

# URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI



**Crna Gora**  
**Prijestonica Cetinje**

Adresa: Baza Prehramno 2

81250 Cetinje, Crna Gora

Tel: +382 41 231 720

Mob: +382 67 263 445

e-mail: sekretarijat.urz@ccinje.me

www.cetinje.me

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

**Broj: 05-332/26-559**

**Cetinje, 19.08.2026.godine**

1) Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, na osnovu člana 143. stav 3. Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG“, br. 19/25, 28/25 i 49/25) i Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25, 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 **Martinović Jovana**, izdaje:

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

za izgradnju objekta, na lokaciji koju čine urbanističke parcele **UP 64 i UP 66, blok C1**, formirana od kat. parcele br. 63 i djelova kat. parcela br. 64, 65, 66 i 84 K.O.Cetinje I, u zahvatu DUP-a „Bajice“, Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15).

## **3) PODNOSILAC ZAHTJEVA:**

**MARTINOVIĆ JOVAN**

## **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. parcele br. 63 i 66 označene su kao drugo poljoprivredno zemljište, kat. parcele br. 64 i 65 označene kao obradivo zemljište dok je kat. parcela br. 84 označena kao dijelom kao kolski pristupi a dijelom kao neuslovni pješački pristupi. Po listu nepokretnosti br. 993-prepis, na kat. parceli br. 63 K.O. Cetinje I nalazi se pomoćna zgrada površine 27m<sup>2</sup>, livada 3.klase površine 216m<sup>2</sup>, pašnjak 3.klase površine 70m<sup>2</sup>, na kat. parceli br. 64 K.O. Cetinje I nalazi se pašnjak 3.klase površine 40m<sup>2</sup>, njiva 4.klase površine 359 m<sup>2</sup> pašnjak 4.klase površine 60m<sup>2</sup>.

Po listu nepokretnosti br. 404-prepis, na kat. parceli br. 84 K.O. Cetinje I nalazi se nekategorisani put.

## **5) PLANIRANO STANJE**

### **5.1.) Namjena parcele odnosno lokacije**

Na lokaciji, koju čine UP 64 i UP66, ukupne površine 1429m<sup>2</sup>, 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.

U jednom stambenom objektu može biti organizovano maksimalno 4 stambene jedinice.

Detaljni urbanistički plan "Bajice" 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

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.

Na lokaciji, koju čine UP 64 i UP66, definisana je detaljnim tačkama br. 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2830, 2831, 2832, 2833 i 2895, čije su koordinate:

| X    | Y                     | X    | Y                     |
|------|-----------------------|------|-----------------------|
| 2924 | 6574300.56 4696092.87 | 2937 | 6574270.35 4696110.88 |
| 2925 | 6574298.47 4696093.84 | 2938 | 6574271.54 4696107.15 |
| 2926 | 6574298.20 4696096.10 | 2939 | 6574272.09 4696105.11 |
| 2927 | 6574292.91 4696094.90 | 2940 | 6574269.81 4696104.49 |
| 2928 | 6574292.92 4696100.61 | 2941 | 6574265.46 4696103.79 |
| 2929 | 6574292.36 4696105.64 | 2942 | 6574305.26 4696096.67 |
| 2930 | 6574291.18 4696108.94 | 2943 | 6574309.88 4696103.01 |
| 2931 | 6574288.76 4696108.64 | 2830 | 6574322.21 4696106.86 |
| 2932 | 6574282.93 4696106.98 | 2831 | 6574325.01 4696110.04 |
| 2933 | 6574279.19 4696106.24 | 2832 | 6574328.64 4696112.05 |
| 2934 | 6574278.47 4696108.61 | 2833 | 6574330.77 4696114.53 |
| 2935 | 6574275.58 4696113.11 | 2895 | 6574313.36 4696109.36 |
| 2936 | 6574271.01 4696112.24 |      |                       |

### 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. 353, 354, 355, 356, 357, 358 i 359, čije su koordinate:

| X   | Y                     | X   | Y                     |
|-----|-----------------------|-----|-----------------------|
| 353 | 6574326.11 4696118.60 | 357 | 6574264.89 4696117.60 |
| 354 | 6574289.34 4696127.21 | 358 | 6574265.70 4696113.96 |
| 355 | 6574278.41 4696128.06 | 359 | 6574266.09 4696106.00 |
| 356 | 6574272.34 4696127.61 |     |                       |

Regulaciona linija definisana je detaljnim tačkama br. 7106, 7137, 7138, 7139, 7140, 7141, 7142, 7091, 7094 i 7095, čije su koordinate:

| X    | Y                     | X    | Y                     |
|------|-----------------------|------|-----------------------|
| 7106 | 6574263.83 4696103.99 | 7141 | 6574278.26 4696130.06 |
| 7137 | 6574264.10 4696106.24 | 7142 | 6574287.85 4696129.56 |
| 7138 | 6574263.74 4696113.53 | 7091 | 6574334.50 4696119.72 |
| 7139 | 6574262.94 4696117.17 | 7094 | 6574289.80 4696129.15 |
| 7140 | 6574272.19 4696129.61 | 7095 | 6574326.57 4696120.55 |

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 potkrovnne etaže iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkrovnne 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 balkonima 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 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, 3/23 i 82/25) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list CG“, br. 6/93).

