

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

## Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Broj: 05-332/25-119

Cetinje, 25.04.2025.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, 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 **Marković Velibora**, izdaje:

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

za rekonstrukciju objekta na UP8, blok 13, kat. parcela br. 3586 K.O.Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP/UP-a „Istorijsko jezgro“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15).

Uvidom u navedeni planski dokument, na UP8 u zahvatu bloka 13, po Planu intervencija predviđena je dogradnja i nadgradnja objekta, spratnosti P+Pk, kako je prikazano na grafičkom dijelu ovih urbanističko – tehničkih uslova.

Po podacima iz lista nepokretnosti br. 910-prepis, na kat. parceli br. 3586 K.O.Cetinje I nalazi se objekat br. 1 - porodična stambena zgrada površine 74m<sup>2</sup>, dvorište površine 106m<sup>2</sup> i voćnjak 1.klase površine 198m<sup>2</sup>.

### 3) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

**MARKOVIĆ VELIBOR**

### 4) POSTOJEĆE STANJE

(Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja – Namjena površina, u gore navedenom planskom dokumentu UP8, blok 13, označena je kao stanovanje srednjih gustina.

### 5) PLANIRANO STANJE

#### 5.1) Namjena parcele odnosno lokacije

Urbanistička parcela UP8, blok 13, površine 383,10m<sup>2</sup>, planom namjene površina predviđena je za stanovanje malih gustina. Stambene zone, u okviru kojih su predviđene rekonstrukcije postojećih i izgradnja novih jednorodničkih, višeporodičnih i kolektivnih objekata, predviđene su za stalno i povremeno stanovanje.

Objekti na urbanističkim parcelama su organizovani kao slobodnostojeći ili objekti u uličnom nizu. Dio stambenih kapaciteta predviđen je u postojećim ili planiranim aneksima u dvorišnim djelovima urbanističkih parcela.

Izmjena i dopuna DUP/UP-a „Istorijsko jezgro“ 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

Osnov za izradu Plana parcelacije i preparcelacije bila je topografsko katastarska podloga,

potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa.

Određene su granice urbanističkih blokova, urbanističkih parcela i zelenih površina, prelomne tačke geodetski definisane u grafičkom prilogu Plan parcelacije.

Sve urbanističke parcele imaju obezbijeđen direktan koloski ili kolosko - pješački pristup sa površine.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i planski mjerodavan je zvanični katastar.

UP8, blok 13, definisana je detaljnim tačkama br. 183, 184, 1538, 1553 i 1557, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
1262	6576423.86	4694440.51	1269	6576447.60	4694457.61
1263	6576418.05	4694448.34	1270	6576446.22	4694456.71
1264	6576446.26	4694470.37	1271	6576431.19	4694446.15
1265	6576432.18	4694460.76	1272	6576430.03	4694445.30
1266	6576431.03	4694459.71	1273	6576446.87	4694469.34
1267	6576426.09	4694454.50	1278	6576453.33	4694461.76
1268	6576424.38	4694452.75	1290	6576449.80	4694459.03

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

Podaci o građevinskoj i regulacionoj liniji budućeg novog objekta su prikazani u grafičkom prilogu. Prilikom planiranja rekonstrukcije objekta voditi računa o orijentaciji otvora. Nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.

### 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 obezbijedili 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).

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite na radu, kao i mjere zaštite od požara, shodno namjeni objekta koja se planira.

### 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**

U skladu sa prostornim uslovima, oko individualnih i višeporodičnih stambenih objekata organizuju se otvorene zelene površine sa popločanim prostorima (staze, platoi za odmor, dječija igrališta). Osnovne funkcije ovog tipa zelenila su dekorativno-estetska i kompoziciono-regulaciona, a koristi se i kao mjesto za kraći odmor stanovnika i igru djece.

Zelene površine oko uređene su u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Istarskog jezgra Cetinja. Uređene zelene površine oko stambenih objekata treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom visine do 1.60 m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele na način da stubovi i kapije, kao i živa ograda, budu na zemljištu vlasnika ograde, 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 045/20).

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

Kako se predmetni objekat nalazi u zoni starog urbanog jezgra Cetinja, u svemu treba poštovati konzervatorske smjernice za projektovanje izdate od **Uprave za zaštitu kulturnih 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**

Garaže i drugi 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 045/20). Pri izgradnji objekata voditi računa o maksimalnim dozvoljenim urbanističkim parametrima.

#### **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**

Izgradnju objekta raditi 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“ DOO Podgorica, date na njihovoj internet stranici.

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

Sastavni dio ovih uslova čine uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje.

### 15.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Kolski prilaz je predviđen sa kolsko – pješačke površine (Njegoševa ulica), sa kat. parcele 4705/1 K.O.Cetinje I (svojina 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.

Poštovati sljedeće uslove za projektovanje iz važećeg planskog dokumenta:

#### **Energetska infrastruktura:**

Na području plana postoji izgrađena (najvećim dijelom podzemna) kablovska niskonaponska mreža 0,4 kV tipa PP00. Ostatak mreže je izgrađen SKS dijelom na betonskim stubovima i biće predmet rekonstrukcije i kabliranja.

Stambeni dio mješovitih namjena: Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje malih gustina ovakve kategorija, uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode, centralno grijanje na čvrsta ili tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha do 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla), i iznosi: za stambeni dio  $pvr = 80 \text{ W/m}^2$ , a za poslovni dio  $pvr = 70 \text{ W/m}^2$ , pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, a izračunato vršno opterećenje za stambeni dio je 0,833 MW.

Poslovni dio mješovitih namjena: Za poslovni dio MN proračunom je usvojena prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakvu kategoriju objekata, uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode, centralno grijanje na čvrsta ili tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha do 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla), i iznosi:  $pvp$

= 70 W/m<sup>2</sup>, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, a izračunato ukupno opterećenje je 1,59 MW.

#### **Telekomunikaciona infrastruktura:**

Obaveza investitora svih planiranih objekata u posmatranoj zoni DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ jeste da, u skladu sa rješenjima iz ovog plana i Tehničkim uslovima koje će izdati odgovarajući operator, projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta iz planiranih kablovskih okana.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu elektronsku komunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa FTP cat 6 ili drugim kablovima sličnih karakteristika za telefoniju i prenos podataka i provlačiti kroz PVC cijevi, a za CATV koaksijalne kablove RG6 sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije, a u stambenom prostoru po 2 instalacije.

