

# URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI



Crna Gora  
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baja, Priljanina 2

81000 Cetinje, Crna Gora

Tel: +382 41 251 730

Mob: +382 67 263 445

e-mail: sekretarijat.ups@ Cetinje.me

www.cetinje.me

Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine

Broj: 05-332/26-104

Cetinje, 23.03.2026.godine

1) Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, na osnovu člana 143. stav 3. Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG“, br. 19/25, 28/25 i 49/25) i Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25 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 **Mrvaljević Dragana**, izdaje:

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

za rekonstrukciju i dogradnju objekta na urbanističkoj parceli **UP 199**, koju čine kat. parcele br. 199/1, 201/3 i 202/3 K.O.Cetinje I, blok A1, u zahvatu DUP-a „Bajice“, Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15).

## 3) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

**MRVALJEVIĆ DRAGAN**

## 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 „Bajice“, kat. parcela br. 199/1 je označena kao površine za stanovanje, dok su kat. parcele br. 201/3 i 202/3 K.O.Cetinje I označene kao drugo poljoprivredno zemljište.

Po listu nepokretnosti 2986-prepis, na kat. parceli br. 199/1 nalazi se porodična stambena zgrada površine 81m<sup>2</sup>, pomoćna zgrada površine 14m<sup>2</sup> i dvorište površine 325m<sup>2</sup>, na kat. parceli br. 201/3 K.O.Cetinje I nalazi se njiva 4.klase površine 179m<sup>2</sup>, dok se na kat. parceli br. 202/3 K.O.Cetinje I pašnjak 3.klase površine 144m<sup>2</sup>.

## 5) PLANIRANO STANJE

### 5.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Na UP 199, površine 750m<sup>2</sup>, planom namjene površina predviđeno je stanovanje malih gustina – podtip 2.

Preporuka plana je da se djelatnosti razvijaju u prizemlju objekta, ali se dozvoljava i uvođenje djelatnosti na gornjim etažama.

Djelatnosti u ovim objektima podrazumijevaju centralne i komercijalne sadržaje koji svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, kao što su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge usluge, advokatske kancelarije i sl.

Detaljni urbanistički plan „Bajice“ 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

Objekti mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli i dvojni objekti. Dvojni objekti se mogu graditi

ukoliko se investitori (vlasnici susjednih UP) pismeno dogovore na način da je granica parcela ujedno i linija razgraničenja objekata.

UP199, blok A1, definisana je detaljnim tačkama br. 4455, 4701, 4700, 4699, 4698, 4697, 4696, 4695, 4693, 4694, 4948, 4896, 4897, 4898, 4899, 4900, 4901, 4902, 4903, 4904, 4905, 4906, 4907, 4908, 4909, 4910, 4911, 8197, 8198 i 8199, čije su koordinate:

Koordinate UP 199:

| Broj | X          | Y          |
|------|------------|------------|
| 4455 | 6574176.53 | 4695697.17 |
| 4701 | 6574178.95 | 4695700.09 |
| 4700 | 6574180.33 | 4695701.81 |
| 4699 | 6574181.89 | 4695704.29 |
| 4698 | 6574182.93 | 4695706.72 |
| 4697 | 6574183.81 | 4695708.59 |
| 4696 | 6574184.16 | 4695710.65 |
| 4695 | 6574186.32 | 4695713.60 |
| 4693 | 6574174.17 | 4695698.58 |
| 4694 | 6574162.46 | 4695704.57 |
| 4948 | 6574194.22 | 4695724.67 |
| 4896 | 6574192.05 | 4695726.56 |
| 4897 | 6574190.82 | 4695727.28 |
| 4898 | 6574189.88 | 4695728.31 |
| 4899 | 6574188.38 | 4695729.54 |
| 4900 | 6574187.30 | 4695730.17 |
| 4901 | 6574186.07 | 4695730.56 |
| 4902 | 6574184.58 | 4695730.67 |
| 4903 | 6574183.09 | 4695731.15 |
| 4904 | 6574181.80 | 4695732.13 |
| 4905 | 6574180.33 | 4695732.77 |
| 4906 | 6574178.89 | 4695733.09 |
| 4907 | 6574177.80 | 4695733.35 |
| 4908 | 6574176.20 | 4695733.52 |
| 4909 | 6574175.21 | 4695734.00 |
| 4910 | 6574174.07 | 4695736.11 |
| 4911 | 6574173.50 | 4695737.60 |
| 8197 | 6574157.94 | 4695706.75 |
| 8198 | 6574166.32 | 4695722.98 |
| 8199 | 6574172.90 | 4695738.38 |

**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.

Građevinska linija definisana je detaljnom tačkom br. 204, čija je koordinata:

|     | X            | Y            |
|-----|--------------|--------------|
| 204 | 6574170.9168 | 4695721.0175 |

Regulaciona linija definisana je detaljnim tačkama br. 8197, 8198 i 8199, čije su koordinate:

|      | X          | Y          | X | Y |
|------|------------|------------|---|---|
| 8197 | 6574157.94 | 4695706.75 |   |   |
| 8198 | 6574166.32 | 4695722.98 |   |   |
| 8199 | 6574172.90 | 4695738.38 |   |   |

Građevinska linija predstavlja maksimalnu liniju do koje se može postaviti objekat. Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena, trotoara više od 1m.

Ukoliko je konfiguracija terena strma, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, sa tri strane ukopane u teren.

Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.

Minimalno rastojanje objekta od bočnih granica parcele je 2.0m.

Otvaranje prozora stambenih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 5m.

Kota poda prizemlja može biti za stambene prostore od 0 do 1.0 m, a za komercijalne sadržaje maks. 0.2m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Visina nazitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Dozvoljeno je planirati konzolne ispuste - erkere i balkone maksimalne dubine 1.0 m. Fasadna površina erkera ne smije prelaziti 25% površine fasade na kojoj su planirani. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima dio je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. Erkeri, balkoni i drugi ispusti ne smiju prelaziti definisane građevinske linije.

Maksimalna visina objekata je 11m za objekte Po+P+1+Pk (za objekte na ravnom terenu) odnosno Su+P+1+Pk (na strmom terenu) i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena krova.

Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor, ali samo u funkciji donje etaže, a nikako kao nezavisna stambena površina.

## **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.**

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

## **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**

***Zelenilo individualnih stambenih objekata***

Zelenilo u okviru objekata podrazumijeva uređenje slobodnih površina oko objekta u zavisnosti od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Osnovna pravila uređenja okućnice su da kuća bude na 1/3 placa, bliže ulici, gdje postoji mogućnost formiranja predvrt koji ima estetsku ulogu i sadrži kolski prilaz, parking, rasvjetu i sl. Zadnji vrt služi kao prostor za odmor, i ako je parcela veća kao ekonomski dio dvorišta.

