



Crna Gora  
Prijestonica Cetinje

## URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

Adresa: Baja Pivljanina 2  
81250 Cetinje, Crna Gora  
Tel: +382 41 231 720  
Mob: +382 67 263 445  
e-mail: [sekretarijat\\_upzs@ Cetinje.me](mailto:sekretarijat_upzs@ Cetinje.me)  
[www.cetinje.me](http://www.cetinje.me)

**Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine**

Broj: 05-332/24-600

Cetinje, 26.08.2024.godine

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

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

za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli **UP 631**, koja zahvata dio kat. parcele br. 4011 K.O. Cetinje I, u zahvatu DUP-a „Gruda - Donje Polje (Zona D)”, („Sl. list CG – o.p.”, br. 18/12).

3) **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

**MARTINOVIĆ RADOJKA**

4) **POSTOJEĆE STANJE**

(Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja – Namjena površina i način korišćenja, u važećem planskom dokumentu DUP-a „Gruda – Donje Polje (Zona D)”, kat. parcela br. 4011 K.O. Cetinje I je označena kao slobodne zelene površine – livade, voćnjaci i bašte.  
Po listu nepokretnosti br. 1075-prepis, na kat. parceli br. 4011 K.O. Cetinje I nalazi njiva 1.klase površine 1374m<sup>2</sup>.

5) **PLANIRANO STANJE**

5.1.) **Namjena parcele odnosno lokacije**

Na UP 631, površine 936m<sup>2</sup>, planom namjene površina predviđeno je **stanovanje srednje gustine – tip1**.

Stanovanje je definisano kao pretežna namjena.

U okviru ove namjene moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu.

Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

Detaljni urbanistički plan "Gruda – Donje Polje (Zona D)" 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**

Osnova za izradu Plana parcelacije i preparcelacije bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica.

**UP 631** definisana je detaljnim tačkama br. 2229, 2230 i 2231, čije su koordinate:

X Y  
2229 6577010.44 4693576.63  
2231 6577015.67 4693559.75

X Y  
2230 6577012.35 4693570.11

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

Podaci o građevinskoj i regulacionoj liniji objekta prikazani su u grafičkom prilogu urbanističko – tehničkih uslova.

Objekte postavljati kao slobodnostojeće, eventualno dvojne ukoliko su parcele male površine su uske. Na jednoj parceli moguće je organizovati jedan objekat, osim u slučajevima zatečenog stanja kada nije moguće svakom objektu opredijeliti pripadajuću parcelu, jer nije moguće obezbijediti pristup sa javne površine ili kada veće parcele nije moguće preparcelisati i svakoj novoformiranoj obezbijediti pristup sa javne površine, pri čemu se gradnja može vršiti u okviru parametara koji važe za čitavu parcelu.

Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka.

Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat je **12m**. Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je **1.5m**. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda, osim u slučajevima uskih parcela kada je obavezujuće.

Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnice koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren. Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta, kao i formiranja podzemnih etaža. Maksimalna kota poda prizemlja je na **0.9m** od kote pristupne saobraćajnice.

Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

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

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata 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 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).

## 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 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

#### *Zelenilo individualnih stambenih objekata*

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, postojeće zelene površine preurediti, osvježiti novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem ili zadnjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti živice umjesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji dio okućnice može se korsiti i za voćnjake ili povrtnjake. Preporuka je da izbor biljnih vrsta bude prilagođen tradicionalnom stilu.

#### *Zelenilo stambenih objekata i blokova*

Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki dio aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku.

Ova kategorija zelenila u planu ne zauzima značajno mjesto u smislu površine. U najvećoj mjeri na ovom prostoru je planirano stanovanje sa delatnostima pa uređenje prostora podrazumijeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadam površine oko poslovnih prostora. Kod isključivo stambenih objekata prilikom izgradnje zelenih površina, formirati grupacije četinara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbijediti travne površine, izbjegavati vrste sa plitkim korijenom.

Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima, ne treba primjenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtijevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju.

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

Predmetni objekat se ne nalazi u bafer zoni starog urbanog jezgra Cetinja.

