

An aerial photograph of a coastal area in Montenegro. The foreground shows a mix of green fields, some buildings, and a road. A red diagonal line starts from the bottom right and extends towards the center-left, highlighting a specific plot of land. In the background, there's a large expanse of land leading to a coastline with a beach and the sea.

# **ATRAKTIVNO NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE**

**DONJI ŠTOJ, OPŠTINA ULCINJ**

**APS**  
**Montenegro**

Predmetne nepokretnosti se nalaze u mirnom naseljskom mjestu Donji Štoj u Ulcinju. Ovo naselje spada u atraktivna naselja jer čini nadopunu turističkih kapaciteta i sadržaja grada Ulcinja. Glavni potencijal zone je jedinstven, neizgrađen prirodni ambijent pješčanih 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. Na ovoj lokaciji izgrađeni su hoteli, lux vile, individuelne kuće, stambene zgrade.

**U neposrednoj blizini se nalazi jedna od najdužih pješčanih plaža u Evropi i najduža plaža u Crnoj Gori VELIKA PLAŽA.**

Zona u kojoj se nalazi nekretnina je sa centralnim gradskim područjem Ulcinja saobraćajno povezana mostom preko kanala Port Milena. Do nepokretnosti se stiže lokalnom saobraćajnicom R-17, a udaljenost od puta je svega nekoliko metara.

Udaljenost od Ulcinja iznosi 7 km i prosječno se stiže za 10min. Infrastrukturni objekti: osnovna škola, dom zdravlja, zgrada univerziteta i drugo nalaze se u Ulcinju. Trgovinski centar je takođe u Ulcinju, dok se u blizini nalaze manje prodavnice.

**OPŠTINA-----ULCINJ**  
**KATASTARSKA OPŠTINA-----KO DONJI ŠTOJ**  
**POVRŠINA NEKRETNINE-----13042m<sup>2</sup>**  
**CIJENA U EUR-----NA ZAHTJEV**

**ID BROJ-----ME10249L**



Lokalitet se nalazi na zaravnjenom terenu okrenutom dužom stranom u pravcu jug-sjever, odmah pored puta. Zemljište je pogodno za gradnju sa prethodnim pripremnim radovima na nivелisanju i čišćenju. Predstavlja izvrsnu razvojnu priliku za turističke objekte

Lokacija je dio planske dokumentacije Prostornog Urbanističkog Plana opštine Ulcinj.

Prema PUP-u Ulcinja zemljište je zonirano za izgradnju, namjene turizam T1 i važe sledeći parametri:

Indeks zauzetosti: 0,30

Indeks izgrađenosti: 0,80

Planska zona broj: 2

Bruto građevinska površina za parcelu: 10433m<sup>2</sup>

Razvojni potencijal ove parcele ogleda se u sledećem:

- povoljna cijena zemljišta po kvadratnom metru

- neizgrađeno i ravno zemljište

- mogućnost fazne izgradnje

- u radijusu od 75 km nalaze se dva međunarodna aerodroma Tivat i Podgorica, a u radijusu od 140 km su još dva važna međunarodna aerodroma Dubrovnik i Tirana.

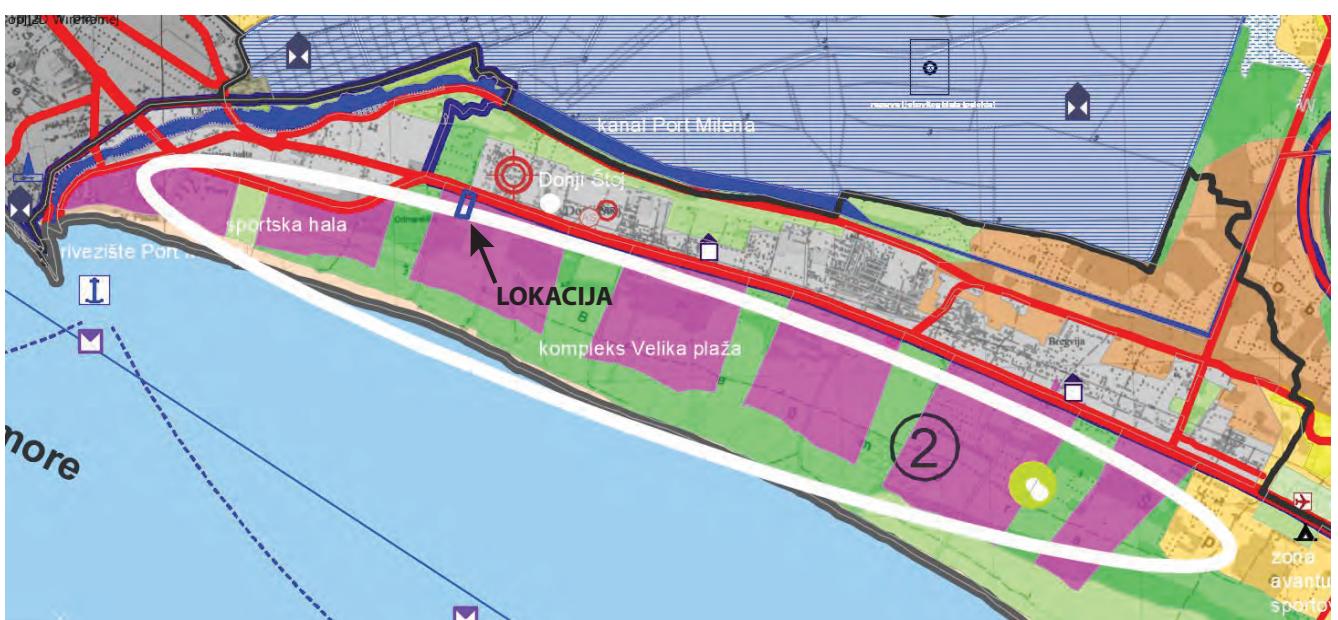
Površine za turizam T1



Plan namjene površina

**IZVANREDAN POLOŽAJ, POVOLJNA EKONOMSKA KLIMA, ZEMLJA SIGURNOSTI I STABILNOSTI.**

**JEDNOSTAVAN PRAVNI OKVIR, INVESTICIJSKI HOTSPOT, KONKURENTNI PRINOSI ZAKUPA, SNAŽAN RAST CIJENA NEKRETNIA.**



Plan namjene površina





KONTAKT

# APS

## Montenegro

APS Montenegro d.o.o.  
Cetinjska 11, The Capital Plaza 4-ti sprat  
81 000 Podgorica, Crna Gora

[me-public@aps-holding.com](mailto:me-public@aps-holding.com)

+382 20 408 500