



Broj: 04-332/26-1299/9

Podgorica, 08.04.2026. godine

"MASHA" DOO

ULCINJ

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 04-332/26-1299/9 od 08.04.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata porodičnog stanovanja na urbanističkim parcelama **UP49, UP50, UP51, UP52, UP59, UP60** u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj - grad"- lokalitet "Meterizi 3" – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 8/12), u Ulcinju.



MINISTAR
Slaven Radunović

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- ① U spise predmeta
- Direkciji za inspeksijski nadzor
- a/a

Saglasna


Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

Obradila:

Maja Mrdak, načelnica Direkcije za pripremu
urbanističko-tehničkih uslova za Geoportal i
izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Maja Mrdak

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 04-332/26-1299/9 Podgorica, 08.04.2026. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", broj 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 i 4/23) i podnijetog zahtjeva „MASHA“ DOO iz Ulcinja, izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekata porodičnog stanovanja na urbanističkim parcelama UP49, UP50, UP51, UP52, UP59, UP60 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj - grad"- lokalitet "Meterizi 3" – Izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 8/12), u Ulcinju.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	„MASHA“ DOO
6.	POSTOJEĆE STANJE Katastarska parcela broj 2061/1 KO Ulcinj nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj - grad"- lokalitet "Meterizi 3" – Izmjene i dopune. <i>Plan</i> Prema grafičkom prilogu broj 04 „Geodetska podloga sa granicom zahvata” na predmetnoj lokaciji nema objekata. Prema grafičkom prilogu broj 05 „Analiza postojećeg stanja” predmetna lokacija je neizgrađena.	
7.	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Shodno grafičkom prilogu broj 06 „Namjena površina“, urbanističke parcele UP49, UP50, UP51, UP52, UP59, UP60 nalaze se na površinama porodičnog stanovanja. Planirani objekti Na novoformiranim urbanističkim parcelama moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:	

	<p>Kao osnov za izradu Izmjena i dopuna DUP-a poslužila je geodetska podloga koja je potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa (Direkcija za nekretnine Republike Crne Gore).</p> <p>Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline.</p> <p>Urbanističke parcele obuhvataju jednu ili više katastarskih parcela, ili dijelova katastarske parcele. U najvećem broju slučajeva, granice katastarskih parcela se poklapaju sa granicama urbanističkih parcela, osim prema saobraćajnicama gdje je granica urbanističke granica trotoara - regulaciona linija. Urbanističke parcele imaju direktan pristup sa saobraćajnice. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.</p> <p>U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a i Rješenja o lokaciji, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.</p> <p>Novoformirane granice urbanističkih parcela definisane su prelomnim tačkama.</p> <p><u>Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.</u></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>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.</p> <p><u>Građevinske linije novoplaniranih objekata</u> na novoplaniranim urbanističkim parcelama su linije do koje se može graditi i definisane su u odnosu na osovину saobraćajnica, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.</p> <p>Građevinske linije dogradnje postojećih objekata date su na grafičkom prilogu i u velikom broju slučajeva definišu već izvedene dogranje koje nisu snimljene u katastarsko - topografskoj podlozi.</p> <p>Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1,0 m od granice urbanističke parcele.</p> <p>Građevinske linije iznad zemlje koje utvrđuju gabarit za nadzemni dio izvedenih objekata iznad prizemlja, nisu date u grafičkom prilogu već će biti</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena za poslovanje i dijelova objekata za turizam. • Horizontalni gabarit i indeks zauzetosti su dati tabelarno. • Spratnost je data u grafičkim priložima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od konfiguracije terena. • Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2 m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz prethodnu saglasnost susjeda. • Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori. • Kota prizemlja dozvoljena je do 1, 00 m od kote terena. • Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do 1, 20 m. • Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne sa blagim nagibom ili projektovati ravan krov. U slučaju projektovanja ravnog krova daje se mogućnost da se umjesto potkrovnje etaže predvidi sprat. • Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. • Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00 m do susjedne parcele. • Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi poštovati indeks zauzetosti i izgrađenosti dat u tabeli. Ostali parametri su iz prethodnog teksta. <p>Preporuka: Izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini. Idejnim rješenjem treba predvidjeti faze realizacije i parterno uređenje jedinstveno za parcelu.</p> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, broj 53/25) • Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, broj 60/18). <p>Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>
7.2.	<p>Pravila parcelacije</p>
	<p>Shodno grafičkom prilogu 07. „Parcelacija i regulacija“:</p> <p>UP49 sastoji se od dijela katastarske parcele broj 2061/1 KO Ulcinj, UP50 sastoji se od dijela katastarske parcele broj 2061/1 KO Ulcinj, UP51 sastoji se od dijela katastarske parcele broj 2061/1 KO Ulcinj, UP52 sastoji se od dijela katastarske parcele broj 2061/1 KO Ulcinj, UP59 sastoji se od dijela katastarske parcele broj 2061/1 KO Ulcinj, UP60 sastoji se od dijela katastarske parcele broj 2061/1 KO Ulcinj u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj - grad"- lokalitet "Meterizi 3" – Izmjene i dopune.</p>

određene prilikom izdavanja UTU-a na osnovu Elaborata o etažnoj razradi objekta.

Kod novih objekata, dozvoljeno je projektovati konzolne ispuste-erkere i balkone maksimalne dubine 1,80m.

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosfenske kanalizacije i dalje do recipijenta.

Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne, jer kote na terenu prikazane u geodetskoj podlozi ne omogućavaju izradu kvalitetnog nivelacionog plana. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.

Kote prizemlja novih objekata treba odrediti na osnovu nivelacije saobraćajne mreže, pri čemu je potrebno voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekta prema okolnim ulicama.

Napomena: Budući da se radi o prostoru sa velikim nagibom terena treba poštovati sljedeće smjernice:

- U slučajevima kada urbanistička parcela ima kolski i pješački pristup na dvije strane (sa "gornje" i sa "donje" saobraćajnice) kotu prizemlja odnosno ulaz u objekat planirati na donjoj.
- Ukoliko je kolski prilaz urbanističkoj parceli i ulaz u objekat na gornjoj koti, prizemnu etažu planirati na istoj a etaže na kosom terenu računati kao suterenske (broj suterenskih etaža zavisi od denivelacije terena).

Uređenje urbanističke parcele

Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od 1,50 m. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati sa maksimalnom visinom do 2,00 m.

