



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 04 – 332/25-15288/6

20.02.2026. godine

„Zetogradnja“ DOO

PODGORICA

Bulevar Ivana Crnojevića 99/2

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 04 – 332/25-15288/6 od 20.02.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na urbanističkoj parceli UP 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ – lokalitet „Meraja 1“, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 14/12), u Ulcinju.

MINISTAR
Slaven Radunović

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva,
- Ⓞ U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

Verifikovala:

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

Obradila:

Milica Čurić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVI

1.	Broj: 04-332/25-15288/6 Podgorica, 20.02.2026.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", 19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva „Zetogradnja“ DOO iz Podgorice, izdaje:																						
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije																						
4.	Za izgradnju objekata kolektivnog stanovanja sa djelatnostima na urbanističkoj parceli UP 1, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Ulcinj-grad“ – lokalitet „Meraja 1“, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, br. 14/12), u Ulcinju.																						
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	ZETAGRADNJA DOO iz Podgorice																					
6.	POSTOJEĆE STANJE																						
	Plan Prema grafičkom prilogu br. 6 – <i>Analiza postojećeg stanja</i>, na predmetnoj lokaciji evidentirano je više postojećih objekata, br 45 i 50, koji su planirani za rušenje. Postojeće stanje: Tabela 1. Objekti i površina po objektima u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a Lokalitet "Meraja 1" <table><tr><th>MERAJA 1</th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th></tr><tr><th>Broj urbanističke parcele</th><th>Postojeća površina prizemlja</th><th>Bruto građevinska površina m2</th><th>Spratnost</th><th>Broj stanova</th><th>Broj stanovnika</th><th>Namjena</th></tr><tr><td>1</td><td>733</td><td>4160</td><td>P+5,P+4</td><td>/</td><td>/</td><td>kolektivno stanovanje</td></tr></table>		MERAJA 1							Broj urbanističke parcele	Postojeća površina prizemlja	Bruto građevinska površina m2	Spratnost	Broj stanova	Broj stanovnika	Namjena	1	733	4160	P+5,P+4	/	/	kolektivno stanovanje
MERAJA 1																							
Broj urbanističke parcele	Postojeća površina prizemlja	Bruto građevinska površina m2	Spratnost	Broj stanova	Broj stanovnika	Namjena																	
1	733	4160	P+5,P+4	/	/	kolektivno stanovanje																	

	Katastarski podaci Prema listu nepokretnosti 6363 prepis KO Ulcinj, evidentirano je sljedeće: katastarska parcela 1064/2, građevinska parcela, površine 40 m² ; katastarska parcela 1372: - br. zgrade 1, poslovna zgrada u vanprivredi, površine 833 m² ; - br. zgrade 2, pomoćna zgrada u vanprivredi, površine 5 m² ; - neplodna zemljišta, površine 3527 m²; - dvorište 500 m². katastarska parcela 1373: - br. zgrade 1, poslovna zgrada u vanprivredi, površine 61 m², sa teretom: objekat izgrađen bez građevinske dozvole; - dvorište 500 m²; - pašnjak 2.klase, površine 362 m². Prema listu nepokretnosti 6217 prepis KO Ulcinj, evidentirano je sljedeće: katastarska parcela 1367/1, pašnjak 1. klase, površine 1077 m² . Prema listu nepokretnosti 605 prepis KO Ulcinj, evidentirano je sljedeće: katastarska parcela 1377/1, građevinska parcela, površine 7239 m² . Prije izgradnje objekata na predmetnoj lokaciji investitor ima obavezu da poruši postojeće objekte, radi izgradnje novih objekata. Za rušenje postojećih objekata, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 19/25).
7.	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije
	Prema grafičkom prilogu br. 7 – <i>Namjena površina</i>, urbanistička parcela UP 1 nalazi se na površinama za kolektivno stanovanje (višeporodično- stanovanje srednjih gustina 120-250 st/ha). Kolektivni stambeni objekti Zona stanovanja je dominantna u zahvatu Plana. Locirana je u zonama postojećeg stanovanja i proširena na slobodne neizgrađene površine interpolacijom novih urbanističkih parcela.
7.2.	Pravila parcelacije
	Urbanistička parcela UP 1 sastoji se od kat.parcela br. 1372 i 1373 KO Ulcinj i djelova kat.parcela br.1367/1, 1377/1 i 1064 KO Ulcinj. Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline.

	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 saobraćajnim gdje je granica urbanističke granica trotoara - regulaciona linija. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i UTU" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela. U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem. Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i nivelacija" su date i površine za izgradnju koje predstavljaju orijentir u kojim granicama se može planirati objekat. 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.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Građevinske linije dogradnje postojećih objekata date su na grafičkom prilogu i iste predstavljaju mogući položaj dogradnji, a ne gabarit dogradnji. Prilikom dogradnje objekata potrebno je poštovati zadato udaljenje od susjednih parcela, prema smjernicama ovog plana. Spisak koordinata prelomnih tačaka dogradnji je takođe dat u grafičkom prilogu. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" dati su simboli za dogradnju, nadgradnju i izgradnju novih objekata. Simbol za dogradnje je prikazan tako da predstavlja max. liniju dogradnje, s tim da se u slučajevima približavanja susjednoj parceli na manje od 1,5m mora dobiti saglasnost susjeda. 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 atmosferske 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. Planirani objekti Na novoformiranim urbanističkim parcelama moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima: Namjena objekta je za stanovanje sa mogućnošću korišćenja prizemlja i suterena za poslovanje i dijelova objekata za turizam.

- Horizontalni gabarit je dat tabelarno. Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi, indeks zauzetosti je max. 0,40.
- 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 2,0 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, 20 m od kote terena.
- Visina nadzlitka potkrovlja može biti maksimalno do 2, 20 m.
- Krovove raditi kose, dvovodne, viševodne ili ravne. Ukoliko je krov kosi, nagib krova je max 20 stepeni.
- 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. 1,0 m od susjedne parcele.
- Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi i udruživanjem formiraju veće urbanističke parcele, indeks zauzetosti je max. 0,40. Ostali parametri su iz prethodnog teksta.
- Ukoliko je širina urbanističke parcele manja od 10,00m obaveza je izgradnja dvojnog objekta.

Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeci, dvojni ili u nizu, a sve u skladu sa planskim parametrima i gradjevinjskim linijama. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost suseda s tim što se na fasadi prema susedu ne mogu postavljati otvori. Na parcelama čija je širina fronta prema ulici manja od 12m objekti se moraju postavljati kao dvojni ili u nizu ali bez otvora na fasadi koja leži na granici parcele.

Preporuka: Izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini. Idejnim rješenjem treba predvidjeti faze realizacije i parterno uređenje jedinstveno za parcelu.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnika 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”, br. 60/18);
- Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore”, br. 66/23 i 113/23).

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.