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite na radu, kao i mjere zaštite od 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, 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 orijentacije 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 žive ograde;

Posebne smjernice za ozelenjavanje SMG - podtip 1

- u ekonomskom dijelu parcele moguća izgradnja objekata za obavljanje poljoprivredne djelatnosti;
- mogućnost gajenja povrtnarskih 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. 84 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. 100/24), a posebno članove 8–26 iz Poglavlja II: Elektronske komunikacione mreže, infrastruktura i povezana oprema i usluge;
  - Zakon o korišćenju fizičke infrastrukture za postavljanje elektronskih komunikacionih mreža velikih brzina („Službeni list Crne Gore“ broj 1/22);
  - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 33/14);
  - Pravilnik o izmjeni pravilnika o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u zgradama („Sl. list Crne Gore“, br. 131/25 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. 096/25);
  - Pravilnik o načinu i uslovima pristupa, kolokacije i zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore“, br. 107/25) i
  - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima („Sl. list Crne Gore“, br. 6/15 i 9/15).
2. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je da se:
  - Poštuju odredbe člana 19 Zakona o elektronskim komunikacijama („Sl. list Crne Gore“, br. 100/24) i da se u skladu sa njim izradi projekat zaštite i/ili izmještanja elektronske komunikacione mreže ili elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i za projekat pribavi saglasnost vlasnika;
  - Uvijek planira i izgradi infrastruktura za postavljanje elektronske komunikacionih kablova duž svih saobraćajnica. Treba projektovati postavljanje odgovarajućeg broj cijevi sa obje

strane predmetne saobraćajnice. Neophodno je projektovati dovoljan broj kanalizacionih kablovskih prelaza, kako bi saobraćajnicu zaštitili od naknadnog prekopavanja;

- U slučaju da se trasa telekomunikacione kanalizacije i elektronskih komunikacionih kablova poklapa sa trasama druge infrastrukture (vodovodne, elektro i dr.), u svrhu eliminisanja mogućeg mehaničkog i hemijskog oštećenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme kod paralelnog vođenja, približavanja i ukrštanja sa ostalom infrastrukturom u prostoru, poštuju propisana minimalna rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti;

- Gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih mreža i elektronske komunikacione infrastrukture izvodi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima;

Elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema treba graditi na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unaprjeđenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora, odnosno treba da bude obezbijeđen pristup i nesmetano održavanje iste tokom čitavog vijeka trajanja;

- Kod gradnje novih objekata i rekonstrukcije postojećih treba obavezno obezbijediti zaštitu postojećih elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme;

Neophodno je da se, kako bi se izbjeglo njihovo prekidanje, uzmu u obzir koridori radio-relejni veza u skladu sa Pravilnikom o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list Crne Gore“ br. 33/14), a svi neophodni podaci mogu se dobiti od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost na osnovu pisanog zahtjeva;

Naophodno je voditi računa o poštovanju sekundarnih zona od granica radio-centara za radio-bazne stanice, radio-goniometriju i fiksni kontrolno-mjernih stanica namijenjenih za kontrolu i monitoring radio-frekvencijskog spektra u skladu sa Pravilnikom o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata.

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

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

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

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

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

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 energetske efikasne materijala u izgradnji, te korišćenjem centralnih sistema za grijanje na čvrsta ili tečna goriva - pelet, drvna građa, TNG ili mazut), koja iznosi :  $p_{vrV} = 50 \text{ W/m}^2$ , pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, pa uzimajući u obzir da je prosječna površina jednog stambenog objekta  $150 \text{ m}^2$ , jednovremeno opterećenje prosječnog objekta iznosi  $P_{vrs} = 7.5 \text{ kW}$ . Izračunato vršno opterećenje iznosi  $1.689 \text{ MW}$ .

**TK infrastruktura:** Kućnu TK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI omarama, lociranim na ulazu u objekat na propisnoj visini. Na isti način planirati distributivni omar 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

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

|                                                 |                                                                                                |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| – Oznaka urbanističke parcele:                  | Lokacija koju čine <b>UP64 i UP66</b>                                                          |
| – Površina urbanističke parcele:                | Ukupna površina <b>1429m<sup>2</sup></b>                                                       |
| – Maksimalni indeks zauzetosti:                 | <b>0.2</b>                                                                                     |
| – Bruto građevinska površina objekta (max BGP): | <b>500m<sup>2</sup></b> (za stanovanje 350m <sup>2</sup> , a za poslovanje 150m <sup>2</sup> ) |
| – Maksimalna spratnost objekta:                 | <b>Su+P+1</b>                                                                                  |
| – Maksimalna visina objekta:                    | <b>8m</b>                                                                                      |

#### Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti 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.