8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>PREPORUKE ZA ASEIZMIČKO PROJEKTOVANJE iz tekstualnog dijela plana</p> <p>Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Ulcinj, neophodno je primijeniti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-građevinskim projektovanjem.</p> <p>U tom smislu preporuke za projektovanje aseizmičkih objekata trebaju biti sastavni dio urbanističko tehničkih uslova i one predstavljaju samo dalju-detaljniju razradu i konkretizaciju opštih preporuka za urbanističko planiranje i projektovanje za posmatrano područje.</p> <p>Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbeđenju sigurnosti objekata:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja. • Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva. • Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva. <p>Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Za objekte individualnog stanovanja (porodični stambeni objekti) može se koristiti koeficijent seizmičnosti $K_s = 0.10$ (IX stepeni MCS). Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.30-0.34g. • Za više-spratnice, objekte sa većim rasponima, objekte kolektivnog stanovanja, objekte javnog interesa i sl., projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja. • Proračun konstrukcije za seizmička dejstva vršiti prema važećim tehničkim propisima za gradnju u seizmičkim područjima. Preporučuje se i proračun na osnovu odredaba Eurocoda 8. <p>Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspoložu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese. • Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihovoj težini - tako da se ne preporučuju. <p>Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.</p>

Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:

- Na području koje pokriva DUP moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala.
- Mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.
- Zidane konstrukcije ojačane horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima mogu se primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata).
- Preporučuju se ramovske armirano-betonske konstrukcije kao i konstrukcije sa zidnim platnima.
- Obavezna primjena krutih međuspratnih konstrukcija sa dovoljnom krutošću u oba ortogonalna pravca.
- Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).

Projektnu dokumentaciju raditi shodno:

- Zakonu o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23)
- Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“, broj 30/91).
- Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene plateau za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, broj 8/95).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, broj 7/84),
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, broj 24/87), - Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12),
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br. 20/71 i 23/71),
- Pravilniku o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, broj 27/71),
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br. 24/71 i 26/71).

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), 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.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);
- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);

- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);

- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91);

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“, br. 8/95);

- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12);

- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe („Sl. list RCG“, br. 54/01),

- Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

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.

Klimatske karakteristike šireg područja Ulcinja

Klimatske prilike u širem području Ulcinja su specifične i imaju raznovrsna klimatska obilježja, što je posljedica geografskog položaja, nadmorske visine, reljefa i uticaja Jadranskog mora. Na ovom prostoru se prepliću uticaji tople mediteranske i hladnije, kontinentalne klime, pa se može zaključiti da na ovom području vlada mediteranska klima, sa veoma toplim i suvim ljetnjim periodima, umjerenim jesenjim i prolječnim periodima sa relativno malim količinama padavina, uglavnom u vidu kiše, i blagim zimama.

9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Prilikom odabira prostornog modela plana poštovao se princip maksimalnog očuvanja životne sredine. U tom smislu, dati su planski kapaciteti, koji

	<p>omogućavaju održivi razvoj ovog prostora istovremeno predstavljajući i akt očuvanja prirodne sredine.</p> <p>Prilikom izrade DUP-a vodilo se računa o sljedećim parametrima:</p> <ul style="list-style-type: none"> • postići optimalan odnos izgrađenih površina i slobodnog prostora; • dati prostorna rješenja koja u najvećoj mogućoj mjeri štite postojeće zelenilo. <p>Smjernice za preduzimanje mjera zaštite</p> <ul style="list-style-type: none"> • zaštititi vodu, zemljište i vazduh svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture; • isključiti sve aktivnosti koje mogu ugroziti životnu sredinu; • za sve objekte u zahvatu planskog dokumenta utvrditi obavezu izrade Procjene uticaja na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona uticaja na životnu sredinu. <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, 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.</p> <p>Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-670/2 od 19.03.2026. godine.</p>
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	<p>Shodno grafičkom prilogu 13. „<i>Pejzažna arhitektura</i>“ predmetne urbanističke parcele se nalaze na površinama zelenila individualnih stambenih objekata (ZO).</p> <p>Opšte smjernice pejzažnog uređenja:</p> <ul style="list-style-type: none"> • usklađivanje zelenog obrasca sa namjenom površina • funkcionalno zoniranje zelenih površina • uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina • zaštita i uklapanje postojećeg zelenila u nova urbanistička rješenja • zabrana sječe vitalnih stabala masline (<i>Olea europaea</i>), a ukoliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela. U tehničkoj dokumentaciji prikazati način presađivanja • upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine, a u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima. <p>Zelenilo individualnih stambenih objekata</p> <p>Slobodne površine oko individualnih stambenih objekata urediti u duhu tradicionalne vrtno arhitekture Primorja. Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu načina oblikovanja i izbora materijala uz istovremenu primjenu odgovarajućih</p>

savremenih pejzažno-arhitektonskih rješenja. Pored dekorativne i rekreativne funkcije, uređene zelene površine treba da omoguće formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

Smjernice za uređenje:

- svaka parcela sa novoplaniranim objektima mora da sadrži min. 40% zelenih, nezastrih površina
- maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo
- prostor organizovati na principu dvije funkcionalne cjeline: prednji dio prema ulici (predvrt) i unutrašnji dio (vrt)
- predvrt reprezentativno urediti kao dekorativnu površinu sa živom ogradom, soliternim stablima, parternim grupacijama žbunastih vrsta, cvijetnim gredicama, njegovanim travnjakom i zelenim fasadama (puzavice)
- u vrtu planirati prostor za intimni odmor, igru djece, pergole sa dekorativnim puzavicama, odrine, zasade voćnih vrsta (masline, agrumi, nar, smokva) i manje gredice sa povrćem
- fasada i terasa objekata ukasiti pergolama sa dekorativnim puzavicama
- preporučuje se izgradnja "zelenih krovova"
- satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim rješenjem
- rubne djelove parcele izolovati zasadima visokog rastinja od okolnih parcela
- za ozelenjavanje koristiti autohtone biljne vrste i odomaćene egzote
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena, denivelaciju riješiti terasasto sa podzidama i stepenicama
- podzide graditi od kamena u skladu sa tradicionalnim načinom obrade (suvozid ili sa upuštenim spojnicama)
- zastrite površine (staze, stepenice, platoe, terase) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa sa autentičnim (kamen) i tehnički prilagođenim modernim materijalima
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste.

Uređenje urbanističke parcele

Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravnjivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta.

Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda. Nove ograde se mogu postaviti do visine od 1, 50 m. Postojeće ograde se mogu rekonstruisati sa maksimalnom visinom do 2, 00 m.

11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list RCG“, br. 49/10, 49/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i medija i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, broj 41/25).
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Preporuka: Izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini. Idejnim rješenjem treba predvidjeti faze realizacije i parterno uređenje jedinstveno za parcelu.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu broj 10 „ <i>Elektroenergetika</i> “ i prema uslovima nadležnog organa. 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

