



Број: 06-333/25-14373/5

Подгорица, 08.05.2026. године

**ДОБРЕЦОВИЋ АЛЕКСАНДАР**

**УЛЦИЊ**  
26. новембар

Достављају се урбанистичко-технички услови број 06-333/25-14373/5 од 08.05.2026. године, за израду техничке документације за изградњу објеката у оквиру површина за колективно становање са пословањем на урбанистичкој парцели УП 298 (зона Б), у захвату Измјена и допуна Детаљног урбанистичког плана „Улцињ Град за локалитет Тотоши“ („Службени лист Црне Горе-општински прописи“, бр. 03/10), у Улцињу.



**МИНИСТАР**  
Славен Радуновић

Достављено:

- Подносиоцу захтјева
- У списе предмета
- Дирекцији за инспекцијски надзор
- а/а

Сагласна:

Марина Изгаревић Лавићевић, државна секретарка

Одобрела:

Невена Јововић, генерална директорица  
Директората за планирање простора

Верификовала:

Маја Мрдак, начелница Дирекције за припрему урбанистичко-техничких услова  
за Геопортал и издавање урбанистичко-техничких услова

Обрадила:

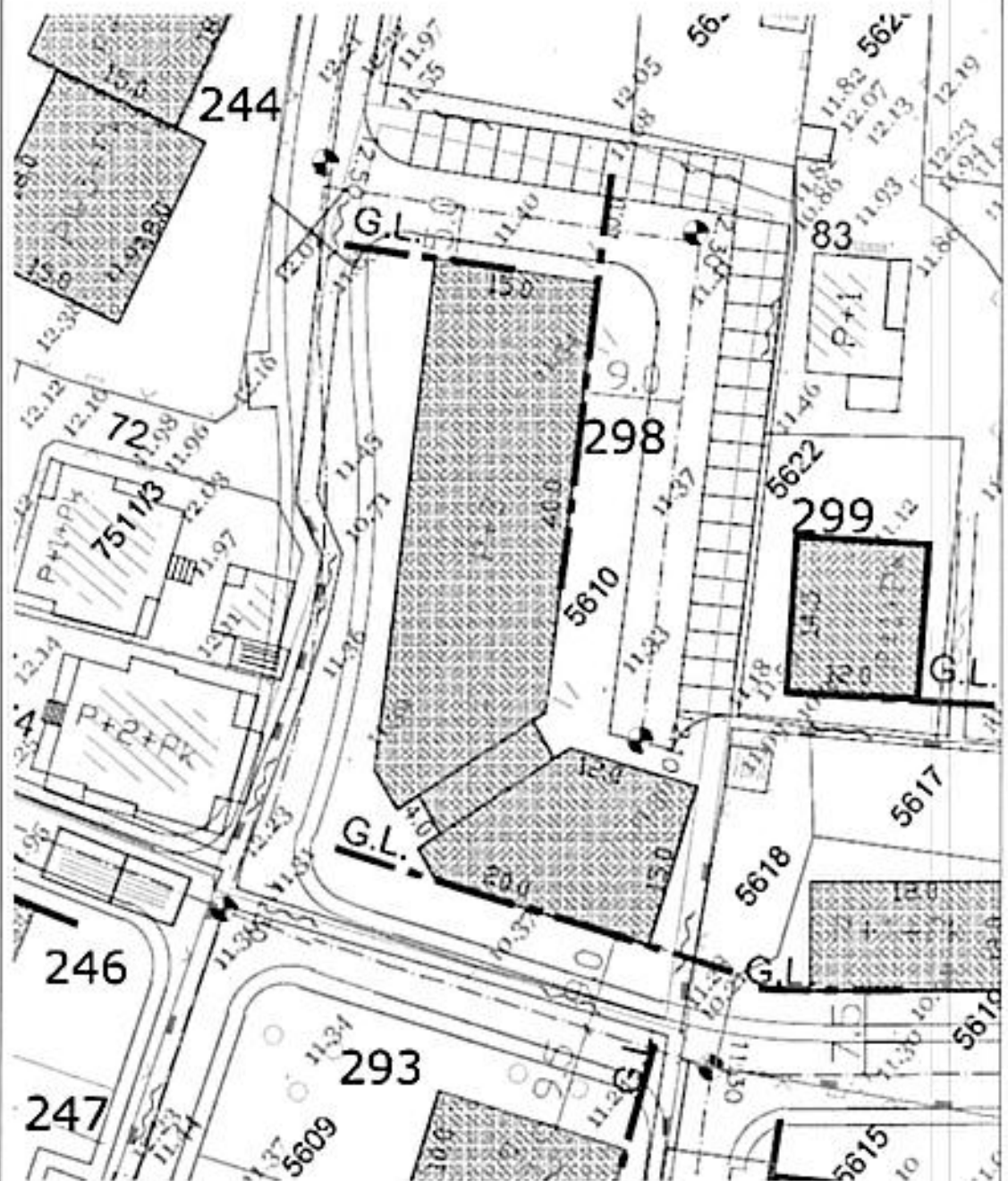
Оља Фемић, самостална савјетница 1

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p><b>Broj: 06-333/25-14373/5</b>  <b>Podgorica, 08.05.2026. godine</b></p>		<p>Crna Gora  Ministarstvo prostornog  planiranja, urbanizma i  državne imovine</p>
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva i podnijetog zahtjeva Dobrecović Aleksandra iz Ulcinja izdaje:		
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>		
4.	za izgradnju objekata u okviru površina za kolektivno stanovanje sa poslovanjem na urbanističkoj parceli UP 298 (zona B), u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbansitičkog plana „Ulcinj Grad za lokalitet Totoši“ („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br. 03/10), u Ulcinju.		
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTEVA:</b>	<b>DOBRECOVIĆ ALEKSANDAR</b>	
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b> Predmetna lokacija je neizgrađena.		
7.	<b>PLANIRANO STANJE</b>		
7.1.	<b>Namjena parcele odnosno lokacije</b>		
	Prema grafičkom prilogu br. 6 – <i>Namjena površina, urbanistička parcela UP 298, zona B</i> nalazi se na površinama za kolektivno stanovanje sa poslovanjem.		
7.2.	<b>Pravila parcelacije</b>		
	<b>Urbanistička parcela UP 298, zona B</b> , sastoji se od djelova katastarskih parcela br. 5609/1 i 5610/1 KO Ulcinj u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj Grad za lokalitet Totoši“.		
	Posebnim prilogom u karti list broj 10. " <i>Parcelacija, regulacija i UTU-i</i> ", dati su elementi parcelacije, regulacije i preparcelacije. Urbanistička parcela može biti sastavljena iz više katastarskih parcela u skladu sa katastarskim stanjem, a nove urbanističke parcele formiraju se do granice trotoara ili planirane ulice osim uz magistralni put i bulevar koji vodi ka opštini, sve u skladu sa datim grafičkim prilogom.		

	<p>U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele, organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom propisivanja-izdavanja Urbanističko tehničkih uslova i Rješenja o lokaciji, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.</p> <p>Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI</b></p> <p>U svim slučajevima gde uslovi terena to omogućuju, dozvoljena je izgradnja podrumskih i suterenskih etaža (čija površina nije ušla u proračun), prvenstveno za izgradnju parking garaža za potrebe objekta na parceli.