

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Bina Pivljanina 2

81250 Cetinje, Crna Gora

Tel: +382 41 231 720

Mob: +382 67 263 445

e-mail: sekretarijat.upzs@ccetinje.me

www.cetinje.me

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

Broj: 05-332/25-339

Cetinje, 19.01.2026.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 i 28/25 i 49/25) i Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25 i 92/25), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave („Sl. list Crne Gore“, br. 12/24), i podnijetog zahtjeva **Radonjić Slavka**, izdaje:

2) URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za rekonstrukciju objekta br. 1 – ruševine, površine 35m², na kat. parceli br. 6066 K.O. Njeguši, ambijentalna cjelina Mali Bostur, list nepokretnosti br. 1584, zahvat Prostornog Plana područja posebne namjene NP „Lovćen“ („Sl.list CG“, br. 34/14) u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 12/14).

3) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

RADONJIĆ SLAVKO

4) POSTOJEĆE STANJE

(Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)

Po listu nepokretnosti br. 1584 - izvod, na kat parceli br. 6066 K.O.Njeguši, nalazi se ruševina raznog objekta spratnosti P, površine 35m² i pašnjak 7.klase površine 1769m².

5) PLANIRANO STANJE

5.1) Namjena parcele odnosno lokacije

Po planu namjene površina, kat. parcelu br. 6066 K.O.Njeguši, se nalazi u II zoni zaštite NP „Lovćen“, a u skladu sa smjernicama plana NP „Lovćen“, na postojećem objektu u okviru postojećih gabarita moguća je rekonstrukcija koja je neophodna za održavanje i korišćenje objekta shodno njegovoj namjeni.

Plansku dokumentaciju PPPPN NP „Lovćen“, 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

Rekonstrukcija ruševina je obnova ruševnih objekata kojima se uspostavlja gabarit, izgled i uvodi namjena kojom se ne ugrožava njegova arhitektonsko-ambijentalna vrijednost. Ovaj postupak podrazumjeva i uvođenje adekvatne infrastrukturne opreme.

Izvođenje ovih radova se smatra građenjem.

Imajući u vidu da se na samom objektu sagledavaju svi bitni arhitektonski elementi za njegovu rekonstrukciju (u pogledu horizontalnog i vertikalnog gabarita, rješenja krova, oblika i izgleda).

Neophodno je da vlasnici ovih objekata učine parcelu pristupačnom i objekat saglediv, sa svih strana.

Urbanističko-tehnički uslovi za rekonstrukciju ruševina/kućišta se mogu izdati na osnovu:

- Sačuvanih materijalnih podataka na terenu (u pogledu horizontalnog i vertikalnog gabarita sagledivih na ruševnim ostacima objekta na parceli);
- Dokumentacije – austrougarskih katastarskih podloga, ranijih dokumenata parcelacije, planova izgradnje, fotografija, kao i drugih izvora (literatura, privatne zbirke itd);
- Stečenih urbanističkih prava i principa urbanizacije prostora, u pogledu očuvanja vizura, osunčanja, provjetrenosti.

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. Sve elemente fasade, krova, spoljnih prilaza predvidjeti unutar građevinske linije objekta. Tačni gabariti objekta će se definisati projektnom dokumentacijom nakon geodetskog snimanja terena.

Sastavni dio ovih urbanističko – tehničkih uslova je skica održavanja katastra nepokretnosti, za kat. parcelu br. 6066 K.O.Njeguši, urađena od „GEO-METAR“ d.o.o. Podgorica, dana 26.05.2025.god., te u svemu poštovati horizontalne i vertikalne gabarite.

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

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova, u skladu sa standardima MEST EN 1988-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1988-1/NA, kako bi se obezbijedili da su: ljudski životi zaštićeni, oštećena ograničena, objekti od značaja za civilnu zaštitu ostanu u upotrebljivom stanju.

Da bi se obezbijedila stabilnost objekta, kao i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno je poštovati Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br. 28/93, 27/94, 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).

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara i zaštite na radu, shodno propisima za ovu vrstu objekata.

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

Prilikom održavanja ili obnove tradicionalne kuće obavezna je i obnova partera sa svim sačuvanim elementima. Obnoviti sve postojeće elemente uređenja partera tradicionalne kuće, a što podrazumijeva kaldmisanje, tj. popločanje, kamene klupe, odrine, pergole, zelenilo, razvijena stabla i ostale elemente vrtne arhitekture.

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

Predmetni objekat se nalazi u zaštićenoj zoni PPPPN NP „Lovćen“, u II zoni zaštite.

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 smanjeno pokretljivosti i lica sa invaliditetom* („Sl. list CG.“ br. 48/13, 44/15).

11) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

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 u okviru katastarske parcele raditi u cjelosti.

15) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

15.1) Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

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

15.2) Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

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

15.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz katastarskoj parceli je sa nekategorisanog puta sa kat. parcele br. 6076 K.O.Njeguši (svojina Država crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje), kao i preko kat. parcele br. 6061/2 K.O.Njeguši (svojina „REIVA ME“ d.o.o. Podgorica 1/1).