	<p>•Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV.</p> <p>Akt ovog ministarstva upućen CEDIS-u DOO, Direkciji za razvoj, pristup mreži i TIS – sektor za razvoj, broj 04-332/26-1299/6 od 27.02.2026. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>
17.2	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Prema grafičkom prilogu broj 12 „Hidrotehnička infrastruktura” i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.</p> <p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>I VODOVOD</p> <p>Na teritoriji zahvata postoji izgrađena vodovodna mreža. Na sjevernoj strani u istočnoj kontaktnoj zoni postoji cjevovod ACØ200, na koji nadovezuje ACØ150 vodeći sjevernom granicom zahvata. Sa ovog cjevovoda (Ø150) napaja se i postojeći vod PEØ90, koji vodi zapadnom granicom, i dalje jugozapadno, snabdijevajući višičije tačke mimo zone zahvata. Ova infrastruktura izgrađena je na kotama cca 100 mm. Južni dio zahvata napaja se od cjevovoda, koji vodi od istoka kao AC100 i 3". U samom zahvatu račva se u vodove manjih prečnika. Na njih se nadovezuju priključci za pojedine objekte. Južnu granicu zahvata prati cjevovod AC100, i dalje 3", koji je ugrađen na kotama 50 mm i nižim. Na njega se nadovezuju priključci za pojedine objekte.</p> <p>II KANALIZACIJA ZA OTPADNE VODE</p> <p>Na teritoriji zahvata postoji djelimično izgrađena fekalna kanalizacija. Na sjevernoj granici postoji cjevovod DN250, u koji se napaja i postojeći cjevovod DN160. Njime se fekalne vode odvođe dalje u istočnom smjeru. Južni dio ima nekoliko cjevovoda DN160 i DN200, koji odvođe vodu prema kolektoru DN250 jugoistočno od predmetnog zahvata. S obzirom na to da i u ostalim zonama postoje objekti, odvođi fekalnih voda kod njih rješavani su vjerovatno septičkim jamama.</p> <p>III ATMOSFERSKA KANALIZACIJA</p> <p>Prema dostupnim podlogama, u zoni zahvata nema izgrađene atmosferske kanalizacije. Gledajući morfologiju terena, najvišičije tačke nalaze se u centru zone zahvata, i teren pada prema njegovom obodu. Prilikom za odvođenje atmosferskih voda daje dolina na zapadnoj granici lokacije. U njoj se u određenim periodima godine formira privremeni vodotok.</p> <p>PLANIRANO STANJE</p> <p>U zoni zahvata predviđa se prikupljanje svih fekalnih voda i njihovo odvođenje separatnim sistemom kanalizacije. Zbog toga je potrebno za svaki od postojećih ili planiranih objekata stvoriti uslove za priključivanje na gradsku mrežu fekalne kanalizacije, a druga postojeća rješenja (vodopropusne septičke jame i sl.) ukinuti i na odgovarajući način sanirati.</p>

	<p>Zbog hidrogeoloških osobina podloge u datoj zoni, i radi zaštite i održavanja prostora, ulična mreža treba da se opremi atmosferskom kanalizacijom. Prije ispuštanja svih atmosferskih voda prikupljenih u gradskoj zoni u recipijente, potrebno je predvidjeti separaciju ulja i benzina. Kanali za atmosferske vode planirani su duž svih saobraćajnica koje su oivičene sa jedne ili obje strane trotoarima.</p> <p><u>Napomena:</u> Planirani objekti moraju se priključiti na gradske mreže hidrotehničkih instalacija u svemu prema UTU-ima i Uslovima izdatim od strane preduzeća, koje gazduje predmetnim mrežama – JP „Vodovod i kanalizacija“ Ulcinj.</p> <p>Akt ovog ministarstva upućen „Vodovodu i kanalizaciji“ DOO Ulcinj, broj 04-332/26-1299/4 od 27.02.2026. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>
17.3	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Prema grafičkom prilogu broj 09 „Saobraćaj“ i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opština Ulcinj broj 06-335/26-206/2 od 24.03.2026. godine.</p>
17.4	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zakon o elektronskim komunikacijama (“SI list CG”, br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“SI list CG”, br.33/14) -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) -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) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“SI list CG”, br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima (“SI list CG”, br.6/15) <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://geoportal.ekip.me/ preko koga sve zainteresovane strane mogu

	da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>Topografija lokaliteta "Meterizi 3" se karakteriše terenom sa nagibom prema moru, koji je potpuno osunčan, provjetren i stjenovit, pokriven mediteranskim rastinjem. Teren je, relativno, nepogodan za izvođenje infrastrukture.</p> <p>Inženjersko - geološke karakteristike terena</p> <p>Uopšte uzeto, geološki sastav terena područja kojeg pokriva DUP je dosta jednoličan. Uglavnom su zastupljene sljedeće geološke formacije:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gornje-kredni krečnjaci i dolomiti i • srednje eocenski krečnjaci • grudvasti i kvrgavi krečnjaci • eoceni fliš-pokriven deluvijalnim glinovitim sedimentima. <p>Krečnjaci su osnovna stijenska masa, dok su dolomitični krečnjaci, krečnjački dolomiti rjeđe zastupljeni. Deluvijalni glinoviti sediment je prisutan u ravanskim dijelovima.</p> <p>Prema vodopropusnosti, krečnjaci pripadaju srednje do dobro vodopropusnim stijenama pukotinsko-kavernozne poroznosti.</p> <p>Prema građevinskim normama GN-200 pripadaju pretežno V-VI kategoriji iskopa (razbijanje se vrši trnokopom, čuskiijama, klinovima uz povremenu upotrebu eksploziva).</p> <p>Teren područja je prema postojećim studijama uglavnom karakterisan kao stabilan i uslovno stabilan teren.</p> <p>Stabilan teren je teren na kome prirodni činioci i djelatnost čovjeka ne mogu izazvati poemećaj stabilnosti. U ovu kategoriju spadaju krečnjačke i dolomitične krede i eocenski krečnjaci, izuzev neposrednog oboda prema moru. Nestabilni teren je teren koji je stabilan u prirodnim uslovima, ali pri izvođenju inženjersko geoloških radova, ili pri izrazitim promjenama prirodnih činilaca može da postane nestabilan.</p> <p>Podaci o nosivosti tla su oskudni. Postoje samo na nekoliko lokaliteta. Potrebna su nova ispitivanja za sve lokalitete. Obavezna je izrada geo-mehaničkih elaborata, koji će između ostalog, dati potrebne projektne podatke o nosivosti i kvalitetu tla.</p> <p>Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i</p>

	Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.						
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA						
	/						
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE						
	Oznaka urbanističke parcele	UP49	UP50	UP51	UP52	UP59	UP60
	Površina urbanističke parcele	872 m ²	622 m ²	650 m ²	1125 m ²	957 m ²	769 m ²
	Maksimalna površina prizemlja	348,80 m ²	248,80 m ²	260 m ²	450 m ²	382,80 m ²	307,60 m ²
	Indeks zauzetosti	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
	Indeks izgrađenosti	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
	Maksimalna bruto razvijena građevinska površina objekta (max BRGP)	1046,40 m ²	746,40 m ²	780 m ²	1350 m ²	1148,40 m ²	922,80 m ²
	Maksimalna spratnost	P+1+Pk za sve parcele					
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila						
	Parkiranje treba riješiti u okviru urbanističkih parcela uzimajući u obzir da za jednu stambenu jedinicu treba obezbijediti 1 parking mjesto po porodici i dodatni parking za svih 6 ležajeva za izdavanje turistima, a za poslovanje 1 pm na (50-100) m ² poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u podrumu, suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u suterenu treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12% (15%).						
	Parkiranje u objektu može biti riješeno i na nekoj od etaža ili krovnoj površini, uzimajući u obzir niveletu pristupne saobraćajnice, konfiguraciju terena kao i arhitektonsko-konstruktivno rješenje objekta.						

