

# 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: 05-332/24-502**

**Cetinje, 22.07.2024.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, 86/22 i 4/23), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave („Sl. list Crne Gore”, br. 12/24) i podnijetog zahtjeva **Đurović Aleksandra**, izdaje:

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

za rekonstrukciju objekta na UP2, blok 8 (koja zahvata veći dio kat. parcele br. 3462 K.O.Cetinje I), u zahvatu Izmjena i dopuna DUP/UP-a „Istorijsko jezgro” („Sl. list CG – o.p.”, br. 28/15). Uvidom u navedeni planski dokument, na UP2 u zahvatu bloka 8, po Planu intervencija predviđena je rekonstrukcija objekta i fasade u smislu usaglašavanja sa ambijentom, spratnosti P+1, kako je prikazano na grafičkom dijelu ovih urbanističko – tehničkih uslova. Po podacima iz lista nepokretnosti br. 1189-prepis, na kat. parceli br. 3462 nalazi se objekat br. 1 - porodična stambena zgrada površine 78m<sup>2</sup> i dvorište površine 90m<sup>2</sup>.

## 3) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

**ĐUROVIĆ ALEKSANDAR**

## 4) POSTOJEĆE STANJE

(Opis lokacije – izvod iz planskog dokumenta)

U grafičkom prilogu Analiza postojećeg stanja – Namjena površina, u gore navedenom planskom dokumentu UP2, blok 8, označena je kao stanovanje srednjih gustina.

## 5) PLANIRANO STANJE

### 5.1) Namjena parcele odnosno lokacije

Urbanistička parcela UP2, blok 8, površine 154,14m<sup>2</sup>, planom namjene površina predviđena je za stanovanje malih gustina. Stambene zone, u okviru kojih su predviđene rekonstrukcije postojećih i izgradnja novih jednoporodičnih, višeporodičnih i kolektivnih objekata, predviđene su za stalno i povremeno stanovanje.

Objekti na urbanističkim parcelama su organizovani kao slobodnostojeći ili objekti u uličnom nizu. Dio stambenih kapaciteta predviđen je u postojećim ili planiranim aneksima u dvorišnim djelovima urbanističkih parcela.

Izmjena i dopuna DUP/UP-a „Istorijsko jezgro” moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno Ministarstvo, na internet stranici:

<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>

### 5.2) Pravila parcelacije

Osnov za izradu Plana parcelacije i preparcelacije bila je topografsko katastarska podloga potpisana i ovjerena od strane nadležnog organa.

Određene su granice urbanističkih blokova, urbanističkih parcela i zelenih površina, čije su prelomne tačke geodetski definisane u grafičkom prilogu Plan parcelacije.

Sve urbanističke parcele imaju obezbijeđen direktan kolski ili kolsko - pješački pristup sa javne površine.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.

UP2, blok 8, definisana je detaljnim tačkama br. 183, 184, 1538, 1553 i 1557, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y
183	6576534.86	4694193.68	1553	6576551.25	4694179.50
184	6576544.83	4694175.47	1557	6576539.79	4694184.73
1538	6576540.95	4694197.64			

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

Podaci o građevinskoj i regulacionoj liniji budućeg novog objekta su prikazani u grafičkom prilogu.

Prilikom planiranja rekonstrukcije objekta voditi računa o orijentaciji otvora. Nije dozvoljeno planirati otvore na strani sa koje bi se mogla ugroziti privatnost susjednog objekta.

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

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

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

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 6/1993) i Zakon o zapaljivim tečnostima i gasovima („Sl. list CG“, br. 26/10 i 48/15).

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.

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

#### **8) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

U skladu sa prostornim uslovima, oko individualnih i višeporodičnih stambenih objekata organizuju se otvorene zelene površine sa popločanim prostorima (staze, platoi za odmor, dječija igrališta). Osnovne funkcije ovog tipa zelenila su dekorativno-estetska i kompoziciono-regulaciona, a koristi se i kao mjesto za kraći odmor stanovnika i igru djece.

Zelene površine oko uređene su u duhu tradicionalne vrtne arhitekture Istorijskog jezgra Cetinja. Uređene zelene površine oko stambenih objekata treba da omoguće i formiranje "zelenih prodora" u izgrađenom tkivu i povezivanje sa okolnim zelenim površinama.

Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom visine do 1.60 m 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 i 045/20).

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

Kako se predmetni objekat nalazi u zoni starog urbanog jezgra Cetinja, u svemu treba poštovati konzervatorske smjernice za projektovanje izdate od **Uprave za zaštitu 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. 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 pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje* („Sl. list CG – o.p.“, br. 12/14 i 045/20). 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**

Izgradnju objekta 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“ DOO Podgorica, date na njihovoj internet stranici.

15.2) **Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**  
Sastavni dio ovih uslova čine uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje.

15.3) **Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**  
Kolski prilaz je predviđen sa kolsko – pješačke površine (Zmajeva ulica), sa kat. parcele br. 3456 K.O.Cetinje I kao i sa pješačke površine (Trga Kralja Nikole), sa kat. parcele br. 3469 K.O.Cetinje I.

15.4) **Ostali infrastrukturni uslovi**

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

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

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

1. Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati:
  - Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list Crne Gore“, br. 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19),
  - Zakon o korišćenju fizičke infrastrukture za postavljanje elektronskih komunikacionih mreža velikih brzina ("Službeni list Crne Gore" broj 001/22),
  - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 33/14),
  - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl. list Crne Gore“, br. 41/15),
  - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore“, br. 59/15 i 39/16),
  - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list Crne Gore“, br. 52/14) i
  - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima („Sl. list Crne Gore“, br. 6/15).
2. Potrebno je voditi računa o sljedećem:
  - Kod gradnje novih infrastrukturnih objekata i rekonstrukcije postojećih posebnu pažnju obratiti na zaštitu postojeće elektronske komunikacione infrastrukture.
  - Potrebno je da se uvijek obezbijede koridori za elektronske komunikacione kablove duž svih postojećih i novih saobraćajnica.
  - Gradnja, rekonstrukcija i zamjena elektronskih komunikacionih sistema mora se izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijumima.
  - Elektronska komunikaciona mreža, elektronska komunikaciona infrastruktura i povezana oprema trebalo bi da se grade na način koji omogućava jednostavan prilaz, zamjenu, unaprjeđenje i korišćenje koje nije uslovljeno načinom upotrebe pojedinih korisnika ili operatora, odnosno treba da bude obezbijeđen pristup i nesmetano održavanje iste tokom čitavog vijeka trajanja.
  - Kod gradnje novih objekata i rekonstrukcije postojećih treba obavezno obezbijediti zaštitu postojećih elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme. U skladu sa ovim:
    - Agencija za elektronske komunikacije i poštansku djelatnost je na svom sajtu objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture

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

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

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

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

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

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

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

Poštovati sljedeće uslove za projektovanje iz važećeg planskog dokumenta:

#### **Energetska infrastruktura:**

Na području plana postoji izgrađena (najvećim dijelom podzemna) kablovska niskonaponska mreža 0,4 kV tipa PP00. Ostatak mreže je izgrađen SKS dijelom na betonskim stubovima i biće predmet rekonstrukcije i kabliranja.

