

# URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI



Crna Gora  
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine

Broj: 05-332/25-103

Adresa: Baja Poveljanina 2

81250 Cetinje, Crna Gora

Tel: +382 41 231 720

Mob: +382 67 263 445

e-mail: sekretarijat.upzs@ Cetinje.me



Cetinje, 11.03.2025.godine

1) Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, na osnovu člana 74 *Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata* („Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave („Sl. list Crne Gore”, br. 12/24, 73/24 i 128/24) i podnijetog zahtjeva **Vučetić Miodraga**, izdaje:

## 2) URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju objekta na katastarskim parcelama br. 411, 412 i 413 K.O. Njeguši, zahvat Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša, u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.”, br. 12/14).

## 3) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

**VUČETIĆ MIODRAG**

## 4) POSTOJEĆE STANJE

(Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja – Namjena površina i način korišćenja, u važećem planskom dokumentu Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša, kat. parcele br.411, 412 i 413 K.O. Njeguši su označene kao poljoprivredne površine.

Prema Listu nepokretnosti br. 1240 – prepis, na kat. parceli br. 411 K.O.Njeguši nalazi se pašnjak 4.klase površine 272m<sup>2</sup>, na kat. parceli br. 412 K.O.Njeguši nalazi se njiva 6.klase površine 598m<sup>2</sup>, a na kat. parceli br. 413 K.O.Njeguši nalazi se livada 6.klase površine 371m<sup>2</sup>.

## 5) PLANIRANO STANJE

### 5.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Katastarske parcele br. 411, 412 i 413 K.O. Njeguši, po namjeni površina pripadaju **stanovanju malih gustina**. Shodno smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta, urbanističko - tehničkim uslovima za izgradnju objekata stanovanja malih gustina, objekata centralne djelatnosti i mješovite namjene, na ovim površinama stanovanje predstavlja pretežnu namjenu, a kao komplementarne namjene mogu se organizovati: centralne djelatnosti, turistički sadržaji manjeg kapaciteta, objekti uprave, kultura, školstvo i socijalna zaštita, zdravstvena zaštita, sport i rekreacija, javne komunalne površine. Kompatibilne djelatnosti mogu se odvijati u okviru površine parcele stambene namjene (u sklopu stambenih objekata) ili samostalno na parceli. Maksimalan udio djelatnosti odnosno nestambenih sadržaja je 30-50% ukupne BRGP na parceli, u zavisnosti od spratnosti.

Generalno urbanističko rješenje Njeguša moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno ministarstvo, na internet stranici:

<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>



## 5.2.) Pravila parcelacije

Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4,5m;

Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastarskih parcela ili od dijelova katastarskih parcela, min. površine 500m<sup>2</sup>.

Parcela treba da je relativno pravilnog oblika koji omogućava smještaj objekta; odnos strana urbanističke parcele (dužine prema širini) ne smije biti veći od 1:3,5.

Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskom prilazu (putu, ulici) je min. 12m.

## 5.3.) Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, dvojni objekti ili u nizu. Dvojni i objekti u nizu mogu se graditi ukoliko se investitori - vlasnici susjednih parcela pismeno dogovore da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Na parcelama koje izlaze na liniju regulacije u širini  $\leq 12,0m$  obavezujuća je izgradnja dvojnih objekata na način da je granica parcela podudarna liniji razgraničenja objekata. Građevinska linija predstavlja liniju do koje se može postaviti objekat. Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 3,0m, a izuzetno može biti i manje uz obaveznu saglasnost susjeda.

Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 6,0m, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija.

Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 7,0m.

U skladu sa Zakonom o putevima, širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl. iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored lokalnih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa. Izuzetno u brdsko planinskim predjelima sa nepovoljnom topografijom mogu se graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade i u zaštitnom pojasu puta, ali ne bliže od 15 metara pored magistralnih puteva, 10 metara pored regionalnih puteva i 5 metara pored lokalnih puteva, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

## 6) PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGI USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO – TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova, u skladu sa standardima MEST EN 1988-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1988-1/NA, kako bi se obezbijedilo da su: ljudski životi zaštićeni, oštećena ograničena, objekti od značaja za civilnu zaštitu ostanu u upotrebljivom stanju.