#### **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 Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15), 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 urbanističke parcele:	UP8, blok 13
- Površina urbanističke parcele:	383.10m <sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti:	/
- Maksimalni indeks izgrađenosti:	/
- Maksimalna površina objekta po planu:	117m <sup>2</sup>
- Planirana bruto građevinska površina svih objekata (max BGP):	234m <sup>2</sup> (stambeni objekti)
- Maksimalna spratnost planiranog novog objekta:	P+Pk
- Maksimalna visinska kota objekta:	/
- Broj stambenih jedinica:	1

#### **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Parkiranje vozila predviđeno je dijelom na parkinzima i garažama u okviru urbanističkih parcela, a dijelom na javnim parking površinama i planiranim podzemnim garažama.

Parkiranje vozila stanovnika predviđeno je na urbanističkoj parceli, u garaži u objektu ili na parking, a ukoliko do urbanističke parcele nije obezbijeđen javni kolski saobraćaj, parkiranje vozila je predviđeno na obližnjoj javnoj parking površini, a broj parking mjesta predvidjeti na osnovu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Sl. list CG“, br. 24/10 i 33/14).

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

##### Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju novih objekata – oblik intervencija IV

U slučaju kada je postojeći objekat u dobrom stanju i kada korisnik odluči da poveća zatečene kapacitete, objekat se može adaptirati ili dograditi, formirati jedinstveni objekat u svemu prema definisanim urbanističkim parametrima i uslovima za objekte tradicionalne arhitekture.

Ovi uslovi predstavljaju prilagođavanje novoj namjeni funkciji i/ili standardima dijeatnosti, bez bitne promjene izgleda. Izvođenje ovih radova se smatra građenjem.

Ovim Planom se utvrđuju sljedeći uslovi za adaptaciju i dogradnju:

- Pri adaptaciji obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno, tradicionalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi).
- Materijali koje treba koristiti pri adaptaciji su tradicionalni: kamen, drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja, giter blok i betonske ili čelične elemente konstrukcije, koji u zavisnosti od cjelovitosti rješenja mogu ostati vidni - sagledivi ili ne.
- Adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za stanovanje moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova, a izuzetno, sa maksimalnim nadzirkom koji iznosi 120cm (mjereno od donje kole natprozornika otvora posljednje etaže do krovnog vijenca „kotal“a).
- krovne dvovodne badže sa jednim dvokrilnim pravougaonim prozorom
- Formiranje novih otvora na fasadama, a koji ne ugrožavaju stečena prava susjeda, moguće je po uzoru na tradicionalna rješenja (pravougaoni, dvokrilni, u kamenom okviru).
- Dogradnju objekta vršiti prema datim planskim oprijedljenjima, s tim da ti objekti moraju biti usaglašeni sa ambijentom.
- Dograđeni dio objekta mora činiti jedinstveni sklop sa izvornim objektom.

#### **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED, sijalice visokog koeficijenta korisnosti - LOR (light output ratio), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Urbanističkog projekta.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje centralnog primorja sa prosječno 270 sunčanih dana godišnje. Izraženo u u jedinicama trajanja sijanja sunca u satima, srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi 212,20 (max 347,0 u julu). Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjetljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim suncanim zastorima od materijala koji sprecavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, is-  
svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvat svjetla. Savremene pasivne kuće danas se  
kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.  
Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu  
pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive  
2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy  
performance of buildings (Official Journal L 001, 04/01/2003)) o energetskim svojstvima zgrada, što  
podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti  
nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji  
električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom  
tradicionalnom arhitekturom.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu  
sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

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.



23) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planske dokumentacije (Izmjene i dopune DUP/UP "Istorijsko jezgro"  
Cetinje), moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno  
Ministarstvo, na internet stranici:  
<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>
- Tabeļarni prikaz planiranih kapaciteta na nivou parcele;
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 721 od 18.03.2025. godine;
- Listovi nepokretnosti br. 404 i 910 – prepis i kopija plana br. 917-119-82/205 od  
05.03.2025.god.
- Konzervatorski uslovi od Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. UP/I-03-041/25-105/3 od  
24.04.2025.god.;
- Saobraćajno tehnički uslovi br. 016-332/25-119 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, 4/23), Pravilnikom o  
načinu izrade, razmjeri tehničke dokumentacije za građenje objekata („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 prijave građenja neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose i dostaviti  
dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana).

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

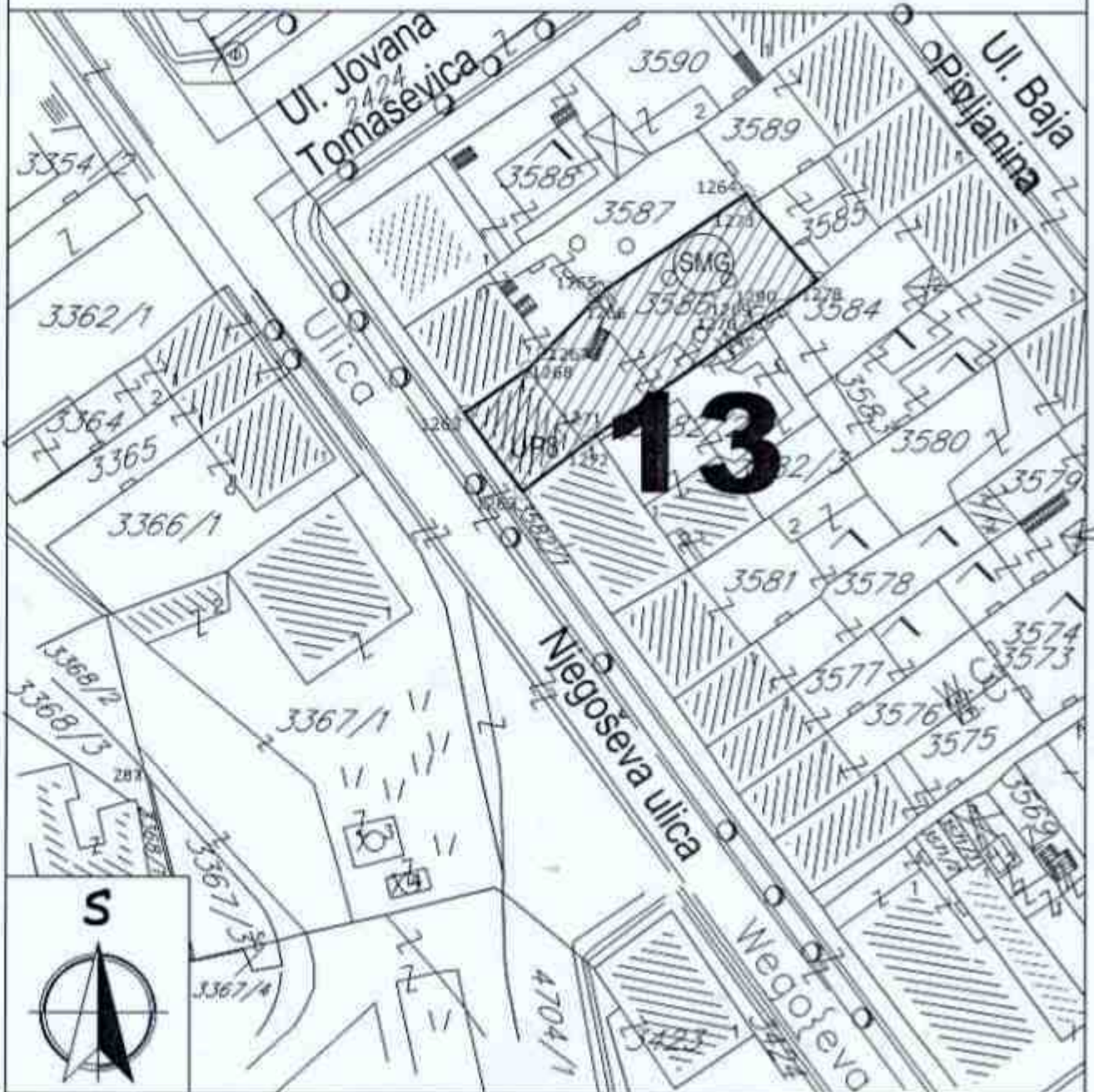
Cetinje, 25.04.2025.god.  
Broj: 05-332/25 - 119  
Investitor: Marković Velibor  
RAZ:1:500  
Obradio:  
Petar Martinović, dipl.ing.arh.



