

CRNA GORA
Opština Tuzi
Sekretarijat za urbanizam



Broj : 07- 332/26 – 302/4
Tuzi, 09.03.2026.godine

- 1** Sekretarijat za urbanizam Opštine Tuzi, na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora (Sl.list CG 019/25) a u vezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 44/18 ,63/18 i 11/19, 82/20), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja urbanizma i državne imovine ("Službeni list Crne Gore" br.012/24,073/24, 128/24) Izmjena i dopuna PUP-a Podgorica usvojene Odlukom o donošenju izmjena i dopuna prostorno-urbanističkog plana glavnog grada Podgorice ("Službeni list Crne Gore", br. 096/25 od 21.08.2025) i podnietog zahtjeva Petar Dukić broj 07-332/26-302/1 *i z d a j e* urbanističko – tehničke uslove.

2 URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI
za izradu tehničke dokumentacije

- 3** za izgradnju objekta na lokaciji koju čini KP 326/28 KO Vuksan Lekić, u zahvatu GUR-a, Tuzi izmjene i dopune prostorno-urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice

4 **PODNOŠILAC ZAHTJEVA** **Petar Dukić**

5 POSTOJEĆE STANJE

Uvidom u List nepokretnosti broj 859 – Prepis konstatovano je sljedeće:
Na katastarskoj parceli broj 326/28 površine 2594 m² evidentiran objekat – pomoćna zgrada u površini od 110m².
Podaci o teretima i ograničenjima:
- Objekat nema dozvolu.
Naziv nosioca prava :
- Svojina u obimu prava 1/1 Petar Dukić

6 PLANIRANO STANJE

6.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu GUR-a Tuzi izmjene i dopune prostorno-urbanističkog plana glavnog grada Podgorice.
Shodno planiranoj namjeni površina, predmetna katastarska parcela se nalazi u zoni centralnih djelatnosti (CD). površine koje su planskim dokumentom pretežno namijenjene smještaju centralnih poslovnih, komercijalnih i uslužnih djelatnosti i predstavljaju obilježje centara naselja. Na ovim površinama mogu se planirati i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista, tržni centri, izložbeni centri i sajmišta, poslovne zgrade i objekti uprave, kulture, školstva, zdravstva i socijalne zaštite, vjerskih



objekata, sporta i rekreacije, kao i privredni objekti, skladišta i stovarišta koji ne predstavljaju smetnju pretežnoj namjeni. Mogu se organizovati komunalno servisni objekti javnih preduzeća i privrednih društava za potrebe stanovništva, a izuzetno od pretežne namjene, ali kompatibilno namjeni mogu se planirati stambeni objekti i poslovni apartmani, objekti i mreže infrastrukture, parkinzi i garaže i stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom u skladu sa tehničkim propisima.

6.2. Urbanistički normativi za mješovitu namjenu

Preporučeni urbanistički parametri za izgradnju objekata
Administracija (upravne zgrade, javne institucije)

Tip objekta	Minimalna površina parcele
Samostalna poslovna zgrada	500 – 1000 m ²
Administrativna zgrada (srednja)	1000 – 2000 m ²
Višespratna poslovna zgrada (kompleks)	2000 – 5000 m ² i više
Poslovni park / zona	preko 5000 m ²

Za objekte više spratnosti i površine traže se veće parcele radi obezbjeđenja parkinga, zelene površine i pristupa.

Parametar	Oznaka	Vrijednosti (tipično)
Indeks zauzetosti (PZ/PP) – koliki dio parcele se može zauzeti objektom	lz	0.3 – 0.6
Indeks izgrađenosti (BRGP/PP) – kolika bruto površina može da se gradi	li	1.0 – 3.0 (prosječno 1.5–2.5)
Spratnost	P+1, do P+5	Zависи od zone

Napomena: U centralnim gradskim zonama indeksi su veći (li > 3.0), dok su u prigradskim poslovnim zonama manji.

Element	Norma
Minimalno ozelenjena površina	10 – 30% površine parcele
Rastojanje od granica parcele	min. 5 m (varira prema visini objekta)
Pristupna saobraćajnica	min. širina 5 – 6 m



Element	Norma
Pješački pristup	obavezno

Parking normativi

Namjena	Norma
Administrativna zgrada	1 parking mjesto na 30–50 m ² neto površine
Poslovna zgrada (generalno)	1 parking mjesto na 40–60 m ² korisne površine
Poslovni kompleksi	+ parkiranje za zaposlene i posjetioce (zasebno planirano)

Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

Građevinska linija

Građevinska linija definiše granicu do koje je dozvoljeno graditi osnovni gabarit objekta na, iznad i ispod površine zemljišta, određujući na taj način prostor za gradnju. Minimalno rastojanje objekata od susjedne parcele 5 m (dozvoljava se i manja udaljenost od navedene ukoliko se pribavi pismena saglasnost vlasnika susjedne parcele).

Ukoliko na susjednoj parceli već postoji izgrađen objekat, novi objekat mora biti tako lociran da ne umanjuje kvalitet življenja u postojećem, ne smije mu zakloniti vidik, smanjiti osunčanje, zakloniti svjetlost;

Ako se gradi podzemna etaža u vidu podruma, njen vertikalni gabarit ne smije nadvisiti kotu konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta . Ukoliko se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena smatra se najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;

- Horizontalni gabariti podzemne etaže definisani su građevinskom linijom ispod zemlje koja se poklapa sa nadzemnom građevinskom linijom. Ukoliko je podzemna etaža namijenjena za garažiranje i tehničke prostorije, istu je dozvoljeno graditi i izvan nadzemnog objekta osim u prostoru prema saobraćajnici i uz sljedeće uslove:

- da u visinskoj regulaciji ne izlazi iz ravni terena;
- da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih parcela;
- da površina podruma ne bude veća od 80% urbanističke parcele.
- Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 20 cm od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;



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

Objekte projektovati u duhu i skladu sa postojećim objektima i u skladu sa ambijentom, kao i u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje svih vrsta objekata. U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.

