

CRNA GORA  
Opština Tuzi  
Sekretarijat za urbanizam



Broj : 07- 332/26 – 1637/3  
Tuzi, 17.03.2026.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) DUP-a „Karabuško polje” „Sl.list Crne Gore-opštinski propisi" broj „SL.list CG – opštinski propisi broj 47/16 i podnijetog zahtjeva Spahić Kenana broj 07-332/25-8820/1 od 05.12.2025. , **izdaje**

2

**URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije**

3

**ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA URBANISTIČKOJ PARCELI UP 76 ZONA „C”, U ZAHVATU DUP-A „KARABUŠKO POLJE”**

4

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA**

**Spahić (Bilal) Kenan**

5

**POSTOJEĆE STANJE**

Uvidom u Posjedovni list broj 2589 - Prepis, konstatovano je sljedeće:  
Površina katastarske parcele broj 1600/75 KO Tuzi iznosi 1000 m<sup>2</sup>.  
Podaci o teretima i ograničenjima :  
▪ Nema tereta i ograničenja  
Naziv nosioca prava :  
▪ Sopstvenik-posjednik Omerhodžić Ermin u obimu prava 1/1.

6

**PLANIRANO STANJE**

**Urbanistička parcela i građevinska linija :**

Urbanistička parcela broj **UP 76** , zona „**C**” definisana je koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom. Građevinske linije prema javnim površinama za planirane objekte, su definisane u grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija".



### Namjena, regulacija i nivelacija, gabarit :

„Analitički podaci - Urbanistički pokazatelji po parcelama sa postojećim objektima“ za urbanističku parcelu broj **UP 76**, zona „C“ - planirani

| Broj UP | Površina UP | Površina horizontalnog gabarita | BGP    |
|---------|-------------|---------------------------------|--------|
| UP 76   | 1,006.54    | 301,96                          | 500.00 |

| Indeks zauzetosti | Indeks izgrađenosti | Spratnost | Namjena UP |
|-------------------|---------------------|-----------|------------|
| 0,30              | 0,50                | P+2       | Stanovanje |

### ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

#### Regulaciona linija

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

#### Građevinska linija

Građevinska linija definiše granicu iznad i ispod površine zemlje do koje se može graditi objekat i definisana je grafički i opisno.

Građevinska linija (GL1) prema javnoj površini je definisana grafički dok je prema susjednim parcelama definisana opisno kao odstojanje u odnosu na granicu pripadajuće parcele. Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta ili podzemne objekte i definisana je opisno. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi) i poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL1).

Građevinska linija prema javnim površinama za novoplanirane objekte i dogradnje postojećih definisana je u grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija".

Građevinska linija prema susjednim parcelama je na min. 2,0m a može biti i na manjem odstojanju uz saglasnost susjeda.

Građevinska linija podrumске etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na min. 1,0m od granice urbanističke parcele.

#### Indeks zauzetosti

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta (objekata) na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena. Planirani maksimalni indeks zauzetosti su dati u tabeli.



### **Indeks izgrađenosti**

Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, igrališta (dječija, sportska), otvorene terase i druge popločane površine. Planirani maksimalni indeks izgrađenosti su dati u tabeli.

### **Vertikalni gabarit**

Vertikalni gabarit definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu koja predstavlja etažu prizemlja i spratne etaže dok za suterenske i podrumске etaže važe sljedeći uslovi: Suterenske i podrumске etaže postojećih objekata nisu ušle u obračun BGP, obzirom da površinu suterenskih i podrumskih prostorija koje prema Pravilniku ne ulaze u obračun BGP nije moguće precizno definisati.

Za planom date BGP novih objekata i BGP koje se dograđuju i nadgrađuju, primjenjuje se odredba Pravilnika: "Ukoliko podrumске etaže objekata, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu površinu ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori).

Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom i tabelarnom dijelu.

### **POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE**

U zoni Izmjena i dopuna DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je dogradnja i nadgradnja postojećih objekata i izgradnja novih uz ispunjavanje propisanih uslova.

- Maksimalna BGP horizontalnog gabarita i objekta date su u tabeli.
- Spratnost objekta (prizemne i spratne etaže) date su na grafičkom prilogu i u tabeli. Daje se mogućnost izgradnje suterenske i podrumске/ih etaža uz poštovanje smjernica datih u poglavlju "Elementi urbanističke regulacije".

Da bi se na pravilan način oblikovno i funkcionalno usaglasile intervencije na postojećim objektima potrebno je prilikom definisanja dogradnje i nadgradnje ispuniti sljedeće uslove:

- Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja za poslovanje.
- Povećanje vertikalnog gabarita moguće je do spratnosti date u grafičkom i tabelarnom dijelu plana.

Kotu prizemlja dogradnje vezati za kotu prizemlja postojećeg objekta.

Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne a daje se mogućnost projektovanja ravnog krova.



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Daje se mogućnost izgradnje garaže ili pomoćnog objekta na parceli uz uslov da se ispoštuju i planski parametri (odstojanje od susjeda definisano građevinskim linijama, indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti za osnovni i pomoćni dati u tabeli) i maksimalne spratnosti P.</p> <p><b>Građevinska linija prema javnim površinama</b> za novoplanirane objekte i dogradnje postojećih definisana je u grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija".</p> <p><b>Građevinska linija prema susjednim parcelama</b> je na min. <b>2,0m</b> a može biti i na manjem odstojanju uz saglasnost susjeda ili na granici urbanističke parcele ako se gradi dvojni objekat.</p> <p><b>Građevinska linija podrumске etaže</b> koja je u funkciji <b>garažiranja</b> može biti na min. <b>1,0m</b> od granice urbanističke parcele.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 7 OPŠTI USLOVI

Prilikom izrade projektne dokumentacije neophodno je poštovati sljedeće principe:

- jednostavnost proporcije i forme;
- prilagođenost klimatskim uslovima;
- modernizacija stambenog građevinskog fonda kroz uvođenje savremenih instalacija, opreme, termičkih izolacija i sl. kao i kroz funkcionalno osavremenjavanje objekta;
- uklapanje započetih i izvedenih objekata;

-primjena arhitektonskog izraza koji naglašava namjenu objekta i uklapanje u ambijent. Članom 70 Zakona o putevima ( "Službeni list CG" br. 42/04 i 36/11), definisana je širina zaštitnog pojasa u odnosu na rang puta.

Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi pored magistralnih puteva 25m. Međutim, kako magistralni put M-18 kroz zonu zahvata plana prolazi kroz naseljeno mjesto i ima karakter gradske ulice ( trotoar, biciklistička staza...), to je kod određivanja građevinskih linija primijenjen stav 8, član 70 istog zakona koji kaže: "Odredbe st. 1 do st.7 ovog člana ne odnose se na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mjesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili za koji je detaljnim urbanističkim planom predviđeno da će se izgraditi kao gradska ulica."

