



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj
19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/25-3890/6

Podgorica, 20.06.2025. godine

Ivanišević Marko

Cetinje
Vučedolska 1

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/25-3890/6 od 20.06.2025.g. za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekta u okviru površina za stanovanje srednjih gustina na UP580, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gruda – Donje polje zona D“ (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 18/12), na Cetinju.



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- OU spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

Odobrio:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora Direktorata
za građevinarstvo

Obradila:

Branka Nikić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-3890/2 Podgorica, 20.06.2025. godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i podnijetog zahtjeva Ivanišević Marka sa Cetinja , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za građenje objekata u okviru površina za stanovanje srednjih gustina na UP580 , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gruda – Donje polje zona D“ (Službeni list Crne Gore - opštinski propisi" br. 18/12), na Cetinju.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Ivanišević Marko sa Cetinja
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<u>Plan</u> Shodno grafičkom prilogu br. 01 – Topografsko katastarska podloga sa prikazom granice plana na lokaciji katastarske parcele br. 4640 KO Cetinje I nisu evidentirani postojeći objekti. Lokacija je neizgrađeni proctor. <u>Katastarska evidencija</u> Shodno Listu nepokretnosti 3528 – izvod, Područna jedinica Cetinje, evidentirano je: - na katastarskoj parceli br. 4640/1 KO Cetinje I: - livada 1.klase površine 1849 m2. Shodno Listu nepokretnosti 3529 – prepis, Područna jedinica Cetinje, evidentirano je: - na katastarskoj parceli br. 4640/2 KO Cetinje I: - livada 1.klase površine 1274 m2. Shodno Listu nepokretnosti 3783 – prepis, Područna jedinica Cetinje, evidentirano je: - na katastarskoj parceli br. 4640/5 KO Cetinje I: - livada 1.klase površine 174 m2.	
7.	PLANIRANO STANJE	

7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije Shodno grafičkom prilogu br. 01 – <i>Plan namjene površine</i>, urbanistička parcela UP580 je prema namjeni površine za stanovanje srednjih gustina (SS). Stanovanje srednjih gustina definisano je kao pretežna namena. Planirano je u centralnom delu zahvata plana a prostor je određen glavnim saobraćajnicama koje se razvijaju kroz naselje. Uz stanovanje kao primarnu namenu mogu se organizovati i delatnosti koje su kompatibilne stanovanju. Kao poseban tip stanovanje srednjih gustina planirano je na nešto većim lokacijama gde se u vidu kompleksa mogu organizovati stambeno poslovni sadržaji.																											
7.2.	Pravila parcelacije Urbanistička parcela UP580 nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gruda – Donje polje zona D“ i sastoji se od delova katastarskih parcela br. 4640/1, 4640/5 i 4640/2 KO Cetinje I. Sastavni dio ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu u skladu sa uslovima plana. Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem ili kada nije moguće izvršiti kompletiranje urbanističke parcele kako je to u planu dato, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, odnosno trenutnim mogućnostima prilikom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova. Za parcele za koje je podela sprovedena u katastru a nije prikazana u planu poštovati katastarsku parcelu. Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list Crne Gore, broj 053/25), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Koordinate tačaka UP580 <table><tr><td>2100</td><td>6577089.68</td><td>4693248.10</td></tr><tr><td>2101</td><td>6577099.38</td><td>4693257.84</td></tr><tr><td>2102</td><td>6577086.12</td><td>4693251.63</td></tr><tr><td>2103</td><td>6577082.76</td><td>4693248.27</td></tr><tr><td>2104</td><td>6577075.69</td><td>4693248.26</td></tr><tr><td>2105</td><td>6577043.99</td><td>4693279.92</td></tr><tr><td>2106</td><td>6577043.99</td><td>4693286.99</td></tr><tr><td>2107</td><td>6577057.33</td><td>4693300.36</td></tr><tr><td>2111</td><td>6577090.68</td><td>4693266.51</td></tr></table>	2100	6577089.68	4693248.10	2101	6577099.38	4693257.84	2102	6577086.12	4693251.63	2103	6577082.76	4693248.27	2104	6577075.69	4693248.26	2105	6577043.99	4693279.92	2106	6577043.99	4693286.99	2107	6577057.33	4693300.36	2111	6577090.68	4693266.51
2100	6577089.68	4693248.10																										
2101	6577099.38	4693257.84																										
2102	6577086.12	4693251.63																										
2103	6577082.76	4693248.27																										
2104	6577075.69	4693248.26																										
2105	6577043.99	4693279.92																										
2106	6577043.99	4693286.99																										
2107	6577057.33	4693300.36																										
2111	6577090.68	4693266.51																										
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama Regulacija i nivelacija Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren. Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta kao i formiranja podzemnih etaža (podrumska ili suterenska etaža). Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9 m od kote pristupne saobraćainice.																											

Spratnost novoplaniranih objekata je definisana uslovima plana.
Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

STANOVANJE SREDNJE GUSTINE -TIP 2

- U okviru ovog tipa moguća je organizacija stanovanja, stanovanja sa delatnostima, poslovanja, sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namenu.
- Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa delatnostima) ili samo stanovanje ili samo delatnosti odnosno drugi mogući sadržaji. Ovi sadržaji se takođe mogu organizovati u vidu kompleksa u slobodnostojećim objektima ili grupacijama sa jednom ili više lamela.
- Minimalna parcela za gradnju objekata u okviru ovog tipa je 600m².
- Na postojećim manjim parcelama kao i za postojeće objekte važe uslovi kao za tip1.
- Maksimalna spratnost je P+3+Pk, odnosno pet nadzemnih etaža uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže.
- Maksimalni Indeks zauzetosti parcele do 0.6.
- Maksimalni indeks izgrađenosti 3.
- Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane i objekte koji će pretrpeti totalnu rekonstrukciju.
- Minimalna udaljenost od susedne parcele je 2m.
- Parkiranje je planirano u okviru parcele a garažiranje isključivo u okviru objekta.
- Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni ali uz osvetljenje preko krovnih prozora odnosno bez badža
- Moguće je ukрупnjavanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novodobijenu parcelu.
- Ograđivanje je moguće i to transparentnom ogradom do visine od 1.40m 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.
- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :

- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Službeni list Crne Gore" br.60/18),
Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list Crne Gore, broj 053/25).
- Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23,113/23)

Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

8.

PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda

	postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni 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 (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Službeni list Crne Gore", br. 034/14 i 044/18) 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 i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Aktivni dubinski rasedi u zonama sučeljavanja tektonskih pokreta različite usmerenosti čine osnovne tipove seizmogenih struktura. Zone dubinskih raseda i reda imaju pravac pružanja glavnih struktura severozapad – jugoistok. Urbano područje Cetinja nalazi se u zoni između primorske i rečne dislokacione zone. Učestalost pojava zemljotresa pokazuje da autohtono žarište Budve iskazuje visok nivo seizmičke opasnosti za region Cetinja. Istraživanja, studije i analize sprovedene za opštinu Cetinje ukazuju da je čitava teritorija seizmički aktivna i visokog seizmičkog intenziteta od 80MCS. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 i 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1709/2 od 02.06.2025.godine
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo stambenih objekata i blokova Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki deo aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku. Ova kategorija zelenila u planu ne zauzima značajno mesto u smislu površine. U najvećoj meri na ovom prostoru je planirano stanovanje sa delatnostima pa uređenje prostora podrazumeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadom površine oko poslovnih prostora. Kod isključivo stambenih objekata prilikom izgradnje zelenih površina, formirati grupacije četinarara i lišćara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine, izbegavati vrste sa plitkim korenom. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju.
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

	Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25) i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25)..
13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	-
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	-
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema uslovima nadležnog organa i prema grafičkom prilogu br 5 –Plan hidrotehničke infrastrukture Tehnički uslovi broj 1672 od 17.06.2025.godine izdati od d.o.o. "VODOVOD I KANALIZACIJA" Cetinje .
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu broj 2 – „Plan saobraćaja, nivelacije I regulacije" i prema uslovima nadležnog organa.

