

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Adresa: Raja Petrovića 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



Cetinje, 17.11.2025.godine

Broj: 05-332/25-665

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 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 73/24), i podnijetog zahtjeva „Projekt Ing“ d.o.o. Cetinje, izdaje:

2) URBANISTIČKO – TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije

za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 223, koja zahvata kat. parcele br. 4206/2, 4206/4, 4207/1 i 4208/2 K.O. Cetinje I, u zahvatu DUP-a „Gruda - Donje Polje (Zona D)“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 18/12).

3) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

„PROJEKT ING“ D.O.O. CETINJE

4) POSTOJEĆE STANJE

(Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja – Namjena površina i način korišćenja, u važećem planskom dokumentu DUP-a „Gruda – Donje Polje (Zona D)“, kat. parcele br. 4206/2, 4206/4, 4207/1 i 4208/2 K.O. Cetinje I su označene kao površine za porodično stanovanje.

Po listu nepokretnosti br. 2775-prepis, na kat. parceli br. 4206/4 K.O. Cetinje I nalazi se dvorište površine 33m², po listu nepokretnosti br. 946, na kat. parceli br. 4206/2 nalazi se zemljište uz zgradu površine 34m², na kat. parceli br. 4207/1 nalazi se njiva 2.klase površine 221m², dok se po listu nepokretnosti br. 3858, na kat. parceli br. 4208/2 nalazi se voćnjak 2.klase površine 29m².

Prije izrade Idejnog rješenja neophodno je izraditi Elaborat o uklanjanju objekta u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25 i 92/25).

5) PLANIRANO STANJE

5.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Na UP 223, površine 417m², planom namjene površina predviđeno je **stanovanje srednje gustine – tip1**.

Stanovanje je definisano kao pretežna namjena.

U okviru ove namjene moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu.

Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

Detaljni urbanistički plan „Gruda – Donje Polje (Zona D)“ moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno ministarstvo, na internet stranici.

5.2.) Pravila parcelacije

Osnova za izradu Plana parcelacije i preparcelacije bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica.

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem ili kada nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to u planu dato, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko-tehničkih uslova. Za parcele za koje je podjela sprovedena u katastru a nije prikazana u planu poštovati katastarsku parcelu.

UP 224 definisana je detaljnim tačkama br. 1067, 1068, 1070, 1071 i 1072, čije su koordinate:

X	Y	X	Y
1064 6576513.24	4693669.17	1067 6576533.04	4693677.97
1065 6576520.66	4693651.51	1068 6576540.32	4693659.73
1066 6576526.69	4693654.02		

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.

Objekte postavljati kao slobodnostojeće, eventualno dvojne ukoliko su parcele male površine ili su uske. Na jednoj parceli moguće je organizovati jedan objekat, osim u slučajevima zatečenog stanja kada nije moguće svakom objektu opredijeliti pripadajuću parcelu, jer nije moguće obezbijediti pristup sa javne površine ili kada veće parcele nije moguće preparcelisati i svakoj novoformiranoj obezbijediti pristup sa javne površine, pri čemu se gradnja može vršiti u okviru parametara koji važe za čitavu parcelu.

Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka.

Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat je **12m**. Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je **1.5m**. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda, osim u slučajevima uskih parcela kada je obavezujuće.

Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren. Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta, kao i formiranja podzemnih etaža. Maksimalna kota poda prizemlja je na **0.9m** od kote pristupne saobraćajnice.

Kod novih i samostojjećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

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

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

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

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

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

Da bi se obezbijedila stabilnost objekta, kao i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno je poštovati Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br. 28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekatageoloških istraživanja („Službeni list RCG“, br. 68/23). Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 9° MCS. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br. 13/07, 05/08, 66/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 6/1993).

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). Nosioc projekta ne može pristupiti izvođenju projekta bez prethodno sprovedenog postupka.

8) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelenilo individualnih stambenih objekata

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, postojeće zelene površine preurediti, osvježiti novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem ili zadnjem dijelu okućnice. Moguće je koristiti živice umjesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji dio okućnice može se korsiti i za voćnjake ili povrtnjake. Preporuka je da izbor biljnih vrsta bude prilagođen tradicionalnom stilu.

Zelenilo stambenih objekata i blokova

Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki dio aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku.

Ova kategorija zelenila u planu ne zauzima značajno mjesto u smislu površine. U najvećoj mjeri na ovom prostoru je planirano stanovanje sa delatnostima pa uređenje prostora podrazumijeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadam površine oko poslovnih prostora. Kod isključivo stambenih objekata prilikom izgradnje zelenih površina, formirati grupacije četina i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbijediti travne površine, izbjegavati vrste sa plitkim korijenom.

Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rješenjima, ne treba primjenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtijevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju.

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

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

Predmetni objekat se ne nalazi u bafer zoni starog urbanog jezgra Cetinja.

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. 48/13, 44/15).

11) USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA

Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa *Odlukom o postavljanju odnosno gradnji 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.

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

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom.

15) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

15.1) Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

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

15.2) Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu

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

15.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz urbanističkoj parceli je iz naseljske saobraćajnice, sa kat. parcele br. 4180/1 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. 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, 54/18, 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.

Poštovati sljedeće uslove za projektovanje iz važećeg planskog dokumenta:

Energetska infrastruktura: Priklučenje novih potrošača na niskonaponsku mrežu vršice se polaganjem podzemnih 1kV-nih kablova do kablovskih priključnih ormara postavljenih na fasadu objekata. Kablovski priključni oman kao i napojni kabal biće definisani u glavnim projektima elektroinstalacija novih objekata, a uvod kablova u objekte mora se obezbijediti polaganjem PVC cijevi prečnika 110mm.

TK infrastruktura: Priklučenje objekata na telekomunikacionu mrežu je predviđeno na postojeću telekomunikacionu centralu, koja se nalazi u blizini predmetnih lokacija. U objektima izvesti kućnu instalaciju prema važećim pravilnicima za ovu vrstu radova i predvidjeti kapacitete koji omogućavaju dalju modernizaciju elektronskih komunikacionih mreža (FTTX tehnologija).

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:	UP223
– Površina urbanističke parcele:	417m ²
– Maksimalni indeks zauzetosti:	0.4
– Maksimalni indeks izgrađenosti:	1.2
– Bruto građevinska površina objekta (max BGP):	/
– Maksimalna spratnost objekta:	P+1+Pk

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcela. Broj parking mjesta za nove objekte je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mjesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m² poslovnog prostora na jedno parking mjesto.

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

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani u cilju dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila. Oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi moraju biti projektovani kao kosi pokriveni odgovarajućim pokrivačem u skladu sa nagibom.