Smjernice za ozelenjavanje:

- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta;
- pri odabiru zasada voditi računa o uslovima sredine, dimenzijama, boji, oblicima;
- za izradu staza i stepenica koristiti materijale koji su dostupni u najbližem okruženju;
- predvrt urediti reprezentativno u okviru kog razmotriti rješenje formiranja parkinga;
- razdvajanje parcela i izolaciju od saobraćajne buke riješiti podizanjem zasada žive ograde.

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

Predmetni objekat se ne nalazi u zaštićenoj zoni kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline.

## **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**

Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na svakoj parceli stanovanja malih gustina ukoliko se ispoštuju uslovi u pogledu zauzetosti i kapaciteta i pod uslovom da ne ugrožava uslove korišćenja osnovnog i susjednih stambenih objekata.

Pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje.

## **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**

Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

## **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

Prilaz urbanističkoj parceli je iz Nove ulice br. 25, sa kat. parcele br. 4688 K.O.Cetinje I (svojina Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje), kao i sa kat. parcela br. 199/2, 201/4 i 202/4 K.O.Cetinje I (svojina Martinović Zoran).

### 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  $\varnothing 110\text{mm}$ . 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:** Stanovanje male gustine:

**Stambeni dio SMG:**

Usvojena je prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za stanovanje male gustine (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem centralnih sistema za grijanje na čvrsta ili tečna goriva - pelet, drvna građa, TNG ili mazut), koja iznosi: za stambeni dio  $p_{vr} = 50 \text{ W/m}^2$ , a za poslovni dio  $p_{vr} = 60 \text{ W/m}^2$  pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom.

Za stambeni dio SMG proračunom je usvojeno da je prosječna površina jednog stambenog objekta

$131 \text{ m}^2$ , dobijamo da je jednovremeno opterećenje prosječnog objekta od  $P_{vrs} = 6,55 \text{ kW}$ :

$$P_{vSMGz} = k \times n \times P_{vrs} \text{ (W)}$$

Uzimajući u obzir faktor beskonačnosti (potražnje)  $f_{\infty} = 0,19$ :

$$k = f_{\infty} + (1 - f_{\infty}) \times n^{-2,5} = 0,19 + (1 - 0,19) \times 1742^{-2,5} = 0,20$$

gdje je  $n$  - broj stambenih jedinica (1742).

nalazimo da je ukupno jednovremeno opterećenje od svih individualnih stambenih jedinica na nivou zahvata detaljne razrade:

$$P_{vSMGz} = k \times n \times P_{vrs} = 0,20 \times 1742 \times 6,55 \text{ kW} = 2\,282,02 \text{ kW}$$

Ovi objekti su definisani kao stanovanje sa djelatnostima, a izračunato vršno opterećenje za stambeni dio je **2,28 MW**.

#### **Poslovni dio SMG:**

Za poslovni dio SMG proračunom je usvojena prosječna vrijednost specifičnog opterećenja za ovakvu kategoriju objekata (uz korišćenje energetski efikasnih materijala u izgradnji, te korišćenjem centralnih sistema za grijanje na čvrsta ili tečna goriva-pelet, drvna gradja, TNG ili mazut), iznosi:  $p_{sp} = 60 \text{ W/m}^2$ , pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom od  $100446 \text{ m}^2$ .

$$P_{vSMGp} = S \times p_{sp} = 100446 \text{ m}^2 \times 60 \text{ W/m}^2 = 6\,026,76 \text{ kW}$$

Ovi objekti su definisani kao stanovanje sa djelatnostima i maksimalna bruto građevinska površina

dijela koji je namijenjen za djelatnosti iznosi  $100\,446 \text{ m}^2$ , a izračunato vršno opterećenje je **6,026 MW**.

#### **Ukupno SMG:**

$$P_{vSMG} = (P_{vSMGst} + P_{vSMGp}) \times 0,7 = (2,28 + 6,026) \times 0,7 = 5,81 \text{ MW}$$

Ovi objekti su definisani kao stanovanje sa djelatnostima, a izračunato ukupno vršno opterećenje je **5,81 MW**.

**TK infrastruktura** Kućnu TK instalaciju u objektima treba izvoditi u tipskim ITO LI ormarima, lociranim na ulazu u objekat na propisnoj visini. Na isti način planirati distributivni ormar za koncentraciju kućne instalacije za potrebe distribucije kablovskog TV signala i sa opremom za pojačanje i modulaciju TV signala.

Kućnu TK instalaciju u svim prostorijama izvoditi sa instalacionim kablovima FTP Cat.6 4P 24AWG, odnosno FTP Cat.7, ili sa kablovima sličnih karakteristika koji se provlače kroz gibljive PVC cijevi u odgovarajući broj prolaznih kutija i vode do ITO LI, ili optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama radi pružanja dalje modernizacije elektronskih komunikacija (FTTH tehnologije), a bez potrebe za izvođenjem dodatnih radova.

Za poslovne prostore predvidjeti instalaciju za 4 ek priključka, dok za stambene objekte treba predvidjeti instalaciju za 2 ek priključka ili odgovarajućim optičkim kablovima koji bi završavali u optičkim terminacionim kutijama.

### **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:                  | <b>UP199</b>   |
| – Površina urbanističke parcele:                | <b>750m<sup>2</sup></b>  |
| – Maksimalni indeks zauzetosti:                 | <b>0.35</b>  |
| – Maksimalna površina objekta u osnovi:         | <b>262m<sup>2</sup></b>  |
| – Bruto građevinska površina objekta (max BGP): | <b>500m<sup>2</sup> (za stanovanje 350m<sup>2</sup>, a za poslovanje 150m<sup>2</sup>)</b> |
| – Maksimalna spratnost objekta:                 | <b>P+1+Pk</b>  |
| – Maksimalna visina objekta:                    | <b>11m</b>   |
| – Broj stanova:                                 | <b>3</b>   |

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

- Potrebno broj parking mjesta treba obezbijediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.

- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje prema sljedećim normativima za proračun potrebnog broja parking mjesta za putničke automobile:

| <u>namjena (na 1000 m<sup>2</sup>)</u>          | <u>potreban br. parking mjesta</u> |
|---|------------------------------------|
| stanovanje                                      | 15                                 |
| proizvodnja                                     | 20                                 |
| poslovanje                                      | 30                                 |
| trgovina  | 60                                 |
| hoteli  | 15                                 |
| restorani                                       | 120                                |
| dvorane, stadioni i sl.<br>(na 100 posjetilaca) | 25                                 |

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

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala.
- Poželjna je upotreba kamena kao fasadnog materijala ili fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- Krov je kos, nagiba 20° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni, četvorovodni ili složeni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. „kapa“ sa prepustima. Dozvoljavaju se krovni prozori, videnice ili badže. Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crijep.
- Proporciju i veličinu otvora (prozora i vrata) dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima i tradicijom. Na prozorima predvidjeti škure (nisu dozvoljene roletne).
- Spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno, bijelo ili da je prirodna boja drveta.
- Ograde na balkonima treba da budu od kovanog gvožđa ili puna zidana (ne preporučuju se balusteri).
- Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

#### **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 koriscenjem solarnih panela za zagrijavanje, unaprijeđenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošaca sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u određenoj mjeri mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata.