### **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 45/20). Pri izgradnji objekata voditi računa o maksimalnim dozvoljenim urbanističkim parametrima.

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

Dva 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**

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom.

### **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

**Kako nije izgrađena DUP-om predviđena saobraćajnica, koja je ujedno i pristupna za predmetnu parcelu, potrebno je obezbijediti službenost prolaza do javnog puta.**

#### 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:** Priklučenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršiče se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priključnih ormara postavljenih na fasadu objekata. Kablovski priključni orman kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekata, a uvod kablova u objekte mora se obezbijediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm.

**TK infrastruktura:** Priklučenje objekata na telekomunikacionu mrežu je predviđeno na postojeću telekomunikacionu centralu, koja se nalazi u blizini predmetnih lokacija. U objektima izvesti kućnu instalaciju prema važećim pravilnicima za ovu vrstu radova i predvidjeti kapacitete koji omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža (FTTX tehnologija).



- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima;
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.), kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu;
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima;

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetski efikasna zgrada. Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima;
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije;
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu;
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće;
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

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 (Detaljni urbanistički plan "Gruda – Donje Polje (Zona D)" moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno ministarstvo, na internet stranici: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>);
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 2760 od 16.08.2024. godine;
- List nepokretnosti br. 1075 K.O.Cetinje I i kopija plana br. br. 917-119-377/2024 od 09.08.2024.god.;
- Saobraćajno tehnički uslovi br. 016-335/24-600 od 08.08.2024.god., od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.

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

Cetinje, 26.08.2024.god.  
Broj: 05-332/24 - 600  
Investitor: Martinović Radojka  
RAZ:1:1000  
Obradio:  
Petar Martinović, dipl.ing.arh.