Visine objekata su date kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Formiranje potkrovnih etaža podrazumijeva izgradnju nadzlitka visine 1.20m, odnosno najniža svjetla visina ne smije biti veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapa. Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha).

Za sve novoplanirane objekte kod kojih se nadgrađuje puna etaža obavezni su kosi četvorovodni krovovi, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Nagib krovnih ravni projektovati prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača.

Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje potkrovnih prostora za stanovanje u nepromijenjenom spolnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovlili visok tavanjski prostor i sl.).

Ukoliko se usljed kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanjski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni, ali uz osvjjetljenje preko krovnih prozora odnosno bez badža.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje 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;
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije;
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.), kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu;
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnim mjesecima;

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

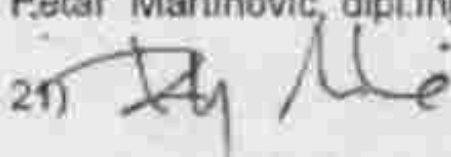
- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnim mjesecima;
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije;
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu;
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće;

- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

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

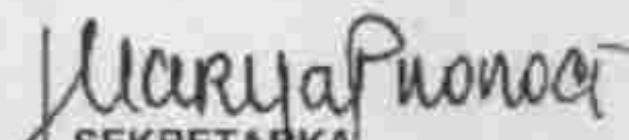
20) **OBRADIVAČI URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:**

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

21) 

22) M.P.




SEKRETARKA
 Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.

23) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planske dokumentacije (Detaljni urbanistički plan "Gruda – Donje Polje (Zona D)" moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno ministarstvo, na internet stranici:
<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>);
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 3595 od 05.11.2025. godine;
- Listovi nepokretnosti br. 946, 2775, 3858 i 404 K.O.Cetinje I i kopija plana br. br. 917-119-615/2025 od 10.11.2025.god.;
- Saobraćajno tehnički uslovi br. 016-335/25-665 od 27.10.2025.god., od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.

NAPOMENA:

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25 i 92/25), Pravilnikom o načinu izrade 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).
- Prije izrade Idejnog rješenja neophodno je izraditi Elaborat o uklanjanju objekta u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25 i 92/25).

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

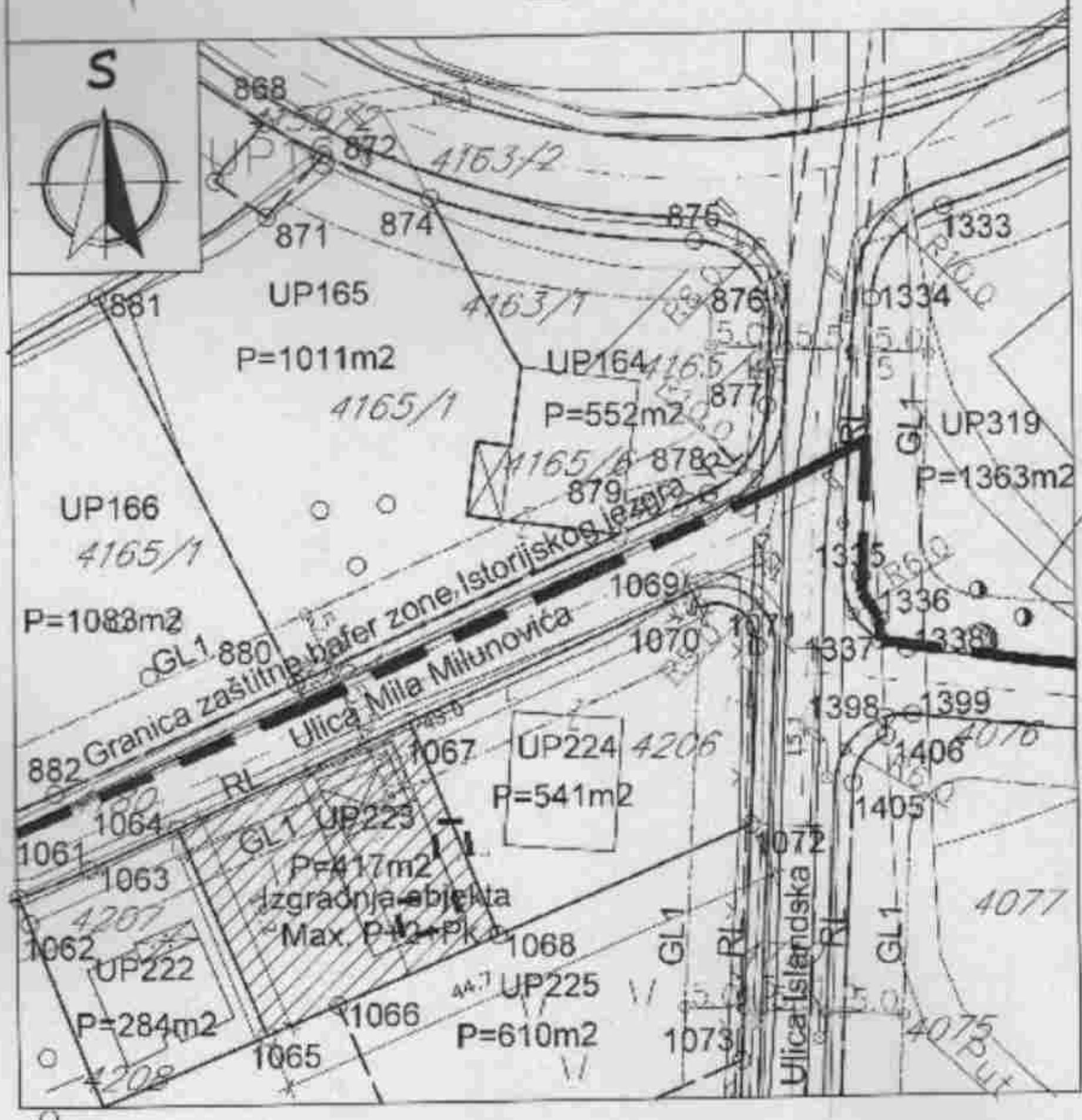
Cetinje, 17.11.2025.god.
Broj: 05-332/25 - 665
Investitor: "Projekt ing" d.o.o. Cetinje
RAZ: 1:500
Obradio:
Petar Martinović, dipl.ing.arh.

Izgradnja objekta na UP 223
(kat. parcele br. 4206/2, 4206/4,
4207/1 i 4208/2 K.O.Cetinje I),
u okviru DUP-a
„Gruda - Donje Polje” Cetinje

[Handwritten signature]



[Handwritten signature: Marija Proročić]
SEKRETARKA
Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.