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

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

1. pasivno - za grijanje i osvjetljenje 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 osvjetljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektor) 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 suncanim zastorima od materijala koji sprecajavu prodor UV zraka koji podižu temperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

Savremeni tzv. „daylight“ sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvati 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

prema 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 energetske svojstva zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja certifikata o energetske svojstva zgrade, koje 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.

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetske sistema.

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

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

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- 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 (sunce, vjetar, biomasa itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoeenergetskih sistema.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječni stariji postojeći objekti godišnje troše 200-300 kWh/m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m<sup>2</sup> i manje.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

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

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta;
- Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove;
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja;
- Koristiti energetske efikasne sisteme grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije.

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

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

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

[Redacted signature]

22) M.P.

[Redacted signature]  
SEKRETARKA  
Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.

### 23) PRILOZI:

Grafički prilozi iz planske dokumentacije (Detaljni urbanistički plan "Bajice" moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi nadležno ministarstvo, na internet stranici.

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

- Tabelami prikaz urbanističkih pokazatelja na nivou parcele;
- Uslovi priključenja DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, br. 929 od 20.03.2026.god.
- Listovi nepokretnosti br. 403 i 2966 K.O.Cetinje I i kopije planova br. 917-119-\_\_\_/2026 od \_\_.02.2026.god.;
- Saobraćajno tehnički uslovi br. 016-335/26-104 od 05.03.2026.god., od Uprave za 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).

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

Cetinje, 23.03.2026.god.

Broj: 05-332/26 - 104

Investitor: Mrvaljević Dragan

RAZ: 1:500

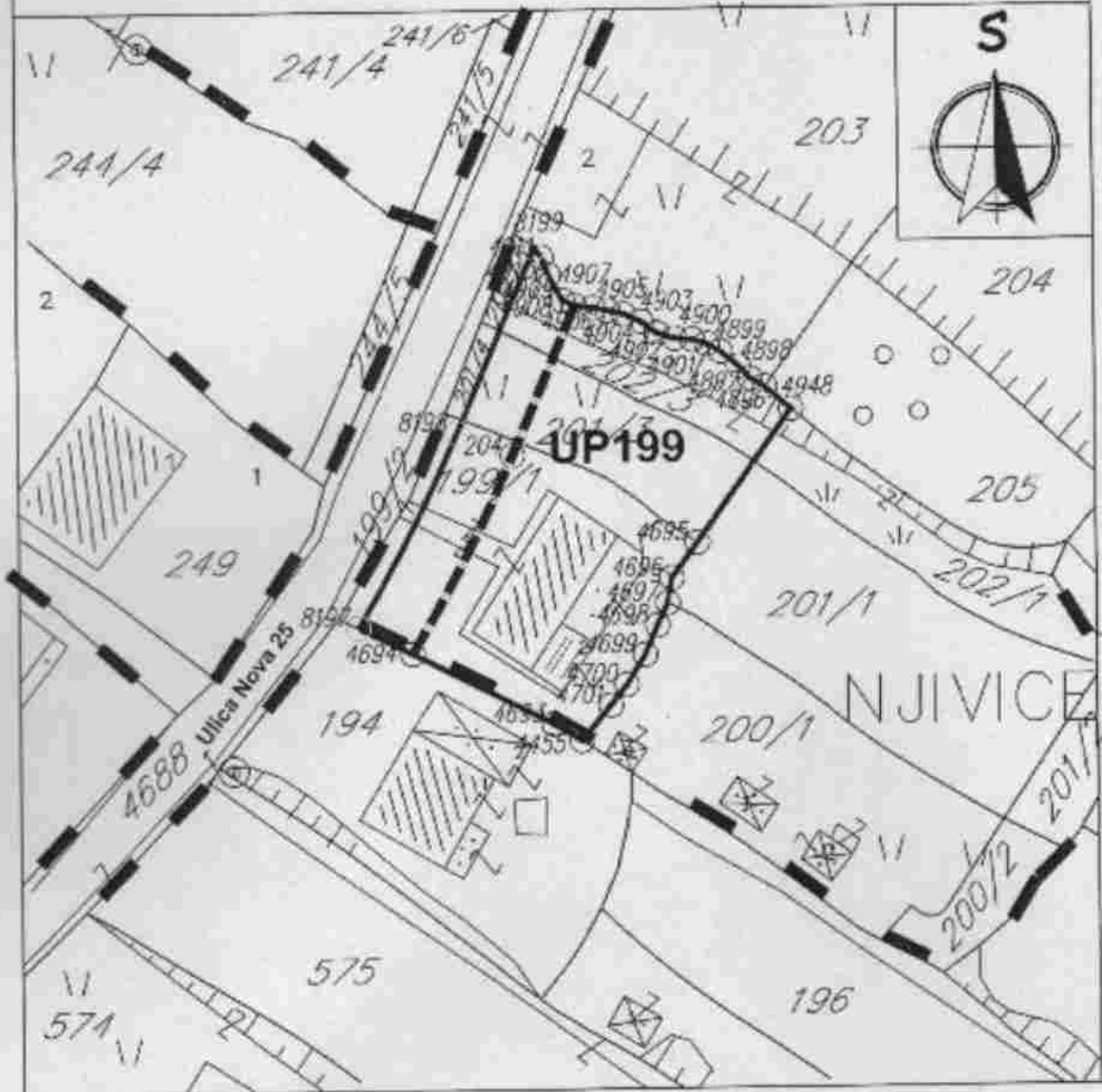
Obradio:

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

Rekonstrukcija i dogradnja objekta na  
urbanističkoj parceli UP 199, koju čine kat.  
parcele br. 199/1, 201/3 i 202/3 K.O.Cetinje  
I, blok A1, u zahvatu  
DUP-a „Bajice“, Cetinje

SEKRETARKA

Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.





Crna Gora  
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baza Proletarima 2  
81250 Cetinje, Crna Gora  
Tel: +382 41 231 796  
e-mail: [sekretariat@pcp.cetinje.me](mailto:sekretariat@pcp.cetinje.me)

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

## Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj

Broj: 016-335/26-104

Cetinje, 05.mart 2026. godine

Na osnovu čl. 17 Zakona o putevima (Sl.List CG br.082/20), postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, broj 016-332/26-104 od 23.02.2026.godine, Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, izdaje:

### SAOBRAĆAJNO-TEHNIČKE USLOVE

Za izradu projektna dokumentacije, za izgradnju objekta, na urbanističkoj parceli UP 199, koju čine kat. parcela br. 199/1, 201/3 i 202/3 K.O.Cetinje I, blok A1, u zahvatu DUP-a „Bajice“, Cetinje ( „Sl.List CG- o.p.“, br.28/15).