	Saobraćajno-tehnički uslovi broj 016-335/25-147/2 od 09.06.2025.godine izdati od Sekretarijata za stambeno- komunalne poslove Prijestonica Cetinje		
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi		
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac.infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.		
18.	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi: - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.		
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA		
	/		
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE		
	Oznaka urbanističke parcele	UP 580	
	Površina urbanističke parcele	1390 m2	
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,6	
	Maksimalni indeks izgrađenosti	3	
	Maksimalna površina pod objektom	834m2	
	Bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP)	4170m2	
	Maksimalna spratnost objekata	P+3+Pk	

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Kod novih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta u skladu sa uslovima plana.

U okviru posebnih urbanističkih parcela gde je predviđeno stanovanje sa centralnim delatnostima, rešiti parkiranje u pripadajućim parcelama, dok za garažiranje u suteranima objekata treba predvideti rampe. Parkiranje u okviru plana treba da zadovolji sledeće normative to:

Planirano stanovanje: 1.1PM/stan

Ugostiteljstvo: 1 PM na četiri stolice

Trgovina: 1 PM na 30m² BRGP

Poslovanje i administracija: 1 PM na 60m² BRGP

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

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja uz maksimalno poštovanje urbanističkih pravila.

Kako se radi uglavnom o stambenim objektima koji se implementiraju u već delimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprede ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi moraju biti projektovani kao kosi pokriveni odgovarajućim pokrivačem u skladu sa nagibom.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Visine objekata su date kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Formiranje podkrovne etaže podrazumjeva izgradnju nadzidka visine 1.20m, odnosno najniža svetla visina ne sme biti veća od 1.20m na mjestu gde se građevinska linija podkrovlja i spratova poklapaju. Podkrovlja su planirana isključivo u granicama gabarita objekata (bez erkera i dubokih streha).

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

Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanjski prostor i sl.)

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u poglavlju Pejzažna arhitektura.

Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Način ograđivanja i vrsta ograde prema uslovima datim za pojedine namene. Oblik i dizajn ograde uskladiti sa odgovarajućim elementima objekta i kapije.

Projekat objekta i uređenje parcele prema ulici raditi prema urbanističko – tehničkim uslovima i u dogovoru sa urbanističkom službom. Za postojeće objekte na kojima je predviđena određena intervencija, korisnik je u obavezi da dostavi nadležnom organu na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susedima, što je posebno značajno kod objekata koji se dodiruju.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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

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

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

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade

Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije.

Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd).

Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.

- Kao sistem protiv preterane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju.

- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.

- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vetra i obezbediti neophodnu zasenu u ljetnjim mesecima

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. Prosečne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m² energije za grejanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/ m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrejati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8- 10 pasivnih kuća.

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

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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direktorat za inspekcijski nadzor
- U spise predmeta
- a/a

	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Branka Nikić Nataša Đuknić 
	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević 
	PRILOZI	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a	Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-1709/2 od 02.06.2025.godine Saobraćajno-tehnički uslovi broj 016-335/25-147/2 od 09.06.2025.god. izdati od Sekretarijata za stambeno-komunalne poslove Prijestonica Cetinje; Tehnički uslovi broj 1672 od 17.06.2025.godine izdati od d.o.o. "VODOVOD I KANALIZACIJA" Cetinje .

 granica DUP-a

PLAN NAMENE POVRŠINA

R 1:1000

list br.1

Investitor:  Prijestonica Cetinje

Dizajner:  URBANPROJEKT - PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

SKUPŠTINA PRIJESTONICE CETINJE
ODLUKA O DODJENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"GRUDA - DONJE POLJE (ZONA D)"
BR. 01-000/13-3620 OD 31.03.10.05.06.2012.

Izrada planske dokumentacije

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK

Direktor

ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing. grad.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENKOVIĆ, dipl.ing. arh.

Projezdni
Skupština Prijestonica Cetinje

prim. dr. MILUTIN VUKOČ

Sukratelj za planiranje i uređenje
prostora i zaštitu životne sredine

Arh. FILIP ALEKSIĆ, dipl.ing.

LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE

-  Stanovanje male gustine
-  Stanovanja srednje gustine

POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI

-  POVRŠINE ZA MEŠOVITU NAMENU
-  POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
-  POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU
-  POVRŠINE ZA VERSKE OBJEKTE

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

-  Površine elektroenergetiske infrastrukture
-  Površine hidroenergetiske infrastrukture
-  Zona zaštite dalekovoda
-  Zona zaštite cevovoda
-  Dalekovod koji se izmešta
-  Postojeći cevovod koji se izmešta (zona zaštite do izmeštanja cevovoda)

POVRŠINE VODE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

-  ZELENILO JAVNE NAMENE
-  Površine javne namene
-  Putno zemljište uz magistralu
-  OSTALE PRIRODNE POVRŠINE
-  ŠUMSKE POVRŠINE

DRUMSKI SAGBRAČAJ

-  Ulice u naselju (kolovoz, trotuari i parkinzi)
-  Koliko-petašni prilazi



granica DUP-a

**PLAN SAOBRAĆAJA,
NIVELACIJE I REGULACIJE**
R 1:1000 list br.2

Investitori:  Prijestonica Cetinje

Oslojzivi:  URBANPROJEKT - REZULTI ZA KREATIVNO
URBANIZAM, INŽENJERING I INTERIJER

SKUPŠTINA PRIJESTONICE CETINJE
ODLUKA O DOKONČANJU
DE TALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"GRUDA - DONJE POLJE (ZONA D)"
BR. 01-036/13-3520 DIO 31-05. 1.05.06.2012.

Izrađio planove
dokumentacije: "URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDRIJA ANDRIĆ, dipl.ing. grad.

Odgovorni planer: ZORICA SPREHNOVIĆ, dipl.ing. grad.

Posrednik:
Šupljina Prijestonica Cetinje: psm dr. MILUTIN VUKOČ.