15.4) Ostali infrastrukturni uslovi

Prilikom izrade projekata **Elektroinstalacija objekta**, koristiti sljedeće propise:

- Zakon o energetici („Sl. list CG“ br. 5/16, 51/17, 82/20, 29/22 i 152/22);
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG“ br. 34/14, 44/18) – pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne ili pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidi propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

U postupku projektovanja **Elektronske komunikacione infrastrukture** poštovati sljedeće preporuke:

1. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list Crne Gore“, br. 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19);
- Zakon o korišćenju fizičke infrastrukture za postavljanje elektronskih komunikacionih mreža velikih brzina („Službeni list Crne Gore“ broj 001/22);
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 33/14);
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl. list Crne Gore“, br. 41/15);
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore“, br. 59/15 i 39/16);
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore“, br. 52/14) i
- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima („Sl. list Crne Gore“, br. 6/15).

2. Potrebno je voditi računa o sljedećem:

- Kod gradnje novih infrastrukturnih objekata i rekonstrukcije postojećih posebnu pažnju obratiti na zaštitu postojeće elektronske komunikacione infrastrukture.
- Potrebno je da se uvijek obezbijede koridori za elektronske komunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica.
- Gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora se izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.
- Elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema trebalo bi da se grade na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unaprjeđenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora, odnosno treba da bude obezbijeđen pristup i nesmetano održavanje iste tokom čitavog vijeka trajanja.

Kod gradnje novih objekata i rekonstrukcije postojećih treba obavezno obezbijediti zaštitu postojećih elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme. U skladu sa ovim:

- Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost je na svom sajtu objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture (<http://geoportal.ekip.me/>). Sve zainteresovane strane mogu da zatraže od ove Agencije otvaranje korisničkog naloga kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture preko web portala, kako je opisano u uputstvu koje možete naći na navedenoj adresi. Takođe, podaci o stanju elektronske komunikacione infrastrukture na određenoj lokaciji se mogu dobiti od Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost ili operatora elektronskih komunikacija na osnovu pisanog zahtjeva.

- U slučaju da se trasa kanalizacije za potrebe elektronske komunikacione infrastrukture poklapa sa trasom vodovodne kanalizacije i trasom elektro instalacija, treba poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti.

U svrhu eliminisanja mogućeg mehaničkog i hemijskog oštećenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme kod paralelnog vođenja, približavanja i ukrštanja sa ostalom infrastrukturom u prostoru, potrebno je pridržavati se određenih minimalnih rastojanja.

3. Kako je potrebno obezbijediti koridore za elektronske komunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica, pri gradnji saobraćajnice obavezno projektom predvidjeti izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture (kablovske kanalizacije), kao i zaštitu ili eventualno potrebno izmještanje postojeće elektronske komunikacione infrastrukture. Kapacitet kablovske telekomunikacione kanalizacije projektovati u skladu sa DUP-om zone u kojoj se nalazi saobraćajnica, a najmanje dvije PVC cijevi Ø110mm. Planirati da trasa telekomunikacione kanalizacije bude duž čitave saobraćajnice i da se, gdje god je to moguće, uklopi u buduće trotoare saobraćajnica i zelene površine. U slučaju da se trasa telekomunikacione kanalizacije poklapa sa trasama vodovodnih i elektro instalacija potrebno je poštovati propisana rastojanja, a dinamiku izgradnje vremenski uskladiti. U kablovskoj telekomunikacionoj kanalizaciji i priključcima na elektronsku komunikacionu mrežu predvidjeti rezervne kapacitete, koji bi omogućavali dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža bez potrebe za izvođenjem naknadnih građevinskih radova, kojima bi se iznova devastirala postojeća infrastruktura.

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

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

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

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

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

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 PPPPN NP „Lovćen“ („Sl. list CG“ br. 34/14), 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 katastarske parcele:	6066
– Površina katastarske parcele:	1804m ²
– Površina prizem. objekta:	35+10m ²
– Maksimalni indeks zauzetosti:	/
– Maksimalni indeks izgrađenosti:	/
– Bruto građevinska površina objekta (max BGP):	45m ²
– Maksimalna visinska kota objekta:	/

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Potreban broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom i slobodnom prostoru, a broj parking mjesta predvidjeti na osnovu Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta („Sl. list CG“, o.p. br. 12/14) kao i Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“, br. 24/10 i 33/14).

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

Kako je u pitanju rekonstrukcija porodične stambene zgrade, planom su dati urbanističko - tehnički uslovi za rekonstrukciju:

- Rekonstruisani objekat je u pogledu volumena gabarita (horizontalnog - osnova i vertikalnog - spratnost) prilagođen zatečenom stanju na terenu i sa postojećim okruženjem predstavlja jedinstvenu ambijentalnu cjelinu;
- U postupku njihove obnove građenje prilagoditi tradicionalnim tehnikama i materijalima - kamen, drvo, crijep ili savremenim materijalima koji u finalnoj obradi podražavaju primjenjena rješenja iz tradicionalne arhitekture (kuća u kamenu sa kosim krovom identičnog nagiba sa postojećim, tj. zatečenim rješenjem, krovnog pokrivača od kanalice, otvori prozora i vrata u kamenom okviru, i dr.). Ukoliko su neke fasade obrađene u malteru potrebno je odabrati boje maltera koje se uklapaju u ukupnu sliku predmetne zgrade i neposrednog okruženja (patinirane boje ili boji koja je u tonalitetu slična boji kamena (bež, oker, sivo).
- Gabarit, oblik, forma i izgled su jednostavni, svedenog kubusa, ravnih linija i izgleda fasada koje u svim elementima podražavaju zatečeno rješenje. Fasade izvoditi u punim kamenom zidanim platnima sa pravougaonim otvorima koji su u etaži prizemlja dimenzija svijetlog otvora max 70x100cm, oblikovani u kamenim okvirima iz više elemenata.
- Dispozicija, oblik i proporcije otvora prozora i vrata imaju značajnu ulogu u oblikovanju fasada. Otvore prozora prema broju, rasporedu i oblikovanju prilagoditi tradicionalnom rješenju (dvije, tri ose). Isključuje se mogućnost formiranja otvora velikih površina, okrugli ili kvadratni prozori; panorama-prozori ne odgovaraju građevinama u istorijskom ambijentu i negativno utiču na ukupan izgled ambijentalne cjeline. Otvore predvidjeti u kamenim okvirima iz više elemenata, a njihovo zatvaranje stolarijom.
- Rješenje krova predvidjeti po uzoru na tradicionalno, simetričan krov na dvije vode. Krovnu konstrukciju raditi od drvenih nosača, sa nagibom krova od min 33° do max 45°.
- Isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova moguće je adaptirati tavan u potkrovlje za stanovanje.
- Osvjetljenje etaže potkrovlja, pored postojećih otvora na kalkanskim zidovima, predvidjeti ležećim krovim prozorima.
- Za krovni pokrivač predvidjeti kamene ploče ili tamnocrvenu kanalicu.
- Stolariju predvidjeti kao dvokrilnu sa podjelom na polja, a otvore vrata kao puna ili polu zastakljena. Isključuje se mogućnost upotrebe bravarije, jednokrilih otvora bez podjele kao i jedinstvenih staklenih krila krupnih proporcija (panoramski stakleni otvori).
- Zaštitu otvora predvidjeti drvenim "škurima". Isključuje se mogućnost upotrebe roletni.
- Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena.
- Isključuje se mogućnost formiranja balkonskih otvora u nivou etaže potkrovlja.
- Boja spoljašnje stolarije je tamno zelena.
- Parcele se ograđuju punom zidanom ogradom u kamenu do visine od 1.8 m (računajući od kote trotoara). U okviru ogradnog zida ulazni portal je blago naglašen, nadvišenjem za oca 40cm, max 2 reda kamena.

Rekonstrukcija sa ograničenim širenjem - interpolacijom

Ovaj oblik intervencije primjenjivaće se na pojedinim lokacijama ruralnih naselja na području Parka (Kuk, Veliki Bostur, Mali Bostur) kod kojih je, u cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta, zaštite prirodne sredine i kulturne baštine i zaštite vodozaštitnog područja, neophodno ograničiti dalji rast. Oblik intervencije rekonstrukcije sa ograničenim širenjem - interpolacijom primjenjivaće se u cilju ograničenja nove gradnje, tj. formiranja novih zona za gradnju. Uz izvođenje radova na obnovi ruševnih i održavanju postojećih objekata postoji mogućnost manje dogradnje i komunalnog opremljanja zemljišta (do max 10m² po stambenom objektu isključivo za potrebe infrastrukturnog opremanja).

Smjernice za ostvarivanje ovog koncepta:

- Preparcelacija se ne vrši za zemljišta koja nijesu predviđena za obnovu, rekonstrukciju ili novu izgradnju unutar tradicionalnog seoskog tkiva. To znači da se preparcelacija ne vrši za područje tradicionalnih kuća sa baštama na terasastim vrtovima (potkutnjica), područja zaštićenog kulturnog dobra, niti za područja sa prirodnom posebnosti;
- Ove cjeline treba da se sačuvaju u formi u kojoj se danas srijeću u svakom selu obuhvaćenom ovim Planom. One predstavljaju likovni i prostorno-funkcionalni sadržaj tradicionalnog neimarstva, privrede i hortikulture. Njihovo glavno obilježje, parcelaciju i mrežu suvomeđa koje formiraju terasaste vrtove, treba čuvati bez preparcelacije ili drugih intervencija koje bi narušile izvornost obrade partera;
- Suvomeđe koje čine terase na kojima su vrtovi treba u građevinskom pogledu i dalje održavati kao "meke" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija, protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja, treba da bude sačuvan. Suvomeđe ne treba da se zamjenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.
- Postojeće zgrade koje se na njima nalaze zadržavaju se u površini i u gabaritu u kome su (uz mogućnost povećanja horizontalnog gabarita do max 10 m²).

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

U cilju energetske i ekološki održive rekonstrukcije objekata treba težiti:

- 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 (biomasa, sunce, vjetar itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima.

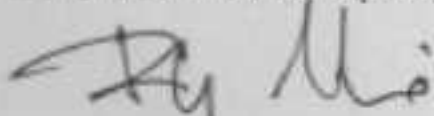
Prilikom gradnje novih objekata predvidjeti sve što je neophodno za energetski efikasan objekat, prvenstveno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primijeniti 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 i Arhivi.

