# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

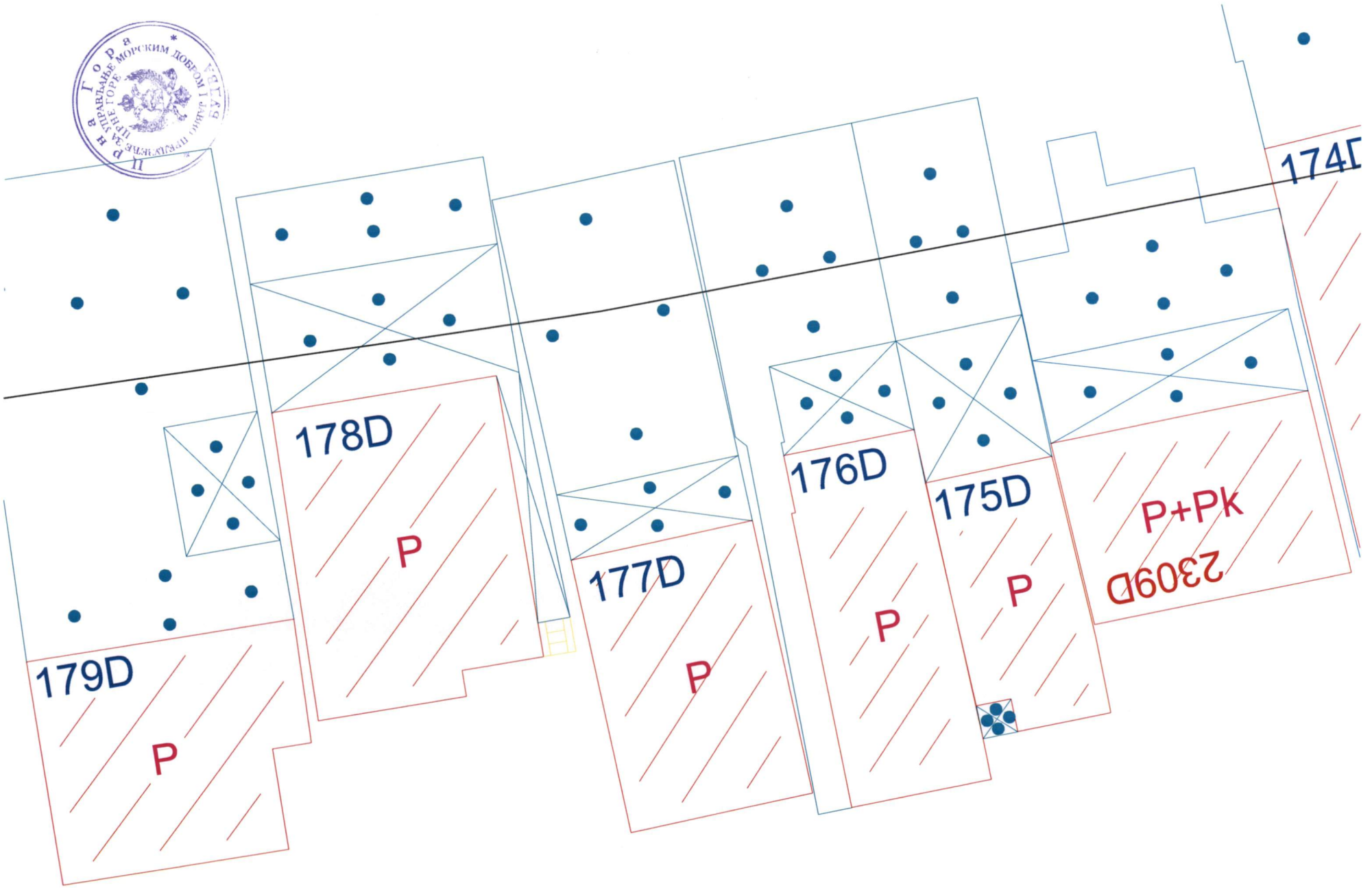
| | | |
|---|---|---|
| 1. | **CRNA GORA**<br><br>**JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE**<br><br>**Broj: 0211-463/18-Up**<br>**Budva, 09.10.2026.godine** | JP MD<br>JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM CRNE GORE |
| | | |
| 2. | **JAVNO PREDUZEĆE ZA UPRAVLJANJE MORSKIM DOBROM 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 morskom dobru („Službeni list RCG", br. 14/92), izdaje: | |
| 3. | **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** | |
| | **za izradu tehničke dokumentacije** | |
| | za postavljanje **montažno demontažnog privremenog objekata – vikend kućica,** lokacija označena kao objekat **D177** u opštini **Ulcinj** predviđena - Izmjenama i dopunama Programa privremenih objekata u zoni morskog dobra u opštini **Ulcinj** za period 2024-2028.godine | |
| 4. | **PODNOSILAC ZAHTJEVA-KORISNIK:** | **LEKIĆ ENVERA** |
| 5. | **PLANIRANO STANJE** | |
| 5.1 | **Namjena parcele odnosno lokacije i površine** | |
| | Na lokaciji označenoj kao **D177** može se postaviti **Montažno demontažni privremeni objekat – vikend kućica** maksimalne površine:<br><br>**Objekat:**<br>**Po=54 m²**<br>**P1= 54 m²**<br><br>**Terasa:**<br>**Pot=34 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;<br><br>Programom su prepoznate postojeće vikend kućice koje su postavljene na terenu (zatečeno stanje);<br>Programom se daju urbanistički uslovi za obnovu (adaptaciju ili rekonstrukciju) ili ponovnu izgradnju na postojećoj lokaciji vikend kućice (totalnu rekonstrukciju), u slučaju uklanjanja postojeće;<br><br>U slučaju rekonstrukcije postojeće vikend kućice ili izgradnje nove, površina nove vikend kućice može iznositi maksimalno 45m$^2$. Isto se ne odnosi na postojeće vikend kućice čija bruto površina ne prelazi 45 m$^2$, koje mogu biti rekonstruisane isključivo u trenutno planiranim gabartima;<br><br>Vikend kućice se postavljaju kao slobodnostojeći montažno-demontažni drveni objekti;<br>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.<br><br>Teži se maksimalnom očuvanju prirodnih vrijednosti i uklapanje u ambijent, materijalima, bojama izgledom i formom;<br>Objekti su spratnosti P, P+Pk ili P+P1;<br><br>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.<br>Za sve objekte koji imaju potkrovlje kao etažu, površina istog je umanjena za 20%<br>Položaj objekta prema rijeci je određen linijom obale;<br><br>Ulaznu partiju terena oko vikend kućice treba zatravniti i ukrasiti šibljem i drvećem sa uklapanjem u postojeće stanje ili novoplaniranim isključivo autohtonim zasadom;<br>Svi prilazi kućama i spoljne staze moraju biti drvene ili šljunčane;<br>Izolaciju objekta potrebno je projektovati prema standardima za ovu vrstu objekata i klimatske karakteristike ovog lokaliteta;<br><br>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);<br><br>Na svim postojećim objektima dozvoljeno je održavanje kuće u postojećim gabaritima, uz eventualne popravke – zamjena krova, zamjena vrata i prozora;<br><br>Snabdijevanje vodom vikend kućice riješiti lokalno bunarima ili cistjernama za vodu;<br>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;<br><br>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);<br><br>Postrojenja za prečišćavanje su kompaktna – šahtnog tipa od plastike, koja se mogu postaviti na mršav beton i ukloniti nakon prestanka važenja Programa. Na ova postojenja bi se preko šahtova priključili odvodi fekalnih voda iz svih objekata. Ispust iz ovih postrojenja može ići u upojne jame; |

