


PREUZeto 19.11.2025



## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p><b>CRNA GORA</b></p> <p><b>JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE</b></p> <p>Broj:0211-4807/5-Up Budva, 30.10.2025.godine</p>	 <p>JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE</p>
2.	<p><b>JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE - BUDVA</b> na osnovu člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova iz nadležnosti Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom i Javnom preduzeću nacionalni parkovi Crne Gore, broj 10-332/24-4577 od 02.08.2024. godine („Službeni list Crne Gore“, br. 076/24 od 02.08.2024), kao i Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine Javnom preduzeću za upravljanje morskim dobrom Crne Gore i Javnom preduzeću za nacionalne parkove Crne Gore, broj 10-332/24-7334/2 od 24.12.2024. godine („Službeni list Crne Gore“, br. 128/2024 od 31.12.2024), Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra za period 2024–2028, broj 04-332/25-86/36 od 12.02.2025. godine, kao i u skladu sa članovima 8 i 163 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25) i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 92/25), Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“, br. 043/18, 076/18, 076/19, 009/24, 28/24) i člana 7. Zakona o morskome dobru („Službeni list RCG“, br. 14/92), izdaje:</p>	
3.	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>	
	<p>za postavljanje <b>montažno demontažnih privremenih objekat – vikend kućica</b>, lokacija označena kao objekat <b>L74</b> u opštini <b>Ulcinj</b> predviđena - Izmjenama i dopunam Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini <b>Ulcinj</b> za period 2024-2028.godine</p>	
4.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA-KORISNIK:</b>	<b>SAVIĆ ŽELJKO</b>
5.	<b>PLANIRANO STANJE</b>	
5.1	<b>Namjena parcele odnosno lokacije i površine</b>	
	<p>Na lokaciji označenoj kao <b>L74</b> može se postaviti <b>montažno demontažni privremeni objekat – vikend kućica</b> maksimalne površine: <b>Objekat:</b> <b>Po=36 m<sup>2</sup></b> <b>Pk=29 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Terasa:</b></p>	

**Pt nat=57 m<sup>2</sup>**

**Pt otv=29 m<sup>2</sup>**

Vikend kućice su u morskom dobru ovim Programom predviđene isključivo na teritoriji opštine Ulcinj, na Adi Bojani, odnosno obalama rijeke Bojane u zonama, na lokacijama koje su određene u grafičkom dijelu Programa;

Programom su prepoznate postojeće vikend kućice koje su postavljene na terenu (zatečeno stanje);

Programom se daju urbanistički uslovi za obnovu (adaptaciju ili rekonstrukciju) ili ponovnu izgradnju na postojećoj lokaciji vikend kućice (totalnu rekonstrukciju), u slučaju uklanjanja postojeće;

U slučaju rekonstrukcije postojeće vikend kućice ili izgradnje nove, površina nove vikend kućice može iznositi maksimalno 45m<sup>2</sup>. Isto se ne odnosi na postojeće vikend kućice čija bruto površina ne prelazi 45 m<sup>2</sup>, koje mogu biti rekonstruisane isključivo u trenutno planiranim gabarima;

Vikend kućice se postavljaju kao slobodnostojeći montažno-demontažni drveni objekti;

Postavljaju se na drvene šipove uz suvu gradnju zidova, krovova i platformi i korišćenje tradicionalnih materijala za pokrivanje krova, kako bi se stvorio ambijent tradicionalnog naselja prilagođen savremenom životu. Završna obrada podova je daščani pod. Teži se maksimalnom očuvanju prirodnih vrijednosti i uklapanje u ambijent, materijalima, bojama izgledom i formom;

Objekti su spratnosti P, P+Pk ili P+P1;

Maksimalna visina šljemena vikend kućice ne može biti preko 3 m ako se radi o prizemnom objektu, odnosno više od 6 m ako se radi o objektu sa dvije etaže.