Crna Gora
Prijestonica Cetinje

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

www.cetinje.me

Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj

Broj: 016-335/25-665

Cetinje, 27. oktobar 2025. godine

Na osnovu čl. 17 Zakona o putevima (SL List CG br.082/20), postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, broj 016-332/25-665 od 21.10.2025.godine, Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, izdaje:

SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKE USLOVE

Za izradu projektne dokumentacije, za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli UP 223, koja zahvata kat.parcele br. 4206/2, 4206/4, 4207/1 i 4208/2 K.O. Cetinje I, u zahvatu DUP-a „Gruda – Donje polje (Zona D)“, („ SL.list CG – o.p., br. 18/12).

- Projektnu dokumentaciju predmetnog objekta i njegovog priključka na javnu saobraćajnicu uraditi prema smjernicama DUP-a „Gruda – Donje polje“ (Zona D), („ SL.list CG – o.p., br. 18/12).
- U projektu prikazati mjesto i način priključka urbanističke parcele na saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom.
- Tehničku dokumentaciju priključka uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti.
- Kolski ulaz za predmetnu urbanističku parcelu planirati na saobraćajnicu nižeg ranga.
- Kolski ulaz pozicionirati na dovoljnoj udaljenosti od postojećih raskranica, pozicije pješačkih prelaza i drugih objekata koji mogu uticati na bezbjednost saobraćaja.
- Mjesto priključka na javni put mora biti povoljnih geometrijskih karakteristika uz obezbjeđenje dobre preglednosti.
- 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).
- 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).
- Saobraćajnu signalizaciju uskladiti sa postojećom regulacijom saobraćaja na javnom putu na koji se vrši priključak.
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju na mjestu priključka na saobraćajnicu, projektovati u zavisnosti od planiranog sadržaja i očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja.
- Odvodnjavanje atmosferskih voda izvršiti putem slivnika i cjevovoda do kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili trotoar).



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

Ovi opšti Saobraćajno – tehnički uslovi su sastavni dio nacrtu UTU-a za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli UP 223, koja zahvata kat.parcele br. 4206/2, 4206/4, 4207/1 i 4208/2 K.O. Cetinje I, u zahvatu DUP-a „Gruda – Donje polje (Zona D)“, („Sl.list CG – o.p., br. 18/12).

Obradila
Nada Otasević,dipl.Ing.saoob.



Dostavljeno:

- Naslovu,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.



Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Cetinje

Adresa: Ul. Hajova br.2
zgrada Opštine
81260 Cetinje
Crna Gora
tel: +382 41 231 687
www.nekretno.co.me
email: cetinje@uzn.gov.me

Br. 917-119-616/2025
Vaša veza br. 05-332/25-665

10.11.2025.godine

Za Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Predmet: Kopija plana i listovi nepokretnosti.

Poštovani,
povodom Vašeg zahtjeva dostavljenog ovoj područnoj jedinici dana 07.11.2025. god. u prilogu
Vam dostavljamo kpiju plana za kat. parcele 4206/2, 4206/4, 4207/1 i 4208/2 kao i listove
nepokretnosti za kat. parcele 4206/2, 4206/4, 4207/1, 4208/2, 4710/1 i 4180/1 K.O Cetinje I.



Obradila:
Ivana Knežević

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

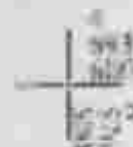
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA CETINJE
Brij. 117-119-0-5/2025
Datum: 16.11.2025



Katastarska opština CETINJE 1
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 22
Parcela: 4206/2, 4206/4, 4207/1, 4208/2

KOPIJA PLANA

Skaliranje 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Osnov:

Nana Vuković



Opština
Službeno lice:

Nana Vuković



UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: J19 919-6061/2025

Datum: 10.11.2025.

KO: CETINJE I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Sekretarijat za uređenje prostora i zaštita životne sredine, Vaša veza br. 05-352/25-665, Cetinje, za potreba službene izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 946 - IZVOD

Podaci o parcelama					Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potpis ili ulica i kućni broj				
4206	1	23 24	25/07/2025	GRUDA	NASLJEDE		100	0.00
4206	2	23 24	16/06/2025	GRUDA	Zemljište pod vjetroštitom NASLJEDIT		34	0.00
4207	1	23 1	25/07/2025	GRUDA	Kupa 2. klase NASLJEDE		221	1.81
							355	1.81

Podaci o vlasniku ili nosiocu			Osnov prava	Ostali prava
Matični broj	Id broj	Naziv nosioca prava - adresa i općina		
		MARKOVIĆ DANILLO	Stavoviti	1/2
		MARKOVIĆ VLADAN	Stavoviti	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima							Opis prava
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način sticanja	Datum upisa Vrijeme upisa	
4206	2			1	Darilo	25/07/2025 8:59	
4206	2	1		1	Zemljište pod vjetroštitom	16/06/2025 14:11	
4207	1			1	Kupa 2. klase	25/07/2025 9:0	

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 premlazu i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 033/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Nikola Marica
Nikola Marica, dipl. pravnik

SPISAK PODNIJETIH ZAHTLJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele posilaoj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnositelj	Sadržina
	PD				
4206/2		119-3-919-5/1-2025	03.01.2025 11:00	NOTAR IKNEŽEVIĆ	
4206/2	1	119-3-919-5/1-2025	03.01.2025 11:00	NOTAR IKNEŽEVIĆ	
4207/1		119-3-919-5/1-2025	03.01.2025 11:00	NOTAR IKNEŽEVIĆ	



UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 119-919-6062/2025

Datum: 10.11.2025.

KO: CETINJE 1

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom promjeru 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, Vaša verzija br. 05-332/25-665, Cetinje, za potrebe službene izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2775 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan stena	Datum upisa	Potres ili ulica i kućni broj	Način korišćenja (osnov aticanja)	Bon. klasa	Površina m ²	Prilohod
4206	4		21 22	10/06/2025	GRUHA	DVOSTR KUPovina		33	0.00
								33	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
	MARKOVIĆ ANILO		1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4206	4			1	Dvostrano	10/06/2025 14:7	

Naplatu takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksumima ("Sl. list CG" br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom promjeru 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).



Nikola Knežević
Nikola Knežević, dipl. pravnik



UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: UJ9-919-6063/2025

Datum: 10.11.2025

KO: CETINJE 1

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premeru 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 Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Vaša veza br. 05-332/25-665, Cetinje, za potrebe službene izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3858 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poloz ili ulica i katni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bun. klasa	Površina m ²	Prilog
4208	2	23 4	2ND/2025	KRSTICA	Voznjak 2. klase KUPOVNA		29	0.15
							39	0.15

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Ostali prava
032-11-90000 C	POSREDOVANJE DIO CETINJE POSREDOVANJE DIO CETINJE	Stajna	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplatu 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 premeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Marija Knežević
Marija, dipl. pravica



UPRAVA ZA NEKRETNOSTE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 119-919-8064/2023

Datum: 10.11.2023.

