

C I H N A G O R A				
Prijestonica Cetinje - Pisarnica				
Prilijepiti				
Orig. jed.	Priloge	Priloge	Prilog	Vrijednost
05	332/25	333		

PRIJESTONICA CETINJE

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Gojko Čelebić [REDACTED] preko punomoćnika Borisa Zvicera, advokata iz Podgorice, podnosi.

ZAHTJEV ZA IZDAVANJE UT USLOVA

- radi rekonstrukcije postojećeg objekta koji je upisan u LN 1763 KO Cetinje I , objekt na kat. parc. 3503, podbroj 2, br. zgrade 1.

Sa navedenog, molimo da izdate UT uslove i da ih dostavite na adresu kancelarije.

Prilog: punomoćje i dokaz o plaćenju taksu i nadoknadi.

punomoćnik

Boris Zvicer, adv.


ADVOKAT
Boris Zvicer
UL. Srećka bra. stan br.11 PODGORICA
Mob. 069 570 870

PUNOMOĆJE

Ovlašćujem Borisa Zvicera, advokata iz Podgorice, da me može zastupati u svim postupcima pred sudovima, drugim državnim organima, organima lokalne samouprave, notarima, javnim izvršiteljima, da u moje ime pokreće postupke i u njima učestvuje, odn. da može da preuzima sve zakonom predviđene radnje, po bilo kojem osnovu.

Imenovanog advokata ovlašćujem da u moje ime može da vrši prodaju ili kupovinu putničkog motornog vozila, te da u moje ime može da primi iznos kupoprodajne cijene.

Imenovanog advokata ovlašćujem da u moje ime može i da preuzima poštanske pošiljke.

Vlastodavac:

Gojko Čelebić



Ja, NOTAR, Tanja Čepić, PODGORICA, Njegoševa 3

potvrđuje da je GOJKO ČELEBIĆ, [REDACTED]
(ime i prezime, datum rođenja i adresa prebivališta/boravišta lica čiji se potpis ili rukopis ovjerava)

svojeručno potpisao ovu ispravu
(svojeručno potpisao ovu ispravu/na ispravu stavio otisak prsta/ priznao potpis za svoj)

///

(svojeručno napisao rukopisanje rukopis svojeručno napisao/slijepo ili slabovidno lice svojeručno na ispravi napisalo rukopis)

Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu:
■ lične karte br. [REDACTED]

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

ili izjavom svjedoka ///
(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravišta, ulica i broj)

čiji identitet utvrđen na osnovu ///
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok ///
čiji je identitet utvrđen na osnovu ///

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

imenovanom je isprava pročitana
(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)

Identitet tumača je utvrđen na osnovu ///
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

imenovanog je ovlašćen za zastupanje na osnovu _____
(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)

Prema članu 10, stav 2 Zakona o ovjeri potpisa, rukopisa i prepisa, notar nije odgovoran za sadržinu isprave na kojoj se vrši ovjera potpisa.

Broj: OV- 6524/2023
Ovjera izvršena dana 07.07.2023. 12:48, u Podgorici
(mjesto ovjere potpisa kada se ovjera vrši van službenih prostorija)

Naknada za rad notara za ovjeru po tarifnom broju 9 u iznosu od 2,50 €, i troškovi u iznosu od 100 €, sa PDV-om od 0,74 €, što predstavlja ukupno od 4,24 €, naplaćena je.



Notar
Tanja Čepić



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Broj: 05-332/25-333

Adresa: Baja Pivljanina 2
81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720
Mob: +382 67 263 445
e-mail: sekretarijat.upzo@cetinje.me

www.cetinje.me

Cetinje, 06.10.2025.godine

ZVICER BORIS

PODGORICA

Ul. Slovačka b.b., stan br. 11

Poštovani,

U prilogu akta dostavljamo Vam urbanističko - tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije, za izradu glavnog projekta – rekonstrukcija objekata, na kat. parcelama br. 3503/1, 3503/2, 3503/3, 3503/4 i 3503/5 K.O.Cetinje I, UP 12, blok 17, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15), Cetinje.

S poštovanjem,


Marija PROROCIĆ, Mast.inž.arh.
SEKRETARKA

Dostavljeno:

- Naslovu,
- Urbanističko – građevinskoj inspekciji, ul. IV Proleterske brigade br. 19, Podgorica,
- Upravi lokalnih javnih prihoda,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.

Kontakt osoba: Petar Martinović, dipl.ing.arh.
tel: +382 67 263445
e-mail: petar.martinovic@cetinje.me



URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Raja Pivljanina 2

81250 Cetinje, Crna Gora

Tel: +382 (0) 231 720

Mob: +382 67 263 445

e-mail: sekretarijat.upzs@cecinje.me

www.cetinje.me

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

Broj: 05-332/25-333

Cetinje, 06.10.2025.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 i 28/25), 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 podnijetog zahtjeva **Zvicer Borisa**, izdaje:

2) URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za rekonstrukciju **objekata**, na UP12, blok 17, koja zahvata kat. parcele br. 3503/1, 3503/2, 3503/3, 3503/4 i 3503/5, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP/UP-a „Istorijsko jezgro“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15).

Uvidom u navedeni planski dokument, na UP12, blok 17, po Planu intervencija predviđena je nadgradnja postojećeg objekta, spratnost P+1, u planiranu spratnost P+1+Pk, kako je prikazano na grafičkom dijelu ovih urbanističko – tehničkih uslova.

Po podacima iz lista nepokretnosti br. 1825-prepis, na kat. parceli br. 3503/1 nalazi se dvorište površine 61m², po podacima iz lista nepokretnosti br. 1763-prepis, na kat. parceli br. 3503/2 nalazi se porodična stambena zgrada površine 57m², po podacima iz lista nepokretnosti br. 1823-prepis, na kat. parceli br. 3503/3 nalazi se porodična stambena zgrada površine 63m², po podacima iz lista nepokretnosti br. 1824-prepis, na kat. parceli br. 3503/4 nalazi se porodična stambena zgrada površine 32m², po podacima iz lista nepokretnosti br. 2256-prepis, na kat. parceli br. 3503/5 nalazi se dvorište površine 80m².

3) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

ZVICER BORIS

4) POSTOJEĆE STANJE

(Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja – Namjena površina, u gore navedenom planskom dokumentu za UP12, blok 17, označena je kao mješovita namjena.

5) PLANIRANO STANJE

5.1) Namjena parcele odnosno lokacije

Urbanistička parcela UP12, blok 17, površine 286,07m², planom namjene površina predviđena je za mješovitu namjenu. Na površinama mješovite namjene planirani su kapaciteti stanovanja različite gustine, u kombinaciji sa drugim namjenama organizovanim u prizemnim etažama objekata. Planirane nestambene namjene su: ugostiteljstvo, trgovina, finansijsko tehničke i poslovne usluge.

