URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baja Pivljanina 2
81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720
Mob: +382 67 263 415
e-mail: sekretarijat.upos@cetinje.me

www.cetinje.me

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Broj: 05-332/26-723

Cetinje, 21.10.2026.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, 49/25 i 114/26) i Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG", br. 19/25, 92/25 i 160/25), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave („Sl. list Crne Gore", br. 12/24, 73/24 i 128/24), i podnijetog zahtjeva **D.O.O. „Martex" Cetinje**, izdaje:

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

za izgradnju objekta na **urbanističkoj parceli 347/1/b**, koja je formirana od najvećeg dijela kat. parcele broj 347/1 K.O. Cetinje I, blok C1, u zahvatu DUP-a „Bajice", Cetinje („Sl. list CG – o.p.", br. 28/15).

3) **PODNOSILAC ZAHTJEVA:** **D.O.O. „MARTEX" CETINJE**

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 „Bajice", kat. parcela br. 347/1 K.O. Cetinje I je označena kao drugo poljoprivredno zemljište.
Po listu nepokretnosti 1025-prepis, na kat. parceli br. 347/1 K.O. Cetinje I nalazi se livada 3. klase površine 3356m² i njiva 4.klase površine 150m².

5) **PLANIRANO STANJE**

5.1.) **Namjena parcele odnosno lokacije**

Na UP 347/1/b, površine 835m², planom namjene površina predviđeno je stanovanje malih gustina – podtip 1.
Preporuka plana je da se u ovim stambenim zonama razvijaju djelatnosti urbane poljoprivrede, a to su aktivnosti na proizvodnji, preradi i distribuciji hrane namenjenoj uglavnom lokalnoj potrošnji - mogućnost gajenja ratarskih i povrtlarskih kultura, cvijeća, ukrasnog žbunja i drveća, začinskog i ljekovitog bilja, pčelinjaka. Uzgajanje životinja treba isključiti kao djelatnost. Osnovni uslov za izbor ovih djelatnosti jeste da one svojim karakterom i načinom odvijanja ne narušavaju kvalitet stanovanja.
Detaljni urbanistički plan "Bajice" moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi ministarstvo, na internet stranici:
http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT

5.2.) **Pravila parcelacije**

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana,

mjerodavan je zvanični katastar.
Osnova za izradu Plana parcelacije i preparcelacije bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica.
Urbanistička parcela UP 347/1/b definisana je detaljnim tačkama br. 1743, 3760, 3761, 3762, 3763, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486 i 2487, čije su koordinate:

	X	Y
1743	6573835.41	4695528.06
3760	6573818.54	4695528.89
3761	6573819.80	4695531.09
3762	6573821.68	4695535.11
3763	6573829.84	4695531.03
2480	6573828.07	4695564.66
2481	6573829.25	4695563.82
2484	6573841.73	4695554.04
2485	6573847.19	4695550.06
2482	6573834.78	4695559.63
2483	6573839.41	4695555.94
2486	6573848.91	4695548.55
2487	6573849.47	4695548.11

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

Podaci o građevinskoj i regulacionoj liniji objekta prikazani su u grafičkom prilogu ovih urbanističko – tehničkih uslova.
Građevinska linija definisana je detaljnim tačkama br. 1282 i 1283, čije su koordinate:

	X	Y
1282	6573810.52	4695538.20
1283	6573813.84	4695532.23

Regulaciona linija definisana je detaljnim tačkama br. 7657, 7658, 7659 i 7660, čije su koordinate:

	X	Y
7658	6573812.09	4695531.26
7659	6573808.77	4695537.23
7657	6573813.60	4695528.64
7660	6573808.29	4695538.07

Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli i dvojni objekti. Dvojni objekti se mogu graditi ukoliko se investitori (vlasnici susednih UP) pismeno dogovore na način da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata.
Građevinska linija predstavlja maksimalnu liniju do koje se može postaviti objekat.
Na parceli se može graditi samo jedan stambeni objekat, ali se mogu graditi i proizvodno-skladišni objekti koji su u funkciji odvijanja urbopoljoprivrede, a njihova površina i kapaciteti ulaze u ukupan obračun kapaciteta na parceli.
Preporuka plana je da stambeni objekti budu izgrađeni u dijelu parcele ka pristupnoj ulici, a nestambeni (proizvodno-skladišni) i pomoćni objekti u dubini parcele.
Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od **1m**.
Ukoliko je konfiguracija terena strma, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, sa tri strane ukopane u teren.
Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.
Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je **2.0 m**.
Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od **5m**.
Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od **0 do 1.0 m**, a za komercijalne sadržaje maks. **0,2 m** od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše **1.20 m** računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.
Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine **1.0 m**. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti **25%** površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonoma dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smeju prelaziti definisane građevinske linije.
Maksimalna visina objekata je **8m** za objekte **Po+P+1** (za objekte na ravnom terenu) odnosno **Su+P+1** (za objekte na strmom terenu), i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova.

Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor, ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena površina.

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 CG", br. 70/26) i Pravilnikom o sadržaju projekatageoloških istraživanja („Službeni list CG", 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, 3/23 i 82/25) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list CG", br. 6/93).

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, 37/18 i 85/26), 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, 84/24 i 70/26), Zakonom o životnoj sredini („Sl.list CG", br. 52/16, 73/19 i 84/24), 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

Zelenilo individualnih stambenih objekata

U odnosu na prirodnu konfiguraciju terena, izgrađenost, površinu parcele, izvršena je podjela na tri podtipa stanovanja – podtip1, podtip2 i podtip3.
Kuće savremene arhitekture su pretežno slobodnostojeće. Zelenilo u okviru stambenih objekata podrazumjeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orjentacije kuće i njenog položaja na parceli. Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude na 1/3 placa, bliže ulici, gdje dobijemo predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl. Zadnji vrt služi kao prostor za odmor i ako je parcela veća kao ekonomski dio dvorišta. Ovo se odnosi na sva tri podtipa stanovanja, ako je moguće prostorno organizovati.
Opšte smjernice za ozelenjavanje sva tri podtipa:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- za izradu staza i stepenica koristiti materijale koji su dostupni u najbližem okruženju;
- predvrt urediti reprezentativno u okviru kojeg razmotriti rješenje formiranja parkinga;
- razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada živa ograde;

Posebne smjernice za ozelenjavanje SMG - podtip 1

- u ekonomskom dijelu parcele moguća izgradnja objekata za obavljanje poljoprivredne djelatnosti;
- mogućnost gajenja povrtlarskih i ratarskih kultura, cvijeća, ukrasnog žbunja i drveća, začinskog i ljekovitog bilja;

podizanje voćnjaka i povrtnjaka;
mogućnost izgradnje staklenika i plastenika

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

Predmetni objekat se ne nalazi u zaštićenoj zoni.

