



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: 06-333/24-4382/6

Podgorica, 06.09.2024. godine

„ARS TRADING COMPANY“ DOO

**BUDVA**  
Mainski put 56

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-4382/6 od 06.09.2024. godine, za izgradnju novog objekta, u okviru površina za *stanovanje srednje gustine* na urbanističkim parcelama **UP317, UP318, UP319, UP320, UP321** u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donji Kraj (Zona E)“ („Sl.list CG - opštinski propisi“, broj 18/12), Prijestonica Cetinje.



**MINISTAR**

Slaven Radunović

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- ⊕ U spise predmeta
- Direkciji za inspeksijski nadzor
- a/a

Saglasna:

Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka


Odobrio:

Boško Todorović, vd generalnog direktora Direktorata  
za građevinarstvo

Obradila:

Maja Mrdak, samostalna savjetnica III

# URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<b>Broj:06-333/24-4382/6</b> <b>Podgorica, 06.09.2024. godine</b>	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine	
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva „ <b>ARS TRADING COMPANY</b> “ DOO iz Budve, izdaje:		
3.	<b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b> <b>za izradu tehničke dokumentacije</b>		
4.	za izgradnju novog objekta, u okviru površina za <i>stanovanje srednje gustine</i> na urbanističkim parcelama: <b>UP317</b> , koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 1906/1, 1897/1 i 1903/1 KO Cetinje I; <b>UP318</b> , koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 1903/1 i 1906/1 KO Cetinje I; <b>UP319</b> , koja se sastoji od dijela katastarske parcele broj 1903/1 KO Cetinje I; <b>UP320</b> , koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1903/4 i 1906/2 KO Cetinje I i dijela katastarske parcele broj 1903/1 KO Cetinje I; <b>UP321</b> , koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1900, 1905 i 1901 KO Cetinje I i dijela katastarske parcele broj 1906/4 KO Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donji Kraj (Zona E)“ („Sl.list CG - opštinski propisi“, broj 18/12), Prijestonica Cetinje.		
5.	<b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b>	<b>„ARS TRADING COMPANY“ DOO iz Budve</b>	
6.	<b>POSTOJEĆE STANJE</b>		
	Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donji Kraj (Zona E)“, Prijestonica Cetinje.  Prema izvodu iz digitalnog katastarskog plana za KO Cetinje I i Planu parcelacije iz Detaljnog urbanističkog plana „Donji Kraj (Zona E)“ urbanistička parcela: <b>UP317</b> , sastoji se od dijelova katastarskih parcela broj 1906/1, 1897/1 i 1903/1 KO Cetinje I; <b>UP318</b> , sastoji se od dijelova katastarskih parcela broj 1903/1 i 1906/1 KO Cetinje I; <b>UP319</b> , sastoji se od dijela katastarske parcele broj 1903/1 KO Cetinje I; <b>UP320</b> , sastoji se od katastarskih parcela broj 1903/4 i 1906/2 KO Cetinje I i dijela katastarske parcele broj 1903/1 KO Cetinje I; <b>UP321</b> , sastoji se od katastarskih parcela broj 1900, 1905 i 1901 KO Cetinje I i dijela katastarske parcele broj 1906/4 KO Cetinje I.		

Plan

Prema grafičkom prilogu broj 1. "Topografsko-katastarska podloga sa prikazom granice plana", na predmetnoj lokaciji evidentirani su postojeći objekti.

Katastarska evidencija

Prema listu nepokretnosti 1493 – prepis, Područna jedinica Cetinje, evidentirano je sljedeće:

- na katastarskoj parceli 1900 KO Cetinje I, njiva 2. klase, površine 550m<sup>2</sup>;
- na katastarskoj parceli 1901 KO Cetinje I, livada 2. klase, površine 550m<sup>2</sup>;
- na katastarskoj parceli 1903/1 KO Cetinje I, nekategorisani putevi, površine 84m<sup>2</sup>;
- na katastarskoj parceli 1903/1 KO Cetinje I, voćnjak 3. klase, površine 70m<sup>2</sup>;
- na katastarskoj parceli 1903/1 KO Cetinje I, krš, kamenjar, površine 1165m<sup>2</sup>;
- na katastarskoj parceli 1903/1 KO Cetinje I, pašnjak 7. klase, površine 1105m<sup>2</sup>;
- na katastarskoj parceli 1903/1 KO Cetinje I, zgrada broj 1, garaža, površine u osnovi 31m<sup>2</sup>;
- na katastarskoj parceli 1903/4 KO Cetinje I, pašnjak 7. klase, površine 146m<sup>2</sup>;
- na katastarskoj parceli 1905 KO Cetinje I, njiva 2. klase, površine 410m<sup>2</sup>;
- na katastarskoj parceli 1906/1 KO Cetinje I, livada 2. klase, površine 1457m<sup>2</sup>;
- na katastarskoj parceli 1906/1 KO Cetinje I, zgrada broj 1, porodična stambena zgrada, površine u osnovi 132m<sup>2</sup>;
- na katastarskoj parceli 1906/2 KO Cetinje I, livada 2. klase, površine 1123m<sup>2</sup>;
- na katastarskoj parceli 1906/2 KO Cetinje I, voćnjak 1. klase, površine 150m<sup>2</sup>;
- na katastarskoj parceli 1906/4 KO Cetinje I, livada 2. klase, površine 1757m<sup>2</sup>.

**Prije izgradnje objekta na predmetnoj lokaciji investitor ima obavezu da poruži postojeći objekat, radi izgradnje novog objekta.**

**Za rušenje objekta, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijском organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23).**

**7. PLANIRANO STANJE**

**7.1. Namjena parcele odnosno lokacije**

Predmetna lokacija **UP317, UP318, UP319, UP320, UP321**, je prema grafičkom prilogu broj 1. „Plan namene površina“ planirana za **stanovanje srednje gustine (SS)**.