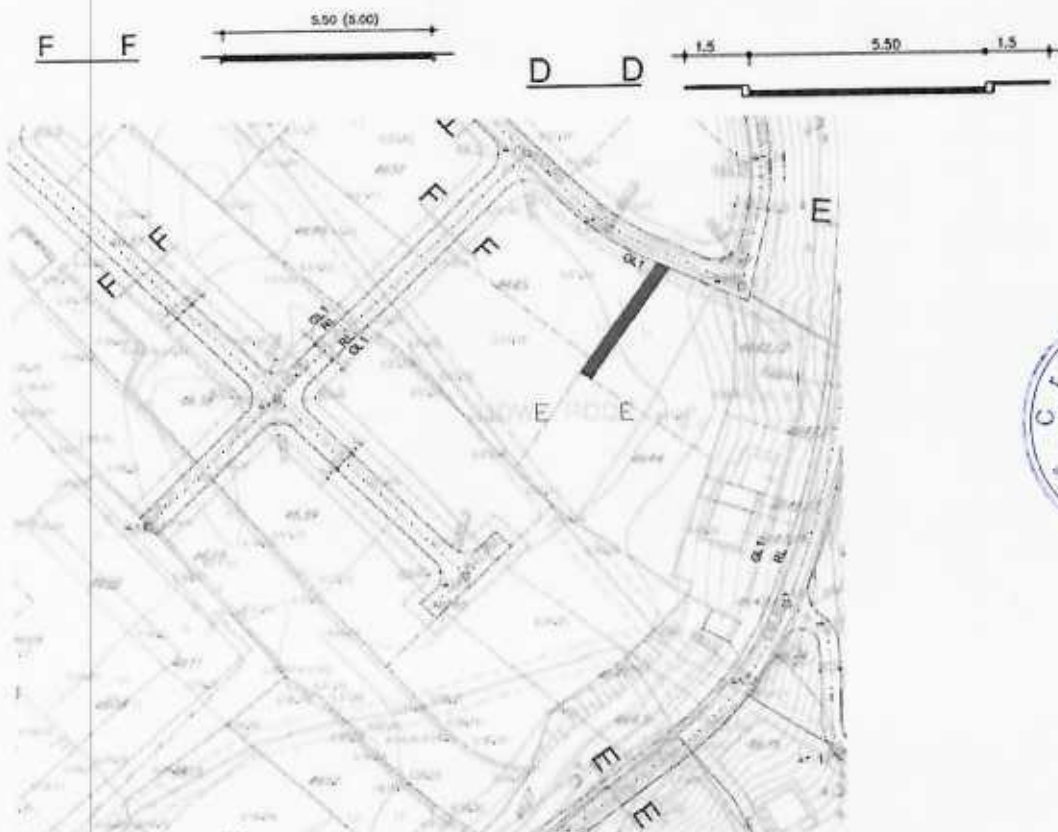
Sekretarijat za planiranje i uređenje
prostora i zaštitu životne sredine: AM. FILIP ALEKSIĆ, dipl.ing.

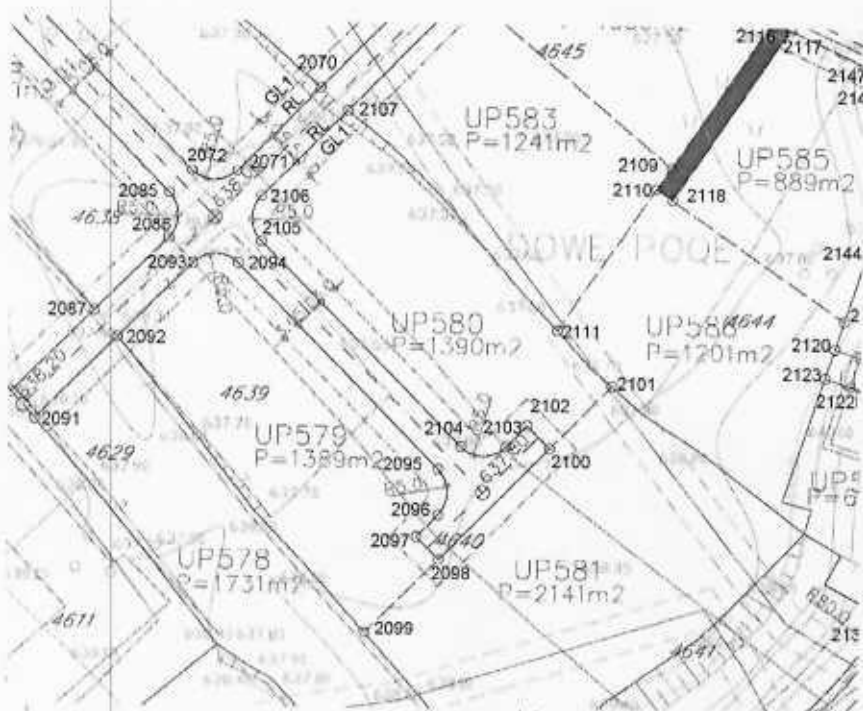
LEGENDA:

-  Zona zaštite dalekovoda
-  Zona zaštite cevovoda
-  Dalekovod koji se izmešta
-  Postojeći cevovod koji se izmešta
(zona zaštite do izmeštanja cevovoda)

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

-  Ušće u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
-  Kolosko-pešački prilazi





LEGENDA:

- Cesta sa svetlosnom regulacijom
- Cesta bez svetlosne regulacije
- Železnička pruga sa stanicom
- Železnička pruga bez stanice
- Površina akumulirane vode
- Površina akumulirane vode

POVRŠINE VODE

- Regulisani potok

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

ZELENILO JAVNE NAMENE

- Površine javne namene
- Putna zemljište uz magistralu

OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

- Šumske površine
- Zastirne šume

DRUMSKI SAGORACAJ

- Ulice u naselju (kolovoz, trotoar i parking)
- Kolovoz-pedestalski prst

PARCELACIJA

- Građevinska linija
- Regulatorna linija
- Granica urbanističke parcele koja se zadržava
- Novopostavljena granica urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele koja se ukida
- Oznaka urbanističke parcele
- Površina urbanističke parcele

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE

POSREDOVANJE





granica DUP-a

PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

R 1:1000

list br.5

Investitor:



Priještica Cetinje

Dobavljač:



URBANPROJEKT AD ČAČAK
POSREDOVANJE ZA KVALITETNU
URBANIZACIJU, PROJEKTOVANJE I REALIZACIJU

SKUPŠTINA PRIJEŠTICE CETINJE
ODLUKA O DOKLADU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"GRUDA - DONJE POLJE (ZONA D)"
BR. 31-03/12-3620 OD 31.05.196.08.2012.

Izrada planske
dokumentacije:

"URBANPROJEKT" AD ČAČAK

Direktor:

ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planir:

ZORICA SRETENOVIC, dipl.ing.amb.

Projektna
Službena Priještica Cetinje:

prim. dr. MILUTIN VUKIĆ

Sekretarijat za planiranje i uređenje
prostora i zaštitu životne sredine

Arh. FILIP ALEKSIĆ, dipl.ing.