Rekonstrukcija objekta, na UP 8, blok 13,  
na kat. parceli br. 3586 K.O.Cetinje I,  
u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a  
„Istorijsko jezgro“, Cetinje.



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





Crna Gora  
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baza Privijanina 2  
81250 Cetinje, Crna Gora  
Tel: +382 41 231 796  
e-mail: [sekretariat@pov/cetinje.me](mailto:sekretariat@pov/cetinje.me)

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

## Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj

Broj: 016-335/25-119

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 016-332/25-119 od 03.03.2025.godine, Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, izdaje:


### SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu projektne dokumentacije, za rekonstrukciju objekta na UP8, blok 13, kat.parcela br. 3586 KO Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP/UP-a "Istorijko jezgro" Cetinje („Sl.list CG – opštinski propisi“, br. 28/15).

- Projektnu dokumentaciju predmetnog objekta uraditi prema smjernicama Izmjena i dopuna DUP/UP-a "Istorijko jezgro" Cetinje („Sl.list CG – opštinski propisi“, br. 28/15).
- Prilaz objektu planskim dokumentom, predviđen je sa kolsko –pješačke površine Njegoševe ulice, sa kat. parcele br.4705/1 KO Cetinje I ( svojina Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje).
- Parkiranje predvidjeti na obližnjoj javnoj parking površini u blizini objekta ili na planiranim javnim podzemnim garažama.
- Nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim pravilnikom o bližim uslovima 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).
- 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 rekonstrukciju objekta na UP8, blok 13, kat.parcela br. 3586 KO Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP/UP-a "Istorijko jezgro" Cetinje („Sl.list CG – opštinski propisi“, br. 28/15).

Obradila:  
Nada Otasević, dipl.ing.saob.

  
Vladan Radunović  
SEKRETAR

Dostavljeno: Naslovu, Sekretarijatu, Arhivi.



Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Org. jed.	Klasif. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost

Adresa: Njegoševa 85b,  
81250 Cetinje, Crna Gora  
tel: +382 41 232 153  
e-mail: uzkd@t-com.me

Broj: UP/I-03-041/25-105/3

Cetinje, 17. 04. 2025. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Prijestonica Cetinje, broj 05-332/25-119 od 03.03.2025. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-041/25-105/1 od 04.03.2025. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije, za rekonstrukciju objekta na katastarskoj parceli broj 3586 KO Cetinje I, UP 8, blok 13, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP/UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje, na osnovu čl.102 stav 2 i čl.101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list Crne Gore“ br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), Pravilnika o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru („Sl.list Crne Gore“ br. 61/18), a u vezi sa članom 18 i čl. 26 stav 2 Zakona o upravnim postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17).

Prijestonica Cetinje, 17. 04. 2025.				
Org. jed.	Klasif. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
05	332/25	119/2		

**RJEŠENJE**

**o konzervatorskim uslovima za izradu Glavnog - Konzervatorskog projekta za rekonstrukciju objekta na katastarskoj parceli broj 3586 KO Cetinje I, UP 8, blok 13, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP/UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje**

**I**

- Prilikom izrade Konzervatorskog projekta neophodno je uraditi sva potrebna istraživanja, detaljno analizirati dokumentaciju o kulturnom dobru (arhivska građa, foto-dokumentacija, projektna dokumentacija, literatura, istraživanja in situ...);
- Na osnovu dobijenih relevantnih podataka i sprovedenih istraživanja, planirati konzervatorske mjere na način kojim se poštuje integritet i autentičnost kulturnog dobra, kao i njegov vizuelni identitet, a sve u cilju očuvanja i unapređenja stanja Istorijskog jezgra Cetinja;
- Snimiti sva oštećenja objekata, evidentirati ih i grafički prikazati. Planirane intervencije je neophodno detaljno obrazložiti u tekstualnom dijelu projekta i predstaviti grafičkim priložima uz fotodokumentaciju;
- Očuvati vertikalni gabarit objekta, nagib krovnih ravni i visinu sljemena. Krovni pokrivač predvidjeti po uzoru na tipične primjere očuvanih objekata u Istorijskom jezgru, a sve u skladu sa rezultatima istraživačkog postupka;
- Ukoliko se planiraju otvori u potkrovlju, na uličnoj fasadi, predvidjeti tradicionalne krovne badže, tipične za ovo podneblje, koje trebaju da prate ritam otvora na donjim etažama;
- Zadržati dimenzije, proporcije, broj i raspored postojećih otvora (prozora i vrata). Projektom predvidjeti izradu šema za svu spoljnu stolariju sa svim specifičnostima i karakteristikama autentične (horizontalne i vertikalne elemente, fiskiranje...), kao i svim metalnim elementima (šarke, ručice, šildove, baglame, maškuliće u kamenim okoprozornicima i okovratnicima, gvozdene kuke...);
- Ukoliko se utvrdi da je postojeća stolarija autentična, sanacione mjere ograničiti na restauraciju iste i popravku zatečenog stanja, dok je za zamjenu potrebno predvidjeti one elemente za koje se nakon pregleda utvrdi da ih zbog dotrajalosti nije moguće popraviti;
- Ukoliko restauracija nije moguća, stolariju izraditi od kvalitetne drvene građe, u svemu po uzoru na autentičnu. Nije prihvatljivo postavljanje eloksirane ili plastificirane fasadne stolarije;
- Predvidjeti očuvanje ulične kamene fasade i njen konzervatorski tretman. Predvidjeti obijanje postojećih fuga, a nove planirati na način da iste svojom strukturom, bojom budu uklopljene u fasadu, a širinom ne prelaze kamene blokove;