Osim navedenih sadržaja u okviru mješovite namjene je moguće organizovati turističke sadržaje u vidu smještajnih kapaciteta - kategorisanih turističkih apartmana za izdavanje. Turistički apartman je ugostiteljski objekat namijenjen pružanju usluga smještaja i usluga pripremanja i

usluživanja hrane i pića turistima na određeno vrijeme, potpuno opremljen i sastoji se od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila.

Turistički apartman može biti pojedinačni građevinski objekat ili dio građevinske cjeline sa više apartmana - apartmanski blok. Apartmanski blok mora imati recepciju, smještajne jedinice i zajednički sanitarni čvor za goste. BGP turističkog apartmana se obračunava prema normativu 25m²/turistički ležaj.

Izmjenu i dopunu DUP/UP-a „Istorijsko jezgro“ moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno ministarstvo, na internet stranici:
<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>

5.2) Pravila parcelacije

Osnov za izradu Plana parcelacije i preparcelacije bila je topografsko katastarska podloga, potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa.

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

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

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

UP12, blok 17, definisana je detaljnim tačkama br. 591, 1085, 1086, 1071, 1074, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099 i 1100, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
591	6576647.71	4694205.13	1094	6576655.02	4694210.58
1071	6576654.12	4694196.60	1095	6576658.23	4694213.07
1072	6576657.73	4694198.90	1096	6576659.33	4694213.82
1073	6576659.11	4694199.70	1097	6576661.51	4694216.14
1074	6576663.50	4694202.68	1098	6576667.70	4694220.85
1085	6576649.36	4694202.69	1099	6576674.80	4694211.67
1086	6576650.62	4694201.22	1100	6576669.29	4694207.95
1093	6576650.40	4694207.17			

5.3) Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Podaci o građevinskoj i regulacionoj liniji budućeg rekonstruisanog objekta su prikazani u grafičkom prilogu.

Prilikom planiranja rekonstrukcije objekta, voditi računa o orijentaciji otvora. Nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.

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

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

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

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

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova, u skladu sa standardima MEST EN 1988-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1988-1/NA, kako bi se obezbijedilo da su: ljudski životi zaštićeni, oštećena ograničena, objekti od značaja za civilnu zaštitu ostanu u upotrebljivom stanju. Da bi se obezbijedila stabilnost objekta, kao i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno je poštovati Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br. 28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekatageoloških istraživanja („Službeni list RCG“, br. 68/23).

Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 9° MCS. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 6/1993) i Zakon o zapaljivim tečnostima i gasovima („Sl. list CG“, br. 26/10 i 48/15).

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

7) USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Za Projekte koji pripadaju Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), neophodno je sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu, kod nadležnog organa za zaštitu životne sredine, u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 75/18), Zakonom o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 52/16 i 73/19), Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 028/11, 001/14, 002/18) i Odluke o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Prijestonice Cetinje („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br. 017/21). Nosilac projekta ne može pristupiti izvođenju projekta bez prethodno sprovedenog postupka.

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

8) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

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

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

Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom visine do 1.60 m ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele na način da stubovi i kapije, kao i živa ograda, budu na zemljištu vlasnika ograde, u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14 i 045/20).

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

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

10) USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnim objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu

prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ br. 48/13, 44/15).

11) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa *Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje* („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14 i 045/20). Pri izgradnji objekata voditi računa o maksimalnim dozvoljenim urbanističkim parametrima.

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

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

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

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

14) MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Rekonstrukciju objekta raditi u cjelosti.

15) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

15.1) Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Prilikom izrade tehničke dokumentacije – faze elektroinstalacija poštovati tehničke preporuke Crnogorskog elektrodistributivnog sistema „CEDIS“ DOO Podgorica, date na njihovoj internet stranici.

15.2) Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu

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

15.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz objektu je predviđen iz ulice Baja Pivljanina (kat. parcela br. 4702/1 K.O.Cetinje I – svojina Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje).

15.4) Ostali infrastrukturni uslovi

Prilikom izrade projekata **Elektroinstalacija objekta**, koristiti sjedeće 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, unaprijeđenje 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/coritent>

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

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

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

Poštovati sljedeće uslove za projektovanje iz važećeg planskog dokumenta:

Energetska infrastruktura:

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

Stambeni dio mješovitih namjena: Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje malih gustina ovakve kategorija, uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode, centralno grijanje na čvrsta ili tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha do 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla), i iznosi: za stambeni dio pvr = 80 W/m², a za poslovni dio pvr = 70 W/m², pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, a izračunato vršno opterećenje za stambeni dio je 0,833 MW.

Poslovni dio mješovitih namjena: Za poslovni dio MN proračunom je usvojena prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakvu kategoriju objekata, uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode, centralno grijanje na čvrsta ili tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha do 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla), i iznosi: pvp = 70 W/m², pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, a izračunato ukupno vršno opterećenje je 1,59 MW.

Telekomunikaciona infrastruktura:

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

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

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

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

17) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

- Oznaka urbanističke parcele:	UP12, blok 17
- Površina urbanističke parcele:	286.07m ²
- Maksimalni indeks zauzetosti:	/
- Maksimalni indeks izgrađenosti:	/
- Površina pod objektom:	140m ²
- Planirana bruto građevinska površina objekta a (max BRGP):	420m ² (površina za stanovanje max. 280m ² , površine za poslovanje max. 140m ²)
- Maksimalna spratnost objekta:	P+1+Pk
- Maksimalna visinska kota objekta:	/
- Broj stambenih jedinica:	4

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje vozila predviđeno je dijelom na parkirizima i garažama u okviru urbanističkih parcela, a dijelom na javnim parking površinama i planiranim podzemnim garažama. Parkiranje vozila stanovnika predviđeno je na urbanističkoj parceli, u garaži u objektu ili na parking, a ukoliko do urbanističke parcele nije obezbijeđen javni koloski saobraćaj, parkiranje vozila je predviđeno na obližnjoj javnoj parking površini, a broj parking mjesta predvidjeti na osnovu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Sl. list CG”, br. 24/10 i 33/14).

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

Urbanističko - tehnički uslovi za objekte kod kojih se vrši adaptacija prostora (prizemlja, mansarde) ili vrši dogradnja – oblik intervencija IV

U slučaju kada je postojeći objekat u dobrom stanju i kada korisnik odluči da poveća zatečene kapacitete, objekat se može adaptirati ili dograditi, formirati jedinstveni objekat u svemu prema definisanim urbanističkim parametrima i uslovima za objekte tradicionalne arhitekture. Ovi uslovi predstavljaju prilagođavanje novoj namjeni funkciji i/ili standardima dijelatnosti, bez bitne promjene izgleda. Izvođenje ovih radova se smatra građenjem. Ovim Planom se utvrđuju sljedeći uslovi za adaptaciju i dogradnju:

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

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

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

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

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

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

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

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

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

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

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati 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 energetske svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetske svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

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

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

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

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

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

21) 

22) M.P.

23) **PRILOZI:**



SEKRETARKA
Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.