U skladu sa očekivanim stepenom motorizacije za vremenski horizont Plana daju se sljedeći normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta za putničke automobile:

| <u>namjena (na 1000 m<sup>2</sup>)</u>                   | <u>potreban br. paking mjesta</u> |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| stanovanje                                               | 15                                |
| proizvodnja                                              | 20                                |
| poslovanje                                               | 30                                |
| trgovina                                                 | 60                                |
| hoteli                                                   | 15                                |
| restorani                                                | 120                               |
| sportske dvorane, stadioni i sl.<br>(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 kanalicna 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 korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti 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 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 temperaturu, 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 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 energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim 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.

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

sistemska sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m<sup>2</sup> 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, nekonformno 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. Poboľšanjem 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, orijentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog 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) **OBRADIVAČI URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:**

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

SEKRETARKA  
Marija PROROČIĆ, dipl.ing.arh.

22) M.P.

23) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planske dokumentacije (Detaljni urbanistički plan "Bajice" moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno ministarstvo, na internet stranici:  
<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>);
- Tabelarni prikaz urbanističkih pokazatelja na nivou parcele;
- Listovi nepokretnosti br. 993 i 1067- izvod, kao i kopija plana br. 917-119-752/2026 od 17.08.2026.god.;
- Tehnički uslovi izdati od DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje br. 2474 od 03.08.2026.god.;
- Saobraćajno tehnički uslovi br. 016-332/26-559 od 27.07.2026.god., od Sekretarijata za 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

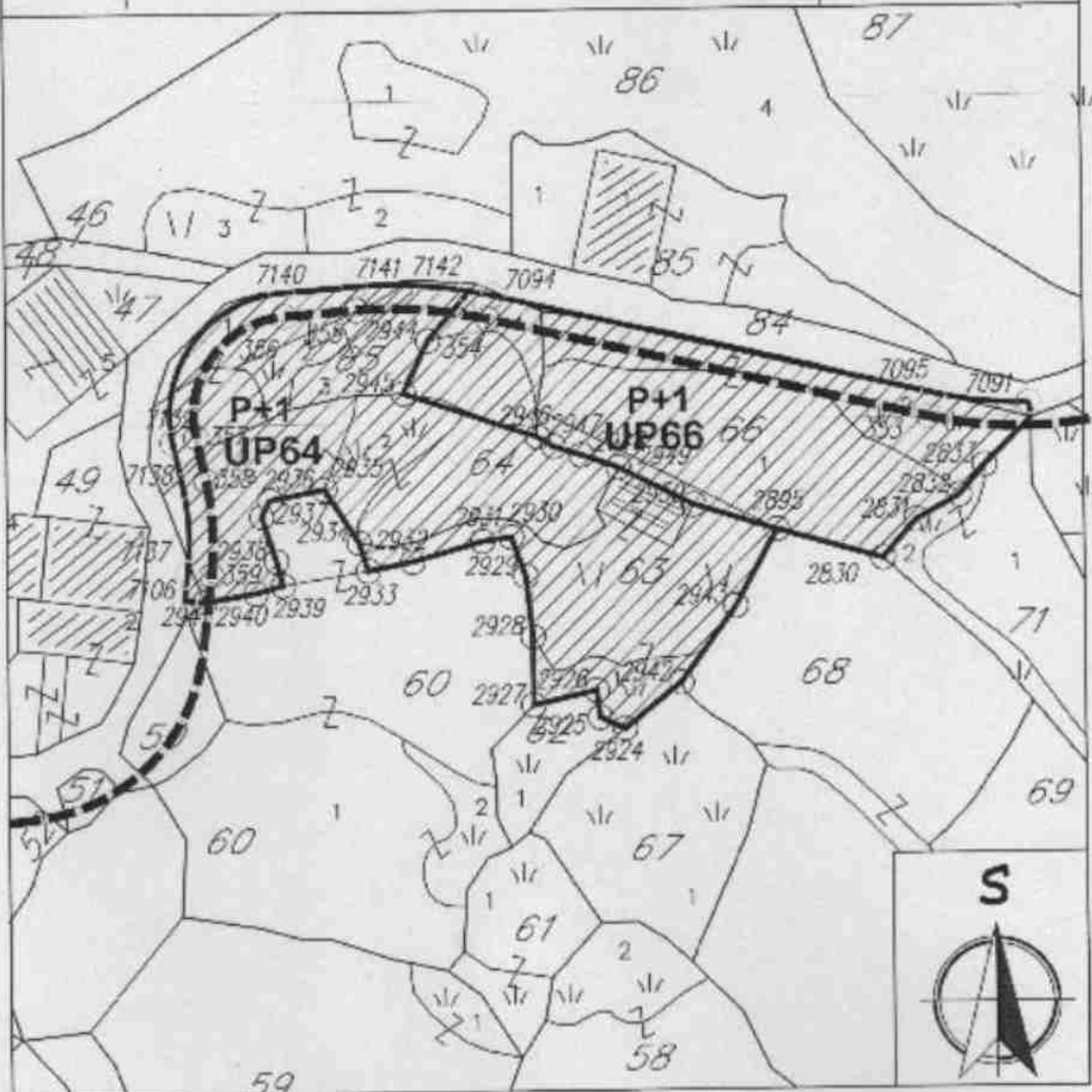
Cetinje, 19.08.2026.god.  
Broj: 05-332/26 - 559  
Investitor: Martinović Jovan  
Raz: 1:500

Obradilo:  
Petar Martinović, dipl.ing.arh.