Da bi se obezbijedila stabilnost objekta, kao i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno je poštovati Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br. 28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekatageoloških istraživanja („Službeni list RCG“, br. 68/23).

Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 9° MCS. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 6/1993) i Zakon o zapaljivim tečnostima i gasovima („Sl. list CG“, br. 26/10 i 48/15).

## 7) USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Za Projekte koji pripadaju Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), neophodno je sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu, kod nadležnog organa za zaštitu životne sredine, u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 75/18), Zakonom o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 52/16 i 73/19), Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne



Crne Gore", br. 028/11, 001/14, 002/18) i Odluke o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Prijestonice Cetinje („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br.017/21). Nosilac projekta ne može pristupiti izvođenju projekta bez prethodno sprovedenog postupka.

#### **8) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Parcele objekata individualnog stanovanja se mogu ograđivati prema sljedećim uslovima:

Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 1.0m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine od 1.60m sa cokolom od kamena ili betona visine 0.6m.

- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje. Vrata i kapije na uličnoj ogradbi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograđuju živom ogradom.
- Preporuka je da se parcele objekata centralne djelatnosti i mješovite namjene ne ograđuju.

#### **9) USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**

Predmetni objekat se ne nalazi u zaštićenoj zoni.

#### **10) USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti. Takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim *Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti* („Sl. list CG“ br. 48/13, 44/15).

#### **11) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**

- Na svim parcelama individualnog stanovanja dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata, ukoliko takva izgradnja ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih objekata. Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine ima ingerence da izdaje odobrenja za izgradnju ovakvih objekata iskazanih u namjeni kao «pomoćni objekti», u svemu prema Opštinskoj odluci o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata.
- Udaljenje pomoćnog i ekonomskog objekta od ivice parcele ne smije biti manje od 3,0 m, osim ako ima pismenu saglasnost susjeda. Saglasnost ima trajni karakter bez obzira na eventualnu promjenu vlasnika.
- Pomoćni i ekonomski objekti se mogu formirati kao dvojni na susjednim urbanističkim parcelama.
- Moguće je graditi pomoćne objekte kao horizontalne dogradnje gabarita osnovnog objekta, pritom poštujući uslove za dogradnju postojećih objekata, kao i opšte uslove stambene izgradnje.
- Nije dozvoljena prenamjena pomoćnih objekata u stanovanje

#### **12) USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

#### **13) USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

#### **14) MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**

Realizacija je moguća fazno do maksimalnih parametara.

#### **15) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**

#### 15.1) Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Prilikom izrade tehničke dokumentacije – faze elektroinstalacija poštovati tehničke preporuke Crnogorskog elektrodistributivnog sistema „CEDIS“ DOO Podgorica, date na njihovoj internoj stranici.

#### 15.2) Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

Na datom području ne postoji izgrađena gradska vodovodna i kanalizaciona mreža u odnosu na koju bi se mogli propisati uslovi priključenja u skladu sa posebnim propisima.

#### 15.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz predmetnoj lokaciji je sa kat. parcele br. 480/1 K.O.Njeguši (svojina Država Crna Gora, raspolaganje Vlada Crne Gore), kao i sa kat. parcele br. 410 K.O.Njeguši (svojina Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje).

#### 15.4) Ostali infrastrukturni uslovi

Prilikom izrade projekata **Elektroinstalacija objekta**, koristiti sljedeće propise:

- Zakon o energetici („Sl. list CG“ br. 5/16, 51/17, 82/20, 29/22 i 152/22);
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG“ br. 34/14, 44/18) – pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne ili pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

U postupku projektovanja **Elektronske komunikacione infrastrukture** poštovati sljedeće preporuke:

##### 1. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list Crne Gore“, br. 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19),
- Zakon o korišćenju fizičke infrastrukture za postavljanje elektronskih komunikacionih mreža velikih brzina (“Službeni list Crne Gore” broj 001/22),
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 33/14),
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl. list Crne Gore“, br. 41/15),
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore“, br. 59/15 i 39/16),
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore“, br. 52/14) i
- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima („Sl. list Crne Gore“, br. 6/15).