U skladu sa Zakonom o željeznici (Sl. list CG broj 27/2013) na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" definisani su:

-infrastrukturni pojas je pojas sa obje strane pruge, u širini od 25 m, računajući od ose krajnjih kolosjeka, koji funkcionalno služi za upotrebu, održavanje i tehnološki razvoj željezničkih infrastrukturnih kapaciteta i

-pružni pojas je prostor između željezničkih kolosjeka, kao i pored krajnjih kolosjeka, na odstojanju od najmanje osam metara, a ako željeznička pruga prolazi kroz naseljeno mjesto na odstojanju od najmanje šest metara, računajući od ose krajnjih kolosjeka; U infrastrukturnom pojasu, osim u zoni pružnog pojasa, mogu se graditi objekti koji nijesu u funkciji željezničkog saobraćaja, uz saglasnost Organa uprave, koja se izdaje na osnovu mišljenja upravljača infrastrukture i ukoliko je izgradnja tih objekata predviđena prostorno-planskom dokumentacijom. U pružnom pojasu mogu se postavljati kablovi, električni vodovi niskog napona za osvijetljavanje, telegrafske i telefonske vazdušne linije i vodovi, postrojenja, vodovodni, kanalizacioni, cjevovodi i slični objekti i postrojenja na osnovu saglasnosti Organa uprave koja se izdaje na osnovu mišljenja upravljača infrastrukture.



**Zelenilo individualnih stambenih objekata**

Podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Ako objekat ima prednje i zadnje dvorište, onda prednji dio orijentisan ka ulici treba da prate elementi popločanja, nadkrivena pergola i cvijetne površine. U zadnjem dvorištu se mogu formirati voćnaci, povrtnjaci i sl.

Smjernice za ozelenjavanje:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- pri odabiru vrsta voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;
- razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem žive ograde;
- za zasjenu koristiti pergolu sa dekorativnim puzavicama.

U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored.

U slučaju gdje su objekti postavljeni na regulacionu liniju, na zelenim površinama ispred objekta, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća.

Kada su objekti uglavnom proizvoljno povučeni od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvetnica.

Svojim postojanjem doprinose stvaranju povoljnih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta što zavisi od želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni zasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela može se naglasiti živom ogradom *Pittosporum tobira*, *Photinia farserii*, *Laurus nobilis*, *Prunus laurocerasus*, *Lavandula sp.*, ili odgovarajućom ogradom.

**Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:**

Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude u 1/3 placa, bliže ulici., samim tim dobijamo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl.

- Uz samu kuću sa suprotne strane se predlaže prostor za boravak koji praktično predstavlja produžetak dnevnog boravka ili kuhinje, kako bi se mogao koristiti za ručavanje
- Prostor za odmor se smješta dalje od objekta, tu se može smjestiti paviljon, pergola i sl., sa detaljima kao što su česma, bazenčić i sl.
- Ekonomski dio vrta (povrtnjak i voćnjak ) trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta.



- Staze u vrtu su važan elemenat i one vode u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi centralna površina ostala kompaktna.
- Građevinski materijal koji se koristi u okviru uređenja vrta poželjno je da bude prirodan: drvo, kamen, lomljeni kamen, šljunak i sl.
- Travnjaci su predviđeni na svim slobodnim površinama, a posebnu pažnju treba posvetiti odabiru travne smješe, a kasnije njihovom održavanju.
- Zelene površine u okviru ove namjene treba da zauzimaju minimum 30-40% od ukupne površine parcele.
- Ukoliko se u okviru stanovanja planira i poslovanje zelene površine treba da zadovolje kako funkciju namijenjenu poslovanju tako i stanovnicima ovih objekata.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne zbusne vrste.
- Kod ove kategorije zelenila optimalna visina i obim za projektovanje sadnog materijala je minimalna visina sadnica 2.5-3 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 10-15cm.
- tamo gdje nema mjesta za sadnju drveća i žbunja planirati vertikalno i krovno zelenilo, kao i sadnju u žardinjerama radi povećanja nivoa ozelenjenosti i što potpunijeg estetskog doživljaja prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovedi ozelenjavanjem fasada kuća, terasa, potpornih zidova, u vidu zelenih portala na ulazima u objekat i primjenom pergola.
- Prednost vertikalnog zelenila je u tome što razni oblici i vrste puzavih biljaka stvaraju razgranatu vegetacionu površinu koja djeluje svojim mikroklimatskim i sanitarno higijenskim pokazateljima.
- na objektima sa ravnim krovom poželjno je planirati krovno ozelenjavanje uz neophodnu pripremu izolacione podloge specifične za ovaj vid ozelenjavanja.
- Prilikom projektovanja površina u dijelu gdje se nalazi poslovanje voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama..
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste. Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.



U planskom zahvatu predviđene su sledeće kategorije zelenila:

| Namjena površina                                       |     | Površine po namjenama (m <sup>2</sup> ) |                        |                                  |
|--------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| 1. I Objekti pejzažne arhitekture javne namjene        |     |                                         | Procenat ozelenjenosti | Zelene površine(m <sup>2</sup> ) |
| Zelenilo uz saobraćajnice                              | ZUS | 8922,46                                 | 100%                   | 8922,46                          |
| 2. II Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene  |     |                                         |                        |                                  |
| Zelenilo individualnih stambenih objekata              | ZO  | 592090,99                               | 30%                    | 177627,30                        |
| Zelenilo objekata prosvete                             | ZOP | 6536,53                                 | 40%                    | 2614,61                          |
| Sportsko rekreativne površine                          | SRP | 31097,39                                | 40%                    | 12438,95                         |
| Zelenilo vjerskih objekata                             | ZVO | 799,63                                  | 30%                    | 239,89                           |
| Zelenilo poslovnih objekata                            | ZPO | 186459,79                               | 30%                    | 55937,94                         |
| 3. III Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene |     |                                         |                        |                                  |
| Zaštitni pojasevi                                      | ZP  | 52947,52                                | 100%                   | 52947,52                         |
| Groblje                                                | GR  | 96331,03                                | 20%                    | 19266,21                         |
| <b>UKUPNO ZELENIH POVRŠINA</b>                         |     |                                         |                        | <b>329 994,88</b>                |

## INFRASTRUKTURA

### Saobraćaj u mirovanju

Priključenje objekata na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu "Saobraćaj" ovih uslova u skladu sa propisima.

U zoni zahvata plana parkiranje treba rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele, u funkciji planirane namjene prostora, shodno normativima:

#### Namjena objekta

Planirano stanovanje  
Poslovanje i administracija  
Djelatnosti  
Sport

#### Broj parking mjesta

1,1 PM / stanu  
1PM na 50m<sup>2</sup>  
1PM na 50m<sup>2</sup>  
1 PM / 12 sjedišta

Parkiranje može biti riješeno kao površinsko na sopstvenoj parceli ili organizovano u višeetažnim podzemnim garažama.

Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta. Shodno interesovanju Investitora, moguće je objediniti dvije ili više podzemnih garaža susjednih urbanističkih parcela u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu.

Prilikom projektovanja garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG, br. 9/12“). Visina etaža garaže je od (2.40 - 3.0) m. Dimenzije parking mjesta su 2.5x5.00m. Maksimalni podužni nagib ulazno-izlaznih rampi je ir=12% za otkrivene i 15% za podzemne.



za pokrivene. Kontakt rampe sa parkirnom pločom mora da zadovolji vertikalne uslove prohodnosti mjerodavnog vozila, pa se zaobljuje kružnim lukom manjim od 20m ili ublažava polunagibom. 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 namijenjen za parkiranje.

Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.

Građevinska linija ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1.5m od granice urbanističke parcele.

Raspored parking mjesta i gabarit podzemne garaže, kao i raspored i broj ulaznoizlaznih rampi biće konačno definisan kroz izradu Glavnih projekata objekata, što zavisi od raznih faktora, prije svega od arhitektonskog rješenja objekta, konstruktivnog sistema garaže, rasporeda vertikalnih komunikacija i sl.

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

#### **Pješački i biciklistički saobraćaj**

Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz saobraćajnice i popločanih površina ispred objekata, kao i uređenih samostalnih pješačkih staza. Zastori pješačkih komunikacija su od asfalta, kamena, betona, granita i sl. tj. od elemenata izrađenih od pomenutih materijala. Glavnim projektom pješačkih komunikacija neophodno je obezbijediti nesmetano kretanje lica sa smanjenom pokretljivošću, kao i pristup svim parcelama, javnim objektima i sadržajima. Rampa za potrebe savladavanja visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).

#### **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 JP „Vodovod i kanalizacija“ – Podgorica.

U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima i na isti pribaviti saglasnost od davaoca uslova priključenja.

#### **Elektroenergetika**

Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.



### **Telekomunikaciona mreža:**

Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafučkom prilogu ovih uslova.

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 od nadležnog preduzeća.

Koristiti navedene sajtove radi bolje i preciznije izrade projektne dokumentacije.

<http://www.ekip.me/regulativa/>

<http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me>

<http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp>

### **Meteorološki podaci:**

Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima. Zime su blage i kišovite. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica 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 kPa, 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.

### **Stepen seizmičkog intenziteta**

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica 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
- intenzitet u (MCS) 9o MCS



## OSTALI USLOVI

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o izgradnji objekata ( Sl.list. CG, broj 019/25)

Projektnu dokumentaciju i reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata ( Sl.list. CG, broj 019/25) i u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl.CG. broj 053/25) i Pravilnikom o načinu vršenja revizije i tehničke dokumentacije i izrade izvještaja o reviziji ( „Sl.list CG broj 063/25).

### PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju

**SEKRETAR,**

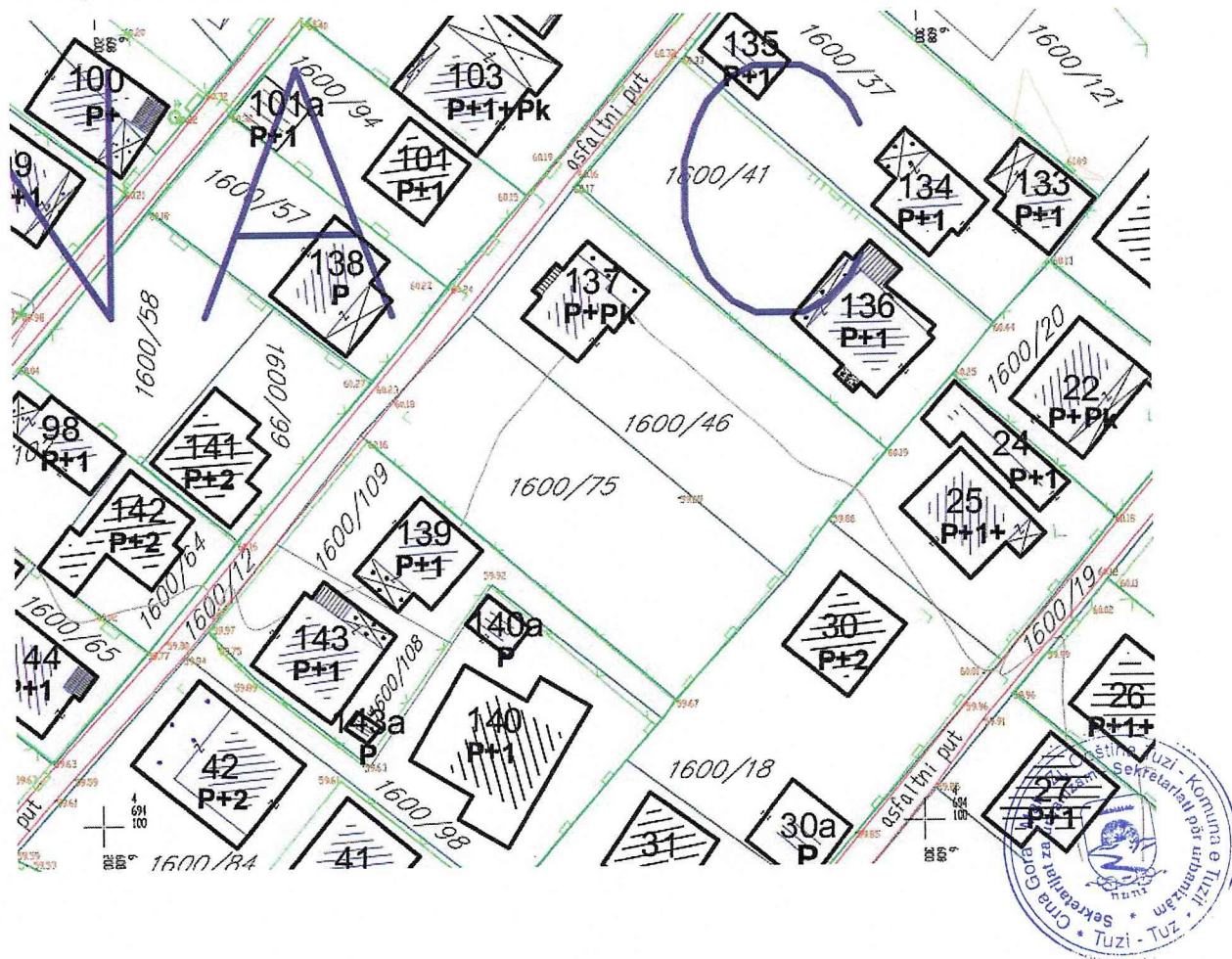
Ljeka Ivezaj, spec.sci.arh



*Ljeka Ivezaj*

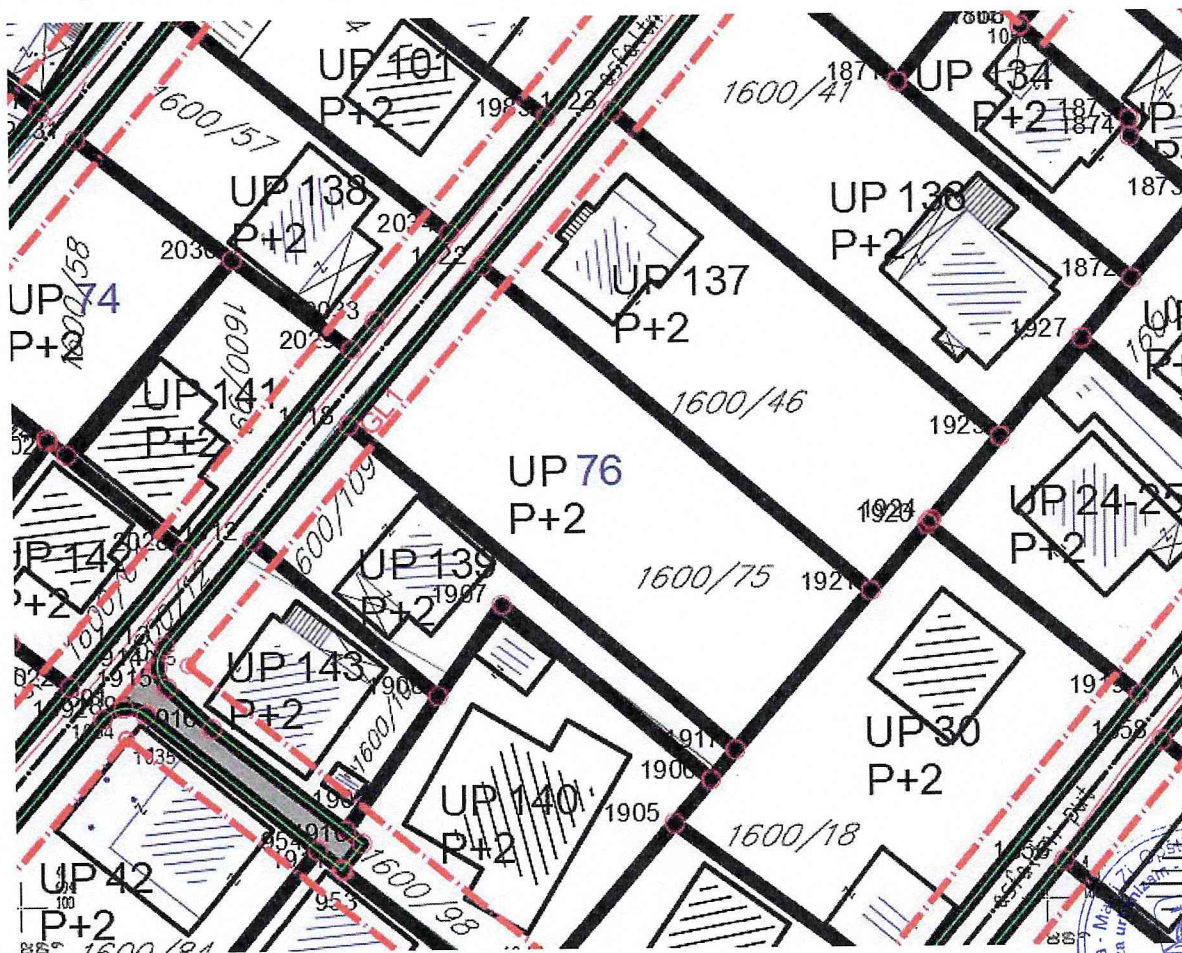
Izvod iz DUP-a „Karabuško polje” – UP 76 , zona „C” - planirani

**Prilog 1. Postojeće stanje**



Izvod iz DUP-a „Karabuško polje” – UP 76 , zona „C” - planirani

## Prilog 2. Plan parcelacije i regulacije sa koordinatama



Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih linija

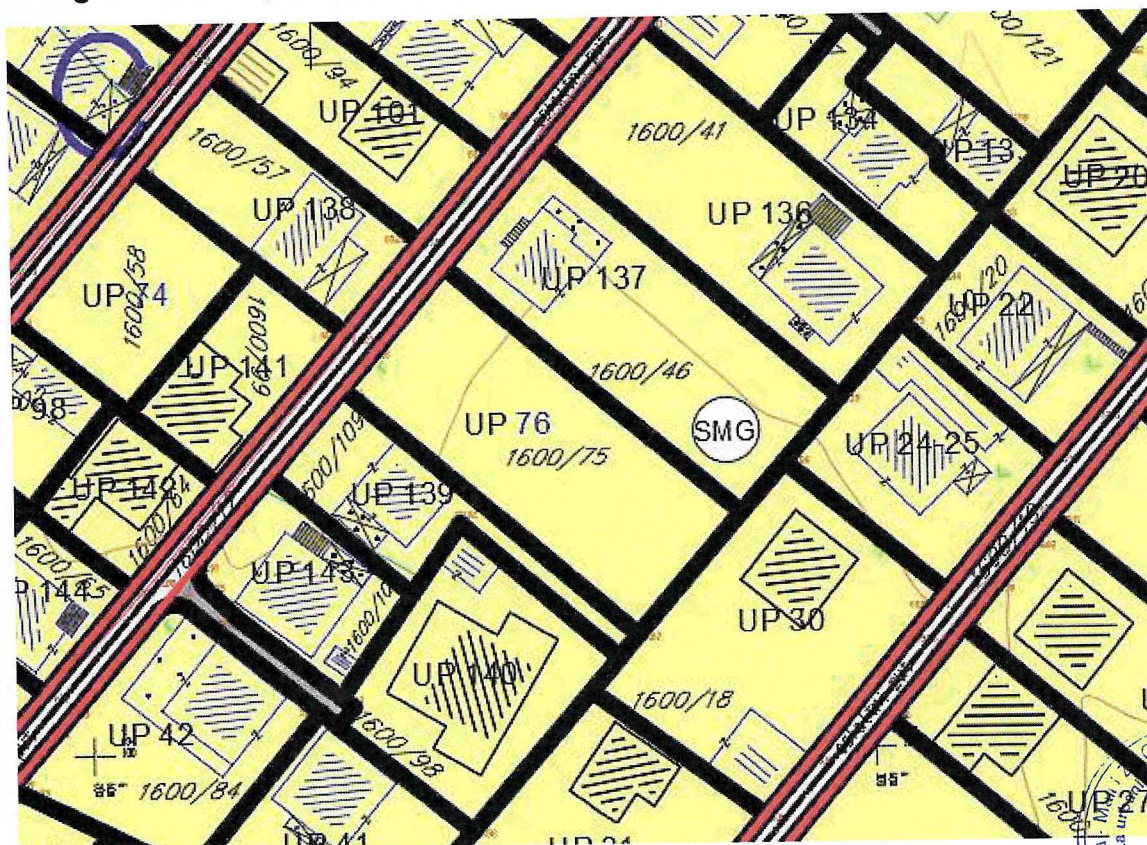
|      |             |             |
|------|-------------|-------------|
| 1917 | 6608269.77  | 4694114.706 |
| 1918 | 6608232.459 | 4694146.857 |
| 1921 | 6608283.114 | 4694130.166 |
| 1922 | 6608245.661 | 4694162.39  |

Koordinate prelomnih tačaka građevinske linije

|      |             |             |
|------|-------------|-------------|
| 1044 | 6608281.656 | 4694200.107 |
| 1045 | 6608216.549 | 4694123.506 |

