URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baja Pivljanina 2
81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 320
Mob: +382 67 263 445
e-mail: sekretarijat.uprs@cetinje.me

www.cetinje.me

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Broj: 05-332/26-496 **Cetinje, 17.08.2026.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, 28/25 i 49/25), i Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG", br. 19/25 i 92/25), 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 73/24) i podnijetog zahtjeva **Knežović Mihaila**, izdaje:

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

za rekonstrukciju **objekta,** na UP15, blok 9, koja zahvata kat. parcelu br. 3444/2 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 UP15, blok 9, po Planu intervencija predviđena je nadgradnja postojećeg objekta, spratnosti P+1, u planiranu spratnost P+1+M, kako je prikazano na grafičkom dijelu ovih urbanističko - tehničkih uslova.
Po podacima iz lista nepokretnosti br. 1828-prepis, na kat. parceli br. 3444/2 K.O.Cetinje I, nalazi se dvorište površine 122m² i porodična stambena zgrada površine 85m².

3) **PODNOSILAC ZAHTJEVA:** **KNEŽEVIĆ MIHAILO**

4) **POSTOJEĆE STANJE**
(Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja - Namjena površina, u gore navedenom planskom dokumentu za UP15, blok 9, označena je kao stanovanje srednjih gustina.

5) **PLANIRANO STANJE**

5.1) **Namjena parcele odnosno lokacije**

Urbanistička parcela UP15, blok 9, površine 205.84m², planom namjene površina predviđena je za stanovanje malih gustina.
Stambene zone rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih jednoporodičnih, višeporodičnih i kolektivnih objekata, predviđene su za stalno i povremeno stanovanje. Na urbanističkim parcelama su predvidjene tri gustine stanovanja:

- stanovanje male gustine **SMG** (60-120stanovnika/ha)
- stanovanje srednje gustine **SS** (120-250stanovnika/ha)
- stanovanje veće gustine **SVG** (250-500stanovnika/ha)

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.
Izmjenu i dopunu 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, čije su prelomne tačke geodetski definisane u grafičkom prilogu Plan parcelacije.

Sve urbanističke parcele imaju obezbijeđen direktan kolski ili kolsko - pješački pristup sa javne površine.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar. Ukoliko postoji međusobna usaglašenost susjeda dozvoljava se spajanje više urbanističkih parcela iste namjene. Kapaciteti objekata određivaće se za novu površinu saglasno dozvoljenim planiranim kapacitetima na pojedinim urbanističkim parcelama.

UP15, blok 9, definisana je detaljnim tačkama br. 13, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1573 I 1575, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
1587	6576460.99	4694248.60	1591	6576481.88	4694271.49
1588	6576468.00	4694261.41	1592	6576485.08	4694265.95
1589	6576472.51	4694264.68	1593	6576483.90	4694265.21
1590	6576475.68	4694267.00	1594	6576472.40	4694256.29
1573	6576487.52	4694267.93	1575	6576483.94	4694272.77
13	6576459.51	4694255.97			

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

Podaci o građevinskoj i regulacionoj liniji budućeg rekonstruisanog 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.

U skladu sa članom 70 Zakona o putevima ("Sl. list Crne Gore", br. 82/20 i 140/22), pored javnih puteva **ne mogu se graditi** stambene i druge zgrade, podizati postrojenja i uređaji i graditi drugi objekti na određenoj udaljenosti od tih puteva (zaštitni pojas). Širina zaštitnog pojasa u kome se **ne mogu** otvarati rudnici i kamenolomi, graditi krečane i ciglane, vaditi šljunak i pijesak, graditi šljunkare ili glinokopi, podizati industrijske zgrade i postrojenja, kao i slični objekti iznosi pored autoputeva i magistralnih puteva 60 metara, pored regionalnih puteva 40 metara, a pored lokalnih puteva 20 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

Širina zaštitnog pojasa u kome se **ne mogu graditi** stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored lokalnih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

Izuzetno od stava 2 ovog člana u brdsko planinskim predjelima sa nepovoljnom topografijom **mogu se graditi** stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade i u zaštitnom pojasu, ali ne bliže od 15 metara pored magistralnih puteva, 10 metara pored regionalnih puteva i 5 metara pored lokalnih puteva, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

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

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova, u skladu sa standardima MEST EN 1988-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1988-1/NA, kako bi se 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 mikroreonizaciji 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 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 istorijskog 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. 12/14i 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, izdato 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. 12/14i 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**

Rekonstrukciju 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. Zahtjev za dobijanje uslova proslijeđen je DOO „Vodovod i kanalizacija" Cetinje, aktom broj 05-332/26-495 od 30.06.2026.godine.

15.3) **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
Prilaz objektu je predviđen iz ulice Novice Cerovića (kat. parcela br. 4704/1 K.O.Cetinje I – svojina Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje).

15.4) **Ostali infrastrukturni uslovi**

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

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

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

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

2. Potrebno je voditi računa o sljedećem:
   - Kod gradnje novih infrastrukturnih objekata i rekonstrukcije postojećih posebnu pažnju obratiti na zaštitu postojeće elektronske komunikacione infrastrukture.
   - Potrebno je da se uvjek 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.

Poštovali 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 mreze 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 W/m2, a za poslovni dio pvr = 70 W/m2, 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/m2, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, a izračunato ukupno vršno 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 operatori, 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**

/

18) **URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

- Oznaka urbanističke parcele:	**UP15, blok 9**
- Površina urbanističke parcele:	**205.84m²**
- Maksimalni indeks zauzetosti:	/
- Maksimalni indeks izgrađenosti:	/
- Površina pod objektom:	**102m²**
- Planirana bruto građevinska površina objekta (max BRGP):	**306m²** (površina za stanovanje max. 306m²).

- Maksimalna spratnost objekta: P+1+M
- Maksimalna visinska kota objekta: /
- Broj stambenih jedinica: 3

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 parkingu, 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 objekte kod kojih se vrši adaptacija prostora (prizemlja, mansarde) ili vrši dogradnja – 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 ili standardima djelatnosti, 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 riješenja krova, a izuzetno, sa maksimalnim nadzitkom koji iznosi 120cm (mjereno od donje kote 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 opredjeljenjima, 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 koriscenjem 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 potrošaca 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, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvat svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu 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 važanosti 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) **OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO - TEHNIČKIH USLOVA:**

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

21 [redacted]

22) M.P.

[redacted]

SEKRETARKA
Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.

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);
- Tabelarni prikaz planiranih kapaciteta na nivou parcele;
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija" Cetinje, br. 2273 od 16.07.2026.godine;
- Listovi nepokretnosti br. 1828 – prepis i kopija plana br. 917-119-578/2026 od 20.07. 2026.god.
- Konzervatorski uslovi od Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. UP/I – 03-041/26-245/3 od 14.08.2026.god..

- Saobraćajno tehnički uslovi br. 016-335/26-496 od 10.082026.god., od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj

NAPOMENA:

Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora („Službeni list CG", br. 19/25 i 28/25), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG", br. 084/26 i 090/26), Pravilnikom o načinu vršenja revizije glavnog projekta („Sl. list CG", br. 18/18), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.