Za sve objekte koji imaju potkrovlje kao etažu, površina istog je umanjena za 20% Položaj objekta prema rijeci je određen linijom obale;

Ulaznu partiju terena oko vikend kućice treba zatravniti i ukrasiti šibljem i drvećem sa uklapanjem u postojeće stanje ili novoplaniranim isključivo autohtonim zasadam;

Svi prilazi kućama i spoljne staze moraju biti drvene ili šljunčane;

Izolaciju objekta potrebno je projektovati prema standardima za ovu vrstu objekata i klimatske karakteristike ovog lokaliteta;

Na postojećim objektima koji nisu sasvim usklađeni sa navedenim uslovima za materijalizaciju, oblikovanje i parterno uređenje, treba intervenisati arhitektonskim i hortikulturnim sredstvima, sa ciljem da se postigne ambijentalna usklađenost objekata i okoline (obavezno uklanjanje i zamjena svih betonskih elemenata sa drvenim);

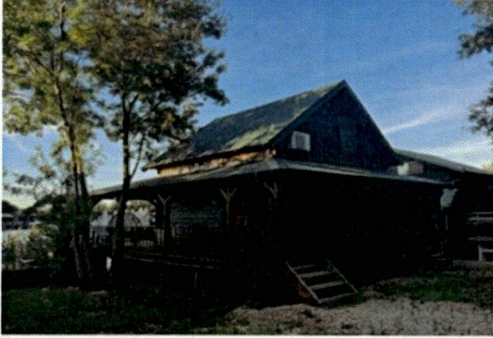
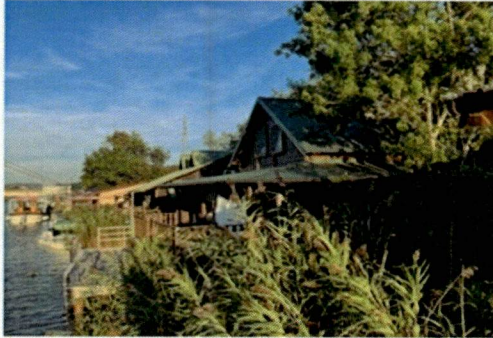
Na svim postojećim objektima dozvoljeno je održavanje kuće u postojećim gabarima, uz eventualne popravke – zamjena krova, zamjena vrata i prozora;

Snabdijevanje vodom vikend kućice riješiti lokalno bunarima ili cistjernama za vodu;


Rješavanje tretmana otpadnih voda vikend kućice vrši se izgradnjom malog PPOV postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda o trošku vlasnika objekta, koje može biti pojedinačno ili na svakih 2-5 objekata;

Obaveza izgradnje i održavanja malog PPOV mora predstavljati sastavni dio Ugovora o zakupu svake vikend kućice (postojeće ili one koja je gradi na mjestu uklonjene);

Postrojenja za prečišćavanje su kompaktna – šahtnog tipa od plastike, koja se mogu postaviti na mršav beton i ukloniti nakon prestanka važenja Programa. Na ova postrojenja bi se preko šahtova priključili odvodi fekalnih voda iz svih objekata. Ispust iz ovih postrojenja može ići u upojne jame;

	<p>Postrojenja PPOV postavljati na osnovu pribavljenih vodnih uslova, vodne saglasnosti i vodne dozvole Uprave za vode, a u svemu prema odredbama Zakona o vodama (Sl.list CG 27/07, 73/10, 32/11, 47/11, 48/15) , kao i Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispustanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i načinju njihovog ispuštanja u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent (Sl. List CG 48/08, 09/10, 26/12, 52/12, 59/13).</p> <p><i>Tehnička dokumentacija:</i> Revidovan glavni projekat montažno-demontažnih objekata i atesti proizvođača uređaja za PPOV</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
5.2	<b>Pravila parcelacije</b>
	<b>Vikend kućica predviđa se na kp 1220, 1223 K.O. Gornji Štoj, opština Ulcinj.</b>
6.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b>
	<p>Privremeni objekti se ne smiju postavljati na uređenim zelenim površinama. Poželjno ih je postavljati na neuređenim površinama koje bi na taj način bile oplemenjene.</p> <p>Privremeni objekti se ne smiju postavljati ako na bilo koji način ugrožavaju životnu sredinu (prekomjerna buka, štetna isparenja, opasni otpad i sl.).</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.80/05, 40/10, 73/10, 40/11, 27/13 i 52/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br. 054/16 od 15.08.2016, 018/19 od 22.03.2019 ) 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.</p>
7.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	<p>Zabranjeno je korišćenje zaštićenih prirodnih dobara na način koji prouzrokuje: oštećenje zemljišta i gubitak njegove prirodne plodnosti; oštećenje površinskih ili podzemnih geoloških, hidrogeoloških i geomorfoloških vrijednosti; oštećenje morskih zaštićenih područja; osiromašenje prirodnog fonda divljih vrsta biljaka, životinja i gljiva; smanjenje biološke i predione raznovrsnosti; zagađivanje ili ugrožavanje podzemnih i površinskih voda." Na samom zaštićenom prirodnom dobru se ne mogu postavljati objekti trajnog karaktera, izvoditi radovi betoniranja, eksploatacije pijeska, uklanjanja vegetacije, izmjene obalne linije i strukturnog remodeliranja pješčane plaže. Izuzetak predstavljaju intervencije izgradnje rampi za pristup lica sa invaliditetom na planom definisanim lokacijama.</p>