Stambeni dio mješovitih namjena: Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje malih gustina ovakve kategorija, uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve energije za dogrijavanje tople vode, centralno grijanje na čvrsta ili tečna goriva, rekuperacija toplog i hladnog vazduha do 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla), i iznosi: za stambeni dio pvr = 80 W/m<sup>2</sup>, a za poslovni dio pvr = 70 W/m<sup>2</sup>, pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, a izračunato vršno opterećenje za stambeni dio je 0,833 MW.

Poslovni dio mješovitih namjena: Za poslovni dio MN proračunom je usvojena prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakvu kategoriju objekata, uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji (staklene površine sa stop sol efektom, korišćenjem sunčeve

energije za dogrijavanje tople vode, centralno grijanje na čvrsta ili tečna goriva, rekuperacija toplom i hladnom vazduha do 80%, solarni kolektori i fotonaponski paneli, argonska trokomorna stakla), i iznosi:  $p_{vp} = 70 \text{ W/m}^2$ , pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, a izračunato ukupno vršno opterećenje je 1,59 MW.

#### **Telekomunikaciona infrastruktura:**

Obaveza investitora svih planiranih objekata u posmatranoj zoni DUP- UP-a „Istorijsko jezgro“ jeste da, u skladu sa rješenjima iz ovog plana i Tehničkim uslovima koje će izdati odgovarajući operatori, projektima za pojedinačne objekte u zoni obuhvata, definišu plan i način priključenja svakog pojedinačnog objekta iz planiranih kablovskih okana.

Kablovsku kanalizaciju pojedinačnim projektima treba predvidjeti do samih objekata.

Kućnu elektronsku komunikacionu instalaciju u svim prostorijama izvoditi kablovima tipa FTP cat 6 ili drugim kablovima sličnih karakteristika za telefoniju i prenos podataka i provlačiti kroz PVC cijevi, a za CATV koaksijalne kablove RG6 sa ugradnjom odgovarajućeg broja razvodnih kutija, s tim da u svakom poslovnom prostoru treba predvidjeti minimalno po 4 instalacije, a u stambenom prostoru po 2 instalacije.

#### **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 Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15), 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:	UP2, blok 8
- Površina urbanističke parcele:	154.14m <sup>2</sup>
- Maksimalni indeks zauzetosti:	/
- Maksimalni indeks izgrađenosti:	/
- Maksimalna površina objekta po planu:	80m <sup>2</sup>
- Planirana bruto građevinska površina svih objekata (max BGP):	160m <sup>2</sup> (stambeni objekti)
- Maksimalna spratnost planiranog novog objekta:	P+1
- Maksimalna visinska kota objekta:	/
- Broj stambenih jedinica:	1

#### **Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila:**

Parkiranje vozila predviđeno je dijelom na parkinzima i garažama u okviru urbanističkih parcela, a dijelom na javnim parking površinama i planiranim podzemnim garažama.

Parkiranje vozila stanovnika predviđeno je na urbanističkoj parceli, u garaži u objektu ili na parking, a ukoliko do urbanističke parcele nije obezbijeđen javni kolski saobraćaj, parkiranje vozila je predviđeno na obližnjoj javnoj parking površini, a broj parking mjesta predvidjeti na osnovu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta („Sl. list CG“, br. 24/10 i 33/14).

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

Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju novih objekata – oblik intervencija IV

U slučaju kada je postojeći objekat u dobrom stanju i kada korisnik odluči da poveća zatečene kapacitete, objekat se može adaptirati ili dograditi, formirati jedinstveni objekat u svemu prema definisanim urbanističkim parametrima i uslovima za objekte tradicionalne arhitekture.

Ovi uslovi predstavljaju prilagođavanje novoj namjeni funkciji i/ili standardima djelatnosti, bez bitne promjene izgleda. Izvođenje ovih radova se smatra građenjem.

Ovim Planom se utvrđuju sljedeći uslovi za adaptaciju i dogradnju:

- Pri adaptaciji obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno, tradicionalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi).
- Materijali koje treba koristiti pri adaptaciji su tradicionalni: kamen, drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja, giter blok i betonske ili čelične elemente konstrukcije, koji u zavisnosti od cjelovitosti rješenja mogu ostati vidni - sagledivi ili ne.
- Adaptacija postojećih etaža tavana u potkrovlja za stanovanje moguća je isključivo u okviru prostornih uslova osnovnog rješenja krova, a izuzetno, sa maksimalnim nadzirkom koji iznosi 120cm (mjereno od donje kote natprozornika otvora posljednje etaže do krovnog vijenca „kotal“a).
- krovne dvovodne badže sa jednim dvokrilnim pravougaonim prozorom
- Formiranje novih otvora na fasadama, a koji ne ugrožavaju stečena prava susjeda, moguće je po uzoru na tradicionalna rješenja (pravougaoni, dvokrilni, u kamenom okviru).
- Dogradnju objekta vršiti prema datim planskim oprijedljenjima, s tim da ti objekti moraju biti usaglašeni sa ambijentom.
- Dograđeni dio objekta mora činiti jedinstveni sklop sa izvornim objektom.

#### **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti:**

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unaprijeđenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED, sijalice visokog koeficijenta korisnosti - LOR (light output ratio), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača s jednog centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području Urbanističkog projekta.

Kada su u pitanju obnovljivi izvori energije, posebno treba naglasiti potencijalnu primjenu energije direktnog sunčevog zračenja.

Kako trenutno na teritoriji Crne Gore nema dovoljno kvalitetnih podataka o prostornoj i sezonskoj raspodjeli sunčevog zračenja, može se samo izvršiti procjena na osnovu podatka za područje centralnog primorja sa prosječno 270 sunčanih dana godišnje. Izraženo u u jedinicama trajanja sisanja sunca u satima, srednja mjesečna vrijednost osunčanja iznosi 212,20 (max 347,0 u julu). Tokom čitave godine ima prosječno oko 7 sati osunčanja dnevno, s dnevnim oscilacijama od +/- 3,5 časova.