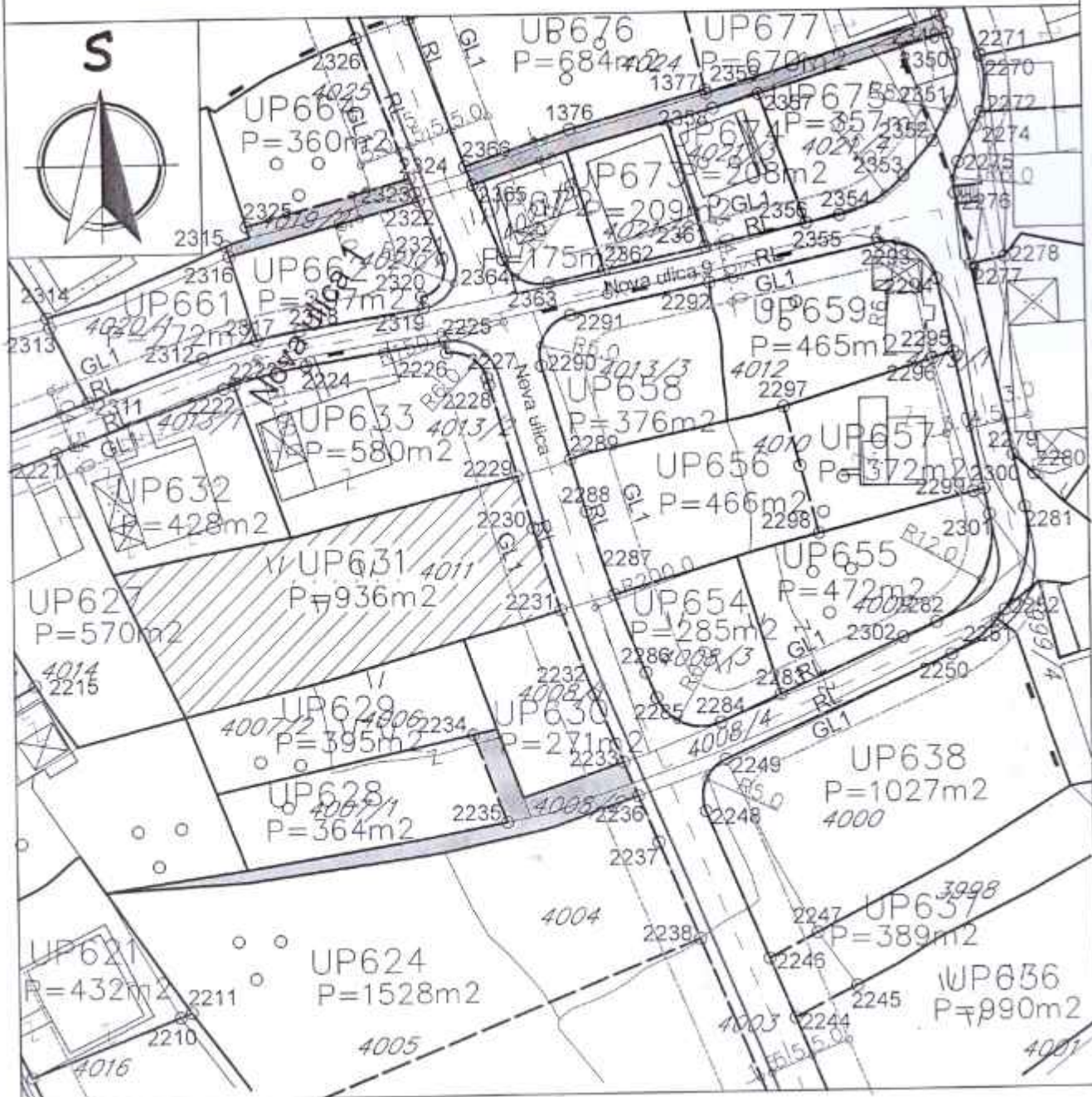


Izgradnja objekta na UP 631  
(dio kat. parcele br. 4011 K.O.Cetinje I), u  
okviru DUP-a „Gruda - Donje Polje”  
Cetinje



*Marija Proročić*  
SEKRETARKA

Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.



Prijestonica Cetinje  
Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine

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 2760  
Datum 16/08/2014 god.

<b>CRNA GORA</b>			
Prijestonica Cetinje - F.			
Primijeno <u>16.08.2014</u>			
Org. jed.	Klasif. znak	Redni broj	Pr.
<u>05</u>	<u>392/21</u>	<u>600/2</u>	

Poštovani,

Dostavljamo Vam uslove za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP 631, u zahvatu DUP-a "Gruda-Donje polje", na dijelu KP br. 4011 K.O. Cetinje I, max. sparatnosti P+2+Pk K.O. Cetinje I, podnosilac zahtjeva/investitor Martinović Radojka .

Prilog:

- kao u dopisu



IZVRŠNI DIREKTOR,  
Radovan Krnić, dipl. ing.

*Radovan Krnić*

Dostaviti:

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

Martinović Radojka  
Cetinje

## TELEFONI:

Centrala +38241 231 136

Direktor +38241 231 221

Telefax +38241 232 038

e-mail: viketdirektor@t-com.me

Žiro račun 535-10441-87

Prva banka - PJ Cetinje

Vaš znak

Naš znak 2760

Datum 16 / 08 / 2024 god.

**PREDMET:** Uslovi priključenja za UP 631 u zahvatu  
DUP-a "Gruda-Donje polje", na djelu KP br. 4011  
KO Cetinje, max. spratnost objekta P+2+Pk,  
(UTU br.05-332/24-600 od 05.08.2024.god.)

Na zahtjev Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje broj 05-332/24-600 od 05.08.2024.god. (naš broj 2649 od 06.08.2024.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, Nacrtom urbanističko tehničkih uslova broj 05-332/24-600 od 05.08.2024.god. izdatih od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje kao i raspoloživom dokumentacijom, dostavljamo Vam uslove priključenja i podatke za potrebe izrade projektne dokumentacije za izgradnju objekta na UP 631, u zahvatu DUP-a "Gruda-Donje polje", na dijelu KP br. 4011 K.O. Cetinje I, max. spratnosti P+2+Pk, kako slijedi:

#### Vodovod

Nacrtom urbanističko tehničkih uslova na navedenoj lokaciji predviđa se izgradnja objekta za stanovanje srednje gustine-tip 1 uz mogućnost organizovanja sadržaja u funkciji trgovine, usluga i sl. koji je kompatibilan sa stanovanjem.