Parcelama kojima je zbog konfiguracije terena moguće obezbijediti jedino pješečki prilaz (stepenicama) parkiranje je organizovano kao površinsko parkiranje u neposrednoj blizini parcele, a stepenicama, odnosno pješečkim stazama je omogućen prilaz parceli.

Na parcelama gdje je namjena kolektivno stanovanje, potreban broj parking mjesta je moguće obezbijediti u garažama ispod objekta. Građevinska linija garaže ne mora se poklapati sa građevinskom linijom objekta. Udaljenost građevinske linije garaže od granice urbanističke parcele može biti do 1m.

Prilikom projektovanja ovih garaža potrebno je iskoristiti konfiguraciju terena, pa se planom ostavlja mogućnost garažiranja u više podzemnih etaža. Vezu garaža sa pristupnim saobraćajnicama je moguće ostvariti rampama max nagiba 12%, odnosno 15% ukoliko su natkrivene. Usled nedostatka prostora za organizovanje rampi na parceli, vezu je moguće ostvariti i garažnim liftom. Garažni lift je teretni lift koji služi za spuštanje automobila zajedno sa vozačem sa ulaznog nivoa na nivo garaže namjenjen za parkiranje.

Prilikom projektovanja garaže projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 13/07, 05/08 i 00/11“).

Preporučena visina etaža garaže je od (2.50 - 3.0) m. Uslovi za prikupljanje vode za pranje i čišćenje garaže, tretman i eventualno prepumpavanje prije priključka na vanjsku infrastrukturu dati su u poglavlju „Hidrotehnička infrastruktura“. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlazne rampe je $i_r=12\%$. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom.

Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže zavisi od raznih faktora, prije svega od konstruktivnog sistema objekta iznad garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehanička i geotehnička ispitivanja terena.

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Za sve stambene i stambeno poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a, u skladu sa postojecom arhitekturom i kulturnim nasledjem, sa mogućnošću primjenjivanja i ravnih krovova.

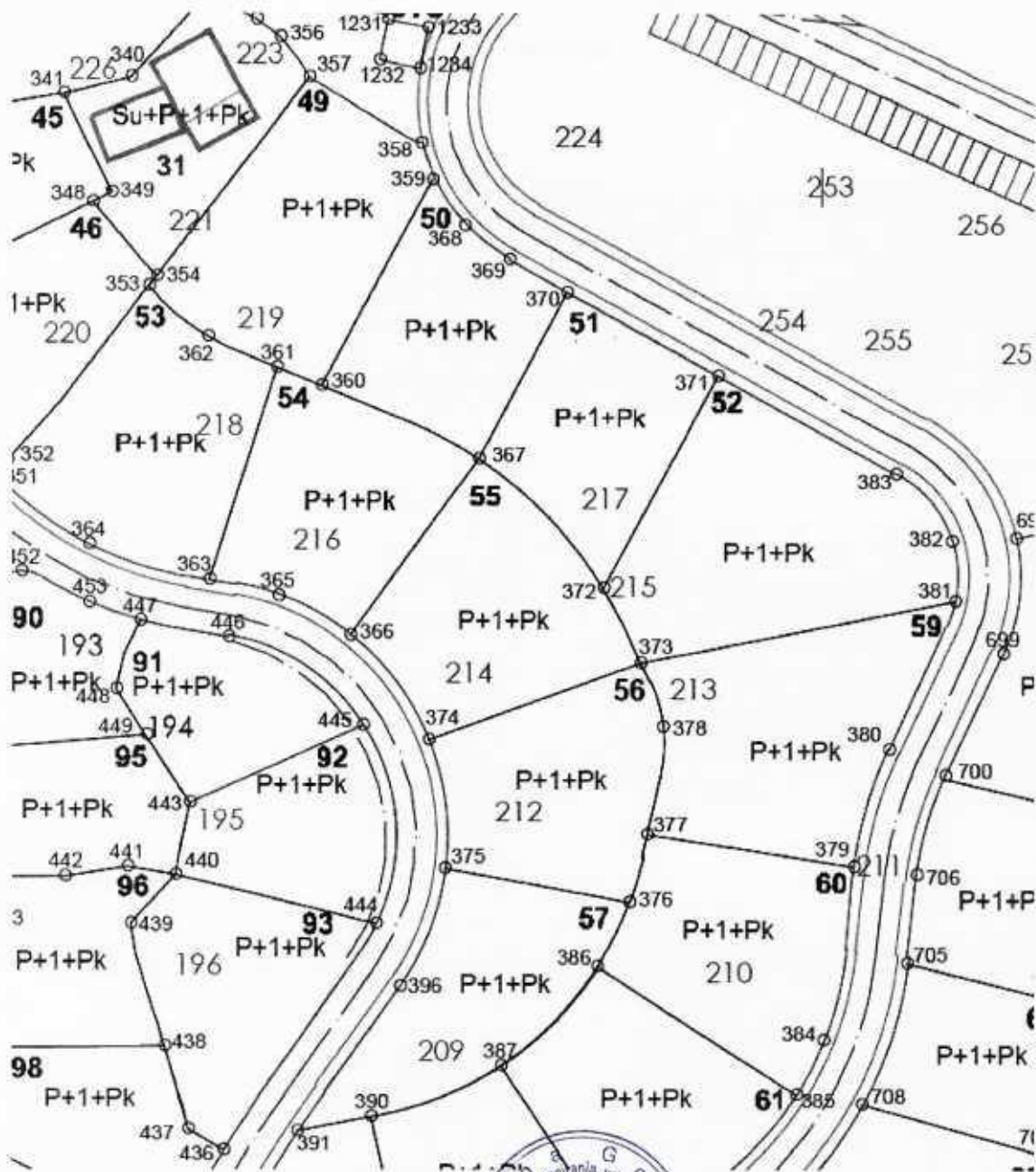
	<p>Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i arhitekturom konkretnog objekta.</p> <p>Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Ograde oko stambenih objekata raditi od prirodnih materijala.</p> <p>Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje (česme, klupe, korpe za odpatke i sl.).</p> <p>Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti.</p> <p>Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.</p> <p>Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti</p> <p>Planirati energetske efikasnu gradnju i korišćenje obnovljivih izvora energije. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>	
21.	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a 	
22.	<p>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p>	<p>Maja Mrdak <i>Maje Mrdak</i></p> <p>Nataša Đuknić</p>
23.		<p>DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević</p> 

24.	PRILOZI	
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-670/2 od 19.03.2026. godine; - Akt Sekretarijata za komunalne i stambene djelatnosti Opština Ulcinj broj 06-335/26-206/2 od 24.03.2026. godine. 	<ul style="list-style-type: none"> - Akt ovog ministarstva upućen CEDIS-u DOO, Direkciji za razvoj, pristup mreži i TIS – sektor za razvoj, broj 04-332/26-1299/6 od 27.02.2026. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku; - Akt ovog ministarstva upućen „Vodovodu i kanalizaciji“ DOO Ulcinj, broj 04-332/26-1299/4 od 27.02.2026. godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.