LEGENDA:

- Postojeći vodovod I visinske zone
- Postojeći distributivni cevovod I visinske zone
- Postojeći distributivni cevovod II visinske zone
- - - - - Planirani vodovod I visinske zone
- - - - - Planirani vodovod II visinske zone
- - - - - Planirana fekalna kanalizacija
- - - - - Planirana atmosferska kanalizacija





LEGENDA

- TC Postojeće trafostanice
- TC Planirane trafostanice
- Postojeći 10KV-ni vod
- - - - - Postojeći 10KV-ni vod koji se ukida
- Planirani 10KV-ni vod
- Postojeći 35KV-ni vod
- - - - - Planirani 35KV-ni vod
- Postojeći 35KV-ni vod koji se ukida

TC TRAFOSTANICA

LAN ELEKTROENERGETIKE
INFRASTRUKTURE

1:1000

11.01.14.0

Skupština



Cetinje, Crna Gora

Tržište



10-001-00-00-10-10
10-001-00-00-10-10

SKUPŠTINA PRIJESTONICE CETINJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"GRUDA - DOLJE POLJE (ZONA D)"
BR. 01-030/12-3/20 OD 31.05.10.05.2012.

Izrada planske dokumentacije

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planer

ZORICA SRETENKOVIĆ, dipl.ing.arn.

Predsjednik
Skupštine Prijestonice Cetinje

prim.dr. MILUTIN VUKOČ

Sekretarijat za planiranje i uređenje
prostora i zaštita životne sredine

Arh. FILIP ALEKSIĆ, dipl.ing.





LEGENDA:

- Postojeće TK okno
- Postojeća TK kanalizacija
- Postojeći TKvod-kabai u zemlji
- Planirano TK okno
- Planirana TK kanalizacija
- TK vod koji se ukida



OTOKI OP-1

PLAN TELEKOMUNIKACIONE

INFRASTRUKTURE

1:1000

11.11.17

1:1000



OPŠTINA CETINJE

1:1000



MINISTARSTVO GRAĐEVINARSTVA I
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

SKUPŠTINA PRILISTONICE CETINJE
ODLUKA O DONOŠENJU
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA
"GRUDA - DONJE POLJE (ZONA D)"
BR. 01-036/12-3620 OD 31.03.10.06.2012.

Izrada planske
dokumentacije

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK
Direktor:
ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing.građ.

Odgovorni planir:

ZORICA SRETENOVIĆ, dipl.ing.arh.

Predjednik
Skupštine Prijestonice Cetinje

prim dr MILUTIN VUKOČ

Sekretarijat za planiranje i uređenje
prostora i zaštitu životne sredine

Arh. FILIP ALEKSIĆ, dipl.ing.





Primljeno:	04-06-2025			
Org. jed.	Ke ksa-136	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-	333/25-	3890/2		
Podgorica, 02. 06. 2025. godine				

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ulica IV Proleterske brigade, br.19

VEZA: 03-D-1709/1 od 30.05.2025. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju davanja mišljenja o potrebi procjene uticaja

Povodom vašeg zahtjeva, vaš broj 06-333/25-3890/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta stanovanja srednje gustine na urbanističkoj parceli UP580, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gruda – Donje polje zona D“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“ br. 18/12), na Cetinju, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Ivanišević Marku sa Cetinja, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi II navedene Uredbe predviđeno da se za „Trgovačke, poslovne i prodajne centre ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugo)“, redni broj 12, tačka (b), sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Uvidom u predmetnu dokumentaciju nije moguće sa sigurnošću utvrditi o kojoj površini poslovnog dijela predmetnog objekta je riječ.

Podsjećamo vas da, ukoliko je planirana površina poslovnog dijela predmetnog objekta stanovanja srednje gustine veća od 1000 m², onda je nepohodno da se nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod organa nadležnog za zaštitu životne sredine.

Ukoliko planirana površina poslovnog dijela predmetnog objekta stanovanja srednje gustine iznosi manje od 1000 m² to nije potrebno sprovoditi postupak procjene uticaja na životnu sredinu.

S poštovanjem,

dr Milan Gazdić
DIREKTOR



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gore
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 12.06.2025				
Org. jed.	Sl. list	Republika	Sl. broj	Vrijednost
06-333/25-3890/3				

Adresa: Baja Pivljanina 2

81250 Cetinje, Crna Gora

Tel: +382 41 231 796

e-mail: sekretarijat.kps@cpn.gov.me

www.cetinje.me

Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj

Broj: 016-335/25-147/2

Cetinje, 09. jun 2025. godine

Na osnovu čl. 17 Zakona o putevima (SL. List CG br.082/20), postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja,urbanizma i državne imovine,broj 06-333/25-3890/3 od 28.05.2025.godine, Sekretarijat za stambeno komunalne poslove i saobraćaj, izdaje:

SAOBRAĆAJNO- TEHNIČKE USLOVE

Za izradu tehničke dokumentacije, za građenje novog objekata stanovanja srednje gustine, na urbanističkoj parceli UP 580, u zahvatu DUP-a „ Gruda – Donje polje (Zona D)“, („ Sl.list CG – o.p., br. 18/12).

- Projektnu dokumentaciju predmetnog objekta i njegovog priključka na javnu saobraćajnicu uraditi prema smjernicama DUP-a „ Gruda – Donje polje“ (Zona D), („ Sl.list CG – o.p., br. 18/12).
- U projektu prikazati mjesto i način priključka urbanističke parcele na saobraćajnicu predviđenu planskim dokumentom.
- Mjesto priključka na javni put mora biti povoljnih geometrijskih karakteristika uz obezbjeđenje dobre preglednosti.
- Parkiranje riješiti u okviru urb. parcele saglasno Planu i normativima iz Pravilnika o sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (SL. List CG ,br. 24/10 i 33/14).
- Prilikom projektovanja saobraćajnih površina pridržavati se odredbi Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanju lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (sl.list.CG, br. 48/13 i 44/15).
- Saobraćajnu signalizaciju uskladiti sa postojećom regulacijom saobraćaja na javnom putu na koji se vrši priključak.
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju na mjestu priključka na saobraćajnicu, projektovati u zavisnosti od planiranog sadržaja i očekivanog intenziteta kolskog i pješačkog saobraćaja.
- Odvodnjavanje atmosferskih voda izvršiti putem slivnika i cjevovoda do kanalizacije, a izbor slivnika uskladiti sa obradom površine na kojoj se nalazi (kolovoz ili trotoar).
- Pri projektovanju svih saobraćajnih površina unutar i van predmetnog kompleksa, pridržavati se Zakona o bezbjednosti saobraćaja na putevima („Sl. List.Crne Gore“, br.066/19) i Zakona o putevima („Sl.list Crne Gore“,br 082/20 i 140/22).



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

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 12.06.2025				
Org. jed.	Jed. pos. rješenja	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06	333	161-3890	4	

Br. 917-119-231/2025

09.06.2025. god.

Za: **Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, N/R Nikić Branke, samostalna savjetnica I.**

Veza: **Vaš br. 06-333/25-3890/5 od 28.05.2025. godine.**

Predmet: **Dostavljanje podataka.**

Poštovana,

U vezi vašeg zahtjeva, dostavljenog ovoj Područnoj jedinici, dana 02. 06. 2025. god. a kojim ste tražili list nepokretnosti i kopije katastarskog plana za katastarske parcele br. 4640/1 i 4640/2 K.o. Cetinje I – Prijestonica Cetinje. U prilogu ovog akta vam dostavljamo tražene podatke.

Obradila:
Krnić Mirsada

Krnić Mirsada



S poštovanjem,
Načelnica
Nikolić Marija

Prilog: listovi nepokretnosti 3528 i 3529, kopije plana za katastarske parcele br. 4640/1 i 4640/2 K.o. Cetinje i.