KO: CETINJE-1

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premeru 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. 05-332/23-665, Cetinje, za potrebe službene izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 404 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj. Podbroj		Broj zgrade	Plan Skica	Datum opisa	Potrebni ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Kon. klasa	Površina m ²	Prihod
4100	1		23 2	16.06/2020	KIRUJA	Nekategorisani putevi PRAVNI PROPS		279	0.00
4700	1		27 3	29.06/2023	DONJE POLJE	Nekategorisani putevi PRAVNI PROPS		3077	0.00
								4056	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava	Adresa i mjesto	Opis prava
00000205113	PRILISTONICA CETINJE BAJOVA BR. 2 CETINJE - Cetinje	Cetinje	Uposjedanje
600601160130	DRŽAVA CRNA GORA PODGORICA - Podgorica	Podgorica	Uposjedanje

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
4700	1			1	Nekategorisani putevi	17.06.2021 11:24	Zastupanje prava PO TUZBI BR. 11. 28.10.2021 OD 11.05.2021. GODINE KOLA JE PRIJETA UPRAVNOM SUDU CRNE GORE

Naplatu 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 premeru 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 ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podizaj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnositelj	Sadržina
	PD				
47/G/1		119-2-919-1536/1 2020	29.12.2020 09:18	DIREKCIJA ZA IMOVINU I ZAŠTITU IMOVINSKO	ZA DOKONČANJE BILJEŽNJA O PARCELACIJI KP 3470/1 8093 6066/1...4710 KO ČETINJE 1 - DOP UPI BLOK 5



DOO „VODOVOD I KANALIZACIJA“ CETINJE

Obilića poljana b.b.
81250 CetinjePrijestonica Cetinje
Sekretarijat za uređenje prostora i
zaštitu životne sredine

TELEFONE:

Centrala +38241 231 136

Direktor +38241 231 221

Telefax +38241 232 038

e-mail: vikedirektor@t-com.me

Žiro račun 535-10441-87

Prva banka - PJ Cetinje

Vaš znak

Naš znak 3895

Datum

05/11/2025

god.

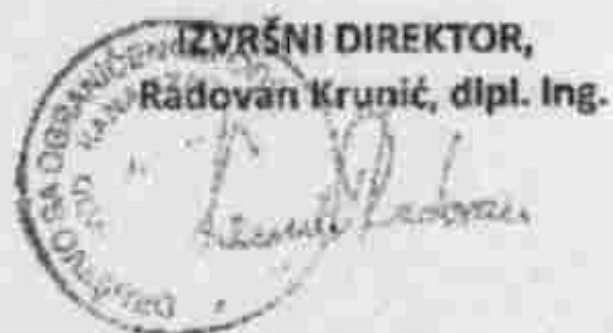
GRNA ODRA				
Prijestonica Cetinje - Pijestonica				
Priloga 05.11.2025				
Grp. pol.	Wap. l. r. r.	Donje polje	P. r. r.	Wap. l. r. r.
05	332/25	665/2		

Poštovani,

Dostavljamo vam tehničke uslovi priključenja, katastar instalacija i mjere zaštite za instalacije vodovoda i kanalizacije radi izrade projektne dokumentacije za izgradnju objekta na UP 223 koja zahvata katastarske parcele br. 4206/2, 4206/4, 4207/1 i 4208/2 KO Cetinje I u zahvatu DUP-a "Gruda-Donje polje", (Zona D) Cetinje I, investitor/podnosilac zahtjeva "Projekt Ing" DOO Cetinje.

Prilog:

➤ kao u dopisu



Dostaviti:

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

"Projekt ing" doo Cetinje

TELEFONI:

Centrala +38241 231 136

Direktor +38241 231 221

Telefax +38241 232 038

e-mail: vikedirektor@t-com.me

Žiro račun 535-10441-87

Prva banka - PJ Cetinje

Vaš znak

Naš znak 3595

Datum

05/11/2025

god.

PREDMET: Tehnički uslovi priključenja, katastar instalacija i mjere zaštite za instalacije vodovoda i kanalizacije za UP 223 koja zahvata katastarske parcele br. 4206/2, 4206/4, 4207/1, i 4208/2 KO Cetinje I u okviru DUP-a "Gruda-Donje polje" (Naert UTU br.08-332/25-665 od 21.10.2023.god.)

Na zahtjev Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonica Cetinje broj 05-332/25-665 od 21.10.2025.god. (naš broj 3387 od 23.10.2025.god.) a u skladu sa Zakonom o uređenju prostora, Zakonom o izgradnji objekata, Odlukom o javnom vodosnabdijevanju na području Prijestonice Cetinje, Pravilnikom o uslovima za projektovanje, izgradnju i održavanje vodovodnog sistema, Pravilnikom o uslovima za izgradnju i održavanje i korišćenje fekalne kanalizacije, Pravilnikom o uslovima za izgradnju i održavanje i korišćenje atmosferske kanalizacije, Pravilima o minimumu kvaliteta i obima poslova za obavljanje regulisanih komunalnih djelatnosti, Nacrta urbanističko-tehničkih uslova broj 05-332/25-665 od 21.10.2025. kao i dokumentacijom kojom raspolažemo, katastrom podzemnih instalacija, dostavljamo Vam tehničke uslove priključenja i podatke za potrebe izrade projektne dokumentacije za izgradnju objekta na UP 223 u okviru DUP-a "Gruda-Donje polje", (Zona D) Cetinje I, kako slijedi:

Vodovod

Na katastarskoj parceli broj 4207 postojeći objekat priključen je na sistem gradske vodovodne distributivne mreže. Korisnik usluga evidentiran je u našoj elektronskoj bazi podataka (šifra korisnika 301001501/1). Utrošak vode registruje se preko bežičnog vodomjera sa daljinskim očitavanjem prečnika DN 3/4".

Planom je definisana namjena parcele, stanovanje srednje gustine-tip 1 uz mogućnost organizacije sadržaja koji su kompatibilni sa stanovanjem i mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu.