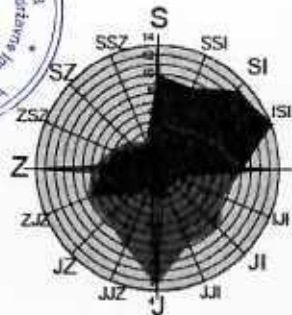
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN		
"Ulcinj-grad"-lokalitet "METERIZI 3"		
POSTOJEĆE STANJE		
INISIATOR	SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ	
URADIŠAČ	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD. PODGORICA	
RAZMERA	SADRŽAJ LISTA	LIST BROJ
1:1000	GEODETSKA PODLOGA SA GRANICOM ZAHVATA	04





LEGENDA

- granica zahvata
- postojeći objekat
- P+1** planirana spratnost objekta
- 1, 12 broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- 1, 12 broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
- 1, 12 broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj - grad"

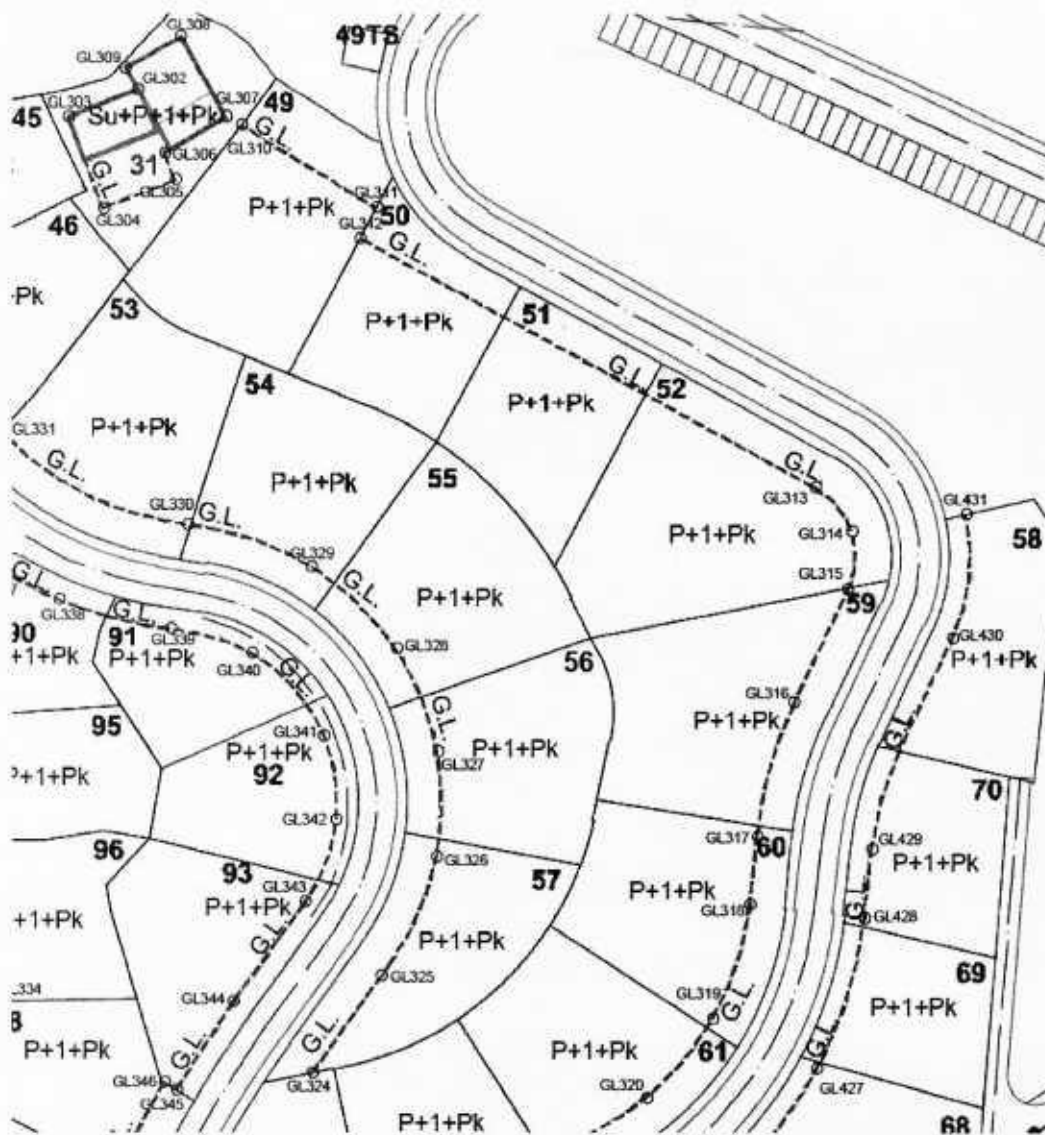


Koordinate prelomnih tačaka
urbanističkih parcela

353 6599981.52 4643730.53
 354 6599982.46 4643731.73
 357 6600003.34 4643758.53
 358 6600018.40 4643749.79
 359 6600020.13 4643744.85
 360 6600005.10 4643717.14
 361 6599998.97 4643719.63
 362 6599989.50 4643723.65
 367 6600026.36 4643707.35
 368 6600024.41 4643738.59
 369 6600030.42 4643733.94
 370 6600038.42 4643729.60
 371 6600058.82 4643718.53
 372 6600043.28 4643689.87
 373 6600048.43 4643679.98
 376 6600046.83 4643647.82
 377 6600049.33 4643656.89
 378 6600051.50 4643671.40
 379 6600077.35 4643652.45
 380 6600082.08 4643668.47
 381 6600090.95 4643688.15
 382 6600090.55 4643696.39
 383 6600083.08 4643705.38
 384 6600073.13 4643629.37
 385 6600069.39 4643622.03
 386 6600042.53 4643639.25

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN		
"Ulcinj-grad"-lokalitet "METERIZI 3"		
PLAN		
INVESTITOR	SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ	
ODRAŽIVAČ	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD-PODGORICA	
RAZMERA	SADRŽAJ LISTA	LIST BROJ
	1:1000	KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA
		08





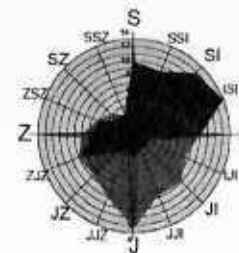
Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija

GL310 6599998.39 4643752.21
 GL311 6600017.81 4643740.56
 GL312 6600015.51 4643736.34
 GL313 6600080.70 4643700.98
 GL314 6600085.79 4643694.87
 GL315 6600085.29 4643686.94
 GL316 6600077.56 4643670.61
 GL317 6600072.21 4643651.66
 GL318 6600071.16 4643641.96
 GL319 6600065.90 4643625.91
 GL320 6600056.44 4643614.81



