

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baja Pivljanina 2

81250 Cetinje, Crna Gora

Tel: +382 41 231 720

Mob: +382 67 263 445

e-mail: sekretarijat.upzs@ Cetinje.me

www.cetinje.me

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Broj: 05-332/25-207

Cetinje, 25.04.2025. godine

1) Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, na osnovu člana 143, stav 3, *Zakona o uređenju prostora* („Službeni list CG“, br. 19/25 i 28/25), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave („Sl. list Crne Gore“, br. 12/24) i podnijetog zahtjeva **Jovanović Ljubomira**, izdaje:

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

za **izgradnju objekta** na katastarskoj parceli br. 297 K.O. Konak, u zahvatu Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

3) **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

JOVANOVIĆ LJUBOMIR

4) **POSTOJEĆE STANJE**

(Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja, u važećem planskom dokumentu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, veći dio kat. parcele br. 297 K.O. Konak se nalazi u prostoru poljoprivrednih površina dok se manji dio kat. parcele br. 297 K.O. Konak nalazi u šumskim površinama.

Po listu nepokretnosti br. 199 – prepis, na kat. parceli br. 297 K.O. Konak nalazi se porodična stambena zgrada površine 54m², pomoćna zgrada površine 12m², livada 5.klase površine 2990 m² i dvorište površine 181m².

5) **PLANIRANO STANJE**

5.1.) **Namjena parcele odnosno lokacije**

Kako predmetna kat. parcela planiranom namjenom površina zahvata prostor **poljoprivrednih površina, na poljoprivrednom zemljištu se mogu postavljati objekti agroindustrije (poljoprivredno-prerađivački kompleksi)** (strana 152, PUP Cetinje – knjiga 2 – planski dio).

U objekte za proizvodnju spadaju:

- mali proizvodni pogoni – male proizvodne jedinice koje se mogu graditi na parceli od 0,2ha površine, i sa aspekta životne sredine ne ugrožavaju stanovanje, turizam, kulturu i rad na susjednim parcelama. Dozvoljene su djelatnosti tipa: male firme, pekarska i poslastičarska proizvodnja, elektromehaničarske radionice, manja skladišta materijala i sl.
- srednji proizvodni pogoni – manji proizvodni pogoni, skladišne i trgovinske aktivnosti koji mogu funkcionisati samostalno na lokaciji površine od 0,2 do 2ha. Mogu se graditi i u rubnim stambenim zonama i obuhvataju djelatnosti tipa: male i srednje firme, veća skladišta/hale, poljoprivredno-prehrambene industrije i sl.

Dominatne djelatnosti i sadržaji su:

- mini privredni pogoni, robnotransportni centri, komunalno servisne površine, sirovinna stovarišta i sl.;
- dozvoljeni su i objekti male privrede, poslovno kancelarijski objekti, trgovački i zarađivački centri, uslužni objekti;
- agroindustrija - objekti za skladištenje i preradu mesa, mlijeka, žitarica, voća i povrća, stanice za otkup poljoprivrednih proizvoda, objekte za preradu ljekovitog i aromatičnog bilja i plodova i sl.

Prostorno urbanistički plan Prijestonice Cetine moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno ministarstvo, na internet stranici:

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

NAPOMENA: U skladu sa planskim dokumentom, na dijelu kat. parcele br. 297 K.O.Konak nalaze se:

- šumske površine u okviru poljoprivrednih površina, površine 641m²;
- poljoprivredne površine, površine 2.596m², na kojoj je moguća izgradnja predmetnog objekta.

5.2.) Pravila parcelacije

Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastraskih parcela ili od dijelova katastarskih parcela, minimalne površine **2000m²**.

Parcela treba da je pravilnog oblika, kojim omogućava smještaj objekta. Odnos strana urbanističke parcele – dužina prema širini ne smije biti veći od **1:3**.

Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine **7,0m**.

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

Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu podizati industrijske zgrade i postrojenja, kao i slični objekti iznosi pored autoputeva i magistralnih puteva 60 metara, pored regionalnih puteva 40 metara, pored lokalnih puteva 20 metara, a pored nekategorisanih 10 metara racunajući od spoljne ivice putnog pojasa, u skladu sa Zakonom o putevima.

Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskom prilazu (putu, ulici) je minimalno **20m**.

Dozvoljena je izgradnja više objekata na parceli. Međusobno rastojanje objekata je min.1/3 visine višeg objekta, a ne manje od 4,0m.