20) OBRADIVAČI URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:

Petar Martinović, dipl.ing.arh.



21) M.P.



SEKRETARKA
Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.

22) PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;
- Grafički prilozi iz planske dokumentacije (Prostorni plan područja posebne namjene NP „Lovćen“ („Sl.list CG“, br. 34/14) u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 12/14) moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno ministarstvo, na internet stranici:
<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>);
- Listovi nepokretnosti br. 1674, 1584 i 1582 K.O.Njeguši, i kopija plana br. 917-119-690/2025 od 14.01.2026.god. od uprave za nekretnine – PJ Cetinje;
- Saobraćajno tehnički uslovi br. 016-332/25-339 od 08.12.2025.god., od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj;
- Skica održavanja katastra nepokretnosti, za kat. parcelu br. 6066 K.O.Njeguši, urađena od „GEO-METAR“ d.o.o. Podgorica, dana 26.05.2025.god..

NAPOMENA:

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

PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 19.01.2026.godine

Broj: 05-332/25-339

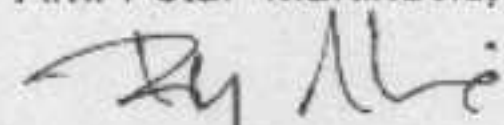
Investitor: Radonjić Slavko

RAZ:1:1000

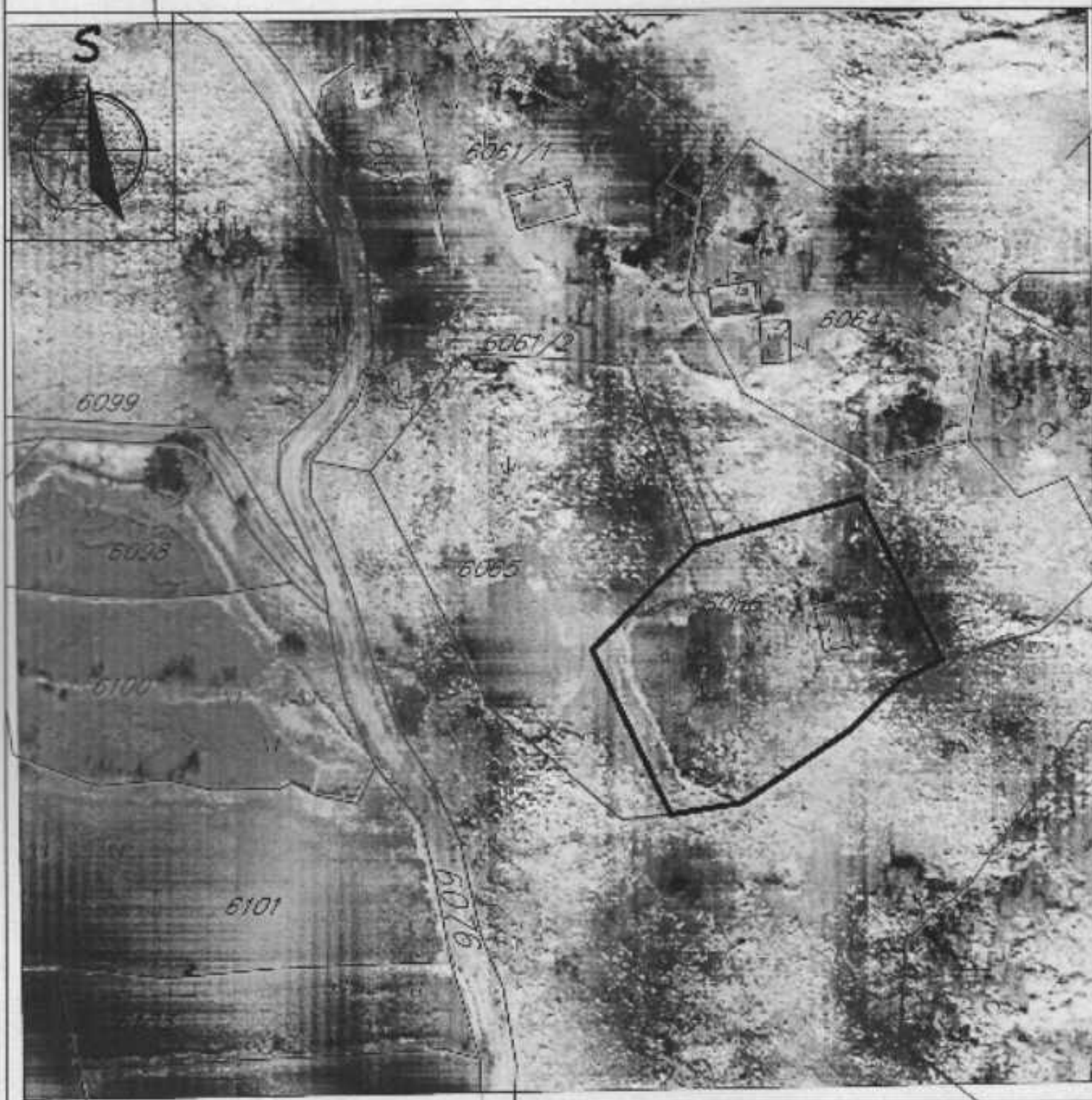
Rekonstrukcija objekta br. 1 - ruševine,
na kat. parceli broj 6066 K.O. Njeguši,
Prostorni plan područja posebne namjene
NP "Lovćen", u okviru Prostorno
urbanističkog plana Prijestonice Cetinje

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



Marija Proročić
SEKRETARKA
Marija PROROČIĆ, Mast.Inž.arh.