Izgradnja objekta na lokaciji koju čine  
UP64 i UP66, blok C1, formirana od kat.  
parcele br. 63 i djelova kat. parcela br. 64,  
65, 66 i 84 K.O.Cetinje I, u zahvatu DUP-a  
„Bajice“, Cetinje



SEKRETARKA  
Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.





Crna Gora  
Uprava za nekretnine  
Područna jedinica Cetinje



Br.917-119-752/2026  
Vaš br. 05-332/26-559

17.08.2026godine

Za: Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Predmet:Kopija plana i listovi nepokretnosti

Poštovani,  
povodom Vašeg zahtjeva dostavljenog ovoj područnoj jedinici dana 12.08.2026. god. u prilogu  
Vam dostavljamo kopiju plana i listove nepokretnosti za kat. parcele 63,64, 65 i 66 K.O Cetinje  
I.



Obradila:  
\*Ivana Knežević

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

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

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA: CETINJE

Broj: 917/110-153/2026

Datum: 17.08.2026



Katastarska opština: CETINJE I

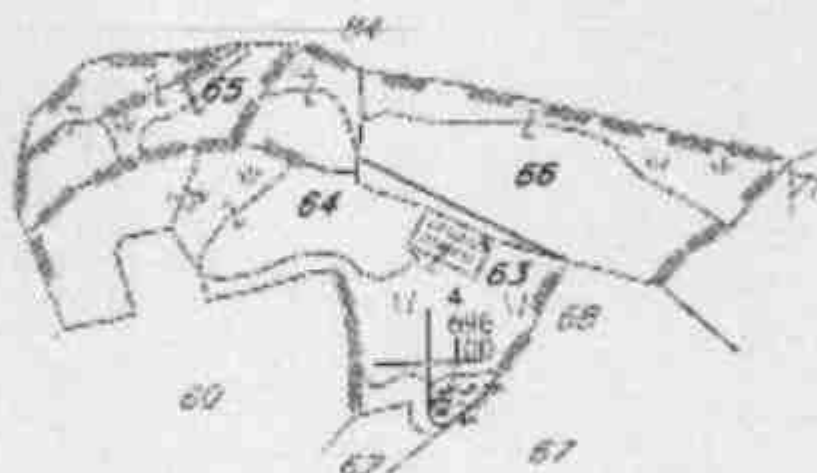
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 2

Parcele: 63, 64, 65, 66

## KOPIJA PLANA

Skaliranje 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Redacted signature]



Ovjerava  
Službeno lice:

[Redacted signature]



UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
CETINJE

Broj: 119-919-4317/2026

Datum: 17.08.2026.

KO: CETINJE I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom preuzetu i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/13, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Vaš br. 05-3332/26-559, Cetinje, za potrebe UT uslove izlaze se

### LIST NEPOKRETNOSTI 993 - IZVOD

| Podaci o parcelama |         |             |            |             |                              |                                 |            |                         |        |
|--------------------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj               | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum opisa | Putex ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov aticanja | Don. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prinod |
| 63                 |         |             | 1<br>6     |             | ISPOD PIŠTETA                | Livada 3. klase<br>NASLJEDE     |            | 216                     | 0.97   |
| 63                 |         |             | 1<br>6     |             | ISPOD PIŠTETA                | Polje 3. klase<br>NASLJEDE      |            | 70                      | 0.36   |
| 63                 |         |             | 1<br>6     |             | ISPOD PIŠTETA                | Pomoćni zgrad<br>NASLJEDE       |            | 27                      | 0.10   |
| 64                 |         |             | 2<br>6     |             | ISPOD PIŠTETA                | Polje 4. klase<br>NASLJEDE      |            | 359                     | 3.11   |
| 64                 |         |             | 3<br>6     |             | ISPOD PIŠTETA                | Polje 3. klase<br>NASLJEDE      |            | 40                      | 0.34   |
| 64                 |         |             | 3<br>6     |             | ISPOD PIŠTETA                | Polje 4. klase<br>NASLJEDE      |            | 60                      | 0.34   |
|                    |         |             |            |             |                              |                                 |            | 772                     | 3.12   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                       |             |            |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
| [REDACTED]                    | MARTINOVIC [REDACTED] OVAN            | Svojina     | 1/1        |

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksumama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom preuzetu i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/13, 037/17 i 17/18).





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
CETINJE

Broj: 119-919-4316/2026

Datum: 17.08.2026.