LEGENDA

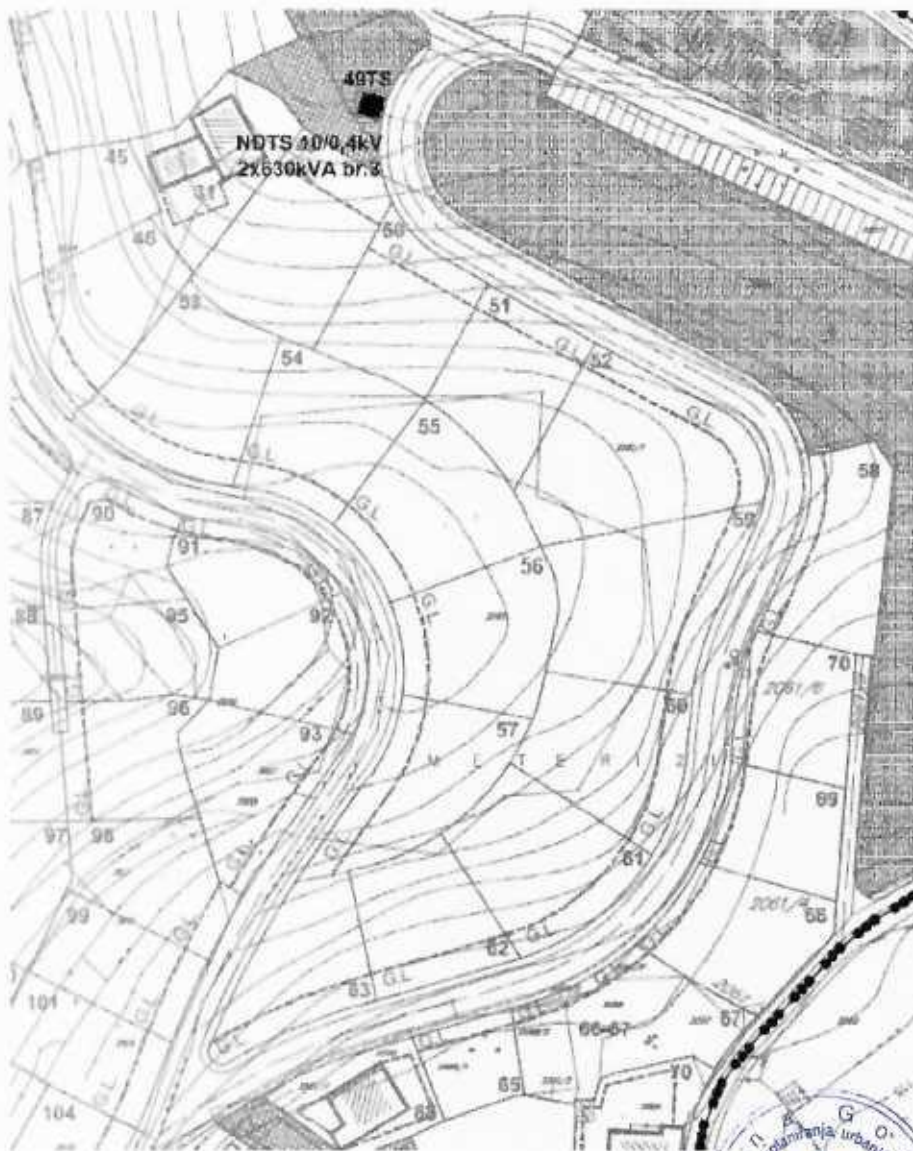
- granica zahvata
- postojeći objekat
- građevinska linija
- planirana spratnost objekta
- broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
- broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom








DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"Ulcinj-grad"-lokalitet "METERIZI 3"

PLAN		
INVESTITOR	SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ	
GRADIVAČ	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD-PODGORICA	
NAZNAČA	SADRŽAJ/USTA	LIST BROJ
1:1000	KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA	08a



LEGENDA

-  granica zahvata
-  trasa postojećih 10kV kablova
-  trasa planiranih 10kV kablova
-  TS 10/0,4kV (postojeća)
-  NDTS 10/0,4kV (planirane)

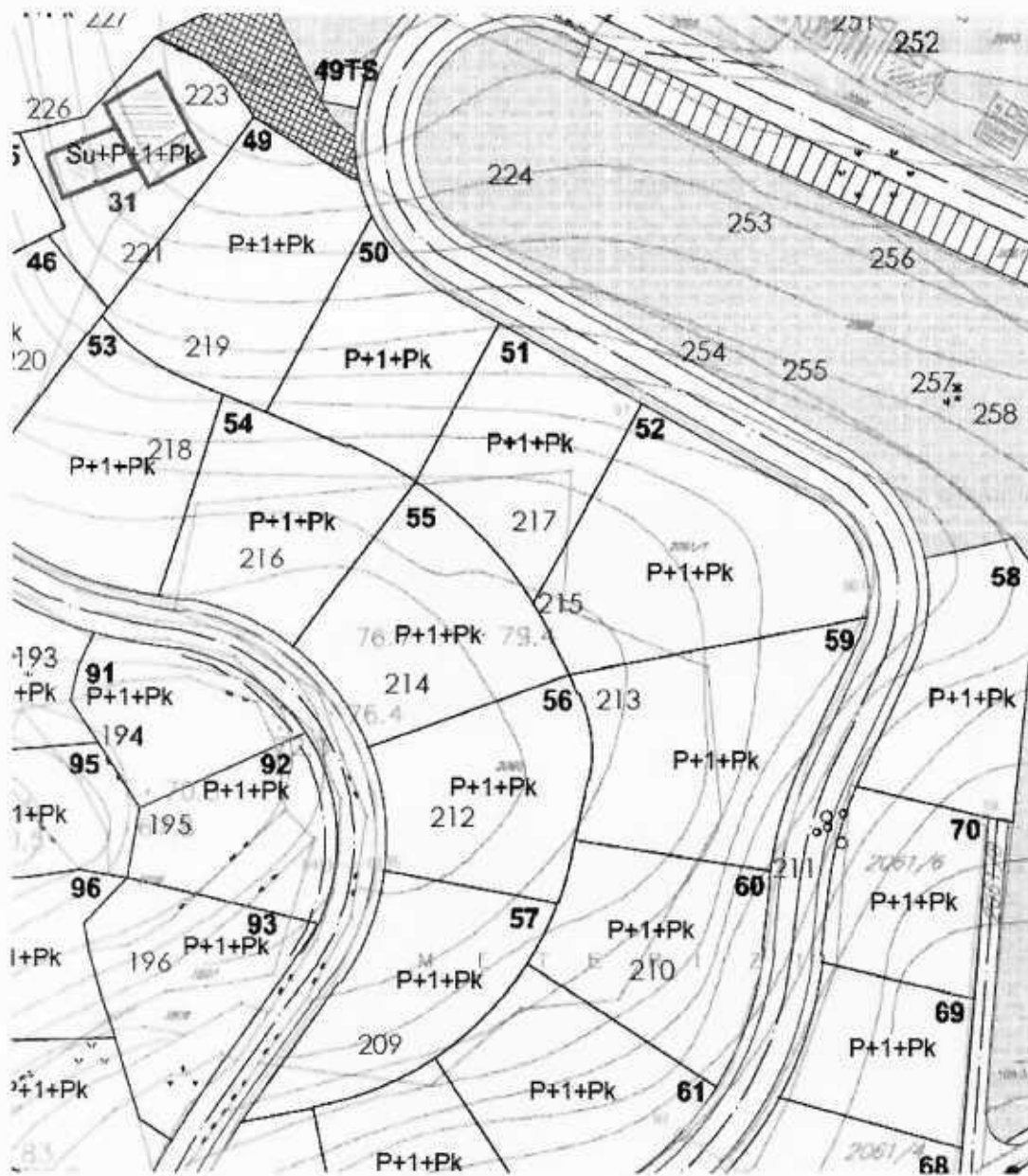


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN


"Ulcinj-grad"-lokalitet "METERIZI 3"