Ukoliko postojeći priključni cjevovod ne zadovoljava buduće potrebe objekta a s obzirom na planiranu spratnost objekta, njegovu namjenu treba izvesti novi priključak sa priključnim cjevovodom prečnika DN 50/40 ili prečnika određenog hidrauličkim proračunom na osnovu potreba za vodom i izveden od novih PEHD100 NP10 cijevi od priključka do novoizgrađenog skloništa za vodomjere-šahta lociranog ispred objekta kako je ucrtano na kopiji podloge. Na mjestu priključenja na cjevovodu LŽC DN 150 u pristupnoj sanbraćajnici ugraditi odgovarajući ventil-zatvarač sa ventilskom kapom DN100 u betonskoj kocki-bloku dim. 200x200x200 mm ili ugradbenu garnituru za zatvaranje i otvaranje ventila i dalje predvidjeti priključni cjevovod do novoizgrađenog skloništa za vodomjere-šaht(VŠ) lociran u pojasu između RL i GL1 kako je

prikazano na kopiji odloge. Kako je ucrtano na kopiji podloge izgraditi sklonište za vodomjer/e-šaht na priključnom cjevovodu. Polaganje i izradu cjevovoda uraditi u skladu sa važećim propisima i uputstvima proizvođača ili sa pješčano-šljunčanim slojem granulacije 0,06-4mm min. debljine u zbijenom stanju 10cm ispod a 30cm iznad i pored cijevi. Minimalna visina nadsloja iznad cjevovoda je 80 centimetara, ugrađenog na način predviđen od strane proizvođača cijevi i ne viša od 100cm.

Prilaz urbanističkoj parceli je iz ulice Mila Milunovića.

Za registrovanje utroška vode treba predvidjeti nove vodomjere tipa Insa na daljinsko očitavanje sa ADO868 adapterom-bežični DN20 (3/4" stambeni dio) za svaki pojedinačni posebni stambeni dio, a za ostale nestambene posebne dijelove objekta vodomjere DN15 (1/2"), sa pripadajućom armaturom u skladu sa preporukama proizvođača (sigurnosni kuglasti magnetni ventil SKV, nepovratni ventil i sl.) u šahti za vodomjere i/ili ormarićima u zajedničkoj prostoriji objekta-hodniku. Za smještaj najviše četiri vodomjera sa pripadajućom armaturom u vodomjernom šahtu svijetli otvor šahta mora biti minimum 120cm x 120cm x h promj. (min. 120 cm).

Za smještaj vodomjera u vodomjernom ormariću isti moraju biti u zajedničkoj prostoriji-hodniku. Za prečnik dovodnog cjevovoda manjeg od DN 50/63(2") mora se predvidjeti glavni vodomjer (INSA, daljinsko očitavanje, sa ADO868 adapterom, bežični) za jedan prečnik manje dimenzije od prečnika dovodnog cjevovoda smješten u šahtu(VŠ) kako je prikazano na skici uz uslov da odstojanja vodovodne armature i mjernih uređaja od zidova i dna mora biti min. 30cm. a od gornje ploče min. 90cm. (treba predvidjeti vodomjer za registrovanje utroška vode u šahtu ispred objekta). U ovom slučaju svijetli otvor šahta mora biti minimum 120cm x 120cm x h promj. (min. 120 cm).

Ako je dovodni cjevovod prečnika jednak ili veći od PEHD DN 50/63(2") predvidjeti kombinovani vodomjer DN 50/20 ili DN 80/20 INSA na daljinsko očitavanje bežični u skladu sa preporukama proizvođača za ugradnju(INSA) smješten u šahtu(VŠ). Za smještaj kombinovanih vodomjera potrebne dimenzije šahta tj. svijetli otvor šahta mora biti 270x160x 140 cm uz uslov da minimalno odstojanje oboda flanši vodovodne armature od zidova i dna šahta iznosi 35 cm. a od gornje ploče min. 90cm.

U slučaju da se planira izgradnja objekta sa više ulaza, pored gore navedenog/ih vodomjera na dovodnom cjevovodu u šahtu (oznaka VŠ), DN20 i DN 15 vodomjera kako je prethodno propisano, ispred svakog ulaza mora se predvidjeti šaht sa kombinovanim vodomjerom DN50/20 i/ili DN80/20 u skladu sa gore propisanim.

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

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

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

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

a) Vertikalni položaj

- kod ukrštanja min 30 cm ispod elektro i TT instalacija

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

b) Horizontalni položaj

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

Izuzetno, ukoliko topografski i drugi elementi to uslovljavaju vodoovod se može, uz posebnu zaštitu, postaviti i ispod fekalne kanalizacije,

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

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

Postoji mogućnost postojanja cjevovoda koji nijesu evidentirani u našem katastru. U ovom slučaju ako se prilikom izvođenja radova naiđe na cjevovode, priključne i dr. mora se pisanim i usmenim putem obavjestiti DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje", izvršiti izrada novih cjevovoda i/ili eventualno izmještanje tj. postupiti u skladu sa uputstvima i preporukama ovog Društva.

U skladu sa Zakonom o vodama i Pravilnikom o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite u zaštitnom pojasu prikazanog postojećeg cjevovoda DN 150 i DN 350 (radove isključivo izvoditi ručno bez upotreba mašina sa dinamičkim djelovanjem), priključnog cjevovoda i/ili onog na koji se naiđe prilikom izvođenja radova a nije evidentiran u katastru instalacija ne dozvoljava se izgradnja objekata, ograda, sadnja drveće i sl. Isti moraju biti locirani van zaštitne zone cjevovoda i udaljeni od njega minimum 2,00 metra i postupiti u skladu sa uputstvima ovog Društva.

Položaj priključka, trase cjevovoda, šahte prikazani-ucrtani su na kopiji podloge. Dozvoljavaju se kraća translatorna pomjeranja ili prilagođavanja sa položajem izlaznih izvoda instalacija unutar definisane zone. Radove na izradi priključka i ugradnji vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje" o trošku investitora a po zahtjevu korisnika.

Nabavku i ugradnju propisanih vodomjera sa pratećom armaturom i svim ostalim spojnim i zaptivnim elementima izvršava DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje" saglasno cjenovniku a na teret investitora. Na osnovu pisanog zahtjeva Investitora vršimo priključenje i ugradnju vodomjera uz prethodno plaćene usluge, troškove nabavke i ugradnje vodovodnog materijala.

U postupku revizije tehničke dokumentacije uz zahtjev za saglasnost na glavni projekat pored ostalih projekata obavezno dostaviti i projekat uređenja terena i pejzažne arhitekture.

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

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

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

Obavezna provjera realizacije na licu mjesta!

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

NAPOMINJEMO: Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja ili intervencija na vodovodnoj mreži ili priključku i da nismo u mogućnosti obezbijediti kontinuirano vodosnabdijevanje jer se uvode višestruke restrikcije.

Kanalizacija

Na ovom lokalitetu nema izgrađene gradske kanalizacione mreže koja nam je data na gazdovanje i održavanje u odnosu na koju bi se mogli propisati uslovi priključenja.