Stoga se može zaključiti da ovo područje spada u red područja sa vrlo povoljnim osnovnim parametrima za značajnije korišćenje energije neposrednog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao neiscrpan izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjtljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije – za grijanje i osvjtljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetskom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici.

Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim suncanastorima od materijala koji sprecavaju prodor UV zraka koji podižu temperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetranjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvat svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije. Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001.04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

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

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

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

21) 

  
SEKRETARKA  
Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.

22) M.P.

**23) PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planske dokumentacije (Izmjene i dopune DUP/UP "Istorijsko jezgro" Cetinje), moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno Ministarstvo, na internet stranici:  
<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>;
- Tabelarni prikaz planiranih kapaciteta na nivou parcele;
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 2388 od 12.07.2024. godine;
- Listovi nepokretnosti br. 404 i 1189 – prepis i kopija plana br. 917-119-318/2024 od 04.07.2024.god.
- Konzervatorski uslovi od Uprave za zaštitu kulturnih dobara br. UP/I-03-161/2024-2 od 05.07.2024.god.;
- Saobraćajno tehnički uslovi br. 016-332/24-502 od 01.07.2024.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, razmjeri 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).

PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 22.07.2024.god.

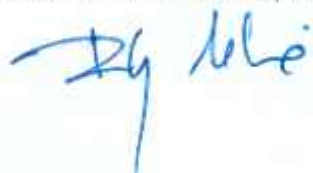
Broj: 05-332/24 - 502

Investitor: Đurović Aleksandar

RAZ:1:500

Obradio:

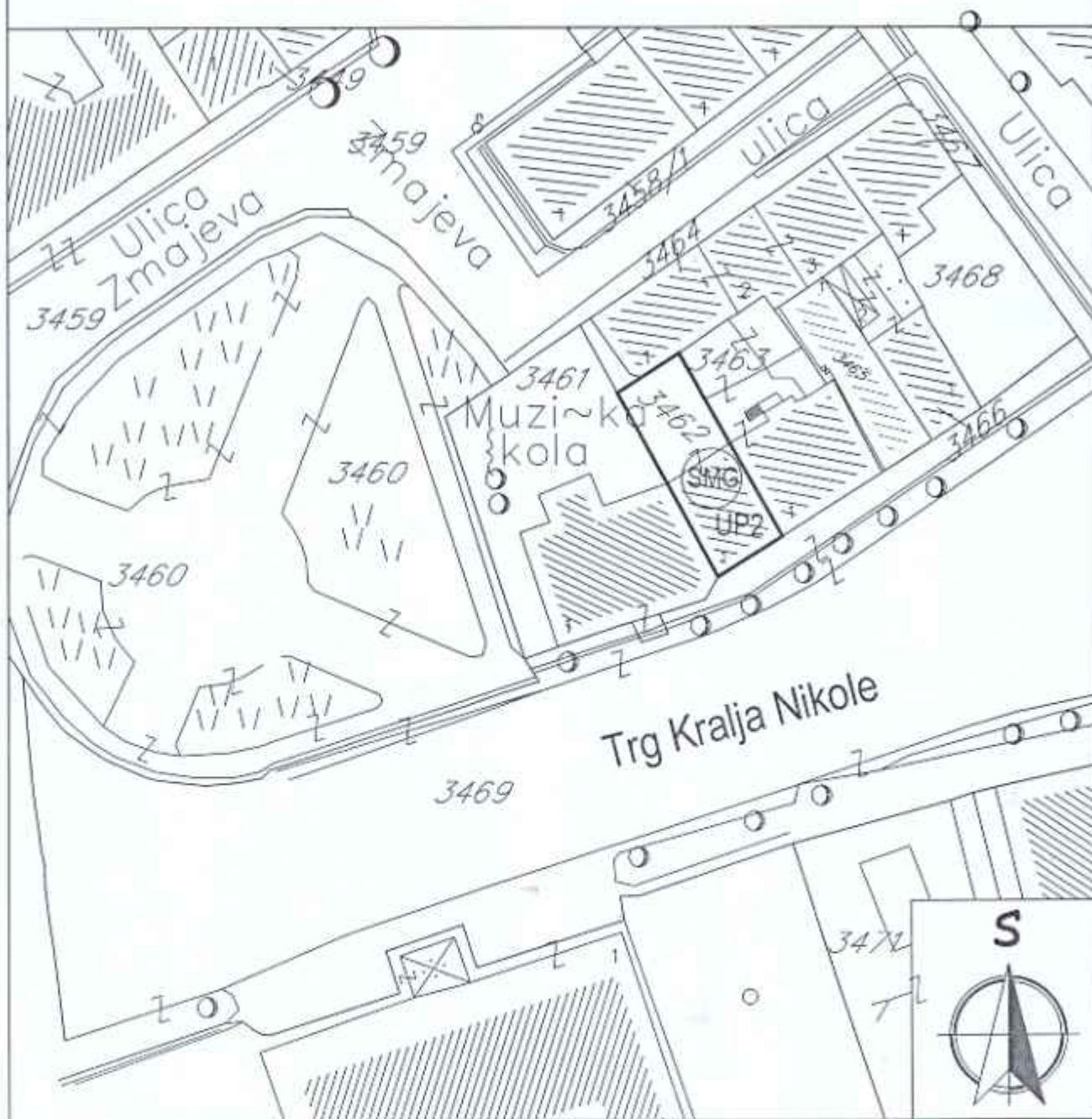
Petar Martinović, dipl.ing.arh.



rekonstrukcija objekta, na UP 2, blok 8,  
formirana od najvećeg dijela kat. parcele  
br. 3462 K.O.Cetinje I, u zahvatu  
Izmjena i dopuna DUP-a  
„Istorijsko jezgro“, Cetinje.



*Marija Proročić*  
SEKRETARKA  
Marija Proročić, Mast.inž.arh.





Crna Gora  
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baja Pivljanina 2  
81250 Cetinje, Crna Gora  
Tel: +382 41 231 796  
e-mail: sekretariat.kpa@crnina.me

www.cetinje.me

## Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj

Broj: 016-335/24-502

Cetinje, 01. jul 2024. 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 016-332/24-502 od 26.06.2024.godine, Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, izdaje:

### SAOBRAĆAJNO- TEHNIČKE USLOVE

Za izradu projektne dokumentacije, za rekonstrukciju objekta, na UP 2, blok 8, koja zahvata najveći dio kat. parcele br. 3462 K.O. Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP- UP-a „Istorijko jezgro“ Cetinje („Sl.list CG – opštinski propisi“, br. 28/15).

