

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Broj: 05-332/26-174

Adresa: Baja Pivljanina 2

81250 Cetinje, Crna Gora

Tel: +382 41 231 720

Mob: +382 67 263 445

e-mail: sekretarijat.upzs@ Cetinje.me



www.Cetinje.me

Cetinje, 12.08.2026.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 **Radulović Vukote**, izdaje:

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

za izgradnju objekta, na katastarskim parcelama br. 300/4, 304/7, 302/2 i 302/5 K.O. Rvaši, uz lokalni nekategorisani put L2 Košće – Ljubotinj – Građani, u okviru Prostorno-urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14).

- 3) **PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**

RADULOVIĆ VUKOTA

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

U grafičkom prilogu Postojeća namjena površina, u važećem planskom dokumentu Prostorno-urbanistički plan Prijestonice Cetinje, kat. parcele br. 300/4, 304/7, 302/2 i 302/5 K.O. Rvaši, se nalaze u zahvatu ostalih prirodnih površina (gariga, makija, krš, kamenjar).

Po listu nepokretnosti 297 – prepis, na kat. parceli br. 300/4 K.O. Rvaši nalazi se pašnjak 3.klase površine 104m², na kat. parceli br. 304/7 K.O. Rvaši nalazi se šume 6.klase površine 4030m², na kat. parceli br. 302/2 K.O. Rvaši nalazi se krš, kamenjar površine 246m², na kat. parceli br. 302/5 K.O. Rvaši nalazi se krš, kamenjar površine 193m².

- 5) **PLANIRANO STANJE**

5.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

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

Dominatne djelatnosti i sadržaji su:

- mini privredni pogoni, robnotransportni centri, komunalno servisne površine, skladišta i stovarišta i sl.;
- dozvoljeni su i objekti male privrede, poslovno kancelarijski objekti, trgovački i zanatski centri, uslužni objekti;

- agroindustrija - objekti za skladištenje i preradu mesa, mlijeka, žitarica, voca i povrća, stanice za otkup;
- poljoprivrednih proizvoda, objekte za preradu ljekovitog i aromaticnog bilja i plodova i sl.

5.2.) Pravila parcelacije

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

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

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

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

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

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

U skladu sa članom 70 Zakona o putevima ("Sl. list Crne Gore", br. 82/20, 140/22 i 39/26), pored javnih puteva **ne mogu se graditi** stambene i druge zgrade, podizati postrojenja i uređaji i graditi drugi objekti na određenoj udaljenosti od tih puteva (zaštitni pojas). Širina zaštitnog pojasa u kome se **ne mogu** otvarati rudnici i kamenolomi, graditi krečane i ciglane, vaditi šljunak i pijesak, graditi šljunkare ili glinokopi, podizati industrijske zgrade i postrojenja, kao i slični objekti iznosi pored autoputeva i magistralnih puteva 60 metara, pored regionalnih puteva 40 metara, a pored lokalnih puteva 20 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.

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

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

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

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova, u skladu sa standardima MEST EN 1988-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1988-1/NA, kako bi se 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 9o 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).

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

7) USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Za Projekte koji pripadaju Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), neophodno je sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu, kod nadležnog organa za zaštitu životne sredine, u skladu sa

Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl.list CG“, br. 75/18), Zakonom o životnoj sredini („Sl.list CG“, br. 52/16 i 73/19), Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list Crne Gore“, br. 028/11, 001/14, 002/18) i Odluke o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Prijestonice Cetinje („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br.017/21). Nosilac projekta ne može pristupiti izvođenju projekta bez prethodno sprovedenog postupka.

8) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

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

Minimalan procenat ozelenjenih površina:

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

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

Predmetna lokacija se ne nalazi u blizini nepokretnih kulturnih dobara.

10) USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-poslovnom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim *Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom* („Sl. list CG.“ br. 41/25).

11) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Pomoćni objekti se grade/postavljaju u skladu sa *Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje* („Sl. list CG – o.p“, br. 12/14 i 45/20). Pri izgradnji objekata voditi računa o maksimalnim dozvoljenim urbanističkim parametrima.