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. 05-332/26-559, Cetinje, za potrebe UT uslove izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1067 - IZVOD

| Podaci o parcelama |         |                |               |             |                                 |                                    |               |                         |        |
|--------------------|---------|----------------|---------------|-------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------|--------|
| Broj               | Podbroj | Broj<br>zgrade | Plan<br>Skica | Datum upisa | Potes ili<br>ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja | Hon.<br>klasa | Površina m <sup>2</sup> | Priloh |
| 65                 |         |                | 2<br>6        |             | ISPOD PIŠTETA                   | Njiv 4. klase<br>NASLJEDE          |               | 191                     | 1.07   |
| 65                 |         |                | 2<br>6        |             | ISPOD PIŠTETA                   | Potok 4. klase<br>NASLJEDE         |               | 43                      | 0.02   |
| 66                 |         |                | 2<br>6        |             | ISPOD PIŠTETA                   | Njiv 4. klase<br>NASLJEDE          |               | 150                     | 0.84   |
| 66                 |         |                | 2<br>6        |             | ISPOD PIŠTETA                   | Potok 3. klase<br>NASLJEDE         |               | 321                     | 0.16   |
|                    |         |                |               |             |                                 |                                    |               | 702                     | 2.09   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                       |           |            |
|-------------------------------|---------------------------------------|-----------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i imjeto |           | Obim prava |
|                               | MARTINOVIC [REDACTED] VASILJE         | Stavajica | 1.2        |
|                               | MARTINOVIC [REDACTED] ZORAN           | Stavajica | 1.2        |

## 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).



| SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA |        |                      |                  |                      |                                                                                                 |
|-----------------------------------------------|--------|----------------------|------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Br. parcele<br>podbroj                        | Zgrada | Predmet              | Datum i vrijeme  | Podnositelj          | Sadržina                                                                                        |
|                                               | PD     |                      |                  |                      |                                                                                                 |
| 65/0                                          |        | 119-2-919-961/1-2026 | 18.06.2026 13:07 | NOTAR IRENA KNEŽEVIĆ | O PRODAJI - MARTINOVIC ZORAN<br>MARTINOVIC VASILJE - MARTINOVIC<br>JOVAN U LN 1067 KO ČETINJE I |
| 66/0                                          |        | 119-2-919-961/1-2026 | 18.06.2026 13:07 | NOTAR IRENA KNEŽEVIĆ | O PRODAJI - MARTINOVIC ZORAN<br>MARTINOVIC VASILJE - MARTINOVIC<br>JOVAN U LN 1067 KO ČETINJE I |

**Prijestonica Cetinje**
**Sekretarijat za uređenje prostora**
**i zaštita životne sredine**
**n/r Mariji Proročić, Sekretarki**

|                |              |
|----------------|--------------|
| DUP-a „Bajice“ |              |
| 03-08-2026     |              |
| 05             | 332/26 559/2 |

**TELEFONI:**

Centrala +38241 231 136

Direktor +38241 231 221

Telefax +38241 232 038

e-mail: viktor@v-k.com.me

Žiro račun 535-10441-87

Prva banka - PJ Cetinje

Vaš znak Naš znak 2474

Datum 03.08.2026 god.

**PREDMET:** Uslovi priključenja i katastar instalacija na lokaciji za građenje, koju čine UP 64 i UP 66, formirana od katastarskih parcela br. 63 i dijelova katastarskih parcela br. 64, 65, 66 i 84 K.O. Cetinje I, u zahvatu DUP-a „Bajice“, (Nacrt UTU br. 05-332/26-559 od 22.07.2026. godine.)

Na zahtjev Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje br. 05-332/26-559 od 22.07.2026. god. (naš broj 2337 od 24.07.2026. god.) a u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Odlukom o vodovodskom uređenju Prijestonice Cetinje, Pravilnikom o uslovima za projektovanje izgradnje i održavanje vodovodnog sistema, Pravilnika o uslovima za izgradnju i održavanje i korišćenje fokalne kanalizacije, Pravilnika o uslovima za izgradnju i održavanje i korišćenje atmosferske kanalizacije, Pravilnika o minimumu kvaliteta i obima poslova za obavljanje regulisanih komunalnih djelatnosti i Nacrtom urbanističko-tehničkih uslova broj 05-332/26-559 od 22.07.2026. god. izdatih od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje kao i dokumentacijom kojom raspolažemo, katastrom podzemnih instalacija, dostavljamo vam uslove priključenja i podataka, za potrebe projektovanja i izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP 64 i UP 66 a koja je formirana od katastarskih parcela broj 63 i dijelova katastarskih parcela br. 64, 65, 66 i 84 K.O. Cetinje I, u zahvatu DUP-a „Bajice“, Cetinje, kako slijedi:

### Vodovod

Na katastarskoj parceli broj 63 K.O. Cetinje I, nalazi se pomoćna zgrada koja je povezana na sistem gradske vodovodne distributivne mreže. Korisnik usluge Jovan Martinović evidentiran je u našoj elektronskoj bazi podataka pod šifrom 30/015501/1, utrošak vode obračunava se daljinskim očitavanjem vodomjera 101/2". Postojeći priključak DN 1" je povezan na distributivnom ugrađenju PEHD DN63.

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

Obavezna provjera podataka i realizacije na licu mjesta!

### Kanalizacija

Na urbanističkoj parceli broj 64 i 66, nalazi se pomoćna zgrada, koja nije povezana sa sistemom gradske kanalizacione mreže pa se fekalne vode odvođe u septičkoj jami izgrađenoj u okviru parcele. Priključak na gradskoj fekalnoj kanalizacionoj mreži se izvodi na priključnom MII 73, čiji je položaj dat na situaciji.