</p> <p><b>Postavljanje objekata na parceli</b>  Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom matricom i tipovima objekata uz mogućnost manjih odstupanja (u gabaritu objekta) u skladu sa programom investitora ali tako da se zadovolje sledeći osnovni parametri :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- građevinska linija definisana je ovim elaboratom</li> <li>- vertikalna regulacija – definisana ovim elaboratom</li> <li>- obezbjediti min. jedno parking mjesto po jednoj stambenoj-apartmanskoj jedinici odnosno jedno na 70m<sup>2</sup> korisnog prostora za poslovni-uslužni dio objekta</li> <li>- na lokaciji mogu biti stambeni, stambeno-poslovni, poslovni, turistički i komplementarni objekti u skladu sa koeficijentima predviđenim planom</li> </ul> <p>Kod planiranih kolektivnih stambenih i stambeno-poslovnih objekata težiti da se prostor za parkiranje za potrebe objekta obezbijedi na parceli površinski ili u okviru samog objekta u podzemnim etažama (parking garažama).</p> <p><b>Orijentacija objekata</b>  Pri postavljanju objekata na teren težiti postizanju najkvalitetnijih uslova za insolaciju a njoj prilagoditi i unutrašnju organizaciju objekta.  U predloženoj šemi objekata gabariti objekata prilagođeni su uslovima lokacije, saobraćajnoj matrici, i ostalim postojećim uslovima na lokaciji.</p> <p><b>Konstrukcija objekata</b>  Konstrukciju objekata projektovati u skladu sa seizmičko-geološkim karakteristikama lokacije koja inače pripada u područje povećane seizmičke ugroženosti (max 9o MKS) i uz maksimalno poštovanje važećih zakonskih propisa.  Pri projektovanju težiti formiranju sažetih i simetričnih osnova uz ravnomjeran raspored krutosti i masa po visini objekta. Ne preporučuje se primjena čistih skeletnih armiranobetonskih sistema zbog male krutosti i velike horizontalne</p>

pomerljivosti, već panelnog sistema sa armirano betonskim platnima u najmanje 2 ortogonalna pravca ili masivnog sistema gradnje.  
Međuspratne tavanice raditi kao pune armiranobetonske ploče ili polumontažne sa dodatom armaturom u ploči.



Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).

8.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p>U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23)</li> </ul> <p>Pravilnici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“, br.30/91)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87)</li> <li>- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71)</li> <li>- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71)</li> <li>- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71)</li> </ul> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p>
9.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></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.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p><b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1050/2 od 14.04.2026. godine.</b></p>
10.	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p>
	<p>Prema grafičkom prilogu br. 11 – <i>Hortikultura</i>, na urbanističkoj parceli UP 298 planirano je zelenilo poslovno – uslužnih prizemlja kolektivnih objekata.</p> <p><b>Zelenilo poslovno - administrativnih i uslužnih objekata</b></p> <p>Zahvata znatnu površinu plana. Predviđeno je oko svih administrativnih, poslovnih i uslužnih objekata na području DUP -a.</p>