- Projektnu dokumentaciju predmetnog objekta uraditi prema smjernicama Izmjena i dopuna DUP- UP-a „Istorijko jezgro“ Cetinje („Sl.list CG – opštinski propisi“, br. 28/15).
- Prilaz objektu planskim dokumentom, predviđen je sa kolsko – pješačke površine iz (Zmajeve ulice) sa kat.parcele br.3459 K.O. Cetinje I kao i sa pješačke površine (Trga Kralja Nikole) kat.parcele br. 3469 K.O. Cetinje I.
- Parkiranje predvidjeti na obližnjoj javnoj parking površini u blizini objekta ili javnim podzemnim garažama.
- 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).
- Nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim pravilnikom o bližim uslovima uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanju lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ( sl.list.CG, br. 48/13 i 44/15).
- Pri projektovanju svih saobraćajnih površina unutar i van predmetnog kompleksa, pridržavati se Zakona o bezbjednosti saobraćaja na putevima („Sl. List.Crne Gore“, br.066/19) i Zakona o putevima („Sl.list Crne Gore“,br 082/20 i 140/22).

Ovi opšti Saobraćajno – tehnički uslovi su sastavni dio nacrtu UTU-a za izradu projektne dokumentacije, za rekonstrukciju objekta, na UP 2, blok 8, koja zahvata najveći dio kat. parcele br. 3462 K.O. Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijko jezgro“ Cetinje („Sl.list CG – opštinski propisi“, br. 28/15).

Obradila:  
Nada Otašević,dipl.ing.č.aob.

Vladan Radunović  
SEKRETAR

Dostavljeno: Naslovu, Sekretarijatu, Arhivi.



CRNA GORA	
Prijava za izradu konzervatorskih uslova	
05.07.2024	
05	352/24
502/2	

Br. UP/I-03-NGN/2024-2

3. jul 2024.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara, postupajući po zahtjevu Prijestonice Cetinje, broj UP/I-03-161/2024 od 27.06.2024. godine, u vezi izdavanja konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za rekonstrukciju objekta na UP 2, blok 8 koja zahvata najveći dio katastarske parcele broj 3462 K.O. Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje, na osnovu člana 102 stav 2 i člana 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl.list Crne Gore“ br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), a u vezi sa članom 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br.56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

### RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izradu tehničke dokumentacije, za rekonstrukciju objekta na UP 2, blok 8 koja zahvata najveći dio katastarske parcele broj 3462 K.O. Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje

I

- Prilikom izrade Konzervatorskog projekta neophodno je uraditi sva potrebna istraživanja predmetnog objekta. To podrazumijeva analizu arhivske građe, foto-dokumentacije, arhivske projektne dokumentacije, itd...;
- Koristiti prirodne materijale (kamen, drvo, kovano gvožđe...) koji su karakteristični za Istorijsko jezgro Cetinja, a sve na osnovu rezultata istraživačkog postupka. Koristiti zagasite boje na fasadi koje su specifične za ovo podneblje, kako bi se objekat prilagodio zatečenom ambijentu. Isključiti upotrebu pseudostilova odnosno nekritičko kopiranje dekorativnih elemenata i primjenu elemenata arhitektonske plastike koja nije karakteristična za arhitekturu Istorijskog jezgra;
- Snimiti sva oštećenja fasada, fasadnih elemenata i fasadne stolarije, evidentirati ih i grafički prikazati uz fotodokumentaciju. Planirane intervencije je neophodno detaljno obrazložiti u tekstualnom dijelu projekta i predstaviti grafičkim priložima;
- Na osnovu dobijenih relevantnih podataka kao i utvrđivanja stanja fasada, fasadnih elemenata i stolarije, planirati sanacione mjere kojima se poštuje integritet i autentičnost kulturnog dobra Istorijsko jezgro Cetinja;
- Ukoliko se utvrdi da je postojeća stolarija autentična, sanacione mjere ograničiti na restauraciju iste i popravku zatečenog stanja, dok je za zamjenu potrebno predvidjeti one elemente za koje se nakon pregleda utvrdi da ih zbog dotrajalosti nije moguće popraviti;
- Ukoliko restauracija nije moguća, stolariju izraditi od kvalitetne drvene građe, u svemu po uzoru na autentičnu. Nije prihvatljivo postavljanje eloksirane ili plastificirane fasadne stolarije;
- Zadržati dimenzije, proporcije, broj i raspored postojećih otvora (prozora i vrata). Projektom predvidjeti izradu šema za svu spoljnu stolariju sa svim specifičnostima i karakteristikama autentične (horizontalne i vertikalne elemente, način sloga, fiskiranje...), kao i svim metalnim elementima (šarke, ručice, šildove, baglame, maškuliće u kamenim okoprozornicima i okovratnicima, gvozdene kuke...);

- Očuvati nagib krovnih ravni i visinu krovnog sljemena. Krovni pokrivač predvidjeti po uzoru na tipične primjere očuvanih objekata u Istorijskom jezgru a sve u skladu sa rezultatima istraživačkog postupka;
- Ukoliko se planira postavljanje spoljašnjih jedinica klima uređaja iste pozicionirati na zadnjoj fasadi prema dvorištu;
- Sve instalacije (elektro, vodovodne i termotehničke) izvesti na način da ne budu vidne i ne narušavaju vrijednosti Istorijskog jezgra a sve u skladu sa standardima i propisima struke;
- Istražiti dvorište objekta te na osnovu rezultata planirati intervencije. Utvrditi datiranje česme i predvidjeti njen konzervatorsko-restauratorski tretman;
- Kod planiranja osvjjetljenja objekata voditi računa da se rasvjetna tijela svojim dimenzijama, materijalizacijom i tipologijom uklope u tradicionalan karakter ovog prostora u cilju kreiranja prijatnog ambijenta;
- Projektom predvidjeti izradu svih potrebnih detalja u adekvatnoj razmjeri, označiti ih, prikazati na presjecima, te povezati sa odgovarajućim stavkama iz predmjera, kako bi se osigurala zanatska korektnost izvedenih radova i obezbijedila valjana dokumentacija o radovima na kulturnom dobru.