Izvod iz DUP-a „Karabuško polje” – UP 76 , zona „C” - planirani

### Prilog 3. Plan namjene površina

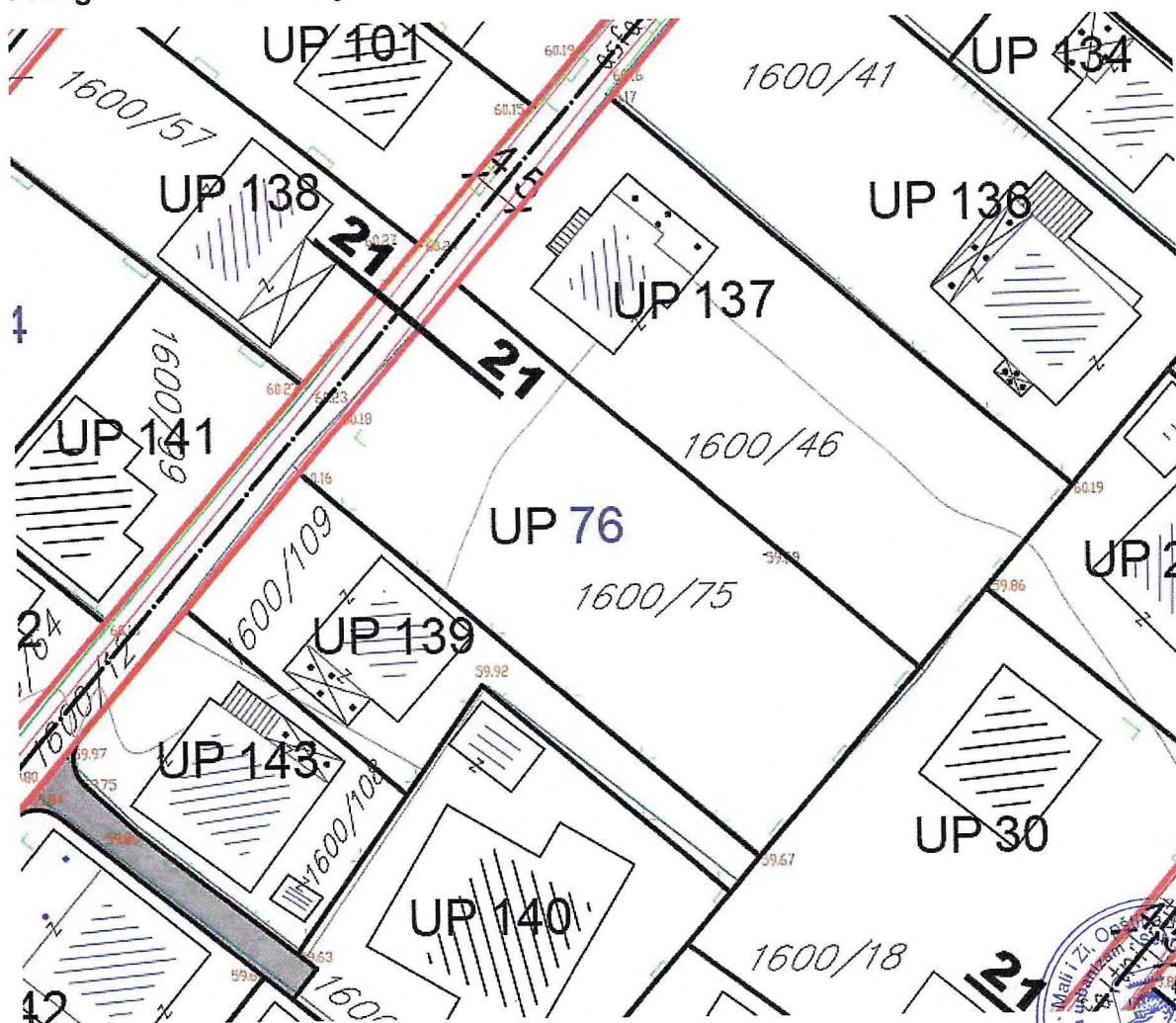


#### LEGENDA

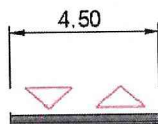
- |      |                                                                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | Površine za stanovanje male gustine                                                                           |
|      | Površine za stanovanje srednje gustine                                                                        |
|      | Površine za stanovanje niske gustine                                                                          |
|      | Centrale djelatnosti                                                                                          |
|      | Površine za sport i rekreaciju                                                                                |
|      | Površine za školstvo                                                                                          |
|      | Površine za vjerske objekte                                                                                   |
|      | Poljoprivredne površine                                                                                       |
|      | Površine za groblje                                                                                           |
|      | Površine za javnu namjenu                                                                                     |
|      | Površine elektroenergetске infrastrukture                                                                     |
|      | Pješačka površina                                                                                             |
|      | Kolsko-pješačka površina                                                                                      |
|      | Pružni pojas (uključujući područje u skladu sa zakonom o željeznici, Službeni list CG, br. 27/09-13)          |
|      | Površine telekomunikacione infrastrukture                                                                     |
|      | Infrastrukturni pojas (uključujući područje u skladu sa zakonom o željeznici, Službeni list CG, br. 27/09-13) |
| UP 1 | Oznaka urbanističke parcele (novoplanirani)                                                                   |
| UP 1 | Oznaka urbanističke parcele (sa postojećim objektima)                                                         |
|      | Grenica urbanističke parcele                                                                                  |