	<p>Zelena površina oko poslovnog objekata obavezan je i neizostavan deo marketinške strategije. Površina ispred objekta prva će uspostaviti kontakt sa posmatračem - potencijalnim poslovnim partnerom, saradnikom...</p> <p>Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina-reprezentativne površine oko ulaza.</p> <p>Oko poslovnih i administrativnih objekata predvidjeti sadnju većeg broja vrsta iz širokog asortimana mediteranskih vrsta biljaka, koje se po raznolikosti boja, oblika i veličine cvijeta, s pravom po ljepoti i atraktivnosti habitusa, smatraju najdekorativnijim .</p> <p>Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama. Na sličan način tretirati površine oko objekata trgovine i usluga. Predvidjeti dekorativne grupacije oko ulaza u objekat. Birati visoko dekorativne reprezentativne vrste. Predvidjeti fontanu ili skulpturu koja će dati poseban efekat u kombinaciji sa zelenilom.</p> <p>Napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima.</p> <p>Za ozelenjavanje koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste. Mogu se koristiti i piramidalne žbunaste forme u kombinaciji sa cvjetnicama i patuljastim četinarima. Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo.</p> <p>Predviđeno je oko svih poslovnih, ugostiteljskih, trgovačkih i zanatskih objekata na prostoru DUP -a.</p> <p>Vrste otporne na isparenja i izduvne gasove saditi oko objekta ka saobraćajnicama.</p> <p>Predvidjeti gustu sadnju kako bi pored vizuelne pružili i pružili budućim posjetiocima i zaštitu od aerozagadjenja kao i najbolju dekorativnu vizuru ka okolini.</p>
11.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na arheološke ostatke, sve radove treba obustaviti i o tome obavijestiti Upravu za zaštitu spomenika kulture kako bi se preduzele mjere za njihovu zaštitu u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara.</p>
12.	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 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).</p> <p>Stambeni i stambeno poslovni objekti sa 10 i više stanova moraju se projektovati i</p>

	izgraditi na način da se obezbjedi jednostavno prilagođavanje objekta odnosno najmanje 1 stambene jedinice na svakih 10 stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti.
13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b> /
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b> /
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b> /
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b> Plan predviđa faznu realizaciju sadržaja u skladu sa planom infrastrukture i planom izgradnje objekata za različite namjene.
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b> 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 kV
17.2	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b> Prema grafičkom prilogu br. 12 – <i>Vodosnabdijevanje</i> i prema uslovima nadležnog organa.
17.3	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b> Prema grafičkom prilogu br. 9 – <i>Saobraćaj i nivelaija</i> i prema uslovima nadležnog organa.  <b>Akt Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj, broj 06-335/26-250/2 od 06.04.2026. godine.</b>
17.4	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b> <b>Telekomunikaciona mreža</b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ( "Sl list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ( "Sl list CG", br.33/14)

	<p>-Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ( "SI list CG", br.41/15)</p> <p>-Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "SI list CG", br.59/15 i 39/16)</p> <p>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ( "SI list CG", br.52/14)</p> <p>- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ( "SI list CG", br.6/15)</p> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http:// ekip.me/page/electronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content">http:// ekip.me/page/electronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://geoportal.ekip.me/">http://geoportal.ekip.me/</a> preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.</li> </ul>
18.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p> <p>Seizološke karakteristike ukazuju na izrazito visok stepen seizmičnosti ovog prostora, IX<sup>MKS</sup> .</p> <p>Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("SI.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "SI.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("SI.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i</li> <li>- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.</li> </ul>
19.	<p><b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b></p> <p>/</p>
20.	<p><b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b></p> <p>Oznaka urbanističke parcele</p>
	<p>UP298 (zona B)</p>

Površina urbanističke parcele	/
Maksimalni indeks zauzetosti	Na grafičkom prilogu 10. <i>Parcelacija i regulacija</i> date su dimenzije planiranog objekta.
Maksimalni indeks izgrađenosti	
Maksimalna bruto površina (BRGP)	
Maksimalna dozvoljena spratnost	P+3
<b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>	
<p>Po smjernicama iz GUP-a potrebno je obezbijediti 1.1 parking mjesto (PM) za svako domaćinstvo, po jedno parking mjesto na 2.5 do 3 zaposlena.</p> <p>Parkiranje za objekte porodičnog stanovanja obezbijediti na parceli u okviru objekta, u posebnoj garaži ili na otvorenom, dok je za objekte kolektivnog stanovanja i stambeno-poslovne objekte, u slučajevima kada planirani parking uz saobraćajnicu ne zadovoljava potreban broj prema broju stambenih jedinica i zaposlenih u poslovnom dijelu objekta, nedostajući broj potrebno obezbijediti u okviru parcele, ili u parking garažama u podrumskim etažama objekta.</p> <p>U svim slučajevima gdje uslovi terena to omogućavaju planirati po potrebi podrumске i suterenske etaže za parkiranje vozila, što se odnosi na sve objekte u zahvatu.</p>	
<b>Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja</b>	
<p><b>Materijalizacija objekata</b></p> <p>U materijalizaciji objekata koristiti savremene materijale u skladu sa planiranom namjenom objekta i koloritom koji je usklađen sa njegovom funkcijom, okruženjem, kvalitetnim građevinskim nasleđem i klimatskim uslovima.</p> <p>Krov objekta može biti ravan, dvovodni ili viševodni (nagiba 22-26°) sa pokrivačem primjerenim podneblju i lokaciji, a ukoliko gabarit objekta to omogućava dobijeni tavanski proctor u okviru izvedenih gabarita može se, u okviru izgrađenih gabarita, koristiti za stanovanje ukoliko ispunjava minimalne prostorne mogućnosti za tu namjenu.</p> <p>Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta.</p> <p>U obradi uskladiti materijalizaciju partera sa obradom samih objekata, a takođe i obradu objekata u pojedinom građevinskom bloku-parceli.</p>	
<b>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</b>	
<p>U cilju primjene energetske efikasnosti to jest racionalne potrošnje energije treba primjenjivati kroz projektovanje i gradnju objekata sljedeće bitne elemente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksimalna primjena pasivne energije (energija sunca i energija vode) kroz kvalitetnu insolaciju objekata, konzervaciju spoljne i unutrašnje energije, primjenu odgovarajućih materijala itd.</li> <li>- Aktivno korišćenje energije u korelaciji sa pasivnim načinom racionalizacije energije kroz primjenu principa obnovljivosti energije, itd.</li> </ul> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>	