## II

1. Konzervatorski projekat uraditi u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).
2. Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu, potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara.
3. Ukoliko je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

## O b r a z l o ž e n j e

Postupajući po zahtjevu Prijestonice Cetinje, akt broj UP/I-03-161/2024 od 27.06.2024. godine, u vezi izdavanja konzervatorskih uslova za izradu tehničke dokumentacije, za rekonstrukciju objekta na UP 2, blok 8 koja zahvata najveći dio katastarske parcele broj 3462 K.O. Cetinje I, u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-UP-a „Istorijsko jezgro“ Cetinje, a nakon uvida u raspoloživu dokumentaciju Uprave i terenskog obilaska, konstatujemo sljedeće:

- Predmetna parcela se nalaze u granicama kulturnog dobra Istorijsko jezgro Cetinje, te stoga sve intervencije na njoj podliježu odredbama Zakona o zaštitu kulturnih dobara.
- Uvidom u Studiju zaštite kulturnih dobara Istorijskog jezgra Cetinja, predmetni objekat pripada bloku 8 i za isti je konstatovano sljedeće:
  - *"...sa desne strane ulice je niža i u uličnom gabaritu manja spratna kuća, stambenog karaktera. U prizemlju kuća ima ulazna pravougaona vrata i jedan prozor, a na spratu su dva prozora. Fasadni otvori nijesu u pravilnom ritmu i ne prate ritam po spratovima. Kuća je očuvala svoju autentičnost".*
- U Režimu i mjerama zaštite navodi se sljedeće:
  - *"U Istorijskom jezgru zadržati i očuvati četiri prepoznatljiva, tradicionalna tipa kuće: prizemna, prizemna sa potkrovljem, spratna i spratna sa potkrovljem. Očuvati originalnost objekata sa njihovom arhitektonskom fasadnom plastikom i*

*sveukupnom arhitekturom. Očuvati kamene fasade sa konzervatorskim preporukama sanacije fuga i čišćenja kamena.\**

Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru ("Sl.list Crne Gore" br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19), potrebno je dostaviti na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.

**Obradili:**

Milan Jovičević, arhitekta konzervator

Miloš Jovanović, arhitekta konzervator

**Saglasna:**

Dr Petra Zdravković, v.d. pomoćnica direktora



*Balša Perović*

Balša Perović  
v.d. direktor

**Dostaviti:**

- naslovu;
- u spise.



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
Područna jedinica Cetinje

Adresa: Ul. Bajova br.2, zgrada Opštine  
81250 Cetinje, Crna Gora  
Telefon: +382 41 231 687

E-mail: cetinje@uzn.gov.me

Broj: 917-119-318/2024

datum: 04.07.2024.godine.

**PRIJESTONICA CETINJE**

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Veza: Vaš br. 05-332/24-502 od 26.06.2024. godine.

Predmet: Dostavljanje listova nepokretnosti i kopije katastarskog plana

U vezi vašeg zahtjeva, dostavljenog ovoj Područnoj jedinici dana 27. 06. 2024. godine, za izdavanje kopije katastarskog plana i lista nepokretnosti za katastarsku parcelu broj 3462 K.o. Cetinje I – Prijestonica Cetinje, kao i list nepokretnosti za katastarske parcele broj 3459 i 3469 K.o. Cetinje I, u prilogu ovog akta vam dostavljamo gore navedeno.

Prilog: Kao u tekstu.

S poštovanjem,

Obradila:  
Krnić Mirsada

*Za:*  
NAČELNICA  
Nikolić Marija

**DOSTAVITI:**

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, ul. Bajova br. 2, Cetinje, (prilog)  
a/a.

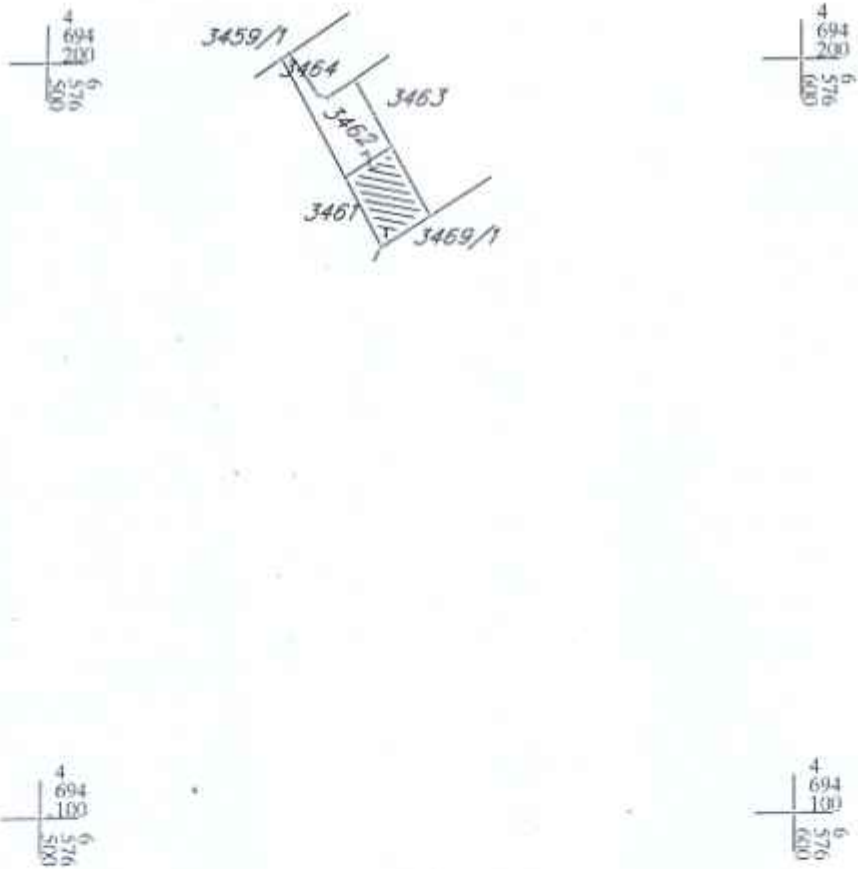
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: CETINJE  
Broj: 917-119-318/2024  
Datum: 04.07.2024.



Katastarska opština: CETINJE I  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 20  
Parcela: 3462

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*[Signature]*

*[Signature]*  
Ovjerava  
Službeno lice:  
*[Signature]*



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
CETINJE

Broj: 119-919-3830/2024

Datum: 04.07.2024

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 ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE BR. 05-332/24-502, CETINJE, za potrebe UT - USLOVA izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1189 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potpis ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Priloh
3462			20 3		TRG REVOLUCIJE	Dvorite KUPOVINA		90	0.00
3462		1	20 3		TRG REVOLUCIJE	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		78	0.00
								168	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2311981250012	DIJUROVIĆ LJUBOMIR ALEKSANDAR NJEKOŠEVA BR.139 CETINJE Cetinje	Korišćenje	1/1
0080002005115	PRIJESTONICA CETINJE BAJOVA BR.2 CETINJE Cetinje	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3462		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	880	P 78	Svojina DIJUROVIĆ [REDACTED] ALEKSANDAR [REDACTED]
3462		1	Stambeni prostor KUPOVINA Jednosoban stan	1	P 50	Svojina DIJUROVIĆ [REDACTED] ALEKSANDAR [REDACTED]
3462		1	Stambeni prostor KUPOVINA Kuhinjski sobe	2	P1 50	Svojina DIJUROVIĆ [REDACTED] ALEKSANDAR [REDACTED]

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata  
zemljišne oslobodena 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).