Unutrašnju organizaciju pojedinačnih kompleksa subzonirati u odnosu na sagledivost i pristup kompleksu, tako da se manje atraktivni sadržaji (skladišni, tehnološki, infrastrukturni prostori i objekti) organizuju u zoni koja nije neposredno okrenuta potencijalnim korisnicima.

Minimalna udaljenja objekata od bočne i zadnje granice susjednih parcela iznosi **5,0m**.

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^o MCS. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“.

zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG, br. 13/07, 32/11, 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG, br. 8/1993).

Smjernice za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika

Obezbjedeње prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima tri osnovna zahtjeva:

- da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta;
- da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života;
- prilagodavanje izgradnje novih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata.

Ovim Planom definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i građevinske linije, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri raščišćavanju ruševina.

Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno:

- izraditi geotehnički elaborat kojim se detaljno određuju geomehničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi geomehnički podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje;
- za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte;
- vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o načinu i postupku osmatranja tla i objekata u toku građenja i upotrebe;
- aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta;
- ukoliko postoji nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se nalazi u površinskom sloju, ukloniti ga jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim kvalitetnim materijalom;
- projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju;
- objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine;
- zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine;
- poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla;
- sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže;
- sve ukopane djelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjernih gravitacionih voda;
- bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, a linijske zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m);
- vodovodnu i kanizacionu mrežu projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja;
- vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala);

- fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju do i nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih na teren;
- kontrolisano odvođenje svih površinskih voda vršiti prema saobraćajnim i pješačkim površinama putem kišnih kanala (rigola) i njima najkraćim putem u vodotok. Voda sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele može da se odvodi i u zelene površine, ali što dalje od objekata, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove eventualna nagla slijeganja objekta.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

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 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.

Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

8) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelene površine

Prostor između objekata i glavne servisne saobraćajnice obavezno urediti kao slobodnu zelenu površinu u okviru koje se može organizovati pristup kompleksu ili površine za stacionarni saobraćaj.

Minimalan procenat ozelenjenih površina:

- na parceli površine do 1ha je 20%,
- na parceli površine 1-5ha je 25%,
- na parceli površine veće od 5ha je 30%.

9) USLOVI I MJERE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA I ZAŠTIĆENIH PRIRODNIH DOBARA

Predmetna lokacija se ne nalazi u zoni zaštite kulturnih dobara kao ni u zoni zaštićenih prirodnih dobara.

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 i lica sa invaliditetom („Sl. list CG." br. 48/13, 44/15).

11) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa *Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje* („Sl. list CG – o.p.", br. 12/14 i 45/20). Pri izgradnji objekata voditi računa o maksimalnim dozvoljenim urbanističkim parametrima.

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

Projektovanje i izgradnju objekta u okviru katastarske parcele uraditi u cjelosti.

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“ d.o.o. Podgorica, date na njihovoj internet 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 navedenoj kat. parceli je sa kat. parcele br. 263 K.O. Konak (nekategorisani put, po listu nepokretnosti br. 979 – prepis, 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 električnih 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>

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 Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14), odnosno do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore u skladu sa Zakonom o uređenju prostora („Službeni list CG“, br. 19/25 i 28/25), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

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

- | | |
|--|---|
| – Oznaka katastarske parcele: | 297 K.O.Konak |
| – Površina katastarske parcele: | 3237m ² |
| – Površina dijela katastarskih parcela na kojima je moguća izgradnja objekta: | 2.596m² |
| – Maksimalni indeks zauzetosti: | 0.5 |
| – Maksimalni indeks izgrađenosti: | 0.5 |
| – Bruto građevinska površina objekta (max BGP): | / |
| – Maksimalna spratnost objekta: | P |
| – Maksimalna visinska kota objekta: | Visina spratne etaže kao ni Maksimalna visina objekata nije propisana i zavisi od funkcionalnog zahtjeva djelatnosti. |
- **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**
 - Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti 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 1PM na 1 stan.

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

- Arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti u skladu s namjenom i tehnološkim procesom.
- Dozvoljava se izgradnja posebnih objekata, koji nemaju korisnu BRGP, kao što su infrastrukturni-fabrički dimnjaci, vodovodni i drugi tornjevi ili reklamni stubovi, čija visina se određuje prema tehnološkim potrebama. Ovakvi objekti postavljaju se tako da ne predstavljaju opasnost po bezbjednost, da ne ometaju značajno funkciju i sagledivost objekata i da su prihvatljivi u odnosu na njihov uticaj na životnu sredinu.