##### 2. Potrebno je voditi računa o sljedećem:

- Kod gradnje novih infrastrukturnih objekata i rekonstrukcije postojećih posebnu pažnju obratiti na zaštitu postojeće elektronske komunikacione infrastrukture.
- Potrebno je da se uvijek obezbijede koridori za elektronske komunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica.
- Gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora se izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.
- Elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema trebalo bi da se grade na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unaprjeđenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili



operatora, odnosno treba da bude obezbijeđen pristup i nesmetano održavanje iste tokom čitavog vijeka trajanja.

Kod gradnje novih objekata i rekonstrukcije postojećih treba obavezno obezbijediti zaštitu postojećih elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme. U skladu sa ovim:

- Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost je na svom sajtu objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture (<http://geoportal.ekip.me/>). Sve zainteresovane strane mogu da zatraže od ove Agencije otvaranje korisničkog naloga kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture preko web portala, kako je opisano u uputstvu koje možete naći na navedenoj adresi. Takođe, podaci o stanju elektronske komunikacione infrastrukture na određenoj lokaciji se mogu dobiti od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost ili operatora elektronskih komunikacija na osnovu pisanog zahtjeva.
  - U slučaju da se trasa kanalizacije za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.
  - U svrhu eliminisanja mogućeg mehaničkog i hemijskog oštećenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme kod paralelnog vođenja, približavanja i ukrštanja sa ostalom infrastrukturom u prostoru, potrebno je pridržavati se određenih minimalnih rastojanja.
3. Kako je potrebno obezbijediti koridore za elektronske komunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica, pri gradnji saobraćajnice obavezno projektom predvidjeti izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture (kablovske kanalizacije), kao i zaštitu ili eventualno potrebno izmještanje postojeće elektronske komunikacione infrastrukture. Kapacitet kablovske telekomunikacione kanalizacije projektovati u skladu sa DUP–om zone u kojoj se nalazi saobraćajnica, a najmanje dvije PVC cijevi Ø110mm. Planirati da trasa telekomunikacione kanalizacije bude duž čitave saobraćajnice i da se, gdje god je to moguće, uklopi u buduće trotoare saobraćajnica i zelene površine. U slučaju da se trasa telekomunikacione kanalizacije poklapa sa trasama vodovodnih i elektro instalacija potrebno je poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti. U kablovskoj telekomunikacionoj kanalizaciji i priključcima na elektronsku komunikacionu mrežu predvidjeti rezervne kapacitete, koji bi omogućavali dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža bez potrebe za izvođenjem naknadnih građevinskih radova, kojima bi se iznova devastirala postojeća infrastruktura.

Takođe, neophodno je poštovati sljedeće preporuke date na internet stranici Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore:

<https://ekip.me/page/electronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content>

Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije:

<https://ekip.me/page/electronic-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 od otvaranje korisničkog naloga kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

#### **16) POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO – GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**

U skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br. 28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekata geoloških istraživanja („Službeni list RCG“, br. 68/23) obezbijediti potrebne elaborate u odnosu na vrstu objekta.



## 17) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Službeni list CG – o.p.“, br. 12/14), odnosno do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

## 18) URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| – Oznaka katastarskih parcela:    | <b>411, 412 i 413 K.O. Njeguši</b>   |
| – Površina parcela:               | <b>1241m<sup>2</sup></b>   |
| – Maksimalni indeks zauzetosti:   | iznosi 0,3; za parcele površine $\geq 650\text{m}^2$ osnova objekta je max 200m <sup>2</sup> ;   |
| – Maksimalni indeks izgrađenosti: | iznosi 0,6; za parcele površine $\geq 650\text{m}^2$ max BRGP objekta iznosi 400m <sup>2</sup>   |
| – Maksimalna spratnost objekta:   | dvije etaže P+1  |
| – Maksimalna visina objekta:      | Maksimalna visina objekta spratnosti dvije etaže je 9,0m, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena. |

Ukoliko se u prostoru osnovnog rješenja krova bez nadzitka dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor (ovim Planom se ne planira izgradnja etaže potkrovlja), ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena jedinica.

Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1,0m; Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren.

Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje.