DUP-om "Gruda-donje polje" je planirana izgradnja saobraćajnice sa pripadajućom komunalnom infrastrukturom, tj. izgradnja vodovoda i fekalne kanalizacije. Napominjemo da DOO "Vodovod i kanalizacije-Cetinje" nije nadležno za gradnju gradske infrastrukture.

Do izgradnje planom predviđene infrastrukture priključenje na gradsku distributivnu vodovodnu mrežu treba da se ostvari na cjevovodu PEHD DN 63/50 koji je ucrtan na kopiji plana i kako je prikazano. S obzirom da nije izvedena navedena saobraćajnica trebaju biti riješeni i imovinsko-pravni odnosi za polaganje vodovodnih instalacija-cjevovoda preko katarske parcele broj 4013/2.

Imajući u vidu maksimalnu spratnost objekta, namjenu prostora, stanovanje srednje gustine sa djelatnostima prečnik priključnog cjevovoda treba biti max. DN 50/63 ili prečnika određenog hidrauličkim proračunom na osnovu potreba za vodom i izveden od novih PEVG100

NP10 cijevi od priključka do skloništa za vodomjere-šahat lociranog na površini ispred objekta u pojasu između GL1 i RL (2229-2231) kako je ucrtano na kopiji podloge. Na priključnom cjevovodu ugraditi odgovarajući ventil-zatvarač sa ventilskom kapom DN100 u betonskoj kocki-bloku dim. 300x300x300 mm. ili garnituru za otvaranje i zatvaranje ventila.

Polaganje i izradu cjevovoda i objekata na njemu (šahatovi i sl.) uraditi u skladu sa važećim propisima i uputstvima proizvođača ili sa slojem pjeskovito-šljunkovitog materijala granulacije od 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 proizvođača cijevi i ne viša od 100cm.

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

Međusobna odstojanja vodovodnih 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. 0.30 m.

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

U skladu sa Zakonom o vodama i Pravilnikom o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite svi objekti koji mogu ugroziti cjevovode moraju biti locirani van zaštitne zone cjevovoda i udaljeni od njega minimum 2,00metra.

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

Za registrovanje utroška vode treba predvidjeti nove vodomjere tipa Insa na daljinsko očitavanje sa ADO868 adapterom-bežični DN20(3/4") za stambeni dio i DN15(1/2") za poslovni dio objekta, siguronosni kuglasti magnetni ventil SKV, nepovratni ventil i dr. Eventualni vodomjer profila DN 50 mora biti kombinovani, na daljinsko očitavanje, sa skupljačem mulja i dr. a sve u skladu sa preporukama proizvođača INSA.

Za stambeni dio i za svaki posebni dio objekta, koji je samostalna upotrebna cjelina, predvidjeti posebne nove vodomjere odgovarajućeg prečnika u skladu sa gore navedenim.

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

Za smještaj najviše četiri vodomjera u šahat uz RL svijetli otvor šahat mora biti minimum 120cm x 120cm x h promj. (min. 120 cm) uz uslov da odstojanja vodovodne armature i mjernih uređaja od zidova i dna mora biti min. 30cm. a od gornje ploče min. 90cm. Za smještaj vodomjera (DN 3/4" i/ili DN 1/2") u vodomjernom ormariću, isti moraju biti u zajedničkoj prostoriji-hodniku. U ovom slučaju mora se predvidjeti vodomjer za registrovanje utroška vode u šahat ispred objekta u navedenom pojasu kako je ucrtano. Novi vodomjer je tipa Insa na daljinsko očitavanje sa ADO868 adapterom-bežični, pripadajućom armaturom u skladu sa preporukama proizvođača, prečnika za jedan profil manji od prečnika priključnog cjevovoda i u skladu sa hidrauličkim proračunom. U slučaju priključnog cjevovoda prečnika jednakog DN 50/63 predvidjeti kombinovani vodomjer DN 50/20 INSA na daljinsko očitavanje. Za smještaj kombinovanog vodomjera potrebna dimenzije šahat tj. svijetli otvor šahat mora biti 270x160x 160 cm uz uslov da minimalno odstojanje oboda flanši vodovodne armature od zidova i dna šahat iznosi 35 cm.

