

# URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI



Crna Gora  
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baja Pivljanina 2

81250 Cetinje, Crna Gora

Tel: +382 41 231 720

Mob: +382 67 263 445

e-mail: [sekretarijat.upzs@cetinje.me](mailto:sekretarijat.upzs@cetinje.me)

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

## Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Broj: 05-332/23-792

Cetinje, 15.12.2023.godine



1) Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 4/23), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl. list Crne Gore“, br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21 i 151/22), i podnijetog zahtjeva **Đuranović Marta**, izdaje:

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

za izgradnju objekata na lokaciji za građenje, koju čine urbanističke parcele **UP 564 i UP 565**, koja zahvata kat. parcele br. 2568 i 2569 kao i manji dio kat. parcele br. 4694/1 K.O.Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Bogdanov kraj (Zona C)“, („Sl. list CG – o.p.“, br. 26/13).

U skladu sa članom 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata – lokacija za građenje može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela određenih elaboratom parcelacije, pa, u ovom slučaju, lokaciju za građenje čine UP 564 i UP 565, ukupne površine 529m<sup>2</sup>, i predviđena je za mješovitu namjenu.

### 3) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

**ĐURANOVIĆ MARTA**

### 4) POSTOJEĆE STANJE

(Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja, u važećem planskom dokumentu Izmjene i dopune DUP-a „Bogdanov kraj (Zona C)“, Cetinje, namjena površina za kat. parcelu br. 2569 K.O.Cetinje I su neizgrađene površine, kat. parcela br. 2568 K.O.Cetinje I označena kao porodično stanovanje, dok je kat. parcela br. 4694/1 K.O.Cetinje I označena kao saobraćajna infrastruktura – ulice u naselju.

Po listu nepokretnosti br.1959-prepis, na kat parceli br. 2568 K.O.Cetinje I, nalazi se porodična stambena zgrada površine 51m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada površine 21m<sup>2</sup> i dvorište površine 142m<sup>2</sup>, dok se na kat. parceli br. 2569 K.O.Cetinje I nalazi voćnjak 1.klase površine 259m<sup>2</sup>.

Po listu nepokretnosti br.403-prepis, na kat parceli br. 4694/1 K.O.Cetinje I, nalazi se nekategorisani put površine 9568m<sup>2</sup>.

### 5) PLANIRANO STANJE

#### 5.1) Namjena parcele odnosno lokacije

Na lokaciji za građenje, koju čine urbanističke parcele UP 564 i UP 565, površine 529m<sup>2</sup>, planom namjene površina predviđena je mješovita namjena. U okviru ove namjene, pored stanovanja moguća je organizacija i drugih sadržaja poslovnog karaktera, trgovina, ugostiteljstvo, uprava, administracija i druge djelatnosti kompatibilne stanovanju, a koje su u funkciji zadovoljenja naseljskih potreba i uspostavljanja kontinuiteta sa centralnim gradskim sadržajima. Moguća je organizacija i sadržaja u funkciji turizma, smještaja i drugi sadržaji koji ga podržavaju. Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.

Izmjene i dopune detaljnog urbanističkog plana "Bogdanov kraj" (Zona C), moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi ministarstvo, na internet stranici: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>



## 5.2) Pravila parcelacije

Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima za obilježavanje parcela.

Urbanističke parcele UP 564 i UP 565, definisane su detaljnim tačkama br. 4962, 4963, 4964, 4981, 4982, 4983, 4984, 4985, 5025, 5026, 5027, 5028, 5029, 50303, 5031, 5032, 5033, 5034, 5035, 5036, 5037, 5038, 5039, 5040, 5041, 5042 i 5043, čije su koordinate:

X	Y	X	Y		
4962	6576112.58	4694632.02	5031	6576148.96	4694650.21
4963	6576115.73	4694636.32	5032	6576148.01	4694648.44
4964	6576117.90	4694639.42	5033	6576145.13	4694643.87
4981	6576124.34	4694649.34	5034	6576144.49	4694643.02
4982	6576125.70	4694651.01	5035	6576141.44	4694637.40
4983	6576129.93	4694654.07	5036	6576136.20	4694628.45
4984	6576132.24	4694651.96	5037	6576135.92	4694627.97
4985	6576132.70	4694652.42	5038	6576133.15	4694628.45
5025	6576142.84	4694652.47	5039	6576133.41	4694628.95
5026	6576142.22	4694651.61	5040	6576138.63	4694638.95
5027	6576139.94	4694648.08	5041	6576135.62	4694641.19
5028	6576144.60	4694651.36	5042	6576136.73	4694643.15
5029	6576145.62	4694652.79	5043	6576132.14	4694644.19
5030	6576149.20	4694650.56			

## 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.

Kod novih objekata kota poda prizemlja za objekte stanovanja može biti od 0-1.0m, a za objekte u okviru kojih se obavljaju djelatnosti maksimalno 0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta, a koji je u funkciji panirane nivelacije saobraćajnice u kontaktu.

Gdje se građevinska linija poklapa sa regulacionom linijom dozvoljeni su ispusti, erkeri i balkoni na etažama iznad prizemlja do 1.8m s tim da fasadne površine erkera ne smiju prelaziti 25% površine fasade na kojoj se postavljaju.

Formiranje potkrovne etaže podrazumijeva izgradnju nadzitka visine 1.20m, odnosno najniža svijetla visina ne smije biti veća od 1.20m na mjestu gdje se građevinska linija potkrovlja i spratova poklapaju. Potkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha).

Objekte postavljati u nizu duž Bulevara Crnogorskih junaka kao i na parcelama čija je širina manja od 12m. Na parcelama u zaleđu koje imaju veću širinu od 12m i veću površinu parcele objekti se mogu postavljati i kao slobodnostojeći odnosno dvojni.

Ukoliko se objekat postavlja kao slobodnostojeći minimalna udaljenost novog objekta od susjedne parcele je 1.5m odnosno 4m od postojećeg objekta ukoliko postojeći objekat ima otvore na fasadi sa te strane. Gdje se građevinska linija poklapa sa regulacionom linijom dozvoljeni su ispusti, erkeri i balkoni na etažama iznad prizemlja do 1.8m s tim da fasadne površine erkera ne smiju prelaziti 25% površine fasade na kojoj se postavljaju.

U okviru objekta moguća je organizacija i podruma. Ukoliko se u podrumskoj etaži organizuju tehničke prostorije i prostor za garažiranje vozila, ista ne ulazi u obračun koeficijenata izgrađenosti, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Sl. list CG“, br. 24/10, 33/14).

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

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

Da bi se obezbijedila stabilnost objekta, kao i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno je poštovati Zakonom o geološkim istraživanjima („Službeni list RCG“, br. 28/93, 27/94, 26/07) i Pravilnikom o sadržaju projekatageoloških istraživanja („Službeni list RCG“, br. 68/23).

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br. 13/07, 32/11, 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 8/1993).

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

## **7) USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

Za Projekte koji pripadaju Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 47/13, 53/14 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**

Neophodno je dobrom organizacijom, predmetni prostor predvidjeti prijatnim mjestom, kako za igru djece, tako i za miran odmor odraslih, ali i prolaznicima, koji su upućeni ka nekim drugim sadržajima. Prilikom projektovanja voditi računa o izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pješačkih staza i platoa i izboru zastora.

Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osvježe novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem ili zadnjem dijelu okućnice. Preporučuje se upotreba živica umjesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji dio okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena tradicionalnom stilu.

Kada je u pitanju zelenilo stambenih objekata i blokova, kako je u okviru ove kategorije u najvećoj mjeri planirano stanovanje u kombinaciji sa različitim djelatnostima, tako i 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 četinara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbijediti travne površine i 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.

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

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

Predmetni objekat se ne nalazi u zaštitnoj 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 građenju i uklanjanju objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje* („Sl. list CG“, o.p. br. 45/20). Pri izgradnji pomoćnih 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. Svaka etapa mora predstavljati funkcionalnu i oblikovnu cjelinu.