Kota poda prizemlja za komercijalne sadržaje može biti max 0,2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

### Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

- Potrebna broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

stanovanje	1 PM na 1 stan
trgovine	1 PM na 60 m <sup>2</sup> BRGP
usluge	1 PM na 60 m <sup>2</sup> BRGP
ugostiteljski objekti	1 PM na sto sa 4 stolice

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

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalice i dr.).
- Izbjegavati krupne monolitne gabarite (npr. 12x12-15m) već koristiti strukture bliže tradicionalnim (podužne, širine traktova od 6,0-7,5 x 7,0-9,0m, maksimalne dužine do 9m, osim kada je organizacija niza do 15m).
- Fasadu izvoditi u kamenu min 50% (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama; etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 23° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni i rjeđe četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se ležeći krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanalice ili mediteran crijep.

- Obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena, na površini koja iznosi najmanje 50% fasade. Ostali dio fasade izvesti u malteru svijetlog pastelnog tonaliteta (sivo,bež) i uz primjenu drvenih elemenata.
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puna“ ili „finta grilja“. Ukoliko to nije autentično rješenje onda predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“. Isključuje se upotreba roletni i bravarije.
- Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena, a može se prihvatiti boja tonirane stolarije dobijena zaštitnim premazom za drvo.
- Balkone formirati isključivo u fasadi, a ne kao ispuste sa fasade; isključuju se balkoni s kraja na kraj objekta.
- Ograda na balkonima treba da bude drvena ili puna zidana (isključuju se balusteri).
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

#### Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

Princip održivosti u sprezi je sa načinom funkcionisanja svake od funkcije sela, odnosno načina uređenja svakog dijela ruralnog prostora. U cilju lakše implementacije u svakodnevno funkcionisanje sela potrebno je rasčlaniti i uobličiti niz pojedinačnih tema i ciljeva čijom realizacijom bi se postigao adekvatan nivo kvaliteta životne sredine i odnosa koji se prema njoj uspostavlja od strane ne samo gradske uprave već svakog pojedinca:

- očuvanje i unaprijeđenje kvaliteta svih elemenata životne sredine (vazduh, zemljište, voda, biodiverzitet);
- intenzivnije uvođenje mjera energetske efikasnosti;
- poboljšanje energetske efikasnosti zgrada, opreme i uređaja, vozila, kako u privatnom tako i u javnom sektoru;
- povećanje stepena korišćenja obnovljivih izvora energije (sunce, biomasa, vjetar);
- racionalno korišćenje zemljišta;
- spriječavanje degradacije i zaštita poljoprivrednog zemljišta, šuma, i svih drugih prirodnih dobara;
- pogošnjavanje postojećih izgrađenih područja i kontrolisano i odgovorno širenje izgradnje na novim lokacijama.

19) **DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, Urbanističko – građevinskoj inspekciji, Upravi lokalnih javnih prihoda, Sekretarijatu, Arhivi.

#### 20) OBRADIVAČI URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

21) 

22) M.P.

  
**SEKRETARKA**  
 Marija PROROČIĆ, mast.inž.arh.

#### 23) PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planske dokumentacije (Prostorno urbanistički plan Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14) moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno ministarstvo, na internet stranici: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>);
- Listovi nepokretnosti br. 137, 1240 i 1544 - prepis kao i kopija plana br. 917-119-83/205 od 05.03.2025.god.;
- Saobraćajno tehnički uslovi br. 016-332/25-103 od 05.03.2025.god., od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.

#### NAPOMENA:

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), Pravilnikom o



načinu izrade tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43) i Pravilnikom o načinu vršenja revizije glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 18/18), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

- Potrebno je da se obratite Sekretarijatu za finansije i ekonomski razvoj, radi izdavanja vodnih uslova, za potrebe izrade projektne dokumentacije, u skladu sa članom 144, stav 1, Zakona o vodama („Sl. list RCG“ br. 27/07 i „Sl. list CG“ br. 32/11, 48/15, 52/16 i 84/14).
- Prije podnošenja prijave građenja neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana).



CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine

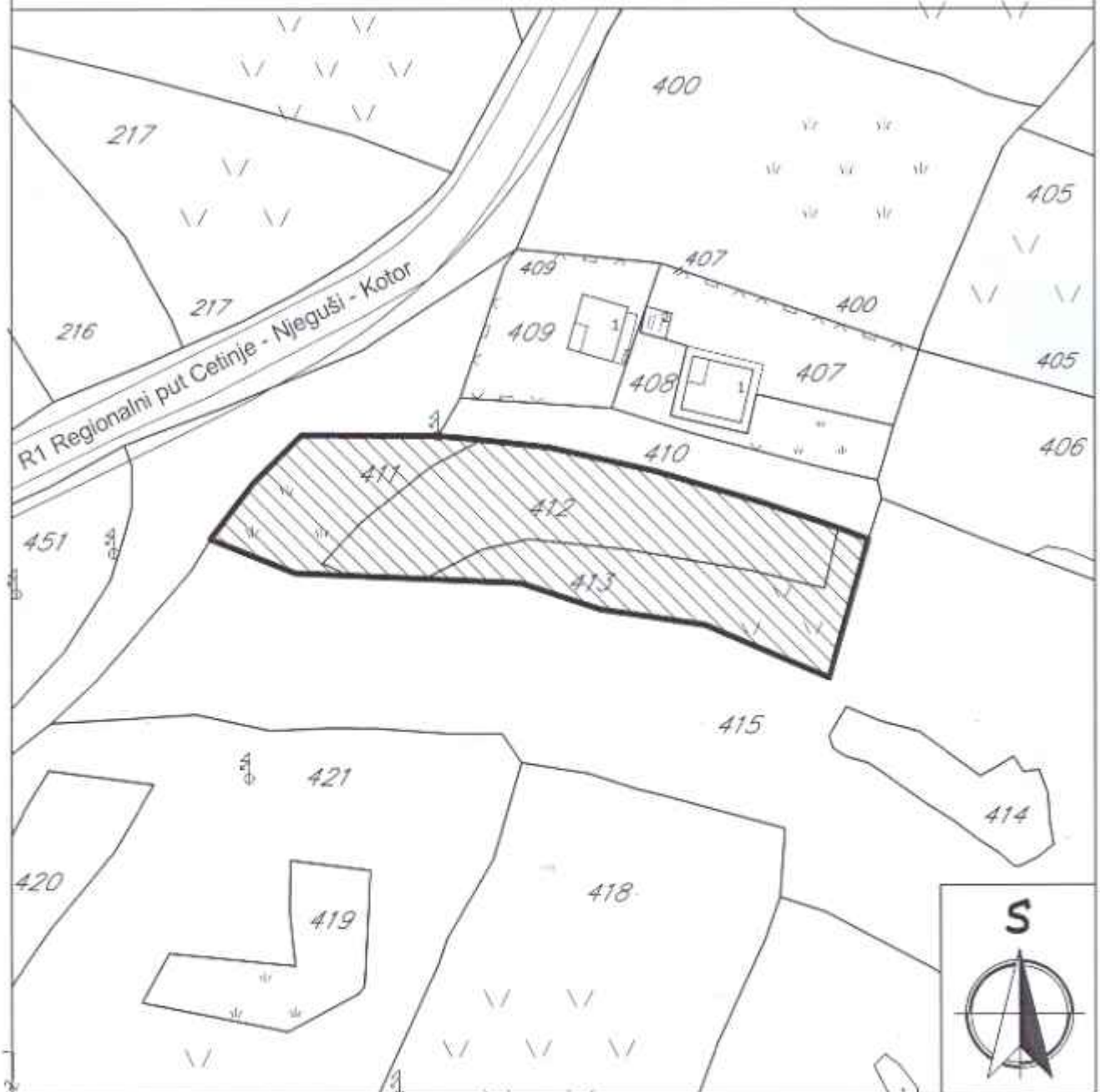
Cetinje, 11.03.2025.godine  
Broj: 05-332/25-103  
Investitor: Vučetić Miodrag  
RAZ:1:500  
Obradio:  
Petar Martinović, dipl.ing.arh.

*P. M.*

Izgradnja objekta na katastarskim  
parcelama br. 411, 412 i 413 K.O. Njeguši,  
zahvat Generalnog urbanističkog rješenja  
Njeguša, u okviru Prostornog  
urbanističkog plana Prijestonice Cetinje



*Marija Proročić*  
SEKRETARKA  
Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.