#### Opšti saobraćajno – tehnički uslovi

- Projektnu dokumentaciju predmetnog objekta i njegovog priključka na javnu saobraćajnicu uraditi prema smjernicama DUP-a „Bajice“, Cetinje ( „Sl.List CG- o.p.“, br.28/15).
- U projektu prikazati mjesto i način priključka urbanističke parcele na saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom.
- 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).
- Tehničku dokumentaciju priključka i parkinga, uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti.

#### Posebni saobraćajno – tehnički uslovi

- Saobraćajni priključak za predmetni objekat obezbijediti sa postojećeg opštinskog puta.
- Mjesto priključka na javni put mora biti povoljnih geometrijskih karakteristika uz obezbjeđenje dobre preglednosti.
- Voditi računa o spoju novog i postojećeg puta i koristiti materijale koji odgovaraju materijalu predmetnog opštinskog puta.
- Odvod atmosferskih voda predviđeti tako da ne dotiču na put na kojem se vrši priključenje.
- Saobraćajnu signalizaciju uskladiti sa postojećom regulacijom saobraćaja na javnom putu na koji se vrši priključak.
- 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).
- Pri projektovanju svih saobraćajnih površina unutar i van predmetnog kompleksa, pridržavati se Zakona o bezbjednosti saobraćaja na putevima („Sl. List Crne Gore“, br.066/19) i Zakona o putevima ( „Sl.list Crne Gore“,br.082/20 i 140/22).



Ovi saobraćajno – tehnički uslovi su sastavni dio nacrtu UTU-a za izradu projektne dokumentacije, za izgradnju objekta, na urbanističkoj parceli UP 199, koju čine kat. parcela br. 199/1, 201/3 i 202/3 K.O. Cetinje I, blok A1, u zahvatu DUP-a „Bajice“, Cetinje ( „Sl. List CG- o.p.“, br.28/15).

C  
N  
[Redacted]

[Redacted]  
Vladar Raftunović  
SEKRETAR

Dostavljeno:

- Naslovu,
- Sekretarijatu,
- Arhivi.



Crna Gora  
Uprava za nekretnine  
Područna jedinica Cetinje

Adresa: U. Bajova br.2  
zgrada Opštine  
81200 Cetinje  
Crna Gora  
tel: +382 41 231 887  
www.nekretnino.cg.me  
email: cetinje@uzn.gov.me

Br. 917-119-190/2026  
Vaš br. 05-332/26-104

06.03.2026. godine

Za: Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Predmet: KOPIJA PLANA

Poštovani,  
povodom Vašeg zahtjeva dostavljenog ovoj područnoj jedinici dana 04.03.2026. god. u prilogu  
Vam dostavljamo kopiju plana i list nepokretnosti za kat. parcele 199/1, 201/3 i 202/3 kao i  
list nepokretnosti za kat. parcele 4688, 199/2, 201/4 i 202/4 K.O Cetinje I.



Dostavljno: Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine. Prijestonica Cetinje.

Kontakt osoba: Knežević Ivana  
Tel. +382 41 231 887 (zvaš od 12h do 13h)  
Email: cetinje@uzn.gov.me

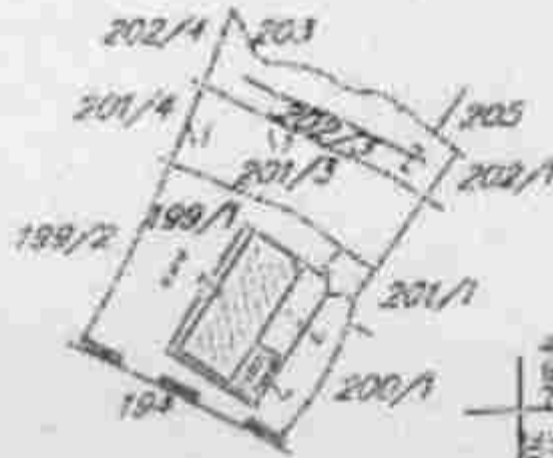
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
POSREDOVAČNA JEDINICA: CETINJE  
Broj: 117-119-1852/20  
Datum: 08.03.2025.



Katastarska opština: CETINJE 1  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 6  
Parcela: 199/1, 201/3, 202/3

# KOPIJA PLANA

Skalica 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obredio:



Ovjerava  
[Redacted signature area]



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
CETINJE

Broj: 119-919-1196/2026

Datum: 06.03.2026.

KO: CETINJE I

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. Vala veza br. 05-332/26-104. Cetinje, za potrebe UT uslove izlaze se

### LIST NEPOKRETNOSTI 403 - IZVOD

| Podaci o parcelama |             |            |             |                               |                                      |            |                         |         |
|--------------------|-------------|------------|-------------|-------------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------|---------|
| Broj Podbroj       | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potreb ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja      | Ben. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Priloga |
| 403A               |             | 5<br>4     |             | BOVINE POLJE                  | Nezagarisani potesi<br>PRAVNI PROPIS |            | 3221                    | 0,00    |
|                    |             |            |             |                               |                                      |            | 3221                    | 0,00    |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |   |             |            |
|-------------------------------|---|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto             | Osnov prava | Olim prava |
| 000002005115                  | PRISTONICA CETINJE<br>BAJOVA BILZ CETINJE Cetinje | Raspodjelje | 1/1        |
| 0200041101136                 | DRŽAVA CRNA GORA<br>PODGORICA Podgorica           | Svojina     | 1/1        |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
CETINJE

Broj: 119-919-1193/2026

Datum: 06.03.2026.

KO: CETINJE 1

Na osnovu člana 173 Zakona o državnim premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Vaša veza br. 05-332/26-104, Cetinje, za potrebe UT uslove izlaze se

### LIST NEPOKRETNOSTI 2966 - IZVOD

| Podaci o parcelama |             |            |             |                              |                                    |  | Ben. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Pcthod |
|--------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------------------------------|--|------------|-------------------------|--------|
| Broj Podbroj       | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Putev ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja    |  |            |                         |        |
| 199                | 1           | 6<br>4     | 19/07/2021  | NJIVICE                      | Dvorano<br>NASLJEDE                |  | 825        | 0,00                    |        |
| 199                | 1           | 6<br>4     | 19/07/2021  | NJIVICE                      | Posebna zambena zgrada<br>NASLJEDE |  | 81         | 0,00                    |        |
| 199                | 1           | 6<br>4     | 19/07/2021  | NJIVICE                      | Posebna zgrada<br>NASLJEDE         |  | 14         | 0,00                    |        |
| 199                | 2           | 6<br>4     | 19/07/2021  | NJIVICE                      | Dvorano<br>NASLJEDE                |  | 31         | 0,00                    |        |
| 201                | 3           | 6<br>4     | 19/07/2021  | NJIVICE                      | Mjesta 4. klasa<br>NASLJEDE        |  | 179        | 1,00                    |        |
| 201                | 4           | 6<br>4     | 19/07/2021  | NJIVICE                      | Mjesta 4. klasa<br>NASLJEDE        |  | 13         | 0,07                    |        |
| 202                | 1           | 6<br>4     | 19/07/2021  | NJIVICE                      | Parkirni 1. klasa<br>NASLJEDE      |  | 175        | 0,16                    |        |
| 202                | 3           | 6<br>4     | 19/07/2021  | NJIVICE                      | Parkirni 1. klasa<br>NASLJEDE      |  | 144        | 0,12                    |        |
| 202                | 4           | 6<br>4     | 19/07/2021  | NJIVICE                      | Parkirni 1. klasa<br>NASLJEDE      |  | 14         | 0,01                    |        |
|                    |             |            |             |                              |                                    |  |            | 976                     | 1,37   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |  |             |            |
|-------------------------------|--|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                          | Osnov prava | Obim prava |
| 0100969120012                 | MARTINOVIĆ DUŠAN ŽIRAN<br>LUKE IVANŠEVIĆA 6 57 CETINJE Cetinje | Stvarni     | 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 |  |
| 199                                     | 1           | Posebna zambena zgrada<br>NASLJEDE      | 963                 | F<br>S                    | MARTINOVIĆ [REDACTED] ŽIRAN [REDACTED]         |  |
| 199                                     | 1           | Posebna zgrada<br>NASLJEDE              | 966                 | F<br>S                    | MARTINOVIĆ [REDACTED] ŽIRAN [REDACTED]         |  |