- Grafički prilozi iz planske dokumentacije (Izmjene i dopune DUP/UP "Istorijsko jezgro" Cetinje), moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno ministarstvo, na internet stranici:
<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>;
- Tabela prikaz planiranih kapaciteta na nivou parcele;
- Uslovi priključenja DOO "Vodovod i kanalizacija" Cetinje, br. 2589 od 28. 08. 2025. godine;
- Listovi nepokretnosti br. 2256, 1824, 1823, 1763 i 1825 – prepis i kopija plana br. 917-119-379/2025 od 18.08.2025.god.
- Konzervatorski uslovi od Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. UP/I-03-041/25-366/3 od 03.10.2025.god.;
- Saobraćajno tehnički uslovi br. 016-332/25-333 od 18.08.2025.god., od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.

NAPOMENA:

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora („Službeni list CG“, br. 19/25 i 28/25), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri 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).

PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 06.10.2025.god.

Broj: 05-332/25 - 333

Investitor: Zvicer Boris

RAZ: 1:500

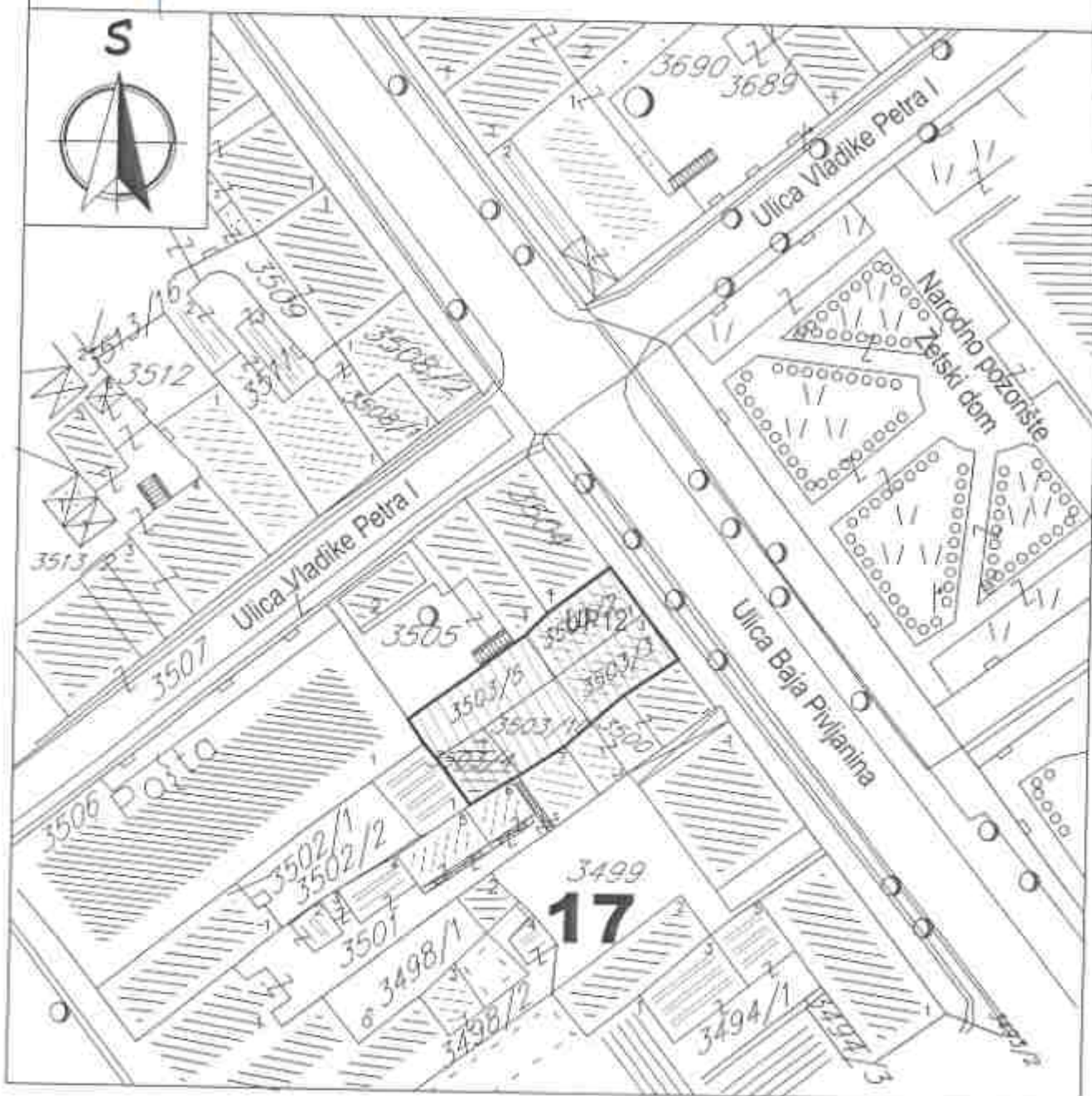
Obradio:

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

Rekonstrukcija objekata, na UP 12, blok
17, formirana od kat. parcele br. 3503/1,
3503/2, 3503/3, 3503/4 i 3503/5
K.O.Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna
DUP-a „Istorijsko jezgro“, Cetinje.

Marija Prorocić
SEKRETARKA

Marija PROROCIĆ, Mast.inž.arh.





Crna Gora

Uprava za zaštitu kulturnih dobara

CRNA GORA					
Prijestonica Cetinje - Bisornica					
Prijemnica		08.10.2025		Adresa: Njegoševa 85b,	
OPG	POSREDOVANJE	NEKRETNOST	POSREDOVANJE	81230 Cetinje, Crna Gora	
05	381/25	333/3		tel: +382 41 232 153	
				e-mail: uzkd@t-com.me	

Broj: UP I - 03 - 041 | 25 - 366 / 3

Cetinje, 02. 10. 2025. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Prijestonica Cetinje, broj 05-332/25-333 od 13.08.2025. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-041/25-366/1 od 15.08.2025. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije, za rekonstrukciju objekta, na kat. parcelama broj 3503/1, 3503/2, 3503/3, 3503/4 i 3503/5 KO Cetinje I, UP 12, blok 17, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje, na osnovu čl. 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list Crne Gore“ br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), Pravilnika o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru („Sl.list Crne Gore“ br. 61/18), a u vezi sa članom 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za sprovođenje konzervatorskih mjera na objektu koji se nalazi na UP 12, blok 17, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje

I

- Sprovesti sva potrebna istraživanja i detaljno analizirati dokumentaciju o kulturnom dobru i predmetnom objektu (arhivska građa, foto-dokumentacija, projektna dokumentacija, literatura, terenska istraživanja...). Na osnovu dobijenih relevantnih podataka pristupiti sanacionim mjerama u cilju očuvanja i unaprijeđenja kulturnog dobra;
- Posebno naglašavamo potrebu istraživanja glavne fasade, a projektno rješenje prilagoditi dobijenim nalazima. Istažiti okoprozornike i okovratnike, a u cilju eventualnog prezentovanja istih, Ukloniti „demit“ i pristupiti sanaciji u skladu sa rezultatima istraživanja;
- Konzervatorske mjere planirati na način kojim se poštuju autentičnost i integritet objekta i kulturnog dobra Istorijsko jezgro Cetinja;
- Snimiti sva oštećenja objekata, evidentirati ih i grafički prikazati. Planirane intervencije je neophodno detaljno obrazložiti u tekstualnom dijelu projekta i predstaviti grafičkim priložima uz fotodokumentaciju;
- Zadržati oblik dvovodnog krova, visinu sljemena i nagib krovnih ravni;
- Krovni pokrivač predvidjeti po uzoru na tipične primjere očuvanih objekata u Istorijskom jezgru, a sve u skladu sa rezultatima istraživačkog postupka. Moguće je predvidjeti zamjenu krovnog pokrivača i vraćanje crijepa, ukoliko rezultati istraživanja to pokažu;
- Predvidjeti tradicionalne krovne kućice, tipične za ovo podneblje, koje trebaju da prate ritam otvora na donjim etažama;

- Sanirati oštećene oluke, a nedostajuće zamijeniti elementima izrađenim po uzoru na postojeće;
- Ukloniti pvc bravariju i predvidjeti stolariju od kvalitetne drvene građe. Nije prihvatljivo postavljanje eloksirane ili plastificirane fasadne stolarije. Izraditi šemu za svu spoljnu stolariju sa svim specifičnostima i karakteristikama autentične (horizontalne i vertikalne elemente, fiskiranje...), kao i svim metalnim elementima (šarke, ručice, šildove, baglame, maškuliće u kamenim okoprozornicima i okovratnicima, gvozdene kuke...);
- Ukloniti spoljašnju jedinicu klima uređaja i pozicionirati je na fasadu prema dvorištu;
- Sve instalacije (elektro, vodovodne i termotehničke) izvesti na način da ne budu vidne i ne narušavaju vrijednosti Istorijskog jezgra a sve u skladu sa standardima i propisima struke;
- Kod planiranja osvjjetljenja objekata voditi računa da se rasvjetna tijela svojim dimenzijama, materijalizacijom i tipologijom uklope u tradicionalan karakter ovog prostora u cilju kreiranja prijatnog ambijenta.

II

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

O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Prijestonica Cetinje, broj 05-332/25-333 od 13.08.2025. godine, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I-03-041/25-366/1 od 15.08.2025. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za izradu projektne dokumentacije, za rekonstrukciju objekta, na kat, parcelama broj 3503/1, 3503/2, 3503/3, 3503/4 i 3503/5 KO Cetinje I, UP 12, blok 17, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje, a nakon uvida u dostavljenu i dokumentaciju Uprave, konstatuje se sljedeće:

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

Uvidom u **Studiju zaštite kulturnih dobara Istorijskog jezgra Cetinja** konstatovano je da predmetna parcela pripada bloku 17. Ovaj blok se nalazi između ulica, Njegoševe i Bajove, koje su povezane sa sjeverne strane ulicom Vladike Petra I, a sa južne strane ulicom Vojvode Batrića.

Uz ulicu Baja Pivljanina (kojoj pripada i predmetni objekat) blok 17 čine prizemne i spratne tradicionalne kuće i jedna kolektivna stambena zgrada. Prva u nizu, Prvi objekat uz ulični gabarit s južne strane je dugačka spratna kuća, koja je bivše Tursko poslanstvo u doba Knjaževine i Kraljevine Crne Gore. Kuća je tipična tradicionalna, cetinjska spratna kuća, koja je sagrađena 80-ih godina XIX vijeka i bila je kuća vojvode Maša Vrbice. Kuća je adaptirana 90-ih godina XX vijeka, za potrebe Fakulteta dramskih umjetnosti.

Predmetni objekat pripada grupi spratnih, cetinjskih kuća, koje su uglavnom očuvale svoju autentičnost. Prizemni dio kuća ima veće prozore i pravougaona naglašena vrata. Prizemlja su stambena i poslovna. Spratni dio kuća je isključivo stambeni sa manjim prozorima. Spratne visine kuća nijesu velike, pa ni objekti nemaju veliku uličnu visinu, jer i prizemlja nijesu izdignuta, nego u nivou ulice. Kuće su pokrивene dvovođnim krovom, sa pokrivačem od ravnog lima.

Predmetni objekat se nalazi preko puta objekta Kraljevsko pozorište Zetski dom, koji je pojedinačno zaštićeno kulturno dobro (Rješenje o uvođenju u Registar, br. 01-710 od 29.06.1961.godine).

Terenskim uvidom utvrđeno je da je objekat vizuelno konstruktivno stabilan i u relativno dobrom stanju očuvanosti. Objekat je najvjerovatnije podijeljen vlasnički, što se uočava različitom obradom fasade, na polovini objekta je urađena „demit“ fasada. Na fasadnim otvorima u prizemlju postavljena je pvc bravarija (dvoje vrata i jedan prozor). Na prozorskim otvorima na spratu su postavljene drvene škure, u tamno braon boji, koje su u dobrom stanju očuvanosti. Na drugoj polovini objekta fasada je omalterisana, sa završnim slojem u bež nijansi. Okoprozornici i okovratnici su tretirani bojom, u bordo nijansi. Na pojedinim mjestima objekat posjeduje izvjesna oštećenja u vidu pukotina po fasadnim površinama. Proporcije otvora su neujednačena što ukazuje da je objekat, u tom dijelu, vremenom pretrpio izmjene. Stolarija je drvena, u relativno dobrom stanju. Krovni pokrivač i oluci su dotrajali, u relativno lošem stanju. Na fasadi je postavljena spoljašnja jedinica klima uređaja.

Uvidom u dostavljeni Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova, konstatovano je da je na UP 12 u zahvatu bloka 17, po plunu intervencija predviđena nadogradnja postojećeg objekta, spratnosti P+1, u planiranu spratnost P+1+Pk.

Urbanistička parcela UP12, blok 17, površine 286,07 m², planom namjene površina predviđena je za mješovitu namjenu. Na površinama mješovite namjene planirani su kapaciteti stanovanja različite gustine, u kombinaciji sa drugim namjenama organizovanim u prizemnim etažama objekata. Planirane namjene su: ugostiteljstvo, trgovina, finansijsko tehničke i poslovne usluge.

Imajući u vidu utvrđeno, u procesu izrade projektne dokumentacije, potrebno je poštovati navedene konzervatorske uslove.

Članom 102 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25) je definisano da za izradu konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru za koje je neophodna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje prostora i izgradnja objekata, Uprava, na zahtjev organa nadležnog za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, izdaje konzervatorske uslove.

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

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara,) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.), potrebno je dostaviti, u analognoj i digitalnoj verziji, na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

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

Shodno izloženom, riješeno je kao u izreci.