Crna Gora  
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baza Privjarnina 2  
81250 Cetinje, Crna Gora  
Tel: +382 41 231 796  
e-mail: [ar@vrcg.me](mailto:ar@vrcg.me), [lp@pfc.cetinje.me](mailto:lp@pfc.cetinje.me)

[www.cetinje.me](http://www.cetinje.me)

## Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj

Broj: 016-335/25 - 103

Cetinje, 05 .mart 2025. godine

Na osnovu čl. 17 Zakona o putevima (Sl.List CG br.082/20), postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, broj 016-332/25-103 od 03.03.2025.godine, Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, izdaje:

### SAOBRAĆAJNO- TEHNIČKE USLOVE

Za izradu projektne dokumentacije, za izgradnju objekta na kat.parcelama br. 411, 412 i 413 K.O. Njeguši, zahvat Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša, u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ( „ Sl.List CG- o.p.“, br.12/14).

- Projektnu dokumentaciju predmetnog objekta i njegovog priključka na javnu saobraćajnicu uraditi prema smjernicama, Generalnog urbanističkog rješenja „Njeguši“ u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje ( „ Sl.List CG- o.p.“, br.12/14).
- U projektu prikazati mjesto i način priključka katastarskih parcela na javni put.
- Kolski ulaz planirati na lokalni put nižeg ranga.
- Kolski ulaz pozicionirati na dovoljnoj udaljenosti od postojećih raskrsnica i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja.
- Mjesto priključka na javni put mora biti povoljnih geometrijskih karakteristika uz obezbjeđenje dobre preglednosti.
- Odvod atmosferskih voda sa prilaznog puta definisati na način da atmosferske vode ne otiču na lokalni put.
- Radijuse prilagoditi mjerodavnom vozilu.
- Voditi računa o spoju postojećeg i novog asfalta i obavezno za ulivno/izlivne trake koristiti material koji odgovaraju materijalima predmetnog puta.
- Parkiranje riješiti u okviru pripadajuće parcele prema zahtjevima koji proističu iz namjene prostora, a u skladu sa važećim standardima i normativima.
- Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda.
- Dimenzionisanje kolovoznih površina izvesti u skladu sa očekivanim saobraćajnim opterećenjem po važećim propisima.
- Kolovozni zastor svih planiranih i postojećih -zadržanih puteva raditi sa asfaltnim materijalom.



• Pri projektovanju svih saobraćajnih površina unutar i van predmetnog kompleksa, pridržavati se Zakona o bezbjednosti saobraćaja na putevima („Sl. List Crne Gore“, br.066/19) i Zakona o putevima („Sl.list Crne Gore“,br 082/20 i 140/22).

Ovi opšti Saobraćajno – tehnički uslovi su sastavni dio nacrtu UTU-a za izradu projektno dokumentacije, za izgradnju objekta na kat.parcelama br. 411, 412 i 413 K.O. Njeguši, zahvat Generalnog urbanističkog rješenja Njeguša,u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („ Sl.List CG- o.p.“, br.12/14).

Obradila:  
Nada Otašević,dipl.ing.saob.

  
Vladan Radunović  
ŠEKRETAR

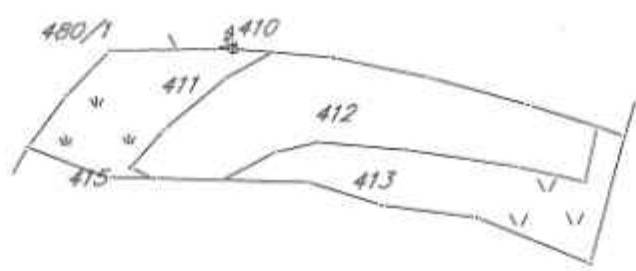
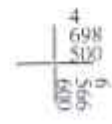
Dostavljeno:

- Naslovu,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obrasci  
*Lemich M.*