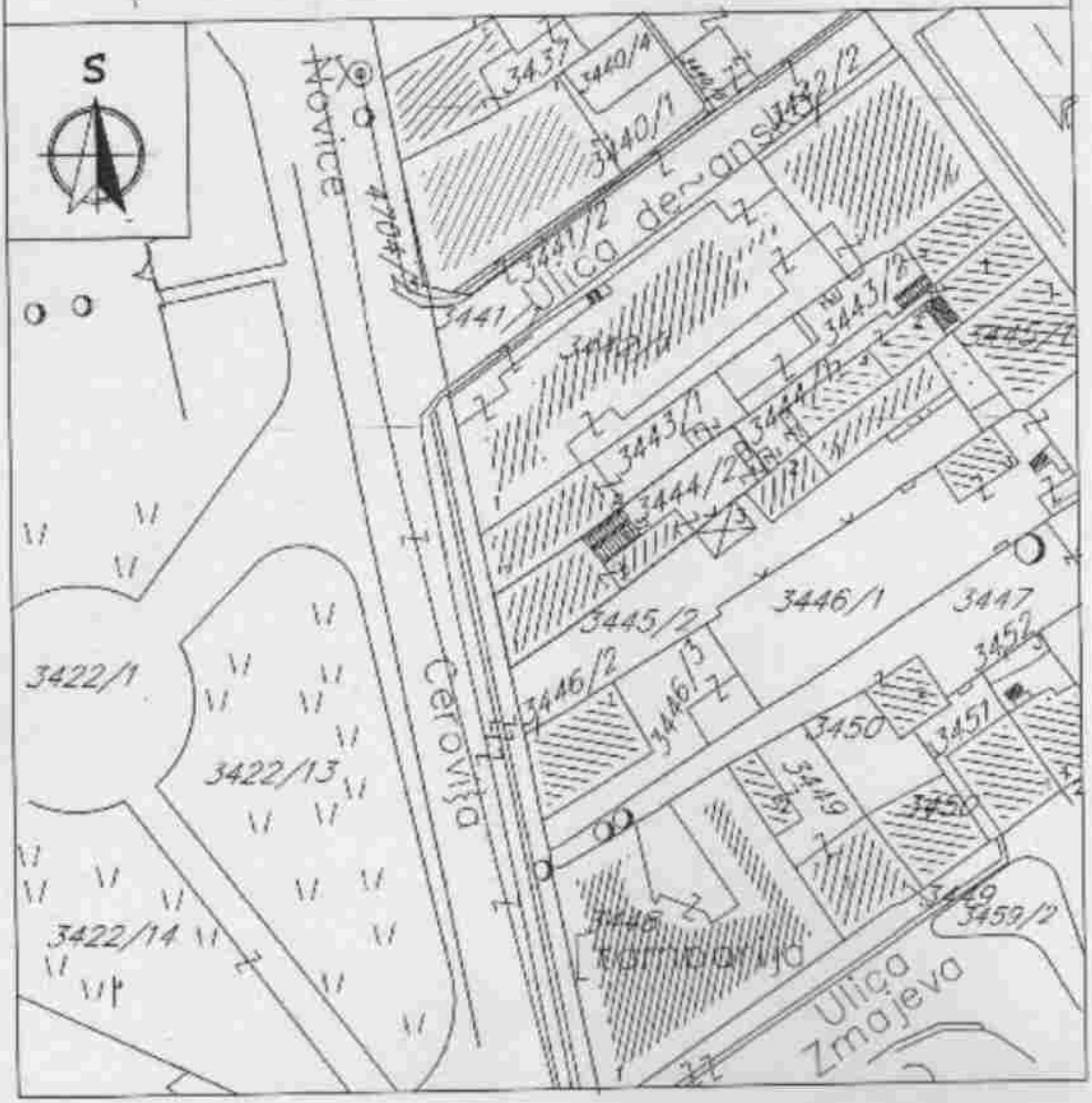
Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana).

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

Cetinje, 17.08.2026.god.
Broj: 05-332/26-496
Investitor: Knežević Mihailo
RAZ:1:500
Obradio:
Petar Martinović, dipl.ing.arh.
[redacted]

Rekonstrukcija objekta, na UP 15, blok 9, formirana od kat. parcele br. 3444/2 K.O Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Istorijsko jezgro", Cetinje.

[redacted]
SEKRETARKA
Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.



CRNA GORA
Prijestonica kulture – Prijestonica
Primljeno: 14.08.2026
Org. jed. 05 332/26 496/3
2026
2026
DA JE VJEČNA CRNA GORA

Broj: UP/I-03-041/26-245/3 Cetinje, 10. 08. 2026. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Prijestonica Cetinje, br. 05-332/26-496 od 30.06.2026. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-041/26-245/1 od 01.07.2026. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije, za rekonstrukciju objekta, na kat. parceli broj 3444/2, KO Cetinje I, UP 15, blok 9 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, 92/25), 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. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore" br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

R J E Š E NJ E
o konzervatorskim uslovima za izradu konzervatorskog projekta za rekonstrukciju objekta, na katastarskoj parceli broj 3444/2 KO Cetinje I, Prijestonica Cetinje

I

1. Sprovesti sva potrebna istraživanja i detaljno analizirati dokumentaciju o kulturnom dobru i predmetnom objektu (arhivska građa, foto-dokumentacija, projektna dokumentacija, literatura, terenska istraživanja...). Analizirati arhivsku građu u cilju dobijanja relevantih podataka koji prikazuju razvoj ovog uličnog niza, bloka i predmetnog objekta, te na osnovu rezultata istraživanja i dobijenih relevantih podataka pristupiti sanacionim mjerama u cilju očuvanja i unaprijeđenja objekta;
2. Snimiti sva oštećenja objekata, evidentirati ih i grafički prikazati. Planirane intervencije je neophodno detaljno obrazložiti u tekstualnom dijelu projekta i predstaviti grafičkim prilozima uz fotodokumentaciju. Posebnu pažnju posvetiti preciznom definisanju postojećeg stanja na lokaciji, utvrđivanju prvobitnih gabarita objekta i hronološki prikazati naknadne dogradnje;
3. Izvorni gabariti objekta, odnosno osnova objekta i njena geometrijska forma ne smiju se mijenjati, pa je kroz projekat neophodno zadržati, konstruktivno osigurati i ispratiti svaki ugao i pravac postojećih fasadnih zidova bez uvođenja naknadnih prepusta ili izmjena građevinske linije na uličnoj i bočnoj strani;
4. Dimenzije, proporcije, pozicije i ukupan broj otvora na uličnoj fasadi moraju se u potpunosti zadržati prema naslijeđenom stanju, a sve shodno rezultatima istraživanja arhivske dokumentacije;
5. Posebnu pažnju posvetiti jugozapadnoj/uličnoj fasadi i jugoistočnoj/bočnoj fasadi, njihovoj adekvatnoj sanaciji i finalnoj obradi, pri čemu se sve planirane intervencije moraju detaljno tekstualno i grafički prikazati;