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. 41/25).

11) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata.
Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom visine do **1.60m** (u skladu sa *Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje* („Sl. list CG – o.p.", br. 12/14 i 045/20) ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije, kao i živa ograda, budu na zemljištu vlasnika ograde.

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

Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

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

Prilaz urbanističkoj parceli je iz naseljske saobraćajnice sa kat. parcele br.351 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. 28/25 i 3/26);

- 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, 3/23 i 82/25).

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 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 i 140/25),
   - 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 i 9/15).

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.

Poštovati sljedeće uslove za projektovanje iz važećeg planskog dokumenta:

Energetska infrastruktura: Stanovanje male gustine: Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje male gustine (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem centralnih sistema za grijanje na čvrsta ili tečna goriva - pelet, drvna građa, TNG ili mazut), koja iznosi : pvrV = 50 W/m2, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, pa uzimajući u obzir da je prosječna površina jednog stambenog objekta 150 m2, jednovremeno opterećenje prosječnog objekta iznosi Pvrs = 7.5 kW. Izračunato vršno opterećenje iznosi 1.689 MW.

TK infrastruktura: Kućnu TK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarima, lociranim na ulazu u objekat na propisnoj visini. Na isti način planirati distributivni ormar za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kablovskog TV signala i sa opremom za pojačanje i modulaciju TV signala.
Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat.6 4P 24AWG, odnosno FTP Cat.7, ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI, ili optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama radi pružanja dalje modernizacije elektronskih komunikacija (FTTH tehnologije), a bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova.
Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 ek priključka, dok za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 ek priključka ili odgovarajućim optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama.

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

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

17) **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Do isteka važenja planskog dokumenta DUP-a „Bajice", („Sl. list CG – o.p.", br. 28/15), odnosno do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore u skladu sa Zakonom o uređenju prostora („Službeni list CG", br. 19/25), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

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

- Oznaka urbanističke parcele: **UP347/1/b**
- Površina urbanističke parcele: **835m²**
- Maksimalni indeks zauzetosti: **0.25**
- Maksimalni indeks izgrađenosti: **/**
- Maksimalna površina pod objektom: **209m²**
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP): **500 m²** (za stanovanje 350m², a za poslovanje-djelatnosti 150m²)
- Maksimalna spratnost objekta: **P+1**
- Maksimalna visina objekta: **8m**
- Broj stanova: **2**

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:
Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
Kod objekata na nagnutom terenu garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.Za sve stambene, poslovno - stambene, poslovne i objekte ostalih namjena, parkiranje vozila, obavezno je rješavati na pripadajućim urbanističkim parcelama, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima.
U skladu sa očekivanim stepenom motorizacije za vremenski horizont Plana daju se sljedeći normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta za putničke automobile:

namjena (na 1000 m²)	potreban br. paking mjesta
stanovanje	15
proizvodnja	20
poslovanje	30
trgovina	60
hoteli	15
restorani	120
sportske dvorane, stadioni i sl. (na 100 posjetilaca)	25

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja:
Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala. Poželjna je upotreba kamena kao fasadnog materijala. Fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
Krov je kos, nagiba 20° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. „kapa" sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, viđenice ili badže. Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crijep.
Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvidjeti škure (nijesu dozvoljene roletne).
Spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno, bijelo ili da je prirodna boja drveta.
Ograde na balkonima mogu biti od kovanog gvožđa ili pune zidane (ne preporučuju se balusteri).
Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

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), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogučnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.
Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog 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 mogučnosti 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 mogučnost 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 valjanosti nije duži od 10 god.
Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogučnost 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.

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.
Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m² energije

za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonformo i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

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

- Analizirati lokaciju, orjentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnjeg omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetski efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

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

20) **OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:**

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

[redacted]

21) [redacted]

SEKRETARKA
Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.

22) M.P.

23) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planske dokumentacije (Detaljni urbanistički plan 'Bajice' moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi ministarstvo, na internet stranici: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT);
- Tabelarni prikaz urbanističkih pokazatelja na nivou parcele;
- Listovi nepokretnosti br. 403 i 1025 - prepis kao i kopija plana br. 917-119-842/2026 od 29.09.2026.god.;
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija" Cetinje, br. 3239 od 09.10.2026. godine;
- Saobraćajno tehnički uslovi br. 016-332/26-723 od 24.09.2026.god., od Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj.

NAPOMENA:

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list CG", br. 19/25, 92/25 i 160/25), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG", br. 84/26 i 90/26), Pravilnikom o načinu vršenja revizije tehničke dokumentacije i izrade izvještaja o reviziji („Sl. list CG", br. 63/25), 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).