21.	<b>DOSTAVLJENO:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direktorat za inspeksijske poslove</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>	
22.	<b>OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</b>	Olja Femić <i>Femić</i>
23.		 <b>DRŽAVNA SEKRETARKA</b> <b>Marina Izgarević Pavićević</b> <i>Pavićević</i>
24.	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>- List nepokretnosti i kopija plana</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, broj 03-D-1050/2 od 14.04.2026. godine;</li> <li>- Akt Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj, broj 06-335/26-250/2 od 06.04.2026. godine.</li> </ul>	

## KOMUNA E ULQINIT

Sekretariat za komunalne i stambene djelatnosti  
Sekretariat për veprimtari komunale dhe banesore  
Br./Nr. 06-335/26-250/2

Prizhjeni:	15.04.2026.
Org. jed.	
Res. klas. r. sh.	
Redh. list.	
Pril.	

06-335/26-250/2 15-14373/4

Ulcinj 06.04.2026g./v

Sekretariat za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br.04-332/25-14373/4 od 30.03.2026.godine, zavedenog u Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti-Opštine Ulcinj br.06-335/26-250/1 od 02.04.2026.godine radi izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za investitora Dobrecović Aleksandar za izgradnju novog objekta, Shodno članu 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl.list CG br.64/17 od 20.10.2017.god. 44/18,63/18,11/2019, 82/2020, 86/22 i 4/23) i članu 17 Zakona o putevima („Sl.list CG“, br.82/20,140/22) donosi:

### RJEŠENJE – AKTVENDIM

Izdaju se saobraćajni uslovi Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine za investitora Dobrecović Aleksandar za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata u okviru površina za kolektivno stanovanje sa poslovanjem na urbanističkoj parceli UP298 u zahvatu izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“ („Sl.list CG“ – opštinski propisi br.08/2012) na katastarskim parcelama br. 5609/1 i 5610/1 KO Ulcinj.

- Uvidom u postojeće stanje saobraćajnu povezanost UP298 ostvaruju preko katastarske parcele br. 7511/1 KO Ulcinj koja je po načinu korišćenja privatna svojina;
- Neophodno je regulisati imovinske pravne odnose za pristup parceli sa javne saobraćajnice, odnosno regulisati kako je predviđeno planskim dokumentom;
- Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom;
- Prije izrade Glavnog projekta, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje, te uzdužne profile saobraćajnica prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda.
- Potreban parking prostor mora biti unutar urbanističke parcele;

### Obrazloženje - Arsyetim

- Situaciono rješenje saobraćajnice u okviru lokacije, dato je na način da se jasno vide da su predviđene saobraćajnice u skladu sa usvojenim izmjenama i dopunama Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Totoši“.
- Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova br.04-332/25-14373/4.
- Članom 17 Zakona o putevima („Sl.list CG“, br.82/20,140/22) propisano je da organ uprave izdaje saobraćajno-tehničke uslove za priključenje na javni put, pri čemu predmetne uslove za opštinske puteve izdaje nadležni organ lokalne uprave.
- Članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnju objekata („Sl.list CG br.64/17 od 20.10.2017.god. 44/18,63/18,11/2019, 82/2020) je propisano da uslove koje prema posebnim propisima izdaje organ za tehničke uslove, a koji su neophodni za izradu tehničke dokumentacije, kao i list nepokretnosti i kopiju katastarskog plana pribavlja ministarstvo, odnosno nadležni organ lokalne samouprave. Shodno članu 5 stav 1 alineja 16, organ za tehničke uslove, je pored ostalih, organ lokalne uprave nadležan za poslove saobraćaja.

**PRAVNA POUKA:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Službi Glavnog administratora opštine Ulcinj, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje neposredno ili poštom preko Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti Opštine Ulcinj i obavezno se taksira sa taksom u iznosu od 4,00 €, shodno tarifnom broju 2. Odluke o lokalnim administrativnim taksama („Sl. list RCG- opštinski propisi“ br. 37/23). Taksa se uplaćuje na žiro račun Opštine Ulcinj broj 540-82567770-12.