Ograđivanje parcele

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

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

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

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

Ova vrsta objekta ne zahtijeva pribavljanje tih uslova.

14) MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA

Izgradnju objekta u okviru predmetnih kat. parcela raditi u cjelosti.

15) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

15.1) Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

Prilikom izrade tehničke dokumentacije – faze elektroinstalacija poštovati tehničke preporuke Crnogorskog elektrodistributivnog sistema „CEDIS“ d.o.o. Podgorica, date na njihovoj internet stranici <http://www.cedis.me/>.

15.2) Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu

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

15.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz predmetnoj lokaciji je sa kat. parcela br. 2409 K.O.Rvaši (nekategorisani put, po listu nepokretnosti br. 197, svojina Crna Gora 1/1), kao i sa pristupnog puta u okviru kompleksa, sa kat. parcela br. 304/4, 304/15, 300/7, 304/16, 302/7, 303/5, 302/8, 302/9 i 303/6 K.O.Rvaši (svojina Radulović Vukota 1/1).

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 fiksnih kontrolno-mjernih stanica namijenjenih za kontrolu i monitoring radio-frekvencijskog spektra u skladu sa Pravilnikom o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata.

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

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

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

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

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

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

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

17) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

/

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

- | | |
|---------------------------------|--|
| - Oznaka katastarskih parcela: | 300/4, 304/7, 302/2 i 302/5 K.O. Rvaši |
| - Maksimalni indeks zauzetosti: | 0.5 |

- Površina katastraskih parcela:	4573m ²
- Maksimalni indeks izgrađenosti:	0.5
- Bruto građevinska površina objekta (max BGP):	/
- Maksimalna spratnost objekta:	P
- Maksimalna visinska kota objekta:	Visina spratne etaže kao ni maksimalna visina objekata nije propisana i zavisi od funkcionalnog zahtjeva djelatnosti;



Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

- trgovine i usluge 1 PM na 60 m² BRGP
- stanovanje 1 PM na 1 stan.

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

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

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

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

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

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

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

a) Štednja energije

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

- adekvatnoj veličini otvora imajući u vidu mikroklimatske uslove ovog podneblja,
- rasporedu otvora u zavisnosti od orijentacije fasade i dr.

b) Poboljšanje energetske efikasnosti

1. Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na projektovanje i izgradnju niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED, štedne sijalice ili HPS za spoljašnje osvjjetljenje), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta).
2. Pri projektovanju i izgradnji objekata primjenjivati, uz prethodnu stručnu i zakonodavnu pripremu, Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obaveznu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 godina.

c) Korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije

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

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

Za poboljšanje energetske efikasnosti neophodno je:

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

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

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

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

21)

22)



SEKRETARKA

Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.

23) PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planske dokumentacije (PUP Cetinje je moguće preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno ministarstva, na internet stranici: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>);
- Listovi nepokretnosti br. 94 i 297 K.O.Rvaši, i kopija plana br. 917-119-653/2026 od 23.07.2026.god. od uprave za nekretnine – PJ Cetinje;
- Saobraćajno tehnički uslovi br. 016-335/26-174 od 07.07.2026.god., od Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj.

NAPOMENA:

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25, 92/25 i 160/25), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Sl. list CG“, br. 84/26 i 90/26), Pravilnikom o načinu vršenja revizije tehničke dokumentacije i izrade izvještaja o reviziji („Sl. list CG“, br. 63/25), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.
- Prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevinske dozvole neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana).
- Potrebno je da se obratite Sekretarijatu za finansije i ekonomski razvoj, radi izdavanja vodnih uslova, za potrebe izrade projektne dokumentacije, u skladu sa članom 144, stav 1, Zakona o vodama („Sl. list RCG“ br. 27/07 i „Sl. list CG“ br. 32/11, 48/15, 52/16 i 84/14).

PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA

Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 12.08.2026.god.