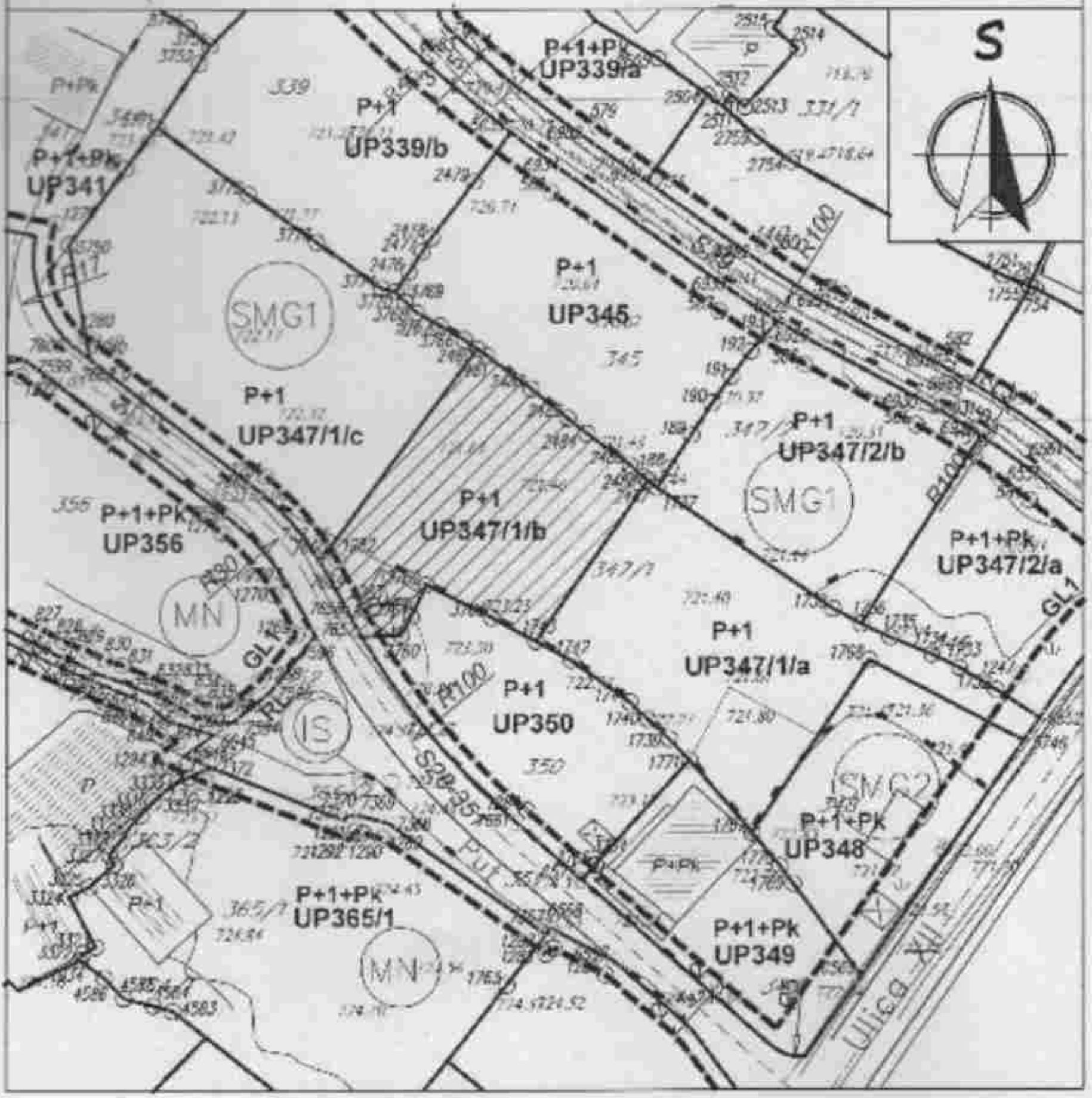
CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 21.10.2026.god.
Broj: 05-332/26 - 723
Investitor: D.O.O."Martex" Cetinje
RAZ:1:750

Obradio:
Petar Martinović, dipl.ing.arh.
[redacted]

Izgradnja objekta na UP 347/1/b
(formirana od najvećeg dijela kat. parcele
broj 347/1 K.O.Cetinje I),
DUP „Bajice", Cetinje

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



URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PARCELE - *TABELARNI PRIKAZ*

oznaka zone	broj urbanističke parcele	površina UP(m2)	POSTOJEĆE			PLANIRANO													
			površina pod objekt (m2)	spratnost objekta	BRGP objekta (m2)	namjena	površina pod objektom (m2)	spratnost objekta	BGP ukupno (m2)	BGP stanovanje (m2)	BGP djelatnosti (m2)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	broj stanova	broj stanovnika	broj zaposlenih	status objekta i intervencija		komentar obrađivača
C1	UP547/1/6	835	38	P+Pk	78	smg - podbo 2	209	P+1	500	350	150	0.25	/	1	7	2	NO	/	

Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Bulevar Petra Petrovića 2
81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 796
e-mail: sekretarijat.[illegible]@cetinje.me

www.cetinje.me

Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj

Broj: 016-335/26-723

Cetinje, 24.septembar 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 016-332/26-723 od 18.09.2026.godine, Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, izdaje:

SAOBRAĆAJNO- TEHNIČKE USLOVE

Za izradu projektne dokumentacije, za izgradnju objekta na dijelu kat.parcele br. 347/1K.O.Cetinje I, UP 347/1/b, u zahvatu DUP-a „ Bajice", Cetinje („Sl.List CG-o.p.", br.28/15).

Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

- Projektnu dokumentaciju predmetnog objekta i njegovog priključka na javnu saobraćajnicu uraditi prema smjernicama DUP-a „Bajice", Cetinje („Sl.List CG- o.p.", br.28/15).
- U projektu prikazati mjesto i način priključka urbanističke parcele na saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom.
- Parkiranje riješiti u okviru urb. 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 saobraćano – tehnički ustovi

- 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 uticati na bezbjednost saobraćaja.
- Trouglove preglednosti na mjestu priključka definisati u odnosu na rang saobraćajnice i dozvoljene brzine kretanja.
- Širinu pristupnog puta planirati u zavisnosti namjene parcele, planiranog sadržaja, očekivanog inteziteta kolskog i pješačkog saobraćaja i mjerodavnog vozila.
- Broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno normativima iz Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.
- Mjesto priključka na javnu saobraćajnicu mora biti povoljnih geometrijskih karakteristika uz obezbjeđenje dobre preglednosti.
- Voditi računa o spoju novog i postojećeg puta i koristiti materijale koji odgovaraju materijalu predmetnog opštinskog puta.
- Odvod atmosferskih voda predviđeti tako da ne dotiču na put na kojem se vrši priključenje.

Crna Gora
Prijestonica Cetinje

- Saobraćajnu signalizaciju uskladiti sa postojećom regulacijom saobraćaja na javnom putu na koji se vrši priključak.
- 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.
- Potrebno je uraditi saobraćajno tehničku dokumentaciju priključka na javnu saobraćajnicu (grafički prikazati mjesto i način priključka) i projekat vertikalne i horizontalne signalizacije.
- Prilikom projektovanja saobraćajnih površina pridržavati se odredbi Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanju lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (sl.list.CG, br. 48/13 i 44/15).
- 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 saobraćajno – tehnički uslovi su sastavni dio nacrta UTU-a za izradu projektne dokumentacije, za izgradnju objekta na dijelu kat.parcele br. 347/1K.O.Cetinje I, UP 347/1/b, u zahvatu DUP-a „ Bajice", Cetinje („Sl.List CG- o.p.", br.28/15).

[redacted]

Vla[redacted]

Dostavljeno:
- Naslovu,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.

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

"Martex" DOO
Cetinje

TELEFONI:
Centrala +38241 231 136
Direktor +38241 231 221
Telefax +38241 232 038
e-mail: vdirektor@t-com.me
Žiro račun 535-10441-87
Prva banka - PJ Cetinje
Vaš znak Naš znak 3239
Datum 09/10/2026 god.

PREDMET: Tehnički uslovi priključenja, katastar instalacija i mjere zaštite za instalacije vodovoda za UP 347/1/b, DUP "Bajice", formirane od najvećeg dijela KP 347/1 KO Cetinje (Nacrt UTU br. 05-332/26-723 od 18.09.2026.god.)