Obradio,  
Mustafa Gorana, Samostalni savjetnik I

*Mustafa Gorana*  
Dostavljeno:

- (1x) Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- 1x U spise predmeta,
- 1x Arhivi

SEKRETAR,  
Leart Taip, dipl. pravnik





Broj: 03-D-1050/2

06-332/25-14373/3  
Podgorica, 14.04.2026. godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**  
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica  
Ul. IV Proleterske brigade br.19

**VEZA:** 03-D-1050/1 od 02.04.2026. godine

**PREDMET:** Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/25-14373/1, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na UP 298 (zona B), u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj Grad za lokalitet Totoši", u Ulcinju, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru Aleksandru Dobrecoviću iz Ulcinja, obavještavamo Vas sljedeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore”, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore”, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi tačnu strukturu i sadržaj planiranog objekta, jer nisu precizno definisane planirane djelatnosti i njihovi kapaciteti. Radi primjene navedene Uredbe, neophodno je da se precizno definišu svi planirani sadržaji, njihovi kapaciteti i ukupne korisne površine, kako bi se moglo utvrditi da li projekat potpada pod Listu I ili Listu II.

Smatramo da je neophodno da investitor, kada bude jasno definisao planirani sadržaj na ovoj lokaciji, **zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine kako bi se dalje postupilo u skladu sa važećim propisima.**

S poštovanjem,

Za direktora  
Po ovlaštenju  
Marko Medenica  
Načelnik



Dostavljeno:

- naslovu,
- 03
- a/a



**AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
ŽIVOTNE SREDINE  
CRNE GORE**

IV Proleterske 19  
81000 Podgorica, Crne Gora  
tel: +382 20 446 500  
email: epamontenegro@gmail.com  
www.epa.org.me



Crna Gora  
Uprava za nekretnine  
Područna jedinica Ulcinj

urbanizma i državnog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	29.04.2026
Dig. broj	06-333/25-14373/4
Šifra	
Priloga	
Vrijednost	



Ministarstvo prostornog planiranja  
urbanizma i državne imovine  
adresa: IV Proleterske brigade broj 19-  
81000 Podgorica  
veza vaš broj : 04-332/25-14373/3  
od 30.03.2026.god

Broj: 108-917-7-150/2026  
Ulcinj, 07.04.2026. godine

Postupajući po vašem zahtjevu broj gornji od 03.04.2026 god u prilogu vam dostavljamo:

- 1) Kopju Plana za kat.parc.br 5609/1 i 5610/1 KO Ulcinj
- 2) List nepokretnosti 7123 KO ULCINJ
- 3) List nepokretnosti 928 KO ULCINJ

Obradio  
Nazif Milla, dipl. inž. Geodezije



Samostalno savjetnica I  
Šubjodarić Smilja

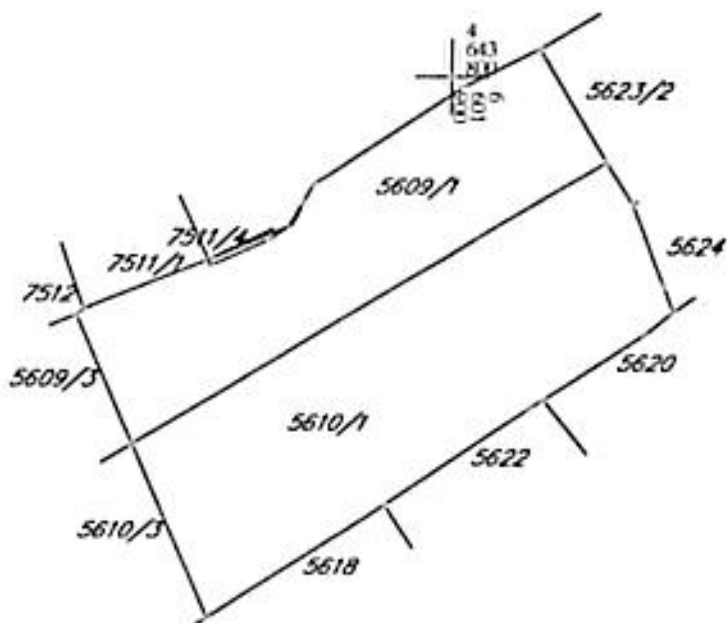
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA ULČINJ  
Broj: 917-7-150/2026  
Datum: 07.04.2026.

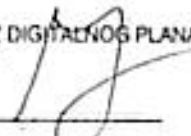


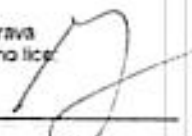
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 17  
Parcela: 5609/1, 5610/1

# KOPIJA PLANA

Skala: 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: 

Ovjerna  
Službeno lice: 

## UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-3471/2026

Datum: 07.04.2026.

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 917-7-150-2026, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 7123 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potreb ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilob
5609	1		17 142	07/10/2022	TOTOŠI	Livada 1. klase NASLJEDE		1304	85.02
								1304	85.02

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
NO01966223011	DOBRICOVIC NIKOLA ALEKSANDAR 26.NOVEMBAR Ulcinj		Svojina	111

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5609	1			1	Livada 1. klase	17.09/2025 11:7	Zabjegljiva gradnja RJEŠENJE 108-919-1827/2025 od 08.07.2025.g - Zajednička izgradnja objekta - Notaraki zapis Podgorica o zajedničkoj izgradnji UZZ broj: 1128/2025 od 03.06.2025. godine sacinjenim pred Notarem Dujović, Bejtinos, sa sluzbenim sjedanjem u Ulcinj, između Dobricović, Aleksandra, iz Ulcinja, kao vlasnik zemljišta i DKO - BRITANIA HOMES - Ulcinj, PIB: 03664830, kao investitor

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Ovlašćeno lice:

  
 Ana Lacmanović, dipl.pravnica

PODRUČNA JEDINICA  
ULCINJ

Broj: 108-919-3472/2026

Datum: 07.04.2026.