- Imajući u vidu da je očuvanje prednje fasade postojećeg objekta kao integralnog dijela uličnog niza i kulturnog dobra Istorijsko jezgro Cetinje od izuzetne važnosti, eventualnu dogradnju objekta planirati isključivo u dvorišnom dijelu, na način da dograđeni dio ne nadvisi postojeći objekat (visinu zida);
- S tim u vezi, potrebno je posebno voditi računa da dograđeni dio proporcionalno i oblikovno ne odstupa od postojećeg objekta, da se uklopi u zadati ambijent, čineći sa njim jednu homogenu cjelinu;
- Spoljašnje jedinice klima uređaja pozicionirati na zadnjoj fasadi prema dvorištu;
- Sve instalacije (elektro, vodovodne i termotehničke) izvesti na način da ne budu vidne i ne narušavaju vrijednosti Istorijskog jezgra a sve u skladu sa standardima i propisima struke;
- Kod planiranja osvjetljenja objekata voditi računa da se rasvjetna tijela svojim dimenzijama, materijalizacijom i tipologijom uklope u tradicionalan karakter ovog prostora u cilju kreiranja prijatnog ambijenta.

## II

- Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada, ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.
- Sadržaj Konzervatorskog projekta potrebno je uskladiti sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru.
- Ukoliko je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

## O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Prijestonica Cetinje, broj 05-332/25-119 od 03.03.2025. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/1-03-041/25-105/1 od 04.03.2025. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije, za rekonstrukciju objekta na katastarskoj parceli broj 3586 KO Cetinje I, UP 8, blok 13, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP/UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje, a nakon uvida u raspoloživu dokumentaciju Uprave, konstatujemo sljedeće:

Predmetni objekat se nalazi u granicama kulturnog dobra *Istorijsko jezgro Cetinje*, te kao takav podliježe odredbama Zakona o zaštitu kulturnih dobara.

Uvidom u Studiju zaštite kulturnih dobara Istorijskog jezgra Cetinja konstatovano je da predmetna parcela pripada bloku 13. Blok 13 se nalazi između ulica Njegoševe, Jovana Tomaševića, Baja Pivljanina i ulice Bašića pazara. Uz Njegoševu ulicu blok 13 čine stambeni objekti nastali krajem XIX i početkom XX vijeka, do Prvog svjetskog rata. Ovom nizu pripada i predmetni objekat. Objekti su prizemni i prizemni sa potkrovljem, karakteristični u tipologiji tradicionalnih cetinjskih kuća Istorijskog jezgra Cetinja. Izgrađeni su u pravilnom uličnom nizu sa skoro jedinstvenom visinom krovnih vijenaca. Pošto su u uličnom nizu, objekti su naslonjeni jedni na druge i pokriveni dvovodnim krovom. Iza kuće su dvorišta koja su ograđena.

Predmetni objekat je u relativno dobrom stanju, očuvane kamene fasade a na pojedinim mjestima su primjetna zaprljanja i oštećenja na fugama. Fasadna stolarija je drvena, očuvana sa vidnim manjim oštećenjima, jednostavne podjele, sa velikim staklenim poljima. Primjetna su ulegnića na krovu objekta, čiji uzrok može biti oštećenje krovne konstrukcije.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova, konstatovano je da je na UP 8 u zahvatu bloka 13, po planu intervencija predviđena dogradnja i nadgradnja objekta, spratnosti P+Pk. Po podacima iz lista nepokretnosti, na katastarskoj parceli broj 3586 nalaze se objekat broj 1 – porodična stambena zgrada površine 74m<sup>2</sup>, dvorišne površine 106m<sup>2</sup> i voćnjak prve klase površine 198m<sup>2</sup>.

Urbanistička parcela UP 8, Blok 13, površine 383,10m<sup>2</sup>, planom namjene površina predviđena je za stanovanje malih gustina. Stambene zone, u okviru kojih su predviđene rekonstrukcije postojećih i izgradnja novih jednorodničkih, višerodničkih i kolektivnih objekata, predviđene su za stalno i povremeno stanovanje.

Imajući u vidu navedeno, prilikom izrade glavnog - konzervatorskog projekta neophodno je poštovati navedene konzervatorske uslove.

Članom 102 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24) je definisano da za izradu konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru za koje je neophodna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata, Uprava, na zahtjev organa nadležnog za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, izdaje konzervatorske uslove.

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), potrebno je dostaviti, u analognoj i digitalnoj verziji, na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisano je, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

Obradili:

Miloš Jovanović, arhitekta-konzervator

Miloš Dragutinović, dipl. pravnik

DIREKTORICA  
*Petra Zdravković*  
Dr Petra Zdravković

**Dostaviti:**

- Prijestonica Cetinje - Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine;
- u spise predmeta.

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

## TELEFONI:

Centrala +38241 231 136

Direktor +38241 231 221

Telefaks +38241 232 038

e-mail: vikctdirektor@t-com.me

Žiro račun 535-10441-87

Prva banka - PJ Cetinje

 Vaš znak \_\_\_\_\_ Naš znak 721

 Datum 18/03/2015 god.

D. N. A. U. D. H. A. PRIJESTONICA CETINJE - P. I. S. T. A. R. I. J. S. K. O. J. E. Z. G. R. O.	
PRILOG 18. 03. 2015	05 332/15 118/2

Poštovani,

Dostavljamo Vam tehničke uslove priključenja i katastar instalacija radi izrade projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekta na UP 8 blok 13 na KP 3586 KO Cetinje I u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a "Istorijsko jezgro", investitor Marković Velibor.

Prilog:

➤ kao u dopisu



IZVRŠNI DIREKTOR,

Radovan Krunić, dipl. ing.

Marković Velibor

Cetinje

## TELEFONI:

Centrala +38241 231 136

Direktor +38241 231 221

Telefax +38241 232 038

e-mail: vikctdirektor@t-com.me

Žiro račun 535-10441-87

Prva banka - PJ Cetinje

Vaš znak \_\_\_\_\_ Naš znak 729Datum 18/03/2025 god.

**PREDMET:** Uslovi priključenja, katastar instalacija i mjere zaštite za cjevovode za UP 8, blok 13 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a "Istorijsko jezgro" na KP 3586 KO Cetinje I, (Nacrt UTU br.05-332/25-119 od 03.03.2025.god.)