6. Predvidjeti uklanjanje svih neadekvatnih i naknadno izgradenih struktura unutar predmetne lokacije (privremene limene ostave, ogradene prostore odnosno bokseve za pse, metalnu nadstrešnicu iznad ulaznih vrata, PVC stolariju i druge strukture koje direktno degradiraju istorijske vrijednosti ove cjeline);
7. U završnoj obradi fasadnih površina koristiti isključivo prirodne materijale i tradicionalne tehnike obrade u neutralnim tonovima, pri čemu odabir cjelokupne materijalizacije i kolorita treba u potpunosti podrediti autentičnom i tradicionalnom stilu gradnje uz obavezno korišćenje ujednačenih, mat i zagasitih nijansi;
8. Neophodno je zadržati postojeću visinsku kotu i oblik krovnog vijenca uličnе fasade, njegovu rekonstrukciju i restauraciju podrediti rezultatima istraživanja na samom objektu, te posebnu pažnju posvetiti istraživanjima u cilju adekvatnog odabira krovne konstrukcije i krovnog pokrivača;
9. Nagib, formu krovnih ravni i vrstu krovnog pokrivača definisati na osnovu rezultata istraživanja, na način koji obezbjeđuje potpunu vizuelnu usklađenost sa tradicionalnim ambijentom;
10. Ukoliko se kao rješenje predvidi dvovodni krov, karakterističan za cetinjsku arhitekturu, krovna konstrukcija treba da prati postojeći krovni vijenac, isključiti mogućnost izrade nadzitka. Shodno važećim urbanističkim parametrima, data je mogućnost izrade mansardog krova, ukoliko se pribjegne ovom rješenju, posebnu pažnju treba posvetiti da početak krovnog nagiba mansarde mora direktno da prati zatečenu visinu uličnog vijenca kao i geometriju osnove objekta. Nagibi i oblik krova moraju biti usklađeni sa primjerima tradicionalne arhitekture u neposrednom okruženuju, u prvom redu sa nepokretnim kulturnim dobrom zgradom Arhiva Crne Gore;
11. U sklopu krovnih ravni potkrovlja ili mansardnog krova predvidjeti tradicionalne krovne kućice tipične za ovo podnehlje, pri čemu arhitektonsko rješenje i poziciju krovnih kućica treba projektovati tako da prate ritam i vertikalne ose otvora na nižim etažama objekta;
12. Krovni pokrivač predvidjeti po uzoru na tipične primjere očuvanih objekata u Istorijskom jezgru, a sve u skladu sa rezultatima istraživačkog postupka;
13. Spoljnu stolariju izvesti od visokokvalitetne drvene građe, pri čemu se njen izgled, podjela, profilacija i dimenzije moraju definisati na osnovu istraživanja tradicionalne cetinjske arhitekture, uz obavezu da se kroz projekat obezbijede detaljne stolarske šeme sa svim autentičnim specifičnostima, okovima i metalnim elementima kao što su šarke, ručice, tradicionalni maškulići u kamenim okoprozornicima i gvozdene kuke za fiksiranje kapaka, dok ulazna drvena vrata treba projektovati sa karakteristikama spoljnih vrata prilagođenih atmosferskim uticajima;
14. Ukoliko se projektom planira postavljanje sistema klimatizacije, spoljašnje jedinice klima uređaja i prateće instalacije locirati isključivo na fasadi sa dvorišne strane, te ih pozicionirati na način da budu skrivene, čime se u potpunosti isključuje mogućnost postavljanja spoljnih klima uređaja na vizuelno izloženoj prednjoj i bočnoj fasadi objekta;
15. Sve instalacije, uključujući elektro, vodovodne i termotehničke, izvesti na način da budu u potpunosti skrivene kako ne bi narušavale vrijednosti istorijske cjeline, a sve u skladu sa standardima i propisima struke;

16. Kod planiranja osvjetljenja objekta voditi računa da se rasvjetna tijela svojim dimenzijama, materijalizacijom i tipologijom uklope u tradicionalan karakter ovog prostora, na način koji neće umanjiti zatečene kulturno-istorijske vrijednosti niti narušiti vizuelni integritet istorijske cjeline;
17. Odvod atmosferskih voda i izradu sistema horizontalnih i vertikalnih oluka predvidjeti shodno rezultatima istraživanja i tipičnom načinu rješavanja u istorijskom jezgru, uz upotrebu tradicionalnih materijala, sa karakterističnim dimenzijama poprečnog presjeka i vizuelno neutralnim vertikalnim odvodima;
18. Projektom je neophodno predvidjeti izradu svih neophodnih arhitektonskih detalja u odgovarajućoj razmjeri, kao i detaljan plan njihove rekonstrukcije, saracije ili restauracije, što posebno uključuje spojeve krova i vijenca, ugradnju stolarije i plan sanacije južnog ugla objekta;
19. Kroz tehničku dokumentaciju predvidjeti adekvatno partemo uređenje neposredne okoline koje obuhvata obradu pješačkog trotoara ispred objekta i eventualno popločanje u dvorišnom dijelu, nakon uklanjanja nelegalnih struktura.

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 nj e

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Prijestonica Cetinje, br. 05-332/26-496 od 30.06.2026. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-041/26-245/1 od 01.07.2026. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije, za rekonstrukciju objekta, na kat. parceli broj 3444/2, KO Cetinje I, UP 15, blok 9 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro" Cetinje, a nakon terenskog obilaska i uvida u dokumentaciju Uprave, konstatuje se sljedeće:

Uvidom u dostavljeni zahtjev i **Nacrt urbanističko - tehničkih uslova** konstatuje se da predmetni zahvat obuhvata katastarsku parcelu broj 3444/2, KO Cetinje I, UP 15, blok 9 u zahvatu izmjena i dopuna DUP-UP-a "Istorijsko jezgro" Cetinje ("Službeni list CG", br. 19/25 i 28/25). Na predmetnoj lokaciji predviđena je namjena površina za stanovanje malih gustina, u okviru urbanističke parcele površine 205.84 m². Planirani urbanistički parametri definišu površinu pod objektom od 102m2, i max BRGP 306m2, dok je dozvoljena spratnost objekta P+1+M.

Uvidom u dokumentaciju Uprave utvrđeno je da se predmetni objekat nalazi u granicama kulturnog dobra ***Istorijskog jezgra Cetinja,*** te kao takav podliježe odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Uvidom u **Studiju zaštite kulturnih dobara Istorijskog jezgra Cetinja**, konstatovano je da predmetna katastarska parcela pripada Bloku 9. Ovaj blok je trapezastog oblika, a uokviruju ga Njegoševa ulica, Dečanska ulica, Ulica Novice Cerovića i Zmajeva ulica. Unutar ove prostorne cjeline nalazi se više struktura objekata: od porodičnih kuća i objekata mješovite i javne namjene, do višeporodičnih zgrada za kolektivno stanovanje.

U morfološkom smislu, unutar bloka se izdvajaju četiri karakteristična ulična niza. Prvi i primarni niz obuhvata prostor uz Njegoševu ulicu i definisan je tradicionalnim cetinjskim kućama. Ovaj niz se na sjevernoj strani završava i dalje se nadovezuje na Dečansku ulicu, sa poslijeratnom dvospratnom stambenom zgradom kolektivnog stanovanja i poslovanjem u prizemlju. Na suprotnom kraju niza u Njegoševoj ulici, na raskrsnici sa Zmajevom ulicom, nalazi se dvoetažni objekat sa mansardnim krovom izgrađen tokom 1980-ih godina. U produžetku Zmajeve ulice niz nastavljaju spratne kuće - jedna sa dvovodnim, a druga sa mansardnim krovom, nakon čega se niz uvlači i nastavlja nizom manjih stambenih objekata. Ovaj ulični potez se završava ugaonim objektom ***Zgrade Arhiva Crne Gore***, koji ima status nepokretnog kulturnog dobra. Zgradu Arhiva karakteriše izdignuto prizemlje, sprat i mansardni krov pokriven eternit pločama. Ugaoni dio fasade i krova Arhiva je zaobljen, sa pravilnim nizom i ritmom pravougaonih fasadnih i krovnih prozora, dok je visoki sokl fasade obrađen u gruboj cementnoj strukturi sa podjelom na kvadratna polja.