8.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	Seizmičke karakteristike područja Južni jadransko područje spada u zone sa izraženim stepenom seizmičnosti. Postojeći ali i noviji podaci, kao i brojni istorijski podaci o seizmičkoj aktivnosti Ulcinjskog autohtonog seizmogenog područja, kao i prisustvo brojnih bliskih i udaljenih žarišta zemljotresa, generalno karakterišu područje Ulcinja kao zonu sa visokim stepenom seizmičke opasnosti. Prema istorijskim podacima oblast grada Ulcinja i njegove šire okoline bili su zahvaćeni brojnim snažnim zemljotresima od kojih je, na osnovu raspoloživih podataka, najjača razaranja izazvao zemljotres od 15.04.1979 godine koji se u Ulcinju manifestovao sa intezitetom od 9 stepeni MCS. Maksimalno ubrzanje na osnovnoj stijeni za vrijeme potresa iznosilo je 0.266g, što prema opšte prihvaćenoj vezi između ubrzanja i inteziteta odgovara intenzitetu od 8.9 stepeni MM skale. Analize učestanosti pojavljivanja zemljotresa u funkciji magnitude ukazuje da za područje Ulcinja autohtono žarište izražava znatno viši nivo seizmičke opasnosti od ostalih bliskih ili udaljenih seizmogenih zona. Tako na primjer kumulativna distribucija magnituda za autohtono seizmoaktivno područje predviđa, u povratnom period od 100 godina, generisanje potresa sa magnitudom od $M=7.4$ stepeni Richterove skale, odnosno potres koji bi po snazi bio nešto jači od zemljotresa iz 1979 godine, dok u istom intervalu vremena širi region može proizvesti potres sa maksimalnom magnitudom od $M=6.9$. Analizama učestanosti pojavljivanja maksimalnih ubrzanja tla pri zemljotresima, utvrđeno je da će u narednih 70 godina očekivano maksimalno ubrzanje na osnovnoj stijeni iznositi 0.20g. Ova vrijednost ubrzanja odgovara intenzitetu zemljotresa od 8.5 stepeni MM skale. Osnovni stepen seizmičkog inteziteta, odnosno očekivani maksimalni intenzitet zemljotresa na osnovnoj stijeni, treba usvojiti $I=9$ MCS. Seizmički-projektni parametri Rezultati izvršene mikrorajonizacije područja za povratni vremenski period od 50 godina daju vrijednosti maksimalnih ubrzanja od 0.14g do 0.20 g zavisno od područja. Očekivanim ubrzanjima odgovaraju koeficijenti seizmičkog inteziteta $K_s=0.7$ do 0.10. Područja koje pokrivaju DUP-ovi ("Pinješ 1", "Pinješ 2", "Pristan", "Meterizi 1", "Meterizi 2", "Meterizi 3", "Meraja 1" i "Meraja 2") na osnovu karte stabilnosti terena svrstane su u stabilne do uslovno stabilne terene. Prema kriterijumima seizmičke mikrorajonizacije u zavisnosti od kvaliteta tla odvojene se podzone sa karakterističnim vrijednostima seizmičkih koeficijenata. Područja DUP-ova spadaju u seizmičke podzone 9a i 9a (n-1) (Meterizi 1,3, Meraja 1), 9b i 9b(n-1) (Meterizi 1,2, Pristan, Pinješ, Meraja 1,2). Seizmička podzona 9a - Obuhvata terene miocenskih krečnjaka i terene eocenskih flišnih sedimenata tla. Seizmički koeficijent iznosi $K_s=0.08$. Seizmička podzona 9b - Obuhvata terene izgrađene od kvartarnih sedimenata i područje Starog Grada sa dijelom centralnog gradskog područja i dijelom jugoistočno od Male Plaže na kome su u većoj mjeri prisutni degradirani mioceni krečnjaci i rasjedi. Seizmički koeficijent iznosi $K_s=0.10$.

Seizmička podzona 9c - nije u zahvatu DUP-ova i uglavno obuhvata terene izgrađene od aluvijalnih pjeskovitih sedimenata koji se odlikuju visokim nivoom podzemnih voda (Velika Plaža, Port Milena, Solana, Ada). Karakterišu se slabim uslovima tla. $K_s=0.12$

Podzone n, i n-1, označavaju uslovno nestabilne terene, padine koje su sa inženjerskog –geološkog aspekta uslovno stabilne. Na njima se mogu javiti lokalne nestabilnosti kao posljedica zesjecanja terena pri pripremi terena i lokacije za gradnju objekta.

Na osnovu gore navedenog da se zaključiti da projektni koeficijent seizmičkog intenziteta za područje koje pokriva DUP-ovi treba da bude : $K_s= 0.10$

Za projektovanje EUROCODOM (Eurocode 8) za lokacije DUP-ova nije urađena seizmička mikrojeonizacija tj. nema podataka u projektnim ubrzanjima za povratni period od 95 i 475 godina.

Projektno ubrzanje tla za period od 475 godina po gorenavedenoj karti je 0.30-0.34g. (za projektovanje Eurocodom).

Preporuke za aseizmičko projektovanje

Imajući u vidu izrazitu seizmičnost područja opštine Ulcinj, neophodno je primjeniti mjere zaštite koje počinju arhitektonsko-gradjevinskim projektovanjem.

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.

Polazeći od našeg ali i svjetskog iskustva nameću se sljedeće preporuke o obezbjeđenju sigurnosti objekata:

- Zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja
- Zaštita od djelimičnog ili kompletnog rušenjakonstrukcija za vrlo jaka seizmična dejstva i
- Minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmična dejstva.

Preporuke koje se tiču seizmičnosti zone:

-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 istražavanjima 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.

Preporuke koje se tiču građevinskog materijala:

-Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu 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 njihov težini - tako da se ne preporučuju. Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.

Preporuke koje se tiču konstruktivnog sistema:

-Na području koje pokrivaju DUP-ovi 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 serklažama 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 slijezanja.Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati.

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.

Mjere zaštite od požara

Planskim rješenjem nije bilo moguće obezbijediti potrebnu udaljenost između pojedinih objekata, tako da je područje zahvata Plana veoma rizično u slučaju pojave požara. U cijeloj zoni zahvata obezbijeđeni su uslovi za evakuaciju građana, preko kolsko pješačkih i pješačkih puteva do najbližih saobraćajnica i zelenih površina.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21, 3/23 i 82/25), Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

- **Mišljenje br. 13-UIP-236/26-1389/2 od 29.01.2026.godine, izdato od Direktorata za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova.**

Mjere zaštite na radu

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14, 44/18 i 84/24), 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.

Klimatske karakteristike

Središnji položaj Balkanskog poluostrva, između subtropskih krajeva sa visokim vazdušnim pritiskom i subpolarnih oblasti sa niskim vazdušnim pritiskom, uslovljava da se iznad njega odvija intenzivna cirkulacija vazdušnih masa, toplih iz područja Afrike i hladnih iz sjevernog polarnog kruga. Dakle, geografski položaj, reljef, blizina mora, nadmorska visina i drugi faktori direktno utiču na postojanje velikih klimatskih razlika pojedinih krajeva i mjesta u Crnoj Gori i ako se ona nalaze na međusobno kratkim odstojanjima.

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 jesenjima i proljećnim periodima sa relativno malim količinama padavina, uglavnom u vidu kiše, i blagim zimama.

Temperature

Za područje Ulcinja može se reći da ima manje izražene razlike prosječnih mjesečnih temperatura od drugih gradova u Crnoj Gori.

Rasponi srednjih mjesečnih temperatura kreću se u granicama od 6.9°C u januaru do 24.30C u julu i avgustu, sa srednjom godišnjom temperaturom od 15.5°C.

Oblačnost zavisi od udaljenosti mjesta od mora, od nadmorske visine, i od temperature. Od oblačnosti zavisi zagrijavanje tla.

Za područje Ulcinja najveća oblačnost izmjerena je u novembru i decembru od 5.7 dok je najmanja u julu 1.9 i avgustu od 2.2 sa srednjom godišnjom oblačnošću od 4.4 desetina pokrivenosti neba.

Osunčavanje je važan element klime.

Najmanji broj časova sijanja sunca je u decembru 114.7, dok se u julu ostvari 349.4 sata. Godišnji nivo sijanja sunca na prostoru Ulcinja, kao srednja vrijednost iznosi 2571 čas i po tome je Ulcinj na prvom mjestu u Crnoj Gori.

Padavine odnosno njihovu količinu i raspored, uz reljef, određuje udaljenost mjesta od mora. Količina padavina i njihov raspored bitno utiče na klimatske karakteristike mjesta ili područja.

Na području Ulcinja naj sušniji mjesec je juli sa samo 29.8mm kiše, a najobilnije padavine su u novembru 173mm i decembru 154mm. Godišnja prosječna količina padavina je 1274mm i poslije Pljevalja i Berana Ulcinj je grad sa najmanjom prosječnom godišnjom količinom padavina.