Dostavljeno: Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, N/R Nikić Branke, samostalna savjetnica I, ul. IV Proleterske brigade broj 19, Podgorica

Kontakt osoba: Krnić Mirsada
Tel. +382 41 231 687 (zvati od 12h do 13h)
Email: cetinje@uzn.gov.me

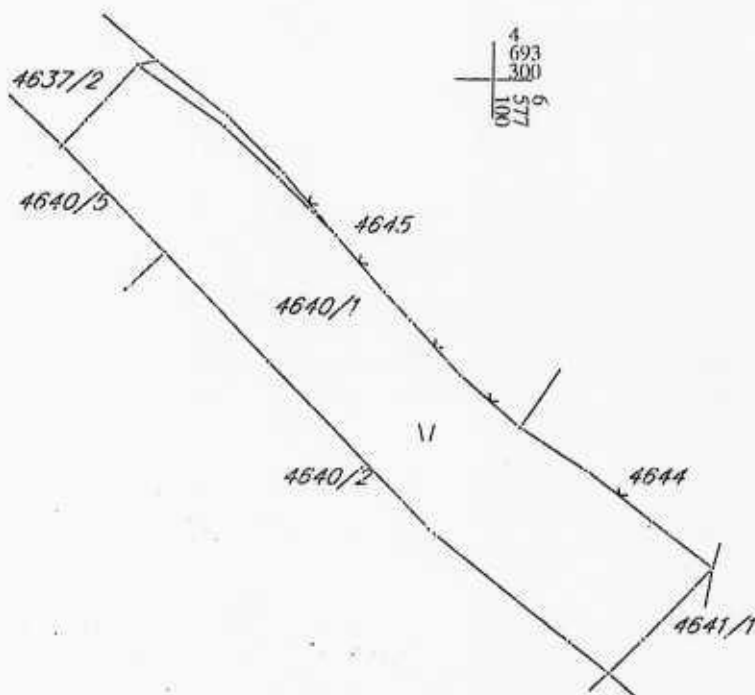
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: CETINJE
Broj: 917-119-231/2025
Datum: 09.06.2025.



Katastarska opština: CETINJE I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 25
Parcela: 4640/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Tranđić



Ovjerava
Službeno lice:

Tranđić



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 119-919-3010/2025

Datum: 09.06.2025.

KO: CETINJE I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSRORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE BR. 06-333/25-3890/5, PODGORICA, za potrebe UT - USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3528 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
4640	1		25 2	22/10/2018	GORNJI KRAJ	Livada 1. klase SUDSKO PORAVNANJE		1849	✓ 10.54
								1849	10.54

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2701977250027	IVANIŠEVIĆ JOVAN LAZO DONJE POLJE BR.18 CETINJE Cetinje	Susvojina	1/2
0409979250075	IVANIŠEVIĆ JOVAN MARKO DONJE POLJE 48 CETINJE Cetinje	Susvojina	1/2

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 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, dipl.pravnica



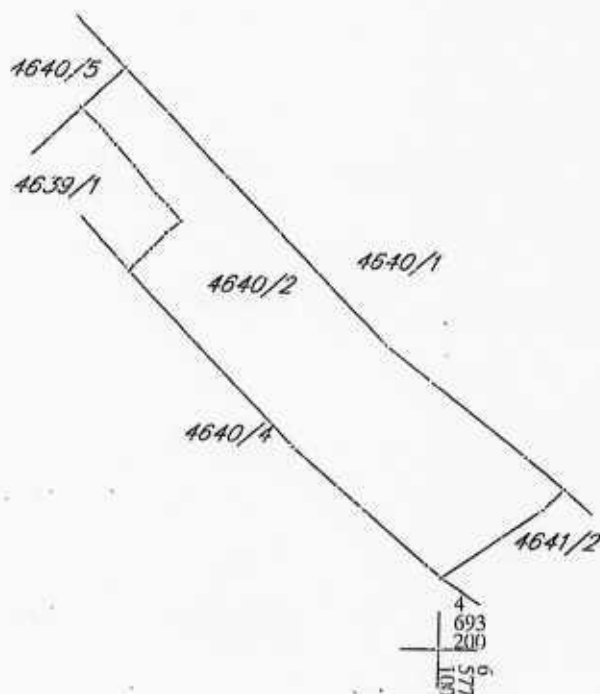
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
693
300
6
577
100

4
693
300
6
577
100



4
693
300
6
577
100

4
693
300
6
577
100

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obrazložje:

Kraić M.



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
CETINJE

Broj: 119-919-3009/2025

Datum: 09.06.2025.

KO: CETINJE I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE BR. 06-333/25-3890/5, PODGORICA, za potrebe UT - USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3529 - IZVOD

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
4640	2		25 2	27/05/2024	GORNJI KRAJ	Livada 1. klase DIOBA		1274	7.26
								1274	7.26

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0905963215242 0	GVOZDENOVIĆ MIODRAG LENJOČKA DONJA GORICA B.B. PODGORICA - 0	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 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, dipl.pravnica

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine
N/R Državne sekretarke, Marina Izgarević Pavićević

TELEFONI:

Centrala +38241 231 136

Direktor +38241 231 221

Telefax +38241 232 038

e-mail: vikctdirektor@t-com.me

Žiro račun 535-10441-87

Prva banka - PJ Cetinje

Vaš znak _____ Naš znak 1672

Datum 17/06/2025 god.

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: <u>17.06.2025</u>				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrednost
	06	333/2F	3890	5

Poštovana,

Dostavljamo vam tehničke uslovi priključenja, katastar instalacija i mjere zaštite za instalacije vodovoda za potrebe izrade tehničke dokumentacije za građenje novog objekta stanovanja na UP 580 u zahvatu DUP-a "Gruda-Donje polje zona D" koju čini dio katastarske parcele br. 4640 KO Cetinje I na Cetinju podnosilac zahtjeva Ivanišević Marko.

Prilog:

- kao u dopisu

Dostaviti:

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



Ivanišević Marko
TELEFONI:

Centrala +38241 231 136

Direktor +38241 231 221

Telefax +38241 232 038

e-mail: vikctdirektor@t-com.me

Žiro račun 535-10441-87

Prva banka - PJ Cetinje

 Vaš znak _____ Naš znak 1672

 Datum 17/06/2015 god.