- Dozvoljena je izgradnja više objekata na parceli. Medusobno rastojanje ob, min. 1/3 visine višeg objekta, a ne manje od 4,0m.
- Unutrašnju organizaciju pojedinačnih kompleksa subzonirati u odnosu na sagled, pristup kompleksu, tako da se manje atraktivni sadržaji (skladišni, tehnološki, infrastrukturni prostori i objekti) organizuju u zoni koja nije neposredno okrenuta potencijalnim korisnicima.
- Organizacija sadržaja unutar parcele i funkcionalno-tehnološki proces u ovoj djelatnosti mora biti takav da ne utiče negativno na stanje životne sredine i njenih osnovnih činilaca vode, vazduha i zemljišta, niti proizvoditi buku, zagađenje ili neprijatne mirise.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

Energetske potrebe kod trgovinskih preduzeća većinom se odnose na grijanje prostorija u kojima se obavlja djelatnost, za rashladne vitrine, rasvjetu i rad elektronskih uređaja potrebnih pri radu samog preduzeća, kao i potrošnja energenata za prevoz robe.

S obzirom da se radi o manjim preduzećima, slično kao i za domaćinstva, potencijal energetske efikasnosti je najveći u dijelu grijanja i hlađenja prostorija i upotrebi energetski efikasnih uređaja, kako za rasvjetu tako i za energetske svrhe.

U ugostiteljskim objektima, posebno hotelima, generalno značajnu potrošnju predstavljaju sistemi grijanja/hlađenja i ventilacije i pripreme tople vode. Pored toga, karakteristike materijala od kojih su napravljeni objekti, odnosno njihove termoizolacione sposobnosti utiču na smanjenje gubitaka toplote. Potrebno je definisati regulativu u oblasti zgradarstva sa posebnim akcentom na turističke objekte gdje će biti definisana maksimalna potrošnja energije u novim objektima, uključujući i turističke. Takođe, treba definisati upotrebu obnovljivih izvora energije u skladu sa važećom regulativom u Evropskoj uniji. Dobar primjer je hotel "Grand" sa solarnim panelima za zagrijavanje vode. Takođe, veći trgovački i ugostiteljski centri, kao i bolnice, troše velike količine električne, rashladne i toplotne energije, pa su zbog toga idealni kandidati za ugradnju kogeneracijskih i trigeneracijskih postrojenja, čime bi se mogle ostvariti značajne uštede.

Pored uslužnih grana privrede, najvažnija industrijska grana na teritoriji Prijestonice je prerađivačka industrija zasnovana na poljoprivredi, stočarstvu i ribarstvu. Od prerađivačke industrije najvažnije su prerada ribe, mesa i mlijeka. Za proračun potencijala energetske efikasnosti u ovim industrijskim postrojenjima, potrebno je izvršiti energetske preglede postrojenja koji će napraviti energetski pregled potrošnje i na osnovu kojih će se dobiti više podataka o samim procesima, stanju i efikasnosti u postrojenjima. Na osnovu generalnog pregleda energetske potrošnje i analizi mogućnosti energetske uštede i definisanja mjera energetske efikasnosti, može se raditi na uvođenju sistema energetske menadžmenta u industrijskom postrojenju pri čemu se definišu najekonomičnije i najefikasnije mjere koje se mogu implementirati u industrijskom objektu.

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

20) OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:

Petar Martinović, dipl.ing.arh.



M.P.



SEKRETARKA
Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.

21)

22) PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planske dokumentacije (PUP Cetinje je moguće 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. 199 i 979 – izvod, kao i kopija plana br. 917-119-176/2025 od 23.04.2025.god.;
- Saobraćajno tehnički uslovi br. 016-335/25-207 od 22.04.2025.god., od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.

OPOMENA:

- Projektну dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora („Službeni list CG“, br. 19/25 i 28/25), Pravilnikom o načinu izrade tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19), Pravilnikom o načinu vršenja revizije glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 18/18), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.
- Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana).
- Potrebno je da se obartite 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).