Fasade objekata predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala.

Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način.

Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Moguće je projektovati i ravne krovove.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljašnjih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

7 PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGI USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO- TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**Uslovi i mjere za zaštitu od zemljotresa:**

Proračune raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmički aktivnim područjima.



	Stepen seizmičkog intenziteta: Sa makroseizmičkog stanovišta opština Tuzi se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8° MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sljedeći: - koeficijent seizmičnosti K_s 0,079 - 0,090 - koeficijent dinamičnosti K_d 1,00 > K_d > 0,47 - ubrzanje tla $Q_{max}(q)$ 0,288 - 0,360 Zaštita od požara: 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 ("Sl.list Crne Gore", br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Sl.list CG", br.8/93). Zaštita na radu: Projektant koji izrađuje projektnu dokumentaciju dužan je da shodno čl.9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Sl.list CG", br.34/14, 44/18) pri izradi tehničke dokumentacije primjenjuje propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji objekta poslodavac koji izvodi radove dužan je izradi Plan mjera zaštite i zdravlja na radu u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.
8	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Nove objekte graditi u skladu sa zahtijevanim visokim stepenom zaštite prirode, bez krčenja šuma, bez ugrožavanja vodotokova, sa primjenom visokih tehnologija u zaštiti zemljišta, voda, vazduha, flore i faune. Regulisati otpadne vode na adekvatan način, tako da se eliminiše svako potencijalno zagađenje. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini, Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu, Zakona o zaštiti prirode kao i svim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast. Ocjenu o potrebi procjene uticaja zahvata na životnu sredinu pribaviti od nadležnog opštinskog organa za zaštitu životne sredine u zavisnosti od namjene objekta, a u skladu sa odredbama Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu ("Sl.list CG", br.20/07, 47/13, 53/14 i 37/18).
9	ZELENILO
	Zelenilo kod objekata, prije svega, ima estetsko-dekorativnu funkciju, u službi naglaska objekta. Kako se u okviru ove kategorije pored poslovnih nalaze i stambeni objekti, neophodno je planirati uređenje prostora na način da zadovolji potrebe svih budućih korisnika. Kod poslovnih objekata zelenilo ima cilj da uljepša ulaz i istakne arhitekturu samog objekta, ali ne treba zaboraviti i ekološku i psihološku funkciju zelenih površina. Za to se koriste veoma dekorativne



	vrste drveća, žbunja i cvijeća, koje se razmještaju u prostoru tako da se međusobno ne zaklanjaju. Uredno odžavan travnjak je neizostavan elemenat ovakvih površina. Prilikom izbora vrsta teži se njihovoj otpornosti i dekorativnosti. Stoga se koriste stabla sa neobičnim osobinama lišća i neuobičajenom bojom (različite forme i varijeteti). Dopušteno je i postavljanje žardinjera, sadnja u posebnim, izdignutim sadnim jamama, upotreba dekorativnih kandelabara i sl. Ova kategorija obuhvata spoljno-zaštitno zelenilo i unutrašnje-parterno zelenilo. Duž obodnih djelova predvidjeti guste zasade drveća i žbunja, dok manje slobodne površine u unutrašnjosti zone rješavati parternim uređenjem. Smjernice za projektovanje zelenih površina: - Minimalan procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30%. - U dijelu prema saobraćajnicama formiraju se zaštitni zasadi koji izoluju izvore prašine, buke i drugih štetnih materija. - Ukoliko se na parceli planira izgradnja zelenih površina na krovu podzemnih garaža potrebno je projektovati statički jače sisteme koji bi izdržali ovakav tip opterećenja. - Pri izboru vrsta treba odabrati one sa najmanjim zahtjevima u odnosu na uslove sredine. Otpornost prema nepoželjnim uticajima povećavamo dobrom pripremom zemlje i stručnim održavanjem u toku rasta biljaka. - Kod ove kategorije zelenila minimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 12-14cm. - Visoke stablašice štitimo od oštećenja postavljanjem ankera. - Sadnju vršiti u manjim grupama ili u vidu solitera, u pejzažnom ili u geometrijskom stilu. - Za parterno zelenilo koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa - Formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje. - Po mogućnosti planirati vertikalno ozelenjavanje (zelene fasade).
10	HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE
	Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima DOO „Vodovod i kanalizacija“ Tuzi. Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima i na isti pribaviti saglasnost od davaoca uslova priključenja.
11	ELEKTROENERGETIKA
	Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.
12	TELEKOMUNIKACIONA MREŽA
	TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima. (Sl.list CG broj 41/15). Na iste pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća.

