju radi o izgradnji turističkog naselja, to je neophodno da se urbanističko – tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta, nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

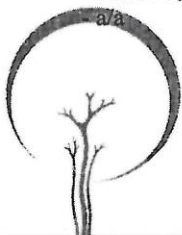
Obradio:

Nikola Raičević, spec.zaš.živ.sred.

Pomoćnik direktora

Ilija Radović, dipl.inž.tehnol.

Dostavljeno:  
- Naslovu,



AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE • Environmental Protection Agency

IV Proleterske 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 446 500 • Fax: +382 20 618 250

epamontenegro@gmail.com • www.epa.org.me



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: 1055-683/14

Podgorica, 07.06.2017.godine

**LIKA ENVER**

**ULCINJ**

Velika Plaža bb

U prilogu akta dostavljamo vam Rješenje o utvrđivanju vodnih uslova Sekretarijata za privredu i ekonomski razvoj Opštine Ulcinj br. 08-218/17 od 02.06.2017.godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja (T2) kategorije 4\*, na katastarskim parcelama br. 2917/6, 2917/7, 2917/8, 2917/28 i 3535/3 KO Donji Štoj, u planskoj zoni 2, u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Ulcinj, Opština Ulcinj.

Predmetni akt je dostavljen ovom ministarstvu nakon izdavanja Urbanističko-tehničkih uslova br. 1055-683/10 od 05.06.2017.godine.

**Rukovodilac Direkcije za izdavanje licenci i UTU-e**

Milica Abramović

**Samostalni savjetnik I:**

Milica Ćurić

**GENERALNI DIREKTOR**

Daniilo Gvozdenović





Crna Gora / Mali i Zi  
OPŠTINA ULCINJ  
KOMUNA E ULQINIT  
- Sekretarijat za privredu i  
ekonomski razvoj  
- Sekretariati per ekonomi  
dhe zhvillim ekonomik

Br./Nr.08- 218/17  
Ulcinj/Ulqin,02.06.2017.god/vit

7.6.17 2017  
105-633/13

Sekretarijat za privredu i ekonomski razvoj Opštine Ulcinj, na osnovu čl.117 st.2 Zakona o vodama („Sl.list CG br:27/07, 32/11, 48/15“) i čl.196 Zakona o opštem upravnom postupku („Sl.list CG br:60/03, 32/11“), riješavajući po zahtjevu Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, za LIKA ENVERA iz Ulcinja, donosi

### RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

Utvrdju se vodni uslovi za regulisanje odvođenja i ispuštanja otpadnih voda u postupku izrade tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog naselja (T2) kategorije 4\* na katastarskim parcelama, br.2917/6, 2917/7, 2917/8, 2917/28 i 3535/3 KO D.Štoj u planskoj zoni 2 u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Ulcinj.

Na ovom području nije izgrađena javna kanalizacija, te se ispuštanje otpadnih voda treba riješiti u skladu sa tehničkim uslovima izdatih od JP „Vododvod i kanalizacija“ Ulcinj, odnosno izgradnjom idividualnog kanalizacionog sistema i uređaja za prikupljanje, prečišćavanje, odvođenje i ispuštanje otpadnih voda u prirodni recipijent, prema specifičnim potrebama korisnika i to pod sledećim uslovima:

1.Kvalitet otpadnih voda koje se smiju ispuštati u prirodni recipijent,na mjestu ispusta ,mora biti u skladu sa članom 5 Pravilnika o kvalitetu otpadnih voda i načinu njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent;

2.Otpadne vode iz kuhinja ugostiteljskih objekata prečišćavati preko separatora masti, prije upuštanja u kanalizacini sistem;

3.Uređaje za kontrolu kvaliteta otpadne vode postaviti da se nesmetano može obavljati revizija i eventualna poravka objekta;

4.Nakon izgradnje javne kanalizacije, vlasnik odnosno korisnik individulanog kanalizacionog sistema, dužan je priključiti se na javnu kanalizaciju u skladu sa posebnim propisima;

5.Tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa utvrđenim vodnim uslovima i ostalim pravilima i normativima vezanim za izgradnju uređaja za prikupljanje, prečišćavanje, odvođenje i ispuštanje otpadnih voda u prirodni recipijent;

Investitor je dužan ovom organu nakon izrade tehničke dokumentacije i revizije Glavnog projekta podnijeti zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 118 Zakona o vodama.

Vodni uslovi prestaju da važe po isteku jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podniet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti.

### Obrazloženje

Ministarstvo održivog razvoja i turizma Crne Gore je u ime investitora LIKA ENVERA iz Ulcinja, podnijelo je ovom organu zahtjev za izdavanje vodnih uslova za regulisanje ispuštanja otpadnih voda, broj zahtjeva 08- 218/17 od 24.05.2017.godine.

Uz zahtjev je priložen :

-Nacrt Urbanističko-tehničke uslove, izdati od Ministarstva održivog razvoja i turizma-Crne Gore. Predmet urbanističko tehničkih uslova je za izgradnju turističkog naselja (T2) kategorije 4\* na katastarskim parcelama, br.2917/6, 2917/7, 2917/8, 2917/28 i 3535/3 KO D.Štoj u planskoj zoni 2 u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Opštine Ulcinj.

Shodno članovima 112 i 113 Zakona o vodama („Službeni list RCG“, broj 27/07 i 32/11) , članovima 5,18,19 i 21 Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju ,načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda ,minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda („Službeni list CG“, broj 45/08 ,9/10) riješeno je kao u dispozitivu.

Na osnovu naprijed navedenog riješeno je kao u dispozitivu rješenja.

*Pravna pouka:* Protiv ovog Rješenja može se podnijeti žalba Glavnom administratoru u roku od 15 dana od dana njegovog dostavljanja , a taksira se sa 5 € administrativne takse.

**Obradivač,**  
Arta Malohodžić



**V.D. SEKRETAR,**  
Milazim Mustafa

Dostaviti:

- 1.Ministarstvu održivog razvoja i turizma ,
- 2.Arhivi.