**Stanovanje srednjih gustina** definisano je kao pretežna namena. Planirano je na prostoru koji je bliži gradu i koji se razvija uz ulicu Kružni put i gdje se uz stanovanje kao primarnu namjenu mogu organizovati i djelatnosti koje su kompatibilne stanovanju. Stanovanje srednjih gustina planirano je i na pojedinačnim lokacijama na višim kotama gdje su kao korišćeni konfiguracijski povoljni tereni koji pružaju kvalitetne vizure kao i novoplanirane saobraćajnice višeg ranga.

**7.2. Pravila parcelacije i preparcelacije**

Prema izvodu iz digitalnog katastarskog plana za KO Cetinje I i Planu parcelacije iz Detaljnog urbanističkog plana „Donji Kraj (Zona E)“ urbanistička parcela:

**UP317**, sastoji se od dijelova katastarskih parcela broj 1906/1, 1897/1 i 1903/1 KO Cetinje I;

**UP318**, sastoji se od dijelova katastarskih parcela broj 1903/1 i 1906/1 KO Cetinje I;

**UP319**, sastoji se od dijela katastarske parcele broj 1903/1 KO Cetinje I;  
**UP320**, sastoji se od katastarskih parcela broj 1903/4 i 1906/2 KO Cetinje I i dijela katastarske parcele broj 1903/1 KO Cetinje I;  
**UP321**, sastoji se od katastarskih parcela broj 1900, 1905 i 1901 KO Cetinje I i dijela katastarske parcele broj 1906/4 KO Cetinje I.

Navedene katastarske parcele nalaze se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donji Kraj (Zona E)“, Prijestonica Cetinje.

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline.

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. Takođe je moguće i usitnjavanje urbanističkih parcela u skladu sa uslovima plana s tim što svakoj novoformiranoj parceli treba obezbijediti pristup sa javne površine.

Minimalna novoformirana parcela može biti 300m<sup>2</sup>. Sve postojeće parcele čija je površina manja od planom zadate kao takve se zadržavaju i na njima je dozvoljena gradnja u skladu sa uslovima plana. Male parcele koje ostaju kao djelovi prilikom prolaska saobraćajnica i koje nisu uslovne za gradnju u planu su definisane sa namenom stanovanja ali nemaju broj i nisu urbanističke parcele, već se na njima gradnja može vršiti samo u slučaju pripajanja parcelama u kontaktu. Takođe parcele kojima se planom nije mogao obezbediti direktan pristup sa javne površine u planu su definisane sa namenom stanovanje ali nemaju broj i nisu urbanističke parcele, već se na njima gradnja može vršiti samo u slučaju pripajanja parcelama u kontaktu ili ako se preko parcele suseda kroz međusobne dogovore obezbedi pristup.

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.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima za obilježavanje parcela a koji su dati u planu.

Članom 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list CG“, br. 44/18, 43/19) propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

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 saobraćajnice.

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.

### **Uslovi za izgradnju objekata**

#### Stanovanje srednje gustine

- Stanovanje je definisano kao pretežna namena pri čemu težiti formiranju linijskog centra duž ulice Kružni put.
- U okviru ove namjene kao pretežne moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, čiste proizvodnje koja ne ugrožava životnu sredinu i koja je kompatibilna sa stanovanjem, poljoprivrede kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu.
- Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa djelatnostima) ili samo stanovanje ili samo djelatnosti odnosno drugi mogući sadržaji.
- Maksimalna spratnost za parcele od 300-500m<sup>2</sup> je P+1+Pk, odnosno tri nadzemne etaže, uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumske etaže. Za parcele veće od 500m<sup>2</sup> je P+2+Pk, odnosno četiri nadzemne etaže) uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumske etaže.
- Maksimalni Indeks zauzetosti za parcele od 300-500m<sup>2</sup> do 0.4 a za parcele preko 500m<sup>2</sup> 0.6.
- Maksimalni indeks izgrađenosti za parcele od 300-500m<sup>2</sup> do 1.2 a za parcele preko 500m<sup>2</sup> do 2.4.
- Minimalna novoformirana parcela je 300m<sup>2</sup>. U planu su definisane urbanističke parcele koje su određene brojem, površinom i koordinatama za obilježavanje. Ukoliko je za potrebe organizacije drugih sadržaja potrebna veća parcela moguće je udruživanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novoformiranu parcelu.
- Gdje nije bilo moguće izvršiti parcelaciju u cilju nove izgradnje uz zadovoljenje uslova o veličini novoformirane parcele ili formiranja pristupa, postojeći objekat je moguće dograditi do zadatih parametara ili izgraditi novi objekat kao drugi na parceli s tim da oba objekta zajedno budu u okviru zadatih parametara, a na velikim parcelama da oba imaju maksimum po 500m<sup>2</sup> BRGP.
- Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, dvojni ili u nizu. Minimalna širina parcele za slobodnostojeći objekat može biti 12m.
- Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka. Postojeći objekti koji zadiru u građevinsku liniju a ne ugrožavaju planiranu regulativu kao takvi se zadržavaju (ovo se odnosi na evidentirane objekte bez obzira da li su građeni sa građevinskom dozvolom ili su podignuti kao bespravni objekti). Postojeći objekti koji se zadržavaju a koji zadiru u građevinsku liniju mogu se dograditi ili nadgraditi u skladu sa uslovima plana i na dijelu objekta koji zadire u građevinsku liniju. Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane i objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju.