Odvod fekalnih otpadnih voda iz objekata može se predvidjeti preko kanalizacionog priključka od cijevi predviđenih za ulično polaganje UK/PVC/PP/PFVG min. prečnika DN 160 ili prečnika iz hidrauličkog proračuna i revizionog šahta do septičke jame zatvorenog tipa, betonske vodonepropusne septičke jame i sl. na lokaciji gdje je omogućeno njeno pražnjenje.

Septička jama mora biti na pristupačnom mjestu za održavanje i pražnjenje.

Položaj podzemnog priključka mora biti:

a) Vertikalni položaj

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

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

b) Horizontalni položaj

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

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

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

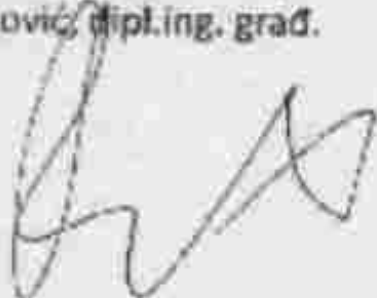
Obavezna provjera mogućnosti realizacije na licu mjesta tj. obavezno se mora izvršiti snimanje postojećeg stanja instalacija na ovom lokalitetu (položaja i visina izvoda vode i kanalizacije iz objekta u odnosu na podzemne instalacije, mjesta priključenja i sl.).

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

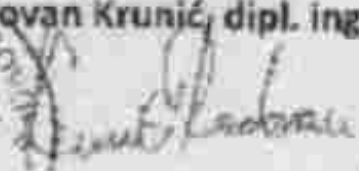
Rok važnosti ovih uslova je 6(šest) mjeseci od dana izdavanja.

Prilog: - Kopija podloge sa ucrtanim objektima i postojećim
vodovodnim instalacijama-shema/x2
- Šema šahta x2

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



IZVRŠNOG DIREKTORA,
Radovan Krnić, dipl. ing.



Dostaviti:

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

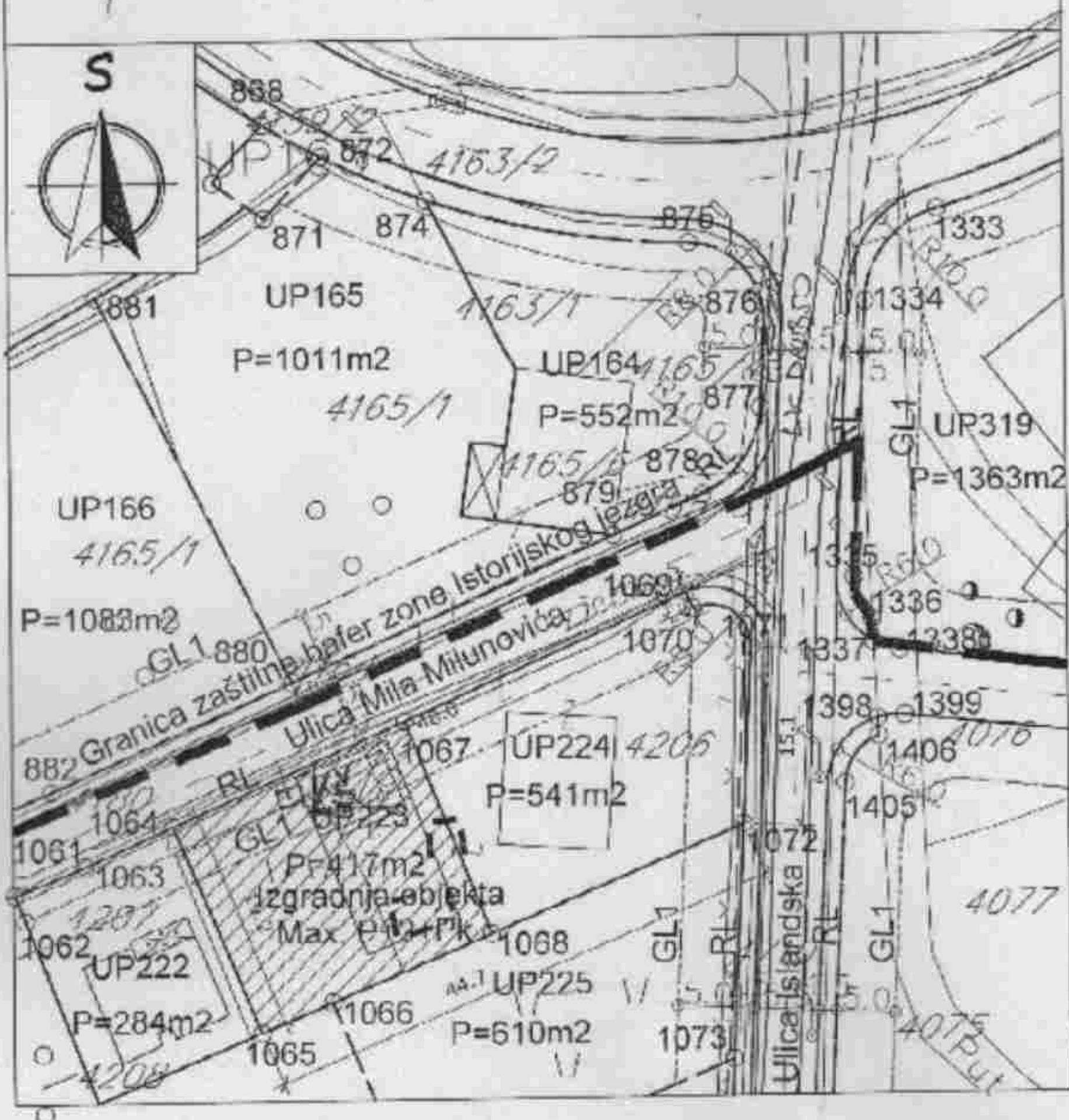
CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za uređenje prostora
i zaštitu životne sredine