Vrstu materijala za cjevovod predvidjeti zavirno od lokacije gdje se polaže (ulica, zeleni pojas i sl.). Materijal mora odgovarati standardima i imati odgovarajuća atesta i ne smije biti upotrebljivan.

Postavljanje i ugradnju sprovesti prema važećim propisima i uputstvu proizvođača

#### 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 0.30m od tjemeta kanalizacione cijevi do dna vodovodne cijevi, kod međusobnog ukrštanja.
- Izuzetno, ako to topografski i drugi elementi to uslovljavaju, kanalizacija se uz posebne zaštitne mjere može postaviti iznad vodovoda.

#### b) Horizontalni položaj

- Međusobno odstojanje između cjevovoda, fekalne i atmosferske kanalizacije treba da iznosi min. 0.30m od spoljnjeg ivica cjevovoda, a između ostalih instalacija min. 0.50m;
- Odstojanje vodovodnih cijevi od spoljnjeg zida septičke jame ili spojnog bunara mora biti min. 2.0m

Odvod atmosferskih voda sa objekta, trotara i sl. površina riješiti odvođenjem do atmosferskog kolektora, 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

Položaj vodovodne cijevi sa praćnim objektima u odnosu na podzemne elektro instalacije i fekalnu kanalizaciju mora biti:

a) Vertikalni položaj

- kod ukrštanja min. 0.30m ispod elektro i TT instalacija;
- fekalna kanalizacija mora biti postavljena ispod donje tvore vodovodnih cijevi min. 0.30m;

b) Horizontalni položaj

- Medusobno odstojanje vodovodne cijevi od fekalne kanalizacije iznosi min. 0.30m od spoljnih ivica cijevi a između vodovodnih cijevi TT i elektro kablova min. 0.50m;
- Inačito, ukoliko topografski i drugi elementi to uslovljavaju vodovod se može, uz posebnu zaštitu postaviti ispod fekalne kanalizacije;
- Odstojanje vodovodne kanalizacije u odnosu na vodovod mora biti min. 0.50m;
- Odstojanje vodovodnih cijevi od spoljnog zida septičke jame ili upojnog bunara mora biti min. 2.0m

Za registrovanje utroška vode treba predvidjeti nove vodomjere tipa INSA na daljinsko očitavanje sa ATC1868 magnetom električnog DN11 mm - bačeni DN20 (3/4") za svaki pojedinačni posjed stambeni dio i vodomjere DN15 (1/2") za ostale nestambene posebne dijelove objekta, sa pripadajućom armaturom u skladu sa odobrenim proizvođača (sigurnosni kuglasti magnetski ventil SKV, nepovratni ventil i sl.) hidrauličkim provednikom u armaturi i/ili lahta za vodomjere.

Korisnik vodomjera je dužan obezbijediti dostupnost pri očitavanju i kontroli vodomjera.

Položaj priključka, uase cjevovoda, kaube prikazani - učitani su na kopiji projekta.

Dozvoljavaju se kraca translaciona pomjeranja ili prilagođavanja uz položajem izlaznih izvešta - instalacija. Radove na izradi priključka i ugradnji vodomjera izvodi isključivo D.O.O. „Vodovod i kanalizacija - Cetinje“ o trošku investitora a po zahtjevu korisnika. Nabavku i ugradnju propisanih vodomjera sa praćnom armaturom i svim ostalim spojem i zaptivnim elementima izvršava D.O.O. „Vodovod i kanalizacija - Cetinje“ saglasno cjenovniku a na teret investitora. Na osnovu pisanog zahtjeva Investitora vršimo priključenje i ugradnju vodomjera uz prethodne plaćene usluge, troškove nabavke i ugradnje vodovodnog materijala.

Uz pisan zahtjev za priključenje, vlasnik objekta, odnosno investitor je obavezan da priloži Glavni projekat sa izvještajem o pozitivnoj reviziji i izjavom da se na osnovu tog projekta može graditi objekat, ovjerenu prijavu gradnje i zapisnik urbanističko - građevinskog inspektora u skladu sa članom 200 Zakona o planiranju prostora i izmjeni objekata.

Obavezna provjera datih podataka na terenu i mogućnosti realizacije na terenu (položaj objekta u odnosu na podzemne instalacije, mjesto priključenje i sl.).

Za sva prekomjavanja javnih i drugih površina mora se imati saglasnost nadležnih organa i/ili institucija.

Urbanistička parcela koja je po planu namjene predviđena za građenje (stanovanje male gustoće-podtip I), pored stanovanja, moguća je gradnja i pomoćnih objekata, ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata.

U koliko postojeći priključni cjevovod ne zadovoljava buduće potrebe objekta a s obzirom njegovu namjenu, može se izvesti novi priključak sa priključnim cjevovodom prečnika DN32 ili prečnika određanog hidrauličkim proračunom na osnovu potreba za vodom i izveden od novih PEVG100 NP10 cijevi od mjesta priključenja prema objektu do novoizgrađenog šahta u pojasu između građevinske i regulacione linije kako je ucrtano na kopiji podloge. Na mjestu priključenja na cjevovodu PEVC DN100 ugraditi odgovarajući ventil – zatvarač sa ventilskom kapom DN100 u betonskoj kocki – bloku dim. 200x200x200 mm i ugrađenu garnituru za otvaranje i zatvaranje ventila.