Na zahtjev Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje br. 05-332/25-119 od 03.03.2025.god. (naš broj 572 od 04.03.2025.god.) a u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Odlukom o vodosnabdijevanju Prijestonice Cetinje, Pravilnikom o uslovima za projektovanje izgradnju i održavanje vodovodnog sistema, Pravilnikom o uslovima za izgradnju i održavanje i korišćenje fekalne kanalizacije, Pravilnikom o uslovima za izgradnju i održavanje i korišćenje atmosferske kanalizacije, Pravilima o minimumu kvaliteta i obima poslova za obavljanje regulisanih komunalnih djelatnosti i Nacrtom urbanističko tehničkih uslova broj 05-332/25-119 od 03.03.2025.god. izdatih od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje kao i dokumentacijom kojom raspolažemo, katastrom podzemnih instalacija, dostavljamo Vam uslove priključenja i podatke, za potrebe rekonstrukcije objekta na UP 8 blok 13, na KP 3586 KO Cetinje I u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a "Istorijsko jezgro" kako slijedi:

Vodovod

Na ovoj urbanističkoj parceli postojeći objekat koji se planira rekonstruisati priključen je na sistem gradske vodovodne distributivne mreže tj. cjevovod LŽC DN 150 smješten u tkz. "kaseti" u Njegoševoj ulici kako je prikazano na kopiji podloge. Korisnik usluga evidentiran je u našoj elektronskoj bazi podataka (šifra korisnika je 301027300).

Na mjestu kako je prikazano na kopiji podloge treba izraditi šaht za smještaj vodomjera u skladu sa dostavljenom skicom.

U slučaju da postojeći priključni cjevovod ne zadovoljava buduće potrebe za vodom u pogledu protoka i pritiska a imajući u vidu planiranu rekonstrukciju, starost objekta i priključnog cjevovoda, buduće potrebe novog objekta, namjene objekta i dr. potrebna je izrada novog priključka.

Planom je definisana namjena parcele, stanovanje malih gustina.

U skladu sa Izmjenama i dopunama DUP-UP-a "Istorijsko jezgro" prilaz urbanističkoj parceli je predviđen kolsko-pješačkom površinom-Njegoševa ulica (katarska parcela br. 4705 KO Cetinje I svojina Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje).

U prethono navedenom slučaju, priključenje na sistem gradske distributivne vodovodne mreže može da se ostvari na cjevovodu LŽC DN 150 u tkz. "kaseti" kako je prikazano na kopiji podloge. Na osnovu dostavljenog nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, karakteristika objekta, njegove moguće namjene stanovanje malih gustina prečnik priključnog cjevovoda treba biti prečnika DN 32/40(5/4") ili prečnika određenog hidrauličkim proračunom na osnovu potreba za

... i izveden od novih PEHD 100 NP10 cijevi od mjesta priključenja na cjevovodu LŽC DN 150 ... novoizgrađenog skloništa za vodomjere-šaht ili vodomjernog ormarića lociranog unutar objekta u hodniku prizemnog dijela objekta odmah pri građevinskoj i regulacionoj liniji. Obavezna predvidjeti zaštitnu oblogu-cijev kroz koju će se provući priključni cjevovod kako je prikazano na kopiji podloge. Polaganje i izradu cjevovoda uraditi u skladu sa važećim propisima i uputstvima proizvođača ili sa pješčano-šljunčanim slojem granulacije 0,06-4mm min. debljine u zbijenom stanju 10cm ispod a 30cm iznad i pored cijevi-zaštitne obloge. Minimalna visina nadsloja iznad cjevovoda je 80 centimetara, ugrađenog na način predviđen od strane proizvođača cijevi i ne viša od 100cm.

Za smještaj najviše četiri vodomjera sa pripadajućom armaturom u vodomjernom šahtu(vidjeti skicu) svijetli otvor šahta mora biti minimum 120cm x 120cm x h promj. (min. 120 cm) uz uslov da minimalno odstojanje oboda flanši i vodovodne armature od zidova i dna šahta iznosi 30 cm. a od gornje ploče min. 90cm.

Za smještaj vodomjera u vodomjernom ormariću isti moraju biti u zajedničkoj prostoriji-hodniku.

Za registrovanje utroška vode treba predvidjeti nove vodomjere tipa Insa na daljinsko očitavanje sa ADO868 adapterom-bežični DN20 (3/4" stambeni dio) za svaki pojedinačni posebni stambeni dio sa pripadajućom armaturom u skladu sa preporukama proizvođača(siguronosni kuglasti magnetni ventil SKV, nepovratni ventil i sl.)u šahti za vodomjere ili vodomjernom ormariću.

Sklonište za vodomjer mora biti postavljen na pristupačnom u zajedničkoj prostoriji kako je navedeno. Sklonište se izvodi o trošku investitora a po uputstvu koje propisuje DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje", koje je prilog ovih uslova.

Vodomjer mora biti lako i uvijek dostupan DOO «Vodovod i kanalizacija-Cetinje». Korisnik vodomjera je dužan obezbijediti dostupnost pri očitavanju i kontroli vodomjera.

Položaj vodovodne cijevi sa pratećim objektima u odnosu na podzemne elektro instalacija i fekalnu kanalizacije mora biti:

a) Vertikalni položaj

- kod ukrštanja min 30 cm ispod elektro i TT instalacija

- fekalna kanalizacija mora biti postavljena ispod donje ivice vodovodnih cijevi min. 30 cm,

b) Horizontalni položaj

Međusobno odstojanje vodovodne cijevi od fekalne kanalizacije iznosi min. 0,30 m od spoljnih ivica cijevi a između vodovodnih cijevi TT i elektro kablova min. 0.50m.

Izuzetno, ukoliko topografski i drugi elementni to uslovljavaju vodovod se može,

uz posebnu zaštitu, postaviti i ispod fekalne kanalizacije,

- odstojanje atmosferske kanalizacije u odnosu na vodovod mora biti min. 0.50 m.

Odstojanje vodovodnih cijevi od spoljnog zida septičke jame, upojnog bunara i drugih objekata mora biti min. 2,00 m.

Postoji mogućnost postojanja cjevovoda koji nijesu evidentirani u našem katastru. U ovom slučaju ako se prilikom izvođenja radova naiđe na cjevovode, priključne i dr. moraju se odmah obustaviti radovi, pisanim putem obavjestiti DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje", izvrši izrada novih cjevovoda i/ili eventualno izmještanje tj. postupiti u skladu sa uputstvima i preporukama ovog Društva.