- Minimalna udaljenost od susjedne parcele za slobodnostojeće objekte je 1.5m. Postavljanje objekata kao dvojnih ili u nizu moguće je uz međusobnu saglasnost susjeda osim na uskim parcelama gdje je obavezujuće.
- Sve postojeće parcele manje od zadate kao takve se zadržavaju i na njima je moguća gradnja prema zadatim parametrima. Postojeći objekti koji su evidentirani u planu bez obzira da li su podignuti sa građevinskom dozvolom ili kao bespravni a čiji su parametri veći od zadatih (veća spratnost, indeks zauzetosti, manja udaljenost od susjedne parcele, položaj u odnosu na planom zadatu građevinsku liniju i dr.) kao takvi se mogu zadržati. Zadati parametri važe za novoplanirane objekte ili objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju, rušenje i gradnja novog objekta. Svi postojeći objekti koji ne narušavaju planiranu regulativu kao takvi se mogu zadržati, građevinske linije su zadate na nivou bloka i važe za nove objekte i objekte koji će pretrpjeti totalnu rekonstrukciju. Objekti koji su u izgradnji mogu se završiti u skladu sa dokumentacijom po kojoj je započeta gradnja bez obzira da li će se na taj način prekoračiti parametri.
- Svi postojeći objekti čija je spratnost manja od zadate kao i parcele koje imaju manji indeks zauzetosti od indeksa zadatog planom mogu se nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara. Svi postojeći objekti mogu pretrpjeti totalnu rekonstrukciju odnosno mogu se zamijeniti novim i tada važe uslovi za novoplanirane objekte, odnosno mora se poštovati zadata građevinska linija, odnos prema susjednim parcelama kao i zadati urbanistički parametri.
- Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa opštinskom odlukom.
- Ukoliko se usljed kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti kao stambeni ali uz osvjjetljenje preko krovnih prozora odnosno bez badža.
- Moguće je ukрупnjavanje urbanističkih parcela i tada važe uslovi za novoformiranu 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 izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, br. 44/18, 43/19);
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, broj 60/18);
- Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (“Službeni list Crne Gore”, br. 66/23,113/23);
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (“Službeni list Crne Gore”, br. 36/18).
- Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima (“Službeni list CG”, br. 24/10, 33/14, 91/20) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6: Upravljanje kapacitetima-Dio 6.

	Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p>
	<p><b>Zaštita od potresa</b></p> <p>Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u ovoj dokumentaciji, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikrozonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko-geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti <b>mjere zaštite od požara</b> 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 i 32/11, 54/16, 146/21), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG", broj 6/93), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list CG", br. 26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).</p> <p>U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23)</li> </ul> <p>Pravilnici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ broj 30/91)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene plateau za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, broj 8/95)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, broj 7/84)</li> <li>- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, broj 24/87)</li> <li>- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br. 20/71, 23/71)</li> <li>- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, broj 27/71)</li> <li>- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br. 24/71, 26/71)</li> </ul> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br. 34/14 i 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 i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da</p>

predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

### **Mjere zaštite na radu**

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi izradi plan mjera zaštite i zdravlja na radu shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br. 34/14 i 44/18).

### **Klimatske karakteristike**

Prostor Opštine Cetinje odvojen je masivom primorskih planina od mora, te je neposredni termički uticaj mediteranske klime zaustavljen. S druge strane preko basena Skadarskog jezera ostvaruje se maritimni uticaj sa nešto izmijenjenim okolnostima. Od presudnog značaja na klimatske odlike područja je razlika u nadmorskoj visini, koja se odražava na temperaturu vazduha. Niz udolna utiče na pojavu inverzija i izmijenu načina hoda temperatura u hladnom periodu godine. Na čitavom prostoru opštine prisutan je mediteranski pluvijalni ciklus obilnih padavina s jeseni i zimi i sušnih razdoblja ljeti.

#### *Temperatura vazduha*

Temperaturni režim uslovljen je promijenom nadmorske visine. Veća razlika temperature prisutnija je u letnjem periodu, a manje u zimskom. Anomalije u temperaturnom režimu zimi vezane su za pojavu inverzija. Apsolutni minimum na prostoru izmeren je na Ostinju (-20.10°C), iako su Ivanova korita viša za 600m, izmjerena je niža temperatura od -19.20°C.

Period inverzija u toku zimskih mjeseci uslovljava nepokretnost vazdušnih masa i obratnu cirkulaciju, što povećava mogućnost zagađenja vazduha. Periodi kratko traju, a najčešće do 10 časova ujutru. Kod južnog vjetra javlja se pojava „fena“ koja uslovljava znatno podizanje temperature i zimi naglo topljenje sniježnog pokrivača. Negativne temperature se pojavljuju počev od septembra i završavaju u maju. Prosječno godišnje ljetnjih dana ima 67.4. Znatno su rijetki vreli dani, sa temperaturom preko 30°C, svega 13.9 dana.

#### *Padavine*

Količina atmosferskog taloga u Cetinju je znatna, čemu doprinosi kondenzacioni efekat masiva Lovćena u jesenjem i zimskom periodu. Srednja godišnja količina padavina je 3616mm. Jesenji i zimski mjeseci imaju najviše padavina. Nagli pad atmosferskog taloga je u julu i iznosi 69mm. Novembar i decembar su mjeseci sa najvećom količinom padavina. U Ostinju se nekih godina dešava i preko 1000mm atmosferskog taloga. Padavine su vrlo izražene, tako da u toku jednog dana može pasti oko 300mm padavina.

#### *Snježni pokrivač*

Snježni pokrivač je prisutan više po svojoj visini nego po periodu zadržavanja. Pojava prvog sniježnog pokrivača moguća je u oktobru, a posljednja vrlo rijetko, ali moguće u maju.