S obzirom na to da se na zgradu Arhiva ne naslanja ni jedan objekat (budući da je nekadašnji prvi susjedni objekat u međuvremenu srušen), kontinuitet niza duž Ulice Novice Cerovića započinje upravo predmetnim objektom, spratnosti P+1, sa jednovodnim krovom izuzetno blagog nagiba koji vizuelno teži ravnom krovu. Drugi, srednji objekat u nizu je spratna zgrada sa poslovnim prostorom u prizemlju, stambenom etažom na spratu i naknadno dograđenim potkrovljem. Na njega se nadovezuje ugaoni objekat kolektivnog stanovanja sa poslovanjem u prizemlju, čiji se veći dio prostire uz Dečansku ulicu. Ovu ugaonu zgradu karakteriše spratnost od dvije etaže i mansarde iz Dečanske ulice, odnosno jedne etaže i mansarde posmatrano iz Ulice Novice Cerovića.

Unutrašnji prostor Bloka 9 organizovan je kao zajedničko dvorište. Prilaz ovom unutrašnjem dvorištu obezbijeđen je upravo iz Ulice Novice Cerovića, i to kroz prolaz koji je pozicioniran neposredno uz bočnu fasadu predmetnog objekta.

Predmetni objekat, zajedno sa svojim susjednim objektom, predstavlja jedan od začetaka urbane matrice ovog dijela grada. Dok se urbanistički razvoj istorijskog jezgra Cetinja primarno oslanjao na koncept nekadašnje Katunske (danas Njegoševe) ulice, ovaj specifični ulični niz se pod uticajem prostornih prilika razvijao drugačije. Njegov kasniji oblik i širenje direktno je pratilo izgradnju i profilisanje saobraćajne zone oko podvožnjaka. Zbog toga ovaj niz nije kopirao arhitektonski model Njegoševe ulice, već je formirao sopstveni građevinski ritam i karakterističan ulični front. Kao jedno od prvih objekata koji su definisali izgled ove saobraćajne ose, ovaj objekat ima poseban kulturni, istorijski, arhitektonski i ambijentalni značaj za očuvanje kulturno- istorijskih vrijednosti Istorijskog jezgra Cetinja.

Terenskim obilaskom, dana 23.07.2026. godine, konstatovano je da se predmetni objekat nalazi u stanju koje karakterišu autentični arhitektonski elementi sa jedne strane, ali i vidni tragovi neadekvatnih kasnijih intervencija i degradacije sa druge strane.

Objekat se sastoji od dvije etaže, prizemlja i sprata, i pozicioniran je kao ugaoni objekat u uličnom nizu. Ulična fasada je u cjelosti malterisana, sa završnom obradom u svijetlo rozoj nijansi, pri čemu su na malteru vidljiva znatna oštećenja, zaprljanja i jasan uticaj vlage koja je najizraženija u donjoj zoni prizemlja, uz sam trotoar. Na samoj ugaonoj ivici objekta, prema prolazu za dvorište, uočavaju se ugaoni čoškovnici, karakteristični za tradicionalne cetinjske kuće, koje karatkeriše grublja završna obrada. Na ovoj poziciji vidljiva je i prefarbana metalna zatega, koja implicira konstruktivnu ulogu u povezivanju i stabilizaciji samog ugla zgrade.

Na uličnom zidu prizemlja montiran je spoljašnji metalni ormar za struju sa pratećim kablovima, što vizuelno narušava izgled ove fasade. Kada je riječ o otvorima, na objektu nije zadržana autentična stolarija, već je u potpunosti zamijenjena PVC materijalima. Na spratnoj etaži postoji pravilan ritam od tri prozora na kojima je ugrađena PVC stolarija u braon boji. Na prizemnoj etaži taj ritam čine dva prozora i ulazna vrata, s tim što je na prozorima u prizemlju ugrađena bijela PVC stolarija. Ulazna vrata su drvena, ali su po svojim karakteristikama predviđena kao unutrašnja ulazna vrata za stambene zgrade, zbog čega su pod direktnim uticajem vlage i sunca pretrpjela znatna oštećenja i nalaze se u lošem stanju. Neposredno iznad vrata naknadno je montirana neadekvatna metalna nadstrešnica sa pokrivačem od lima. U samom vrhu, objekat se završava jednostavnim krovnim vijencem koji je u lošem stanju. Iznad vijenca se nalazi krovna konstrukcija blagog nagiba koja sa pješačke pozicije djeluje ravno, zbog čega se iz te pozicije ne može uočiti vrsta pokrivača. Iako sa bočne fasade vidljiva limena opšivka može sugerisati jednovodni krov, uvidom u ortofoto snimke konstatuje se da je gornja površina izvedena kao armirano-betonska ploča sa padom i limenim opšavima na ivicama.

Pregledom bočne i dvorišne fasade konstatovana je prostorna i arhitektonska devastacija, zbog čega u trenutnom stanju nije moguće precizno utvrditi izvorne krajnje gabarite predmetnog objekta. Bočna fasada, koja je vidljiva sa prilaza unutrašnjem dvorištu, podijeljena je na dvije različite zone. Donja zona prizemlja je u izuzetno lošem stanju, sa ogoljenim kamenim strukturama, dotrajalim i ispranim malternim slojevima kroz koje se nazire podloga, a površina je dodatno degradirana vlagom i ispisanim grafitima. Gornja zona spratne etaže izvedena je u sivoj, gruboj malter strukturi, bez završne obrade,u širem gabaritu izbačena van ravni prizemlja u vidu prepusta. Na ovoj fasadi vidljiv je samo jedan mali pravougaoni prozor na spratu, dok su na samom kraju zida montirane spoljne jedinice klima uređaja i prateće instalacije koje dodatno narušavaju izgled objekta. U gornjoj zoni se takođe uočavaju masivni, visoki dimnjaci koji se izdižu znatno iznad krovnih ravni. Nadovezujući se na bočni zid, u prizemnoj dvorišnoj zoni podignute su neadekvatne, privremene strukture zatvorene profilisanim limom i mrežama koje služe kao ostave i ograđeni prostori za pse. Na spratnoj etaži dvorišnog dijela uočava se ograđena terasa, koja je polunatkrivena i dijelom zatvorena- ograđena radi formiranja unutrašnjih prostorija, što u potpunosti remeti primarni volumen objekta, dok su krovni nagibi u tom dijelu neusklađeni i izvedeni od različitih materijala.

Imajući u vidu utvrđeno, a u cilju očuvanja i unaprijeđenja kulturno-istorijskih vrijednosti kulturnog dobra *Istorijsko jezgro Cetinja*, u procesu izrade projektne dokumentacije, potrebno 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, 92/25) 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) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara), 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.

DIREKTORICA

[redacted]

dr Petra Zdravković

Dostaviti:
- Prijestonica Cetinje – Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine;
- u spise.

Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Cetinje

2006 2026
DA JE VJEČNA CRNA GORA

Br.917-119-578/2026

20.07.2026godine

Za: Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Vaš br. 05-332/26-496

Predmet:Kopija plana i list nepokretnosti

Poštovani,
povodom Vašeg zahtjeva dostavljenog ovoj područnoj jedinici dana 02.07.2026. god. u prilogu Vam dostavljamo kopiju plana i list nepokretnosti za kat. parcelu 3444/2 K.O Njeguši.