Izvod iz DUP-a „Karabuško polje” – UP 76 , zona „C” - planirani

**Prilog 4. Plan saobraćaja**

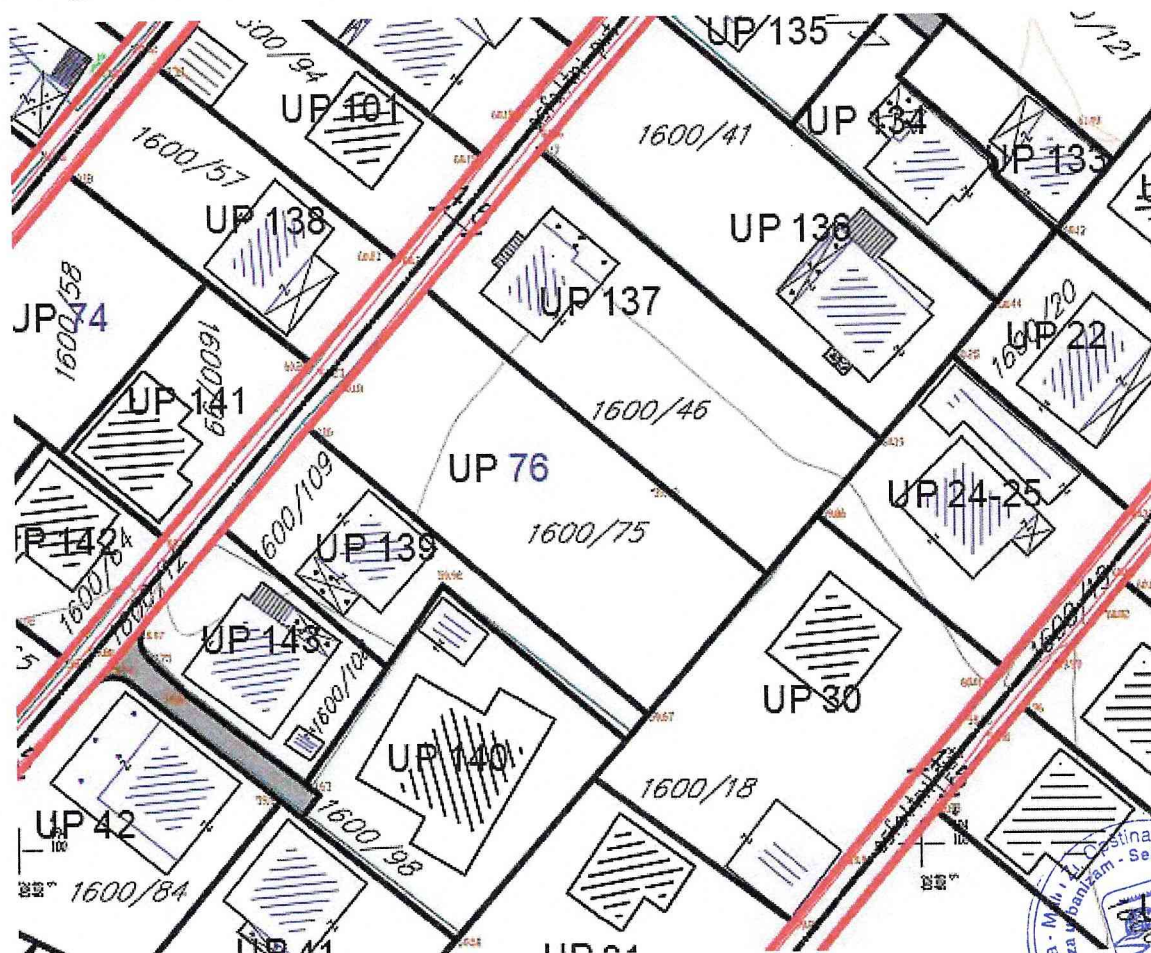


**presjek 21-21**



Izvod iz DUP-a „Karabuško polje” – UP 76 , zona „C” - planirani

#### Prilog 4. Plan biciklističkog saobraćaja



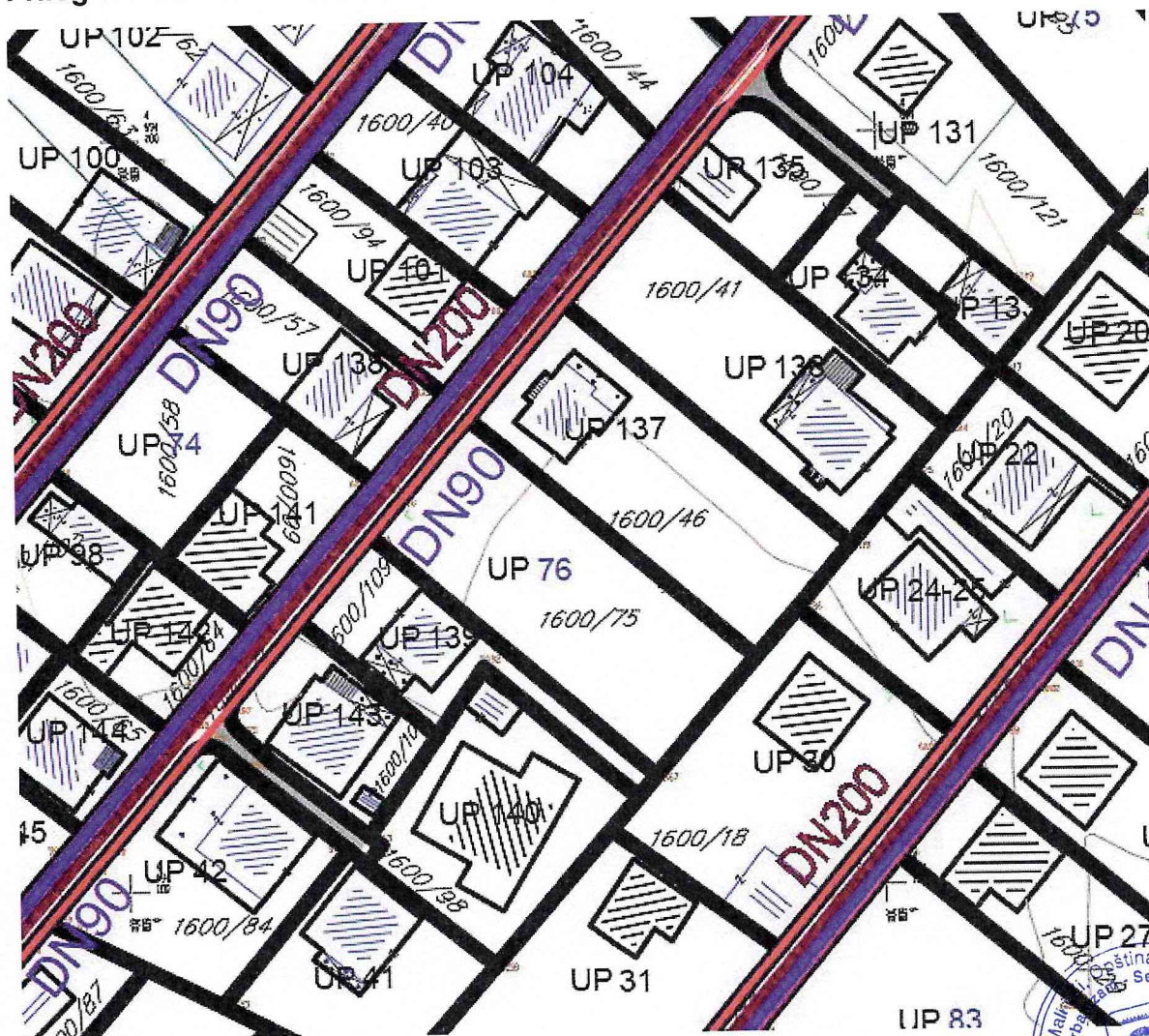
mješovita biciklističko  
pješačke staze sa  
smjerovima kretanja  
biciklista i pješaka - planira  
se zbog prostornog  
ograničenja duž dionice  
gdje je širina trotoara 2,5m



razdvojene biciklističko  
pješačke staze sa  
smjerovima kretanja  
biciklista i pješaka - planira  
se gdje je trotoar širine  
4,0m. Biciklistička staza  
može biti odvojena od  
pješačke staze upuštanjem  
od 3cm ili taktilnim  
elementima. Predlaže se  
izrada biciklističke staze od  
betona crvene boje.