Sklonište se izvodi o trošku investitora a po uputstvo koje propisuje DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje", koje čini prilog ovih uslova.

Položaj priključka, trase cjevovoda, šahte prikazani-ucrtani su na kopiji podloge. Dozvoljavaju se kraća translatorna pomjeranja. 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.

Uz pisani zahtjev za priključenje, vlasnik objekta, odnosno Investitor je obavezan da priloži Glavni projekat sa izvješatajem o pozitivnoj reviziji i izjavom da se na osnovu tog projekta može graditi objekat, ovjerenu prijavu gradnje i zapisnik urbanističko-građevinskog inspektor u skladu sa 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 vlasnika parcela.

NAPOMINJEMO da nismo u mogućnosti obezbijediti kontinuirano vodosnabdijevanje jer se uvode višečasovne restrikcije. Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja ili intervencija na vodovodnoj mreži ili priključku.

Obavezna provjera realizacije na licu mjesta!

### Kanalizacija

Na ovoj lokaciji nema izgrađene mreže gradske fekalne kanalizacije koja nam je data na upravljanje i održavanje te se odvod fekalnih voda iz objekta može ostvariti preko kanalizacionog priključka od plastičnih ili propilenskih cijevi predviđenih za ulično polaganje UKPVC/PP min. DN 160 ili prečnika iz hidrauličkog proračuna do septičke jame zatvorenog tipa betonske vodonepropusne septičke jame i sl. na lokaciji gdje je omogućen pristup vozila za njeno pražnjenje. Odvod otpadnih voda predvidjeti preko cijevnog revizionog šahta do vodonepropusne septičke jame. Predvidjeti mjeru zaštite objekta od plavljenja tj. od eventualnog djelovanja povratnog toka otpadnih voda.

Septička jama mora biti na pristupačnom mjestu za održavanje i pražnjenje.

Stvarni prečnik priključnog kanala odrediće se na osnovu hidrauličkog proračuna u projektu vodovoda i kanalizacije.

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

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

Položaj podzemnih TT, elektro instalacija, vodovoda 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 20 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 omogući nesmetan rad u slučaju opravke.

Obavezna provjera mogućnosti realizacije na lice mjesta (položaj objekata u odnosu na podzemne instalacije, mjesta priključenja i sl!).

U skladu sa Zakonom o vodama i Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite svi objekti koji mogu ugroziti cjevovode moraju biti locirani van zaštitne zone cjevovoda i udaljeni od njega minimum 2,00metra.

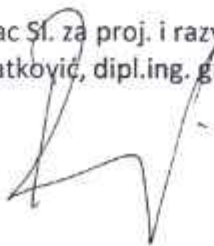
Obavezna provjera mogućnosti realizacije na licu mjesta (položaja i visina izvoda vode i kanalizacije iz objekta u odnosu na podzemne instalacije, mjesta priključenja il). Dozvoljavaju se kraća translatorna pomjeranja ili prilagođavanja sa položajem naših podzemnih instalacija.

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

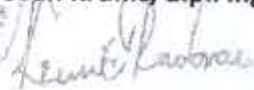
Rok važnosti ovih uslova je 6(šest) mjeseci od dana izdavanja.

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

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



IZVRŠNI DIREKTOR,  
Radovan Krunić, dipl. ing.




Dostaviti:

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

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

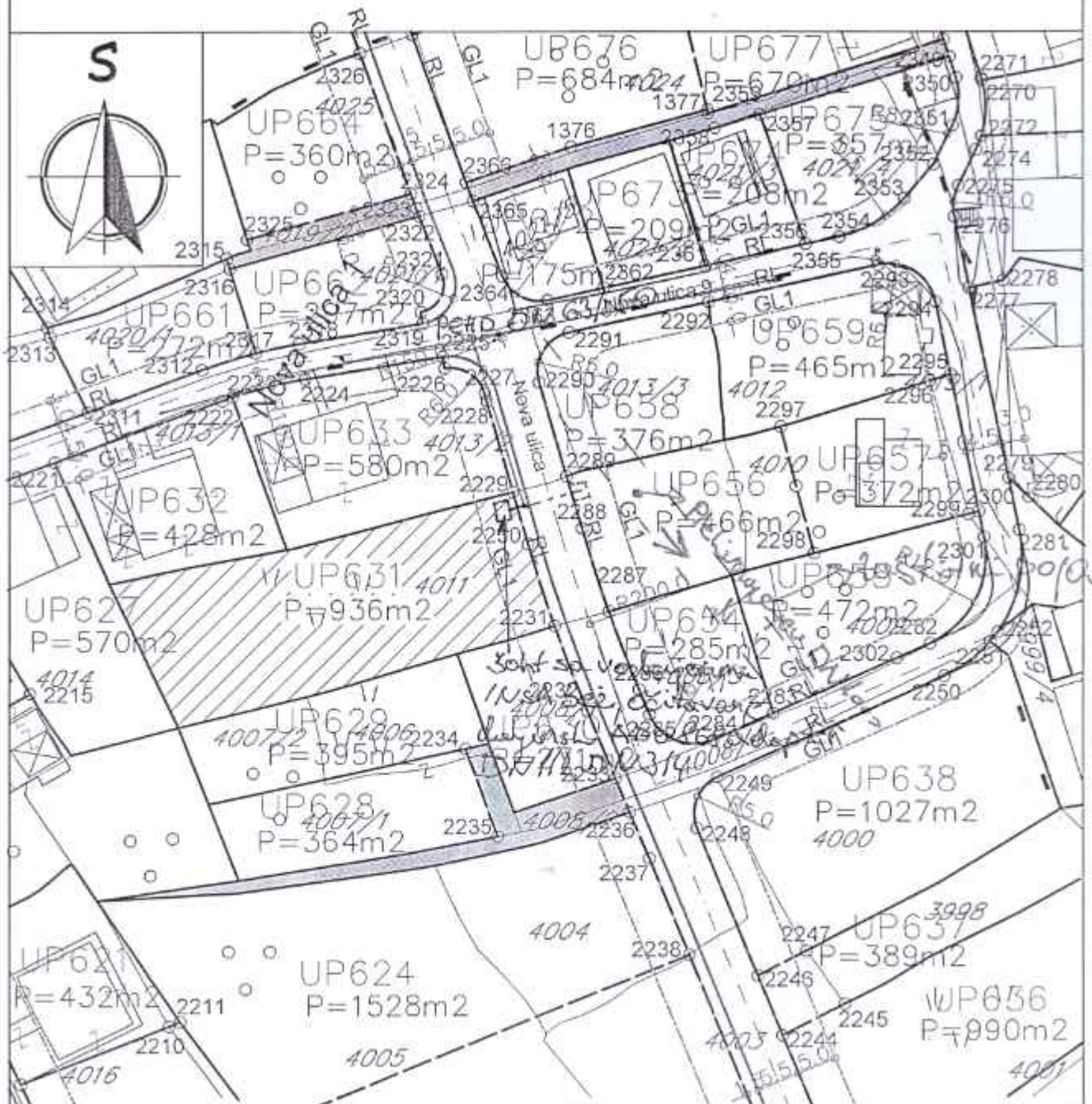
Cetinje, 05.08.2024.god.  
Broj: 05-332/24 - 600  
Investitor: Martinović Radojka  
RAZ:1:1000  
Obradio:  
Petar Martinović, dipl.ing.arh.



Izgradnja objekta na UP 631  
(dio kat. parcele br. 4011 K.O.Cetinje I), u  
okviru DUP-a „Gruda - Donje Polje”  
Cetinje



SEKRETARKA  
Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.