PLAN

INVESTITOR	SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ	
ODRABIVAČ	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD-PODGORICA	
RAZMJERA	SADRŽAJ LISTA	LIST BROJ
1:1000	ELEKTROENERGETIKA	10

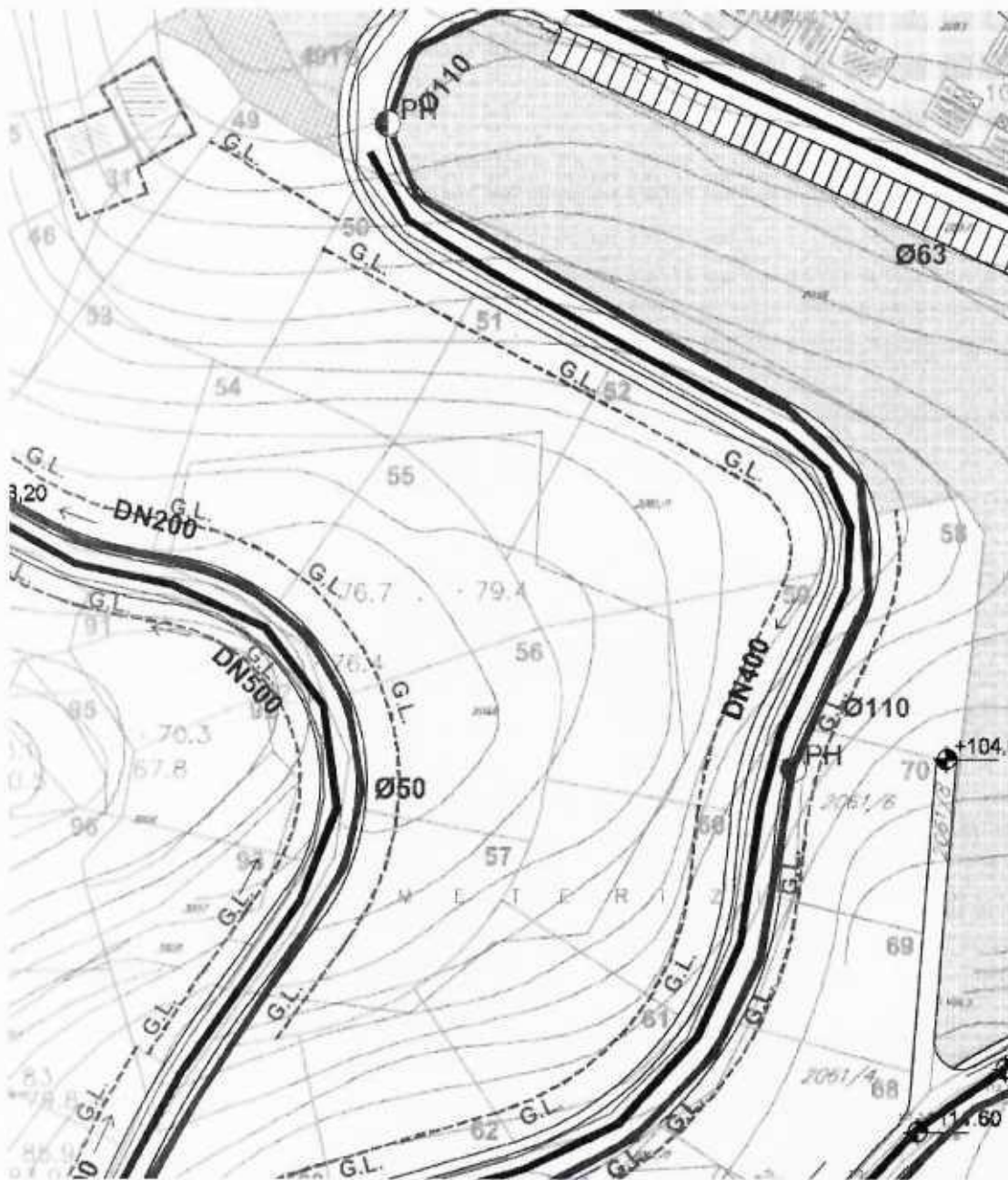


LEGENDA

-  granica celovite
-  planirani TK karstobanja

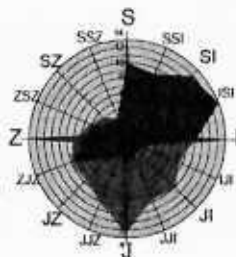


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN		
"Ulcinj-grad"-lokalitet "METERIZI 3"		
PLAN		
INVESTITOR	SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ	
OPROJEKTOVAČ	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD-PODGORICA	
SKALA	1:1000	LIST BROJ
	TK INFRASTRUKTURA	11