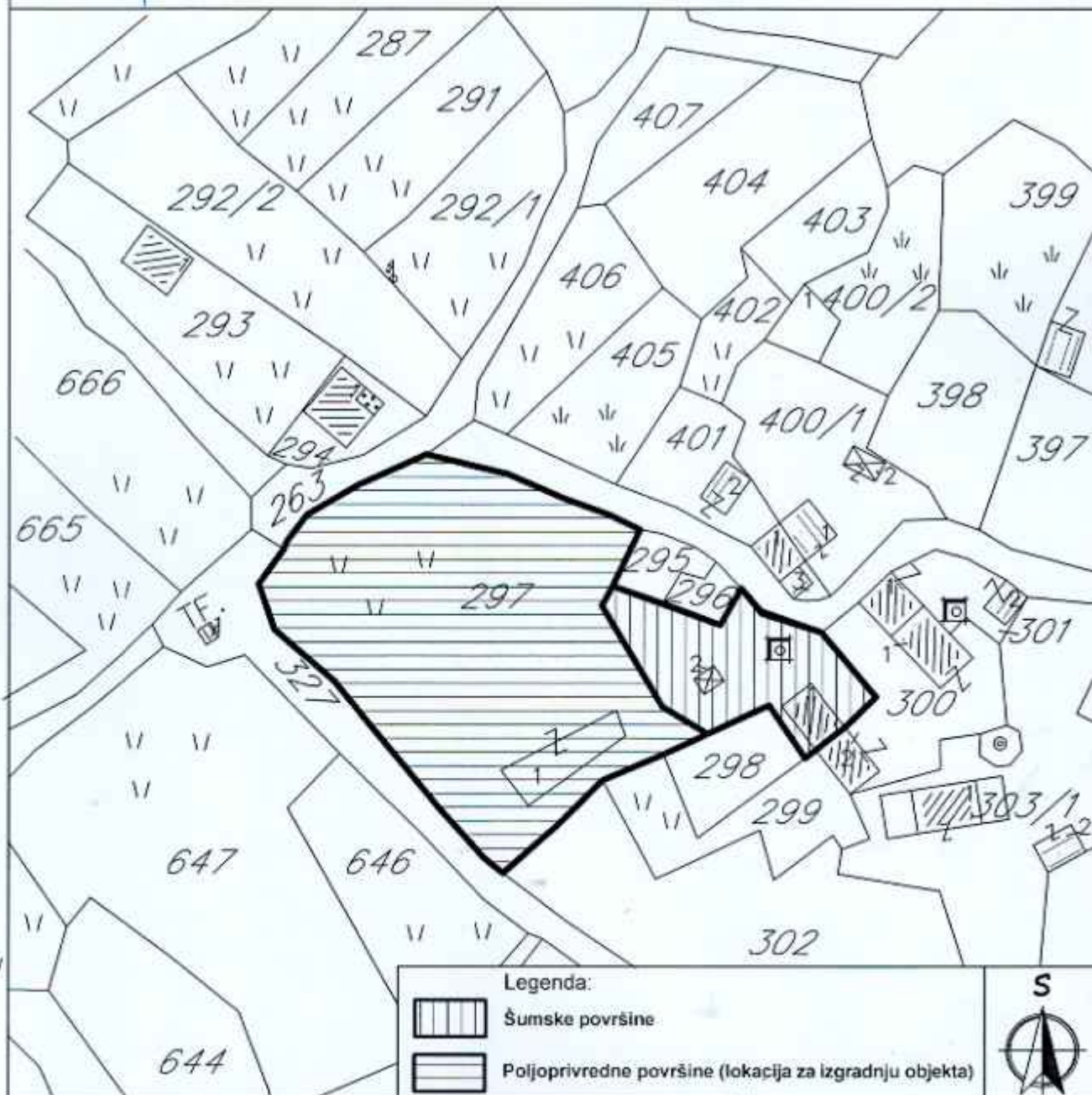
CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 25.04.2025.godine
Broj: 05-332/25-207

Investitor:
Jovanović Ljubomir
RAZ:1:1000
Obradio:
Petar Martinović, dipl.ing.arh.

Izgradnja objekta, na kat. parceli
br. 297 K.O.Konak, u okviru
Prostorno - urbanističkog plana
Prijestonice Cetinje.

SEKRETARKA
Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.





KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:
[Signature]



Ovjerava
Službeno lice:
[Signature]



**PODRUČNA JEDINICA
CETINJE**

Broj: 119-919-2126/2025

Datum: 23.04.2025.