Izvod iz DUP-a „Karabuško polje” – UP 76 , zona „C” - planirani

## Prilog 5. Plan hidrotehničkih instalacija



### LEGENDA:

PLANIRANI VODOVOD  
PLANIRANI ČVOR

PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA  
PLANIRANO REVIZIJSKO OKNO

PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA  
PLANIRANO SLIVNIČKO OKNO

POTISNI CJEVOVOD DN200 ZA BUDUĆE  
PRIKLJUČENJE FEKALNIH VODA KARABUŠKOG  
POLJA NA PLANIRANI CENTRALNI UREĐAJ ZA  
PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA NASELJA TUZI



Izvod iz DUP-a „Karabuško polje” – UP 76 , zona „C” - planirani

## Prilog 6. Plan elektroenergetike- postojeće stanje



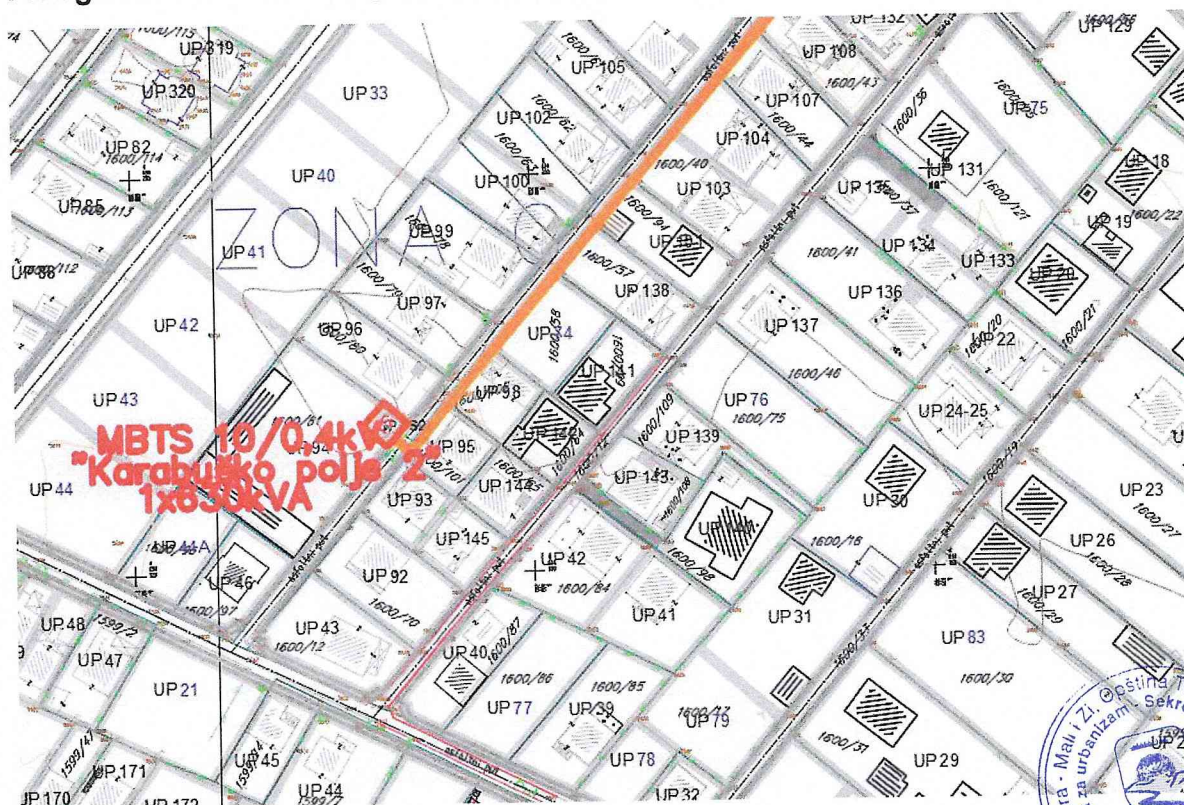
### LEGENDA

|  |                                    |  |                          |
|--|------------------------------------|--|--------------------------|
|  | Granica zahvata plana              |  | Odluka broj: 0           |
|  | Granica katastarske parcele        |  | Obradila Republi ad Pod. |
|  | Broj katastarske parcele           |  | Cdgov Tamar.             |
|  | Granica zone                       |  | Predsjedr Dr Don         |
|  | postojeći 10kV vod                 |  |                          |
|  | postojeća trafostanica TS 10/0.4kV |  |                          |



Izvod iz DUP-a „Karabuško polje” – UP 76 , zona „C” - planirani

### Prilog 7. Plan elektroenergetike- planirano stanje

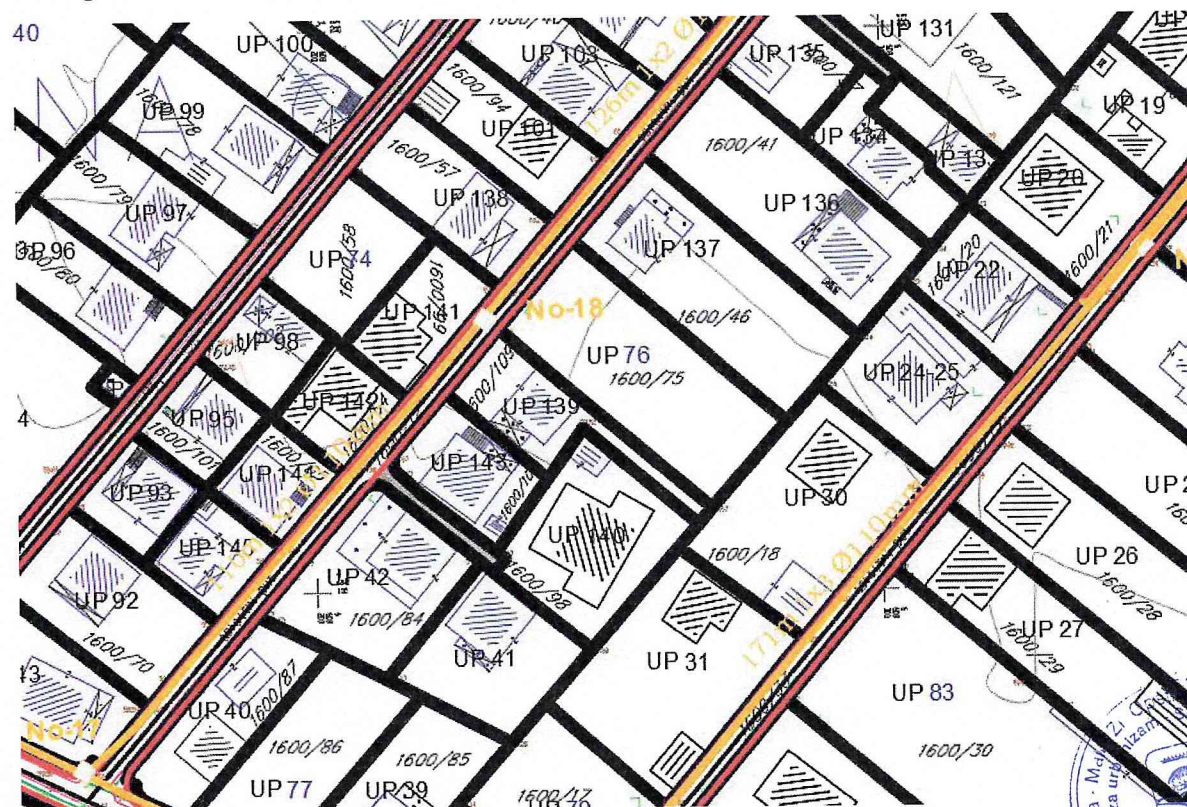


### LEGENDA

-  postojeća trafostanica TS 10/0.4kV
-  planirana trafostanica TS 10/0.4kV
-  postojeći 10kV vod
-  trasa planiranog 10kV voda