Na zahtjev Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje br. 05-332/26-723 od 18.09.2026.god. (naš broj 3066 od 24.09.2026.god.) a u skladu sa Zakonom o uređenju prostora, Zakonom o izgradnji objekata, Odlukom o vodosnabdijevanju Prijestonice Cetinje, Pravilnika 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 05-332/26-723 od 18.09.2026. god. izdatih od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje kao i dokumentacijom kojom raspolažemo, katastrom podzemnih instalacija, dostavljamo Vam, tehničke uslove priključenja i podatke, za potrebe izrade projektne dokumentacije za izgradnju objekta spratnosti P+1 na UP 347/1/b, DUP "Bajice" formirane od najvećeg dijela KP 347/1 KO Cetinje i kako slijedi:

Vodovod

U skladu sa planom namjene parcele-lokacije ova urbanistička parcela je predvidena za stanovanje malih gustina-podtip 1 sa djelatnostima koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja. Prilaz urbanističkoj parceli je iz naseljske saobraćajnice sa katastraske parcele br. 351 KO Cetinje I-svojina Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje.

Pristupnom saobraćajnicom već je položen cjevovod DN 110 iz projekta rekonstrukcije vodovodne mreže Prijestonice Cetinje o čemu se mora voditi računa(nije u funkciji do završetka projekta).

Na osnovu dostavljenog nacrta urbanističko-tehničkih uslova i moguće namjene objekta (kombinacija stanovanja i djelatnosti), karakteristika objekta i predviđene gradnje na urbanističkim parcelama prečnik dovodnog cjevovoda od priključka u šahtu(PŠ) treba biti DN 50/63 ili prečnika u skladu sa hidrauličkim proračunom(u skladu sa potrebama za vodom urbanističkih parcela UP 347/1/b i UP 347/1/c) i izveden od novih PEHD100 NP10 cijevi duž pristupne saobraćajnice kako je prikazano na podlozi sa mogućnošću nastavljanja cjevovoda.

Mjesto priključenja dovodnog cjevovoda je šaht(PŠ) na katarskoj parceli broj 351 gdje je distributivni cjevovod LŽC DN 150mm preko kojeg se distribuira voda za potrošače iz ovog dijela Bajica kako je prikazano na dostavljenoj skici. U skladu sa Zakonom o vodama i Pravilnikom o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite definisani zaštitni pojasevi (+/-2,00m)

ovog cjevovoda moraju biti ispoštovani. U zaštitnoj zoni-pojasu cjevovoda ne smiju se koristiti mašine sa dinamičkim djelovanjem i ne dozvoljava se povećanje dubine ukopavanja tj. ne dozvoljava se dodatno nasipanje i povećanje nadsloja iznad cjevovoda(nasipanje terena, izgradnja ograda i sl.), radove izvoditi isključivo ručno i isti se moraju zaštititi.

Prečnik priključnog cjevovoda od dovodnog cjevovoda do novoizgradjenog skloništa(VŠ) za vodomjere-šaht izgrađenog u pojasu između GL1 i RL treba biti DN63(2") ili prečnika određenog hidrauličkim proračunom na osnovu potreba za vodom.

Na mjestu priključenja na dovodnom cjevovodu ugraditi odgovarajući ventil-zatvarač sa ventilskom kapom DN200 u betonskoj kocki–bloku dim. 300x300x300 mm ili odgovarajuću ugradbenu teleskopsku garnituru za ventile za priključni cjevovod kako je ucrtano na kopiji podloge. Polaganje i izradu cjevovoda uraditi u skladu sa važećim propisima i uputstvima proizvođača ili sa pješčano-šljunčanim slojem granulacije 0,06-4mm min. debljine u zbijenom stanju 10cm ispod a 30cm iznad i pored cijevi. 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. 0.50 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 ili upojnog bunara mora biti min. 2,00 m.

Napominjemo da postoji mogućnost postojanja vodovodnih instalacija iz ranijeg perioda koje nijesu ucrtane u našem katastru ili nijesu u našoj nadležnosti te treba posvetiti posebnu pažnju prilikom izvođenja radova.

U ovom slučaju ako se prilikom izvođenja radova naiđe na cjevovode, priključne i dr. mora da se obavjestiti DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje", izvrši izrada novih cjevovoda 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", DN 1/2") za stambeni dio i za ostale posebne dijelove objekta, siguronosni kuglasti magnetni ventil SKV, nepovratni ventil i dr.

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.

Za smještaj vodomjera u šahtu(VŠ max. 4 vodomjera) min. dimenzija šahta je 120x120xh=min.120cm 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 DN 1/2") u vodomjernom ormariću, isti moraju biti u zajedničkoj prostoriji-hodniku. U ovom slučaja mora se predvidjeti jedan novi vodomjer 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 u šahtu(VŠ) ispred objekta u navedenom pojasu između GL1 i RL kako je ucrtano. U slučaju priključnog cjevovoda prečnika jednakog ili većeg od DN 50/63(2") predvidjeti kombinovani vodomjer DN 50/20 INSA na daljinsko očitavanje sa nepovratnim ventilom, skupljač mulja itd. Za smještaj kombinovanih vodomjera potrebne dimenzije šahta tj. svijetli otvor šahta mora biti 270x160x160cm uz uslov da minimalno odstojanje oboda flanši vodovodne armature od zidova i dna šahta iznosi 35cm a od gornje ploče min. 90cm.

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

Sklonište za vodomjer mora biti postavljen na pristupačnom mjestu i tamo gdje je onemogućeno zadržavanje površinskih i podzemnih voda.

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

U skladu sa Zakonom o vodama i Pravilnikom o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite u zaštitnom pojasu prikazanih postojećih cjevovoda (radove isključivo izvoditi ručno bez upotreba mašina sa dinamičkim djelovanjem), priključnog cjevovoda i/ili onog na koji se naiđe prilikom izvođenja radova a nije evidentiran u katastru instalcija ne dozvoljava se izgradnja objekata, ograda, sadnja drveće i sl. isti moraju biti locirani van zaštitne zone cjevovoda i udaljeni od njega minimum 2,00 metra kako je ucrtano na podlozi i postupiti u skladu sa uputstvima 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.

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

Obavezna provjera datih podataka na terenu i mogućnosti realizacije na terenu(položaj objekta u odnosu na podzemne instalacije, mjesta priključenja i sl.). Za sva eventualna prekopavanja susjednih parcela i/ili drugih površina radi polaganja cjevovoda i drugih radova vezanih za priključenje mora se obezbijediti bezuslovna, pisana ovjerena saglasnost vlasnika parcela i odobrenje nadležnih organa. Svu eventualnu štetu na cjevovodima i pratećim objektima na njemu, na ovoj lokaciji u zahvatu katarskih parcela, 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

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

Zabranjeno je izvođenje fizičke veze gradske vodovodne mreže i kućne vodovodne instalacije koja je povezana na mrežu sa drugog izvorišta vode koje nije dato na upravljanje i gazdovanje DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje".

