

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Bajza Pivljanina 2

81250 Cetinje, Crna Gora

Tel: +382 41 231 720

Mob: +382 67 263 445

e-mail: sekretarijat@upzs@ Cetinje.me

www.cetinje.me

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Broj: 05-332/26-332

Cetinje, 12.06.2026. 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 **Đukanović Radmila**, izdaje:

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

za izgradnju objekta - na katastarskoj parceli br. 168/7 K.O. Konak, neposredno uz regionalni put R-25 Cetinje – Ivanova korita – Međuvršje – Krstac, u okviru Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

- 3) **PODNOŠILAC ZAHTEVA:**

ĐUKANOVIĆ RADMILA

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

U grafičkom prilogu Postojeća namjena površina, u važećem planskom dokumentu Prostorno-urbanistički plan Prijestonice Cetinje, kat. parcela br. 168/7 K.O. Konak, se nalazi u zahvatu ostalih prirodnih površina (gariga, makija, krš, kamenjar).

Po listu nepokretnosti 1036 – prepis, na kat. parceli br. 168/7 K.O. Konak nalazi se šuma 5.klase površine 10731m².

- 5) **PLANIRANO STANJE**

5.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Kako planom namjene površina, gore navedena kat. parcela pripada prostoru ostalih prirodnih površina (garig, makija, krš, kamenjar), moguća je izgradnja malih proizvodnih pogona, koji sa aspekta životne sredine ne ugrožavaju stanovanje, turizam, kulturu i rad na susjednim parcelama. Dozvoljene su djelatnosti tipa: male firme, pekarska i poslastičarska proizvodnja, elektro-mehaničarske radionice, manja skladišta materijala i sl., s tim da svojom funkcijom ne smiju ugroziti životnu sredinu i druge namjene u neposrednom okruženju, kao što su: uticaji na kvalitet vazduha, intenzitet buke i sl.

Dominatne djelatnosti i sadržaji su:

- mini privredni pogoni, robnotransportni centri, komunalno servisne površine, skladišta i stovarišta i sl.;
- dozvoljeni su i objekti male privrede, poslovno kancelarijski objekti, trgovački i zanatski centri, uslužni objekti;
- agroindustrija - objekti za skladištenje i preradu mesa, mlijeka, žitarica, voca i povrca, stanice za otkup;

- poljoprivrednih proizvoda, objekte za preradu ljekovitog i aromaticnog bilja i plodova i sl.

5.2.) Pravila parcelacije

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

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

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.

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

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

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

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

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

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova, u skladu sa standardima MEST EN 1988-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1988-1/NA, kako bi se 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, 28/07) 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^c MCS. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br. 13/07, 5/08, 86/09, 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 006/1993).

U skladu sa namjenom objekta, predvidjeti mjere protivpožarne zaštite, kao i mjere zaštite na radu.

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.

8) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Prostor između objekata i glavne servisne saobraćajnice obavezno urediti kao slobodnu zelenu površinu u okviru koje se može organizovati pristup kompleksu ili površine za stacionarni saobraćaj. Neophodno je učiniti parcelu pristupačnom i objekat saglediv sa svih strana.

Minimalan procenat ozelenjenih površina:

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

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

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

Predmetna lokacija se ne nalazi u blizini nepokretnih 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 i 44/15).

11) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Pomoćni objekti se grade/postavljaju 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.

Ograđivanje parcele

- Parcele se mogu ograđivati transparentnom ogradom, visine do 1.6 m.
- Ograda se postavlja iza regulacione linije prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.
- Uz ogradu moguće je planirati zasad živice (živa ograda).

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

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

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

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

14) MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Izgradnju objekta u okviru predmetnih kat. parcela 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“ d.o.o. Podgorica, date na njihovoj internet stranici <http://www.cedis.me/>.

15.2) Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

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

15.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz navedenoj kat. parceli je sa kat. parcele br. 167 K.O. Konak (nekategorisani put, po listu nepokretnosti 881 – prepis, korišćenje Ministarstva pomorstva i saobraćaja, svojina Država Crna Gora).

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. 100/24), a posebno članove 8–26 iz Poglavlja II: Elektronske komunikacione mreže, infrastruktura i povezana oprema i usluge;
- Zakon o korišćenju fizičke infrastrukture za postavljanje elektronskih komunikacionih mreža velikih brzina („Službeni list Crne Gore“ broj 1/22);
- 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 izmjeni pravilnika o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u zgradama („Sl. list Crne Gore“, br. 131/25);
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore“, br. 096/25);
- Pravilnik o načinu i uslovima pristupa, kolokacije i zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore“, br. 107/25);
- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima („Sl. list Crne Gore“, br. 6/15).

2. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je da se:

- Poštuju odredbe člana 19 Zakona o elektronskim komunikacijama („Sl. list Crne Gore“, br. 100/24) i da se u skladu sa njim izradi projekat zaštite i/ili izmještanja elektronske komunikacione mreže ili elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i za projekat pribavi saglasnost vlasnika;
- Uvijek planira i izgradi infrastruktura za postavljanje elektronske komunikacionih kablova duž svih saobraćajnica. Treba projektovati postavljanje odgovarajućeg broj cijevi sa obje strane predmetne saobraćajnice. Neophodno je projektovati dovoljan broj kanalizacionih kablovskih prelaza, kako bi saobraćajnicu zaštitili od naknadnog prekopavanja;

- U slučaju da se trasa telekomunikacione kanalizacije i elektronskih komunikacionih kablova poklapa sa trasama druge infrastrukture (vodovodne, elektro i dr.), 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, poštuju propisana minimalna rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti;
- Gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih mreža i elektronske komunikacione infrastrukture izvodi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima;
- Elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema treba gradi 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;
- Neophodno je da se, kako bi se izbjeglo njihovo prekidanje, uzmu u obzir koridori radio-relejni veza u skladu sa Pravilnikom o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list Crne Gore” br. 33/14), a svi neophodni podaci mogu se dobiti od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost na osnovu pisanog zahtjeva;
- Naophodno je voditi računa o poštovanju sekundarnih zona od granica radio-centara za radio-bazne stanice, radio-goniometriju i fiksnih kontrolno-mjernih stanica namijenjenih za kontrolu i monitoring radio-frekvencijskog spektra u skladu sa Pravilnikom o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata.

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

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

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

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

Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://geoportal.ekip.me/>, preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže od otvaranje korisničkog naloga kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

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

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

17) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/

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

- Oznaka katastarske parcele:	168/7 K.O.Konak
- Površina katastarske parcele:	10731m ²
- Maksimalni indeks zauzetosti:	0.5
- Maksimalni indeks izgrađenosti:	0.5
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP):	/

- Maksimalna spratnost objekta:
- Maksimalna visinska kota objekta:

P

Visina spratne etaže kao ni maksimalna visina objekata nije propisana i zavisi od funkcionalnog zahtjeva djelatnosti;

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

trgovine i usluge	1 PM na 60 m ² BRGP
stanovanje	1 PM na 1 stan.

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

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

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

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

Organizacija sadržaja unutar parcele i funkcionalno-tehnološki proces u ovoj djelatnosti mora biti takav da ne utiče negativno na stanje životne sredine i njenih osnovnih činilaca vode, vazduha i zemljišta, niti proizvoditi buku, zagađenje ili neprijatne mirise.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se tri osnovne mjere: štednja, poboljšanje energetske efikasnosti i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije. Objekte projektovati i graditi kao „pasivne kuće“, obzirom na energetske regulative koju Crna Gora treba da uskladi sa onom u EU. Pasivne kuće se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

a) Štednja energije

1. Osnovna mjera je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje, a u zimskom zadržava toplotu, pa stoga treba pojačati toplotnu izolaciju objekata iznad standarda Toplotna tehnika u građevinarstvu – Tehnički uslovi za projektovanje i građenje zgrada (JUS U.J5.600.2002).
2. Koristiti energetske potrošače električne energije klase A+ ili A.
3. Koristiti solarne kolektore za zagrijavanje tople vode.
4. Pasivni dobici toplote u vidu pretjeranog zagrijavanja moraju se regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu sredstvima za zaštitu od sunca: pokretnim sunčanim zastorima od materijala koji sprječavaju prodor UV zračenja koje podiže temperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.
5. Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:
 - orijentaciji i dispoziciji objekata,
 - obliku objekata,
 - nagibu krovnih površina,
 - međusobnom odnosu objekata i okoline u smislu zasjenčenja,
 - razuđenosti fasadnih površina,
 - toplotnoj akumulaciji objekata,
 - bojama i materijalima fasade objekata,
 - adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja,
 - rasporedu otvora u zavisnosti od orijentacije fasade i dr.

b) Pобоljšanje energetske efikasnosti

1. Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na projektovanje i izgradnju niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED, štedne sijalice ili HPS za spoljašnje osvjetljenje), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).
2. Pri projektovanju i izgradnji objekata primjenjivati, uz prethodnu stručnu i zakonodavnu pripremu, 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 energetske svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 godina.

c) Korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije

U najvećoj mjeri treba koristiti obnovljive izvore energije – sunčevo zračenje, voda, vazduh i dr. Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja. Klimatski uslovi i nezasjenjenost prostora Plana omogućuju korišćenje sunčeve energije – za grijanje i osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponski paneli). U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunčevog zračenja.

Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je:

1. Sunčevu energiju kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristiti na tri načina:
 - pasivno - za grijanje i osvjtljenje prostora;
 - aktivno - sistem kolektora za pripremu tople vode;
 - fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije.
2. Pri projektovanju i izgradnji objekata voditi računa o:
 - orijentaciji da bude prema jugu, pri čemu staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici;
 - nagibu krovnih površina koji treba da je prilagođen za postavljanje kolektora;
 - položaju objekata u odnosu na zasjenjenost, izloženost dominantnim vjetrovima;
 - oblikovanju objekata prilagođavanjem za korišćenje sunčeve energije i dr.
3. Fotonaponske elemente koristiti na svim mjestima gdje je njihova primjena uobičajena i opravdana, a za značajniju proizvodnju električne energije pomoću ovih sistema, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.
4. Koristiti "daylight" sisteme koji koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati svjetla.

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

20) OBRADIVAČI URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

21

22

SEKRETERKA

Marila PROROČIĆ, Mast.inž.arh.

23) PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planske dokumentacije (PUP Cetinje je moguće preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno ministarstva, na internet stranici: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>).
- Listovi nepokretnosti br. 881 i 1036 K.O.Cetinje I, i kopija plana br. 917-119-456/2026 od 09.06.2026.god. od Uprave za nekretnine – PJ Cetinje;
- Saobraćajno tehnički uslovi br. 03/01-6645/2 od 09.06.2026.god., od Uprave za saobraćaj.

NAPOMENA:

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25 i 92/25), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 44/18 i 43/19), Pravilnikom o načinu vršenja revizije glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 18/18), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata. Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana).
- Potrebno je da se obratite Sekretarijatu za finansije i ekonomski razvoj, radi izdavanja vodnih uslova, za potrebe izrade projektne dokumentacije, u skladu sa članom 144, stav 1, Zakona o vodama („Sl. list RCG“ br. 27/07 i „Sl. list CG“ br. 32/11, 48/15, 52/16 i 84/14).

PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 12.06.2026.god.

