

# URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI



Crna Gora  
Prijestonica Cetinje

Adresa: Baja Pivljanina 2

81250 Cetinje, Crna Gora

Tel: +382 41 231 720

Mob: +382 67 263 445

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

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

## Sekretarijat za uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Broj: 05-332/23-295



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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl. list Crne Gore“, br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21 i 151/22) i podnijetog zahtjeva **Martinović Ivana**, izdaje:

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

za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli 373/1, koja je formirana od najvećeg dijela kat. parcele broj 373/1 K.O. Cetinje I i kat. parcela br. 373/2 i 371/2 K.O. Cetinje I, u zahvatu DUP-a „Bajice“, blok B, u zahvatu DUP-a „Bajice“, Cetinje („Sl. list CG – o.p.“, br. 28/15).

### 3) PODNOSILAC ZAHTJEVA:

**MARTINOVIĆ IVAN**

### 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. 373/1 K.O. Cetinje I je označena kao drugo poljoprivredno zemljište, kat. parcela br. 373/2 K.O. Cetinje I je označena kao mješovita namjena, dok je kat. parcela br. 371/2 K.O. Cetinje I označena kao kolski pristup.

Po listu nepokretnosti 3230-prepis, na kat. parceli br. 373/1 K.O. Cetinje I nalazi se građevinska parcela površine 404m<sup>2</sup>, na kat. parceli br. 373/2 K.O. Cetinje I nalazi se građevinska parcela površine 293m<sup>2</sup>.

Po listu nepokretnosti 403-prepis, na kat. parceli br. 371/2 K.O. Cetinje I nalazi se građevinska parcela površine 5m<sup>2</sup>.

### 5) PLANIRANO STANJE

#### 5.1.) Namjena parcele odnosno lokacije

Na UP 373/1, površine 700m<sup>2</sup>, planom namjene površina predviđena je mješovita namjena, na kojima je predviđena izgradnja objekata mješovite namjene (kombinacija stanovanja i drugih namjena). Izuzetak predstavljaju parcele mješovite namjene na kojima se u postojećem stanju nalaze čisto poslovni i/ili manji proizvodni objekti pa se njihova legalizacija, u postojećim gabaritima, ovim planom dozvoljava.

Sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili kao zaseban stambeni odnosno zaseban poslovni / manji proizvodni objekat.

Ukoliko se u okviru istog objekta organizuju stanovanje i djelatnosti, preporuka plana je da se stambeni prostor organizuje na višim etažama a ostali sadržaji u prizemnim etažama objekata.

Planirani sadržaji koji se mogu naći pored stambenih na parcelama ove namjene su:

- sadržaji komercijalno-poslovnog tipa: zanatstvo, trgovina, poslovanje, ugostiteljstvo, usluge ali i centralne institucije privrede, uprave, kulture, zdravstvene i socijalne zaštite kao i sporta;

- mali proizvodni pogoni koji svojom tehnologijom i načinom odvijanja, nusproduktima, bilo kojim drugim elementima nemaju negativan uticaj na kvalitet življenja i očuvanje životne sredine;
- poželjno je i uvođenje sadržaja komplementarnih razvoju turizma: formiranje info punktova (sa prodajnim prostorom za suvenire, mape, knjige), radionica u kojima bi se prezentovali tradicionalni načini proizvodnje hrane (sir, pršut, proizvodi od meda, ali i bogatsvo narodne radinosti), izložbenih paviljona i festivala.

Na jednoj urbanističkoj parceli može se graditi kompleks od više objekata koji formiraju prostorno-funkcionalnu cjelinu, ukoliko je površina parcele veća od 800m<sup>2</sup>. Pri tome se moraju ispoštovati svi parametri izgradnje dati ovim planom jer se odnose zbirno na sve objekte na datoj urb.parceli.

Dozvoljava se fazna izgradnja na svim parcelama mješovite namjene, ali se u tom slučaju mora priložiti idejno rješenje kojim će se prikazati planirana izgradnja na parceli po fazama i konačna izgrađenost parcele i to, ukoliko se radi o kompleksu - prostorna distribucija objekata, BRGP, namjena i udio djelatnosti svakog od objekata. Pri tome, osnovni uslov je da se u konačnoj fazi izgradnje ne premaši nijedan od planom zadatih parametara.

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.