PREDMET: Tehnički uslovi priključenja, katastar instalacija i mjere zaštite za instalacije vodovoda za UP 580 koju čini dio katastarske parcele br. 4640 KO Cetinje u zahvatu DUP-a "Gruda-Donje polje zona D"

Na zahtjev Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 06-333/25-3890/4 od 28.05.2025.god.(naš br. 1448 od 02.06.2025.god.), a u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Odlukom o javnom vodosnabdijevanju na području Prijestonice Cetinje, Pravilnika o uslovima za projektovanje, izgradnju i održavanje vodovodnog sistema, Pravilnika o uslovima za izgradnju i održavanje i korišćenje fekalne kanalizacije, Pravilnika o uslovima za izgradnju i održavanje i korišćenje atmosferske kanalizacije, Zakonom o vodama, Pravilima o minimumu kvaliteta i obima poslova za obavljanje regulisanih komunalnih djelatnosti, Pravilnikom o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite, Nacrta Urbanističko tehničkih uslova kao i dokumentacijom kojom raspolažemo, katastrom podzemnih instalacija, dostavljamo Vam tehničke uslove priključenja i podatke za potrebe izrade tehničke dokumentacije za građenje novog objekta/ata spratnosti P+Pk+3 na dijelu katastarske parcele br. 4640 KO Cetinje I na Cetinju kako slijedi:

Vodovod

Preko navede urbanističke parcele položen je glavni transportni cjevovod ČC DN 400mm druge visinske zone vodosnabdjevanja, glavni distributivni cjevovod ACC DN 200mm preko kojeg se distribuira voda prve zone vodosnabdijevanja kao i priključni cjevovod PC DN 25 kako je prikazano na podlozi i o čemu se mora voditi računa prilikom projektovanja. S obzirom da se radi o transportnom i glavnom cjevovodu određena je zaštitna zona cjevovoda u skladu sa zakonom. Na ovom dijelu parcele mora se obezbijediti bezuslovan, nesmetan pristup radi održavanja, opravke i sl. poštujući pri tome uslov da se ne smije povećavati postojeća, izvedena visina nadsloja iznad cjevovoda.

U skladu sa Zakonom o vodama i Pravilnikom o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite u zaštitnom pojasu prikazanih postojećih cjevovoda DN 400, DN 200 i DN 25 kao i onih na koje se naiđe prilikom izvođenja radova a nijesu evidentiran u katastru instalacija ne dozvoljava se izgradnja objekata, ograda, sadnja drveće i sl. jer mogu ugroziti cjevovod, isti moraju biti locirani van zaštitne zone cjevovoda i udaljeni od njega minimum 2,00 metra. Ne dozvoljava se izgradnja bilo kakvih objekata u zaštitnoj zoni cjevovoda od 2.00+2,00 metra širine od krajnjih spoljnih ivica cjevovoda(ČC DN 400, ACC DN 200) kako je prikazano-ucrtano na podlozi.

Na ovoj lokaciji mora biti dozvoljen i omogućen na cijeloj dužini trase cjevovoda nesmetan bezuslovan pristup cjevovodima i objektima na njima radi njihovog održavanja, opravki, kontrole i dr.

Prilikom izvođenja radova u blizini cjevovoda DN 400 i DN 200 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 ne smiju se koristiti mašine sa dinamičkim djelovanjem i ne dozvoljava se povećanje postojeće dubine ukopavanja (nasipanje terena, izgradnja ograda i sl.)**

Izvedena dubina ukopavanja cjevovoda mora ostati ista tj. ne dozvoljava se dodatno nasipanje tj. povećanje nadsloja iznad cjevovoda.

Napominjemo da DOO "Vodovod i kanalizacije-Cetinje" nije nadležno za gradnju komunalne infrastrukture kao i za premještanje postojećih podzemnih instalacija koje se predviđa u okviru priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje.

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

U skladu sa Planom namjene površine ova urbanistička parcela je površina za stanovanje srednjih gustina-tip 2 (SS) kao pretežne namjene uz mogućnost organizovanja djelatnosti kompatibilne stanovanju. Prilaz urbanističkoj parceli je iz planom predviđene saobraćajnice.

Priključenje budućeg objekta na sistem gradske distributivne vodovodne može da se ostvari na cjevovodu ACC DN 200 kako je prikazano na kopiji podloge.

Na osnovu dostavljenog nacrtu urbanističko-tehničkih uslova, karakteristika objekta, njegove moguće namjene stanovanje srednjih gustina-tip 2 uz mogućnost organizovanja djelatnosti kompatibilne stanovanju prečnik cjevovoda treba biti DN 100 ili prečnika određenog hidrauličkim proračunom na osnovu potreba za vodom i izveden od novih PEVG100 NP10 cijevi od priključka do novoizgrađenog skloništa za vodomjere-šaht u pojasu između regulacione i građevinske linije (R-G1 linije) kako je ucrtano na kopiji podloge.

Polaganje i izradu cjevovoda uraditi u skladu sa važećim propisima i uputstvima proizvođača ili sa pješčano-šljunčanim slojem granulacije 0,06-4mm min. debljine u zbijenom stanju 10cm ispod a 30cm iznad i pored cijevi. Minimalna visina nadsloja iznad cjevovoda je 80 centimetara, ugrađenog na način predviđen od strane proizvođača cijevi i ne viša od 100cm

Kako je ucrtano na kopiji podloge izgraditi skloništa za vodomjer/e-šaht na priključnom cjevovodu na urbanističkoj parceli.

U slučaju da na osnovu hidrauličkog proračuna, karakteristika objekta, njegove moguće namjene i organizacija sadržaja navedeni prečnik cjevovoda ne zadovoljava potrebe objekta/ata za vodom projektant treba dati tehničko rješenje načina vodosnabdjevanja u skladu sa navedenim.

Polaganje i izradu cjevovoda uraditi u skladu sa važećim propisima i uputstvima

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 posebn stambeni dio i vodomjere DN15 (1/2") za ostale nestambene posebne dijelove objekta, sa pripadajućom armaturom u skladu sa preporukama proizvođača (sigurnosni kuglasti magnetni ventil SKV, nepovratni ventil i sl.) u ormarićima u zajedničkoj prostoriji objekta-hodniku. Za smještaj najviše četiri vodomjera (prečnika do 6/4") sa pripadajućom armaturom u vodomjernom šahtu u pojasu između RL i GL1 svijetli otvor šahta mora biti minimum 120cm x 120cm x h promj. (min. 120 cm).

Za smještaj vodomjera u vodomjernom ormariću isti moraju biti u zajedničkoj prostoriji-hodniku. U ovom slučaju na priključnom cjevovodu predvidjeti kombinovani vodomjer DN 50/20 ili DN80/20 (INSA, daljinsko očitavanje, sa ADO868 adapterom, bežični) i ugradnju u skladu sa preporukama proizvođača (INSA) smješten u šahtu (SV) kako je prikazano na podlozi i kako je navedeno. Za smještaj kombinovanih vodomjera potrebne dimenzije šahta tj. svijetli otvor šahta

mora biti 270x160x 140 cm uz uslov da minimalno odstojanje oboda flanši vodovodne armature od zidova i dna šahta iznosi 35 cm. a od gornje ploče min. 90cm.

U slučaju da se planira izgradnja objekta sa više ulaza, pored gore navedenog/ih vodomjera na priključnom cjevovodu u šahtu (oznaka SV), kako je prethodno propisano, ispred svakog ulaza mora se predvidjeti šaht sa kombinovanim vodomjerom DN50/20 ili DN80/20 u skladu sa gore propisanim, tj. na priključnom cjevovodu plus ispred svakog ulaza i za svaki pojedinačni i nestambeni posebni dio DN20 i DN 15(za stambene dijelove i ostale nestambene posebne dijelove objekta u objektu i/ili šahtu). U slučaju da se planira izgradnja sprinkler sistema isti ne može biti direktno spojen na gradsku mrežu.

Sklonište za vodomjer mora biti postavljeno 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" i koje je prilog ovih uslova.