Crna Gora
Prijestonica Cetinje

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

www.cetinje.me

Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj

Broj: 016-335/25-339

Cetinje, 08. decembar 2025. godine

Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, broj 05-332/25-339 od 03.12.2025.godine, za davanje saobraćajno tehničkih uslova za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekta br.1-ruševine, površine 35m², na kat. parceli 6066 KO Njeguši, ambijetalna cjelina Mali Bostur, list nepokretnosti br. 1584, zahvat Prostorno Planskog područja posebne namjene NP „Lovćen“ („Sl.list CG“, br.34/14) u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG- o.p.“, br.12/14) izdaje saobraćajne uslove

- Lokacija za rekonstrukciju objekta br.1-ruševine, površine 35m², na kat. parceli 6066 KO Njeguši, nalazi se u blizini lokalnog nekategorisanog puta kat.parce br.6076 K.O. Njeguši u površini od 6579m², nosioc prava Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje.
- Predmetni objekat se rekonstruiše se prema izdatim urbanističko – tehničkim uslovima Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.
- Lokacija na kojem se vrši rekonstrukcija objekta mora imati obezbijeđen kolski ili pješački prilaz - pristup sa javne površine. Kolski prilaz parceli je min. 5.0m širine, sa minimalnim unutrašnjim radijusom krivine 8.0m.
- Izuzetno, lokacije koje nemaju mogućnost obezbijeđenja kolskog pristupa, može se obezbijediti samo pješački pristup sa javne površine uz obezbijeđenje prava službenosti prolaza. Pješački prilaz je min. 1.5m širine.
- Projektu dokumentaciju predmetnog objekta i njegovog priključka na javnu saobraćajnicu uraditi prema smjernicama, Generalnog urbanističkog rješenja „Njeguši“ u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl.List CG- o.p.“, br.12/14).
- U projektu prikazati mjesto i način priključka katastarske parcele na javni put. Obavezno je sagledavanje šireg prostora (postojeći prilazi, susjedna parcela, režim saobraćaja na javnom putu i slično).
- Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvođivanja atmosferskih voda.
- Tehničku dokumentaciju priključka uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti.



- Pri projektovanju svih saobraćajnih površina unutar i van predmetnog kompleksa, pridržavati se Zakona o bezbjednosti saobraćaja na putevima („Sl. List Crne Gore“, br.066/19) i Zakona o putevima („Sl.list Crne Gore“, br. 082/20 i 140/22).

Ovi saobraćajno – tehnički uslovi su sastavni dio nacrtu UTU-a za izradu projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekta br.1-ruševine, površine 35m², na kat. parceli 6066 KO Njeguši, ambijetalna cjelina Mali Bostur, list nepokretnosti br. 1584, zahvat Prostorno Planskog područja posebne namjene NP „Lovćen“ („Sl.list CG“, br.34/14) u okviru Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG- o.p.“, br.12/14).

Obradila:
Nada Otasević, dipl.ing.saob.



Dostavljeno:

- Naslovu,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.