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 promjeru 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).



Mrvaljević Dragan  
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 929Datum 20.03.2026 god.

**PREDMET:** Tehnički uslovi priključenja i katastar instalacija za UP 199 blok A1,  
formirane od KP 199/1, 201/3 i 202/3 KO Cetinje i,  
u okviru DUP-a "Bajice" (Nacrt UTU br.05-332/26-104 od 23.02.2026.god.)

Na zahtjev Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine Prijestonice Cetinje br. 05-332/26-104 od 23.02.2026.god. (naš broj 676 od 04.03.2026.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, Nacrtom urbanističko-tehničkih uslova broj br. 05-332/26-104 od 23.02.2026god. 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, katastar instalacija i mjere zaštite za cjevovod te podatke potrebne za izradu projektne dokumentacije za izgradnju objekta na UP 199 blok A1, koja je formirana od djelova KP 199/1, 201/3 i 202/3 KO Cetinje i DUP "Bajice" kako slijedi:

Vodovod

Postojeći objekat sa ove urbanističke parcele priključen je na sistem gradske vodovodne distributivne mreže. Korisnik usluge evidentiran je u našoj elektronskoj bazi podataka. Utrošak vode se registruje preko vodomjera prečnika DN 1/2" sa daljinskim očitavanjem.

U skladu sa DUP-om "Bajice" prilaz urbanističkoj parceli je planiran iz Nove ulice br. 25 odnosno sa KP 4688 KO Cetinje (svojina Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje) kao i sa katarske parcele br. 199/2, 201/4 i 2024/4 KO Cetinje (svojina Martinović Zoran)

U skladu sa planom namjene površina na ovoj urbanističkoj parceli predviđa se stanovanje malih gustina-podtip 2 uz mogućnost organizacije djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja.

U slučaju da stari priključni cjevovod ne zadovoljava potrebe budućeg objekta mora se isključiti na mjestu priključenja i izgraditi novi cjevovod od mjesta priključenja do šahte za vodomjer(VŠ).

Privremeno priključenje objekta na gradsku vodovodnu mrežu treba da se ostvari na cjevovodu LŽC DN 100 kako je ucrtano na kopiji podloge i kako je prikazano do završetka radova na izgradnji vodovodne infrastrukture na ovoj lokaciji iz glavnog projekta "Rekonstrukcije vodovodne infrastrukture Cetinja" koji su u toku. Nakon puštanja u fukciju novoizgrađenog cjevovoda DC DN 150 priključenje će biti u šahtu VB 995-2.

U skladu sa Zakonom o vodama i Pravilnikom o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite u zaštitnom pojasu ovog cjevovoda i/ili onog na koji se naiđe prilikom izvođenja radova a nije evidentiran u katastru instalacija ne dozvoljava se izgradnja objekata, sadnja drveće i sl. jer mogu ugroziti cjevovod, isti moraju biti locirani van zaštitne zone cjevovoda i udaljeni od njega minimum 2,00 metra. Takođe i U skladu sa Zakonom o vodama i Pravilnikom o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite svi objekti koji mogu ugroziti cjevovode moraju biti locirani van zaštitne zone cjevovoda i udaljeni od njega minimum

2,00 metra. U zaštitnoj zoni cjevovoda ne dozvoljava se sadnja drveća, izgradnja bili kakvih objekata, postavljanje betonskih stopa i sl. niti vršenje radnji koje mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

Na osnovu dostavljenog nacrtu urbanističko-tehničkih uslova i moguće namjene objekta (stanovanje i poslovanje), spratnosti, karakteristika objekta i dr. prečnik priključnog cjevovoda treba biti DN 40 /32 ili prečnika određenog hidrauličkim proračunom na osnovu potreba za vodom i izveden od novih PEVG100 NP10 cijevi od priključka do skloništa za vodomjere šaht uz regulacionu liniju tj. u pojasu ispred objekta između regulacione i građevinske linije kako je prikazano na skici(VŠ). Kako je ucrtano na kopiji podloge u pojasu između regulacione linije i građevinske linije treba izgraditi skloništa za vodomjer-šaht na priključnom cjevovodu(VŠ). Kako je ucrtano na kopiji podloge izgraditi skloništa za vodomjer/e-šaht na priključnom cjevovodu. Polaganje i izradu cjevovoda dalje prema objektu 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.

Za smještaj najviše četiri vodomjera sa pripadajućom armaturom u vodomjernom šahtu(VŠ) svijetli otvor šahta mora biti minimum 120cm x 120cm x h promj. (min. 120 cm).

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 i vodomjere DN15 (1/2") za ostale nestambene posebne dijelove objekta, sa pripadajućom armaturom u skladu sa preporukama proizvođača (siguronosni kuglasti magnetni ventil SKV, nepovratni ventil i sl.) u šahti za vodomjere i/ili ormariću u zajedničkoj prostoriji objekta-hodniku.

Za smještaj vodomjera u vodomjernom ormariću isti moraju biti u zajedničkoj prostoriji-hodniku. Za prečnik priključnog cjevovoda manjeg od DN 50 mora se predvidjeti glavni vodomjer (INSA, daljinsko očitavanje, sa ADO868 adapterom, bežični) za jedan prečnik manje dimenzije od prečnika priključnog 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 kako je ucrtano). Ako je priključni cjevovod prečnika jednak ili veći od PEHD DN 50/63 predvidjeti kombinovani vodomjer DN 50/20 INSA na daljinsko očitavanje bežični u skladu sa preporukama proizvođača za ugradnju(INSA) smješten u šahtu. 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.