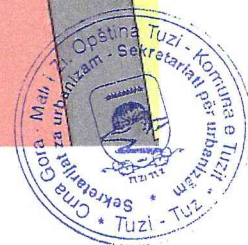
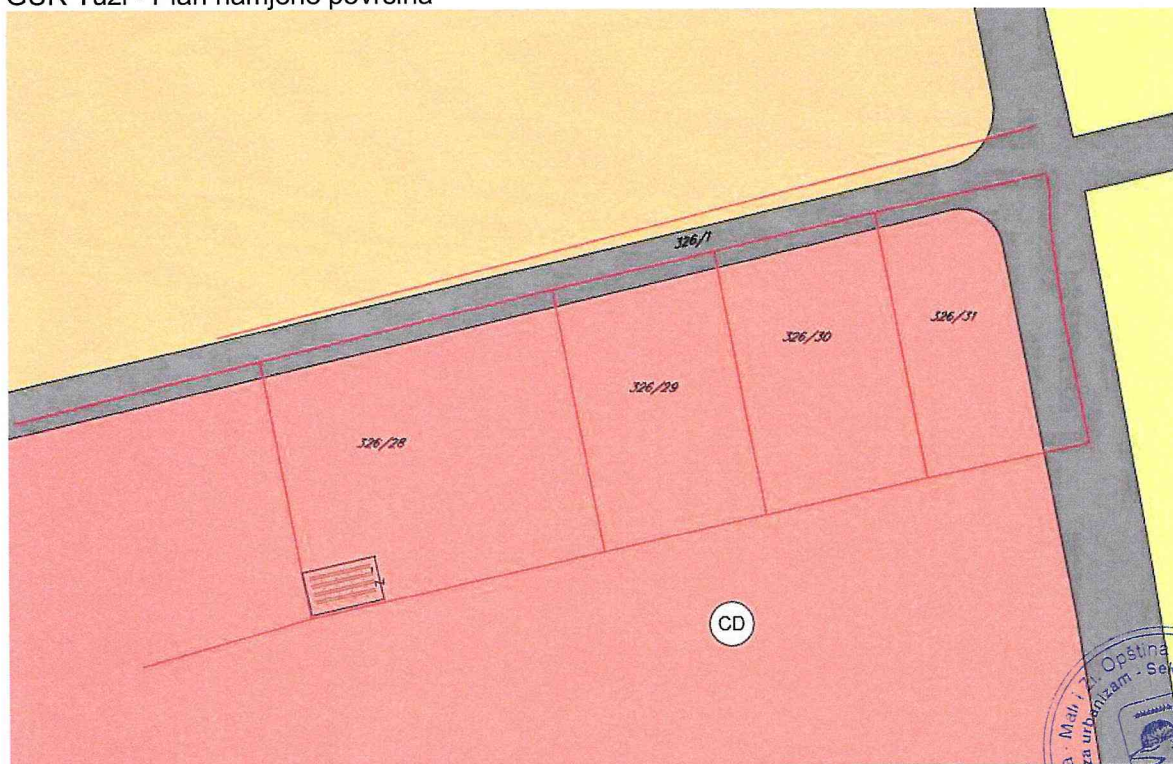


	Koristiti navedene sajtove radi bolje i preciznije izrade projektne dokumentacije. http://www.ekip.me/regulativa/ http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp
13	METEOROLOŠKI PODACI Područje Tuzi karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima. Zime su blage i kišovite. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da opština Tuzi ima: -Srednju godišnju temperaturu do 15 °C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5 °C) a najtopliji jul sa 26,7 °C -2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je jul, a najmanje sunčan mjesec je decembar) -Srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveći u decembru 248 mm, najmanji u julu 42mm) -Prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6 % (max.vlažnost je u novembru 77,2 %, a min. u julu 49,4%) -Dominantan sjeverni vjetar sa max.brzinom od 34,80 m/sec (123 km/h) sa pritiskom od 75,7 kp/m², najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana. -Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10.novembra do 30.marta Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorice.
14	OSTALI USLOVI Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlaštenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list. CG, broj 064/17, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispr. 82/2020, 086/22, 004/23) Projektanu dokumentaciju i reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list. CG, broj 064/17, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispr.82/2020,086/22, 004/23) i u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije.
15	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE: Ljeka Ivezaj, spec.sci.arh.  (potpis ovlaštenog službenog lica) M.P. 

16	PRILOZI
	- Grafički prilozi: izvod iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju
17	DOSTAVITI
	- Podnosiocu zahtjeva, - predmet - a/a



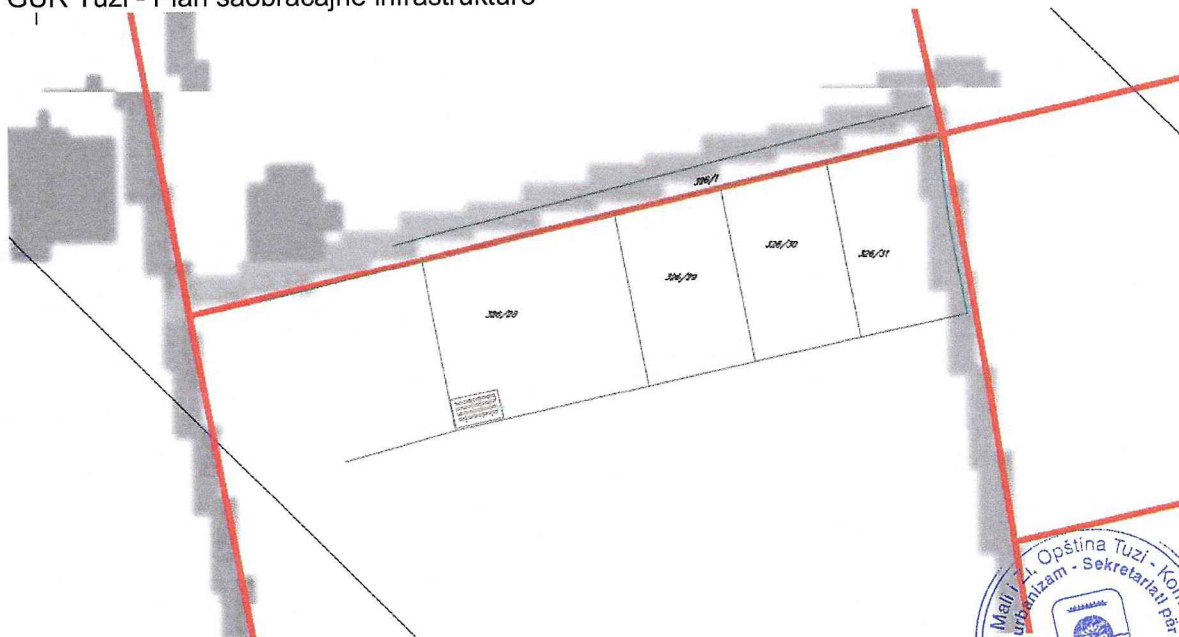
Prilog 1.
GUR Tuzi - Plan namjene površina