Broj: 05-332/26 - 332

Investitor: Đukanović Radmila

RAZ 1:2000

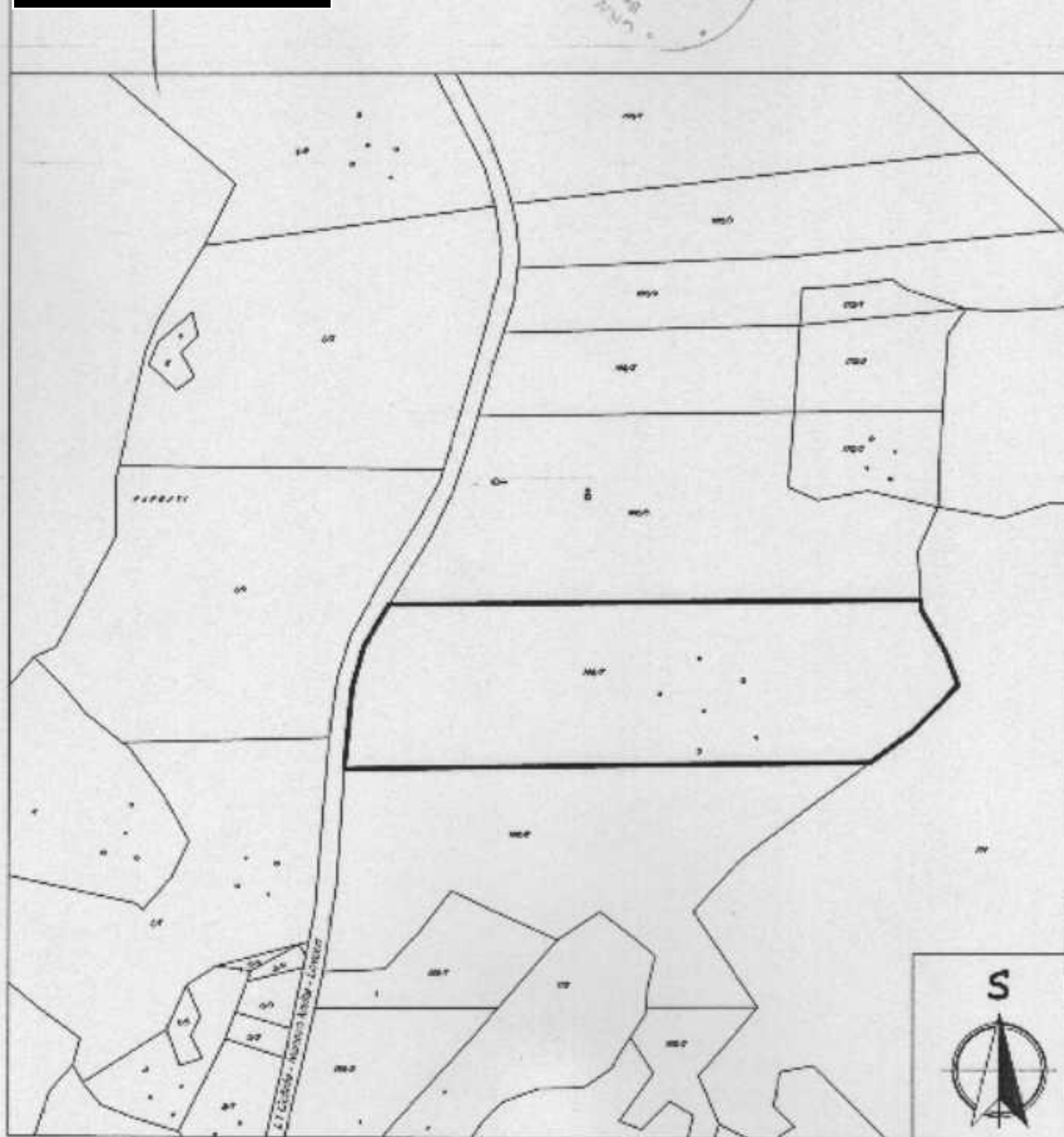
Obradio:

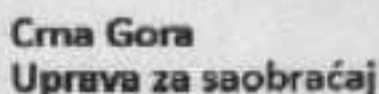
Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Izgradnja objekta, na kat. parceli br.
168/7 K.O.Konak, u okviru Prostorno -
urbanističkog plana Prijestonice Cetinje

SEKRETARKA

Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.





XX 2026

2006

DA JE VJEČNA CRNA GORA

11.06.2026

Org. jed.	Broj i naziv zbirke	Broj i naziv jedinice	Podloga	Dr. jezik
UJ	332/76	332/2		

Broj: 03/01-6645/2
Podgorica, 09.06.2026.godine

PRIJESTONICA CETINJE

Sekretariat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

PREDMET: Saobraćajno – tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije

OBJEKAT: Izgradnja objekta na kat.parceli br. 168/7 KO Konak

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje br. 05-332/25-332 od 01.06.2026.godine, a za potrebe Đukanović Radmila, zavedenog u Upravi za saobraćaj br.03/01-6645/1 od 08.06.2026.godine, a radi propisivanja saobraćajno-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na kat parceli 168/7 KO Konak u zahvatu PUP-a Prijestonice Cetinje, a shodno članu 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („SL. list“ br.19/25) a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL. list“ br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i člana 17 i 79 Zakona o putevima (Sl. List CG“ br. 82/20, 140/22 i 39/25) izdaje sledeće:

Saobraćajno – tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije

- Opšti saobraćajno-tehnički uslovi

- **Regulaciona linija** (linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene) i to je granica katastarske parcele br. 168/7 KO Konak i putne parcele – putnog pojasa prema regionalnom putu R-25.
- **Građevinska linija** (građevinska linija predstavlja liniju na, ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) na kat.parceli br. 168/7 KO Konak se ne može formirati na manjoj udaljenosti od 10m od regulacione linije prema regionalnom putu R-25.

- Posebni saobraćajno – tehnički uslovi

Posebno saobraćajno-tehnički uslovi definišu se na osnovu parametara i ranga državnog puta, potrebama prilaznog puta (prijključka na državni put), očekivanom opterećenju na prilaznom putu, situacije i konfiguracije terena itd.