## 15) USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU

### 15.1) Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu

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

### 15.2) Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu

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

### 15.3) Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Prilaz lokaciji je iz ulice Peka Pavlovića, sa kat. parcele br. 4694/1 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, 54/16, 146/21 i 3/23).

U postupku projektovanja **Elektronske komunikacione infrastrukture** poštovati sljedeće preporuke date na internet stranici Agencije za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost Crne Gore:

<https://equip.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://equip.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.equip.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 ormana postavljenih na fasadi objekata. Kablovski priključni orman, 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.

Postojeću NN mrežu gdje god je moguće zamijeniti podzemnim priključcima. Postojeći stubovi NN mreže koji padaju u buduće saobraćajnice izmjestiti. Za sva izmještanja NN mreže uraditi projektnu dokumentaciju i usaglasiti sa tehničkim rješenjima i uslovima nadležnog elektrodistributivnog preduzeća. U teško pristupačnim djelovima, može se zadržati vazдушna NN mreža.

**Telekomunikaciona infrastruktura:** Priklučenje objekata na telekomunikacionu mrežu je predviđeno na postojeći 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

Do isteka važenja planskog dokumenta Izmjene i dopune DUP-a „Bogdanov kraj“ (Zona c), Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 26/13), odnosno do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), nije potrebna izrada urbanističkog projekta.

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

– Oznaka urbanističke parcele:	<b>UP 564</b>
– Površina urbanističke parcele:	<b>308m<sup>2</sup></b>
– Maksimalni indeks zauzetosti:	<b>0.5</b>

-	Maksimalni indeks izgrađenosti:	<b>2.0</b>
-	Maksimalna spratnost objekta:	<b>P+2+Pk</b> odnosno četiri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže
-	Oznaka urbanističke parcele:	<b>UP 565</b>
-	Površina urbanističke parcele:	<b>221m<sup>2</sup></b>
-	Maksimalni indeks zauzetosti:	<b>0.8</b>
-	Maksimalni indeks izgrađenosti:	<b>3.0</b>
-	Maksimalna spratnost objekta:	<b>P+2+Pk</b> odnosno četiri nadzemne etaže uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže



**Gore navedene parametre potrebno je, kroz izradu projektne dokumentacije, poštovati za pojedinačne urbanističke parcele.**

**Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Ukoliko se objekti postavljaju kao slobodnostojeći parkiranje obezbediti u okviru parcele a garažiranje isključivo u okviru objekta. Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa opštinskom odlukom.

Broj parking mjesta za nove objekte je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mjesto po stambenoj jedinici, odnosno 60m<sup>2</sup> poslovnog prostora na jedno parking mjesto.

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

U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način upotrebom prirodnih materijala. Novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede ambijent. Takođe 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.

**Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

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. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- 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 vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

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

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće;
- 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.
- 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;
- 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 i Arhivi.

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

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

21)

*[Handwritten signature]*

22)

M.P.

  
SEKRETARKA  
Marja PROROČIĆ, Mast.inž.arh.

23) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planske dokumentacije (Izmjene i dopune DUP-a "Bogdanov kraj" Cetinje moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, na internet stranici: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>);
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 4043 od 27.12.2023. godine;
- Listovi nepokretnosti br. 403 I 1959, K.O.Cetinje I, i kopija plana br. 917-119-614/2023 od 20.12.2023.god.;
- Saobraćajno tehnički uslovi br. 016-335/23-792 od 20.12.2023.god., od Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj.

**NAPOMENA:**

- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), 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 prijave građenja neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana).

CRNA GORA

PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 28.12.2023.godine

Broj: 05-332/23-792

Investitor: Đuranović Marta

RAZ:1:250

Obradio:

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

Izgradnja objekata na lokaciji za građenje, koju čine urbanističke parcele **UP 564** i **UP 565**, koja zahvata kat. parcele br. 2568 i 2569 kao i manji dio kat. parcele br. 4694/1 K.O.Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a „Bogdanov kraj (Zona C)“, Cetinje



*Marija Proročić*  
**SEKRETARKA**

Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.