Načelnica

Nikolić Marija



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
CETINJE

Broj: 119-919-3829/2024

Datum: 04.07.2024.

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 ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE BR. 05-332/24-502, CETINJE, za potrebe UT - USLOVA izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 404 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potos ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prilob
3459			19 3		ZMAJEVA	Nekategorisani putevi PRAVNI PROPIS		1637	0,00
3469			19 3		TRG REVOLUCIJE	Nekategorisani putevi PRAVNI PROPIS		3635	0,00
								5272	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
0000002005115	PRIJESTONICA CETINJE BAJOVA BR.2 CETINJE Cetinje		Raspologanje	1/1
6206011101336	DRŽAVA CRNA GORA PODGORICA Podgorica		Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3459				1	Nekategorisani putevi	20/06/2019 13:5	Zabilježba žalbe NA RJEŠENJE UPRAVE ZA NEKRETNINE PJ CETINJE BR.954-119-UP1-275/1/2018 I 954-119-UP1-1670/1/2018 OD 24.05.2019.GODINE,U POVRŠINI OD 71 M2
3459				2	Nekategorisani putevi	27/06/2019 9:26	Zabilježba postupka RESTITUCIJE,U POVRŠINI OD 71 M2,NA OSNOVU ZAHTEVA MINISTARSTVA FINANSIJA CRNE GORE- KOMISIJE ZA POVRATAJ I OBESPECENJE PODGORICA BR.07-1-01-UP1-896/1-2008 OD 23.11.2018. GODINE
3469				1	Nekategorisani putevi	20/06/2019 13:7	Zabilježba žalbe NA RJEŠENJE UPRAVE ZA NEKRETNINE PJ CETINJE BR.954-119-UP1-275/1/2018 I 954-119-UP1-1670/1/2018 OD 24.05.2019.GODINE,U POVRŠINI OD 20 M2
3469				2	Nekategorisani putevi	27/06/2019 9:28	Zabilježba postupka RESTITUCIJE,U POVRŠINI OD 20 M2,NA OSNOVU ZAHTEVA MINISTARSTVA FINANSIJA CRNE GORE- KOMISIJE ZA POVRATAJ I OBESPECENJE PODGORICA BR.07-1-01-UP1-896/1-2008 OD 23.11.2018. GODINE

... takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata  
... de 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).

CG  
PC  
Načelnica:  
Nikolić Marija

*Marija Nikolić*

**SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
3459/0		119-2-919-76/1-2024	30.01.2024 08:30	DIREKCIJA ZA IMOVINU	PARCELACIJA PO DUP-U ZA KP 3368/1...4709/4 KO CETINJE 1
3469/0		119-2-919-76/1-2024	30.01.2024 08:30	DIREKCIJA ZA IMOVINU	PARCELACIJA PO DUP-U ZA KP 3368/1...4709/4 KO CETINJE 1

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

CRNA GORA				
Prijestonica Cetinje - Pisarnica				
Primljeno 12.07.2024				
Org. jao.	Klasif. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
05	332/hy	502/2		

## TELEFONI:

Centrala +38241 231 136

Direktor +38241 231 221

Telefax +38241 232 038

e-mail: viketdirektor@t-com.me

Žiro račun 535-10441-87

Prva banka - PJ Cetinje

Vaš znak \_\_\_\_\_ Naš znak 2388

Datum 12.07.2024 god.

Poštovani

Dostavljamo Vam tehničke uslove priključenja za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na UP 2 blok 8, Izmjene i dopune DUP-UP "Istorijsko jezgro" koja zahvata najveći dio KP 3462 KO Cetinje I, investitora Đurović Aleksandar.

Prilog:

- kao u dopisu

IZVRŠNI DIREKTOR,  
Radovan Krunić, dipl. ing.



Dostaviti:

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

Đurović Aleksandar

Cetinje

## TELEFONI:

Centrala +38241 231 136

Direktor +38241 231 221

Telefax +38241 232 038

e-mail: viketdirektor@t-com.me

Žiro račun 535-10441-87

Prva banka - PJ Cetinje

 Vaš znak \_\_\_\_\_ Naš znak 2388

 Datum 12.07.2024 god.

**PREDMET:** Tehnički uslovi priključenja za rekonstrukciju objekta na UP 2 blok 8, Izmjene i dopune DUP-UP-a "Istorijsko jezgro" (Nacrt UTU br.05-332/24-502 od 26.06.2024.god.)

Na zahtjev Sekretarijata za održivi razvoj i infrastrukturu Prijestonice Cetinje br. 05-332/24-502 od 26.06.2024 (naš broj 2117 od 27.06.2024.god.) a u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Odlukom o vodosnabdijevanju 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, Nacrtom urbanističko-tehničkih uslova broj br. 05-332/24-502 od 26.06.2024. god. izdatih od Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje kao i dokumentacijom kojom raspolažemo, katastrom podzemnih instalacija, dostavljamo Vam, tehničke uslove priključenja i podatke za potrebe izrade projektne dokumentacije za rekonstrukciju objekta na UP 2 blok 8, Izmjene i dopune DUP-UP "Istorijsko jezgro, koja zahvata najveći dio KP 3462 KO Cetinje I kako slijedi:

### Vodovod

Prije nešto više od 10 godina izvršena je rekonstrukcija Trga kralja Nikole. Planom je definisana namjena parcele, stanovanje male gustine. Rekonstrukcijom djela gradske vodovodne mreže izgrađeni su šahtovi sa dovodnim i priključnim cjevovodima za objekte na ovoj lokaciji (DN25/32). Ispred objekta nalazi se šaht (VŠ) u koji treba da se izvrši ugradnja vodomjera DN 3/4 kako je prikazano na kopiji podloge.

Za registrovanje utroška vode treba predvidjeti nove vodomjere tipa Insa na daljinsko očitavanje sa ADO868 adapterom-bežični DN20(3/4") za stambeni dio i DN15(1/2") za poslovni dio objekta, siguronosni kuglasti magnetni ventil SKV, nepovratni ventil i dr.