- Na priključcima prilaznih puteva sa državnim putem neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.
- Računska brzina za proračun priključka na državni put je dozvoljena brzina na državnom putu.
- Mjerodavno vozilo za proračun definiše se na osnovu potrebe prilaznog puta (neophodna djelatnost planiranog objekta) i u zavisnosti od djelatnosti definiše se mjerodavno vozilo (putničko, teretno ili teško teretno vozilo).
- Horizontalna i vertikalna signalizacija mora biti upodobljena sa kategorijom puta na koji se vrši priključenje.
- Odvod atmosferske vode sa platoa, prilaznog puta i planiranih objekata predviđeti tako da atmosferske vode ne doliču na državni put.
- Voditi računa da se ne ugroze postojeći putni objekti i oprema.
- Parking prostor obezbijediti unutar katastarske parcele

Prilje izrade Glavnog projekta rekonstrukcije, potrebno je izvršiti geodetsko snimanje, uraditi geodetsku podlogu u R=1000/500 (250), te uzdužne profile saobraćajnica prilagoditi terenu i okolnim objektima, uz obavezno postizanje podužnih i poprečnih nagiba potrebnih za odvođenje atmosferskih voda.

Projektnu dokumentaciju – Glavni projekat-faza saobraćaj – urađenu u skladu sa gore propisanim uslovima, važećim propisima i standardima sa izveštajem o izvršenoj tehničkoj kontroli (izveštaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

Obradili

Radojca Poleksić, diplom. grad.

INT. J. ENVIRONMENTAL ENGINEERING, 2013, VOL. 5, NO. 1, 1-10

DOSTAVLJENO:

Nastlovu x2

-U spise predmeta

المجلة

Adresa: IV Proleterske br. 19, 81000 Podgorica, Crna Gora tel. +382 20 655 052 fax: +382 20 655 359

Direktor

Radomir Vuksanović



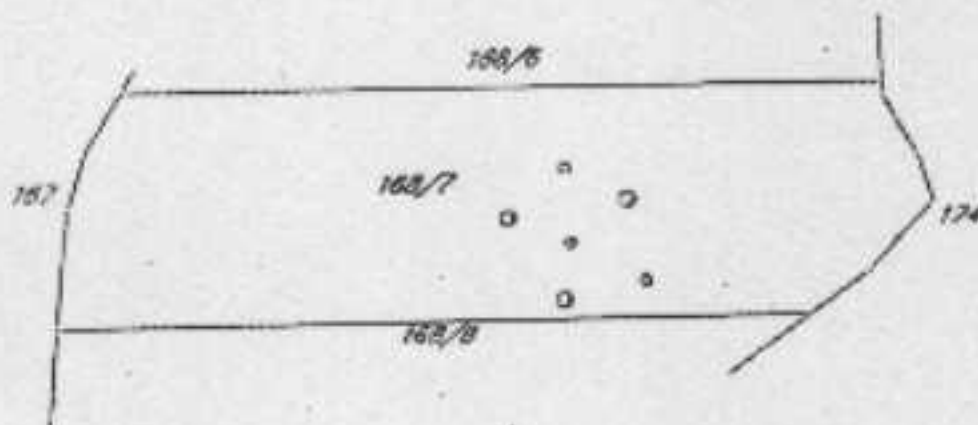
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: CETINJE
Broj: 917-119-455/0026
Datum: 09.06.2026



Katastarska opština: KONAK
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 2
Parcela: 168/7

KOPIJA PLANA

Skala: 1:2500



UNOŠAJE DIGITALNOG PLANA
CETINJE





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 119-919-3109/2026

Datum: 09.06.2026

KO: KONAK

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu Životne sredine, Vaš br. 05-332/26-332, Cetinje, za potrebe UJ uslove izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1036 - PREPIS

Podaci o parcelama										
Broj		Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potres ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov skicanja	Bon. klasa	Površina m ²	Priloh
168		7		2 2	28.07.2022	PAPILATI	Stara 5. klasa POKLON		10731	8.58
									10731	8.58

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1309977255028		DUKANOVIĆ NEDELJKO RADOJICA JELJINE SAVOJSKE BR. 12. PODGORICA 0	Svojina	1/1
0				

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica:

Nikolić Marija, dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 119-919-3108/2026

Datum: 09.06.2026.

KO: KONAK

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom pretnjeru 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. 05-332/26-332, Cetinje, za potrebe UT uslove izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 881 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korištenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
167			4 6	29/05/2002	BJELOSI	Nekategorizirani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		36573	0.00
								36573	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002010696	CRNA GORA JOVANA TUMAŠEVIĆA Podgorica	Svojina	1/1
0000002156369	MINISTARSTVO POMORSTVA I SAOBRAĆAJA TRG VEKTRÉ Podgorica	Korištenje	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 pretnjeru 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).