CRNA GORA

Uprava za nekretnosti

Područna jedinica : Cetinje

Kat. Opština: Njeguši

Faktičko stanje

ruševine raznog objekta snimljeno u 3D

6061

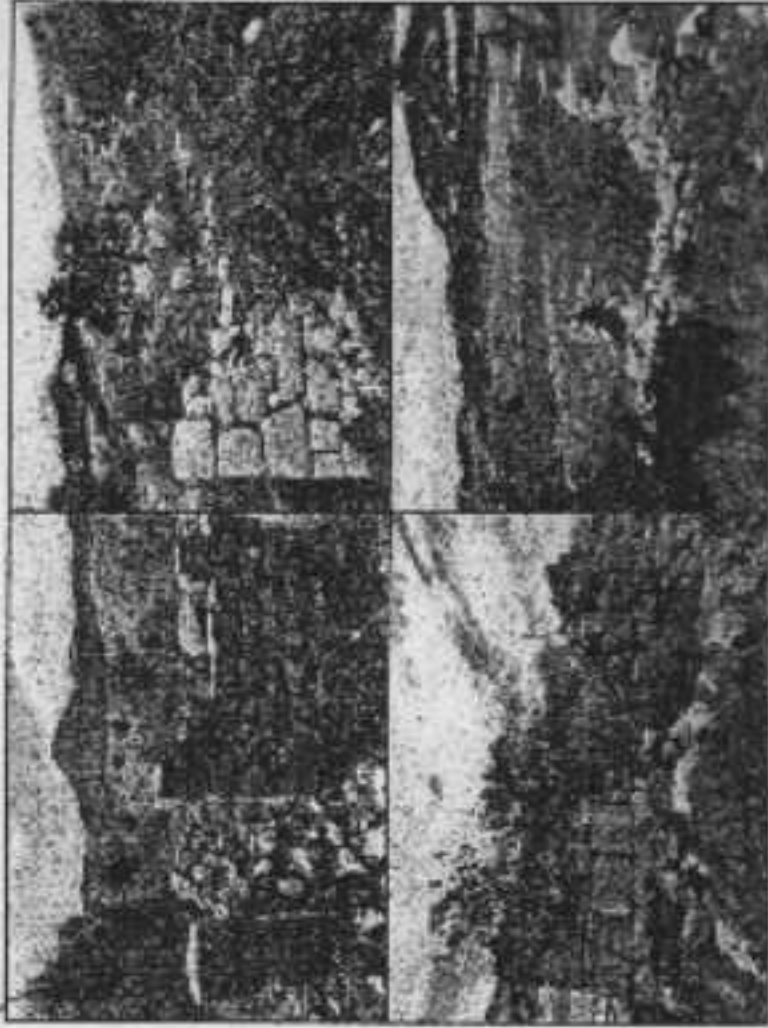
Skica održavanja katastra nepokretnosti

Katastarska parcela broj 6066

R-1:250

6061

Fotografije lica mjesta ruševina

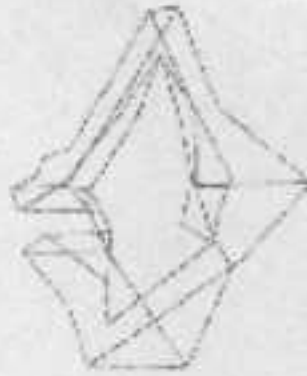
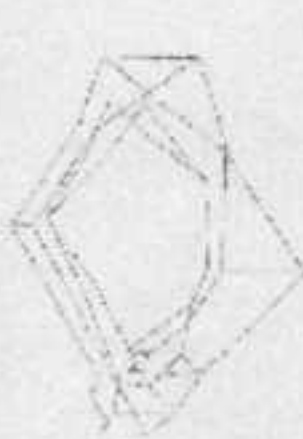
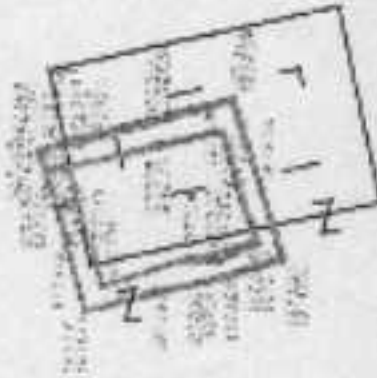


RADONJIĆ MILO SLAVKO-Svojina

6066

(ps7)

6066



Ovlašćenja geodetska organizacija:

"GEO-METAR" d.o.o. Podgorica

(Licenca broj 01-012/25-3449/5 od 09.05.2025. god.)

Snimio dana: 26.05.2025. god.

Crvenica Petar-geod. teh.

(Ovlašćenje broj 02-7255/17 od 13.02.2018. god.)

Uprava za nekretnosti

Spisak prijava broj:

Ovjeta dana: 2025. god.

Ovjerio:la:

Legenda	Katastarski plan	Ruševina raznog objekta

Snimanje ruševine je izvršeno GPS-om, a parametri su korišćeni po MONTEPOS-VPPS.



Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Cetinje

Adresa: Ul. Bajova br.2
zgrada Opštine
81250 Cetinje
Crna Gora
tel: +382 41 231 687
www.nekretnine.co.me
email: cetinje@uzn.gov.me

Br. 917-119-690/2025
Vaša veza br. 05-332/25-339

14.01.2026.godine

Za: Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Predmet: Skica parcele sa koordinatama i listovi nepokretnosti.

Poštovani,
povodom Vašeg zahtjeva dostavljenog ovoj područnoj jedinici dana 05.12.2025 god, u prilogu
Vam dostavljamo skicu parcele sa koordinatama za kat. parcelu 6066 i 6061/2 K.O Njeguši,
kao i listove nepokretnosti za kat. parcele 6066, 6061/2 i 6067 K.O NJEGUŠI.