KO: ULCINJ

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 917-7-150-2026, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 928 - IZVOD

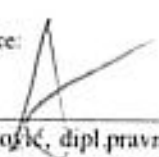
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prisihod
5610	1		17 142	07/10/2022	FOTOŠI	Njiva I. klase NASLJEDE		1846	252.53
								1846	252.53

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
1302958223013	DOBRECOVIĆ NIKOLA DJONA UL. 26. NOVEMBAR BB Ulcinj		Svojina	103

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
5610	1			1	Njiva I. klase	17.09/2025 11.9	Zabjeležba gradnje REŠENJE 108-919-3827/2025 od 08.07.2025 g. Zajednička izgradnja objekta - Notarski zapis Predsjednika o Zajedničkoj izgradnji UZZ broj: 1128/2025 od 03.06.2025. gradnje kacionjem pred Notarom Dajović Brijunom, sa službenim spjedom u Ulcinj, između Dobrecović Djona, iz Ulcinja, kao vlasnik zemljišta i DKO „BRITANIA HOMES“ -Ulcinj, PIB: 03664830, kao investitor

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Ovlašćeno lice:

  
 Ana Lacmanović, dipl. pravnik





- 5610 - glavna zgrada (duplex)  
 5611 - pomoćna zgrada  
 - - - - - granica katastarske parcelne  
 - - - - - postojeća ograda  
 - - - - - granica urbanističke parcelne (preporučena)  
 - - - - - granica štrabne (preporučena)  
 5612 - broj objekata i ul. parcelne (izdvojeni objekti)  
 5613 - broj objekata i ul. parcelne (uključeni objekti)

**URBANA OPREMA I NAMJENA PARTERA**

- [Pattern] individualno stanovanje  
 [Pattern] kol. stanovanje, garaža, administracija, ugostiteljski ...  
 [Pattern] trgovina, ugostiteljski, dani ...  
 [Pattern] društvena zgrada  
 [Pattern] ugostiteljski, trgovina, administracija  
 [Pattern] elektroinstalacije  
 [Pattern] servis  
 [Pattern] parking  
 [Pattern] drveće  
 [Pattern] kolovoz, trotuar i slične površine  
 [Pattern] parking  
 [Pattern] ostale površine  
 [Pattern] nezavršeno

OPŠTINA PODGORICA URBANISTIČKI IZVJEŠTAJ ZA URBANISTIČKI PROJEKT		Naziv objekta Naziv ulice Broj objekta Broj ulice	Datum Mj. izdavanja
Vrsta projekta Adresa (trgovačko - poslovni) Adresa (stanovničko - stambeni)	vrsta vrsta	Naziv urbanističkog projekta Naziv i broj ulice Broj objekta Broj ulice	Datum Mj. izdavanja
Podpis: [Signature] Mjesto: [Location]		Naziv: [Name] Datum: [Date]	Broj: [Number] Mj. izdavanja: [Month/Year]
Podpis: [Signature] Mjesto: [Location]		Naziv: [Name] Datum: [Date]	Broj: [Number] Mj. izdavanja: [Month/Year]





### PROSTORNI OBLICI

#### SPRATNOSTI OBLIKATA

- P - prizemlje
- P+ - spratnost
- Pn - podzemlje
- P+1 - prizemlje sponornost
- P+1/Fn - planirana nadzemnost
- P+1/Fn - planirana sponornost - svetlo stropi

- zelena površina
- travnata površina
- cesta

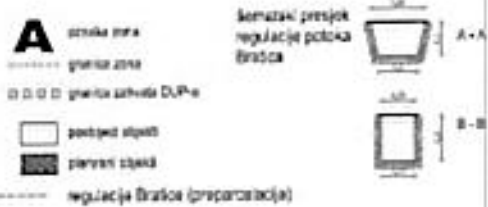
- A** - oznaka zone
- — — — — granica zone
- — — — — granica katastarske opštine
- - planirani objekti
- - planirani objekti

- — — — — predložena katastarska parcelna
- — — — — predložena ograda
- — — — — granica urbanističke parcelne (preparacije)
- — — — — regulacija Bracke (preparacije)
- 1/15 - linija objekata i slob. površine (predloženi objekti)
- 2/42 - linija objekata i slob. površine (planirani objekti)

 INSTITUT ZA URBANISTIČKI I ARHITEKTONSKI PROJEKTOVANJE BEOGRAD		Projekat: <b>GRUPISNI OPREMANJE ULOGU</b>	Broj: 001/17 Str. 102 Beograd, 2005
Izdatnik: Mesto (Država) - Beograd Datum izdavanja: 2005	2005 2005	Način izdatničkog postupka: <b>GRUPISNO "FOTODI" ULOGU</b>	1/15 1/15
Projekat: Mesto (Država) - Beograd	Beograd Beograd	Vrsta projekta: PLANIRANO STANJE	1/15 1/15
Izdatnik: Adresa izdatnika: Beograd	Beograd Beograd	<b>PROSTORNI OBLICI</b>	Broj: 001/17 Str. 102 Beograd, 2005 <b>8</b>