#### *Oblačnost i trajanje sunčevog sjaja*

Najveću prosječnu oblačnost imaju novembar i decembar (6/10). U toku 7 mjeseci više od 5/10 neba pokriveno je oblacima (decembar – april). Broj vedrih dana je najveći u avgustu i septembru. Ukupno godišnje trajanje sisanja sunca je 2300-2500



	<p>sati. Ekspozicija Cetinjskog polja je povoljna. Značajno ograničenje trajanja sijanja sunca čine obodna brda na jugozapadnom i zapadnom rubu polja.</p> <p><i>Vjetar</i>          Broj dana sa pojavom jakog vjetra je vrlo mali i prosječno iznosi po 1 dan u zimskim mjesecima, dok se u ljetnjim mjesecima vrlo rijetko pojavljuje. U Cetinju je tišina zastupljena sa 57%.</p>
9.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p> <p>Dosadašnja saznanja i raspoloživi podaci o stanju životne sredine u Opštini Cetinje ukazuju da su osnovni elementi njenih prirodnih potencijala (vazduh, zemljište, biodiverzitet i predjeli/pejsaži) u značajnoj mjeri i dalje očuvani, iako su tokom vremena pretrpjeli značajne pritiske.</p> <p>Obzirom na specifičnost namjene područja razvoj mora biti kompatibilan s ekološkim uslovima i zasnovan na očuvanju kvaliteta životne sredine.</p> <p>Pri tom je neophodno da se smanji devastacija prostora (kontrolom rizičnih aktivnosti), a da se kontroliše postojeći nivo antropogenog prostora (eventualno povećanje se uslovljava saniranjem odgovarajućeg djela u postojećem prostoru). Na kraju, mora da se obezbijedi saniranje degradiranih i ugroženih područja.</p> <p>Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje postojeće ekološke ravnoteže. Kako je područje podložno zagađenjima različite geneze, neophodno je da se ovaj problem posmatra u okviru šireg područja i čitava problematika rješava na identičnom nivou.</p> <p>Predmetni prostor svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizičkim, klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u velikoj mjeri ugrožena i osiromašena prirodna sredina.</p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, broj 75/18), Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Republike Crne Gore", broj 080/05, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 040/11, 059/11 i 052/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br. 54/16 i 18/19) kao i Zakonom o vodama ( "Službeni list RCG", br. 27/07, " Službeni list CG" br. 73/10, 32/11,47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18); Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini ( "Službeni list CG", br. 28/11, 01/14 i 02/18) i Zakonom o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15 i 73/19).</p> <p><b>Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3236/2 od 16.08.2024. godine.</b></p>
10.	<p><b>USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE</b></p> <p>Prema grafičkom prilogu br. 8 <i>Plan zelenih i slobodnih površina</i>, na predmetnoj lokaciji je planirano zelenilo ograničene namjene – <b>ZO - zelenilo individualnih stambenih objekata.</b></p> <p><b>Zelenilo individualnih stambenih objekata</b>          Kod uređenja okućnica u okviru individualnih stambenih objekata, iznaći način da se postojeće zelene površine preurede, osvježe novim sadržajima, a nove usloviti izgradnjom funkcionalnog zelenila i bašti na prednjem ili zadnjem dijelu okućnice.</p>

	Moguće je koristiti živice umjesto čvrstih ograda i pergola sa puzavicama. Zadnji deo okućnice može se koristiti i za voćnjake ili povrtnjake. Na izbor biljnih vrsta za ovu kategoriju ne može se značajno uticati, ali je preporuka da ona bude prilagođena tradicionalnom stilu.
11.	<b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b>
	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, 44/17 i 18/19), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i medija i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	<b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b>
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 48/13 i 44/15).
13.	<b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b>
	Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi u skladu sa opštinskom odlukom.
14.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b>
	/
15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list CG“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	/
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1.	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu broj 6 – <i>Plan elektroenergetske infrastrukture</i> .  Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje)</li> <li>• Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta</li> <li>• Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja</li> </ul> Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

17.2.	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu broj 5 - <i>Plan hidrotehnička infrastukture</i> i prema uslovima nadležnog organa.  <b>Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, broj 2762 od 16.08.2024. godine.</b>
17.3.	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu broj 2 – <i>Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije</i> i prema uslovima nadležnog organa.  <b>Akt Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj – Prijestonica Cetinje, broj 016-335/24-1244 od 12.08.2024. godine.</b>
17.4.	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<b>Telekomunikaciona mreža</b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama (“Službeni list CG”, broj 40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“Službeni list CG”, broj 33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata (“Službeni list CG”, broj 41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“Službeni list CG”, broj 59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme (“Službeni list CG”, broj 52/14)  <u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http://www.ekip.me/regulativa/">http:// www.ekip.me/regulativa/</a> ; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me</a> kao i - adresu web portala <a href="http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp">http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp</a> 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.	<b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b>
	<b>Geološke i hidrogeološke odlike</b>  <i>Geološki sastav terena</i> Područje Opštine Cetinje pripada krajnje južnim spoljašnjim Dinaridima. Oblast izgrađuju krečnjačke stijene sa svim prelaznim i posebnim karakteristikama. Vulkanogeno sedimentne serije javljaju se u obliku tufova i reznjaka. Dolomiti i dolomitski krečnjaci prostiru se u antiklinalnim dijelovima područja u oblasti Lovćena, Cetinja i Rijeke Crnojevića. Stijene srednje i gornje jure javljaju se u obliku krečnjaka veoma moćnih debljina (700m) u zonama Njeguša i Krsca. Kvartarne tvorevine ispunjavaju udoline vrtača i kraških polja.