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

Obavezna provjera podataka(tj. utvrđivanje tačnog položaja cjevovoda i dr.) i realizacije na licu mjesta!

Otpadne vode

Na ovom lokalitetu nema kolektora za komunalne otpadne vode koji su nam dati na upravljanje i održavanje u odnosu na koje bi se mogli propisati uslovi priključenja te DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje" iste ne može ni izdati. Projektant treba riješiti način skupljanja i odvoda ovih voda do septičke jame zatvorenog tipa, betonske vodonepropusne septičke jame ili sl. na lokaciji gdje je omogućeno njeno pražnjenje.

Atmosferske vode sa i oko objekta odvesti lokalno u zelene površine ili na način predviđen važećom zakonskom regulativom poštujući standarde i propise koji tretiraju ovu materiju.

Obavezna provjera mogućnosti realizacije na licu mjesta (položaja objekta u odnosu na podzemne instalacije, mjesta priključenja i sl!).

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

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

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

Prilog: - *Kopija podloge sa ucrtanim objektima i postojećim vodovodnim instalacijama-shema1x2*
- *Šema šahtax2*

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

[redacted]

IZVRŠNI DIREKTOR,
Radovan Krunić, dipl. ing.

[redacted]

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

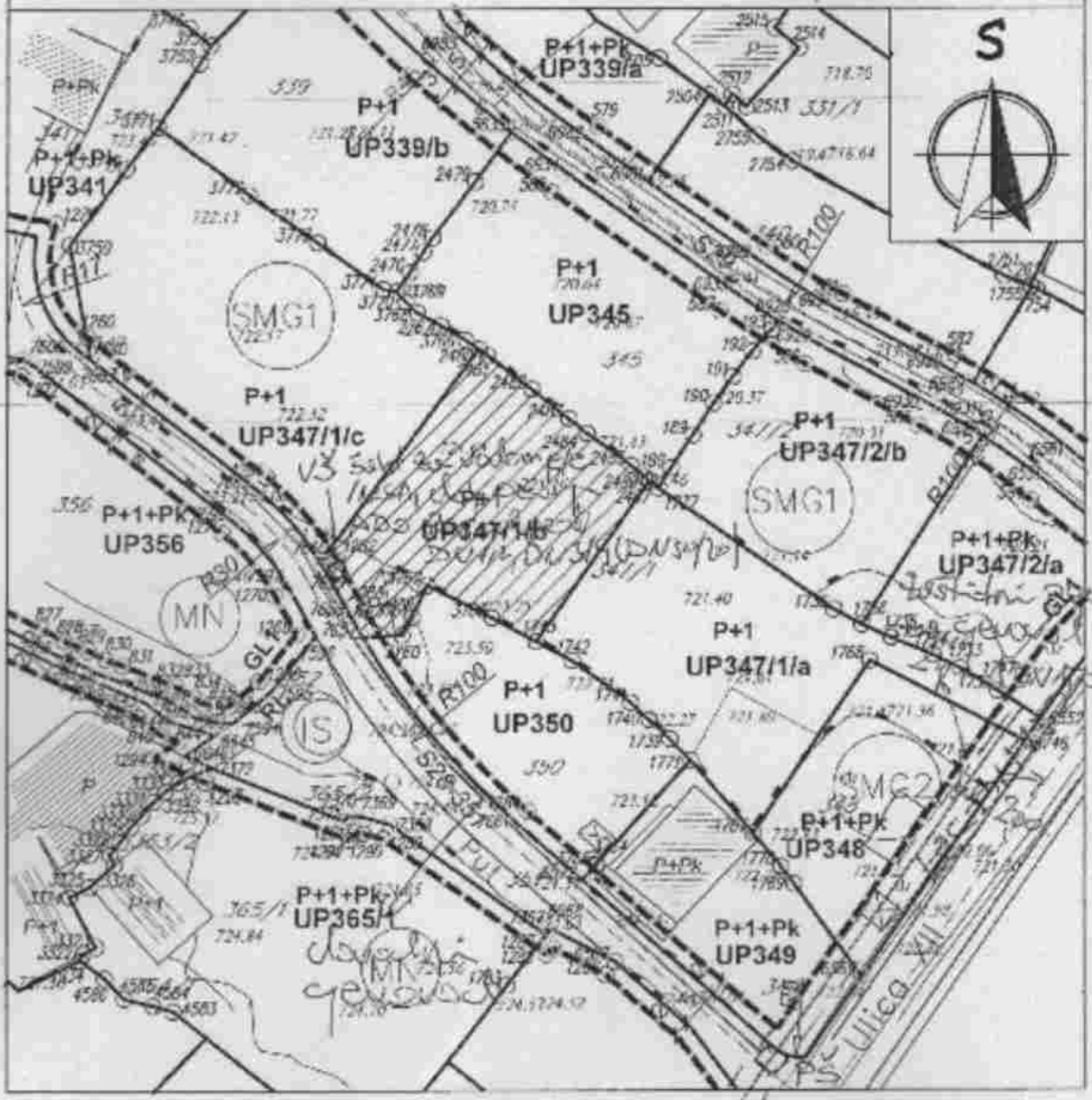
CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 18.09.2026.god.
Broj: 05-332/26 - 723
Investitor: D.O.O."Martex" Cetinje
RAZ:1:750

Obradio:
Petar Martinović, dipl.ing.arh.
[redacted]

Izgradnja objekta na UP 347/1/b
(formirana od najvećeg dijela kat. parcele
broj 347/1 K.O.Cetinje I),
DUP „Bajice", Cetinje