| | |
|---|---|
| | 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).<br><br>- **bioprečišćivač** (uređaj za prečišćavanje otpadnih voda sa dijelom za njihovo biološko prečišćavanje) u kapacitetu koji odgovara predviđenom broju korisnika, za ugostiteljske objekte ne manje od 20 ES (TIP 1)<br>- **vodonepropusna sabirna jama** izgrađena od PP ili PE koja je 100% vodonepropusna i/ili (TIP 2)<br>- **mobilni sanitarni blok** (TIP 3)<br>Isti predstavljaju sastavni dio lokacije privremenog objekta, koji nije neophodno planirati kao posebni privremeni objekat.<br>U bilo kom od navedenih tehničkih rješenja, vlasnik/korisnik tog objekta mora da ima zaključen ugovor sa JKP ili drugom firmom ovlašćenom za održavanje i vršenje usluge pražnjenja, odvoza i bezbjednog odlaganja sakupljenih otpadnih voda iz vodonepropusne sabirne jame, bioprečišćivača odnosno mobilnog sanitarnog bloka.<br><br>*Tehnička dokumentacija:* Revidovan glavni projekat montažno-demontažnih objekata i atesti proizvođača uređaja za PPOV<br><br> |
| 5.2 | **Pravila parcelacije** |
| | **Vikend kućica** predviđa se na **kp 1142/1, 1220, KO 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.<br>Privremeni objekti se ne smiju postavljati ako na bilo koji način ugrožavaju životnu sredinu (prekomjerna buka, štetna isparenja, opasni otpad i sl.).<br><br>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<br>za pristup lica sa invaliditetom na planom definisanim lokacijama.<br>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 atribute izuzetne univerzalne vrijednosti.<br>• 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;<br>• 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:**<br>•Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)<br>•Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta<br>•Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja<br>•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**<br>Potrebno je uraditi **Idejno rješenje vikend kućice** sa atestima proizvođača uređaja za PPOV |
| 13. | **POTREBA PRIBAVLJANJA SAGLASNOSTI GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**<br>U skladu sa članom 22 Zakona o izgradnji objekata, neophodno je pribaviti Saglasnost za spoljni izgled privremenog objekta od strane **Glavnog državnog arhitekte 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 državnog arhitekte** 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**<br>**-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 inspekcijskom organu lokalne uprave | |
| 16. | **DOSTAVLJENO:**<br>- Podnosiocu zahtjeva<br>- Nadležnom inspekcijskom organu lokalne uprave.<br>- U spise predmeta<br>- a/a | |
| 17. | **OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:** | **Vuksan Bajčeta, dipl.ing.saob.** |
| | | **potpis** Bajčeta Vuksan |
| 18. | **RUKOVODILAC SLUŽBE ZA UREĐENJE I IZGRADNJU:** | **Miljana Miljanić, Spec.App.građ.** |
| 19. | **M.P.** | **potpis** M. Miljanić |
| 20. | **PRILOZI** | |
| | - Grafički prilog iz Izmjena i dopuna Programa privremenih objekata | |


174Г
178D
P
177D
P
176D
P
175D
P
P+Pk
2309D
179D
P