

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	CRNA GORA JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE Broj: 0211-4836/4-Up Budva, 26.11.2025.godine	 JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE
2.	JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE - BUDVA 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:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
	za postavljanje montažno demontažni privremeni objekat – vikend kućica , lokacija označena kao objekat L65A u opštini Ulcinj predviđena - Izmjenama i dopunam Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Ulcinj za period 2024-2028.godine	
4.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA-KORISNIK:	BAKRAČ ZORAN
5.	PLANIRANO STANJE	
5.1	Namjena parcele odnosno lokacije i površine	
	Na lokaciji označenoj kao L65A može se postaviti montažno demontažni privremeni objekat – vikend kućica maksimalne površine: Objekat: Po=50 m² Pk=40 m²	

Terasa:**Pt nat=59 m²****Pt otv=40 m²**

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 45m². Isto se ne odnosi na postojeće vikend kućice čija bruto površina ne prelazi 45 m², koje mogu biti rekonstruisane isključivo u trenutno planiranim gabartima;

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);

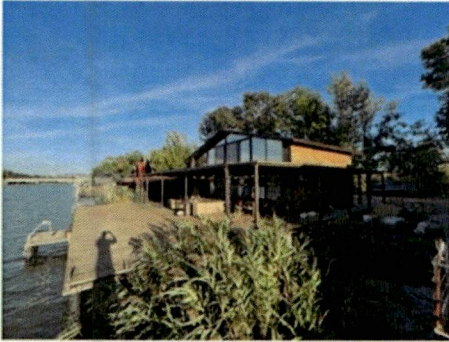
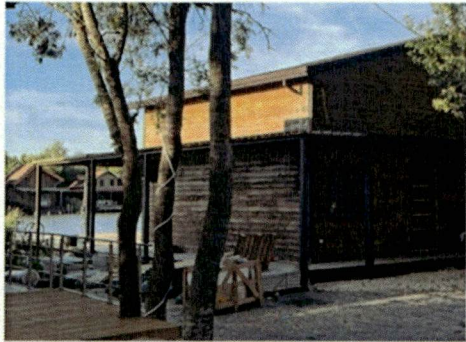
Na svim postojećim objektima dozvoljeno je održavanje kuće u postojećim gabaritima, uz eventualne popravke – zamjena krova, zamjena vrata i prozora;

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

	<p>ova postojenja bi se preko šahtova priključili odvodi fekalnih voda iz svih objekata. Ispust iz ovih postrojenja može ići u upojne jame;</p> <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 ispštanje 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	Pravila parcelacije
	Vikend kućica predviđa se na kp 1220, 1223 K.O. Gornji Štoj, opština Ulcinj.
6.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	<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.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	<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,</p>

	<p>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 atributne izuzetne univerzalne vrijednosti.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; • novi privremeni objekti se ne smiju postavljati u zaštićenim prirodnim i kulturno istorijskim područjima i u okviru zaštićene okoline kulturnih dobara, bez prethodne saglasnosti Uprave za zaštitu kulturnih dobara;
8.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	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.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	<ul style="list-style-type: none"> • 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;
10.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
10.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 Kw.
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.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG RJEŠENJA Potrebno je uraditi Idejno rješenje vikend kućice sa atestima proizvođača uređaja za PPOV, a nakon toga uraditi Revidovani Glavni projekat.
13.	POTREBA PRIBAVLJANJA SAGLASNOSTI GLAVNOG GRADSKOG ARHITEKTE U skladu sa članom 22 Zakona o izgradnji objekata, neophodno je pribaviti Saglasnost na spoljni izgled privremenog objekta od strane Glavnog gradskog arhitekta a nakon toga uraditi Revidovani Glavni projekat.
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.	NAPOMENA: Nakon izrade dokumentacije tražene UTU potrebno je JPMD dostaviti Revidovani Glavni projekat (na CD-u u zaštićenoj verziji), saglasnost Glavnog gradskog arhitekta i (za objekte gdje je to traženo) Dozvolu za obavljanje radnji, aktivnosti i djelatnosti u zaštićenom području izdatu od strane Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, Vodnu saglasnost i protivpožarnu Saglasnost -Shodno članu 117. 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 inspekcijском organu lokalne uprave	
16.	DOSTAVLJENO: <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Nadležnom inspekcijском organu lokalne uprave. - U spise predmeta - a/a 	
17.	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Vuksan Bajčeta, dipl.ing potpis <i>Vuksan Bajčeta</i>
18.	RUKOVODILAC SLUŽBE ZA UREĐENJE I IZGRADNJU:	Miljana Miljanić, Spec.App.građ. potpis <i>M. Miljanić</i>
19.	M.P. 	
20.	PRILOZI	
	- Grafički prilog iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata	