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 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 obustaviti radovi, 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. Napominjemo da DOO

"Vodovod i kanalizacija-Cetinje" nije nadležno za premještanje postojećih podzemnih instalacija koje se predviđa u okviru priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje. Prilikom izvođenja radova u blizini cjevovoda (u zaštitnoj zoni) radove izvoditi isključivo ručno, isti se moraju zaštititi i ne smiju se potkopavati niti na njih graditi bilo kakvi objekti, kao i vršiti nasipanje materijala. U zaštitnoj zoni cjevovoda zabranjena je upotreba mašina sa dinamičkim djelovanjem.

Svu eventualnu štetu na cjevovodima i pratećim objektima na njemu, na ovoj lokaciji njegovu opravku, te troškove i naknadu štete, nastalu prekidom u vodosnabdijevanju prouzrokovanu izvođenjem radova na ovoj lokaciji, u cjelosti snosiće investitor radova u skladu sa važećim cjenovnikom.

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 i završene građevinske radove (zemljane izrađena šahta i dr.) koje nijesu u našoj nadležnosti tj. to je obaveza investitora. 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 Glavni projekat, građevinsku dozvolu i prijavu početka građenja objekta.

Zabranjeno je izvođenje fizičke veze gradske vodovodne mreže i kućne vodovodne instalacije koja je povezana na mrežu sa drugog izvorišta vode koje nije dato na upravljanje i gazdovanje DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje". NAPOMINJEMO da nismo u mogućnosti obezbijediti kontinuirano vodosnabdijevanje jer se uvode višerasovne restrikcije.

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.

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

Obavezna provjera podataka i realizacije na licu mjesta!

### Kanalizacija

Na ovoj lokaciji nema izgrađene mreže gradske fekalne kanalizacije koja nam je data na upravljanje i održavanje te se odvod fekalnih voda iz objekta može ostvariti preko kanalizacionog priključka od plastičnih ili propilenskih cijevi predviđenih za ulično polaganje UKPVC/PP min. DN 160 ili prečnika iz hidrauličkog proračuna do septičke jame zatvorenog tipa betonske vodonepropusne septičke jame i sl. na lokaciji gdje je omogućen pristup vozila za njeno pražnjenje. Odvod otpadnih voda predvidjeti preko cijevnog revizionog šahta do vodonepropusne septičke jame.

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

Stvarni prečnik priključnog kanala određiće se na osnovu hidrauličkog proračuna u projektu vodovoda i kanalizacije.

Trasa priključnog kanala zavisće od položaja projektovanih izvoda iz objekta kao i mogućnosti realizacije na terenu.

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

Položaj podzemnih TT, elektro instalacija, vodovoda i atmosferske kanalizacije u odnosu na instalacije fekalne kanalizacije mora biti:

#### a) Vertikalni položaj

Početa minimalna dubina ukopavanja na kanalizacionoj mreži i priključcima treba da je takva da obezbijedi obavezno prolaz ispod vodovoda i to sa minimalnim razmakom od 20 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 omogući nesmetan rad u slučaju opravke.

U skladu sa Zakonom o vodama i Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite svi objekti koji mogu ugroziti cjevovode moraju biti locirani van zaštitne zone cjevovoda i udaljeni od njega minimum 2,00metra.

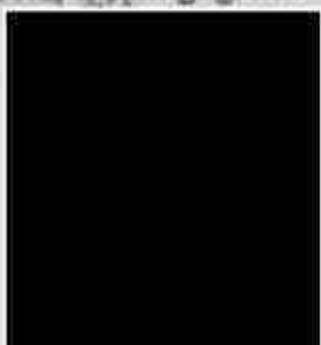
Obavezna provjera mogućnosti realizacije na licu mjesta (položaja i visina izvoda vode i kanalizacije iz objekta u odnosu na podzemne instalacije, mjesta priključenja il). Dozvoljavaju se kraća translatorna pomjeranja ili prilagođavanja sa položajem naših podzemnih instalacija.

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

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

- Prilog:
- Kopija podloge sa ucrtanim objektima i postojećim vodovodnim instalacijama-shema!
  - Kopija podloge sa plan. trasom vod.
  - Šema šahtax2

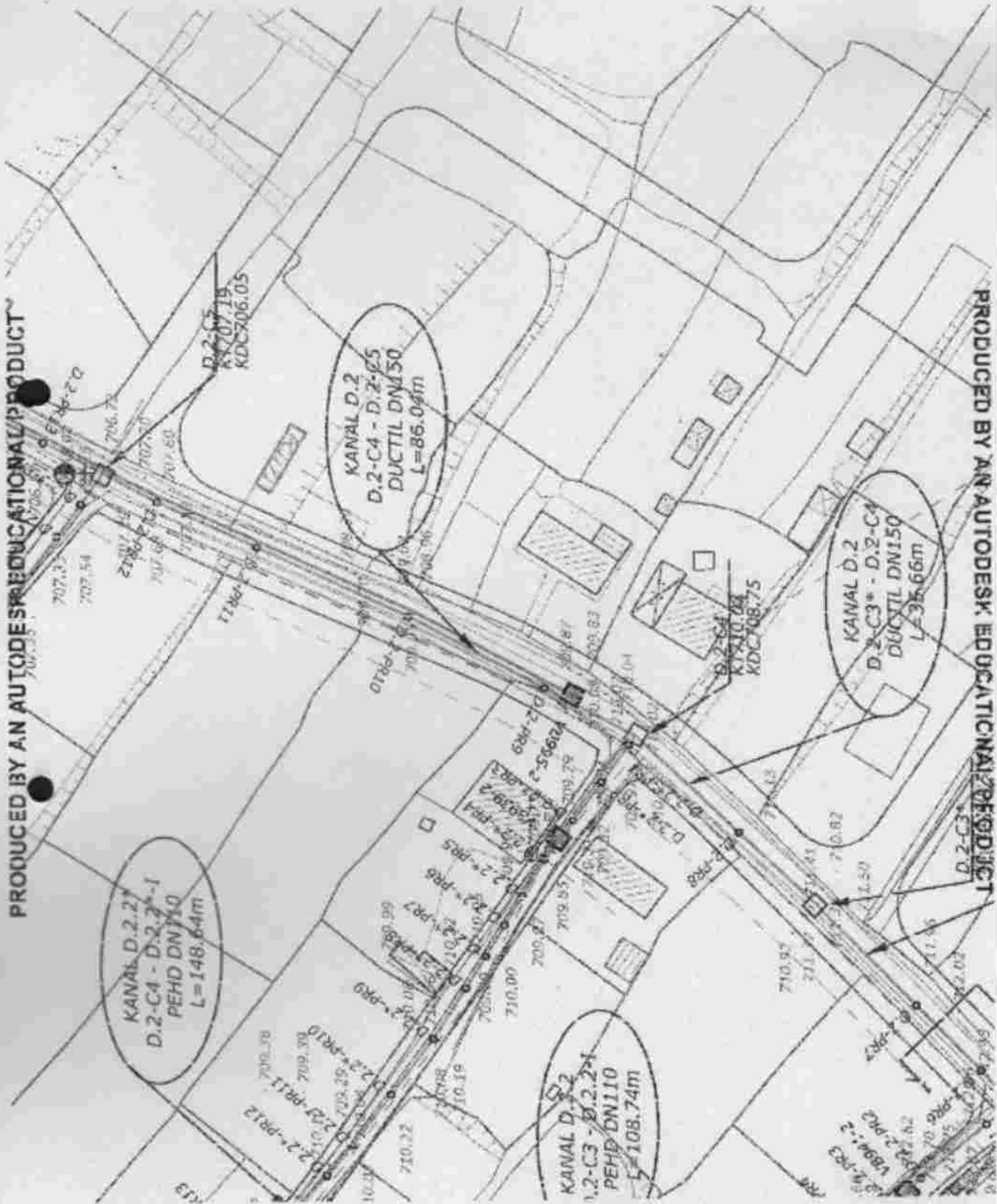
Rukovodilac Sl. za proj. i razvoj  
Predrag Ratković, dipl.ing. građ.