LEGENDA

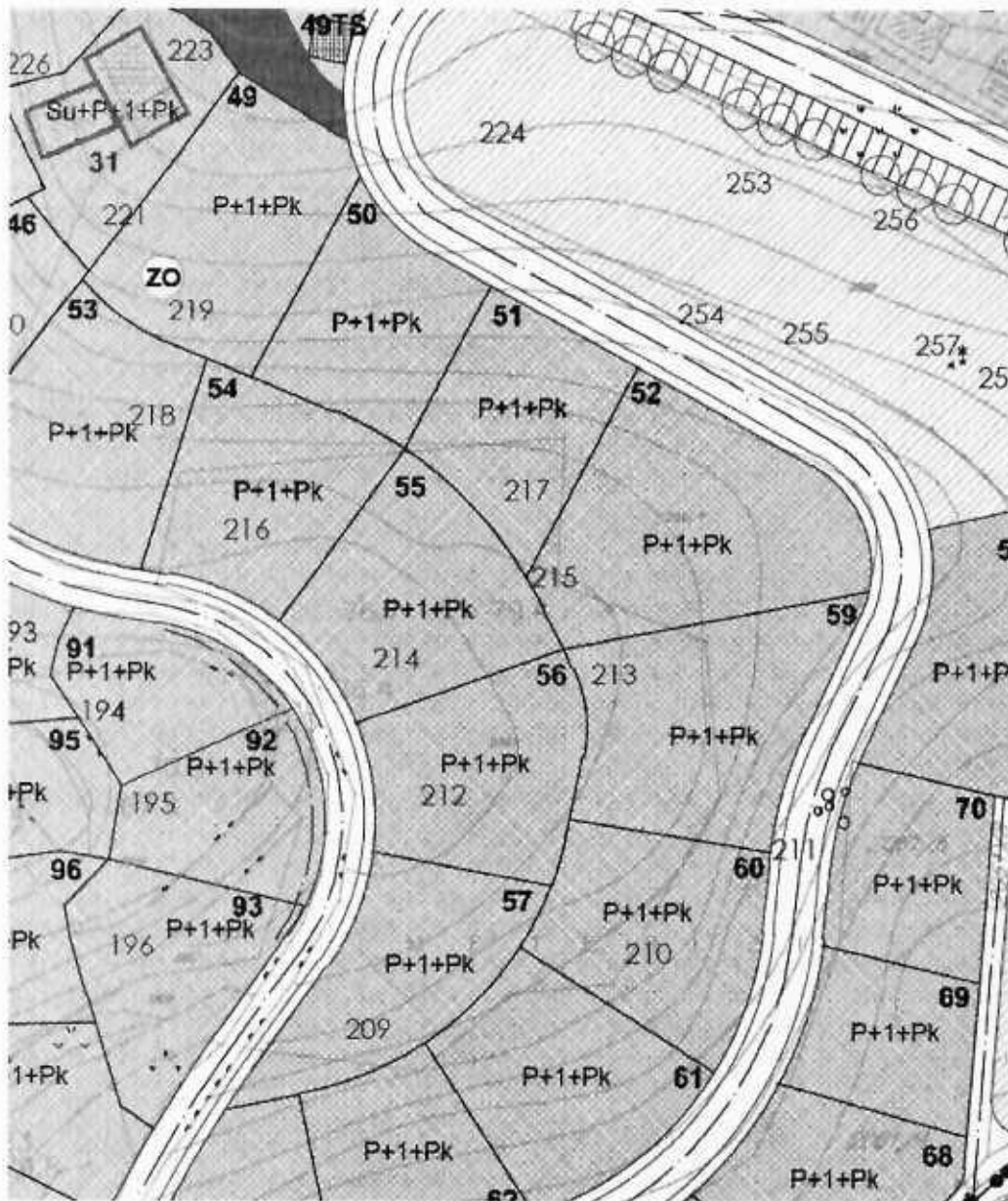
- granica zahvata
- vodovod - postojeći koji se zadržava
- vodovod - postojeći koji se ukida
- vodovod - planirani
- protivpožarni hidrant
- fekalna kanalizacija - postojeća koja se zadržava
- fekalna kanalizacija - postojeća koja se ukida
- fekalna kanalizacija - planirana
- atmosferska kanalizacija - planirana
- ispusat atmosferske kanalizacije (sa separatorom)
- potok











DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

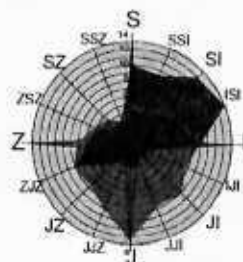
"Ulcinj-grad"-lokalitet "METERIZI 3"

PLAN		
INVESTITOR	SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ	
OSLABIVAČ	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD-PODGORICA	
RAZMJERA	SAGRADAJ LISTA	LIST BROJ
1:1000	HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA	12



LEGENDA

-  granica zahvata
-  broj urbanističke parcele sa postojećim objektom
-  broj urbanističke parcele sa novoplaniranim objektom
-  broj urbanističke parcele iz DUP-a "Ulcinj - grad" površine za individualno stanovanje (porodično)
-  linearno zelenilo
-  zelenilo uz saobraćajnice
-  park
-  zelenilo individualnih stambenih objekata
-  zelenilo kolektivnih stambenih objekata
-  zelenilo infrastrukture
-  maslinjak



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"Ulcinj-grad"-lokalitet "METERIZI 3"

PLAN	
INVESTITOR	OPŠTINA ULCINJ
ODRAĐIVAČ	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD-PODGORICA
RAZRAĐENA	SADRŽAJLISTA
1:1000	PEJZAŽNA ARHITEKTURA

13



Crna Gora ^{Bisernica} Ministarstvo prostornog planiranja,
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Primljeno: 24.03.2026

Org. jed.	Red. broj	Godina	Prilog	Vrijednost
04	332/26	1299/7		

Broj: 03-D-670/2

Podgorica, 19.03.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-670/1 od 09.03.2026. godine

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

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva broj 04-332/26-1299/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta na katastarskim parcelama broj 2061/10, 2061/11, 2061/12, 2061/13, 2061/14, 2061/15 KO Ulcinj, opština Ulcinj, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru „MASHA“ DOO Ulcinj, 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 tačan sadržaj i ukupnu korisnu površinu planiranog objekta. Radi primjene navedene Uredbe, neophodno je precizno definisati sve planirane sadržaje, njihove kapacitete 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 planirane sadržaje i ukupnu korisnu površinu planiranog objekta, **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



**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

04-332/26-1299/8

Ulcinj 24.03.2026g./v

Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti-Opštine Ulcinj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja,urbanizma i državne imovine br.04-332/26-1299/3 od 27.02.2026.godine,zavedenog u Sekretarijatu za komunalne i stambene djelatnosti-Opštine Ulcinj br.06-335/26-206/1 od 13.03.2026.godine radi izdavanja saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za investitora „MASHA“ DOO Ulcinj za izgradnju novog objekta , a 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 „MASHA“ DOO Ulcinj za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata porodičnog stanovanja na urbanističkim parcelama **UP49, UP50, UP51, UP52, UP59 i UP60** u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 3“ („Sl.list CG“–opštinski propisi br.08/2012) na katastarskim parcelama **br. 2061/10, 2061/11, 2061/12, 2061/13, 2061/14 i 2061/15** KO Ulcinj.

Na osnovu Zakona o putevima i datog situacionog rješenja u Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova i date karte saobraćaja potvrđuje se da su ispunjeni uslovi za priključenje predviđenog objekta na postojeću i planiranu saobraćajnicu.

-Saobraćajnu povezanost UP 49, UP50, UP51, UP52, UP59 i UP60 ostvaruju preko katastarske parcele br.2061/1 KO Ulcinj koja je po načinu korišćenja nekategorisani putevi;

-Urbanistička parcela mora da ima jedan kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom;

-Ukoliko je parceli omogućen pristup sa više saobraćajnica,isti je potrebno planirati sa saobraćajnice nižeg ranga;

-Na priključku na put obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju;

-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

Ministarstvo prostornog planiranja,urbanizma i državne imovine za investitora „MASHA“ DOO Ulcinj obratio se ovom organu sa zahtjevom br.04-332/26-1299/3 od 27.02.2026. godine,zaveden u Sekretarijat za komunalne i stambene djelatnosti br.06-335/26-206/1 od 13.03.2026 godine, za izdavanje saobraćajno-tehničkih uslova za izgradnju objekata porodičnog stanovanja na urbanističkim parcelama **UP49, UP50, UP51, UP52, UP59 i UP60** u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-Grad“ za lokalitet „Meterizi 3“ („Sl.list CG“–opštinski propisi br.08/2012) na katastarskim parcelama **br. 2061/10, 2061/11, 2061/12, 2061/13, 2061/14 i 2061/15** KO Ulcinj.

Uz zahtjev dostavljen je na uvid Nacrt urbanističkih uslova br.04-332/26-1299/3.

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 „Meterizi 3“ .

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:

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

SEKRETAR,
Leart Taipi, dipl. pravnik