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

Urbanistička parcela UP 373/1 definisana je detaljnim tačkama br. 717, 718, 719, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708 i 1709, čije su koordinate:

X	Y	X	Y
1698. 6573751.33	4695457.38	1706. 6573766.13	4695419.07
1699. 6573761.58	4695446.00	1707. 6573766.77	4695416.48
1700. 6573765.00	4695443.19	1708. 6573769.22	4695412.08
1701. 6573763.03	4695439.95	1709. 6573768.80	4695409.00
1702. 6573767.33	4695435.84	719. 6573776.22	4695410.62
1703. 6573765.28	4695432.36	718. 6573783.65	4695421.18
1704. 6573763.79	4695427.24	717. 6573787.38	4695425.49
1705. 6573764.56	4695423.96		

## 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 detaljnim tačkama br. 1355, 1356 i 1357, čije su koordinate:

X	Y	X	Y
1355. 6573787.38	4695425.49	1357. 6573754.82	4695458.04
1356. 6573757.31	4695457.73		

Regulaciona linija definisana je detaljnim tačkama br. 6168, 6169, 6170, 6171 i 6172, čije su koordinate:

X	Y	X	Y
6168. 6573789.43	4695427.55	6171. 6573751.01	4695458.03
6169. 6573758.75	4695459.13	6172. 6573791.80	4695425.64
6170. 6573753.77	4695459.74		

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 2.0 m.
- Minimalno rastojanje objekta od bočnog susjeda je 4m, pri čemu je na bočnim fasadama objekta dozvoljeno otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija.
- 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. 0.2 m od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.20 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv "kapa" sa prepustima. Ukoliko se pri izgradnji potkrovlja dobije odgovarajuća visina, u potkrovnom prostoru može se organizovati galerija koja je u funkciji posljednje etaže. Galerija se ne može organizovati kao nezavisna stambena/poslovna jedinica).
- Maksimalna visina objekata je 12m za objekte P+1+Pk, računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do slemena krova. Ukoliko se na parceli gradi proizvodni objekat njegova spratnost ne može biti veća od P+1 a visina etaže može se uskladiti sa potrebama odvijanja datog tehnološkog procesa.

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

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 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, br. 6/1993).

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

Prilikom izrade projekata **Konstrukcije objekta** pridržavati se važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti: PBAB 87 („Sl. list SFRJ“ br. 11/87), kao i ostalih pratećih standarda i normativa.

## 7) USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Za Projekte koji pripadaju Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 27/07 i „Sl. list CG“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), neophodno je sprovesti postupak procjene uticaja na životnu sredinu, kod nadležnog organa za zaštitu životne sredine, u skladu sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu ( „Sl. list CG“, br. 75/18), Zakonom o životnoj sredini ( „Sl. list CG“, br. 52/16 i 73/19), Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list Crne Gore", br. 028/11, 001/14, 002/18) i Odluke o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Prijestonice Cetinje („Službeni list Crne Gore-opštinski propisi“, br.017/21). Nosioc projekta ne može pristupiti izvođenju projekta bez prethodno sprovedenog postupka.

## 8) USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Zelenilo poslovnih objekata:

Ovaj prostor u zavisnosti od bliže namjene i sadržaja ( ugostiteljstvo, trgovina, izložbeni centri, poslovne zgrade, objekti uprave, kulture, privredni objekti) će se razrađivati shodno projektnom rješenju za svaku parcelu.

Smjernice za ozelenjavanje objekata ugostiteljstva, trgovine, izložbenih centara, poslovnih zgrada, objekata uprave, kulture, privrednih objekata:

- parterno uređenje;
- koristiti visokodekorativne sadnice, različitog kolorita i fenofaza cvjetanja;
- formirati travnjake otporne na sušu i gaženje;
- formirati prostor za sadnju sezonskog cvijeća;
- moguća je upotreba žardinjera;

- opremiti prostor urbanim mobilijarom modernog dizajna.

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

Predmetni objekat se ne nalazi u zaštićenoj zoni.



## 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.

Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom visine do **1.60m** (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) ili živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije, kao i živa ograda, budu na zemljištu vlasnika ograde.

## 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 je moguće 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. 21 (kat. parcela br.4689/1 K.O.Cetinje I – svojina Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje) i kat. parcele br. 371/1 (svojina Država Crna Gora, raspolaganje Prijestonica Cetinje).

### 15.4) Ostali infrastrukturni uslovi

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

- Zakon o energetici („Sl. list CG“ br. 5/16, 51/17, 82/20, 29/22 i 152/22);
- Zakon o zaštiti i zdravlju na radu („Sl. list CG“ br. 34/14, 44/18);

Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

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

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

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

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

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

Poštovati sljedeće uslove za projektovanje iz važećeg planskog dokumenta:

**Energetska infrastruktura:** Stanovanje male gustine: 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, drvena građa, TNG ili mazut), koja iznosi :  $pvrV = 50 \text{ W/m}^2$ , pri čemu je računato sa procijenjenom bruto površinom, pa uzimajući u obzir da je prosječna površina jednog stambenog objekta  $150 \text{ m}^2$ , jednovremeno opterećenje prosječnog objekta iznosi  $Pvrs = 7.5 \text{ kW}$ . Izračunato vršno opterećenje iznosi  $1.689 \text{ MW}$ .

**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 potrebama projektanta i investitora odraditi geodetsko snimanje terena.