	Vjetrovi nastaju usled promjena u vazdušnom pritisku. Vjetrovi na području Ulcinja su takoreći svakodnevni i tišinama pripada samo 3.9% ili 14.23 dana u godini. Najčešći vjetrovi su iz pravca sjeveroistoka, istok-sjeveroistoka i istoka prosječne brzine od 2.0m/s do 2.4m/s i njima pripada 44.7% ukupnog vremena sa vjetrom. Iz pravca istoka vjetrovi su prosječne brzine 2.4m/s sa 16.3%, sa juga 2.2m/s i 3.7%, jugozapada 2.5m/s i 3.6%, zapada prosječne brzine 2.5m/s i 8%, sjeverozapada prosječne brzine 2.2m/s i 3.5% i sjevera 1.5m/s i 6.9% ukupnog vremena sa vjetrom.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Zaštita živote sredine Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Problem zaštite područja zahvaćenog izmjenama i dopunama DUP-a treba posmatrati u okviru prostora grada i opštine, i čitavu problematiku rješavati na tom nivou. Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla i aerorozagađjenja. Da bi se obezbijedila zdrava životna sredina neophodno je obezbijediti: • zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za prečišćavanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.), • zaštita tla od zagađjenja (septičke jame treba izbjegavati i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća), • zaštitu vazduha od zagađjenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh). Problem zaštite životne sredine nije takvog stepena da se zacrtanim smjernicama i predviđenim mjerama ne može adekvatno riješiti. Uz relativno mala ulaganja područje plana će predstavljati prostor pogodan za život sa visokim stepenom pogodnosti što uz pejzažne, prirodne i ljudske potencijale daje posebnu vrijednost za budući razvoj ovog područja. Obzirom da će tokom realizacije planskih rješenja doći do određenih posljedica na životnu sredinu, mora se obezbijediti odgovarajući monitoring (praćenje stanja), posebno onih elemenata životne sredine koji su prepoznati u predhodnim poglavljima. Shodno tome, potrebno je u monitoring uključiti praćenje parametara tj. indikatora za sljedeće elemente životne sredine: - kvalitet zemljišta na lokacijama koje će biti prepoznate kao reprezentativne na osnovu izvještaja o kvalitetu zemljišta koji se priprema na osnovu analize uzetih uzoraka; - kvalitet vazduha na lokacijama koje će biti povezane sa ili će biti sastavni dio nacionalnog programa monitoringa vazduha, na kojima će se pratiti zakonom propisani indikatori; - drugi elementi životne sredine ili parametri i indikatori stanja za koje se u toku realizacije predviđenih objekata nađe opravdanje za uključivanje u program monitoringa. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list

	CG*, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-256/2 od 10.02.2026.godine.
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Prema grafičkom prilogu br. 14 – <i>Pejzažna arhitektura</i>, na urbanističkoj parceli UP 1 planirano je zelenilo stambenih objekata i blokova - ZSO Zelenilo stambenih objekata i blokova Stanovanje ovoj kategoriji daje multifunkcionalan karakter tj. na istoj površini će se sublimirati pored estetsko-dekorativno-higijenskog karaktera zelene površine i funkcionalan karakter. Potrebno je formirati dio zelene površine koji će zadovoljiti potrebe ljudi koji žive u ovim objektima. To su prije svega prostori za miran odmor, rekreaciju kao i dječja igralista. Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala ali pri tome ne izgubiti mjeru - pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. Dvorištu treba dati živost tokom čitave godine - prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodonošenja. U tom smislu birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima. Na ovoj površini projektom predvidjeti formiranje različitih sadržaja, miran odmor, dječja igrališta, fontane, česme sa dekorativnim grupacijama po obodu ili uz sadržaje a na pojedinim mjestima formirati pergole ili grupacije u kojima će dominirati puzavice. Akcenat treba staviti na ozelenjavanje u niskim lišćarima i četinarima a gdje je moguće praviti replike "prirodnog vrta" tj. kombinaciju vodenog toka, sitnog cvijeća i patuljastih četinara. Zato je ova vrsta ozelenjavanja specifična jer je potrebno stvoriti ambijent i u tom slučaju je moguće kao akcenat formirati i neku vrstu replika na temu vrta. Po obodu blokova nalaze se kvalitetne zelene površine koje nemaju ograničenja u pogledu sadnje visokog drveća pa izvršiti presađivanje visokih kvalitetnih sadnica (ukoliko su predviđene za uklanjanje) na ove površine koje je potrebno održavati i zaštititi. • Potrebno je pravilnim negovanjem i odabirom vrsta podici nivo kvaliteta zelenih površina i stvoriti ambijentalne cjeline u kojima će odmor i rekreacija stanovništva biti prioritet. • potrebno je da postoji projekat zelene površine u odgovarajućoj razmjeri sa precizno određenom granicom, unutrašnjim komunikacijama i površinama za rekreaciju; • zelenilo treba da bude reprezentativno; • planirati mjesta za postavljanje skulptura; • planirati vodene površine (vještačka jezera, fontane); • sadržaji treba da budu koncentrisani (miran odmor, igra, rekreacija, sportski objekti i dr.); • sadržaj treba da obuhvati sve starosne grupe;

	Na postojećim zelenim površinama su predviđeni: sanitarna sječa stabala, nova sadnja, rekonstrukcija vrtno-arhitektonskih elemenata, rekonstrukcija staza, podizanje novih vrtno-arhitektonskih elemenata, podizanje fontana, rekonstrukcija i popravka raznih objekata, dječijih i sportskih igrališta. Zelene površine treba opremiti standardnom infrastrukturom i sistemom za navodnjavanje. Naročito je značajno kroz razradu projektne dokumentacije valorizovati zelene površine i očuvati svako zdravo i dekorativno stablo na području DUP-a metodom pejzažne taksacije.
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 („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 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 Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM Tehničkom dokumentacijom obezbijediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25). Prilikom projektovanja i izvođenja objekata potrebno je svim objektima koji svojom funkcijom podrazumijevaju javni sadržaj, kao i do stambenih objekata u kojima je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, obezbijediti pristup koji mogu koristiti lica sa ograničenom mogućnošću kretanja. U tu svrhu, uz stepenišne prostore projektovati i odgovarajuće rampe s maksimalnim nagibom 8%, ili, ukoliko to tehnički uslovi ne dozvoljavaju planirati pristup na drugi način. Nivelacije svih pješačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu s važećim propisima o kretanju invalidnih lica.
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 („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18 i 84/24).

16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	/
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br. 11 – <i>Elektroenergetika</i> i prema uslovima nadležnog organa. <u>Ukupno vršno opterećenje</u> Vršno opterećenje na nivou DUP-a koje treba podmiriti iz novoprojektovanih trafostanica dobija se sabiranjem prethodno izračunatih opterećenja uz faktor jednovremenosti $k = 0,8$, tj. $P_v = k \cdot (P_{vs} + P_{vtd} + P_{vjo}) = 0,8 \cdot (2.235,65 + 1.543,80 + 56,69) = 0,8 \cdot 3.836,14 = 3.068,91$ (kW) Uzimajući u obzir gubitke i rezervu od 10%, te faktor snage od 0,95, dolazimo do snage koju je potrebno obezbijediti: $P_{vu} = 1,10 \cdot P_v / 0,95 = 1,10 \cdot 3.068,91 / 0,95 = 3.553,48$ (kVA). Obzirom na snagu koju zahtijevaju potrošači, a koja iznosi 3.553,48 kVA, to se pored postojećih trafostanica TS 10/0,4 kVA, predviđa i izgradnja četiri trafostanice NDTS 10/0,4 kV, 1x630 kVA (oznake na crtežu br.1,2,3 i 4). Dakle, ukupna instalisana snaga postojećih i novoprojektovanih trafostanica na ovom kompleksu je: $P_{iu} = 2 \times (1 \times 630) + 4 \times (1 \times 630) = 3.780$ kVA, a opterećenje istih se očekuje da bude 3.738,69kVA, pa će faktor opteretivosti istih biti približno: $k = 3.553,48 / 3.780 = 0,94\%$, a što se može smatrati realnim i povoljnim opterećenjem. Napajanje novoplaniranih trafostanica NDTS 10/0,4kV, 1 x 630kVA (br. 1,2,3 i 4) predviđeno je sa postojeće i planirane 10kV mreže susjednih zahvata, kao i sa nove TS 35/10kV „Novi Ulcinj“, stim da su na grafičkom prilogu elektroenergetike prikazane samo trase 10kV kablova. Tip i presjek 10kV kablova predvidjeti prema uslovima nadležne ED. Pri izboru lokacije za trafostanice vodilo se računa da: - trafostanica bude što bliže težištu opterećenja, - niskonaponski vodovi budu što kraći, a njihov rasplet što jednostavniji, - da do trafostanica postoji lak prilaz radi montaže građevinskog dijela, energetskih transformatora i ostale opreme. Za ovaj zahvat se kao što je naprijed navedeno, pored postojećih trafostanica predviđene su četiri nove trafostanice snage 1x630 kVA, a ukoliko se ukaže potreba ugrađeni transformatori mogu se zamijeniti sa transformatorima snage 1000 kVA. Predviđene trafostanice TS 10/0,4 KV su tipa NDTS 10/0,4kV sa tipiziranom opremom, u skladu sa Tehničkim preporukama EPCG-TP1-b: Distributivna transformatorska stanica DTS 1x630, donesenim od strane Sektora za distribuciju- Podgorica Elektroprivrede Crne Gore, A.D.- Nikšić). Sastoje se od 10 kV postrojenja, transformatora snage i 0,4 kV postrojenja. Transformatori su trofazni uljni, ispitan prema važećim JUS.N.H1.005, sa ili bez konzervatora, sa mogućnošću termičkog širenja ulja, bez trajne deformacije suda. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta

	•Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV. - Tehnički uslovi priključenja na distributivni sistem br. 30-20-04-1098 od 13.02.2026.godine, izdati od Sektora za pristup mreži Crnogorskog elektrodistributivnog sistema.
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu br. 13 – <i>Hidrotehničke infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa. - Tehničko mišljenje br. 3-19 od 13.02.2026.godine, D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ – Ulcinj.
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu Prema grafičkom prilogu br. 10 – <i>Saobraćaj</i> i prema uslovima nadležnog organa. Urbanističke parcele većim dijelom imaju direktan pristup sa saobraćajnice, osim u izuzetnim slučajevima gde je pristup omogućen sa kolsko-pješačke ili pješačke površine. - Dopis br. 04-332/25-15288/3 od 23.01.2026.godine, ovog ministarstva Sekretarijatu za investicije Opštine Ulcinj, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.
17.4	Uklanjanje komunalnog otpada Shodno Zakonu o upravljanju otpadom, upravljanje otpadom zasnivaće se na principu održivog razvoja, kojim se obezbjeđuje efikasnije korišćenje resursa, smanjenje količine otpada i postupanje sa otpadom na način kojim se doprinosi ostvarivanju ciljeva održivog razvoja. Korisnici prostora zone zahvata dužni su da primijene tehnološki postupak, koriste sirovine i druge materijale i organizuju uslužne djelatnosti na način kojim se proizvodi najmanja količina ili sprečava nastanak otpada. Korisnici prostora dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način. Upravljanje otpadom odvijaće se u skladu sa Lokalnim planom upravljanja otpadom. U okviru planskog rješenja zone zahvata, većini objekata je obezbijedjen pristup sa kolskih ili kolsko pješačkih saobraćajnica, uz koje će se shodno smjernicama Lokalnog plana upravljanja otpadom odrediti mjesta za odlaganje otpada.
17.5	Ostali infrastrukturni uslovi Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14)

	-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) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - 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. Za rušenje postojećeg objekta, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijском organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 19/25).
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Topografija prostora Topografija lokaliteta "Meraja 1" se karakteriše terenom sa nagibom na južnoj i na sjevernoj strani a dijelom je ravan, osunčan, provetren i uglavnom stenovit, koji jedjelimično, pokriven mediteranskim rastinjem. Teren je, relativno, nepogodan za izvođenje infrastrukture. Inženjersko-geološke karakteristike terena Uopšte uzeto geološki sastav terena područja kojeg pokrivaju DUP-ovi(GUP) je dosta jednoličan.Uglavnom su zastupljene sljedeće geološke formacije: -gornje-kredni krečnjaci i dolomiti i -srednje eocenski krečnjaci -grudvasti i kvrgavi krečnjaci -eoceni fliš-pokriven deluvijalnim glinovitim sedimentima Krečnjaci su osnovna stijenska masa, dok su dolomitični krečnjaci, krečnjački dolomiti redje zastupljeni.Deluvijalni glinoviti sediment je prisutan u ravanskim dijelovima područja DUP-ova. Prema vodopropusnosti krečnjaci pripadaju srednje do dobro vodopropusnim stijenama pukotinsko-kavernozne poroznosti. Prema građevinskim normama GN-200 pripadaju pretežno V-VI kategoriji iskopa (razbijanje se vrši trnokopom, čuskijama, klinovima uz povremenu upotrebu eksploziva).

	Teren područja pokrivenog DUP-ovim je prema postojećim studijama je uglavnom karakterisan kao stabilan i uslovno stabilan teren. 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. 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. Seizmički rizik Objekti i drugi urbani elementi pogodjeni zemljotresom trpe različita oštećenja u zavisnosti od sopstvenih dinamičkih osobina, kvaliteta gradnje, projektovanja ali i od inteziteta zemljotresa. To znači da objekti posjeduju različite stepene povredljivosti ili vulnerabiliteta. Rezultat jednovremenog tretmana pomenutih elemenata u zavistnosti od vjerovatnoće ponavljanja zemljotresa, tj međusobne zavisnosti pojave zemljotresa i njihovog djelovanja na cjelokupnu ljudsku aktivnost, izražena je seizmičkim rizikom. Nivo seizmičkog rizika predstavlja nivo povredljivosti objekata odnosno urbane cijeline za odgovarajući vremenski period, intezitet i vjerovatnoću zemljotresa. Posljednje analize seizmičkog rizika za opštinu Ulcinj uradjene su početkom 80-tih godina. Danas su one već zastarjele i ne predstavljaju pravu sliku stanja. Od zemljotresa 1979 godine u području koje pokrivaju DUP-ovi stambeni fond se udvostručio, kvalitet izgradnje je veoma sumnjiv, što proporcionalno povećava povredljivost objekata za očekivani seizmički hazard. Povećanje stambenog fonda uz neprimjetne intervencije na infrastrukturi dodatno povećava seizmički rizik. Stoga potrebno je: 1. Tokom izrade razvojnog programa opštine definisati globalni seizmički rizik kao i nivo prihvatljivog rizika kao jedan od osnovnih parametra za izradu budućih planova. 2. Izvršiti klasifikaciju objekata i drugih urbanih elemenata po parametru njihovih amortizacionih perioda, i na osnovu paarametara kao što je konstruktivni sistem, gradjevinski material, i kvalitet izgradnje 3. Izvršiti klasifikaciju na osnovu važnosti objekata Prije izrade tehničke dokumentacije rekonstrukcije objekta, izvršiti statičku stabilnost objekta. 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 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	UP 1
	Površina urbanističke parcele	6.348 m ²
	Maksimalna bruto površina (BRGP)	15.876 m ²
	Maksimalna površina prizemlja	2.867 m ²
	Maksimalna spratnost	P+4 - P+6
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje u zoni zahvata Izmjena i dopuna DUP-a "Ulcinj-grad" – lokalitet " Meraja 1" rješavano je u funkciji planiranih namjena. 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) m² poslovnog prostora. Parkiranje može biti površinsko na parceli ili smješteno u podrumu, suterenu ili prizemlju planiranih objekata. Parcelama kojima je zbog konfiguracije terena moguće obezbijediti jedino pješački prilaz (stepenicama) parkiranje je organizovano kao površinsko parkiranje u neposrednoj blizini parcele, a stepenicama, odnosno pješačkim stazama je omogućen prilaz parceli. Na parcelama gdje je namjena kolektivno stanovanje, potreban broj parking mjesta je moguće obezbijediti i 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.009/12"). Prije izrade Glavnog projekta konstrukcije podzemne garaže Investitor je obavezan da izvrši geomehnička i geotehnička ispitivanja terena.	
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	
	Oblikovanje prostora i materijalizacija - Ukoliko se investitor odluči za rušenje objekata, isto je potrebno izvoditi fazno ili u cjelini, i u skladu sa Elaboratom o rušenju postojećih objekata, koji će se raditi za pojedine objekte ili više objekata, a na osnovu koga će nadležni opštinski organ izdati dozvolu za rušenje;	