Za stambeni dio i za svaki posebni dio objekta, koji je samostalna upotrebna cjelina, predvidjeti posebne nove vodomjere odgovarajućeg prečnika u skladu sa gore navedenim.

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

Za smještaj vodomjera u šahtu svijetli otvor šahta mora biti minimum 120x120x h promj. (min. 120 cm), a za smještaj u vodomjernom ormariću, isti mora biti u zajedničkoj prostoriji-hodniku prizemlja i kontrolni vodomjer ispred objekta kako je prikazano i navedeno.

Položaj vodovodne cijevi sa pratećim objektima u odnosu na podzemne elektro instalacija i fekalnu kanalizacije 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 elementni to uslovljavaju vodovod 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 zida 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. moraju se pisanim putem obavjestiti DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje", izvrši izrada novih cjevovoda i eventualno izmještanje tj. postupiti u skladu sa uputstvima i preporukama ovog Društva.

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

Položaj priključka, trase cjevovoda, šahte prikazani-ucrtani su na kopiji podloge. Dozvoljavaju se kraća translatorska 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 i završene građevinske radove(zemljane Izrađena šahta i dr.). Uz pisani zahtjev za priključenje, vlasnik objekta, odnosno Investitor je obavezan da priloži Glavni projekat sa izvještajem o pozitivnoj reviziji i izjavom da se na osnovu tog projekta može graditi objekat, ovjerenu prijavu gradnje i zapisnik urbanističko-građevinskog inspektora u skladu sa članom 200 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Obavezna provjera datih podataka na terenu i mogućnosti realizacije na terenu(položaj objekta u odnosu na podzemne instalacije, mjesta priključenja i sl.). Za sva prekopavanja javnih i drugih površina mora se imati saglasnost nadležnih organa i/ili institucija i moraju biti riješeni imovinsko pravni odnosi.

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

Obavezna provjera podataka i realizacije na licu mjesta!

#### Kanalizacija

Tokom rekonstrukcije Istorijskog jezgra 80-tih godina prošlog vijeka, kao dio izgrađenog sistema otpadnih voda je i kolektor na ovoj lokaciji sa pripadajućim cijevnim izvodima kanalizacionim priključcima PVC DN 200 do ulaza u objekte. Tačan raspored i položaj izvedenih priključaka nam nije dostavljen tako da nijesmo u mogućnosti iste položajno definisati ali iz dosadašnjeg iskustva njihova dubina iznosi od 50cm do 180cm.

Postoji mogućnost da za pojedine objekte priključak uopšte nije ni izveden. Raspored i položaj izvedenih priključaka nam nije dostavljen tako da nijesmo u mogućnosti iste položajno definisati.

Položaj podzemnih TT, elektro instalacija, vodovoda i atmosferske kanalizacije u odnosu na instalacije fekalne kanalizacije 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 0,50 m od spoljnih ivica cjevovoda, a između ostalih instalacija minimum 0,80 m.

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

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

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

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

Predvidjeti mjeru zaštite objekta od plavljenja, tj. od eventualnog djelovanja povratnog toka otpadnih voda.

Prilikom izvođenja radova treba preduzeti mjere

- zaštite objekata fekalne kanalizacije od mehaničkih, hemijskih i drugih mogućih potencijalnih oštećenja
- zaštite sredine gradskog područja gdje se izvode radovi.
- zaštite objekta fekalne kanalizacije od nenamjenskog upuštanja atmosferskih voda u kanizacionu mrežu, atmosferske vode iz domaćinstava i drugih objekata.

U fekalnu kanalizaciju ne smije se upuštati niti prouzrokovati upuštanje pijeska, zemlje, kamena, drva, metala, stakla, plastične materije, niti-bilo kakve čvrste materije-otpadne materije koje svojim abrazivim dejstvom oštećuju zidove kanala i dovode do začepjenja.

Obavezna provjera mogućnosti realizacije na licu mjesta (položaja 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 prouzrokovano izvođenjem radova na ovoj lokaciji, u cjelosti snosiće solidarno Ivenstitor/Izvođač radova u skladu sa važećim cjenovnikom.

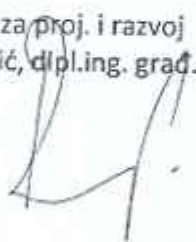
Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja ili intervencija na vodovodnoj i kanizacionoj mreži ili priključku.

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

Prilog: - *Kopija podloge sa ucrtanim objektima i postojećim vodovodnim instalacijama-shema!*

- *Šema šahta*

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



IZVRŠNI DIREKTOR,  
Radovan Krunić, dipl. ing.



Dostaviti:

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

PRIJESTONICA CETINJE

CRNA GORA

Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 26.06.2024.god.