Obradila:
Ivana Knežević
[redacted]

Dostavljeno : Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne srdine. Prijestonica Cetinje

Kontakt osoba: Ivana Knežević
Tel. +382 41 231 687 (zvat od 12h do 13h)
Email: cetinje@uzn.gov.me

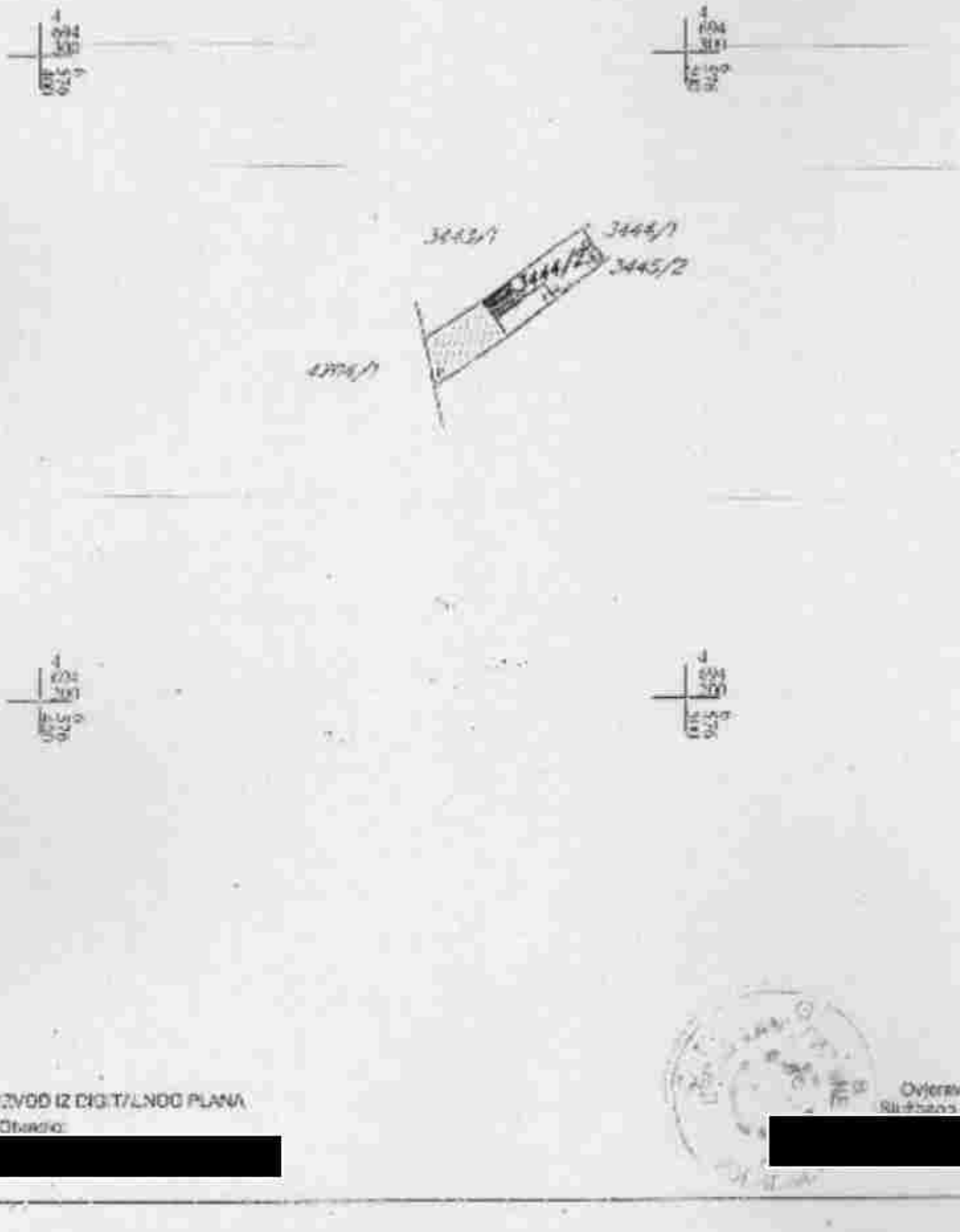
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: CETINJE
Broj: 015-118/26/2026
Datum: 20.07.2026

Katastarska opština: CETINJE I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 19
Parcela: 3444/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000





IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:
[redacted]

Overava
Rukovodilac jed:
[redacted]

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 119-919-3859/2026
Datum: 20.07.2026
KO: CETINJE I

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, Vaš br. 05-332/26-496, Cetinje , za potrebe UT uslove izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1828 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Put ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m²	Prihod
3444	2		19 2		NJEGOŠEVA	Zgrada VIŠA OSNOVA		122	0.00
3444	2	1	19 2		NJEGOŠEVA	Poslovna zgrada VIŠA OSNOVA		85	0.00
								207	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
[redacted]	KALUĐEROVIĆ [redacted] JOVAN [redacted]	Svojina	1/6
	KNEŽEVIĆ [redacted] MIHAILO [redacted]	Svojina	1/2
	SIĐELOČA PREDRAG [redacted]	Svojina	1/6
	SIĐELOČA VESNA [redacted]	Svojina	1/6
	KALUĐEROVIĆ [redacted] VESNA [redacted]	Svojina	23/51

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
3444	2	1	Poslovna zgrada VIŠA OSNOVA	000	PI 85	Svojina KALUĐEROVIĆ [redacted] JOVAN [redacted] Svojina KNEŽEVIĆ [redacted] MIHAILO [redacted] Svojina SIĐELOČA PREDRAG [redacted] Svojina SIĐELOČA VESNA [redacted] Svojina KALUĐEROVIĆ [redacted] VESNA [redacted]

Datum i vrijeme: 20.07.2026. 08:24:53

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Solomot	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3444	2	1	Stambeni prostor VIŠE OSNOVA Jednosobni stan	1	P 45	Suvojna KALUĐEROVIĆ [redacted] JOVAN [redacted] Suvojna KNEŽEVIĆ [redacted] MIHAILO [redacted] Suvojna SJEKLOĆA PREDRAG [redacted] Suvojna SJEKLOĆA VESNA [redacted] Suvojna KALUĐJEROVIĆ [redacted] VINKA [redacted]
3444	2	1	Nestambeni prostor VIŠE OSNOVA Jedna soba	2	P 28	Suvojna KALUĐEROVIĆ [redacted] JOVAN [redacted] Suvojna KNEŽEVIĆ [redacted] MIHAILO [redacted] Suvojna SJEKLOĆA PREDRAG [redacted] Suvojna SJEKLOĆA VESNA [redacted] Suvojna KALUĐJEROVIĆ [redacted] VINKA [redacted]
3444	2	1	Stambeni prostor VIŠE OSNOVA Dvosobni stan	3	P1 62	Suvojna KALUĐEROVIĆ [redacted] JOVAN [redacted] Suvojna KNEŽEVIĆ [redacted] MIHAILO [redacted] Suvojna SJEKLOĆA PREDRAG [redacted] Suvojna SJEKLOĆA VESNA [redacted] Suvojna KALUĐJEROVIĆ [redacted] VINKA [redacted]

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3444	2	1		0	Porodična stambena zgrada		Pravo zalogu REŠ OPŠ SUDA Z.54/90

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).