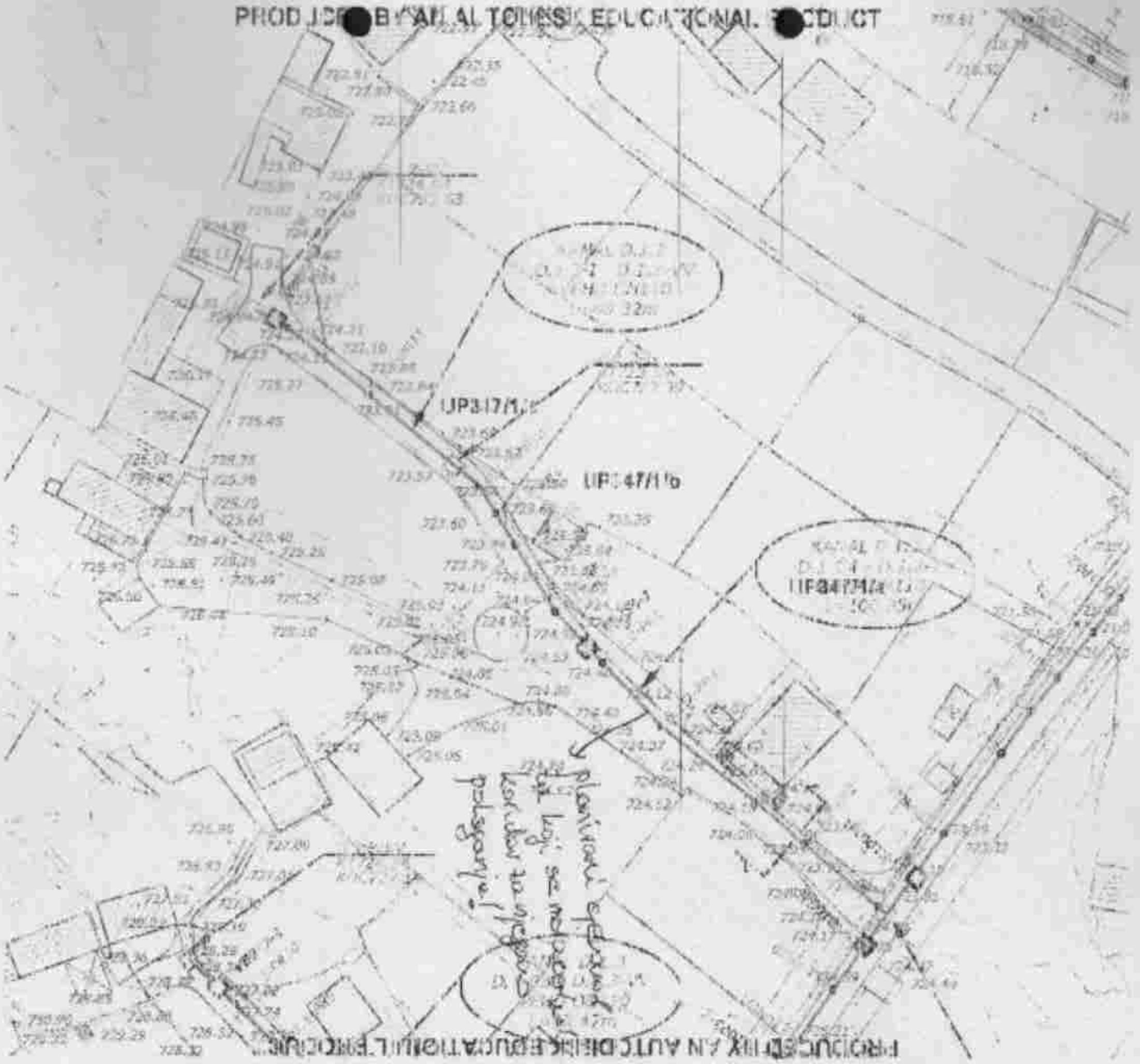
[redacted]
SEKRETARKA
Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.





344
341
339
331
340
355
353
345
356
347
346
363
352
348
351
364
365
386
368
349
370
369
366
367
493
502
200

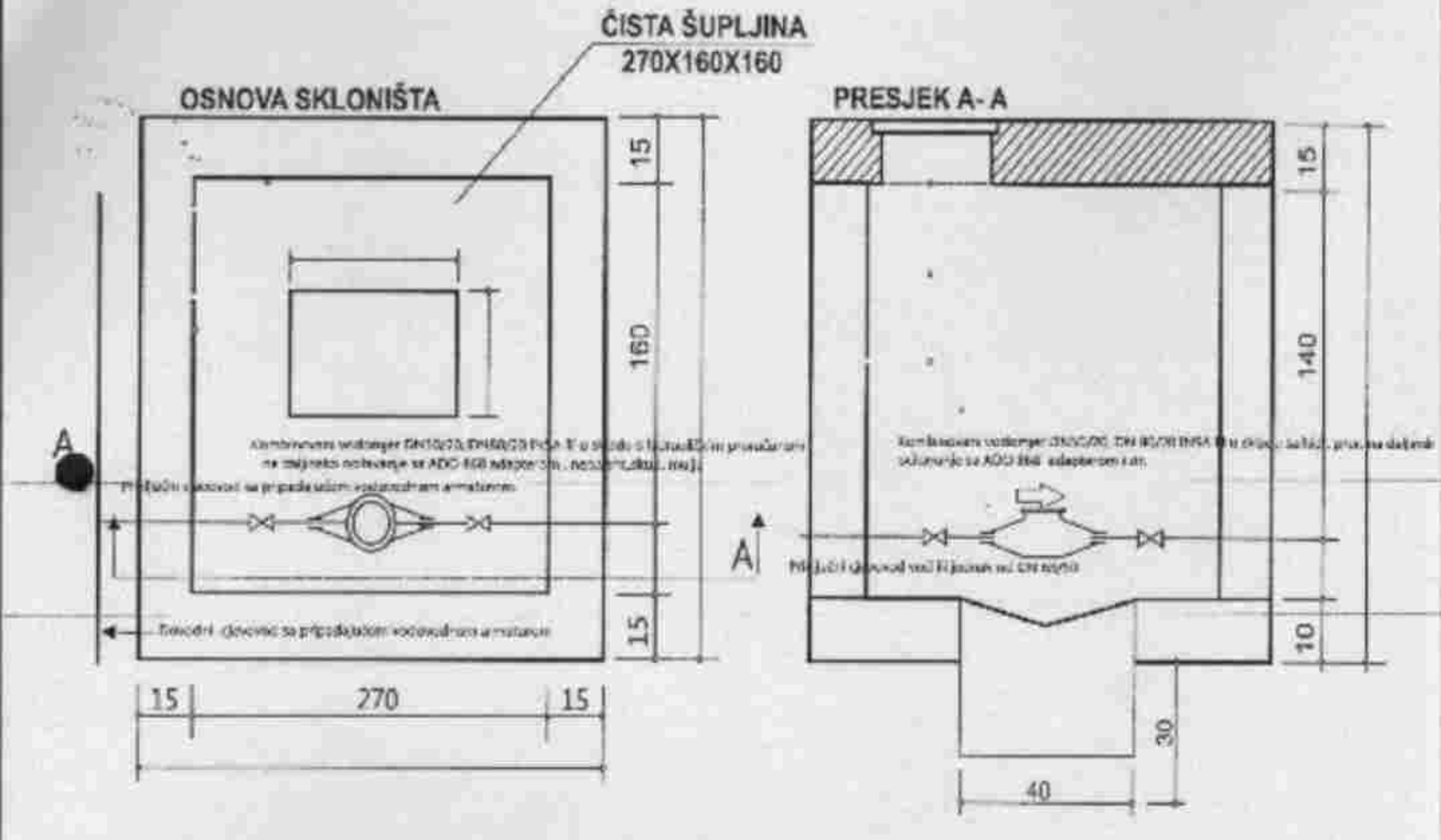
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