Legenda Namjene površina

	Površine za stanovanje male gustine do 120 stanovnika po ha		Površine specijalne namjene
	Površine za stanovanje srednje gustine 120-250 stanovnika po ha		Privredne šume
	Površine za stanovanje veće gustine 250-500 stanovnika po ha		Zašitne šume
	Površine za stanovanje velike gustine 5000-1000 stanovnika po ha		Šume sa posebnom namjenom
	Površine za centralne djelatnosti		ZKD - Lokaliteti ili područje
	Površine za kulturu		ZKD - Kulturno istorijske cjeline ili kompleksi
	Površine za zdravstvenu zaštitu		Površine za groblja
	Površine za školstvo i socijalnu zaštitu		Površine za potrebe odbrane
	Površine za mješovite namjene		Površine mineralnih sirovina
	Površine za sport i rekreaciju		Površine za obradu sanaciju i skladištenje otpada
	Površine za industriju i proizvodnju		Drumski saobraćaj
	Hoteli		Željeznički saobraćaj
	Obradivo zemljište		Objekti telekomunikacione infrastrukture
	Drugo poljoprivredno zemljište		Objekti elektroenergetske infrastrukture
	Ostale prirodne površine		Objekti hidrotehničke infrastrukture
	Površine javne namjene		Površinske vode
	Površine ograničene namjene		

Prilog 2.
GUR Tuzi - Plan saobraćajne infrastrukture



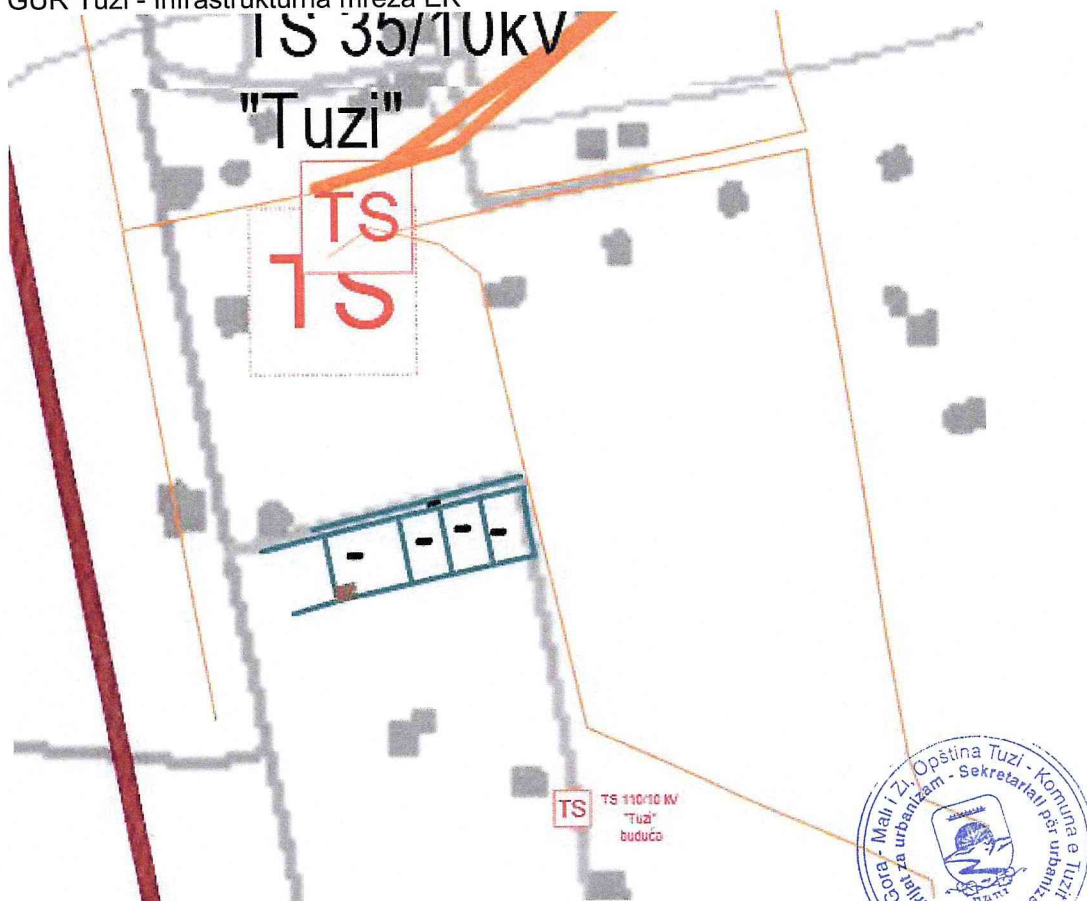
Legenda Saobraćajna infrastruktura

LEGENDA:

- Granica PUP-a
- Granica GUR-a
- Autoput
- Baza saobraćajnica
- Izgrađena dionica Autoputa
- Magistrala
- Regionalni put
- Ulica u naseljima
- Glavne gradske ulice
- Bulevar
- Lokalni put
- Lokalni nekategorisani put
- Biciklistička staza
- Pješačka staza
- Željeznička pruga
- Autobuska stanica
- Željeznička stanica
- Aerodrom
- Sportski aerodrom
- Pešija autoputa
- Denivelisana raskrsnica
- Most
- Tunel
- Granica lokacije izmjena



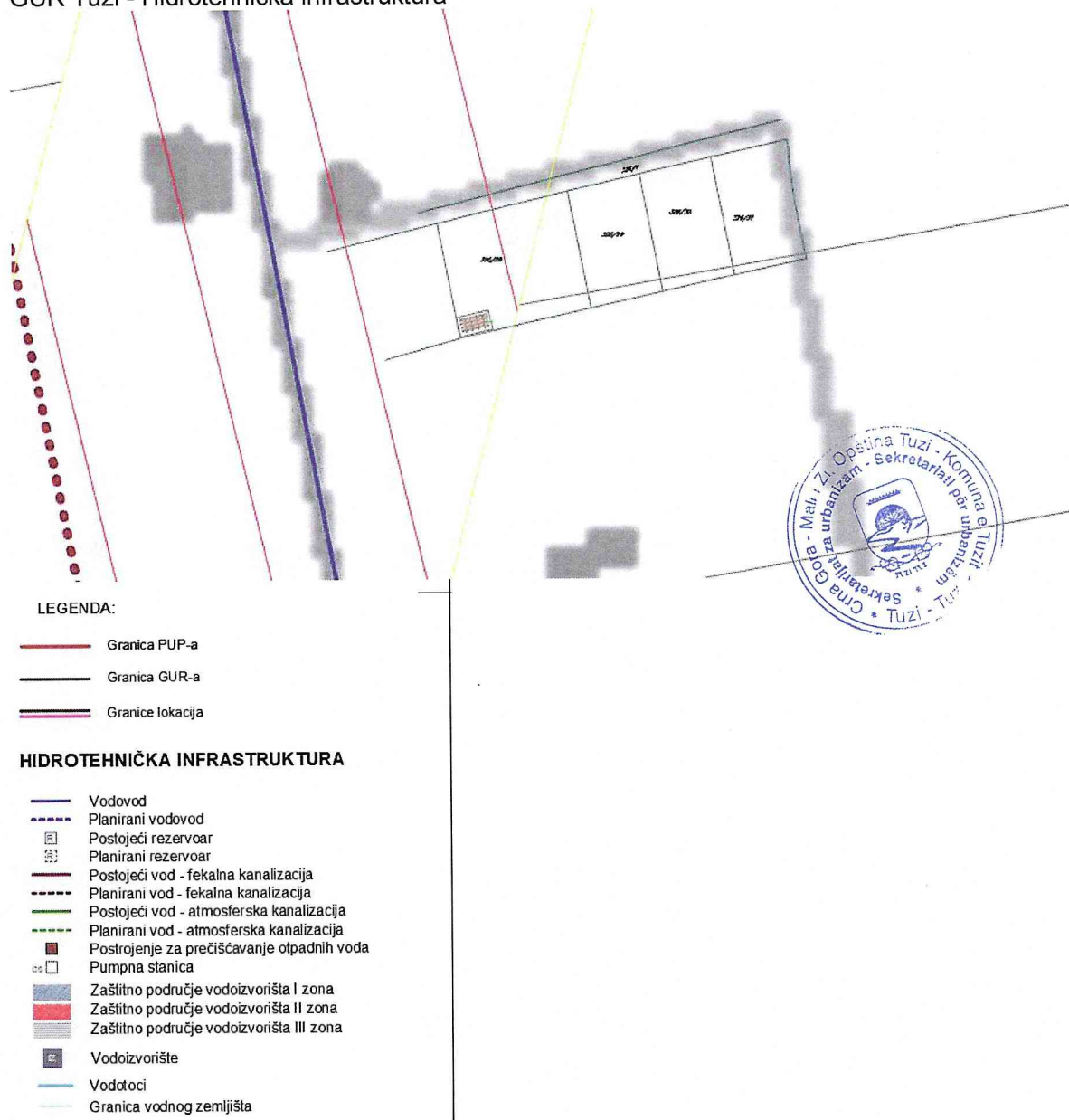
Prilog 3.
GUR Tuzi - Infrastruktura mreža EK