[redacted]

Nikoli[redacted], dipl.pravnica

VODOVOD DOO „VODOVOD I KANALIZACIJA" CETINJE Obilića poljana b.b.
81250 Cetinje

Kneževič Mihailo

Cetinje

TELEFONI:
Centrala +38241 231 136
Direktor +38241 231 221
Telefax +38241 232 038
e-mail: vikcidirektor@t-com.me
Žiro račun 535-10441-87
Prva banka - PJ Cetinje
Vaš znak Naš znak 2173
Datum 16/07/2026 god.

PREDMET: Uslovi priključenja, katastar instalacija i mjere zaštite za cjevovode za UP 15, blok 9 u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a "Istorijsko jezgro" na KP 3444/2 KO Cetinje I (Nacrt UTU br.05-332/26-496 od 30.06.2026.god.)

Na zahtjev Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje br. 05-332/26-496 od 30.06.2026.god. (naš broj 2144 od 01.07.2026.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 05-332/26-496 od 30.06.2026.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 15 blok 9, na KP 3444/2 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. Korisnik usluga evidentiran je u našoj elektronskoj bazi podataka (šifra korisnika je 301011601/1). Očitanje utroška vode registruje se preko vodomjera na daljinsko očitavanje prečnika DN 3/4".

Imajući u vidu namjenu parcele odnosno lokacije koja je predviđena za stanovanje malih gustina i u slučaju da postojeći priključni cjevovod ne zadovoljava buduće potrebe za vodom rekonstruisanog objekta u pogledu protoka i pritiska 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 iz ulice Nikole Cerovića (katarska parcela br. 4704/1 KO Cetinje I svojina Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje).

U slučaju izrade novog priključka a na osnovu dostavljenog nacrta urbanističko-tehničkih uslova, karakteristika objekta, njegove moguće namjene stanovanje malih gustina prečnik priključnog cjevovoda treba biti prečnika DN 32/40(5/4"], (max. DN40/50-6/4") ili prečnika ovisno o potrebama i hidrauličkom proračunu, izveden od novih pocinčanih cijevi, PEHD PN10 i sl. cijevi od priključka do šahta(VŠ) ili vodomjernog ormarića u hodniku prizemlja. Priključenje treba izvesti na cjevovodu PEHD DN 50(6/4") koji je prikazan na dostavljenoj skici.

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. Minimalna visina nadsloja iznad cjevovoda je 80 centimetara, ugrađenog na način predviđen od strane proizvodača 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 prizemlja I uvijek moraju biti lako dostupni DOO " Vodovodu i kanalizaciji-Cetinje".

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(sigurnosni kugiasti magnetni ventil SKV, nepovratni ventil i sl.)u šahti za vodomjere ili vodomjernom ormariću.

Sklonište za vodomjer mora biti postavljeno u zajedničkoj prostoriji kako je navedeno. Sklonište se izvodi o trošku Investitora a po uputstvu koje propisjuje 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 elemetni 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 spoljnjeg 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 izlazlaznih 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 i završene građevinske radove(zemljane izrađena šahta i dr.) koje nijesu u našoj nadležnosti tj. to je obaveza investitora. U postupku revizije tehničke dokumentacije uz zahtjev za saglasnost na glavni projekat pored ostalih projekata obavezno dostaviti i projekat uređenja terena i pejzažne arhitekture.

Uz pisani zahtjev za priključenje, vlasnik objekta, odnosno Investitor je obavezan da priloži Glavni projekat, građevinsku dozvolu i prijavu početka građenja objekta.

NAPOMINJEMO da nijesmo u mogućnosti obezbijediti kontinuirano vodosnabdijevanje jer se uvode višečasovne restrikcije.

Svu eventualnu štetu na cjevovodima i pratećim objektima na njemu na ovoj lokaciji, njegovu opravku te troškove i naknadu štete, nastalu prekidom u vodosnabdijevanju prouzrokovanu izvodjenjem radova na ovoj lokaciji, u cjelosti snosiće ivenstitor radova u skladu sa važećim cjenovnikom.

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

- Obavezna provjera datih podataka na terenu i mogućnosti realizacije na terenu(položaj objekta u odnosu na podzemne instalacije, mjesta priključenja i sl.

Kanalizacija

Ako objekat nije priključen na kanalizacionu mrežu postoji mogućnost priključenja na fekalni kolektor. Kada je vršena rekonstrukcija istorijskog jezgra planirani su kolektori, reviziona okna i cijevni izvodi do objekata. Rekonstrukcijom Njegoševe ulice do ulaza u objekat trebali su biti dovedene priključne instalacije vodovoda i kanalizacije. Raspored i položaj izvedenih priključaka nam nije dostavljen tako da nijesmo u mogućnosti iste položajno definisati tj. dati tačne podatake o mjestu, položaju i dubini izvedenih priključaka. Iz dosadašnjeg iskustva izvedeni kanalizacioni priključci PVC DN 200 bili su na dubini od 50cm do 180cm. Postoji mogućnost da za pojedine objekte priključak uopšte nije ni izveden.

Odvod fekalnih voda iz objekta ostvariće se preko kanalizacionog priključka od PVC, PP ili PEHD cijevi prečnika dobijenog iz hidrauličkog proračuna projekta vodovoda i kanalizacije i to preko cijevnog revizionog šahta unutar objekta do kolektora gradske kanalizacione mreže kako je predstavljeno na podlozi.

Polaganje cjevovoda izvesti u svemu prema preporukama proizvođača cijevi.

Položaj podzemnih TT, elektro instalacija, vodovod i atmosferske kanalizacije u odnosu na instalacije fekalne kanalizacije 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

Medjusobno 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.

Radove na izradi kanalizacionog priključka izvodi izvodjač osposobljen i registrovan za tu vrstu djelatnosti na osnovu uradjene i ovjerene tehničke dokumentacije.

Materijal za priključak mora odgovarati standardima i imati odgovarajuće ateste i ne smije biti upotrebljivan.

Atmosferske vode sa lokacije odvesti lokalno u slobodne zelene površine 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 izvodjenja 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 abrazivnim dejstvom oštećuju zidove kanala i dovode do začepljenja.

Kvalitativni nadzor nad izvodjenjem 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 si.l).

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

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

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

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 [redacted] ng. građ.

IZVRŠNI DIREKTOR,
Radovan Krunić, dipl. ing.
[redacted]