#### *Hidrogeološke i hidrološke odlike*

Prostor ljutog krša poznat je po specifičnim i razuđenim oblicima, pojavama i procesima kraške erozije. Karbonatne stijenske mase otopive su i vodopropusne. Gledano kroz geološku evoluciju, na površini i u podzemlju geološke strukture odvijali su se procesi. Površina krša je zbog nejednake otpornosti nagrižena sa desetinom hiljada krošera "ponikva". Spiranjem i nanošenjem neotopivog dijela i raspadnutog materijala dno udolina je zaplavljeno, pri čemu su formirani mnogi dolovi i dva mala kraška polja. Uz sjeverozapadne dijelove Skadarskog jezera u slivu Morače obrazovana je aluvijalna ravan Ceklinskog polja.

U podzemnoj strukturi obrazovane su pukotine i kaverne (jame, škarpe, ponori i pećine). Ovim vrlo razvijenim sistemom propadaju skoro upravno atmosferske vode odnoseći pri tom i veliki dio zemljišta. U kraškim poljima i dolovima, gdje su u slojevima prisutni i proslojci gline, vode se kratko zadržavaju, a na izdvojenim područjima dolomita ima i podzemnih tokova (Borovik, Ljubotinski Ubli, Vrela uganjska, Pištat baljički).

#### *Inženjersko geološke odlike terena*

Po specifičnostima inženjersko geoloških odlika i problematici koja ih prati u području se izdvajaju:

- o Tereni u kojima preovladavaju vezane karbonatne stijene (obod polja) i
- o Tereni koji su pokriveni debelim naslagama stijena kvartarne starosti (polja) t.j. kompleksima poluvezanih i nevezanih stijena.

Inženjersko geološki kompleks kvartarnih nanosa koje izdvajaju šljunkovi sa pojeskovima i ilovastim vezivom proteže se središnjim dijelom polja. Nosivost ovog kompleksa je ograničena i zavisi od zbijenosti i mogućnosti slojeva.

#### *Seizmičke karakteristike*

Aktivni dubinski rasjedi u zonama sučeljavanja tektonskih pokreta različite usmjerenosti čine osnovne tipove seizmogenih struktura. Zone dubinskih rasjeda i reda imaju pravac pružanja glavnih struktura sjeverozapad – jugoistok.

Urbano područje Cetinja nalazi se u zoni između primorske i rječne 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 8<sup>0</sup>MCS.

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	UP317	UP318	UP319	UP320	UP321
Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	785m <sup>2</sup>	1389m <sup>2</sup>	943m <sup>2</sup>	1875m <sup>2</sup>	3254m <sup>2</sup>
Maksimalni indeks zauzetosti	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
Maksimalni indeks izgrađenosti	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4
Maksimalna spratnost	P+2+Pk	P+2+Pk	P+2+Pk	P+2+Pk	P+2+Pk

**Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila**

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele.

Parkiranje na nivou plana rješeno je u skladu sa Prostornim planom Opštine Cetinje, sa namjenom prostora, i važećim standardima i normativima za parkiranje standardnih dimenzija 2.5x5.0m.

Veliki dio plana zauzima individualno stanovanje koje i u postojećem stanju rješava parkiranje vozila na svojim parcelama što je osnovni polaz i za planirano stanje.

U zonama stanovanja sa delatnostima i kolektivnog stanovanja parkiranje je planirano tako da je za objekte koji imaju pripadajuću parcelu parkiranje organizovano u okviru objekta u suterenskim etažama ili u okviru same parcele.

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

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

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unaprjeđenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja. 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 dijelimično izgrađeni prostor, novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede ambijent. Takođe oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata. Krovovi moraju biti projektovani kao kosi, pokriveni odgovarajućim pokrivačem u skladu sa nagibom.

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 susjednim 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 pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora. Visine objekata su date kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim

objektima i opštoj slici naselja i grada. Formiranje podkrovne etaže podrazumeva izgradnju nadzidka visine 1.20m. 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.

Gde 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 tavanški 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 namjene. 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.

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

*Smjernice za povećanje energetske efikasnosti i korišćenje obnovljivih izvora energije*

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

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

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.

- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

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

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće;
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl) kako bi se smanjila potrošnja energije za veštačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasenu u ljetnjim mjesecima.
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mkega projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće.
- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i dr.
- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

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

**DOSTAVLJENO:**

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

**OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**

Maja Mrdak *Maja Mrdak*  
 Nataša Đuknić *Nataša Đuknić*

DRŽAVNA SEKRETARKA  
Majna Izgarević Pavičević



**PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;
- Kopija plana i List nepokretnosti izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Cetinje, od 12.08.2024. godine;
- Akt Agencije za zaštitu životne sredine
  - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-3236/2 od 16.08.2024. godine;
- Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Cetinje, broj 2762 od 16.08.2024. godine;
- Akt Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj – Prijestonica Cetinje, broj 016-335/24-1244 od 12.08.2024. godine.







LEGENDA

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- Stanovanje male gustine
- Stanovanje srednje gustine

POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- Površine elektroenergetske infrastrukture
- Površine hidrotehničke infrastrukture

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

ZELENILO JAVNE NAMENE

- Površine javne namene

ŠUMSKE POVRŠINE

- Zaštitne šume

DRUMSKI SAOBRAČAJ

- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Staze i prilazi



OPŠTINA ČAČAK  
UL. KRALJEVIĆA  
36000 ČAČAK

BR. 01-030/12-39/18 OD 31.05.10.06.2012.