Vodomjer/i mora/ju biti lako i uvijek dostupan/i 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.

U skladu sa Zakonom o vodama i Pravilnikom o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite u zaštitnom pojasu(od cjevovoda +/- 2,00metra) prikazanog postojećeg cjevovoda LŽC DN 400, ACC DN 200 radove izvoditi isključivo ručno bez upotrebe mašina sa dinamičkim djelovanjem, ne dozvoljava se izgradnja objekata, ograda, sadnja drveće i sl. isti moraju biti locirani van zaštitne zone cjevovoda i udaljeni od njega minimum 2,00 metra i postupati u skladu sa uputstvima ovog Društva.

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

Na osnovu pisanog zahtjeva Investitora vršimo priključenje i ugradnju vodomjera uz prethodno plaćene usluge, troškove nabavke i ugradnje vodovodnog materijala.

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.

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

Otpadne vode

Na ovom lokalitetu nema kolektora za komunalne otpadne vode koji su nam dati na upravljanje i održavanje u odnosu na koje bi se mogli propisati uslovi priključenja te DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje" iste ne može ni izdati. Projektant treba riješiti način skupljanja i odvoda ovih voda do septičke jame zatvorenog tipa, betonske vodonepropusne septičke jame ili sl. na lokaciji gdje je omogućeno njeno pražnjenje.

Atmosferske vode sa i oko objekta odvesti lokalno u zelene površine, na javne površine ili na način predviđen važećom zakonskom regulativom poštujući standarde i propise koji tretiraju ovu materiju.

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 objekata fekalne kanalizacije od nenamjenskog upuštanja atmosferskih voda u kanalizacionu 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.

Kvalitativni nadzor nad izvođenjem radova obavezno obavlja DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje".

Obavezna provjera mogućnosti realizacije na licu mjesta (položaja objekta u odnosu na podzemne instalacije, mjesta priključenja i sl!).

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

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

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

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

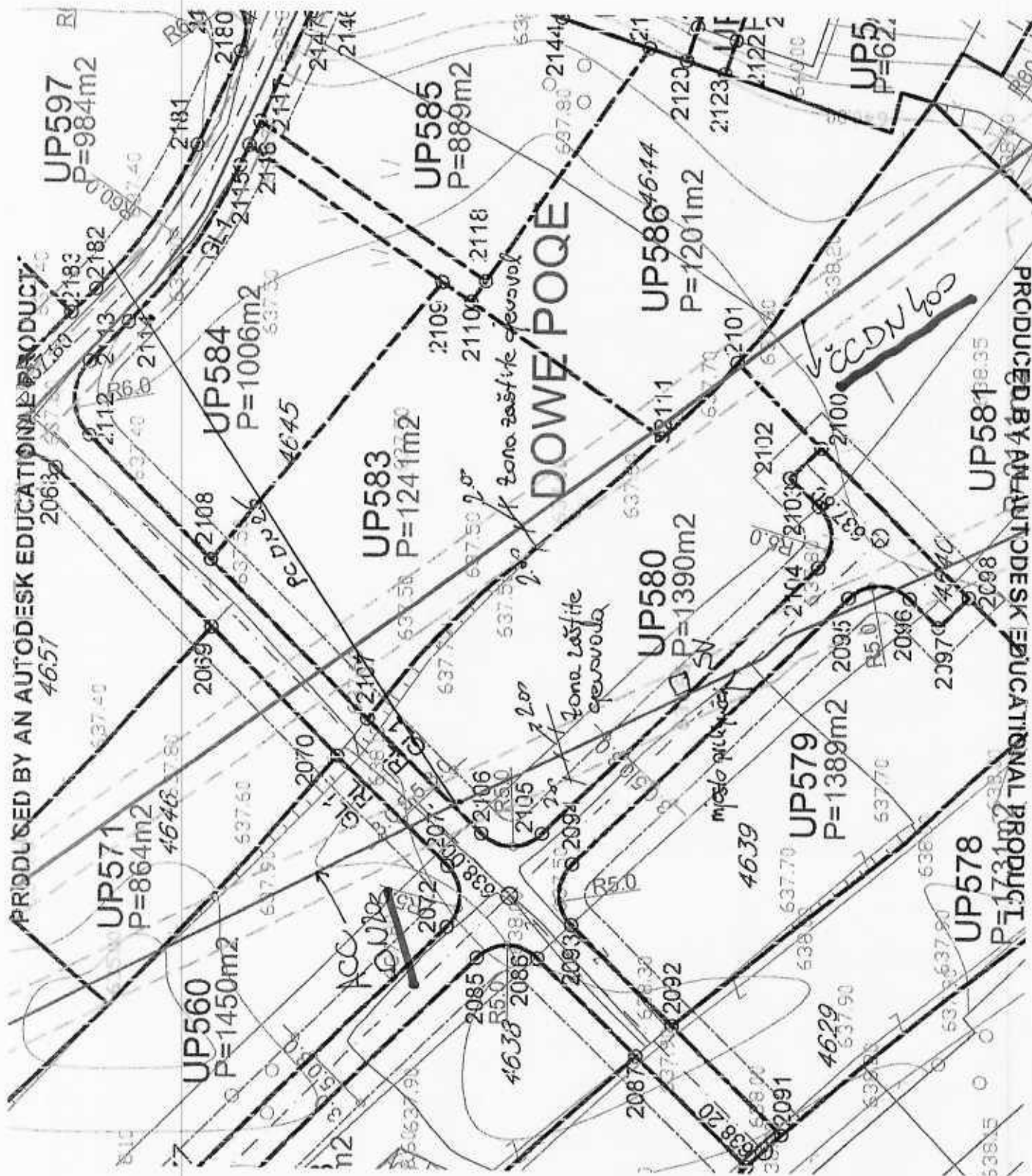
Rukovodilac Sl. za proj. i razvoj
Predrag Ratković, dipl.ing. građ.