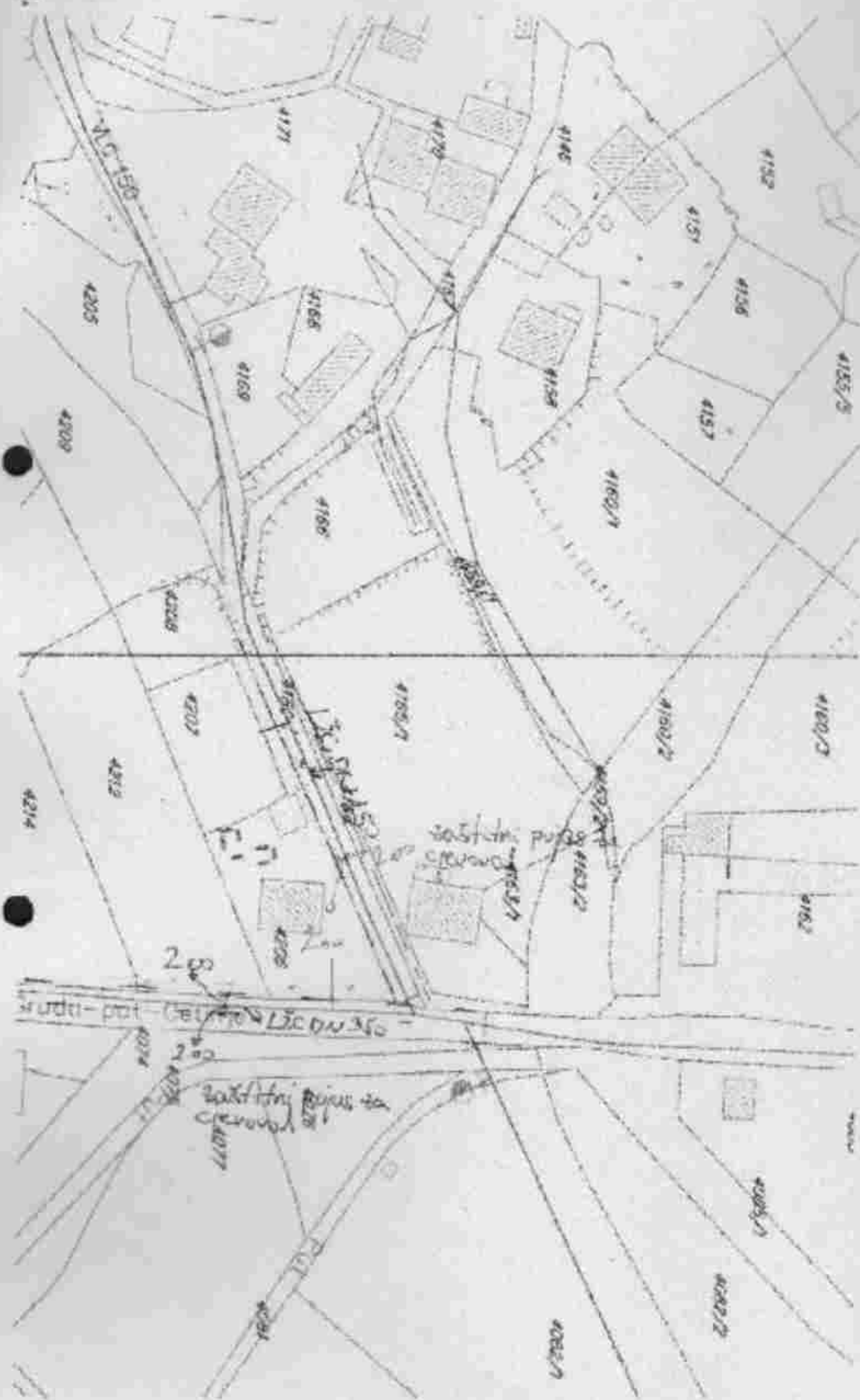
Cetinje, 21.10.2025.god.
Broj: 05-332/25 - 665
Investitor: "Projekt ing" d.o.o. Cetinje
RAZ:1:500
Obradio:
Petar Martinović, dipl.ing.arh.

Izgradnja objekta na UP 223
(kat. parcele br. 4206/2, 4206/4,
4207/1 i 4208/2 K.O.Cetinje I),
u okviru DUP-a
„Gruda - Donje Polje” Cetinje

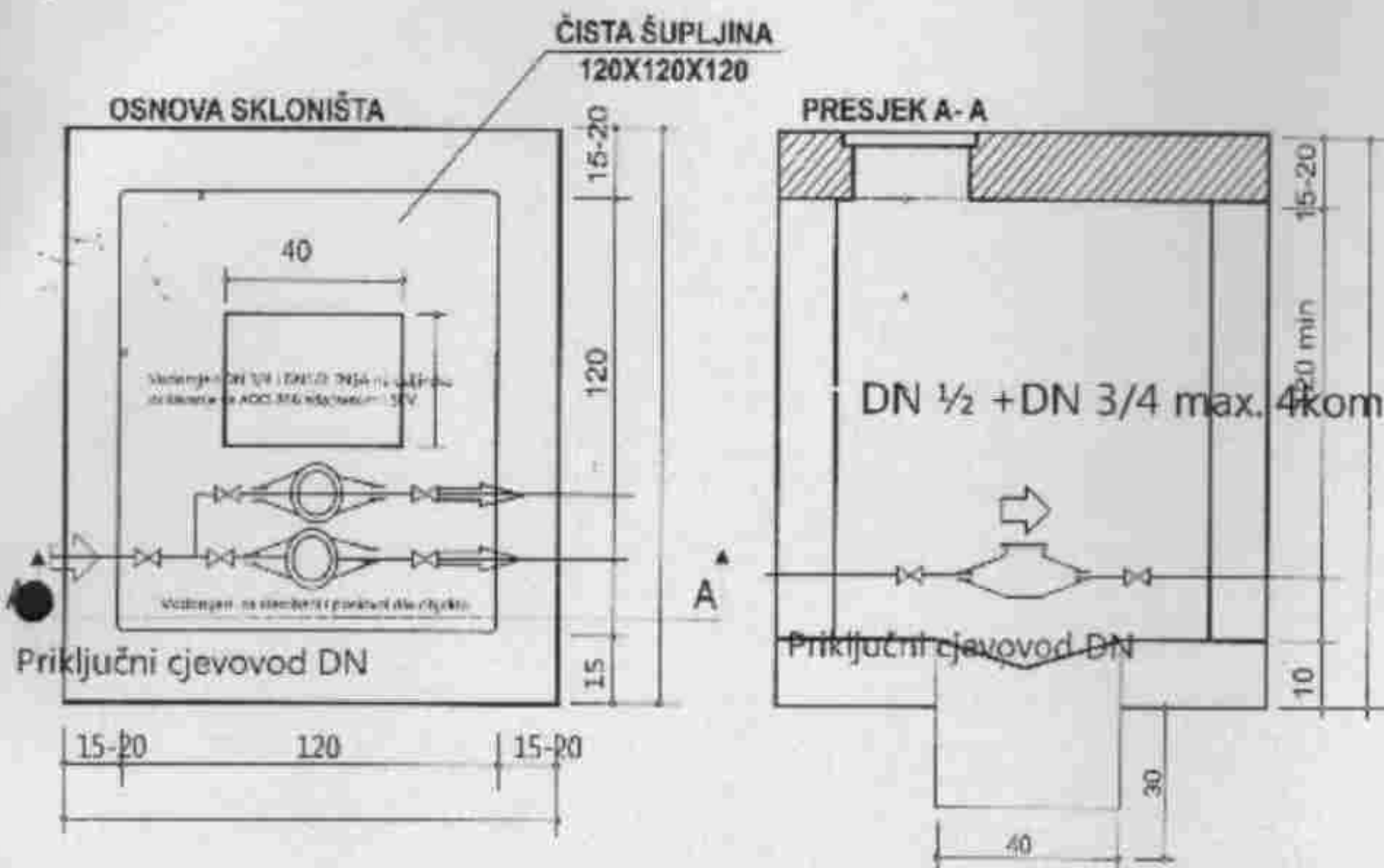
Marija Proročić
SEKRETARKA

Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.