SKUPŠTINA PRIJESTONICE CETINJE  
ODLUKA O DONOŠENJU  
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA  
"DOLU KRAJ, ŽONA E"

Izrada planske dokumentacije

Odgovorni planir

Predušnik  
Skupštine Prijestonice Cetinje

Sektorski za planiranje i uređenje  
prostrora i zaštite životne sredine

"URBANPROJEKT" AD ČAČAK  
Direktor  
ANDREJA ANDRIĆ dipl.ing. grad

ZORICA SREĆENVIĆ dipl.ing. arh

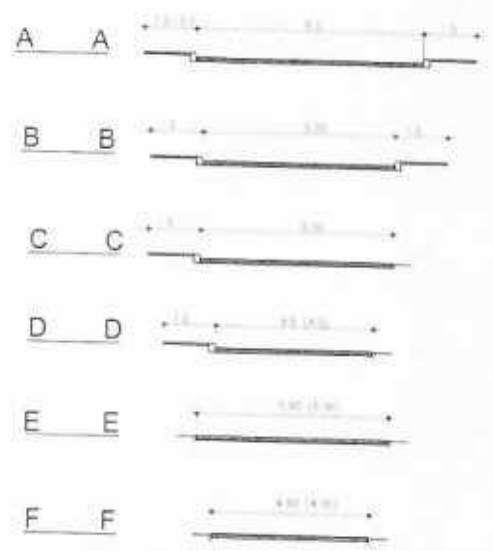
prim. dr. MELTIN VUKIĆ

Arh. FILIP ALSKAIĆ dipl.ing.







KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI (M 1:100)



**DRUMSKI SAOBRAĆAJ**

-  Ulice u naselju (kolovoz, trotoar i parkirni)
-  Staze i prilazi

GL - Građevinska linija  
 RL - Regulatorna linija



**PLAN SAOBRAĆAJA  
 NIVELACIJE I REGULACIJE  
 R 1:1000**

PROJEKTOVALA:  URBANPROJEKT AD-ČAČAK  
 PROJEKTOVALA:  ZORICA SRETENOVIC

SKUPŠTINA PRJESTONICE CETINJE  
 CELINA O DONOŠENJU  
 DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA  
 "DONJI KRAJ (ZONA E)"  
 BR. 01-030/12-3818 OD 31.05.106.06.2012.

Izrada planske dokumentacije: **URBANPROJEKT AD-ČAČAK**  
 Direktor: **ANDRIJA ANDRIĆ** dipl.ing.građ.  
 Odgovorni inženjer: **ZORICA SRETENOVIC** dipl.ing.arh.  
 Provednik: **prn dr MILUTIN VUKIĆ**  
 Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine: **Arh. FILIP ALEKSIĆ** dipl.ing.



LEGENDA

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

ZELENILO JAVNE NAMENE

Površine javne namene

ŠUMSKE POVRŠINE

Zaštitne šume

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)

Staze i prilazi

PARCELACIJA

- GL1 Građevinska linija
- RL Regulatorna linija
- Granica urbanističke parcele koja se zadržava
- Novoplanirana granica urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele koja se ukida
- Oznaka urbanističke parcele
- Površina urbanističke parcele



PLAN PARCELACIJE  
REGULACIJE I NIU

1:1000

1:1000



Opština Podgorica

Opština

SKUPŠTINA PRILJEŠTANICE CETINJE  
ODLUKA O DONOŠENJU  
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA  
"DONJI KRAJ (ZONA E)"  
BR. 01-030/12-3818 OD 31.05. I 05.06.2012.

Izrada planske dokumentacije:

Odgovorni planer

Predsjednik  
Skupštine Prilještance Cetinje

Sekretariat za planiranje i uređenje  
prostora i zaštitu životne sredine

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK  
Direktor  
ANDREJA ANDRIĆ dipl.ing.grad

ZORICA SRETNIOVIĆ dipl.ing.arch

prim.dr. MLUTIN VUKIĆ

Arh. FILIP ALEKSIĆ dipl.ing.

**Koordinate UP317**

1207	6576262.25	4695310.09
1208	6576229.36	4695322.72
1209	6576227.91	4695313.57
1210	6576225.91	4695303.76
1211	6576231.71	4695293.94
1212	6576249.83	4695287.71

**Koordinate UP318**

1203	6576242.20	4695359.41
1204	6576272.83	4695344.57
1206	6576230.23	4695334.77
1207	6576262.25	4695310.09
1208	6576229.36	4695322.72

**Koordinate UP319**

1201	6576276.27	4695378.07
1202	6576251.22	4695365.24
1203	6576242.20	4695359.41
1204	6576272.83	4695344.57
1205	6576295.99	4695354.26

**Koordinate UP320**

1201	6576276.27	4695378.07
1205	6576295.99	4695354.26
1200	6576285.27	4695388.76

**Koordinate UP321**

1204	6576272.83	4695344.57
1205	6576295.99	4695354.26
1207	6576262.25	4695310.09
1212	6576249.83	4695287.71
1213	6576271.38	4695278.76



KOORDINATE  
TATAKA PARCELANJE

1021.01.38

Projeat:  Projeatna jedinica

Objekat:  URBANPROJEKT AD ČAČAK  
BEOGRAD, BEOGRADSKA 11100

SKUPŠTINA PRJESTONICE CETINJE  
ODLUKA O DONOŠENJU  
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA  
"DONJI KRAJ (ZONA E)"  
BR. 01-030/12-38/18 OD 31.05.105.06.2012

Izrada planske dokumentacije: **"URBANPROJEKT" AD ČAČAK**  
Direktor: **ANDREJA ANDRIĆ**, dipl. ing. građ.

Odgovorni planar: **ZORICA SRETENOVIĆ**, dipl. ing. arh.

Predsjednik Skupštine Prijestonice Cetinje: **prim. dr. MILUTIN VUKIĆ**

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine: **Arh. FILIP ALEKSIC**, dipl. ing.