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

Obradili:

mr Mirjana Lubarda, arhitekta-konzervator

Miloš Dragutinović, dipl. pravnik



Dostaviti:

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

Prijestonica Cetinje
 Sekretarijat za uređenje prostora
 i zaštitu životne sredine

TELEFONI:

Centrala +38241 231 136

Direktor +38241 231 221

Telefax +38241 232 038

e-mail: viketdirektor@vt-com.me

Žiro račun 535-10441-87

Prva banka - PJ Cetinje

Vrš znak

Vrš znak 2509

Datum 28/08/2015 god.

CRNA GORA				
Prijestonica Cetinje - PIASTUNO				
Prilobica 28. 08. 2015.				
Upr. jed.	Kant. znak	Stado broj	Prilog	Vrijednost
05	332/15	333/2		

Poštovani,

Dostavljamo Vam tehničke uslove priključenja, katastar instalacija i mjere zaštite za cjevovode radi izrade projektne dokumentacije za potrebe rekonstrukcije objekata na UP 12, blok 17 koja je formirane od KP 3503/1, 3503/2, 3503/3 3503/4 i 3503/5 KO Cetinje i u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a "Istorijsko jezgro", podnosilac zahtjeva/investitor Zvicer Boris.

Prilog:

➤ kao u dopisu



IZVRŠNI DIREKTOR,
 Radovan Krnić, dipl. ing.

Zvicer Boris
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

Naš znak

Datum 28/08/2025 god.

PREDMET: Tehnički uslovi priključenja, katastar instalacija i mjere zaštite za cjevovode za UP 12, blok 17 u zahvatu izmjena i dopuna DUP-UP-a "Istorijsko jezgro" formirane od KP 3503/1, 3503/2, 3503/3 3503/4 i 3503/5 KO Cetinje I, (Nacrt UTU br.05-332/25-333 od 13.08.2025.god.)

Na zahtjev Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje br. 05-332/25-333 od 13.08.2025.god. (naš broj 2456 od 15.08.2025.god.) a u skladu sa Zakonom o uređenju prostora, Zakonom o izgradnji objekata, Odlukom o javnom vodosnabdijevanju na području Prijestonice Cetinje, Pravilnikom o uslovima za projektovanje, izgradnju i održavanje vodovodnog sistema, Pravilnikom o uslovima za izgradnju, 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 05-332/25-333 od 13.08.2025.god. izdatih od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje kao i dokumentacijom kojom raspolažemo, katastrom podzemnih instalacija, dostavljamo Vam uslove priključenja i podatke, za potrebe rekonstrukcije objekata na UP 12, blok 17 koja je formirane od 3503/1, 3503/2, 3503/3 3503/4 i 3503/5 KO Cetinje I u zahvatu izmjena i dopuna DUP-UP-a "Istorijsko jezgro" kako slijedi:

Vodovod

Na ovoj urbanističkoj parceli postojeći objekti koji se planiraju rekonstruisati priključeni su na sistem gradske vodovodne distributivne mreže. Utrošak vode registruje se preko vodomjera DN 1/2"(4 kom.) smješteni unutar objekata. Korisnicu usluga evidentirani su u našoj elektronskoj bazi podataka (šifre korisnika su 301031100, 301031200, 301031101 i 301037003/1).

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

Urbanistička parcela predviđena je za mješovitu namjenu.

U skladu sa izmjenama i dopunama DUP-UP-a "Istorijsko jezgro" prilaz urbanističkoj parceli je predviđen iz ulice Baja Pivljanina(sa katarske parcele br. 4702/1 KO Cetinje I svojina Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje).

Priključenje na sistem gradske distributivne vodovodne mreže može da se ostvari na cjevovodu LŽC DN 100 kako je prikazano na kopiji podloge. Na osnovu dostavljenog nacrta urbanističko-tehničkih uslova, karakteristika objekta, njegove moguće namjene stanovanje različite gustine u kombinaciji sa drugim namjenama organozovanim u prizemnim etažama objekta prečnik priključnog cjevovoda treba biti prečnika DN 32/40 ili prečnika određenog hidrauličkim proračunom na osnovu potreba za vodom i izveden od novih PEHD 100 NP10 cijevi

od mjesta priključenja na cjevovodu LŽC DN 100 do novoizgrađenog skloništa za vodomjere-šaht lociranog u pojasu između saobraćajnice i objekta (na javnoj površini-trotuaru VŠ) kako je prikazano na kopiji odloge. Kako je ucrtano na kopiji podloge izgraditi skloništa za vodomjer/e-šaht na priključnom cjevovodu. Na mjestu priključenja na cjevovodu LŽC DN 100 u ulici Baja Pivljanina ugraditi odgovarajući ventil-zatvarač sa ventilskom kapom DN100 u betonskoj kocki-bloku dim. 200x200x200 mm ili ugradbenu garnituru za zatvaranje i otvaranje ventila. 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.

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

Za smještaj vodomjera u vodomjernom ormariću isti moraju biti u zajedničkoj prostoriji-hodniku prizemlja. Za prečnik priključnog cjevovoda manjeg od DN 50/63 mora se predvidjeti glavni vodomjer za jedan prečnik manje dimenzije od prečnika priključnog cjevovoda smješten u šahtu na prethodno navedenoj lokaciji ispred objekta kako je prikazano na skici, svijetle dimenzije 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.

U slučaju priključnog cjevovoda prečnika jednakog ili većeg od DN 50/63 predvidjeti glavni kombinovani vodomjer DN 50/20 ili DN 80/20 INSA na daljinsko očitavanje bežični u skladu sa preporukama proizvođača za ugradnju(INSA) smješten u šahtu ispred objekta. Za smještaj kombinovanih vodomjera potrebna dimenzija šahta tj. svijetli otvor šahta mora biti 270x160x 160 cm uz uslov da minimalno odstojanje oboda flanši vodovodne armature od zidova i dna šahta iznosi 35 cm a od gornje ploče min. 90cm.

Za registrovanje utroška vode treba predvidjeti nove vodomjere tipa Insa na daljinsko očitavanje sa ADO868 adapterom-bežični DN20 (3/4" stambeni dio) za svaki pojedinačni posebni stambeni dio i vodomjere DN15 (1/2") za ostale nestambene posebne dijelove objekta, sa pripadajućom armaturom u skladu sa preporukama proizvođača(sigurnosni kuglasti magnetni ventil SKV, nepovratni ventil i sl.)u šahti za vodomjere ili vodomjernom ormariću.

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.

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

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

a) Vertikalni položaj

- kod ukrštanja min 30 cm ispod elektro i TT instalacija

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

b) Horizontalni položaj

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

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

uz posebnu zaštitu, postaviti i ispod fekalne kanalizacije,

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

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

Postoji mogućnost postojanja cjevovoda koji nijesu evidentirani u našem katastru. U ovom slučaju ako se prilikom izvođenja radova naiđe na cjevovode, priključne i dr. mora se odmah pisanim i usmenim putem obavjestiti DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje", izvršiti izrada novih cjevovoda i/ili eventualno izmještanje tj. postupiti u skladu sa uputstvima i preporukama ovog Društva. Napominjemo da DOO "Vodovod i kanalizacije-Cetinje" nije nadležno za gradnju komunalne infrastrukture kao i za premještanje postojećih podzemnih instalacija. Na ovoj lokaciji svu eventualnu štetu na cjevovodima i pratećim

objektima na njemu, njegovu opravku, te troškove i naknadu štete nastalu prekidom u vodosnabdijevanju prouzrokovanu izvođenjem radova u cjelosti snosiće Ivestitor radova u skladu sa važećim cjenovnikom.