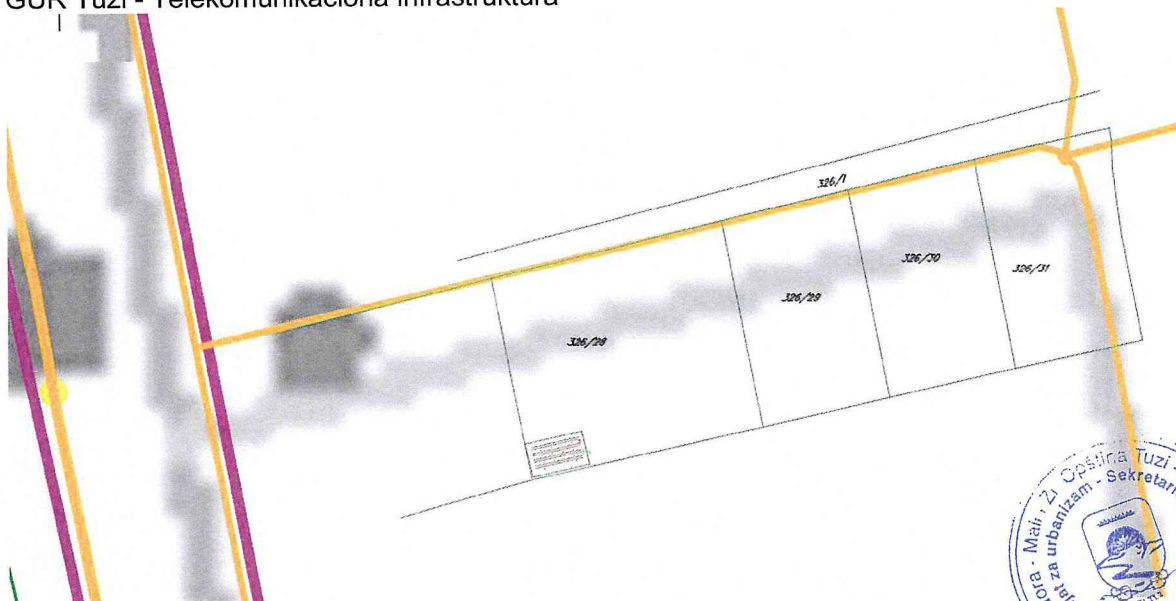
ELEKTROENERGETIKA

	TS 400/110 kV
	TS 230/110/35 kV
	TS 110/10 kV
	TS 110/35/10 kV - plan
	TS 110/35/10 kV - plan
	TS 35/10 kV
	TS 10/0.4 kV
	TS 10/0.4 kV - plan
	Elektrovod 400kV
	Elektrovod 220kV
	Elektrovod 110kV
	Elektrovod 110kV dvostruki
	Elektrovod 110kV planirani
	Elektrovod 110kV koji se uklada
	Kablovski vod 110kV
	Kablovski vod 110kV dvostruki
	Elektrovod 35kV
	Elektrovod 35kV planirani
	Elektrovod 35kV koji se uklada
	Elektrovod 10kV
	Elektrovod 10kV planirani