LEGENDA

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- Stanovanje male gustine
- Stanovanje srednje gustine

POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

- Površine elektroenergetske infrastrukture
- Površine hidrotehničke infrastrukture

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

ZELENILO JAVNE NAMENE

- Površine javne namene

ŠUMSKE POVRŠINE

- Zaštitne šume

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkirzi)
- Staze i prilazi

PARCELACIJA

- GL1 Građevinska linija
- RL Regulatorna linija
- Granica urbanističke parcele koja se zadržava
- Novoplanirana granica urbanističke parcele
- Granica urbanističke parcele koja se ukida
- U654 Oznaka urbanističke parcele
- P=213m2 Površina urbanističke parcele

IZDAVAČ: **URBANPROJEKT AD ČAČAK**

SRPANSKI ZA PROJEKTOVANJE I PLANIRANJE URBANOG INŽENJERINGA

BR. 11/2007 (1.12.2007) (1.12.2007)

SKUPŠTINA PRILJEŠTONICE ČETINJE  
 ODLUKA O DONOŠENJU  
 DE TALNOG URBANISTIČKOG PLANA  
 "DONI KRAJ" (ZONA E)  
 BR. 01-030/12-3818 OD 21.05.13 OD 05.06.2012

Izrada planove  
 dokumentacije

Odgovorni inženjer

Predsjednik  
 Skupštine Prilježstonske Četnje

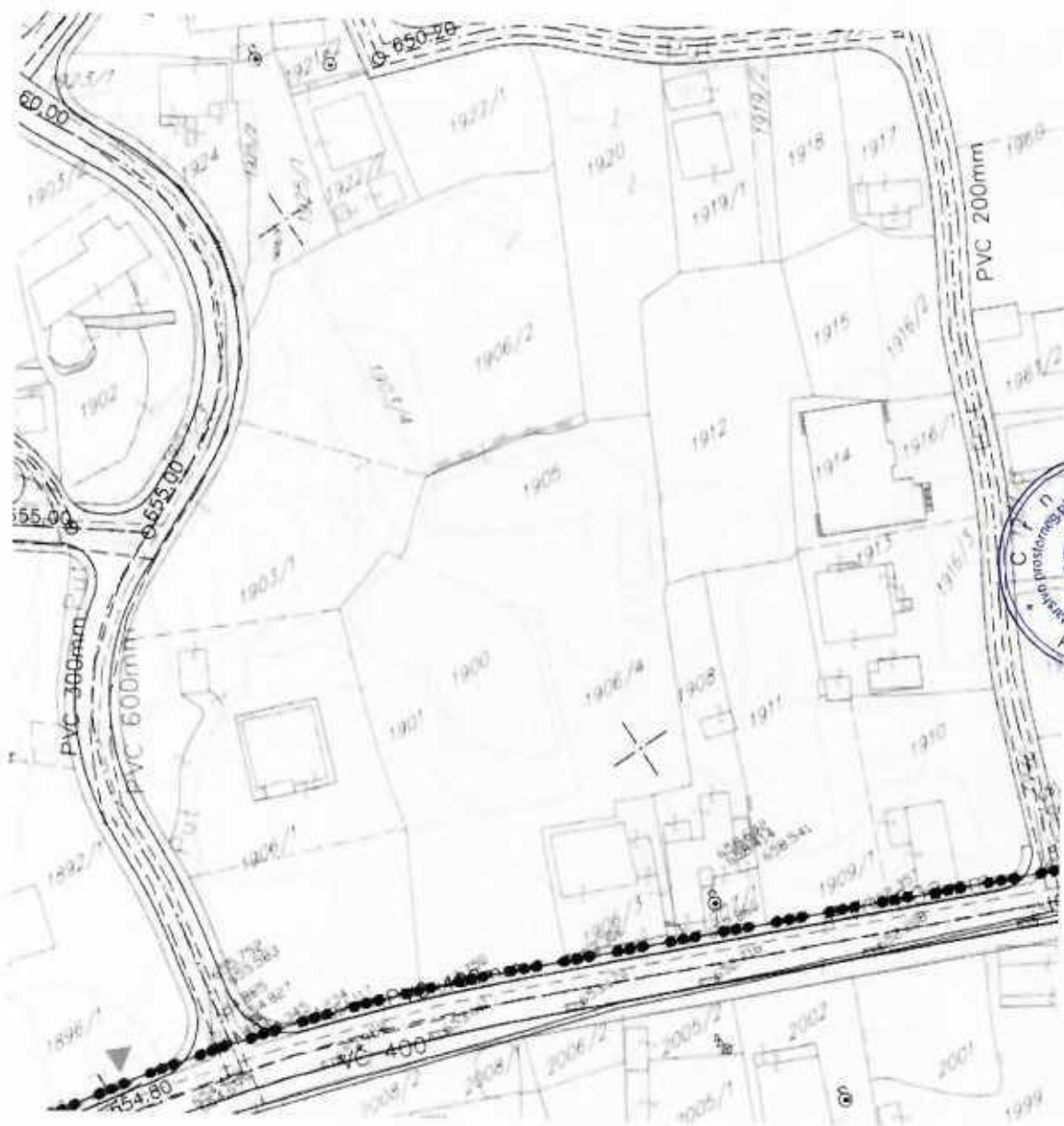
Sekretar za planiranje i uređenje  
 grada i zajedničke sredine

"URBANPROJEKT" AD ČAČAK  
 Direktor  
 ANDREJA ANDRIĆ dipl.ing. grad








ZORICA SRETENović dipl.ing. arh.

inženjer MLUTIN VUKIĆ

Arh. FILIP ALEKSIĆ dipl.ing.