Položaj priključka, trase cjevovoda, šahte prikazani-ucrtani su na kopiji podloge. Dozvoljavaju se kraća translatorna pomjeranja ili prilagođavanja sa položajem izlaznih izvoda- instalacija unutar definisane zone. Radove na izradi priključka i ugradnji vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje" o trošku investitora a po zahtjevu korisnika. Nabavku i ugradnju propisanih vodomjera sa pratećom armaturom i svim ostalim spojnim i zaptivnim elementima izvršava DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje" saglasno cjenovniku a na teret investitora. Na osnovu pisanog zahtjeva Investitora vršimo priključenje i ugradnju vodomjera uz prethodno plaćene usluge, troškove nabavke i ugradnje vodovodnog materijala.

pisani zahtjev za priključenje, vlasnik objekta, odnosno Investitor je obavezan da priloži projekat sa izvještajem o pozitivnoj reviziji i izjavom da se na osnovu tog projekta može objekat, ovjerenu prijavu građnje i zapisnik urbanističko-građevinskog inspektor u skladu članom 200 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Obavezna provjera datih podataka na terenu i mogućnosti realizacije na terenu (položaj objekta u odnosu na podzemne instalacije, mjesta priključenja i sl.). Za sva prekopavanja javnih i drugih površina mora se imati saglasnost nadležnih organa i/ili institucija.

Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja ili intervencija na vodovodnoj mreži ili priključku.

Obavezna provjera podataka i realizacije na licu mjesta!

NAPOMINJEMO da nismo u mogućnosti obezbijediti kontinuirano vodosnabdijevanje jer se uvode viščasovne restrikcije.

### Kanalizacija

Prema podacima sa kojim raspolažemo objekat je priključen na sistem gradske fekalne kanalizacije.

Kada je vršena rekonstrukcija istorijskog jezgra planirani su kolektori, revizionna okna i cijevni izvodi do objekata. Raspored i položaj izvedenih priključaka i kolektora nije nam dostavljen tako da nijesmo u mogućnosti iste položajno definisati. Postoji mogućnost da pojedini priključni cijevni izvodi nijesu uopšte ni izvedeni. Prema raspoloživoj dokumentaciji trebao je biti izveden kanalizacioni priključak PVC DN 200 do objekta.

U slučaju da navedeni priključak nije izveden priključenje izvesti u tkz. kaseti sa cijevima predviđenih za ulično polaganje UK/PVC/PP/PEVG min. prečnika DN 160 ili prečnika iz hidrauličkog proračuna i revizionog šahta kod objekta zatvorenog tipa.

Stvarni prečnik priključnog cjevnog odvoda određiće se na osnovu hidrauličkog proračuna u projektu vodovoda i kanalizacije.

Trasa priključnog odvoda zavisice od položaja projektovanih izvoda iz objekta kao i mogućnosti realizacije na terenu.

Vrstu materijala za cjevovod predvidjeti zavisno od lokacije gdje se polaže (ulica, zeleni pojas i sl.). Materijal mora odgovarati standardima i imati odgovarajuće ateste i ne smije biti upotrebljivan. Postavljanje i ugradnju sprovesti prema važećim propisima i uputstvu proizvođača.

Položaj podzemnog priključka mora biti:

a) Vertikalni položaj

Početna minimalna dubina ukopavanja na kanalizacionoj mreži i priključcima treba da je takva da obezbijedi obavezno prolaz ispod vodovoda i to sa minimalnim razmakom od 30 cm od tjemena kanalizacione cijevi do dna vodovodne cijevi, kod međusobnog ukrštanja.

Izuzetno, ukoliko topografski i drugi elementi to uslove, kanalizacija se uz posebne zaštitne mjere može postaviti i iznad vodovoda.

b) Horizontalni položaj

Međusobno odstojanje izmedju cjevovoda, fekalne i atmosferske kanalizacije treba da iznosi minimum 0,30 m od spoljnih ivica cjevovoda, a izmedju ostalih instalacija minimum 0,50 m. Odstojanje vodovodnih cijevi od septičkih jama ili upojnih bunara mora biti min. 2,00 m.

Odvod atmosferskih voda sa objekta, trotoara i sl. površina rješiti odvodom do slobodnih zelenih površina, ili na drugi način poštujući važeću zakonsku regulativu, standarde i propise koji tretiraju ovu materiju.

Predvidjeti mjeru zaštite objekta od plavljenja, tj. od eventualnog djelovanja povratnog toka otpadnih voda.

Prilikom izvođenja radova treba preduzeti mjere:

- zaštite objekata fekalne kanalizacije od mehaničkih, hemijskih i drugih mogućih potencijalnih oštećenja
- zaštite sredine gradskog područja gdje se izvode radovi.
- zaštite objekta fekalne kanalizacije od nenamjenskog upuštanja atmosferskih voda u kanalizacionu mrežu, atmosferske vode iz domaćinstava i drugih objekata.

U fekalnu kanalizaciju ne smije se upuštati niti prouzrokovati upuštanje pijeska, zemlje, kamena, drva, metala, stakla, plastične materije, niti-bilo kakve čvrste materije-otpadne materije koje svojim abrazivim dejstvom oštećuju zidove kanala i dovode do začepljenja.

Kvalitativni nadzor nad izvođenjem radova obavezno obavlja DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje".

Obavezna provjera mogućnosti realizacije na licu mjesta (položaja i visina izvoda vode i kanalizacije iz objekta u odnosu na podzemne instalacije, mjesta priključenja i sl.).

Dozvoljavaju se kraća translatorna pomjeranja ili prilagođavanja sa položajem izlaznih izvoda-instalacija.

Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja ili intervencija na vodovodnoj, kanalizacionoj mreži ili priključku.

Važnost ovih uslova je 6(šest) mjeseci od datuma izdavanja.

Prilog: - *Kopija podloge sa ucrtanim objektima i postojećim vodovodnim i kanalizacionim instalacijama-shema!*  
- *Šema šahtax2*

Rukovodilac Sl. za proj. i razvoj  
Predrag Ratković, dipl.ing. građ.



IZVRŠNI DIREKTOR,  
Radovan Krnić, dipl. ing.




Dostaviti:

- Naslovu
- Tehničkom sektoru
- Sl. za proj. i razvoj
- Arhivi

PRILJEŠTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 03.03.2025.god.