	<p>Procjene uticaja na baštinu, koja uključuje studiju vizuelnog uticaja Definisane jasne i konzistentne protokola i kriterijuma za realizaciju i postavljanje, gradnju ili uređenja takvih sadržaja tako da budu funkcionalno kompatibilna sa lokacijom i da ne remete atribute izuzetne univerzalne vrijednosti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• u posebno zaštićenim prirodnim i spomeničkim kulturnoistorijskim područjima kao i u okviru zaštićene okoline kulturnih dobara, ne predviđati one djelatnosti i objekte koji mogu narušiti posebnost takvih područja/kulturnih dobara;</li> <li>• novi privremeni objekti se ne smiju postavljati u zaštićenim prirodnim i kulturnoistorijskim područjima i u okviru zaštićene okoline kulturnih dobara, bez prethodne saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara;</li> </ul>
8.	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 12 Zakona izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
9.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kod utvrđivanja urbanističkih uslova za privremene objekte posebno treba voditi računa o sanitarnom aspektu istih, o uslovima koje propisuju nadležna javna komunalna preduzeća (vodovod, kanalizacija, telekom i elektrodistribucija), kao i uslovima koji proizilaze iz Zakona o bezbjednosti hrane;</li> </ul>
10.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
10.1	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> <li>• Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 Kw.</li> </ul>
11.	<p>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).</p> <p>Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (“ Sl. List CG”, br. 47/13).</p>
12.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG RJEŠENJA</b> Potrebno je uraditi <b>Idejno rješenje vikend kućice sa atestima proizvođača uređaja za PPOV, a nakon toga uraditi Revidovani Glavni projekat</b>
13.	<b>POTREBA PRIBAVLJANJA SAGLASNOSTI GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE</b> U skladu sa članom 22 Zakona o izgradnji objekata, neophodno je pribaviti Saglasnost na spoljni izgled privremenog objekta od strane <b>Glavnog gradskog arhitekta a nakon toga uraditi Revidovani Glavni projekat.</b>
14.	- U skladu sa članom br. 40 Zakona o zaštiti prirode („Službeni list CG“, br. 054/16 od 15.08.2016, 018/19 od 22.03.2019 ) potrebno je od Agencije za zaštitu prirode i životne sredine pribaviti Dozvolu za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području.
15.	<b>NAPOMENA:</b> Nakon izrade dokumentacije tražene UTU potrebno je JPMD dostaviti <b>Revidovani Glavni projekat</b> (na CD-u u zaštićenoj verziji), saglasnost

	<p>Glavnog gradskog arhitekta i (za objekte gdje je to traženo) <b>Dozvolu</b> za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području izdatu od strane Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, <b>Vodnu saglasnost i protivpožarnu Saglasnost</b></p> <p><b>-Shodno članu 117.</b> Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, korisnik je dužan da 15 dana prije postavljanja privremenog objekta, dostavi prijavu sa svom tehničkom dokumentacijom i Saglasnostima, Dozvolama traženim UTU nadležnom inspeksijskom organu lokalne uprave</p>	
16.	<p><b>DOSTAVLJENO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Nadležnom inspeksijskom organu lokalne uprave.</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>	
17.	<p><b>OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b></p>	<p><b>Vuksan Bajčeta, dipl.ing.saob.</b></p> <p>potpis <i>Vuksan Bajčeta</i></p>
18.	<p><b>RUKOVODILAC SLUŽBE ZA UREĐENJE I IZGRADNJU:</b></p>	<p><b>Miljana Miljanić, Spec.App.građ.</b></p> <p>potpis <i>Miljana Miljanić</i></p>
19.	<p><b>M.P.</b></p> 	<p>potpis <i>Miljana Miljanić</i></p>
20.	<p><b>PRILOZI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilog iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata</li> </ul>	



1223