Broj: 05-332/26 - 174

Investitor: Radulović Vukota

RAZ 1:1500

Obradio:

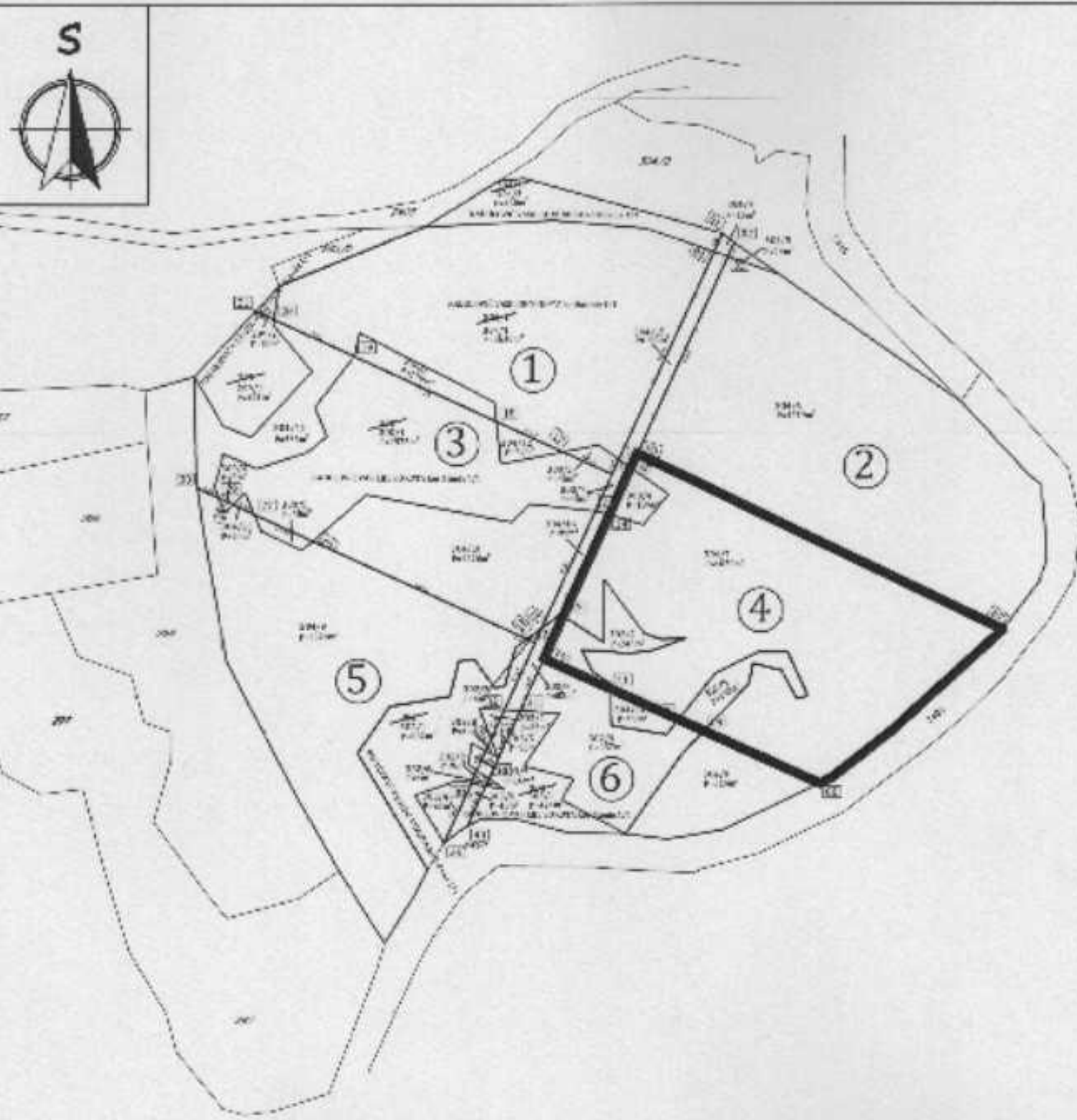
Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Izgradnja objekta, na kat. parcelama br.
300/4, 304/7, 302/2 i 302/5 K.O. Rvaši,
u okviru Prostorno - urbanističkog plana
Prijestonice Cetinje



SEKRETARKA

Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.





Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baza Pivljanina 2
81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 796
e-mail: sekretarijat.kpa@cecinje.me

www.cetinje.me

Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj

Broj: 016-335/26-174

Cetinje, 07. 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 016-332/26-174 od 12.06.2026.godine, Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, izdaje:

SAOBRAĆAJNO- TEHNIČKE USLOVE

Za izradu projektne dokumentacije, za izgradnju objekata na katastarskoj parcelama br. 300/4, 304/7, 302/2, i 302/5 K.O. Rvaši, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („ Sl.List CG- o.p.“, br.12/14).

- Lokacija za izgradnju objekta, na katastarskim parcelama, nalazi se u blizini opštinskog nekategorisanog puta kat. parcele br. 2409 KO Rvaši, svojina Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonice Cetinje 1/1.
 - Projektну dokumentaciju predmetnog objekta i njegovog priključka na lokalni put uraditi prema smjernicama u okviru Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („ Sl.List CG- o.p.“, br.12/14).
 - U projektu prikazati mjesto i način priključka katastarskih parcela na javni put.
 - Širinu pristupnog puta projektovati u zavisnosti namjene parcele/a, planiranog sadržaja, očekivanog inteziteta kolaskog i pješackog saobraćaja i mjerodavnog vozila.
 - Kolski ulaz pozicionirati na dovoljnoj udaljenosti od postojećih raskrsnica i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja.
 - Mjesto priključka na javni put mora biti povoljnih geometrijskih karakteristika uz obezbjeđenje dobre preglednosti.
 - Odvode atmosferskih voda, predvidjeti tako da atmosferske vode ne dotiču lokalni put.
 - Parkiranje riješiti u okviru pripadajuće parcele prema zahtjevima koji proističu iz namjene prostora, a u skladu sa važećim standardima i normativima.
 - Kolovoznu površinu raditi sa asfaltnim materijalima.
 - Saobraćajnu signalizaciju na mjesto priključka kat. parcele na javni put uraditi u zavisnosti od namjene parcele/a, planiranog sadržaja i očekivanog inteziteta kolskog i pješackog saobraćaja.
 - 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 , 140/22 i 39/26).
- Ovi opšti Saobraćajno – tehnički uslovi su sastavni dio nacрта UTU-a za izradu projektne dokumentacije, za izgradnju objekata na katastarskim parcelama br. br. 300/4, 304/7, 302/2. i 302/5 K.O.Rvaši, u zahvatu Prostornog urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („ Sl.List CG- o.p.“, br.12/14).

Vladan
St



Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Cetinje



Br.917-119-653/2026

23.07.2026godine

Za: Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Vaš br. 05-332/26-173

Predmet: Kopija plana i list nepokretnosti.

Poštovani,
povodom Vašeg zahtjeva dostavljenog ovoj područnoj jedinici dana 21.07.2026. god. u prilogu Vam dostavljamo kopiju plana i list nepokretnosti za kat. parcelu 300/4, 304/7, 302/2 i 302/5 K.O Rvaši, kao i listove nepokretnosti za kat. parcele 304/4, 304/15, 300/7, 304/16, 302/7, 303/5, 302/8, 302/9, 303/6 i 2409.