- Prilikom projektantske razrade posebnu pažnju posvetiti arhitektonskom oblikovanju objekata, s obzirom na to da lokalitet predstavlja značajan i prepoznatljiv prostor u odnosu na okruženje;
- Projektantskim rješenjem obezbijediti minimum intervencija u prostoru, očuvanje karaktera naselja i vizura;
- Arhitektonski volumen objekata pažljivo projektovati radi dobijanja homogene slike naselja;
- Gabarite objekata projektovati u skladu sa zadatim veličinama zauzetosti terena, spratnosti i bruto građevinske površine;
- U okviru maksimalne bruto građevinske površine planiranih objekata uračunati ukupnu površinu otvorenog i zatvorenog korisnog prostora, koji je planiran u svim etažama objekta (suteren – prizemlje - sprat);
- U površinu korisnog prostora ne obračunava se površina garaža, prostora za parkiranje i površina tehničkih prostorija;
- Kose krovove na objektima raditi kao dvovodne ili četvorovodne, a u skladu sa karakterom i volumenom objekata. Daje se mogućnost izgradnje ravnih krovova i krovnih terasa;
- Kod projektovanja erkera i balkona na objektima u uličnom nizu, ispuste predvidjeti do 1.2 m van građevinske linije objekta;
- Da bi se omogućila izgradnja objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Planom, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena, regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta;
- Prilikom izgradnje objekata u cilju obezbeđenje stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba;
- Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla;
- Izbor fundiranja objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata;
- Za izgradnju objekata koristiti kvalitetne i savremene materijale;
- Sve priključke telefonske i električne mreže raditi podzemno; priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključenja dobijenim od nadležnih Javnih preduzeća.
- Svi objekti planirani na urbanističkim parcelama i lokacijama moraju biti projektovani u skladu sa vežećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene.

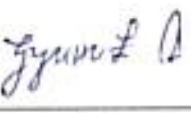
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Smjernice za racionalnu potrošnju energije i energetska efikasnost

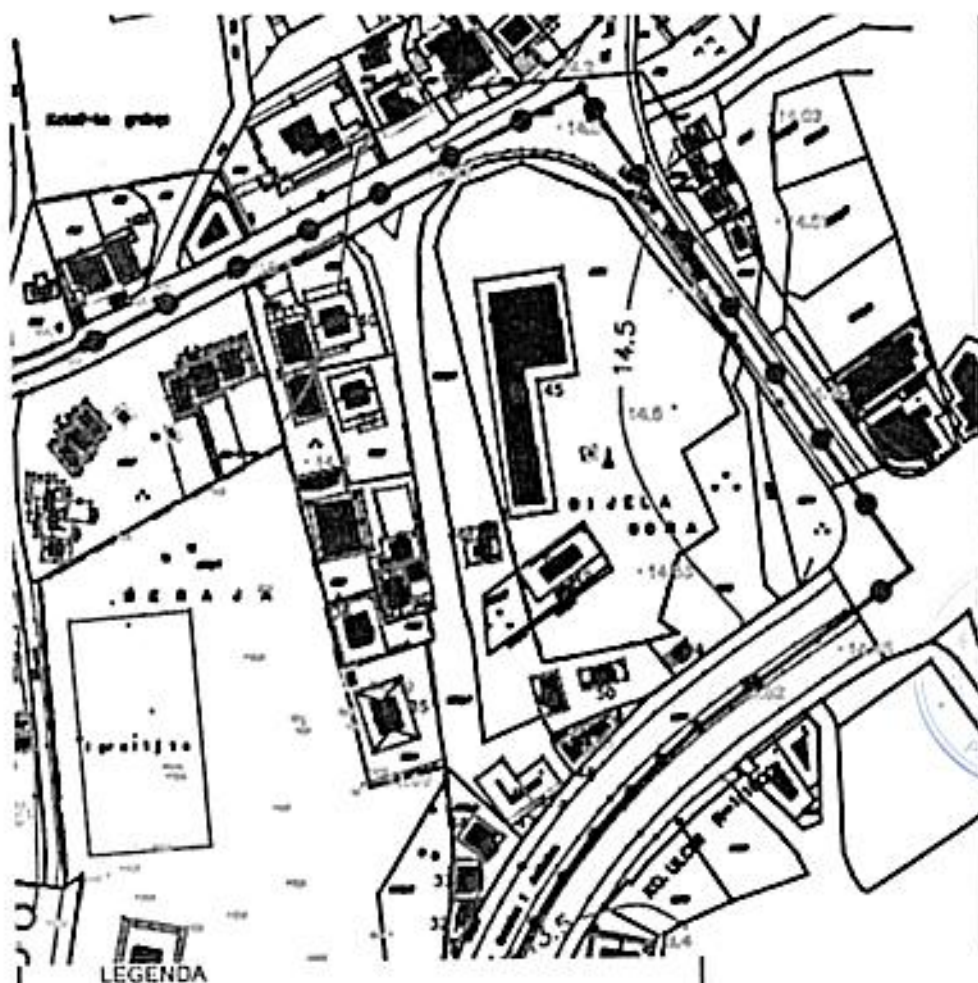
Na osnovu analize resursa koji su na raspolaganju u zahvatu Plana, može se reći da predmetni zahvat je izrazito povoljan za primjenu tehnologije obnovljive energije. Upotreba solarne energije i energije vjetra, kiše, čak i otpadnih voda može da se integriše u manji ili viši zatvoren sistem.

Energetski efikasan urbani dizajn u zahvatu Plana podrazumijeva sljedeće elemente:

- visoka urbana gustina u naseljima i očuvanje prirodnog okruženja u ostalim područjima;
- redukovanje potreba energije za transport;
- stvaranje ugodnih mikroklimatskih uslova u pažljivo osmišljenim i dizajniranim otvorenim prostorima;

	- energetski efikasni dizajn konfiguracije, oblika, širine i orijentacije ulica kao i građevinskih formi objekata; - pažljiv izbor građevinskih materijala i boja za objekte, ulice, puteve i sl.; - upotreba vegetacije u skladu sa klimatskim uslovima; - metoda "izreži i ugradi", te ponovljeno korišćenje zemlje i kamena sa lokacije (iskopanih pri izgradnji) u formiranju morfologije urbane strukture na makro nivou (naselja) i mikro nivou (pojedinačnog objekta); - solarna geometrija primijenjena za osiguravanje pasivnog dobitka sunca u zimskom periodu; - redukovanje opterećenja suncem u ljetnjem periodu i porast energije pomoću termalnih kolektora i fotovoltaznih modula; - korišćenje vjetrova u svrhu hlađenja. U fazi projektovanja objekata, integracija tehnologija i sistema obnovljive energije u arhitektonski koncept i dizajn biće od ključnog značaja za uspjeh i podrazumijevaće sljedeće mjere: - redukovanje energije (lokalni građevinski materijali); - energetski efikasan plan podjele na zone, dizajn fasada i građevina; - korišćenje dnevne svjetlosti za osvetljavanje prostora, djelotvorna ventilacija, hlađenje; - prirodni sistemi za ventilaciju na pogon vjetra; - efikasna zaštita od sunca; - inovativni sistemi niske energije, male buke; - fleksibilnost i prilagodljivost za buduće promjene. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).	
21.	Javni konkurs za idejno arhitektonsko rješenje	
	/	
	DOSTAVLJENO:	
	- Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a	
	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Milica Čurić  Nataša Đuknić 

	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević 
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-256/2 od 10.02.2026.godine; - Tehnički uslovi priključenja na distributivni sistem br. 30-20-04-1098 od 13.02.2026.godine, izdati od Sektora za pristup mreži Crnogorskog elektrodistributivnog sistema; - Tehničko mišljenje br. 3-19 od 13.02.2026.godine, D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“ – Ulcinj; - Mišljenje br. 13-UPI-236/26-1389/2 od 29.01.2026.godine, izdato od Direktorata za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova.	