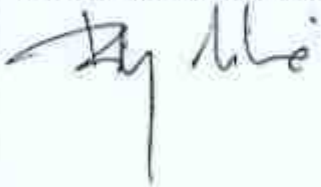
Broj: 05-332/25 - 119

Investitor: Marković Velibor

RAZ:1:500

Obradio:

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

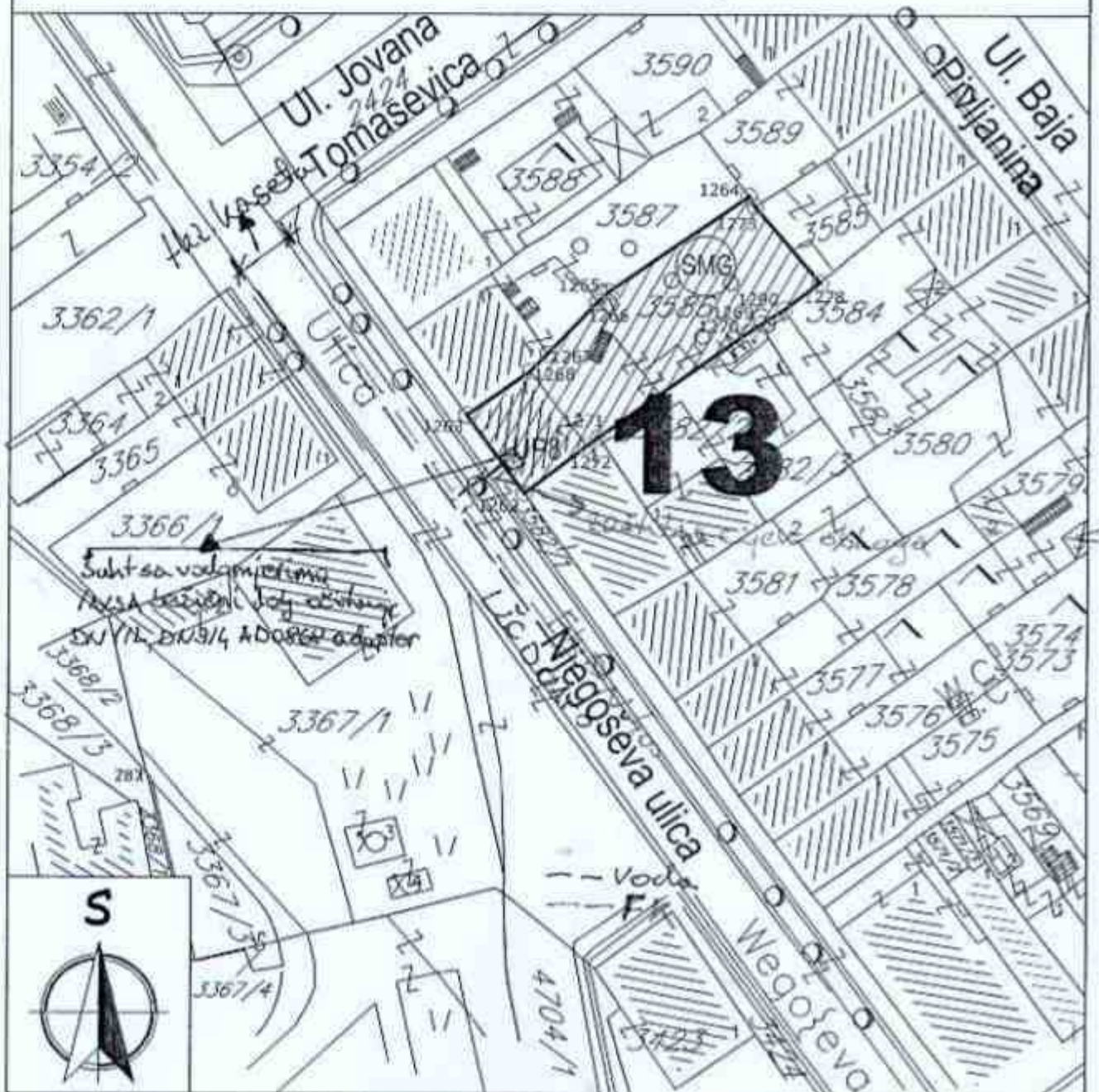


Rekonstrukcija objekta, na UP 8, blok 13,  
na kat. parceli br. 3586 K.O.Cetinje I,  
u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a  
„Istorijsko jezgro“, Cetinje.