Skloniše za kombinovani vodomjer- šaht



Uputstvo za izradu skloništa

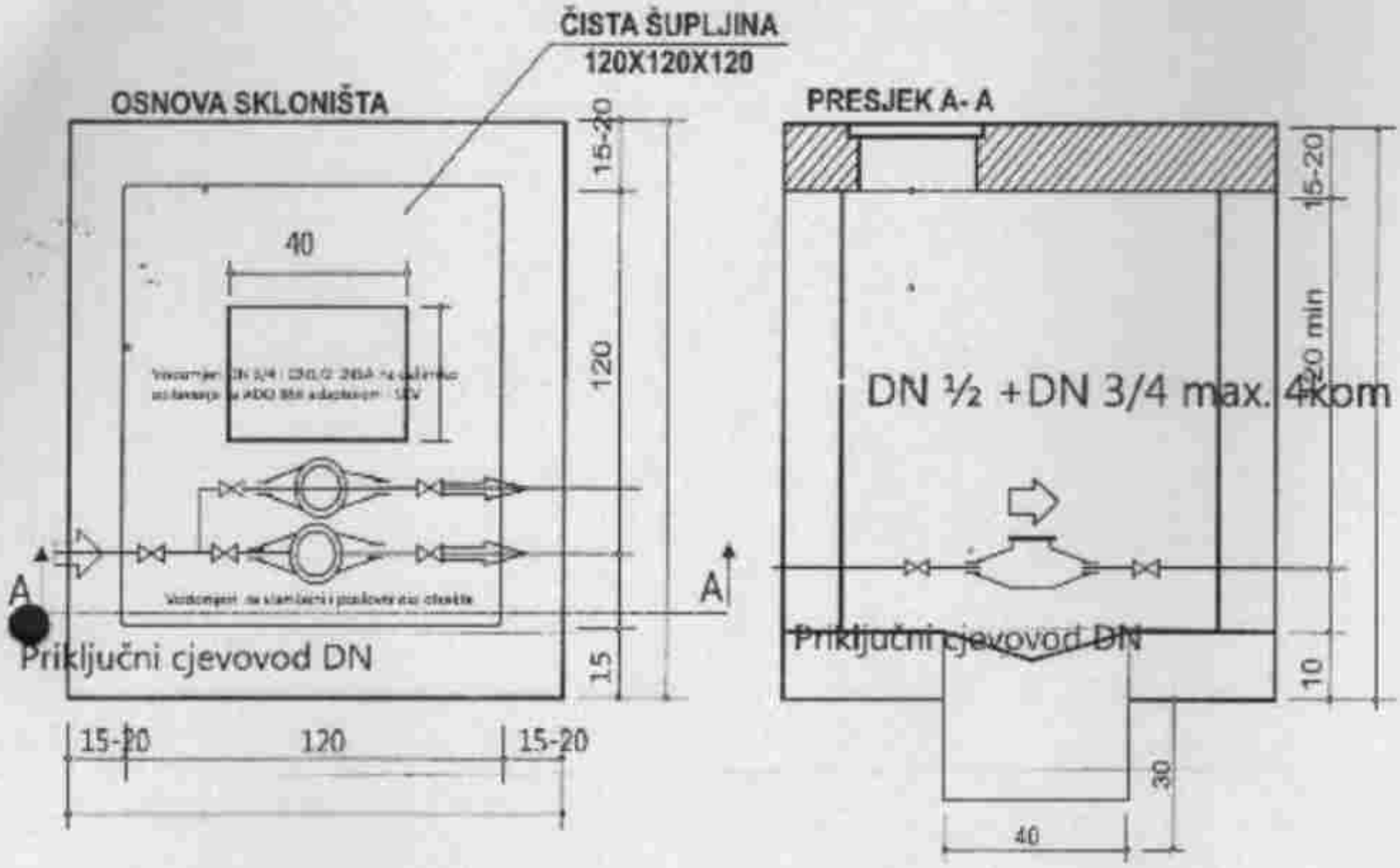
Raditi prema datim dimenzijama.Zidove raditi od armiranog betona MB 25 ili od armiranog betona MB 25 debljine 15-20 cm.Unutrašnje zidove obavezno malterisati cementnim malterom sa gla čanjem do cmog sjaja,radi zaštite od prodiranja površinskih voda.Dno izbetonirati sa padom prema sredini.U dnu ostaviti otvor 50 x 50 cm.Ispod čitavogotvora iskopati upojnu jamu dubine 30 cm i ispuniti lomljenim kamenom - vidi crtež.Iznad zidova izraditi armirano-betonsku ploču na kojoj postaviti liveno-gvozdeni poklopac min prečnika D 660 mm u uglu 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.

D.O.O. " VODOVOD I K[redacted]JA - CETINJE"

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 crnog 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 skloniše vodomjera - šaht ne dovede u stanjetraženom prema crtežu.

Stranka je dužna održavati skloniše vodomjera u ispravnom stanju (čisto) i obezbijediti nesmetan pristup radnicima vodovoda.

DOO " VODOVO[redacted]ZACIJA-CETINJE"

Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Cetinje

2006 XX 2026
DA JE VJEČNA CRNA GORA

Br.917-119-~~317~~ 342/2026
Vaš br. 05-332/26-723

29.09.2026godine

Za: Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Predmet:Kopija plana i list nepokretnosti

Poštovani,
povodom Vašeg zahtjeva dostavljenog ovoj područnoj jedinici dana 25.09.2026. god. u prilogu Vam dostavljamo kopiju plana i list nepokretnosti za kat parcelu 347/1 K.O Cetinje I, kao i list nepokretnosti za kat. parcelu 351 K.O Cetinje I.

Obradila:
Ivana Knežević
[redacted]

Dostavljeno : Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Filijestonica Cetinje.