LEGENDA

- granica objekta
- postojeći objekat
- postojeći pomoćni objekat
- P+1 iznad objekta
- 1, 12 broj objekta
- objekat koji se ruši

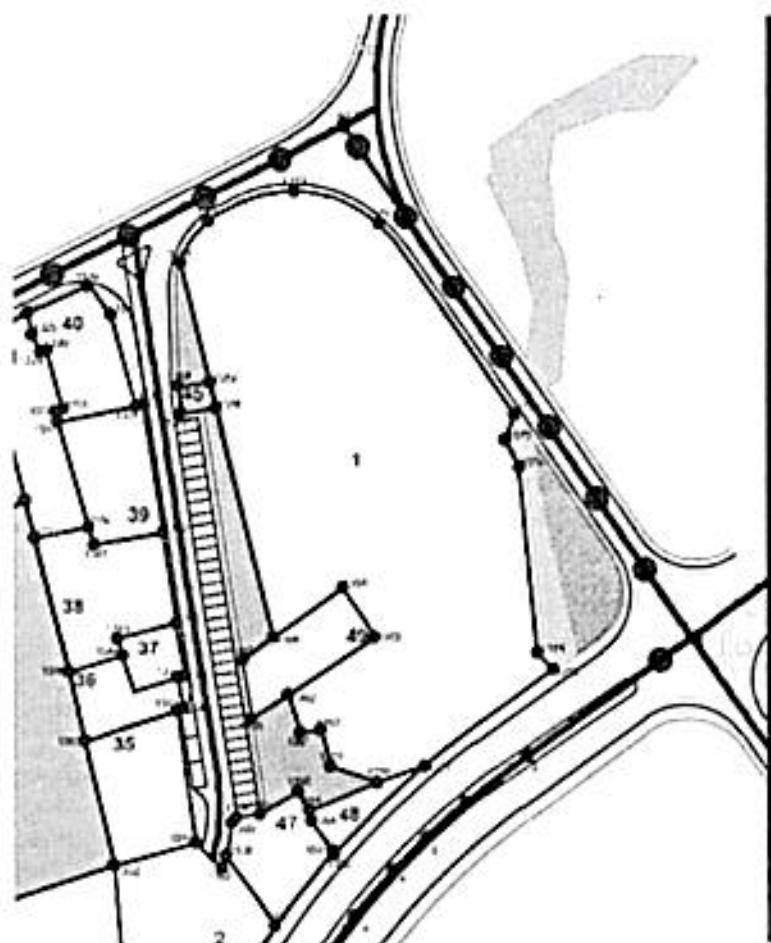


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"Ulcinj-grad"-lokalitet "MERAJA 1"

POSTOJEĆE STANJE

INVESTITOR	SKUPŠTINA OPŠTINE ULCINJ	
ODRADNAJE	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD PODGORICA	
RAZMUDRA	SAVRŠENI LISTA	LIST BROJ
1:1000	ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA	06



LEGENDA

- [illegible]

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"Ulcinj-grad"-lokalitet "MERAJA 1"

FLANNERY STAPLE

Ime i prezime	SALPIŠTRINA OPŠTINE LUGANJ	
Opis posla	REPUBLIKI ZAVOD ZA URBANISTIČKI PROJEKTOVANJE, AD-PODOPOSREDA	
Ime i prezime	Ime i prezime KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA	Ime i prezime 09

1370 6601501.06 4643042.83
1371 6601505.86 4643035.68
1372 6601505.24 4643084.43
1373 6601563.19 4643089.59
1374 6601566.18 4643089.18
1375 6601560.09 4643043.67
1376 6601563.59 4643040.36
1377 6601535.25 4643010.23
1378 6601515.03 4643015.83
1379 6601514.81 4643011.02
1380 6601512.79 4643027.23
1381 6601508.24 4643028.57
1382 6601505.21 4643034.97
1383 6601524.34 4643047.72
1384 6601517.58 4643007.06
1385 6601502.30 4643047.52
1386 6601489.89 4643046.28
1387 6601482.48 4643095.22
1388 6601481.34 4643001.73
1389 6601480.20 4643001.01
1390 6601497.58 4643025.86
1391 6601495.60 4643042.63
1392 6601515.57 4643000.37
1393 6601515.18 4643000.37
1394 6601510.46 4643001.57
1395 6601510.05 4643056.87



LEGENDA

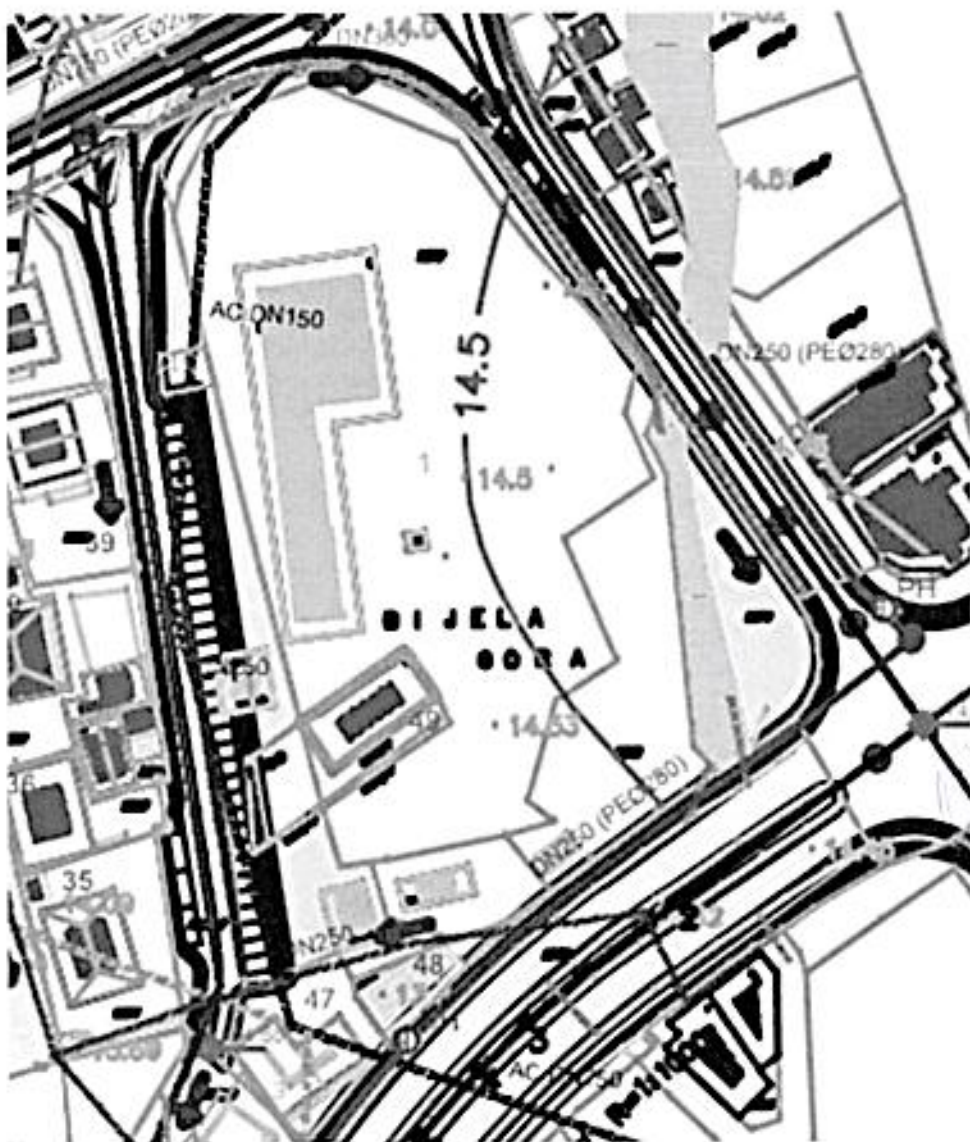
- postojeća ulica
- nova ulica (R-111, R-112)
- nova ulica (R-113, R-114)
- nova ulica (R-115, R-116)
- nova ulica (R-117, R-118)

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"Ulcinj-grad"-lokalitet "MERAJA 1"

PLANIRANO STANJE

INVESTICIJU	GRUPISNA OPŠTINE ULCINJ	
ODRŽAVANJE	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD PODGORICA	
TAJNOST	NAČELNIK	LIST BR. 11
1:1000	ELEKTROENERGETIKA	