V&K



GORA

NEKRETNINE

CETINJE



Katastarska opština: CETINJE I

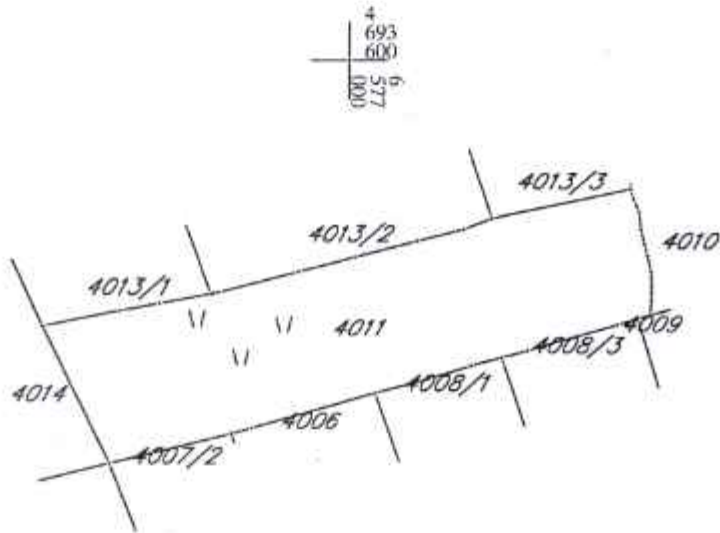
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 22

Parcela: 4011

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*Z. Kunić*

Za:

Ovjerava  
Službeno lice

*Z. Kunić*





206000000309



119-919-4400/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

KATASTRALNA JEDINICA  
CETINJE

Broj: 119-919-4400/2024

Datum: 09.08.2024.

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 BR. 05-332/24-600, CETINJE, za potrebe UT - USLOVA izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1075 - 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>	Prilog
4011			22 38	21/12/2018	DONJE POLJE	Njiva 1. klase NASLJEDE		1374	12.64
								1374	12.64

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
0000002005115	PRIESTONICA CETINJE BAJOVA BR.2 CETINJE Cetinje		Svojina	1/1
	MARTINOVIĆ	RADOJKA	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Za:

Načelnica:

Nikolić Marija



Crna Gora  
Prijestonica Cetinje

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

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

## Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj

Broj: 016-335/24-600

Cetinje, 08. avgust 2024. godine

Na osnovu čl. 17 Zakona o putevima (SL.List CG br.082/20), postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, broj 016-332/24-600 od 05.08.2024.godine, Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, izdaje:

### SAOBRAĆAJNO- TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju objekta, na djelu kat. parcela br. 4011 K.O. Cetinje I , UP 631, u zahvatu DUP-a „ Gruda – Donje polje“ ( Zona D), Prijestonica Cetinje ( „ Sl.list CG – opštinski propisi“, br. 18/12).

#### Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

- Projektnu dokumentaciju predmetnog objekta i njegovog priključka na javnu saobraćajnicu uraditi prema smjernicama DUP-a „ Gruda – Donje polje“ ( Zona D), ( „ Sl.list CG – o.p., br. 18/12).
- U projektu, na nivou situacije, prikazati mjesto i način priključka kat. parcela na opštinski put.
- Parkiranje riješiti u okviru urbanističke 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).
- Tehničku dokumentaciju priključka i parkinga uraditi saglasno standardima, normativima , preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti.

#### Posebni saobraćajno – tehnički uslovi

- Saobraćajni priključak za predmetni objekat obezbijediti sa postojećeg opštinskog puta.
- Mjesto priključka na javni put mora biti povoljnih geometrijskih karakteristika uz obezbjeđenje dobre preglednosti.
- Izlivno-ulivne trake, ukoliko su potrebne, projektovati po važećim propisima i standardima.
- Voditi računa o spoju novog i postojećeg puta i koristiti materijal koji odgovaraju materijalima predmetnog opštinskog puta.
- Odvod atmosferske vode izvršiti putem slivnika i cjevovoda do kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi ( kolovoz ili trotoar).

- 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 i posebni saobraćajno – tehnički uslovi su sastavni dio nacrtu UTU-a za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju objekta, na djelu kat. parcela br. 4011 K.O. Cetinje I , UP 631, u zahvatu DUP-a „Gruda – Donje polje“ ( Zona D), Prijestonica Cetinje ( „ Sl.list CG – opštinski propisi“., br. 18/12).

Obradila:

Nada Otašević, dipl.ing.saob.

20 Vladan Radunović  
SEKRETAR

Dostavljeno:

- Naslovu,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.