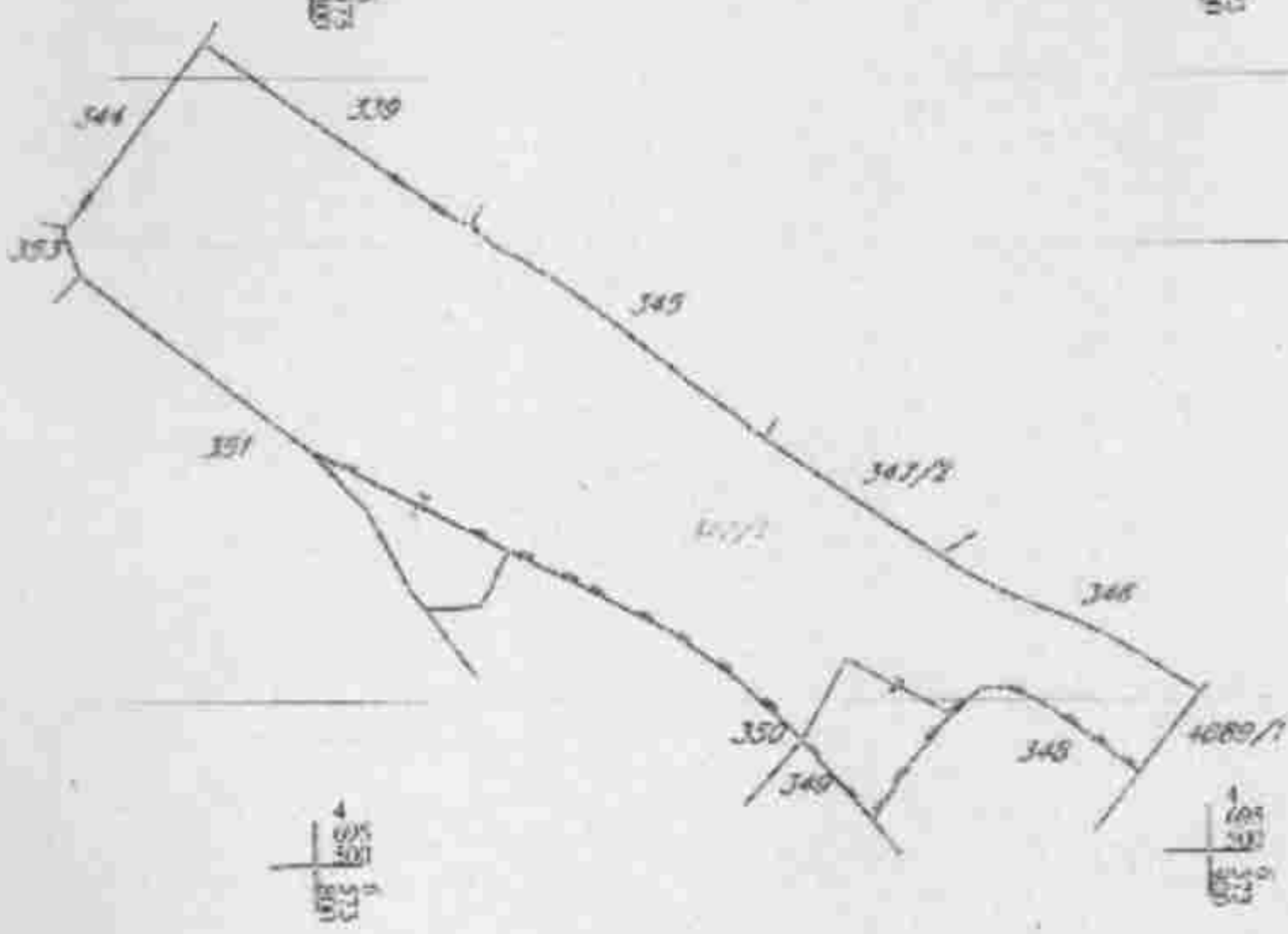
Kontakt osoba: Ivana Knežević
Tel. +382 41 231 687 (zvati od 12h do 13h)
Email: cetinje@uzn.gov.me

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: CETINJE
Broj: 957-119-842/2026
Datum: 29.09.2026

Katastarska opština: CETINJE 1
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6
Parcela: 347/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obrađivač:
[redacted]

Ovjerava
[redacted]

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 119-919-5197/2026
Datum: 29.09.2026
KO: CETINJE 1

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Vaš br. 05-332/26-723, Cetinje, za potrebe UT uslove izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 403 - 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 m²	Prihod
351		6 3		S.SELO	Njiva 4 klase jutro PRAVNI PROPIS		726	0,00
							726	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
[redacted]	PRIVREDNICA CETINJE BAJOVA BR.2 CETINJE Cetinje	Raspolaganje	1/1
[redacted]	DRŽAVA CRNA GORA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

[redacted]
Nikolić Marija, dipl.pravnica

Datum i vrijeme: 29.09.2026. 10:32:24

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 119-919-5196/2026
Datum: 29.09.2026.
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. 05-332/26-723, Cetinje, za potrebe UT uslovi izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1025 - 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 m²	Prihod
347	1		6 3		DONJE SELO	Njiva 4. klase NASLJEĐE		150	0.84
347	4		6 3		DONJE SELO	Livada 3. klase NASLJEĐE		3356	15.10
								3506	15.94

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
[redacted]	MARTINOVIĆ [redacted] DRAGAN	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
347	1			34	Njiva 4. klase	25/05/2023 9:50	[redacted]
347	1			35	Njiva 4. klase	25/05/2023 9:53	
347	1			35	Livada 3. klase	25/05/2023 9:50	
347	1			36	Njiva 4. klase	25/05/2023 9:55	
347	1			36	Livada 3. klase	25/05/2023 9:52	

Datum i vrijeme: 29.09.2026. 10:57:35

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj 24	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
347	1			37	Njiva 4. klase	03/02/2026 12:39	[redacted]
347	1			37	Livada 3. klase	25/05/2023 9:55	
347	1			38	Njiva 4. klase	03/02/2026 12:41	
347	1			38	Livada 3. klase	03/02/2026 12:39	
347	1			39	Njiva 4. klase	03/02/2026 12:43	
347	1			39	Livada 3. klase	03/02/2026 12:41	

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj ZK ULOŽAKA	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korištenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
347	1			40	Livada 3. klase	03/02/2026 12:43	
347	1			40	Njiva 4. klase	28/05/2026 9:15	
347	1			41	Livada 3. klase	28/05/2026 9:15	
347	1			41	Njiva 4. klase	28/05/2026 9:17	
347	1			42	Njiva 4. klase	28/05/2026 9:18	
347	1			42	Livada 3. klase	28/05/2026 9:17	
347	1			43	Livada 3. klase	28/05/2026 9:18	

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]