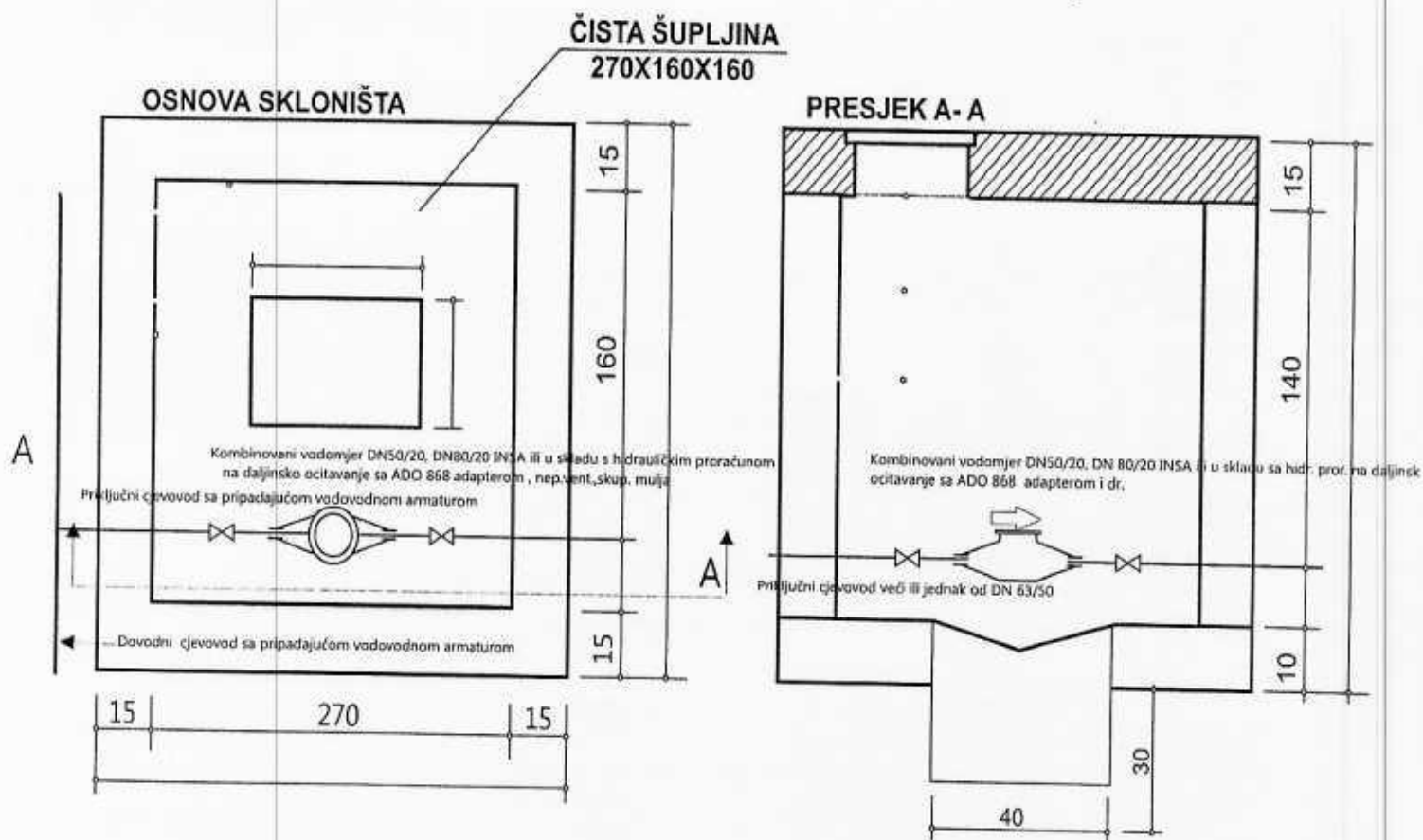
Dostaviti:

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





Sklonište 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 vodo vodnog priključka stranka je dužna da zatvori šupljine na ulaznoj i izlaznoj strani cijevi u šahtu, sa cementnim malterom.

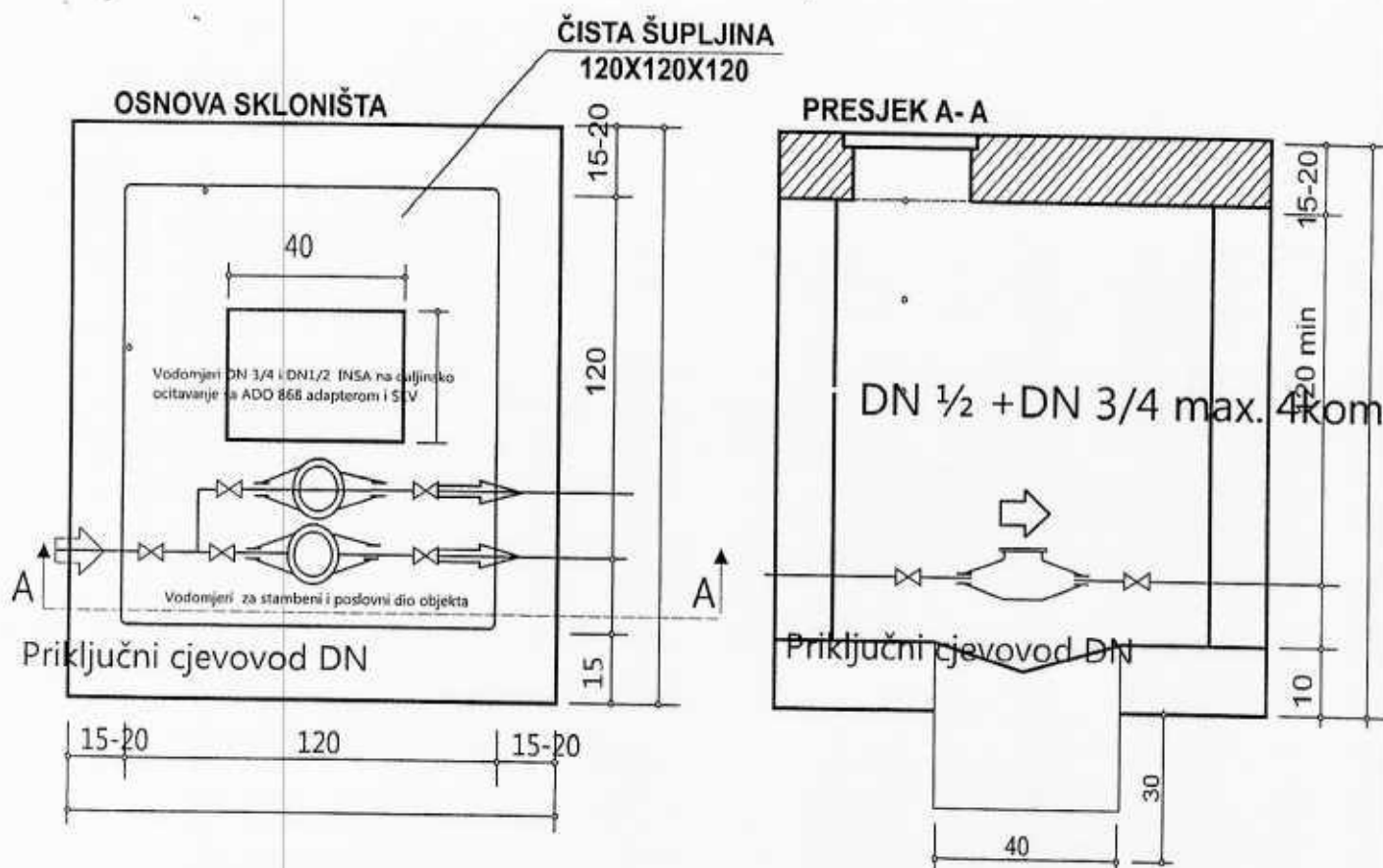
Napomena

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 vodo voda.

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



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 čitavog otvora iskopati upojnu jamu dubine 30 cm i ispuniti lomljenim kamenom - vidi crtež. Iznad zidova izraditi armirano-betonsku ploču na kojoj postaviti liveno-gvozdeni poklopac u uglu min. prečnika D=660mm prema crtežu. Na zidu ispod poklopca obavezno ugraditi 2 (dvije) stepenice LG sa položajem prema crtežu. Nakon izrade vodovodnog priključka stranka je dužna da zatvori šupljine na ulaznoj i izlaznoj strani cijevi u šahtu, sa cementnim malterom.

Napomena

Ukoliko 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"