Izvod iz DUP-a „Karabuško polje” – UP 76 , zona „C” - planirani

## Prilog 8. Plan telekomunikacione infrastrukture

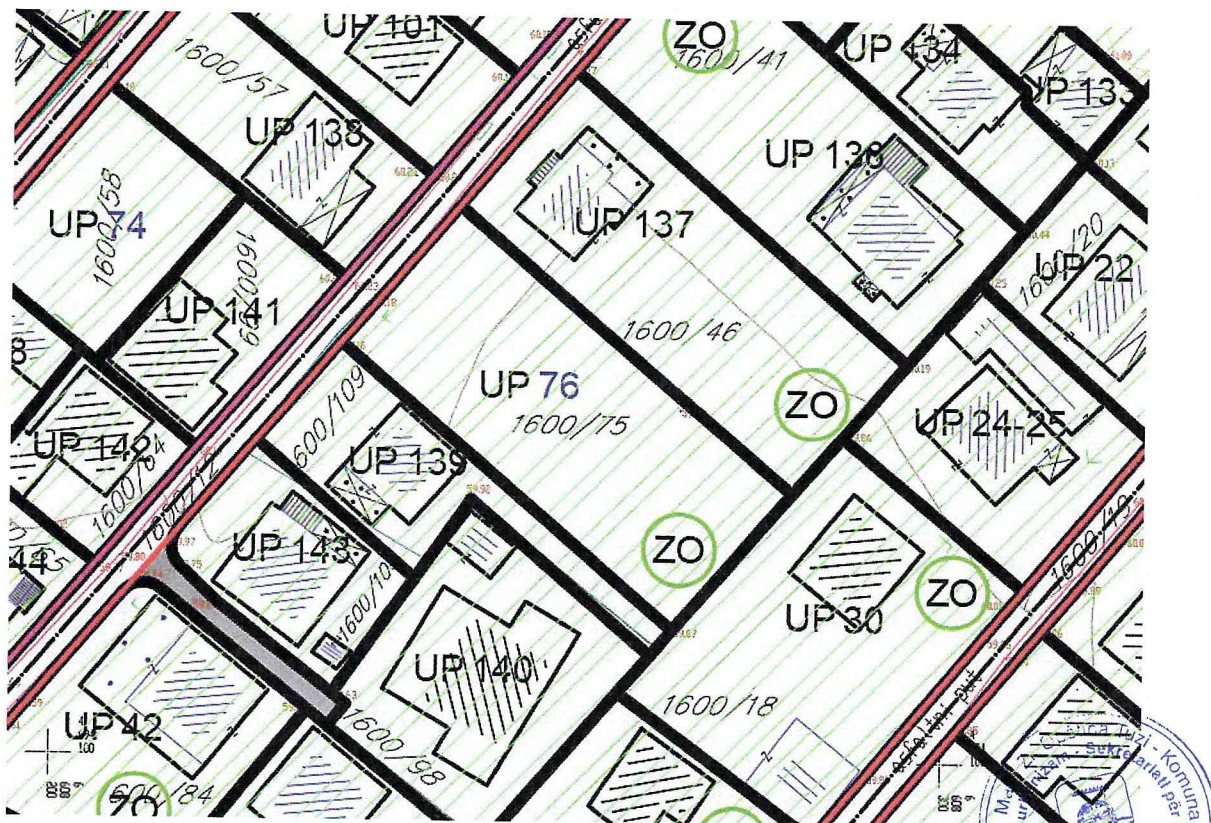


## LEGENDA

|  |                                                                                      |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Tk okno planirano                                                                    |
|  | Postojeće tk kablovsko okno                                                          |
|  | Broj PVC cijevi u tk podzemnom vodu - kablovskoj tk kanalizaciji planiranoj          |
|  | Broj planiranog tk okna                                                              |
|  | Broj postojećeg tk okna                                                              |
|  | Tk podzemni vod - kablovska tk kanalizacija planirana sa PVC cijevima precnika 110mm |
|  | Postojeća trasa kanalizacije/kabla                                                   |
|  | Trasa kanalizacije/kabla koja se ukida                                               |
|  | Postojeća bazna stanica mobilne telefonije                                           |

Izvod iz DUP-a „Karabuško polje” – UP 76 , zona „C” - planirani

## Prilog 8. Plan pejzažne arhitekture



### LEGENDA

#### ZELENE POVRŠINE

drvorod

#### ZELENE POVRŠINE JAVNE NAMJENE

ZUS Zelenilo uz saobraćajnice

#### ZELENE POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE

ZO Zelenilo individualnih stambenih objekata

SRE Sportsko rekreativne površine

ZVC Zelenilo vjerskih objekata

ZOF Zelenilo objekata prosvete

ZPC Zelenilo poslovnih objekata

#### ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE

GR Groblje

ZP Zaštitni pojasevi



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

**D.O.O. VODOVOD I KANALIZACIJA TUZI**

**SH.P.K. UJËSJELLËSI DHE KANALIZIMI TUZ**

Broj/Numri: 577/26  
Tuzi/Tuz, 16.03.2026.

**CRNA GORA**

**OPŠTINA TUZI**

**Sekretarijat za urbanizam**

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

|                                      |                             |                             |                     |                      |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|----------------------|
| Primijeno/Pranuar: <u>16.03.2026</u> |                             |                             |                     |                      |
| Org. jed /<br>Njësia org.            | Klas. znak/<br>Shënja klas. | Redni broj/<br>Numri rendor | Prilog/<br>Shënjesë | Vrijednost/<br>Vlera |
| <u>07</u>                            | <u>332</u>                  | <u>1637/2</u>               | <u>2</u>            | <u>—</u>             |

“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 07-332/26-1637/1 od 06.03.2026. godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem 515 od 06.03.2026. godine za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta stanovanja male gustine na UP 76, zona C, u zahvatu DUP-a „Karabuško polje“ (katastarska parcela 1600/75 KO Tuzi), investitora Spahić Kenana** (na osnovu Nacrta urbanističko-tehničkih uslova, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam Opštine Tuzi), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju:

UTU-ima je planirana izgradnja objekta stanovanja male gustine. Planirana spratnost objekta je P+2, max površine pod objektom 301,96m<sup>2</sup> i max bruto građevinska površina 500m<sup>2</sup>. Situacija DUP-om planiranog stanja za fazu hidrotehnike je sastavni dio grafičkih priloga UTU-a.

#### Vodovod:

Priključenje objekta na vodovodnu mrežu može se obaviti na postojećem cjevovodu PEVG DN63mm, u nekom od postojećih vodovodnih šahtova Č9220 ili Č9221, čije su kote i koordinate sljedeće:

Č 9220

X = 4,694,124.23

Y = 6,608,209.68

KP = 59.86 mn.m. (kota poklopca)

Priključak prema objektu voditi javnom površinom.

Č 9221

X = 4,694,178.80

Y = 6,608,255.52

KP = 60.22 mn.m. (kota poklopca)

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.

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

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, posebno za stambeni, posebno za

poslovni dio objekta, ukoliko se planira poslovanje. Ako se radi o objektu sa više stambenih i 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.

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 dobijanja građevinske dozvole, 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. Septičke jame se grade bez ispusta i preliva sa vodonepropusnim dnom i zidovima.

#### 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 preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

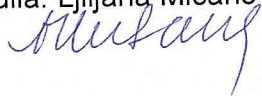
Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Službeni list CG broj 044/18). Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke 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