Prilog 4.
GUR Tuzi - Hidrotehnička infrastruktura



Prilog 5.
GUR Tuzi - Telekomunikaciona infrastruktura

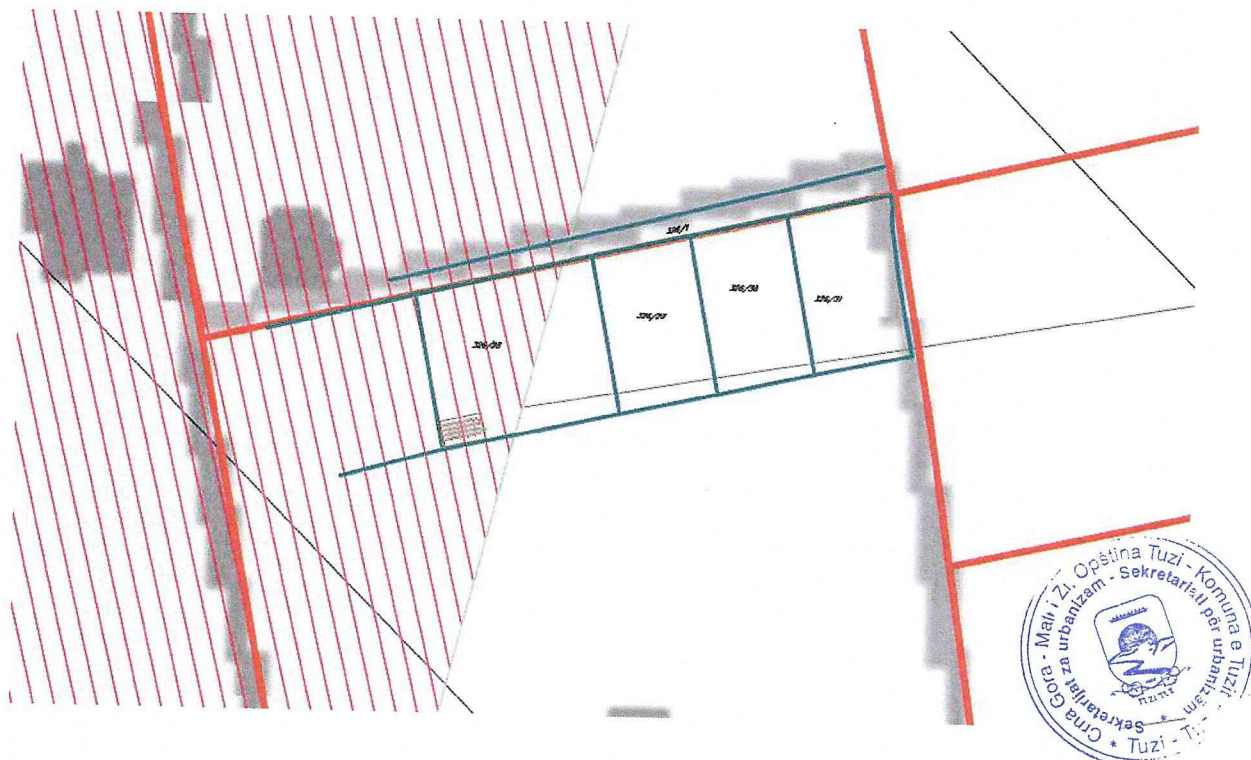


KOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

- Komunikacioni - Glavni TK centri
- Komunikacioni - Privodni TK centri
- Podzemna komunikaciono-kablovska kanalizacija-Cmogorski Telekom
- Komunikaciono-kablovska infrastruktura-Mtel
- TK podzemni kabal višeg reda-Optika u trupu željezničke pruge
- TK podzemni kabal višeg reda-Optika regionalnog vodovoda
- TK podzemni kabal višeg reda-Optika Dalekovoda, Crna Gora - Italija
- TK podzemni kabal višeg reda-Optika po trasi planiranog Auto puta Bar-Boljari
- TK podzemni kabal višeg reda-Optika 48 ov, povezuje TK centre
- TK podzemni kabal višeg reda-Optika 38 ov, povezuje TK centre
- TK podzemni kabal višeg reda-Optika 36 ov, povezuje TK centre
- TK podzemni kabal višeg reda-Optika 24 ov, povezuje TK centre
- TK podzemni kabal višeg reda-Optika 24 ov, povezuje TK centre
- TK vazdušni vodovi

Prilog 6.

GUR Tuzi – Režimi za zaštitu životne sredine, kulturne i prirodne baštine

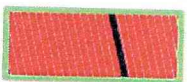


Zaštitna područja vodoizvorišta



Zona 1-

Zona strogog režima zaštite (zona neposredne zaštite);
U I zoni zaštite mogu se obavljati samo aktivnosti koje su vezane za eksploataciju, prečišćavanje i transport vode u sistem za vodosnabdijevanje.



Zona 2-

Zona ograničenog režima zaštite (uža zona zaštite);
U II zoni zaštite zabranjeno je ispuštanje neprečišćenih otpadnih voda; odlaganje otpada, uključujući i odlaganje na sanitarne deponije; građenje hemijskih industrijskih postrojenja; građenje saobraćajnica bez sistema kontrolisanog odvođenja i prečišćavanja atmosferskih voda; površinska i podzemna eksploatacija mineralnih sirovina; poljoprivredna proizvodnja, osim proizvodnje bez primjene vještačkih đubriva, pesticida i herbicida proizvodnja zdrave hrane; stočarska proizvodnja, osim za vlastite potrebe domaćinstva; građenje pogona za proizvodnju, skladištenje i transport opasnih materija; izgradnja groblja, odnosno proširenje postojećeg; građenje drugih objekata koji mogu ugroziti kvalitet vode.



Zona 3-

Zona nadzora (šira zona zaštite);
U III zoni zaštite zabranjeno je obavljanje aktivnosti kojima se mogu zagaditi vode izvorišta, naročito privredne i druge aktivnosti kojima se narušava prirodni režim prihranjivanja podzemnih voda izvorišta, ukoliko se posebnim mjerama ne osigura vještačko prihranjivanje u količini dovoljnoj za nadoknađivanje izgubljene količine; ispuštanje neprečišćenih otpadnih voda; odlaganje otpada, osim odlaganja na sanitarne deponije; građenje saobraćajnica bez sistema kontrolisanog odvođenja i prečišćavanja atmosferskih voda; izgradnja industrijskih i drugih objekata čije otpadne vode i druge otpadne materije iz tehnološkog procesa proizvodnje mogu zagaditi izvorište; skladištenje nafte i naftnih derivata; skladištenje radioaktivnih i hemijskih materija; izgradnja groblja, odnosno proširenje postojećeg; - druge aktivnosti za koje se utvrdi da mogu imati negativne posljedice na karstno izvorište.



VODOVOD I KANALIZACIJA
UJESJELLËSI DHE KANALIZIMI
D.O.O. TUZI / SH.P.K TUZ

Broj/Numri: 513/26
Tuzi/Tuz, 06.03.2026

CRNA GORA
OPŠTINA TUZI
Sekretarijat za urbanizam

Crna Gora - Mali i Zi, Opština Tuzi - Komuna e Tuzit

Primljeno/Pranuar: <u>06.03.2026</u>				
Org. jed./ Njësia org.	Klas. znak/ Shënja klas.	Redni broj/ Numri rendor	Prilog/ Shtojcë	Vrijednost/ Vlera
07	332	302/3	3	—

D.O.O. VODOVOD I KANALIZACIJA TUZI

SH.P.K. UJËSJELLËSI DHE KANALIZIMI TUZ

“Vodovod i kanalizacija Tuzi” d.o.o, postupajući po zahtjevu **Sekretarijata za urbanizam Opštine Tuzi**, shodno odredbama člana 8 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/25), izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Sekretarijata za urbanizam Opštine Tuzi, broj 07-332/26-302/2 od 23.02.2026. godine, koji je kod nas zaveden pod brojem 382 od 24.02.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta centralnih djelatnosti tipa skladišta i servisa na katastarskoj parceli 326/28 KO Vuksanlekić, u zahvatu PUP-a Podgorice aizmjene i dopune, investitora Dukić Petra** (prema urbanističko-tehničkim uslovima, izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam Opštine Tuzi), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju:

UTU-ima je planirana izgradnja objekta spratnosti do tri nadzemne etaže, površine pod objektom određene koeficijentom zauzetosti 0,4 i bruto površine objekta određene koeficijentom izgrađenosti 1,2. Namjena objekta su servisi i skladištenje.

Za ovo područje nije urađena planska dokumentacija – UP, DUP, LSL i sl, te nije poznata dinamika izgradnje hidrotehničkih instalacija.