Sklonište za vodomjer- šaht



Uputstvo za izradu skloništa

Raditi prema datim dimenzijama. Zidove raditi od armiranog betona MB 25 ili od armiranog betona MB 25 debljine 15-20 cm. Unutrašnje zidove obavezno malterisati cementnim malterom sa glačanjem do crnog sjaja, radi zaštite od prodiranja površinskih voda. Dno izbetonirati sa padom prema sredini. U dnu oslavit otvor 50 x 50 cm. Ispod čitavog otvora iskopati upojnu jamu dubine 30 cm i ispuniti lomljenim kamenom - vidi crtež. Iznad zidova izraditi armirano-betonsku ploču na kojoj postaviti liveno-gvozdeni poklopac u uglu min. prečnika D=660mm prema crtežu. Na zidu ispod poklopca obavezno ugraditi 2 (dvije) stepenice LG sa položajem prema crtežu. Nakon izrade vodovodnog priključka stranka je dužna da zatvori šupljine na ulaznoj i izlaznoj strani cijevi u šahtu, sa cementnim malterom.

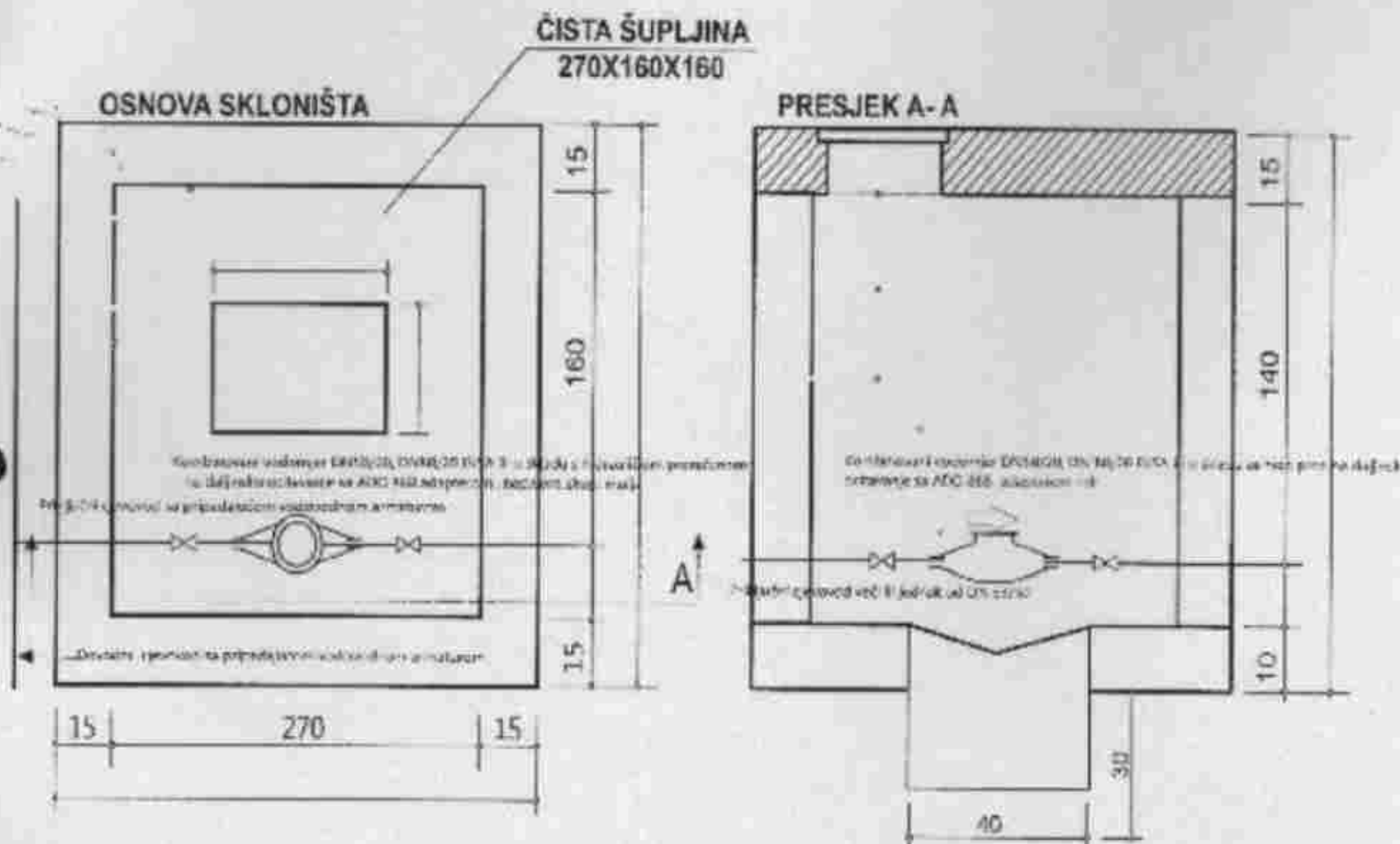
Napomena

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

DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA-CETINJE"



Skloniše za kombinovani vodomjer- šaht



Uputstvo za izradu skloništa

Raditi prema datim dimenzijama. Zidove raditi od armiranog betona MB 25 ili od armiranog betona MB 25 debljine 15-20 cm. Unutrašnje zidove obavezno malterisati cementnim malterom sa glačanjem do crnog sjaja, radi zaštite od prodiranja površinskih voda. Dno izbetonirati sa padom prema sredini. U dnu ostaviti otvor 50 x 50 cm. Ispod čitavog otvora iskopati upojnu jamu dubine 30 cm i ispuniti lomljenim kamenom - vidi crtež. Iznad zidova izraditi armirano-betonsku ploču na kojoj postaviti liveno-gvozdeni poklopac min prečnika D 660 mm u uglu prema crtežu. Na zidu ispod poklopca obavezno ugraditi 2 (dvije) stepenice LG sa položajem prema crtežu. Nakon izrade vodovodnog priključka stranka je dužna da zatvori šupljine na ulaznoj i izlaznoj strani cijevi u šahtu, sa cementnim malterom.

Napomena

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

D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA - CETINJE"