KO: KONAK

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. 05-332/25-207, CETINJE, za potrebe UT - USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 979 - 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 ²	Prilod
263			4 13	19/10/2015	POLJANE	Nekategorisani pravi PRAVNI PROPIS		4086	0,00
								4086	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
000002005115	PRIJESTONICA CETINJE BAJOVA BR.2 CETINJE Cetinje	Raspolaganje	1/1
6206011101336	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 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).





AGENCIJA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

OPĆINSKA JEDINICA
CETINJE

Broj: 119-919-2127/2025

Datum: 23.04.2025.

KO: KONAK

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. 05-332/25-207, CETINJE, za potrebe UT - USLOVA izdaje se:

LIST NEPOKRETNOSTI 199 - 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 ²	Priloh
297			4 17	19/09/2001	BJELOŠI	Dvoršte NASLJEDE		181	0,00
297			4 17	19/09/2001	BJELOŠI	Livada 5. klase NASLJEDE		2990	8,97
297			4 17	19/09/2001	BJELOŠI	Njiva 5. klase NASLJEDE		115	0,48
297		1	4 17	19/09/2001	BJELOŠI	Porodičan stambena zgrada NASLJEDE		54	0,00
297		2	4 17	19/09/2001	BJELOŠI	Pomoćna zgrada NASLJEDE		12	0,00
								3352	9,45

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0508937250014	JOVANOVIĆ MILOŠ LJUBOMIR NIEGOŠEVA 100 Cetinje	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
297		1	Porodična stambena zgrada GRADENJE	980	P 54	/
297		1	Stambeni prostor GRADENJE Dvije sobe	1	P 32	Svojina JOVANOVIĆ █████ LJUBOMIR █████ ████████████████████
297		2	Pomoćna zgrada NASLJEDE	950	P 12	Svojina JOVANOVIĆ █████ LJUBOMIR █████ ████████████████████

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
297				1	Njiva 5. klase	16/10/2023 10:20	████████████████████

... i ograničenjima

Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
		1	Dvočrte	16/10/2023 10:20	
297		1	Livada 5. klase	16/10/2023 10:20	
297	1	1	Stambeni prostor	16/10/2023 10:20	
297	1	1	Porodična stambena zgrada	16/10/2023 10:20	
297	1	1	Porodična stambena zgrada	16/10/2023 10:20	
297	2	1	Pomoćna zgrada	16/10/2023 10:20	
297	2	1	Pomoćna zgrada	16/10/2023 10:20	

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).



Nikolić Marija, dipl.pravnica



Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj

Broj: 016-335/25-207

Cetinje, 22.april 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 016-332/24-910 od 28.11.2024.godine, Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, izdaje:

SAOBRAĆAJNO- TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju objekta na kat, parceli br. 297 K.O. Konak, u zahvatu 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 Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („ Sl.List CG- o.p.“, br.12/14).
- U projektu prikazati mjesto i način priključka katastarske parcele na lokalni put dat usloima priključenja na saobraćajnu infrastrukturu u UTU Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.
- Mjesto priključka na javni put mora biti povoljnih geometrijskih karakteristika uz obezbjeđenje dobre preglednosti.
- Trasu pristupnog puta u situacionom i nivelacionom planu prilagoditi terenu i kotama izvedenog puta sa odgovarajućim padovima.
- Širinu pristupnog puta projektovati u zavisnosti od očekivanog inteziteta kolskog saobraćaja i mjerodavnog vozila.
- Odvod atmosferskih voda sa prilaznog puta definisati na način da atmosferske vode ne otiču na lokalni put.
- Parkiranje riješiti u okviru pripadajuće parcele prema zahtjevima koji proističu iz namjene prostora, a u skladu sa važećim standardima i normativima.
- Kolovoznu površinu raditi sa asfaltnim materijalima.
- Prilikom projektovanja saobraćajnih površina pridržavati se odredbi Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanju lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (sl.list.CG, br. 48/13 i 44/15).
- Saobraćajnu signalizaciju uraditi u skladu sa odredbama Zakona o bezbjednosti saobraćaja na putevima.
- 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 tehničke dokumentacije, za izgradnju objekta na kat, parceli br. 297 K.O. Konak, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („ Sl.List CG- o.p.“, br.12/14).

Obradila:

Nada Otašević, dipl.ing.saob.



Dostavljeno: - Naslovu,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.