U skladu sa Zakonom o vodama i Pravilnikom o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite u zaštitnom pojasu prikazanog postojećeg cjevovoda DN 100, priključnog cjevovoda i/ili onog na koji se naiđe prilikom izvođenja radova a nije evidentiran u katastru instalacija 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 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 izlaznih izvoda-instalacija unutar definisane zone. Radove na izradi priključka i ugradnji vodomjera izvodi isključivo ĐOO "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 ĐOO "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 revidovan 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 prekopavanja javnih i drugih površina mora se imati saglasnost nadležnih organa i/ili institucija.

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

Obavezna provjera podataka i realizacije na licu mjesta!

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

Kanalizacija

Kada je vršena rekonstrukcija istorijskog jezgra planirani su kolektori, revizionna okna i cijevni izvodi do objekata (AC FK DN 500). Raspored i položaj izvedenih priključaka i kolektora nije nam dostavljen tako da nijesmo u mogućnosti iste položajno definisati osim podataka iz projektovanog stanja. Postoji mogućnost da pojedini cijevni izvodi do objekata nijesu uopšte ni izveden.

U ulici Baja Pivljanina izgrađen je fekalni kolektor AC FK DN 500 sa padom $J=5\%$ i revizionim šahtovima. Prema raspoloživoj dokumentaciji trebao je biti izveden kanalizacioni priključak PVC DN 200 do objekta. Prema dostupnim podacima objekat je priključen na kanalizaciju što se mora provjeriti. U slučaju da navedeni priključak nije izveden priključenje izvesti na glavni fekalni kolektor sa cijevima predviđenih za ulično polaganje UK/PVC/PP/PEVG min. prečnika DN 160 ili prečnika iz hidrauličkog proračuna i revizionog šahta ispred objekta zatvorenog tipa kako je ucrtano na kopiji podloge.

Stvarni prečnik priključnog cjevovoda određuje se na osnovu hidrauličkog proračuna u projektu vodovoda i kanalizacije.

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

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

Položaj podzemnog priključka mora biti:

a) Vertikalni položaj

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

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

b) Horizontalni položaj

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

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

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

Prilikom izvođenja radova treba preduzeti mjere:

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

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

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

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

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

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

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

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



IZVRŠNI DIREKTOR,
Radovan Krunić, dipl. ing.



Dostaviti:

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

PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 13.08.2025. god.

Broj: 05-332/25 - 333

Investitor: Zvicer Boris

RAZ:1:500

Obradio:

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

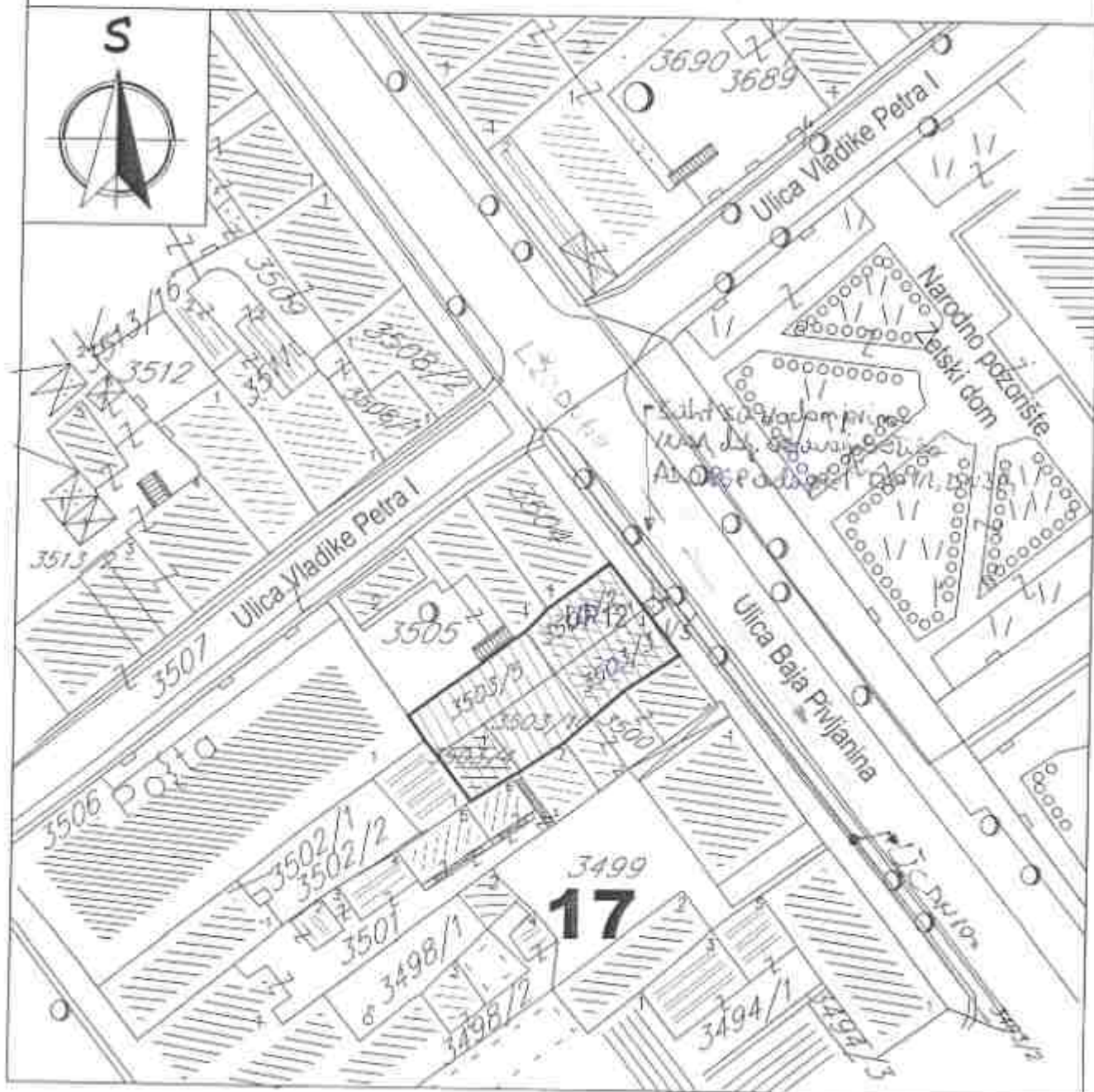


Rekonstrukcija objekata, na UP 12, blok
17, formirana od kat. parcele br. 3503/1,
3503/2, 3503/3, 3503/4 i 3503/5

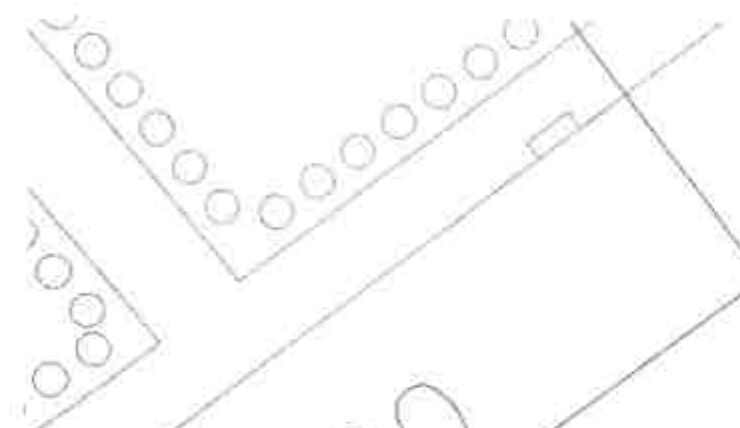
K.O Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna
DUP-a „Istorijsko jezgro“, Cetinje.