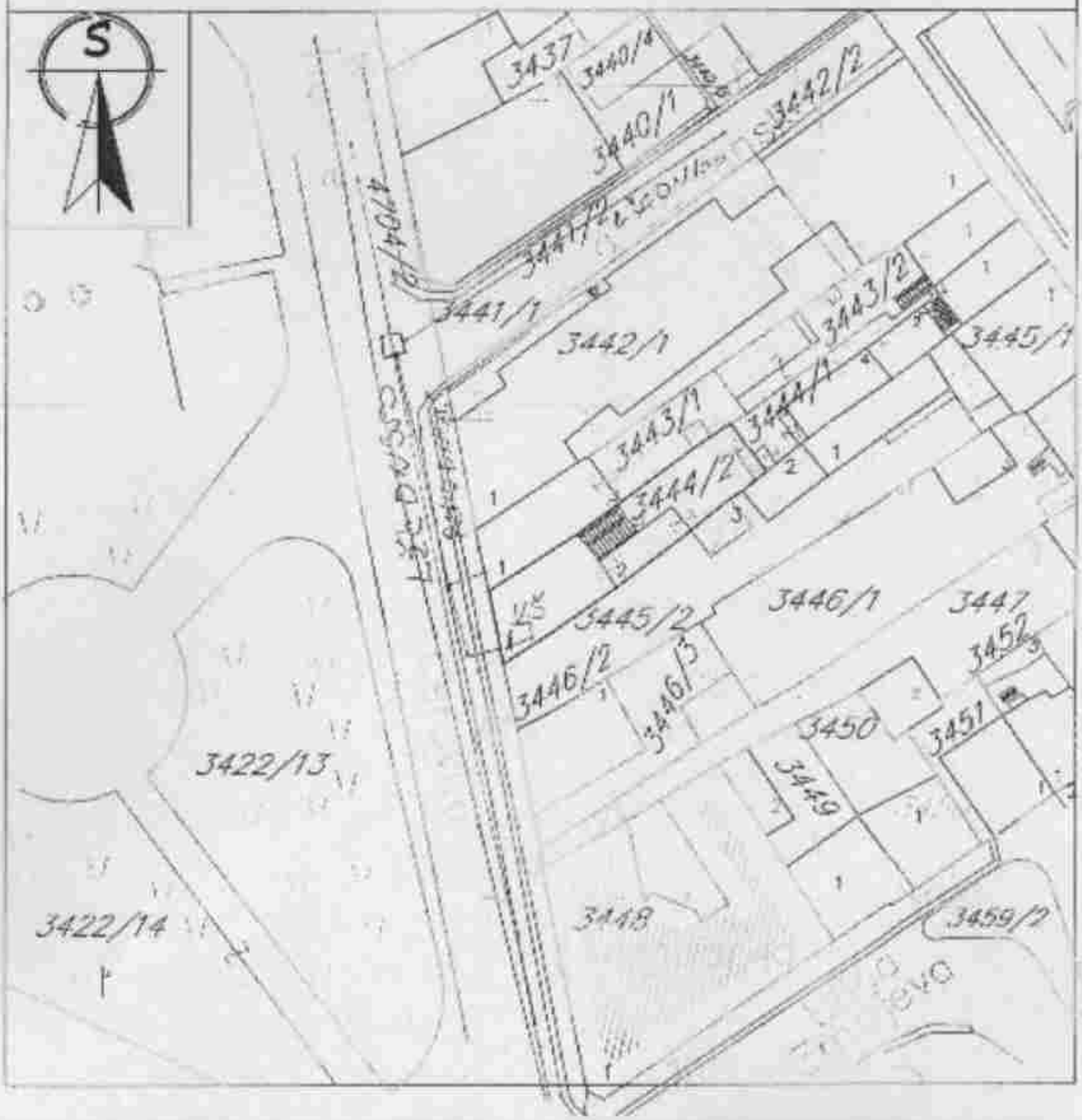
Dostaviti:
- Naslovu
- Tehničkom sektoru
- Sl. za proj. i razvoj
- Arhivi

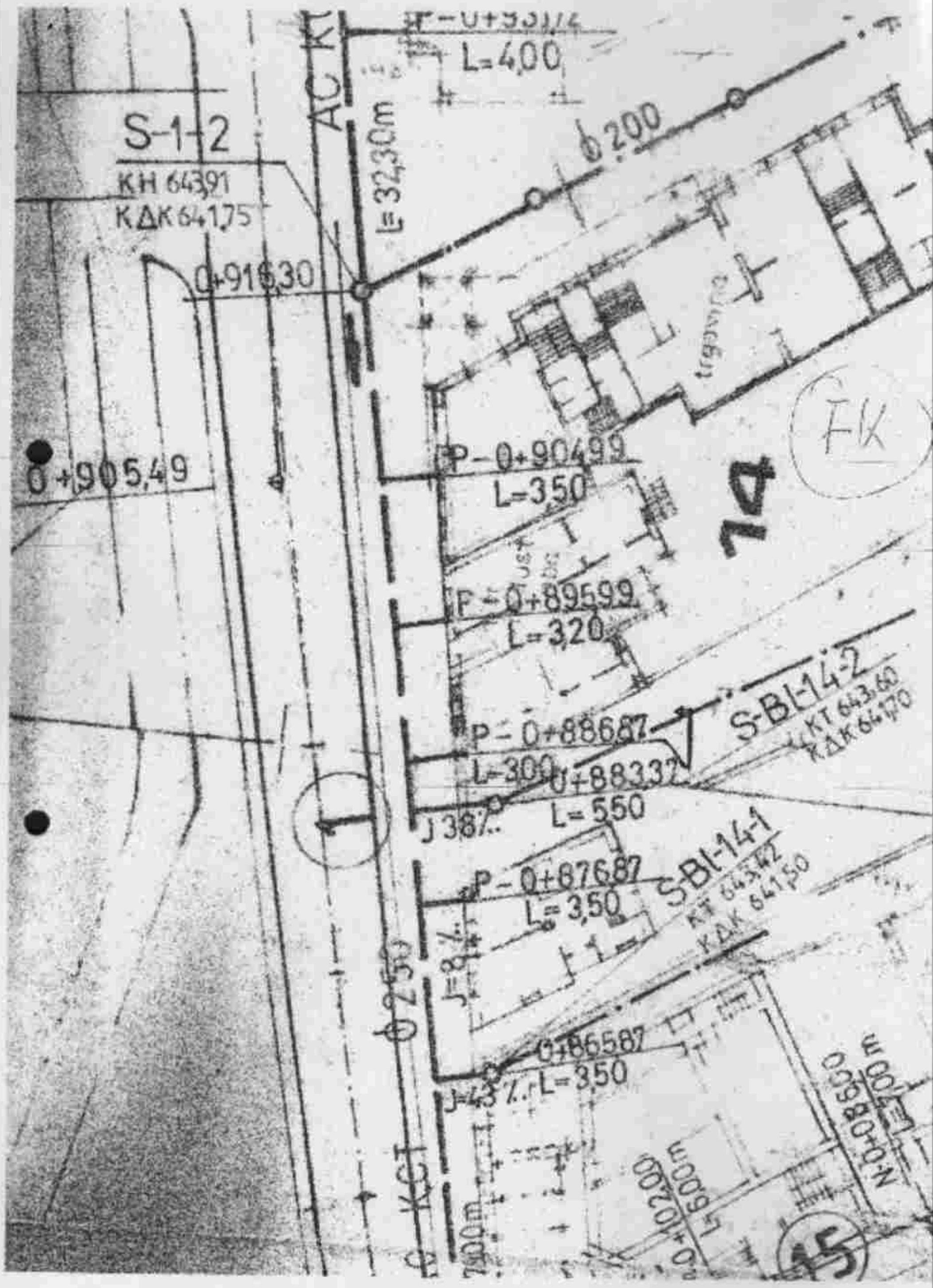
PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA
Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 30.06.2026.god.
Broj: 05-332/26-496
Investitor: Knežević Mihailo
RAZ:1:500
Obradio:
Petar Martinović, dipl.ing.arh.

Rekonstrukcija objekta, na UP 15, blok 9,
formirana od kat. parcele br. 3444/2
K.O.Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna
DUP-a „Istorijsko jezgro", Cetinje.