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

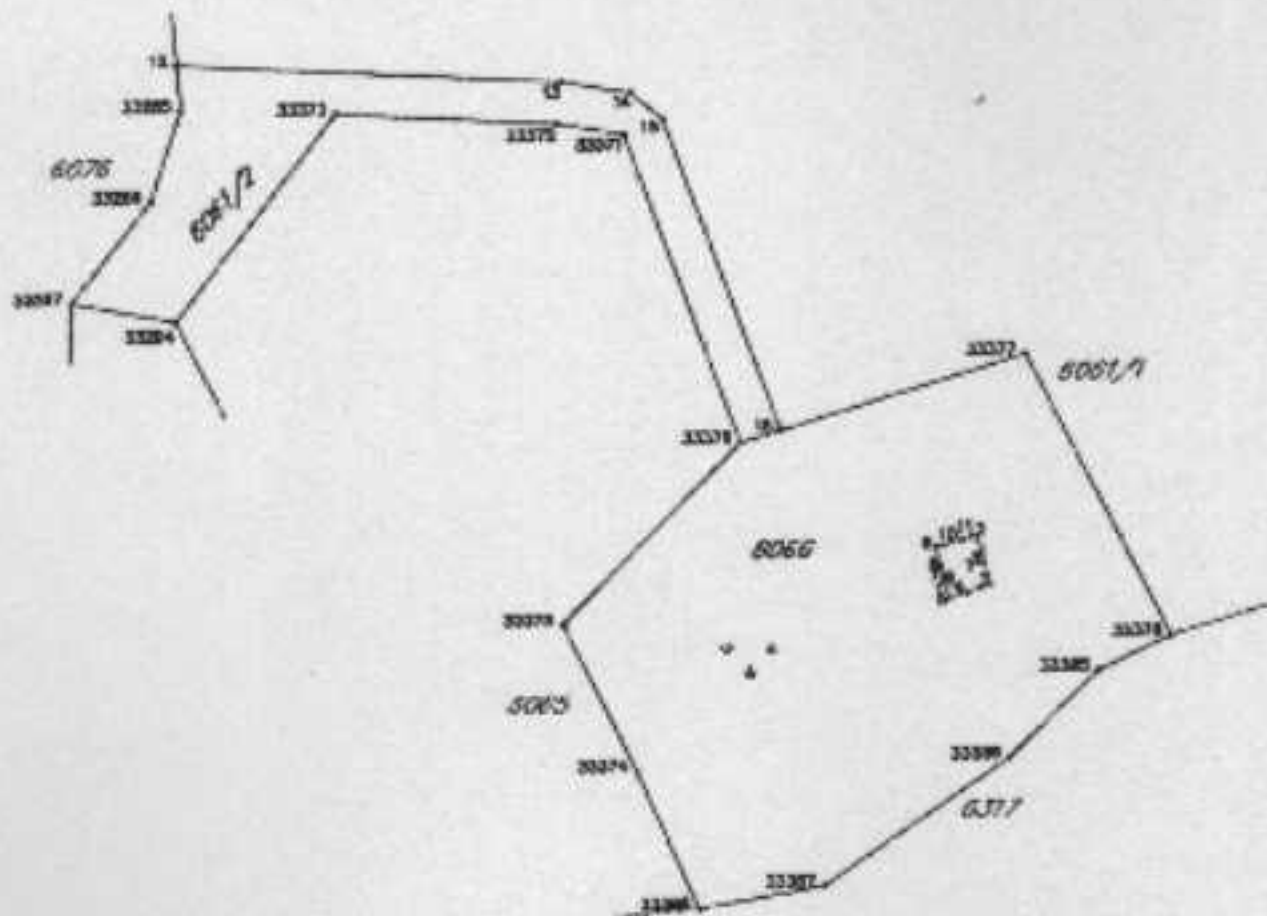
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: CETINJE
Broj: 817-119-690/2025
Datum: 14.01.2026.



Katastarska opština: NJEGUŠI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana:
Parcele: 6066, 6061/2

SKICA PARCELA

Razmjera 1:1000



Obradio:

Vana Knežević



Overava
Službeno lice:

Vana Knežević

*** UPRAVA ZA NEKRETNINE ***

PODRUCNA JEDINICA: CETINJE
KO: NJEGUŠI, R 1:2500

Po zahjebu broj: 917-119-690/2025, od: 14.01.2026. godine

izdajemo slijedece koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2025.6.5 - (2) EKSPORT PODATAKA 14.01.2026 10:14

12	6569538.55	4694342.87	0.00	Odrzavanje
13	6569575.11	4694340.57	0.00	Odrzavanje
14	6569581.79	4694339.40	0.00	Odrzavanje
15	6569584.85	4694336.85	0.00	Odrzavanje
16	6569595.85	4694307.11	0.00	Odrzavanje
33285	6569538.90	4694338.49	1269.00	
33286	6569536.00	4694329.92	1268.10	
33287	6569528.45	4694320.37	1267.20	
33294	6569538.25	4694318.46	1267.80	
33371	6569581.10	4694335.46	1273.90	
33372	6569574.64	4694336.59	1273.80	
33373	6569553.65	4694337.91	1269.30	
33374	6569581.80	4694274.93	1265.70	
33375	6569574.77	4694289.00	1263.90	
33376	6569592.00	4694306.00	1268.40	
33377	6569619.13	4694313.82	1274.80	
33378	6569632.64	4694286.84	1276.10	
33385	6569625.76	4694283.60	1274.80	
33386	6569617.21	4694275.43	1270.50	
33387	6569599.62	4694263.54	1267.40	
33388	6569587.71	4694261.59	1265.60	

Parcela: 6061/2 (P=536)

Frontovi:

od do dužina(m)

12-13 36.63

13-14 6.78

14-15 3.98

15-16 31.71

16-33376 4.01

33376-33371 31.41

33371-33372 6.56

33372-33373 21.03

33373-33294 24.81

33294-33287 9.98

33287-33286 12.17

33286-33285 9.05

33285-12 4.39

Parcela: 6066 (P=1804)

Frontovi:

od do dužina(m)

16-33377 24.23

33377-33378 30.17

33378-33385 7.60

33385-33386 11.83

33386-33387 21.23

33387-33388 12.07

33388-33374 14.59

33374-33375 15.73

33375-33376 24.20

33376-16 4.01

Objekat: LN:-1, Parcela: 6066, Ruševina raznog objekta, zgrada: 1, P= 20 m2

11	6569613.75	4694296.63	0.00
1	6569614.29	4694296.75	0.00
2	6569615.01	4694294.19	0.00
3	6569615.55	4694292.03	0.00
4	6569613.31	4694291.32	0.00
5	6569611.66	4694290.78	0.00
6	6569611.10	4694292.71	0.00
7	6569611.02	4694292.95	0.00
8	6569610.87	4694293.90	0.00
9	6569610.35	4694295.66	0.00
10	6569612.85	4694296.35	0.00

Frontovi:

od do dužina(m)

11-1 0.55

1-2 2.66

2-3 2.23

3-4 2.35

4-5 1.74

5-6 2.01

6-7 0.25

7-8 0.96

8-9 1.84

9-10 2.59

10-11 0.94





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 119-919-102/2026

Datum: 14.01.2026.