Obradila:
Ivana Knežević

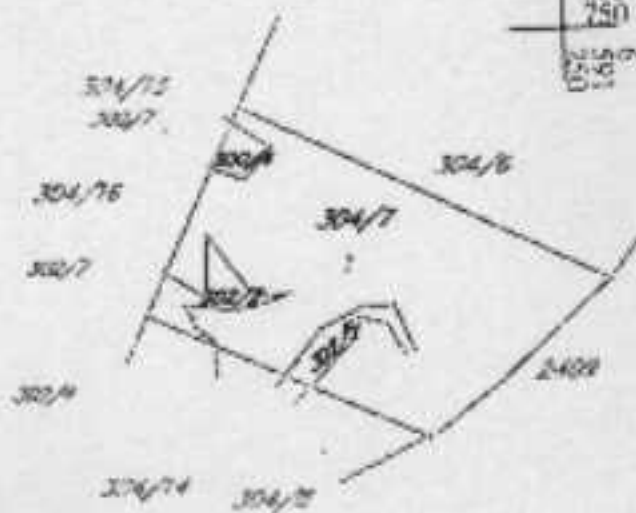
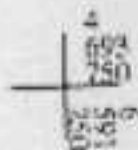
Dostavljeno : Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Prijestonica Cetinje,

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



Katastarska opština: RVAŠI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 2
Parcele: 300/4, 304/7, 302/2, 302/5

Размер 1: 2500



Dygrave
Shubano Ltd.



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 119-919-3941/2026
Datum: 23.07.2026.
KO: RVAŠI

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. 05-332/26-173. Cetinje, za potrebe UTT uslove izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 95 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Sika	Datum upisa	Potes ili uliku i kućni broj	Nacin korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilod
2409			2			Neregulirani pillevi PRAVNI PROPS		27437	0.00
								27437	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002005115	PRUFSTONICA CETINJE BAJOVA BR.2 CETINJE Cetinje	Raspolaanje	1/1
6206011101335	DRŽAVA CRNA GORA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Za Načelnica

Nikolić Marija, dipl.pravnica



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 119-919-3940/2026

Datum: 23.07.2026.

KO: RVAŠI

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

LIST NEPOKRETNOSTI 297 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Polez ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticunja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilod
300	4		2 32	02/03/2026	CAREV LAZ	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		104	0.09
300	7		2 32	02/03/2026	CAREV LAZ	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		45	0.04
302	2		2 32	02/03/2026	CAREV LAZ	Kra, kumenje KUPOVINA		216	0.00
302	5		2 32	02/03/2026	CAREV LAZ	Kra, kumenje KUPOVINA		193	0.00
302	8		2 32	02/03/2026	CAREV LAZ	Kra, kumenje KUPOVINA		5	0.00
302	9		2 32	02/03/2026	CAREV LAZ	Kra, kumenje KUPOVINA		9	0.00
303	5		2 32	02/03/2026	CAREV LAZ	Suma 6. klase KUPOVINA		55	0.00
303	6		2 32	02/03/2026	CAREV LAZ	Suma 6. klase KUPOVINA		45	0.02
304	4		2 32	02/03/2026	CAREV LAZ	Suma 6. klase KUPOVINA		15	0.01
304	15		2 32	02/03/2026	CAREV LAZ	Suma 6. klase KUPOVINA		194	0.10
304	16		2 32	02/03/2026	CAREV LAZ	Suma 6. klase KUPOVINA		99	0.05
								1010	0.34

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
[REDACTED]	RADKOVIĆ [REDACTED] VUKOTA	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
300	4			1	Pašnjak 3. klase	02/06/2026 9:14	Pravo službenosti PUTA PRELAZA PIŠKE I MOTORNIM VOZIMA 300/7, 302/7, 302/8, 302/9, 303/5, 303/6, 304/4, 304/15, 304/16 (POSUJEDNO DOBROJA U KORIST KAT PARC.BR. 299/1, 299/1, 300/1, 300/2, 300/4, 300/5, 300/6, 302/1, 302/2, 302/3, 302/4, 302/5, 302/6, 303/1, 303/2, 303/3, 303/4, 304/1, 304/3, 304/5, 304/6, 304/7, 304/8, 304/9, 304/10, 304/11, 304/12, 304/13 (POSUJEDNO DOBROJA OŠNOVU UGOVORA U USTANOVJAVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI, UZZ BR.17/2025 OD 24.03.2026.GODINE

