

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	CRNA GORA JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE Broj: 0211-3379/2-Up Budva, 03.06.2026. 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 04-332/26-1252/197 od 12.05.2026. 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 demontažnih privremenih objekata – Objekat za nadzornike zaštićenog područja lokacija označena kao objekat L2364 u opštini Ulcinj predviđena - Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini Ulcinj za period 2024-2028.godine	
4.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA-KORISNIK:	UNIVERZITET CRNE GORE INSTITUT ZA BIOLOGIJU MORA
5.	PLANIRANO STANJE	
5.1	Namjena parcele odnosno lokacije i površine	
	Na lokaciji označenoj kao L2364 može se postaviti montažno demontažni privremeni objekat – Za potrebe Instituta za biologiju mora maksimalnih površina: 1. Objekat za nadzornike zaštićenog područja (do 140 m²) za potrebe Univerziteta Crne Gore-Instituta za biologiju mora u cilju uspostavljanja Morske biološke stanice Po=40 m² Pk=35 m² Terasa: Pt nat=25m² Pt otk=40 m²	

	2. Komunalne usluge i infrastruktura(bioprečišćivač – tipski uređaj P=15m² 3. Skladište za opremu Po=10 m² 4. Privremeni objekat za pomorski i vodeni saobraćaj P=20 m² Montažno-demontažni privremeni objekat, postavlja se dijelom na postojeću površinu, a dijelom na drvenim šipovima (u dijelu koji se nalazi iznad vode) i namjenjen je potrebama Instituta za biologiju mora - formiranju Morske biološke stanice i nadzora zaštićenim morskim područjima. Montažno demontažni 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; OBJEKAT ZA NADZORNIKE ZAŠTIĆENOG PODRUČJA Objekat za nadzornike zaštićenog područja je montažno-demontažni odnosno nepokretni privremeni objekat namjenjen za potrebe smještaja službe zaštite zaštićenog područja i neophodne opreme. BIOPREČIŠĆIVAČ Bioprečišćivač je privremeni objekat koji služi za tretman otpadnih voda i koji može biti izveden kao tipski uređaj ili kao biljni sistem. Bioprečišćivač koji se sastoji od tipskog uređaja postavlja se ukopavanjem u tlo. Bioprečišćivač koji se izvodi kao biljni sistem sastoji se od vodonepropusnih folija postavljenih u ravni terena ili ukopanih u tlo, ispunjenih suspstratom u kojima se sade močvarne biljke. Uslovi za izgradnju postrojenja za prečišćavanje otpadnih voda PPOV za vikend kućice na Adi Bojani su dati u poglavlju 13.1. SKLADIŠTE ZA OPREMU Skladište za opremu je montažno-demontažni privremeni objekat koji se postavlja za potrebe odlaganja opreme i resursa neophodnih za upravljanje zaštićenim područjem. Izrađuje se isključivo od drveta, postavlja se na postojeću podlogu, bez trajnog vezivanja za tlo. Površina skladišta za opremu određuje se u skladu sa konkretnom namjenom i lokacijom.
5.2	Pravila parcelacije
	Objekat za nadzornike zaštićenog područja predviđa se na kp 1220, 1181 K.O. Gornji Štoj, opština Ulcinj.
6.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Privremeni objekti se ne smiju postavljati na uređenim zelenim površinama. Poželjno ih je postavljati na neuređenim površinama koje bi na taj način bile oplemenjene. Privremeni objekti se ne smiju postavljati ako na bilo koji način ugrožavaju životnu sredinu (prekomjerna buka, štetna isparenja, opasni otpad i sl.).

	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.
7.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	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. Procjene uticaja na baštinu, koja uključuje studiju vizuelnog uticaja Definisanje jasnih i konzistentnih protokola i kriterijuma za realizaciju i postavljanje, gradnju ili uređenja takvih sadržaja tako da budu funkcionalno kompatibilna sa lokacijom i da ne remete attribute izuzetne univerzalne vrijednosti. • 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 o 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
	• 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
	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 Kw.
11.	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).
12.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG RJEŠENJA Potrebno je uraditi Idejno rješenje Objekta za nadzornike zaštićenog područja, 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 za 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 inspeksijskom organu lokalne uprave	
16.	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Nadležnom inspeksijskom organu lokalne uprave. - U spise predmeta - a/a	
17.	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Vuksan Bajčeta, dipl.ing.saob. potpis <i>B. Bajčeta</i>
18.	UKOVODILAC SLUŽBE ZA UREĐENJE I IZGRADNJU:	Miljana Miljanić, Spec.App.građ.
19.	M.P. 	potpis <i>M. Miljanić</i>
20.	PRILOZI	
	- Grafički prilog iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata	