Dostaviti:

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





KANAL D.2.27  
D.2-C4 - D.2.27-1  
PEHD DN110  
L=148.64m

KANAL D.2  
D.2-C4 - D.2-05  
DUCTIL DN150  
L=86.04m

KANAL D.2.2  
D.2-C3 - D.2.2-1  
PEHD DN110  
L=108.74m

KANAL D.2  
D.2-C3\* - D.2-C4  
DUCTIL DN150  
L=35.66m

707.35  
707.54  
706.72  
707.70  
707.60

D.2-C5  
KDC707.19  
KDC706.05

D.2-C4  
KDC710.04  
KDC708.75

D.2-C3\*  
D.2-C4

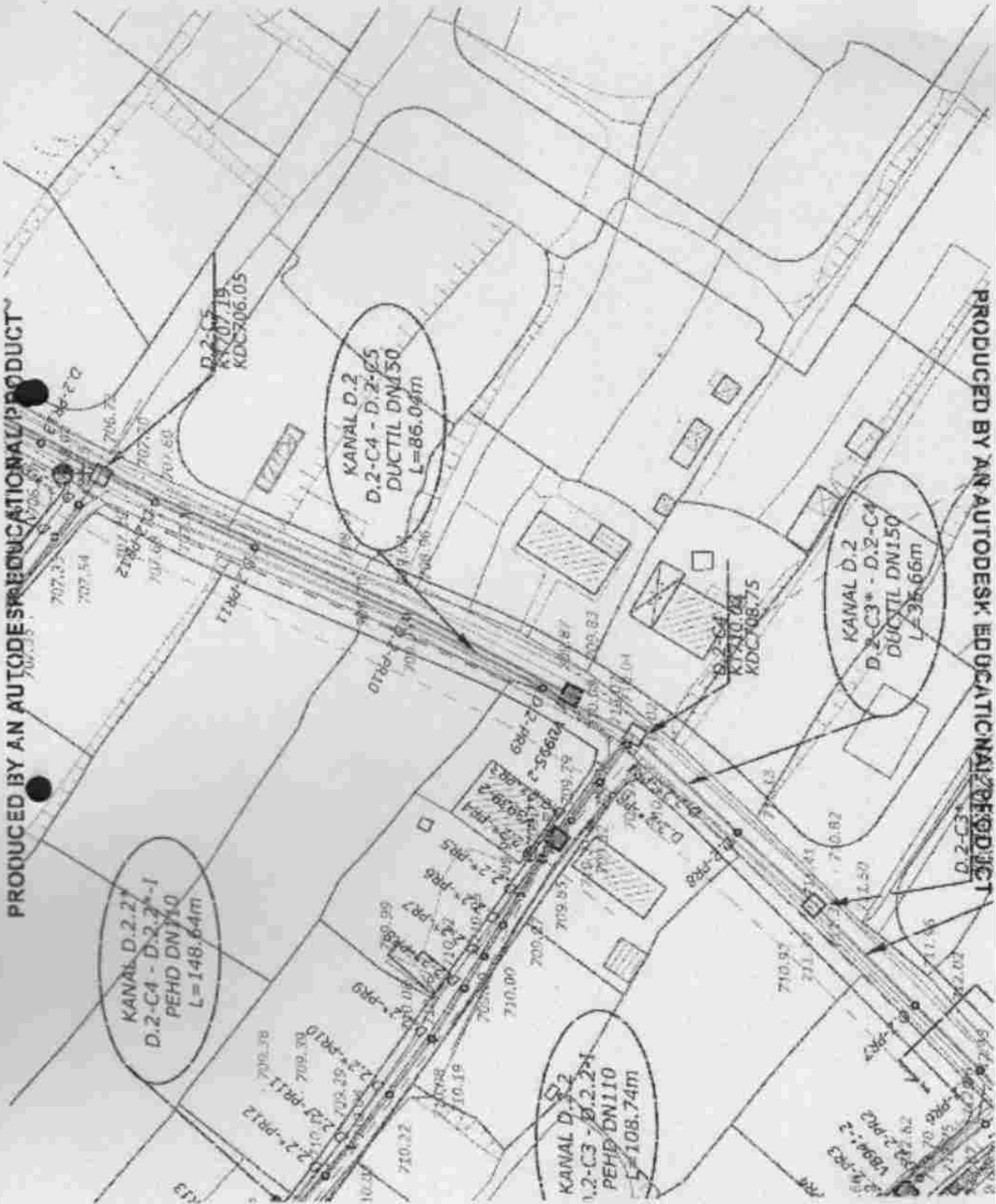
D.2.2-PR10  
D.2.2-PR11  
D.2.2-PR12

D.2.2-PR9  
D.2.2-PR7  
D.2.2-PR8

D.2-PR9  
D.2-PR8  
D.2-PR7

D.2-PR8  
D.2-PR7

D.2-PR3  
D.2-PR2  
D.2-PR1





94  
 Система водоснабжения  
 АЭСА для обслуживания  
 обеих АЭС с адаптер-  
 ДВСН, ДН 112, ДН 107/107