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
300	7			1	Putnjak 3. klase	02/06/2026 9:14	Pravo službenosti PUTA PRELAZA PIJEŠKE I MOTORNIM VOZILIMA 300/7,302/7,302/8,302/9,303/5,303/6,304/4,304/15,304/16 (POSUŽNO DOBRO) A U KORIST KAT.PARC.BR. 299/1,299/2,300/1,300/2,300/4,300/5,300/6,302/1,302/2,302/3, 302/4,302/5,302/6,303/1,303/2,303/3,303/4,304/1,304/3,304/5, 304/6,304/7,304/8,304/9,304/10,304/11,304/12,304/13 (POVLASNO DOBRO) NA OSNOVU UGOVORA O USTANOVLJAVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI,UZZ. BR.171/2026 OD 24.03.2026.GODINE
302	2			1	Krš, kamenjar	02/06/2026 9:14	Pravo službenosti PUTA PRELAZA PIJEŠKE I MOTORNIM VOZILIMA 300/7,302/7,302/8,302/9,303/5,303/6,304/4,304/15,304/16 (POSUŽNO DOBRO) A U KORIST KAT.PARC.BR. 299/1,299/2,300/1,300/2,300/4,300/5,300/6,302/1,302/2,302/3, 302/4,302/5,302/6,303/1,303/2,303/3,303/4,304/1,304/3,304/5, 304/6,304/7,304/8,304/9,304/10,304/11,304/12,304/13 (POVLASNO DOBRO) NA OSNOVU UGOVORA O USTANOVLJAVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI,UZZ. BR.171/2026 OD 24.03.2026.GODINE
302	5			1	Krš, kamenjar	02/06/2026 9:14	Pravo službenosti PUTA PRELAZA PIJEŠKE I MOTORNIM VOZILIMA 300/7,302/7,302/8,302/9,303/5,303/6,304/4,304/15,304/16 (POSUŽNO DOBRO) A U KORIST KAT.PARC.BR. 299/1,299/2,300/1,300/2,300/4,300/5,300/6,302/1,302/2,302/3, 302/4,302/5,302/6,303/1,303/2,303/3,303/4,304/1,304/3,304/5, 304/6,304/7,304/8,304/9,304/10,304/11,304/12,304/13 (POVLASNO DOBRO) NA OSNOVU UGOVORA O USTANOVLJAVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI,UZZ. BR.171/2026 OD 24.03.2026.GODINE
302	8			1	Krš, kamenjar	02/06/2026 9:14	Pravo službenosti PUTA PRELAZA PIJEŠKE I MOTORNIM VOZILIMA 300/7,302/7,302/8,302/9,303/5,303/6,304/4,304/15,304/16 (POSUŽNO DOBRO) A U KORIST KAT.PARC.BR. 299/1,299/2,300/1,300/2,300/4,300/5,300/6,302/1,302/2,302/3, 302/4,302/5,302/6,303/1,303/2,303/3,303/4,304/1,304/3,304/5, 304/6,304/7,304/8,304/9,304/10,304/11,304/12,304/13 (POVLASNO DOBRO) NA OSNOVU UGOVORA O USTANOVLJAVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI,UZZ. BR.171/2026 OD 24.03.2026.GODINE
302	9			1	Krš, kamenjar	02/06/2026 9:14	Pravo službenosti PUTA PRELAZA PIJEŠKE I MOTORNIM VOZILIMA 300/7,302/7,302/8,302/9,303/5,303/6,304/4,304/15,304/16 (POSUŽNO DOBRO) A U KORIST KAT.PARC.BR. 299/1,299/2,300/1,300/2,300/4,300/5,300/6,302/1,302/2,302/3, 302/4,302/5,302/6,303/1,303/2,303/3,303/4,304/1,304/3,304/5, 304/6,304/7,304/8,304/9,304/10,304/11,304/12,304/13 (POVLASNO DOBRO) NA OSNOVU UGOVORA O USTANOVLJAVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI,UZZ. BR.171/2026 OD 24.03.2026.GODINE