KO: NJEGUŠI

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, Vaša veza br 05-332/25-339, Cetinje, za potrebe UT uslove izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1674 - IZVOD

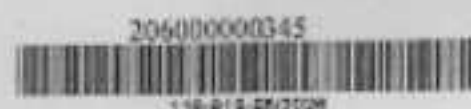
Podaci o parcelama									
Broj Podbroj		Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili mlica i kućni broj	Način korišćenja Osnov ulicanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilud
6061	2		24 274	11/11/2024	MAJI DOSTUR	Pašnjak 7. klase POKLON		536	0.00
								536	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava
000003438133 0	"REIVA ME" DOO PODGORICA UL. DRAGOMIRA DRAGOJEVIĆA BR. 3 PODGORICA 0		1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Opis prava
6061	2			1	Pašnjak 7. klase	Pravo službenosti PUTA/PRELAZA PJEŠKE I MOTORNIM VOZILIMA) BELO KOJE VRSTE I VELIČINE U BILU KOJE DOBA DANA PREKO CUTELE KAT PARCELE 006172 POSUŽNOG DOBRA KAO TERET NA POSUŽNOM DOBRU OZNACHNOM U L.N.1674 A U KORIST VLASNIKA POVLASNOG DOBRA KAT PARC BR 6066, RADENJIC SLAVKA/OZNACHNE U L.N.1584 A SVE NA OSNOVU UGOVORA O USTUPAVLJANJU STVATNE SLUŽBENOSTI KADI PRELAZA DO NEPOKRETNOSTI/POVLASNOG DOBRA UZ L.N.1584 ODNOSNO DO KAT PARC.6066.U72.BR.542/2024 OD 10.11.2024.GODINE.

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).





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 119-919-98/2026
Datum: 14.01.2026.
KO: NJEGUŠI

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 zaštita Životne sredine, Vaša veza br. 05-332/25-339, Cetinje, za potrebe Ut uslove izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1582 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Puteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Ben. klasa	Površina m ²	Priloh
6067			24 2/4	18/09/2017	MALI BOSTUR	Uvjeti s klase DIOBA		2010	3.02
								2010	3.02

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
	[REDACTED]		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).

26. Nacelnica
[Signature]
Nikolić Marija, dipl. pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA CETINJE

Broj: 119-919-100/2026

Datum: 14.01.2026.

KO: NIEGUŠI

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, vaša veza br. 05-332/25-339, Cetinje, za potrebe UT uslove izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1584 - IZVOD

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Stica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Ben. klasa	Površina m ²	Priloh
6066		24 274	14.01.2026	MALI BOSTUR	Pašnjak 7. klase DIOBA		1784	0.00
6066	1	24 274	25.11.2025	MALI BOSTUR	Zemljište pod zgradom DIOBA		20	0.00
							1804	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				Osnov prava	Obim prava
Matični broj - ID broj		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto			
[REDACTED]		[REDACTED] SLAVKO		Sevojice	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sadržaj	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto	
6066	1	Kućovina raznog objekta DIOBA	0	P 20	[REDACTED] SLAVKO [REDACTED]	

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
6066			1	Pašnjak 7. klase	14.01.2026 9:24	Pravo službenosti PUTA/PRIELAZA PIJEŠKE I MOTORNE VOZILIMA) BILO KOJE VRSTE I VEIČINE, BILO KOJE DOGA DANA PREKO ČELE KAT PARCELE 6066 U POSUŠNOG DOBRA KAO TRIT NA POSLUŠNOM DOBRI OZNACINOM U L.N.1874 A U KORIST VLASNIKA KOVLASNOG DOBRA KAT PARC.BR.6065, RADONJIC SLAVKA OZNACENE U L.N.1584 A SVE NA OSNOVU UGOVORA O USPOSTAVLJANJU STVAŽNE SLUŽBENOSTI RADI PRILAZA DO NEPOKRETNOSTI/POVLASNOG DOBRA IZ L.N.1584 ODNOSNO DO KAT PARC.6065,UZZ.BR.542/2024 OD 19.11.2024.GODINE.

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).

24. Nacelnika

Nikolić Marija, dipl. pravnik
BEOGRAD

SPISAK PODNIJETIH ZAHITIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnositelj	Sadržina
	PD				
6066/0		119-2-919-814/1-2025	28.07.2025 11:55	ADV. RAIČEVIĆ DEJAN	JSNIMANJE I ETAŽNA RAZRADA NA K. P. 6066 KO NEBOJŠI-RADONJIC SLAVKO