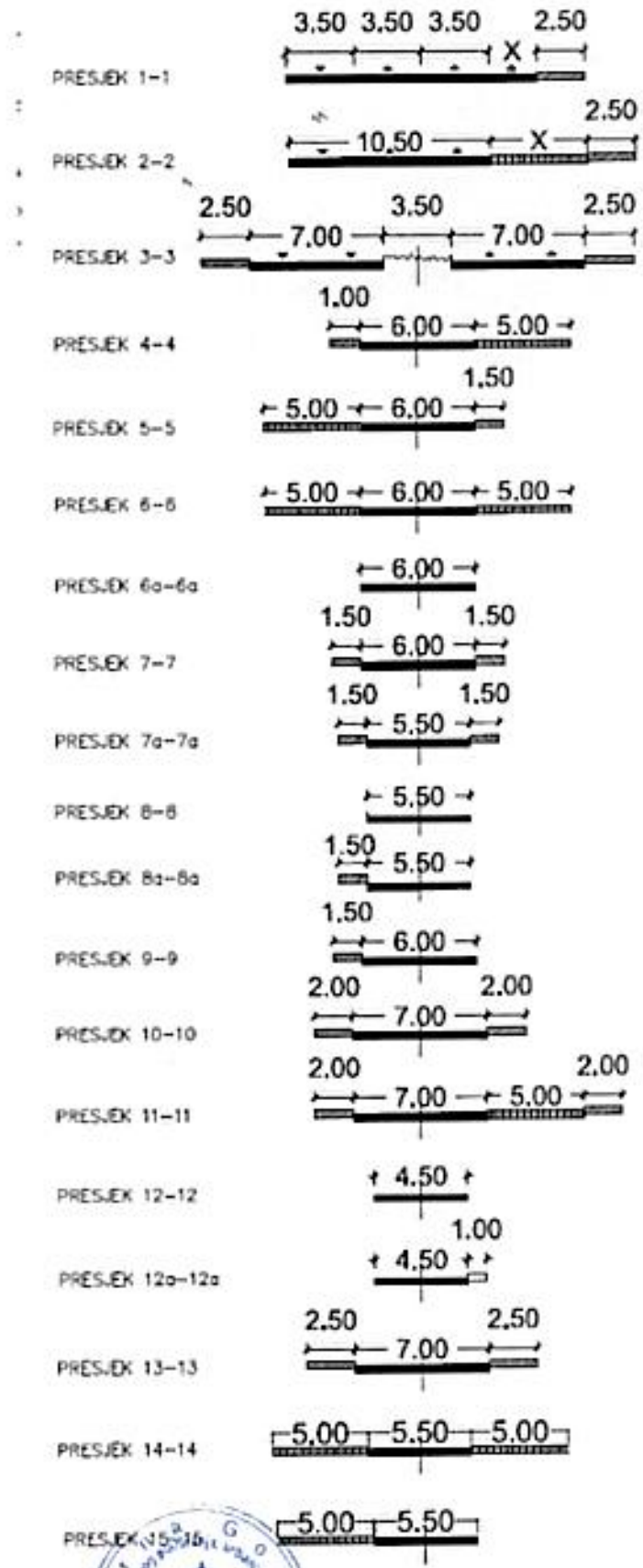


Kategorija objekata i vrsta objekata		Kategorija objekata i vrsta objekata	
Redni broj	Opis objekta	Redni broj	Opis objekta
1	Objekat u ulaznoj zoni	1	Objekat u ulaznoj zoni
2	Objekat u ulaznoj zoni	2	Objekat u ulaznoj zoni
3	Objekat u ulaznoj zoni	3	Objekat u ulaznoj zoni
4	Objekat u ulaznoj zoni	4	Objekat u ulaznoj zoni
5	Objekat u ulaznoj zoni	5	Objekat u ulaznoj zoni
6	Objekat u ulaznoj zoni	6	Objekat u ulaznoj zoni
7	Objekat u ulaznoj zoni	7	Objekat u ulaznoj zoni
8	Objekat u ulaznoj zoni	8	Objekat u ulaznoj zoni
9	Objekat u ulaznoj zoni	9	Objekat u ulaznoj zoni
10	Objekat u ulaznoj zoni	10	Objekat u ulaznoj zoni
11	Objekat u ulaznoj zoni	11	Objekat u ulaznoj zoni
12	Objekat u ulaznoj zoni	12	Objekat u ulaznoj zoni
13	Objekat u ulaznoj zoni	13	Objekat u ulaznoj zoni
14	Objekat u ulaznoj zoni	14	Objekat u ulaznoj zoni
15	Objekat u ulaznoj zoni	15	Objekat u ulaznoj zoni
16	Objekat u ulaznoj zoni	16	Objekat u ulaznoj zoni
17	Objekat u ulaznoj zoni	17	Objekat u ulaznoj zoni
18	Objekat u ulaznoj zoni	18	Objekat u ulaznoj zoni
19	Objekat u ulaznoj zoni	19	Objekat u ulaznoj zoni
20	Objekat u ulaznoj zoni	20	Objekat u ulaznoj zoni
21	Objekat u ulaznoj zoni	21	Objekat u ulaznoj zoni
22	Objekat u ulaznoj zoni	22	Objekat u ulaznoj zoni
23	Objekat u ulaznoj zoni	23	Objekat u ulaznoj zoni
24	Objekat u ulaznoj zoni	24	Objekat u ulaznoj zoni
25	Objekat u ulaznoj zoni	25	Objekat u ulaznoj zoni
26	Objekat u ulaznoj zoni	26	Objekat u ulaznoj zoni
27	Objekat u ulaznoj zoni	27	Objekat u ulaznoj zoni
28	Objekat u ulaznoj zoni	28	Objekat u ulaznoj zoni
29	Objekat u ulaznoj zoni	29	Objekat u ulaznoj zoni
30	Objekat u ulaznoj zoni	30	Objekat u ulaznoj zoni
31	Objekat u ulaznoj zoni	31	Objekat u ulaznoj zoni
32	Objekat u ulaznoj zoni	32	Objekat u ulaznoj zoni
33	Objekat u ulaznoj zoni	33	Objekat u ulaznoj zoni
34	Objekat u ulaznoj zoni	34	Objekat u ulaznoj zoni
35	Objekat u ulaznoj zoni	35	Objekat u ulaznoj zoni
36	Objekat u ulaznoj zoni	36	Objekat u ulaznoj zoni
37	Objekat u ulaznoj zoni	37	Objekat u ulaznoj zoni
38	Objekat u ulaznoj zoni	38	Objekat u ulaznoj zoni
39	Objekat u ulaznoj zoni	39	Objekat u ulaznoj zoni