LEGENDA

- granica katastra
- vodotok - protokazi na sečanju
- vodotok - protokazi na sečanju
- vodotok - potok
- protokazi na sečanju
- lokacija kanalizacije - protokazi na sečanju
- lokacija kanalizacije - protokazi na sečanju
- lokacija kanalizacije - potok
- protokazi na sečanju
- protokazi na sečanju
- protokazi na sečanju

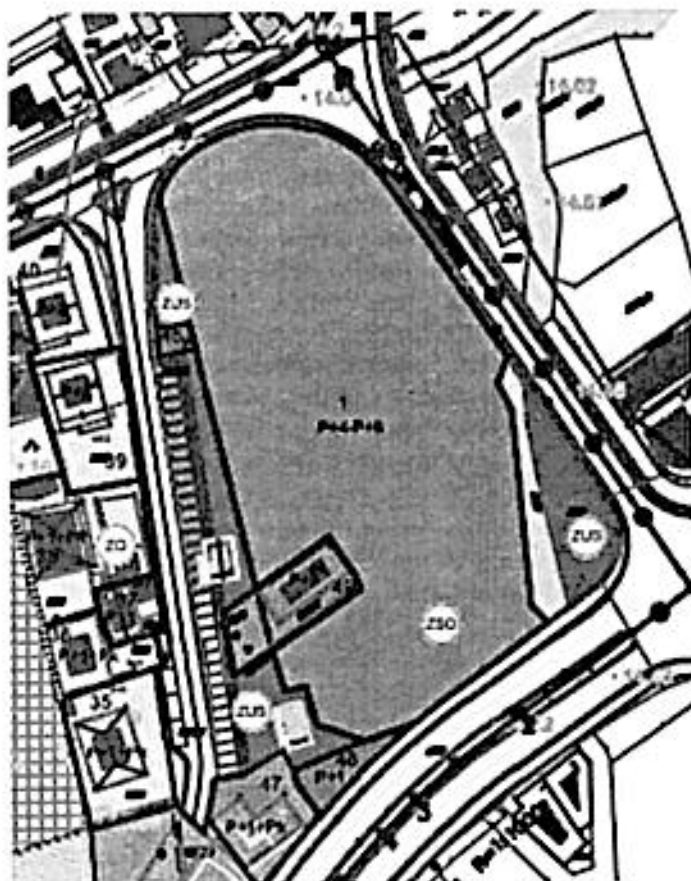


DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"Ulcinj-grad"-lokalitet "MERAJA 1"

PLANIRANO STANJE

INVESTITOR	GRUPNA OPŠTINA ULCINJ
URBANOVAČ	REPUBLIČKI ŽALBO ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AD-PODGORICA
POSREDOVAČ	POSREDOVAČ
1:1000	HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA
	LIST BR. 13



LEGENDA

- green infrastructure
 - pedestrian paths
 - bicycle paths
 - green infrastructure (green infrastructure, green infrastructure, green infrastructure)
 - green infrastructure
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNOG KORISNOŠĆA**
- park
 - green infrastructure
 - green infrastructure
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANICENOG KORISNOŠĆA**
- green infrastructure
 - green infrastructure
 - green infrastructure
 - green infrastructure
 - green infrastructure
 - green infrastructure
 - green infrastructure
- OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMENE**
- green infrastructure



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"Ulcinj-grad"-lokalitet "MERAJA 1"

PLANSKO STANJE		
KONTAKT	UKUPNA OPŠTINA ULCINJ	
POSREDOVANJE	REPUBLIČKI ZAVOD ZA URBANIZAM I PROJEKTOVANJE, AO-PODGORICA	
POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	LIST BR. 14
1:1000	PEJZAŽNA ARHITEKTURA	14



Broj: 03-D-256/2

Org. jed.	Ad. i za. pred.	Radnja	Prilog	Vrijednost
	04-332/25-	15288/2		

Podgorica, 10.02.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-256/1 od 29.01.2026. godine

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

Povodom Vašeg zahtjeva, broj 04-332/25-15288/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju objekta na katastarskim parcelama br. 1372, 1373, 1367/5, 1367/8, 1367/9, 1370, 1377/2 i 1064/2 sve KO Ulcinj, u opštini Ulcinj, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova investitoru „Zetogradnja“ DOO iz Podgorice, obavještavamo Vas sledeće:

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.

Uvidom u navedenu Uredbu utvrđeno je da stambeni objekti kao takvi nisu obuhvaćeni spiskom projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu ili za koje se može zahtijevati procjena uticaja. Međutim, imajući u vidu da je u zahtjevu navedeno da je planirana izgradnja objekta za kolektivno stanovanje sa djelatnostima, a da u dostavljenoj dokumentaciji nisu precizirani vrsta i površina planiranih djelatnosti, nije moguće sa sigurnošću utvrditi da li se na predmetni projekat primjenjuju navedena Uredba.

Shodno navedenom, smatramo da je neophodno da investitor, nakon preciziranja planiranih djelatnosti i njihove površine, **zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.**



Za direktora
Po ovlaštenju
Marko Medenica
Načelnik

Dostavljeno:

- naslovu,
- 03
- a/a



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

**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



MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj 04-332/25-15288/7 od 23.01.2026. godine izvedenosti u ovom ministarstvu pod brojem 13-UP1-236/20-1389/2, broj 28.01.2026. godine, kojim ste na osnovu imena zaštićili objektu Milijerpa na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta kolektivnog domaćinstva sa djelatnostima, na urbanističkoj parceli UP 1, koje čine katastarske parcele broj: 1372, 1373, 1367,5, 1367,8, 1367,9, 1370, 1377,2 i 1064,2 K.O. Ulcinj, u zahtjevu izmjenila dopuna Detaljnog urbanističkog plana "Ulcinj-grad" za lokalitet "Meraja 1", opština Ulcinj, po podnosiocu zahtjeva "ZETAGRAONJA" d.o.o. Podgorica.

Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25), a u vezi člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 86/22 i 04/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 056/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/2025), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o opštem postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 36/2014, 20/2015 i 37/17), daje sledeće:

M I Š L J E N J E

– U dostavljenom NACRTU URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, nisu definisane mjere zaštite od požara i eksplozija, shodno čemu smatramo da je neophodno definisati sledeće:

– Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko se u istom odvija tehnički proces - Promet (prelivanje, mešanje, otapanje) - Opasnih materija (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima i gasovima i drugim medijama iznad nivoa podzemlja za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potreban je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskim, Građevinskim, na Vaku-um, Elektrotehničkim (ES i SS), Mašinskim projektom i dr.), izraditi - Glavni projekat - Elaboraat zaštite od požara, u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 056/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/2025), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), kao i tehničkim propisima (koji nijesu navedeni u dostavljenom Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova) - Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti ("Službeni list SFRJ", br.20/71 i 23/71), Pravilnikom o izgradnji stanica za snabdivanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva ("Sl. list SFRJ", br. 27/71), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa ("Službeni list SFRJ", br. 24/71 i 26/71), Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija ("Sl. list SFRJ", br. 24/87), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu paraža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 9/2012), Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara ("Sl. list SFRJ", br. 7/84), Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uredene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara ("Sl. list SRJ", br. 8/95), Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Sl. list SFRJ", br. 30/91), Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju ("Sl. list SFRJ", br. 38/89), Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju srednjenaponskih nadzemnih vodova samonosjećim kablovskim snopom ("Sl. list SFRJ", br. 20/92), Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br.18/93), Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i ispr. ("Sl. list SRJ", br. 23/95) i u skladu sa tehničkim propisima - standardima i specifikacijama za zaštitu od požara, u čijem prethodnom prilogu - grafičkom delu, ukoliko je potreban izraditi zone opasnosti i bezbednosti postrojenja sa mjerama zaštite od požara, kao i obavezno projektovati spoljnu hidrantsku mrežu, a u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar projektovati i unutrašnju hidrantsku mrežu.