SEKRETARKA
Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.



Voda



VAC 200
Pivljanina
VLG 100

3504

3505

3503

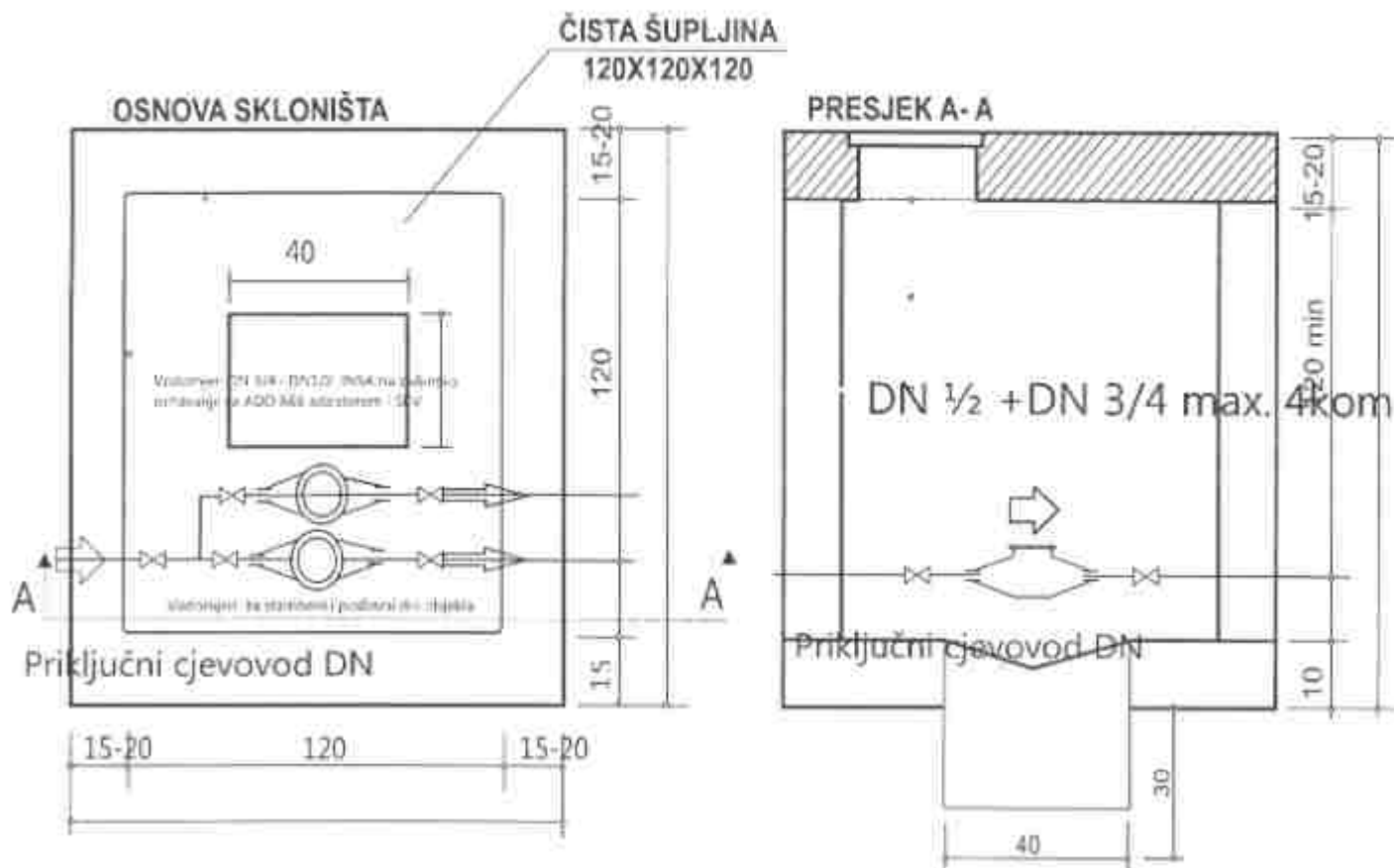
3500

3499

3502



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 glačanjem do crnog sjaja, radi zaštite od prodiranja površinskih voda. Dno izbetonirati sa padom prema sredini. U dnu ostaviti otvor 50 x 50 cm. Ispod čitavog otvora iskopati upojnu jamu dubine 30 cm i ispuniti lomljenim kamenom - vidi crtež. Iznad zidova izraditi armirano-betonsku ploču na kojoj postaviti liveno-gvozdeni poklopac u uglu min. prečnika D=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 ulaznoj i izlaznoj strani cijevi u šahtu, sa cementnim malterom.

Napomena

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

DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA-CETINJE"





Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Cetinje

Adresa: Ul. Bajova br.2
zgrada Opštine
81200 Cetinje
Crna Gora
tel: +382 41 231 687
www.nekretnine.co.me
email: cetinje@uzn.gov.me

Br. 917-119-379/2025

18.08.2025. godine

Za: **SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE.**
Veza: vaš br: 05-332/25-333

Predmet: **Kopija plana i listovi nepokretnosti.**

Poštovani,
povodom Vašeg zahtjeva dostavljenog ovoj područnoj jedinici dana 18.08.2025. god. u prilogu
Vam dostavljamo kopiju plana i listove nepokretnosti za kat. Parcele 3053/1, 3053/2, 3053/3,
3053/4, 3053/5 K-O Cetinje I.

Obradila:
Ivana Knežević

Ivana Knežević



Samostalni savjetnik I
Borožan Marija

Marija Borožan

Dostavljeno: Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine. Ul. Baja
pivljanina br. 2, Prijestonica Cetinje.

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

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: CETINJE
Broj: 917-119-370/2025
Datum: 18.08.2025.