U nastavku navodimo osnovne tehničke normative vodovodnog i kanalizacionog priključka na teritoriji Tuzi, kada se steknu uslovi za priključenje na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu:

Vodovod:

Trenutno nema uslova za priključenje objekta na vodovodnu mrežu. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji moći će se ostvariti nakon izgradnje vodovoda pored lokacije, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak ne smije ići preko tuđih parcela, već isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Bunarski sistem vodosnabdijevanja objekta, ukoliko postoji ili se planira, se ne smije povezivati sa gradskom vodovodnom mrežom.

Ukoliko se na predmetnoj parceli naiđe na neku od priključnih vodovodnih cijevi za susjedne objekte, iste je potrebno izmjestiti. Troškovi izmještanja padaju na teret vlasnika parcele, odnosno investitora objekta, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo “Vodovod i kanalizacija Tuzi” d.o.o.

U slučaju racionalne potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen pritisak na mjestu priključenja oko 2bar.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera odgovarajućih dimenzija u šahtu na cjevovodu. Ako se radi o objektu sa više poslovnih jedinica, potrebno je u šahtu na cjevovodu predvidjeti ugradnju vodomjera za mjerenje utroška vode svake jedinice posebno (a nikako u objektu i samim jedinicama). Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjere su 1.2x1.2x1.2m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

Kod vodomjera $\varnothing$ 50 mm i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi od profila vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama komada koji se ugrađuju.

Ako uslovi zaštite od požara za predmetni objekat zahtijevaju automatski stabilnu instalaciju za gašenje požara – sprinkler instalaciju, za istu je potrebno predvidjeti minimalno redukovani rezervoar shodno klasi požarne opasnosti, a sve u skladu sa standardom MEST EN – 12845. Projektom unutrašnjih instalacija potrebno je predvidjeti kontinualnu dopunu rezervoara iz spoljašnje vodovodne mreže i prikazati njihovo povezivanje kao i način mjerenja potrošnje te vode. Potrebno je predvidjeti poseban vodomjer i za njega. Minimalan prečnik cijevi sa koje se može obezbijediti potrebna količina vode za sprinkler sistem je DN110mm.

Svi vodomjeri koji se ugrađuju moraju biti klase C, prilagođeni usvojenom programu i opremi "Vodovod i kanalizacija Tuzi" d.o.o. Vodomjeri moraju biti sa horizontalnom osovinom, baždareni i moraju imati plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

Vodoinstalaterske radove na izradi priključka, nabavci i ugradnji vodomjera izvodi **isključivo** "Vodovod i kanalizacija Tuzi" d.o.o. po zahtjevu korisnika.

Nakon sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje vodovodnog priključka.

Fekalna kanalizacija:

Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene gradske fekalne kanalizacije, te nema uslova za priključenje objekta. Nakon stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investitor ponovo javi zahtjevom za izdavanje novih uslova priključenja i saglasnosti za priključenje na fekalnu kanalizaciju.

Na područjima gdje nije izgrađena javna kanalizacija, može se kao privremeno rješenje, vršiti izgradnja septičkih jama u individualnoj izgradnji. S obzirom na blizinu vodoizvorišta i na to da se objekat nalazi u II zoni zaštite izvorišta, septička jama mora biti izvedena strogo po tehničkim propisima, bez ispusta i preliva sa vodonepropusnim dnom i zidovima ili za odvođenje otpadnih voda predvidjeti bioprečištač. Izlaznu kanalizacionu cijev iz objekta i lokaciju septičke jame odrediti tako da se omogući što jednostavnije priključenje u buduću uličnu kanalizaciju.

Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvođenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na lokaciji predmetne parcele. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionisati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Kišne vode se ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku kanalizaciju, kada dođe do njene realizacije, nego prvo u retenzioni bazen, koji se prelijeva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekta (Službeni list CG broj 044/18). Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije do priključenja na gradski ulični vodovod odnosno do javne ulične kanalizacije uključujući i same spojeve sa istim.

U predmjeru radova obavezno treba razdvojiti radove na unutrašnjoj vodovodnoj instalaciji, koje obavlja izvođač radova na objektu, od dijela vodovodnog priključka, koje izvodi "Vodovod i kanalizacija Tuzi" d.o.o.

Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti "Vodovod i kanalizacija Tuzi" d.o.o. na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uređenja terena i eventualno sprinklera ako je predviđen.

Ovi uslovi važe 6 (šest) mjeseci od dana izdavanja.

Obradila: Ljiljana Mićanović



Izvršni direktor,

Ilir Camaj





Mali i Zi / Crna Gora
Komuna e Tuzit / Opština Tuzi

Sekretariati për urbanizëm
Sekretarijat za urbanizam
Nr./Br. 07-332/26 – 302/2

Rruga Tuz nr. 1 , nr. 44
Ulica Tuzi br.1 , br. 44

+382 20 875 167
urbanizem@tuzi.org.me
Tuz – Tuzi, 23.02.2026. godine

"VODOVOD I KANALIZACIJA TUZI" DOO

Tuzi

PREDMET: Zahtjev za izdavanje uslova

Sekretarijatu za urbanizam Opštine Tuzi, obratio se Dukić Petar, zahtjevom za izdavanje UTU-a za izradu Glavnog projekta na katastarskoj parceli 326/28 KO Vuksan Lekić, Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice.

Shodno članu 8 Zakona o izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.19/25), dostavljamo vam Nacrt urbanističko-tehničkih uslova izrađenih od strane ovog Sekretarijata, radi izdavanja uslova iz vaše nadležnosti.

Molimo vas da tražene uslove dostavite u zakonom predviđenom roku.

PRILOG: Kao u tekstu

SEKRETAR,

Ljeka Ivezić, spec.sci. arh.