303	5			1	Šume 6. klase	02/06/2026 9:14	Pravo službenosti PUTA PRELAZA PIJEŠKE I MOTORNIM VOZILIMA 300/7,302/7,302/8,302/9,303/5,303/6,304/4,304/15,304/16 (POSUŽNO DOBRO) A U KORIST KAT.PARC.BR. 299/1,299/2,300/1,300/2,300/4,300/5,300/6,302/1,302/2,302/3, 302/4,302/5,302/6,303/1,303/2,303/3,303/4,304/1,304/3,304/5, 304/6,304/7,304/8,304/9,304/10,304/11,304/12,304/13 (POVLASNO DOBRO) NA OSNOVU UGOVORA O USTANOVLJAVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI,UZZ. BR.171/2026 OD 24.03.2026.GODINE
303	6			1	Šume 6. klase	02/06/2026 9:14	Pravo službenosti PUTA PRELAZA PIJEŠKE I MOTORNIM VOZILIMA 300/7,302/7,302/8,302/9,303/5,303/6,304/4,304/15,304/16 (POSUŽNO DOBRO) A U KORIST KAT.PARC.BR. 299/1,299/2,300/1,300/2,300/4,300/5,300/6,302/1,302/2,302/3, 302/4,302/5,302/6,303/1,303/2,303/3,303/4,304/1,304/3,304/5, 304/6,304/7,304/8,304/9,304/10,304/11,304/12,304/13 (POVLASNO DOBRO) NA OSNOVU UGOVORA O USTANOVLJAVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI,UZZ. BR.171/2026 OD 24.03.2026.GODINE
304	4			1	Šume 6. klase	02/06/2026 9:14	Pravo službenosti PUTA PRELAZA PIJEŠKE I MOTORNIM VOZILIMA 300/7,302/7,302/8,302/9,303/5,303/6,304/4,304/15,304/16 (POSUŽNO DOBRO) A U KORIST KAT.PARC.BR. 299/1,299/2,300/1,300/2,300/4,300/5,300/6,302/1,302/2,302/3, 302/4,302/5,302/6,303/1,303/2,303/3,303/4,304/1,304/3,304/5, 304/6,304/7,304/8,304/9,304/10,304/11,304/12,304/13 (POVLASNO DOBRO) NA OSNOVU UGOVORA O USTANOVLJAVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI,UZZ. BR.171/2026 OD 24.03.2026.GODINE
304	15			1	Šume 6. klase	02/06/2026 9:14	Pravo službenosti PUTA PRELAZA PIJEŠKE I MOTORNIM VOZILIMA 300/7,302/7,302/8,302/9,303/5,303/6,304/4,304/15,304/16 (POSUŽNO DOBRO) A U KORIST KAT.PARC.BR. 299/1,299/2,300/1,300/2,300/4,300/5,300/6,302/1,302/2,302/3, 302/4,302/5,302/6,303/1,303/2,303/3,303/4,304/1,304/3,304/5, 304/6,304/7,304/8,304/9,304/10,304/11,304/12,304/13 (POVLASNO DOBRO) NA OSNOVU UGOVORA O USTANOVLJAVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI,UZZ. BR.171/2026 OD 24.03.2026.GODINE
304	16			1	Šume 6. klase	02/06/2026 9:14	Pravo službenosti PUTA PRELAZA PIJEŠKE I MOTORNIM VOZILIMA 300/7,302/7,302/8,302/9,303/5,303/6,304/4,304/15,304/16 (POSUŽNO DOBRO) A U KORIST KAT.PARC.BR. 299/1,299/2,300/1,300/2,300/4,300/5,300/6,302/1,302/2,302/3, 302/4,302/5,302/6,303/1,303/2,303/3,303/4,304/1,304/3,304/5, 304/6,304/7,304/8,304/9,304/10,304/11,304/12,304/13 (POVLASNO DOBRO) NA OSNOVU UGOVORA O USTANOVLJAVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI,UZZ. BR.171/2026 OD 24.03.2026.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).