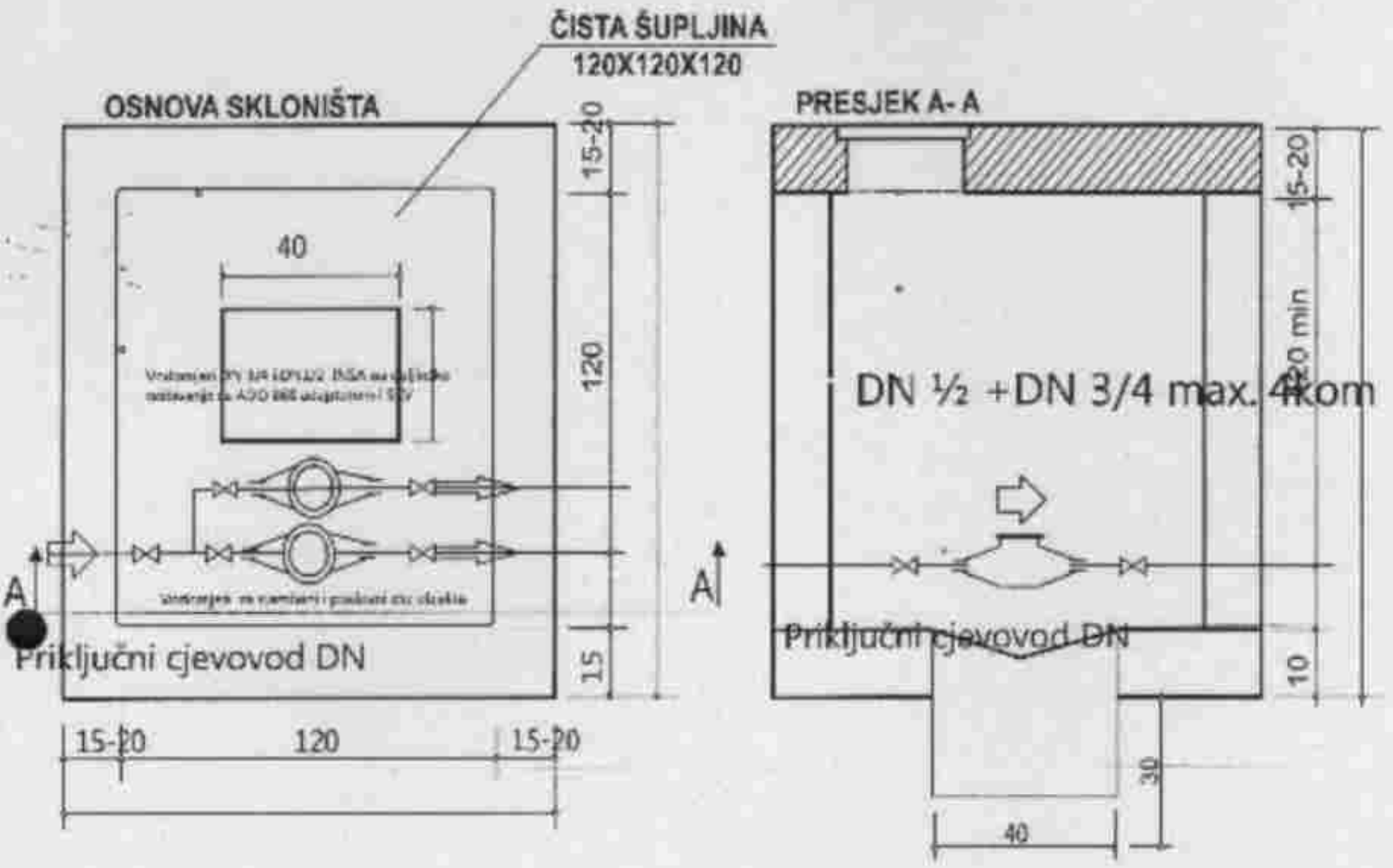
[redacted]
SEKRETARKA
Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.





L=4,00
S-1-2
KH 643,91
KΔK 641,75
L=32,30m
Ø200
0+916,30
0+905,49
P-0+90499
L=3,50
P-0+89599
L=3,20
P-0+88687
L=3,00
0+88337
L=5,50
J 38%
S-BI-14-2
KT 643,60
KΔK 641,70
P-0+87687
L=3,50
S-BI-14-1
KT 643,42
KΔK 641,50
J=8%
0+86587
L=3,50
J=43%
KCT
Ø250
FK
14
15

Skloniše 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 gla čanjem do cmog sjaja,radi zaštite od prodiranja površinskih voda.Dno izbetonirati sa padom prema sredini.U dnu ostaviti otvor 50 x 50 cm.Ispod čitavogotvora iskopati upojnu jamu dubine 30 cm i ispunitilomljenim kamenom - vidi crtež.Iznad zidova izraditi armirano-betonsku ploču na kojoj postaviti liveno-gvozdeni poklopac u uglu min. prečnika D=660mm 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 ulaznoji 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 stanjetraženom prema crtežu. Stranka je dužna održavati sklonište vodomjera u ispravnom stanju (čisto) i obezbijediti nesmetan pristup radnicima vodovoda.

DOO " VODOVOD [redacted] ZACIJA-CETINJE"

Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baja Perjanina 2
81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 796
e-mail: sekretarijat.kp@cetinje.me

www.cetinje.me

Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj

Broj: 016-335/26-496 Cetinje, 10 jul 2026. 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 016-332/26-496 od 30.06.2026.godine, Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, izdaje:

SAOBRAĆAJNO- TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije, za rekonstrukciju objekta, na UP15, blok9, koji zahvata kat parcelu br. 3444/2 i 3422 K.O Cetinje I, UP 4, blok 1, u zahvatu Izmjene i dopune DUP/UP-a „ Istorijsko jezgro", („Sl.List CG- o.p.", br.28/15).

- Projektnu dokumentaciju saobraćajnih površina uraditi prema smjernicama DUP/UP-a „ Istorijsko jezgro", („Sl.List CG- o.p.", br.28/15).
- Prilaz predmetnoj lokaciji je iz ulice Novice Cerovića (kat.par.br. 4704/1 KO Cetinje I).
- Svaka UP mora da ima kolski ulaz/izlaz na javnu saobraćajnu površinu.
- Kolske ulaze/izlaze planirati iz saobraćajnice nižeg ranga.
- Kolske ulaze/izlaze udaljiti maksimalno u odnosu na raskrsnicu, pozicije pješačkih prelaza, stajališta i drugih objekata koji mogu utricati na bezbjednost saobraćaja.
- Posebni saobraćajno-tehnički uslovi definišu se na osnovu parametara koji su propisani u urbanističko – tehničkim uslovima, ranga javnog puta, parametrima javnog puta, potrebama objekta itd.
- Obavezno je sagledavanje šireg prostora (postojeći prilazi, susjedne parcele, tok pješačkog i kolskog saobraćaja na javnom putu i slično).
- Parkiranja riješiti u okviru pripadajuće parcele, saglasno Planu i normativima iz Pravilnika o sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (Sl. List CG ,br. 24/10 i 33/14).
- Vertikalnu i horizontalnu signalizaciju na mjesto priključka UP na saobraćajnicu uraditi u zavisnosti od namjene parcele, planiranog sadržaja i očekivanog inteziteta kolskog i pješačkog saobraćaja.
- Saobraćajnu signalizaciju uskladiti sa postojećom regulacijom saobraćaja na javnom putu.
- 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, 140/22 i 39/26).

Ovi opšti Saobraćajno – tehnički uslovi su sastavni dio nacrta UTU-a za izradu tehničke dokumentacije, za rekonstrukciju objekta, na UP15, blok9, koji zahvata kat parcelu br. 3444/2 i 3422 K.O.Cetinje I, UP 4, blok 1, u zahvatu Izmjene i dopune DUP/UP-a „ Istorijsko jezgro", („Sl.List CG- o.p.", br.28/15).

[redacted]

[redacted]