40	Objekat u ulaznoj zoni	40	Objekat u ulaznoj zoni
41	Objekat u ulaznoj zoni	41	Objekat u ulaznoj zoni
42	Objekat u ulaznoj zoni	42	Objekat u ulaznoj zoni
43	Objekat u ulaznoj zoni	43	Objekat u ulaznoj zoni
44	Objekat u ulaznoj zoni	44	Objekat u ulaznoj zoni
45	Objekat u ulaznoj zoni	45	Objekat u ulaznoj zoni
46	Objekat u ulaznoj zoni	46	Objekat u ulaznoj zoni
47	Objekat u ulaznoj zoni	47	Objekat u ulaznoj zoni
48	Objekat u ulaznoj zoni	48	Objekat u ulaznoj zoni
49	Objekat u ulaznoj zoni	49	Objekat u ulaznoj zoni
50	Objekat u ulaznoj zoni	50	Objekat u ulaznoj zoni



GRADUVINSKI FAKULTET INŽENJER ZA GRAĐEVINARSTVO PODGORICA		Ime projekta: <b>DALJŠT NA OPŠTINI ULČNU</b>		Broj opreme: 1000
Vršnik projekta: Nikola Dragić inž. arh.		Vrsta projekta: Uređenje i dopuna <b>DUP-a "TOTOŠI" ULČNU</b>		Datum projekta: sept. 2023.
Datum projekta: Nikola Dragić inž. arh.		Vrsta projekta: DUF		Vrsta projekta: INFRASTRUKTURA
Projekatnik: M. Bijača inž. arh.		Vrsta projekta: <b>SAOBRAĆAJ I NIVELACIJA</b>		Mjerilo: 1:1000
Datum projekta: Anđelko Mihaljević inž. arh.				Broj lista: <b>9</b>







- A** oznaka zone
- granica zone
- granica zahvata DUP-a
- ▭ postojeći objekt
- ▨ planirani objekt
- urbanistička parcela
- granica katastarske parcele koja je u sklopu urbanističke regulacije Bračice (preparcelacija)
- 179 broj objekata i urb. parcele (postojeći objekat)
- 342 broj objekata i urb. parcele (planirani objekat)
- 01 građevinska linija
- R regulaciona linija
- P+1 postojeća spratnost
- P+2 planirana spratnost
- P+1+Pn planirana nadogradnja

<p>GRADJEVINSKI FAKULTET INSTITUT ZA GRADJEVNARSTVO PLOČE</p>		<p>SKUPŠTINA OPŠTINE ULČBUJ</p> <p>1. URBANIZAM</p>	<p>1. 1000</p> <p>10</p>
<p>Ime projektanta: <b>Milica Džukić</b> dipl. ing. arh.</p> <p>Dizajnirao projektant: <b>Milica Džukić</b> dipl. ing. arh.</p>	<p>Ime izvođača: <b>Mr. Biljana Ivanović</b> dipl. ing. građ.</p>	<p>Ime izvođača: <b>1. URBANIZAM</b></p>	<p>1. 1000</p> <p>10</p>
<p>Projektant: <b>Mr. Biljana Ivanović</b> dipl. ing. građ.</p>		<p>Ime izvođača: <b>1. URBANIZAM</b></p>	<p>1. 1000</p> <p>10</p>
<p>Projektant: <b>Filip Aekić</b></p>		<p>Ime izvođača: <b>1. URBANIZAM</b></p>	<p>1. 1000</p> <p>10</p>