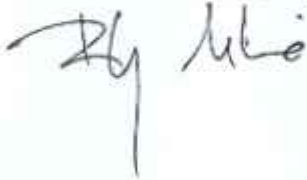
Broj: 05-332/24 - 502

Investitor: Đurović Aleksandar

RAZ:1:500

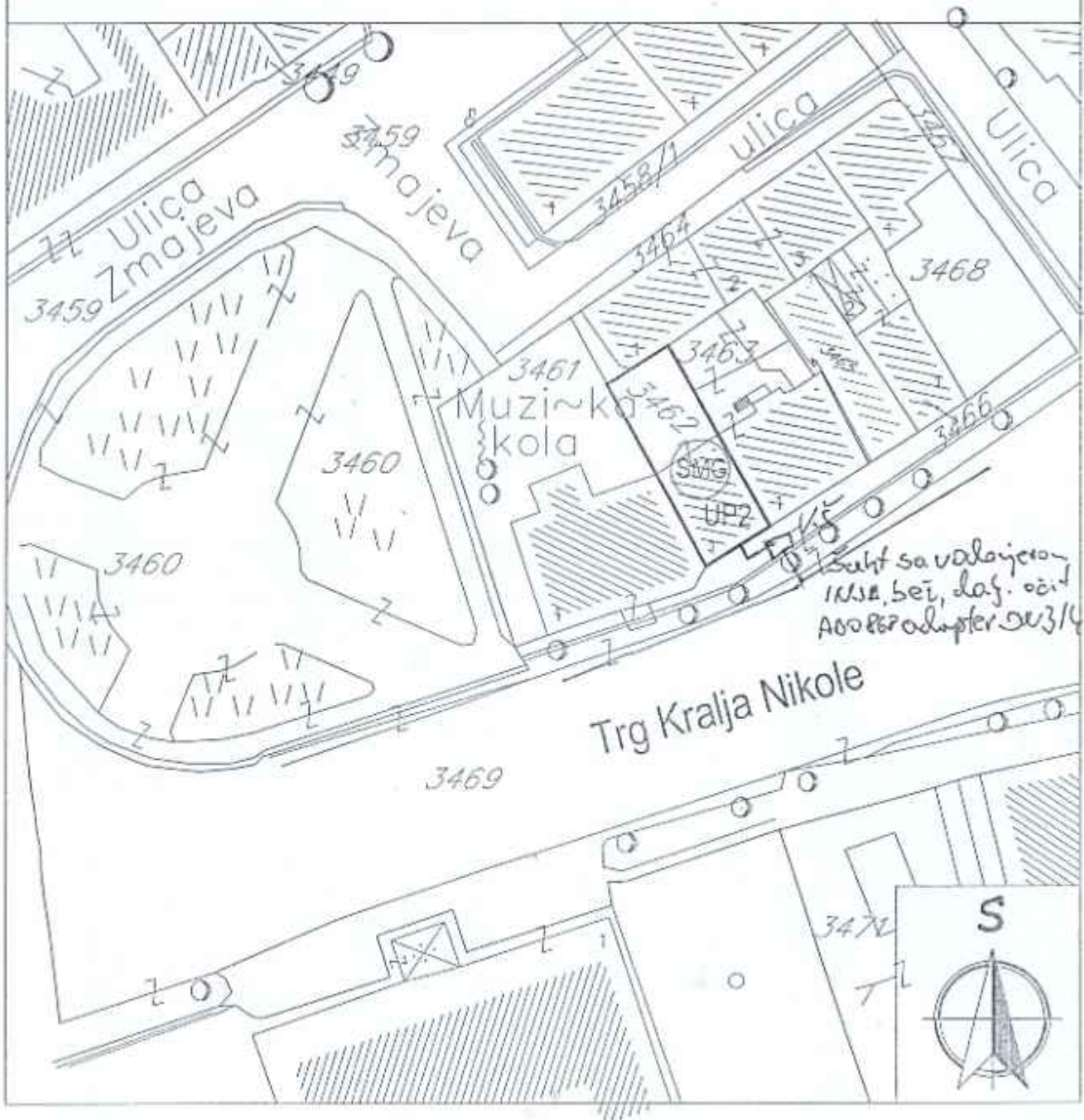
Obradio:

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

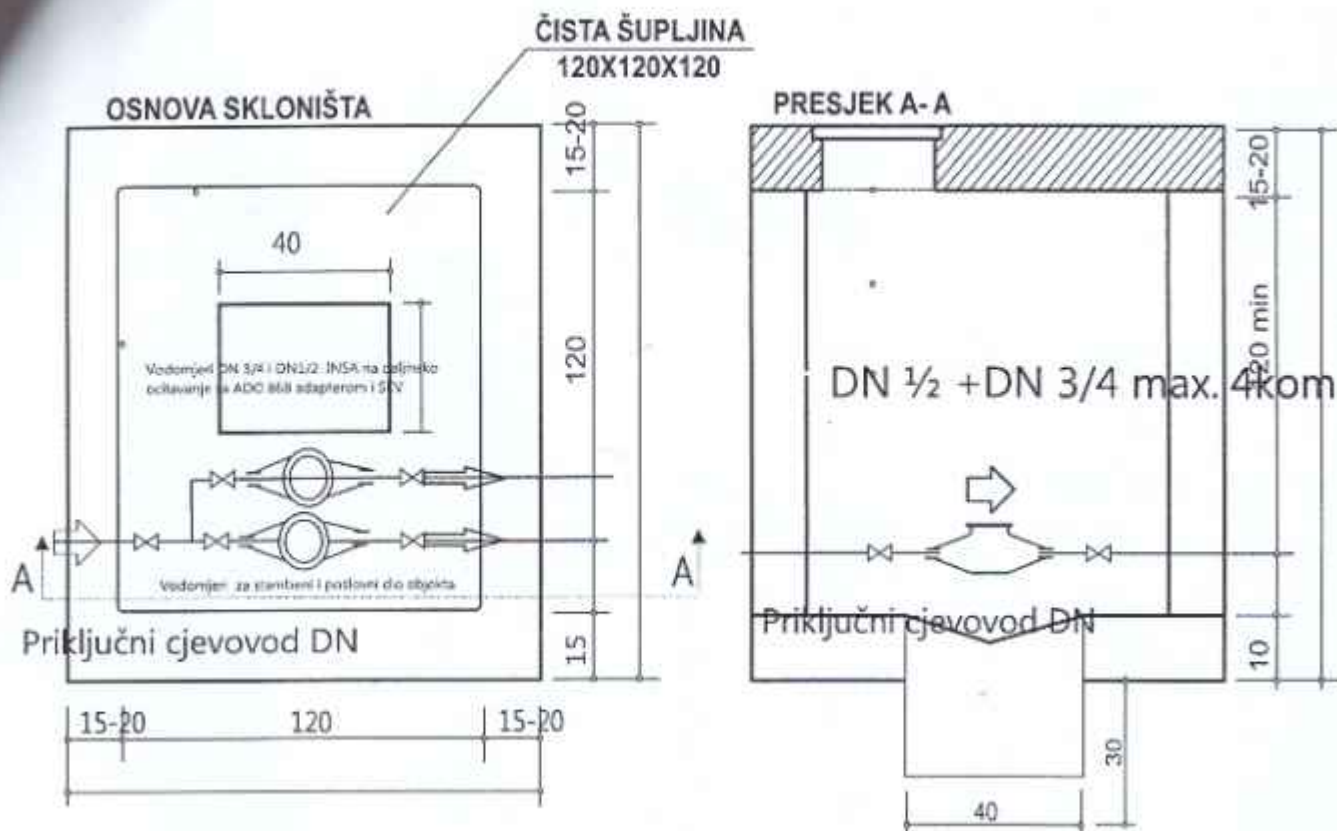


rekonstrukcija objekta, na UP 2, blok 8,  
formirana od najvećeg dijela kat. parcele  
br. 3462 K.O.Cetinje I, u zahvatu  
Izmjena i dopuna DUP-a  
„Istorijsko jezgro“, Cetinje.

  
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 ostaviti otvor 50 x 50 cm. Ispod čitavogotvora 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 stranaka ne postupi prema datom uputstvu i dimenzijama, priključak se neće izvesti, dok sklonište vodomjera - šaht ne dovede u stanjetraženom prema crtežu. Stranka je dužna održavati sklonište vodomjera u ispravnom stanju (čisto) i obezbijediti nesmetan pristup radnicima vodovoda.

DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA-CETINJE"