Katastarska opština: CETINJE I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 29
Parcela: 3503/1, 3503/2, 3503/3, 3503/4, 3503/5

KOPIJA PLANA

Skala: 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Vana Kucanovic



Ovjerao
Službeno lice:

[Handwritten signature]



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJEBroj: 119-919-4411/2025
Datum: 18.08.2025
KO: CETINJE 1

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premerju 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 SRUČINE VRZA VAŠ BR. 05-332/25-333, UL. BAJA PIVLJANINA BR. 2 CETINJE, za potrebe UT USLOVE:

LIST NEPOKRETNOSTI 2256 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Putes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilog
3503	5				NIEGOŠEVA	Dvoršte VIŠE OSNOVA		80	0.00
								80	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
000002009115	PRISTONICA CETINJE, BAJOVA BR.2 CETINJE - Crna Gora	Svojim	1/1
	ČELIBIĆ [REDAKTIRANO] DANILLO	Sukobitnoje	1/4
	[REDAKTIRANO] [REDAKTIRANO]	Sukobitnoje	1/4

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3503	5			1	Dvoršte		Pravo zalog RIES. OP. SUDA R-4294 OD 05.02.1990

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 premerju 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).



Nikolić Marija, dipl. pravica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 119-919-4409/2025

Datum: 18.08.2025.

KO: CETINJE I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom preimjeru 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 VEZA VAŠ BR. 05-332/25-333, UL. BAJA PIVLJANINA BR. 2 CETINJE, za potrebe UT USLOVE.

LIST NEPOKRETNOSTI 1823 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potrebni ulica i košni broj	Način korišćenja Osnov odnosa	Don. klasa	Površina m ²	Prilob
3503	3	1	20 3		NJEGOŠEVA	Privatna stambena zgrada ODRŽAJ/POKLON		63	0,00
								63	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Olim prava
0000032025115	PRIDESTONICA CETINJE BAKOVA BR.2 CETINJE Cetinje	divojina	1/1
	CETINJE KIC	Naknadno	2/6
		Sukladno	1/6
		Prilikom	1/6

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 preimjeru 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).



Marija Kuožević
Nikolić Marija, dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 119.919-44/10/2025

Datum: 18.08.2025

KO: CETINJE 1

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA I ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE VEZA VAŠ BR. 05-332/25-333, UL. BAJA PIVLIJANINA BR 2 CETINJE, za potrebe UT USLOVE:

LIST NEPOKRETNOSTI 1824 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj. Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potreb ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Dot. klasa	Površina m ²	Prilod
3513	4	1	20	NJEGOŠEVA	Prodotak stamben zgrada		32	0.00
					ODŽAJ,POKLON		32	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
	ČLUBIĆ	BOŠRAG	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).



Marija Knežević
Marija, dipl. pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 119-919-4407/2025

Datum: 18.08.2025

KO: CETINJE I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premljeru 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, VEŽA VAŠ BR.05-332/25-333, UL. BAJA PIVLJANINA BR.2 CETINJE, za potrebe UTV USLOVE

LIST NEPOKRETNOSTI 1825 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Sica	Datum upisa	Put ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilod
3503	1		20 3		NIKOŠIĆVA	Dvorika ODRŽALPOKLOŠN		61	0.00
								61	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Olim prava
000002005115	PROSTORICA CETINJE BAJOVA BR.2 CETINJE Cetinje	Svojina	100
	ČELEBIĆ [REDACTED] TRŠAN	Subvicionje	100
	ČELEBIĆ [REDACTED] MILOBAĐ	Subvicionje	100
	ČELEBIĆ [REDACTED] MILOBAĐ	Subvicionje	100

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 premljeru 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).



Nadležnica:

28.08.2025
Nikolić Marija, dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 119-919-4408/2025

Datum: 18.08.2025.

KO: CETINJE 1

Na osnovu člana 173 Zakona o državnim 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 ŽIVOTNU SREDINE VEZA VAŠ BR. 05-332/25-333, UL. BAJA PIVLJANINA BR 2 CETINJE, za potrebe UT USLOVE.

LIST NEPOKRETNOSTI 1763 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potreb ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanje	Red. klasa	Površina m ²	Priloh
3503	2	1	203		NIKUŠEVA	Poljodjela stambeno zgrada VIŠE OSNOVA		57	0,00
								57	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
000002005115	PRUJESTONICA CETINJE BAJOVA BILJ CETINJE, Cetinje		Svojim 1/1
	ČUVEDIĆ [REDAKTIRANO] JANILO [REDAKTIRANO]		Komunalne 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 državnim 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).



Naplatilac:

Marija Kuczević
Nikolić Marija, dipl.pravnica



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baza Privrednika 2
81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 796
e-mail: sekretariat.kps@cetinje.me

www.cetinje.me

Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj

Broj: 016-335/25-333

Cetinje, 18. avgust 2025. godine

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine
-gospoda Marija Proročić, sekretar-

Poštovana,

U prilogu akta dostavljamo Vam saobraćajno - tehničke uslove, za izradu tehničke dokumentacije, za rekonstrukciju objekta na kat. parcelama br. 3503/1, 3503/2, 3503/3, 3503/4, 3503/5 K.O.Cetinje I, UP 12, blok 17, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP/UP-a „Istorijsko jezgro“, („Sl.List CG- o.p.“ br.28/15).

S poštovanjem,



Dostavljeno:

- Naslovu;
- Sekretarijatu;
- Arhivi.



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Bija Preljarića 2,
81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 796
e-mail: sekretariat@kpsobcetinje.me
www.cetinje.me

Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj

Broj: 016-335/25-333

Cetinje, 18. avgust 2025. godine

Na osnovu čl. 17 Zakona o putevima (Sl. List CG br. 082/20), postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, broj 016-332/25-333 od 13.08.2025. godine, Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, izdaje:

SAOBRAĆAJNO- TEHNIČKE USLOVE

Za izradu projektne dokumentacije, za rekonstrukciju objekta na kat. parcelama br. 3503/1, 3503/2, 3503/3, 3503/4, 3503/5 K.O. Cetinje I, UP 12, blok 17, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP/UP-a „Istorijsko jezgro“ („Sl. List CG- o.p.“, br. 28/15).

- Projektnu dokumentaciju predmetnog objekta za saobraćajne površine uraditi prema smjernicama DUP/UP-a „Istorijsko jezgro“ („Sl. List CG- o.p.“, br. 28/15).
- Prilaz predmetnom objektu, predviđen je iz ulice Bija Pivljanina (kat. par. br. 4702/1 – svojina Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje).
- Parkiranje predvidjeti na obližnjoj javnoj parking površini u blizini objekta ili javnim podzemnim garažama.
- Nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim pravilnikom 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 opšti Saobraćajno – tehnički uslovi su sastavni dio nacrtu UTU-a za izradu projektne dokumentacije, za rekonstrukciju objekta na kat. parcelama br. 3503/1, 3503/2, 3503/3, 3503/4, 3503/5 K.O. Cetinje I, UP 12, blok 17, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP/UP-a „Istorijsko jezgro“ („Sl. List CG- o.p.“, br. 28/15).

Obradila:
Nada Otašević, dipl. ing. saob.



- Dostavljeno:
- Naslovu,
 - Sekretarijatu,
 - Arhivi