#### 17) POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Do isteka važenja planskog dokumenta DUP-a „Bajice“, („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:	UP373/1
– Površina urbanističke parcele:	700m <sup>2</sup>
– Maksimalni indeks zauzetosti:	0.3
– Maksimalni indeks izgrađenosti:	0.9
– Maksimalna površina pod objektom:	210m <sup>2</sup>

- Bruto građevinska površina objekta (max BGP): **630 m<sup>2</sup>**(za stanovanje 189m<sup>2</sup>, a za poslovanje-djelatnosti 441m<sup>2</sup>), maksimalno 70% djelatnosti u odnosu na ukupnu BGP
- Maksimalna spratnost objekta: Na ravnom terenu **Po+P+1+Pk**, na strmom terenu **Su+P+1+Pk**
- Maksimalna visina objekta: 12m za objekte P+1+Pk, računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do slemena krova. Ukoliko se na parceli gradi proizvodni objekat njegova spratnost ne može biti veća od P+1 a visina etaže može se uskladiti sa potrebama odvijanja datog tehnološkog procesa.
- Broj stanova: **1**

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

Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti 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.

U skladu sa očekivanim stepenom motorizacije za vremenski horizont Plana daju se sljedeći normativi za proračun potrebnog broja parking mjesta za putničke automobile:

<b>namjena (na 1000 m<sup>2</sup>)</b>	<b>potreban br. parking mjesta</b>
stanovanje	15
proizvodnja	20
poslovanje	30
trgovina	60
hoteli	15
restorani	120
sportske dvorane, stadioni i sl. (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. 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, viđenice 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 (nijesu dozvoljene roletne).

Spoljašnja stolarija treba da bude bojena zeleno, bijelo ili da je prirodna boja drveta.

Ograde na balkonima mogu biti od kovanog gvožđa ili pune zidane (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 kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetsom 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 sprecavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, 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 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 energetske svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetske 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.

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 efikasnosti 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 termoenergetskih 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) **OBRADIVAČI URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:**

Petar Martinović, dipl.ing.arh.

21) 

22) M.P.

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

23) **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planske dokumentacije (Detaljni urbanistički plan "Bajice" moguće je preuzeti iz Registra planske dokumentacije koju vodi Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na internet stranici:  
<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=CT>);
- Tabela prikaz urbanističkih pokazatelja na nivou parcele;
- Listovi nepokretnosti br. 403 i 3230 - prepis kao i kopija plana br. 917-119-246/2023 od 12.05.2023.god.;
- Tehnički uslovi izdati od DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje br. 1394 od 25.05.2023.god.

**NAPOMENA:**

- Projektu dokumentaciju raditi 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), *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.
- Objekte graditi u okviru definisanih građevinskih linija, građevinska linija predstavlja maksimalnu liniju do koje se može postaviti objekat.
- Prije podnošenja prijave građenja neophodno je riješiti imovinsko-pravne odnose i dostaviti dokaz (list nepokretnosti i kopiju plana).

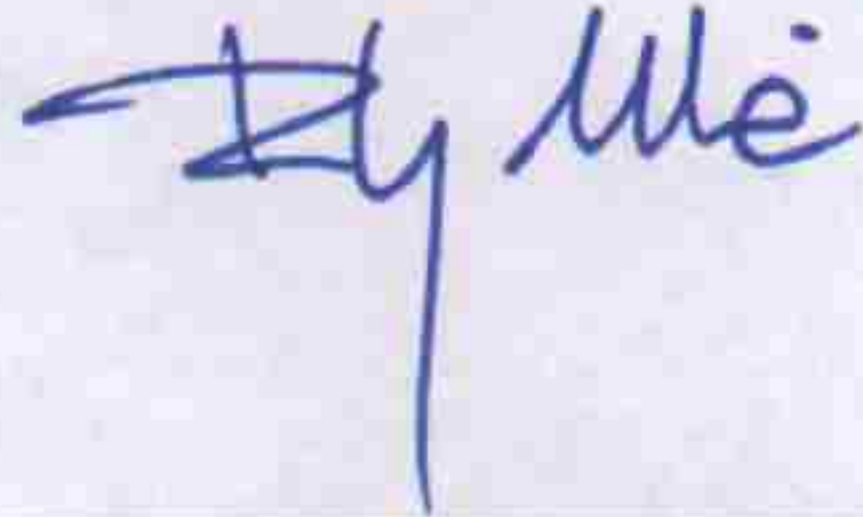


CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za uređenje prostora  
i zaštitu životne sredine

Cetinje, 29.05.2023.god.  
Broj: 05-332/23 - 295  
Investitor: Martinović Ivan  
RAZ:1:500

Izgradnja objekta na UP 373/1 (formirana  
od najvećeg dijela kat. parcele  
broj 373/1K.O.Cetinje I i kat. parcela br.  
373/2 i 371/2 K.O.Cetinje I),  
u okviru DUP-a „Bajice“, Cetinje

Obradio:  
Petar Martinović, dipl.ing.arh.



SEKRETARKA

Marija PROROČIĆ, Mast.inž.arh.