Polaganje i izradu cjevovoda dalje prema objektu 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 nadškloja iznad cjevovoda je 80cm, ugrađenog na način predviđen od strane proizvođača cijevi i ne više od 100cm.

Šaht treba izgraditi u skladu sa uputstvom za izradu skloništa koje je sastavni dio ovih uslova.

Za smještaj vodomjera u vodomjernom ormarući isti moraju biti u zajedničkoj prostoriji – hodniku. Za prečnik priključnog cjevovoda manjeg od DN50 mora se predvidjeti glavni vodomjer (INSA, daljinsko očitavanje, sa AM868 adapterom elektonika min. Ø401, bežični) za jedan prečnik manje dimenzije od prečnika priključnog cjevovoda smješten u šaht na mjestu priključenja na cjevovodu PEHD DN180 kako je prikazano na vltici uz uslov da odstojanja vodovodne armature i mjernih armatura od zidova i dna mora biti min. 30cm a od gornje ploče min. 90cm.

Ako je priključni cjevovod prečnika jednakog ili većeg od PEHD DN50/63 predvidjeti kombinovani vodomjer DN50/20 ili DN80/20 INSA na daljinsko očitavanje bežični u skladu sa preporukama proizvođača za ugrađnju (INSA) smješten u šahtu.

Za smještaj kombinovanih vodomjera potrebne dimenzije šahta tj. svijetli otvor šahta mora biti 270x160x140cm uz uslov da minimalno odstojanje oboje flanši vodovodne armature od zidova i dna šahta iznosi 35cm a od gornje ploče min. 90cm.

Za smještaj vodomjera DN15 / DN20 potrebne dimenzije šahta tj. svijetli otvor mora biti 140x140x140 uz uslov da minimalno odstojanje oboje flanši vodovodne armature od zidova i dna šahta iznosi 35cm a od gornje ploče min. 90cm.

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

Sklonište se izvodi o trošku investitora po uputstvima koje propisuje D.O.O. „Vodovod i kanalizacija – Cetinje“, koje je prilog ovih uslova.

- Zaštita objekata fekalne kanalizacije od mehaničkih, hemijskih i drugih mogućih principijalnih oštećenja;
- Zaštita sredino gradskog područja gdje se izvode radovi;
- Zaštita objekata fekalne kanalizacije od nenamjernog upuštanja atmosferskih voda u kanalizacionu mrežu, atmosferske vode iz domaćinstva i drugih objekata.

U fekalno kanalizaciju ne smije se upuštati niti izazivati upuštanje pijeska, zemlje, kamena, drva, metala, stakla, plastične materije, niti bilo kakve čvrste materije – opasne materije koje svojim abrazivnim dejstvom oštećuju zidove kanala i dovode do začepljenja.

Kvalitativni nadzor nad izvođenjem radova obavežno obavlja D.O.O. „Vodovod i kanalizacija Cefinje“.

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

Dozvoljavaju se kraća translatorna pomjeranja ili prilagođavanja.

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

#### Prilog:

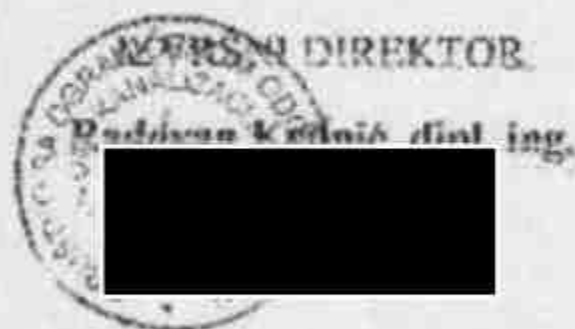
- Kopija podloge sa ucrtanim objektima i postojećim vodovodnim i kanalizacionim instalacijama - jedna
- Jena šahita x2

#### Obradio:

Služba za projektovanje i razvoj

Milko Bakić, dipl. ing.