Ovjerava  
Službeno lice

*Lemich M.*





AGENCIJA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
CETINJEBroj: 119-919-1109/2025  
Datum: 05.03.2025  
KO: NIEGUŠI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE BR. 05-332/25-103, CETINJE, za potrebe UT - USLOVA izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1240 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilog
411			17 65	05/12/2002	GORNJE POLJE	Pašnjak 4. klase		272	0.16
412			17 65	05/12/2002	GORNJE POLJE	Njiva 6. klase		598	1.97
413			17 65	05/12/2002	GORNJE POLJE	Livada 6. klase		371	1.00
								1241	3.14

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
	VUČETIĆ	BIODRAG	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
411				1	Pašnjak 4. klase	16/01/2025 11:26	Pravo službenosti KOLSKOG PRROLAZA PREKO DIJELA KAT. PARCELE BR. 480/1 KO NIEGUŠI (POSLUŽNO DOBRO) U DUŽINI OD 15m I ŠIRINI 3,50m. UKUPNE POVRŠINE U 78m <sup>2</sup> U KORIST KAT. PARC. 411, 412 I 413 KO NIEGUŠI (POVLASNO DOBRO).
412				1	Njiva 6. klase	16/01/2025 11:26	Pravo službenosti KOLSKOG PRROLAZA PREKO DIJELA KAT. PARCELE BR. 480/1 KO NIEGUŠI (POSLUŽNO DOBRO) U DUŽINI OD 15m I ŠIRINI 3,50m. UKUPNE POVRŠINE U 78m <sup>2</sup> U KORIST KAT. PARC. 411, 412 I 413 KO NIEGUŠI (POVLASNO DOBRO).
413				1	Livada 6. klase	16/01/2025 11:26	Pravo službenosti KOLSKOG PRROLAZA PREKO DIJELA KAT. PARCELE BR. 480/1 KO NIEGUŠI (POSLUŽNO DOBRO) U DUŽINI OD 15m I ŠIRINI 3,50m. UKUPNE POVRŠINE U 78m <sup>2</sup> U KORIST KAT. PARC. 411, 412 I 413 KO NIEGUŠI (POVLASNO DOBRO).

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



Načelnica:

*Marija Nikolić*

Nikolić Marija, dipl.pravnica





20600000309



119-919-1111/2025

DRŽAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
CETINJE

Broj: 119-919-1111/2025

Datum: 05.03.2025.

KO: NJEGLUŠI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE 05-332/25-103, CETINJE, za potrebe UT - USLOVA izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1544 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
480	1		17 87	26/05/2020	GORNJE POLJE	Pašnjak 4. klase PRAVNI PROPIS		16965	10.18
								16965	10.18

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
6206011101336	DRŽAVA CRNA GORA PODGORICA Podgorica		Svojina	1/1
6901100513840	VLADA CRNE GORE V.TERZIČA 13 Podgorica		Raspodajenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
480	1			1	Pašnjak 4. klase	16/01/2025 11:26	Pravo službenosti KOLSKOG PRKOLAZA PREKO DIJELA KAT. PARCELE BR. 480/1 KO NJEGLUŠI (POSLUŽNO DOBRO) U DUŽINI OD 15m I ŠIRINI 3,50m, UKUPNE POVRŠINE U 78m <sup>2</sup> U KORIST KAT. PARC. 411, 412 I 413 KO NJEGLUŠI (POVLASNO DOBRO).

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



Načelnica:

Nikolić Marija, dipl. pravnik

Datum i vrijeme: 05.03.2025. 11:12:27

1/1



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
CETINJE

Broj: 119-919-1110/2025  
Datum: 05.03.2025.  
KO: NJEGUŠI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premljeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE BR. 05-332/25-103, CETINJE, za potrebe UT - USLOVA izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 137 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilod
410			17 59		KRSTAC	Nekategorisan putevi		305	0,00
								305	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
000002005115	PRJESTONICA CETINJE BAJOVA BR.2 CETINJE Cetinje	Raspodagunje	1/1
620611101336	DRŽAVA CRNA GORA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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





SAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Parcela (broj)	Zgrada PD	Predmet	Datum i vrijeme	Podnositelj	Sadržina
410/0		119-2-465-616/1-2017	12.06.2017 14:32	DIREKCIJA ZA SAOBRAĆAJ	-PREDLOG ZA EKSPROPRICIJU -PRESTONICA CETINJE/DRŽAVA CG