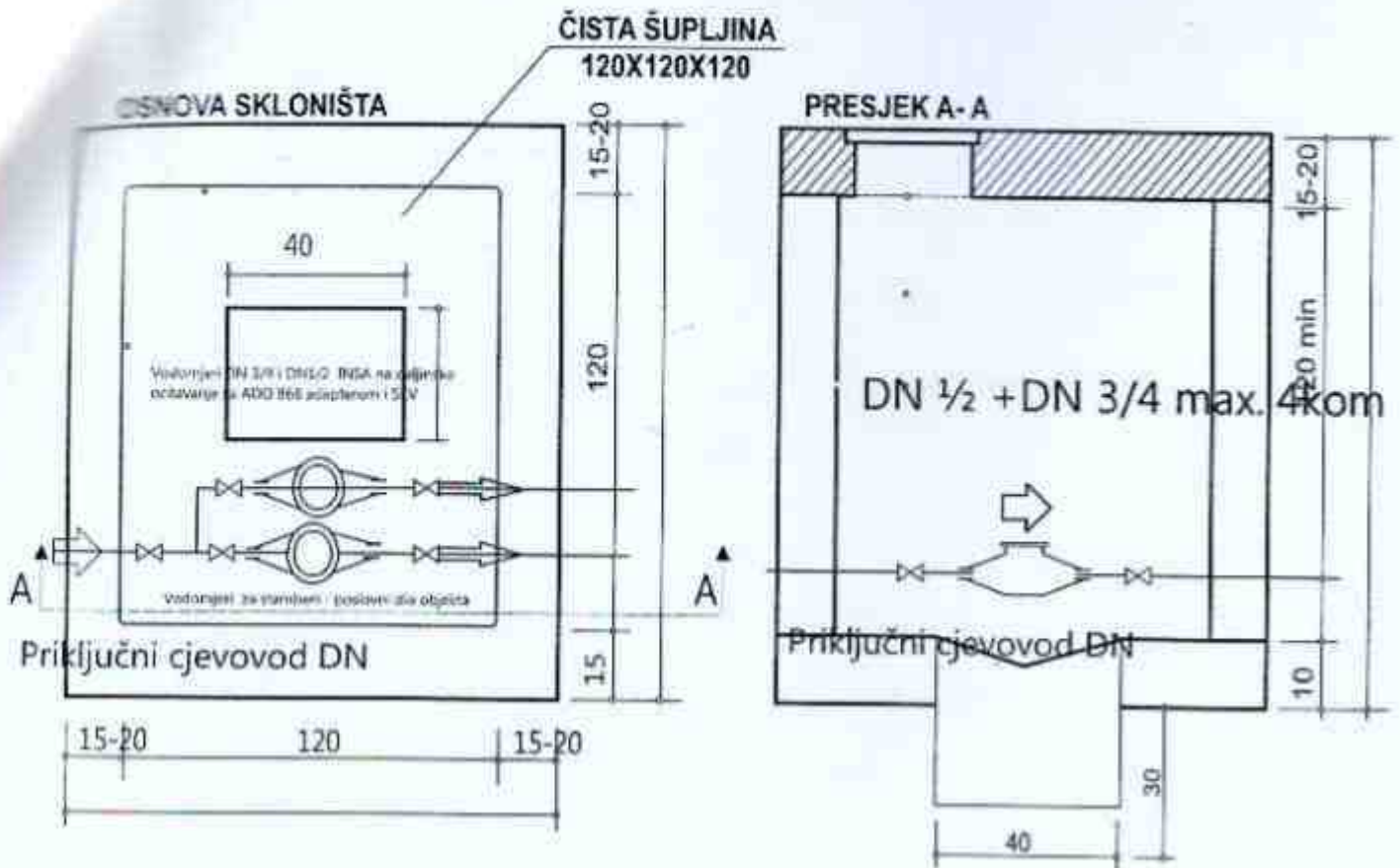


SEKRETARKA

Marija Proročić, Mast.inž.arh.



## Sklonište za vodomjer- šaht



## Uputstvo za izradu skloništa

Raditi prema datim dimenzijama. Zidove raditi od armiranog betona MB 25 ili od armiranog betona MB 25 debljine 15-20 cm. Unutrašnje zidove obavezno malterisati cementnim malterom sa glačanjem do crnog sjaja, radi zaštite od prodiranja površinskih voda. Dno izbetonirati sa padom prema sredini. U dnu ostaviti otvor 50 x 50 cm. Ispod čitavog otvora iskopati upojnu jamu dubine 30 cm i ispuniti lomljenim kamenom - vidi crtež. Iznad zidova izraditi armirano-betonsku ploču na kojoj postaviti liveno-gvozdeni poklopac u uglu min. prečnika  $D=660\text{mm}$  prema crtežu. Na zidu ispod poklopca obavezno ugraditi 2 (dvije) stepenice LG sa položajem prema crtežu. Nakon izrade vodovodnog priključka stranka je dužna da zatvori šupljine na ulaznoj i izlaznoj strani cijevi u šahtu, sa cementnim malterom.

### Napomena

Ukoliko stranaka ne postupi prema datom uputstvu i dimenzijama, priključak se neće izvesti, dok sklonište vodomjera - šaht ne dovede u stanje traženom prema crtežu. Stranka je dužna održavati sklonište vodomjera u ispravnom stanju (čisto) i obezbijediti nesmetan pristup radnicima vodovoda.

DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA-CETINJE"



OPŠTINA  
CETINJE  
KATASTAR  
POSREDOVANJE  
NEKRETNINE  
POSREDOVANJE  
POSREDOVANJE  
POSREDOVANJE

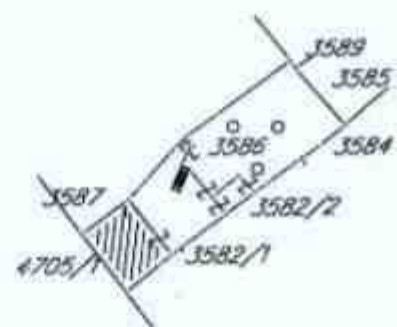


Katastarska opština: CETINJE I  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 19  
Parcela: 3586

# KOPIJA PLANA

Skala: 1:1000

8



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio: *Ljiljana M.*



Opština  
Cetinje  
*Ljiljana M.*



CRNA GORA

SEKRETARIJAT ZA NEKRETNINE

**PODRUČNA JEDINICA  
CETINJE**

 Broj: 119-919-1121/2025  
 Datum: 05.03.2025  
 KO: CETINJE 1

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. 05-332/25-119, CETINJE, za potrebe UT-USLOVA izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 910 - PREPIS**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potres ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Em. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilog
3586			19 2	14/02/2023	NIJGOŠEVA	Vodnjak 1. klase KUPOVINA		198	1.58
3586			19 2	14/02/2023	NIJGOŠEVA	Dvorište KUPOVINA		106	0.00
3586		1	19 2	14/02/2023	NIJGOŠEVA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		74	0.00
								378	1.58

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
[REDACTED]	VIŠIĆA [REDACTED] PABUO	Svojina	1/2
[REDACTED]	MARKOVIĆ [REDACTED] VELIBOR	Svojina	1/2

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
3586		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	205	P 106	
3586		1	Stambeni prostor KUPOVINA Dvosoban stan	1	P 60	Svojina VIŠIĆA [REDACTED] PABUO [REDACTED] Svojina MARKOVIĆ [REDACTED] VELIBOR [REDACTED]

Ne postoje tereti i ograničenja.

... je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata  
... 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).

2a:  
  
Načelnika  
*Nikolić M.*  
Nikolić Marija, dipl. pravnik



SEKRETARIJAT ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

POSREDOVAČNA JEDINICA  
CETINJE

Broj: 119-919-1122/2025  
Datum: 05.03.2025.  
KO: CETINJE 1

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. 05-332/25-119, CETINJE, za potrebe UT - USLOVA izdaje se

### LIST NEPOKRETNOSTI 404 - 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	
4705	1		14 1	31/05/2024	DONJE POLJE	Nekategorisani putevi PRAVNI PROPIS		8497	0,00	
4705	1	1	14 1	31/05/2024	DONJE POLJE	Zemljište pod zgradom PRAVNI PROPIS		9	0,00	
								8497	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		Raspologanje	1/1
6206011101336	DRŽAVA CRNA GORA PODGORICA Podgorica		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
4705	1	1	Poslovne zgrade u svaprihvodi PRAVNI PROPIS	0	P Q	/
4705	1	1	Poslovne zgrade u svaprihvodi jedna soba	1	P B	Nekategorisani PRIJESTONICA CETINJE BAJOVA BR.2 CETINJE Cetinje Svojina DRŽAVA CRNA GORA PODGORICA Podgorica

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4705	1			1	Nekategorisani putevi	31/05/2024 13:4	Sporazum prava "PARK 13.JUL NA CETINJU ("SL. LIST C.G.-OPŠTINSKI PROPISI" BR.043/22 OD 01.09.2022);ZABILJEŽBA ODLUKE O ODREĐIVANJU GRANICA STATUSA, KATEGORIJE I REŽIMA ZAŠTITE ZAŠTICENOG PRIRODNOG DOBRA BR.02-016/22-1735 OD 25.08.2022. GODINE/NA DIO KAT.PARC.BR.4705/1 U POVRŠENI OD 18 M2

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

26  
Nadželnica  
*Marija Nikolić*  
Nikolić Marija, dipl. pravica