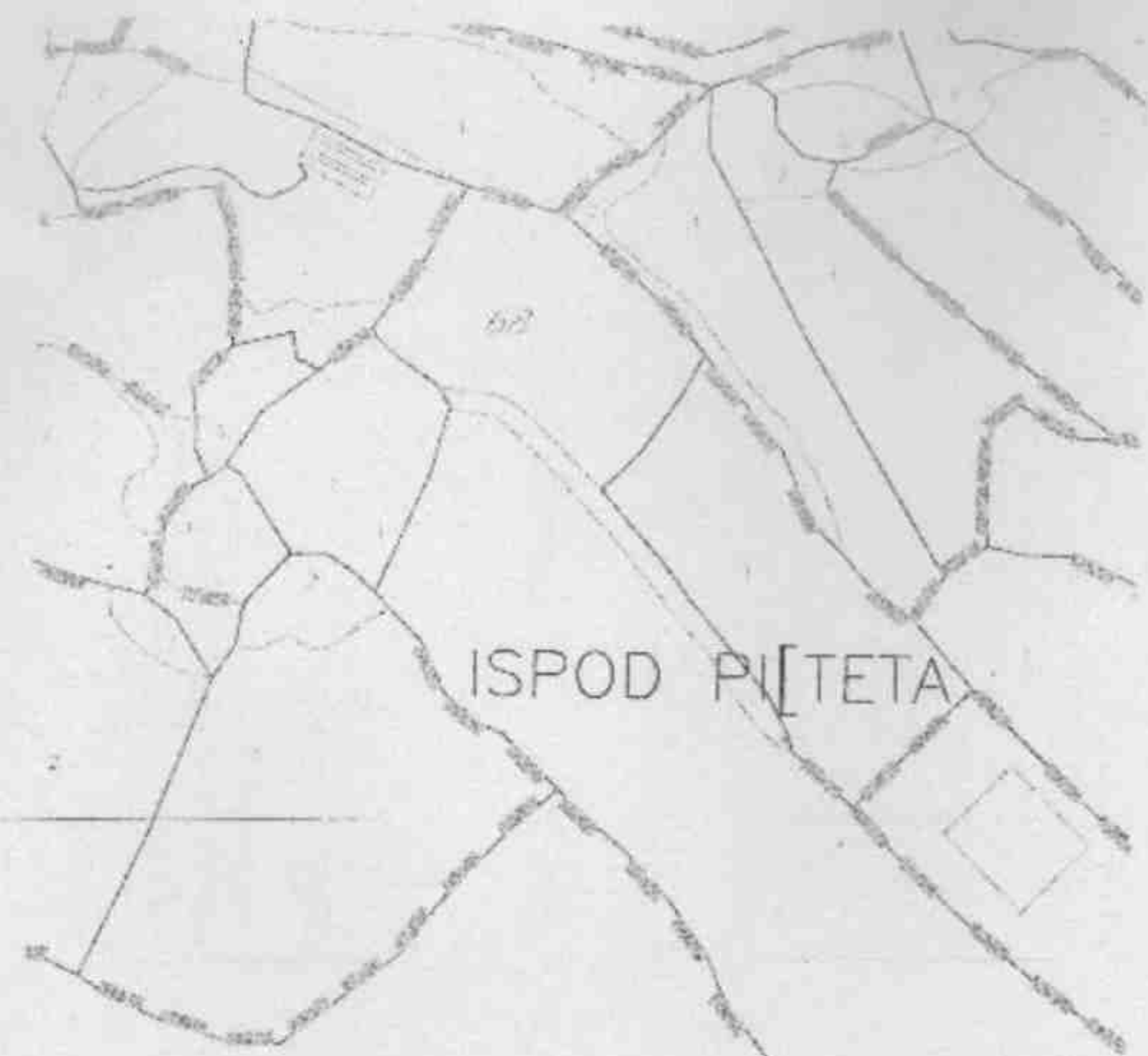
[Redacted Signature]



#### Dostaviti:

- Nadležni
- Sektoru za projektovanje i razvoj
- Arhivi







Crna Gora  
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baza Podgorica 2  
81250 Cetinje, Crna Gora  
Tel: +382 41 231 196  
e-mail: [sekretarijat@cg.gov.me](mailto:sekretarijat@cg.gov.me)

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

## Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj

Broj: 016-335/26-559

Cetinje, 27. jul 2026. godine

Na osnovu čl. 17 Zakona o putevima (SL List CG br.082/20), postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, broj 016-332/26-559 od 22.07.2026.godine, Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, izdaje:

### SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu projektne dokumentacije, za izgradnju objekta na lokaciji za građenje, koju čine UP 64 i UP66, formirana od kat. parcela br. 64, 65, 66 i 84 K.O.Cetinje I, u zahvatu DUP-a „Bajice“, Cetinje („Sl.List CG- o.p.“, br.28/15).

#### Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

- Projektu 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 saobraćajno – tehnički uslovi

- Saobraćajni priključak za predmetni objekat obezbijediti sa postojećeg opštinskog puta.
- Mjesto priključka na javni put mora biti povoljnih geometrijskih karakteristika uz obezbjeđenje dobre preglednosti.
- 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.
- Saobraćajnu signalizaciju uskladiti sa postojećom regulacijom saobraćaja na javnom putu na koji se vrši priključak.
- 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).

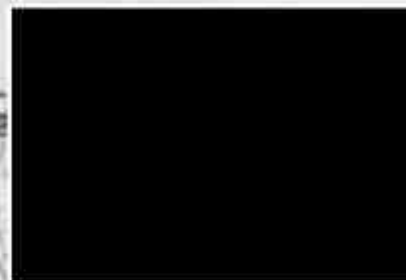


Grad Cetinje  
Izdavaštvo Cetinje

Ovi saobraćajno – tehnički uslovi su sastavni dio nacrtu UTU-a za izradu projektne dokumentacije, za izgradnju objekta na lokaciji za građenje, koju čine UP 64 i UP66, formirana od kat. parcela br. 64, 65, 66 i 84 K.O.Cetinje I, u zahvatu DUP-a „Bajica“, Cetinje ( „Sl.List CG- o.p.“, br.28/15).



ob.



Dostavljeno:

- Naslovu,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.