NAPOMENA: Ukoliko je predmet ovog Nacrta "visoki objekat" - kojim se podrazumijeva zgrada sa prostorijama za boravak ljudi, čiji se podovi najvišeg sprata nalaze najmanje 22 m iznad najniže kote terena na koji je moguć pristup i na kome je moguća intervencija pri gašenju požara uz korišćenje automobaničkih lestava, obavezno je projektovati dodatne ulazne dokumentacije prilaz objekta i "Platno za intervencije vatrogasna vozila" na strani objekta na kojima se nalaze prozori, vrata, ili drugi slični otvori. Pristupni put oko objekta i plato za intervencije moraju se izgraditi tako da su pristup i kretanje vatrogasnih vozila i svih mogućih snaga vožnjom unapred.

Ohratili:

Nikola Goljević - Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



Ulcinj
Podgorica

Broj: 30-20-04-1098
Od: 13.02.2026. godine

Obrazac broj 1

Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

IV Proleterske brigade br.19
81000 Podgorica

Rješavajući po zahtjevu broj 04-332/25-15288/4 od 23.01.2026. godine (CEDIS broj 30-20-04-560 od 30.01.2026. godine), dostavljenom od Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u skladu sa članom 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br 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 04/23), za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem stambeno-poslovni objekta sa podzemnom garažom čija je izgradnja planirana na kp.1372, 1373, 1367/5, 1367/8, 1367/9, 1370, 1377/2 i 1064/2 KO Ulcinj (UP.1 DUP „Ulcinj - grad“ za lokalitet „Meraja 1“) u Ulcinju, investitora Zetagradnja doo - Podgorica, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA DISTRIBUTIVNI SISTEM

Za navedeni objekat, sa planiranom jednovremenom vršnom snagom od 894,73 kVA, definišu se uslovi za izradu tehničke dokumentacije na sljedeći način:

- Mjesto priključenja infrastrukture za priključenje: NN blok buduće trafostanice NDTs 10/0,4 kV 1x1000 kVA „br.4“
- Mjesto priključenja, odnosno mjesto mjerenja: više PMO, koji će se ugraditi u objektu na nivou prizemlja
- Vrsta voda: podzemno kablovski
- Trafo reon: buduća trafostanica NDTs 10/0,4 kV 1x1000 kVA „br.4“ definisana DUP-om „Ulcinj - grad“ za lokalitet „Meraja 1“
- Drugi bitni uslovi za izradu tehničke dokumentacije:
 - u projektnoj dokumentaciji neophodno je predvidjeti lokaciju za izgradnju trafostanice 10/0,4 kV, minimalnih dimenzija 7 m x 6 m, sa kolским pristupom u širini od najmanje 3 m
 - preko predmetne lokacije izgrađen je nadzemni 10 kV dalekovod „Mavrijan“, odcjep od navedenog dalekovoda i 10 kV podzemni kablovski vod

Napomena: Prethodni uslovi su izdati shodno parametrima predmetnog objekta dostavljenim CEDIS-u od strane podnosioca zahtjeva, dopisom broj 30-20-04-1097 od 13.02.2026. godine.

Elektroenergetske instalacije objekta projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl. list SFRJ" br. 53/88, 54/88 i "Sl. list SRJ" br. 28/95),
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja ("Službeni list SRJ", br 11/96),
- kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata.

Pri izradi projekta poštovati tehničke preporuke CEDIS-a:

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje),
- Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta.

Za saobraćajnu infrastrukturu definišu se i sljedeći uslovi:

- Projektna dokumentacija saobraćajnice treba da sadrži i elektrotehnički projekat jake struje koji se odnosi na usaglašavanje postojeće energetske infrastrukture sa planiranom saobraćajnicom.
- Na predmetnoj saobraćajnici planirati kablovsku kanalizaciju sa cijevima 4(6,8) x Ø160mm za potrebe prelaza postojećih i planiranih energetskih vodova, uz obavezno ostavljanje rezervnih cijevi (raskrsnice, prelazi vodova ispod kolovoza, mostovi, tuneli, vijadukti itd).
- Potrebno je da se u projektnoj dokumentaciji planiraju koridori za postavljanje budućih energetskih vodova u zoni planirane saobraćajnice. Širinu koridora treba da odredi projektant zavisno od broja vodova u planskom dokumentu.

Društvo sa ograničenom odgovornošću "Crnogorski elektrodistributivni sistem" Podgorica

Uč. lista Mladićeva br.12 81000 Podgorica

Telefon: +382 20 408 400 Fax: +382 20 408 413 e-mail: info@cedis.me www.cedis.me

PIB: 03099873 PDV: 30/31-14142-1

Broj žiro računa:

CIB BANKA 920-1734-30 HIPOTEKARNA BANKA 920-22519-07 ERSTE BANKA 940-8373-34 PRVI BANKA 935-11069-00



Primljeno:		10. 02. 2026	
Drž. jed.	Ad.	Ad.	Vrijednost
04-332/25-15288/4			

D.O.O. „Vodovod i Kanalizacija“ - Ulcinj
SH.P.K „Ujësjetllës dhe Kanalizim“ - Ulqin
BR/Nr 3-13
Ulcinj 13.02.2026 godine/viti

Na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19, 082/20, 086/22 i 04/23) na zahtjev br. 209 dana 30.01.2026. od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine **Vaš br. 04-332/25-15288/5** kome se obratio D.O.O. „Zetogradnja“ za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta izdaje se:

Tehničko mišljenje

Ministrastvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dostavio je zahtjev br. 209, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na katastarskim parcelama br: 1372, 1373, 1367/5, 1367/8, 1367/9, 1370, 1377/2 i 1064/2 KO Ulcinj, Opština Ulcinj. Prema projektnoj dokumentaciji vodovodne i kanalizacione mreže utvrđuje se sljedeće:

1. Na predmetnoj katastarskoj parceli evidentiran je postojeći tranzitni cjevovod profila Ø150 mm (azbestno-cementni), koji ima status glavnog distributivnog voda za snabdijevanje grada Ulcinja. Shodno važećim tehničkim propisima i normama, a u skladu sa odredbama koje regulišu sanitarne zaštitne pojaseve oko primarnih vodovodnih instalacija, obavezan sanitarni zaštitni pojas iznosi minimalno 3,0 m. Projektovanje i izgradnja objekata, kao i izvođenje bilo kakvih građevinskih ili zemljanih radova, nije dozvoljeno unutar zaštitnog pojasa cjevovoda. Minimalna dozvoljena udaljenost novoprojektovanog objekta od osovine postojećeg cjevovoda mora biti najmanje 3,0 m. Takođe, u okviru planiranja radova potrebno je omogućiti nesmetan pristup cjevovodu radi redovnog održavanja, intervencija i eventualne sanacije u slučaju havarije. Neposredno na urbanističkoj parceli ispred novoplaniranog objekta, predvidjeti vodomjerno okno sa mjerni uređajem u skladu sa tehničkim propisima. Profil priključka odabrati u skladu sa hidrauličkim proračunima opterećenja objekta i postojećeg stanja na terenu.

2. Uvidom u postojeći katastar kanalizacionog sistema SVU na katastarsku parcelu br. 1372, 1373, 1367/5, 1367/8, 1367/9, 1370, 1377/2 i 1064/2 KO Ulcinj u neposrednoj blizini ne postoji izgrađena kanalizaciona kolektorska mreža, te rješavanje odvodnje kanalizacije se mora riješavati individualno (bio septički tank, PPOV...), uz tehničke mogućnosti vezivanja na glavni kolektor predviđen investicijom od strane opštine Ulcinj, te izgradnja nove fekalne kanalizacije za taj dio grada je u toku finalizacije.
3. Atmosferske vode predvideti transportovati do najbližeg recipijenta koji se nalazi na tom rejonu ili slivno područje uz korišćenje postojeće kote terena sa ciljem da ne dođe do mješanja atmosferskih i fekalnih voda.

NAPOMENA: Dodatni detaljniji tehnički uslovi i saglasnosti shodno Zakona o izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", br. 19/25) razmotriće se nakon izrade tehničke dokumentacije, kao i izlaskom na teren od strane stručne službe D.O.O. „Vodovod i Kanalizacija” - Ulcinj.

Obradio,
Diar Hadžibeti dipl.ing.



Direktor,
Ajet Zaga