VLG 100

210

204

203

205

202

201

200

199

196

105

249

250

574

248

251

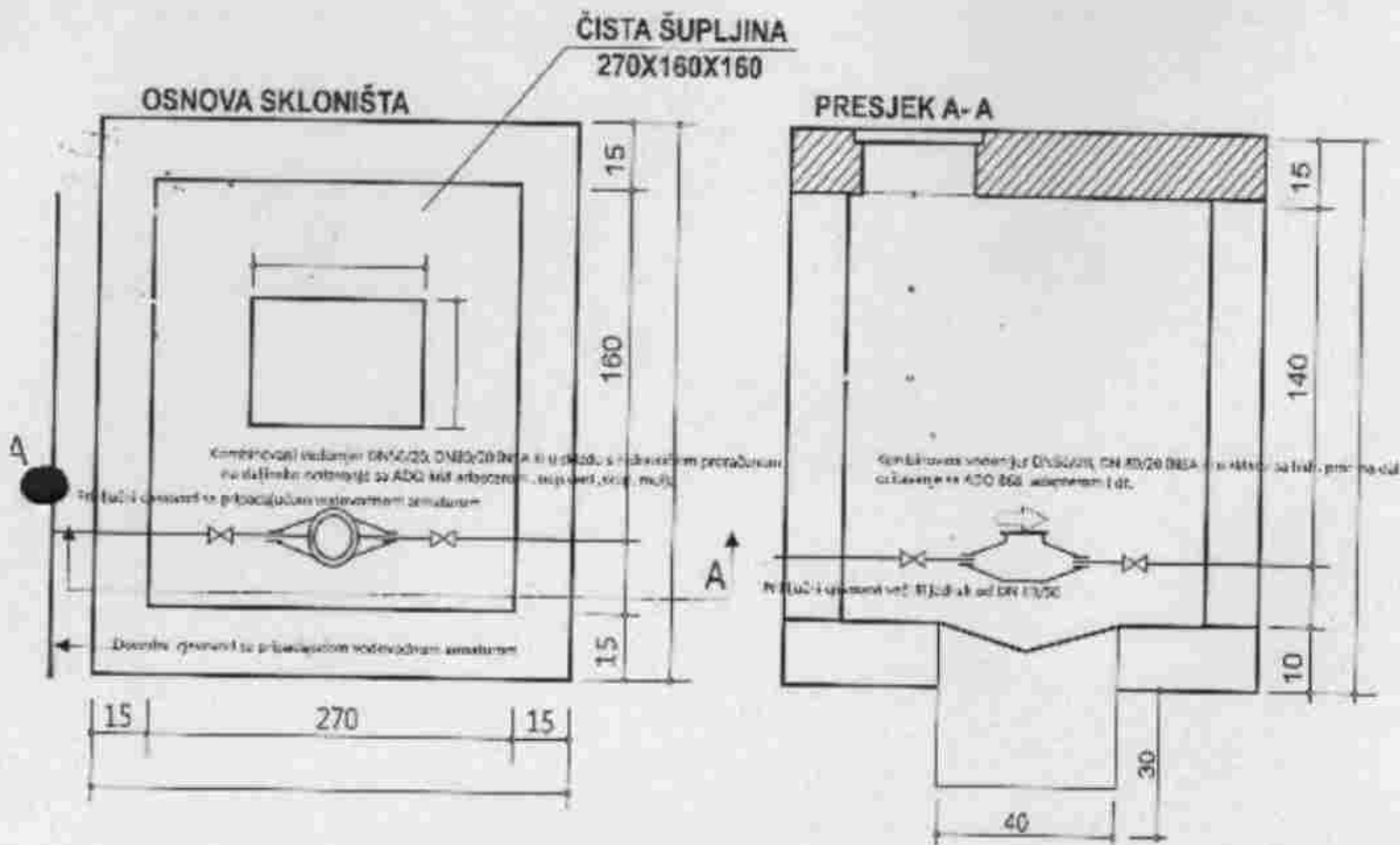
255

256

254

257

## Skloniše za kombinovani vodomjer- šaht



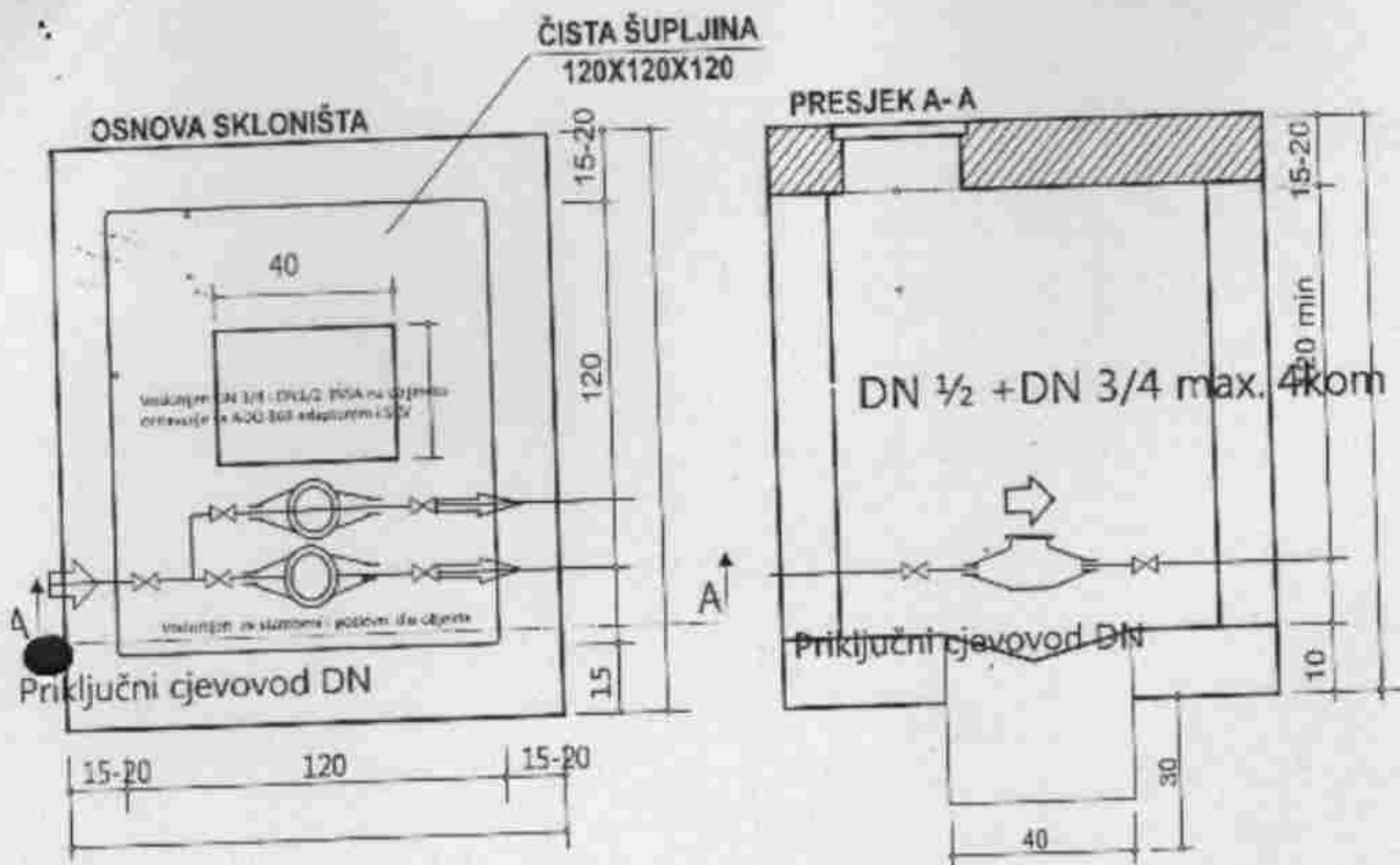
### Uputstvo za izradu skloništa

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 stranaka ne postupa 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.

# Skloniše 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 čitavogotvoru 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  $D=660\text{mm}$  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 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"