LEGENDA

-  Postojeći vodovod I visinske zone
-  Planirani vodovod I visinske zone
-  Planirani vodovod II visinske zone
-  Planirana crpna stanica
-  Planirana fekalna kanalizacija
-  Potisni vod
-  Planirana atmosferska kanalizacija



PLAN HIDROTEHNIČKE  
INFRASTRUKTURE  
R: 1:1000

Uradni list



Opština Zorica

Opština

SKUPŠTINA PRISTANICE CETINJE  
ODLUKA O DONOŠENJU  
DETAJNOG URBANISTIČKOG PLANA  
"DONJI KRAJ (ZONA E)"  
BR. 01-030/12-3815 CID 31.05.10.06.2012

Uradni plan  
dokumentacije

Odgovorni planer

Projektnik  
Skupštine Pristanice Cetinje

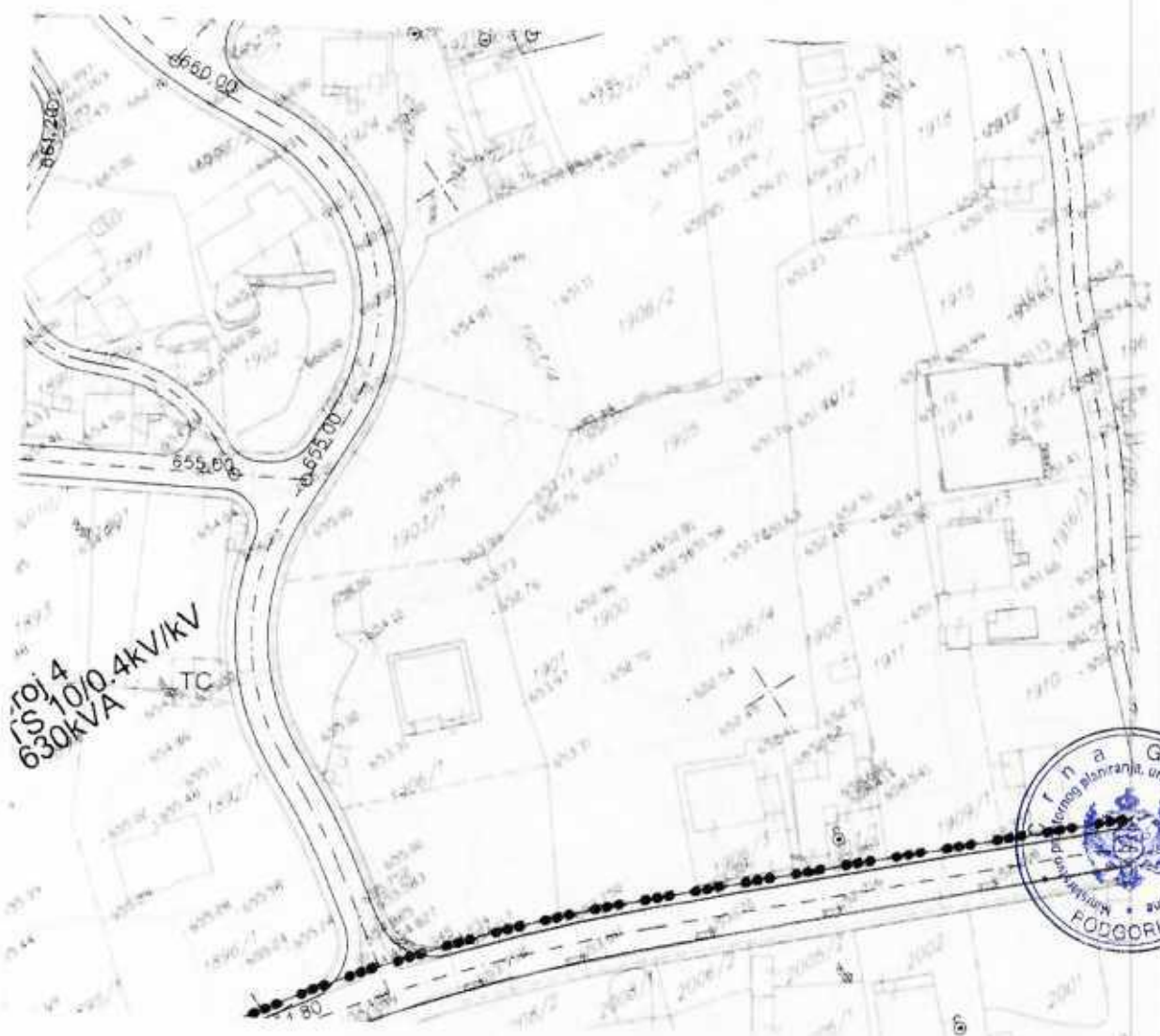
Sekretarijat za planiranje i uređenje  
prostora i zaštitu životne sredine

"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK  
Direktor  
ANDREJA ANDRIĆ dipl.ing.grad

ZORICA SPREMOVIC dipl.ing.am

inž. inž. MILUTIN VUKIĆ

Arh. FILIP ALEKSIĆ dipl.ing.



LEGENDA:

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



PLAN JELEKTROENERGETIKE  
 NEKASTROK TIDE  
 R. 1. 2008

Projekat: Projektovanje Cetinje

SKUPŠTINA PRIJESTONICE CETINJE  
 ODLUKA O DONOŠENJU  
 DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA  
 "DONJI KRAJ (ZONA E)"  
 BR. 01-030/12-3818 OD 31.05.105.06.2012

Izrada planske dokumentacije

Odgovorni planer:

Predsjednik  
 Skupštine Prijestonice Cetinje  
 Sekretarijat za planiranje i uređenje  
 prostora i zaštitu životne sredine

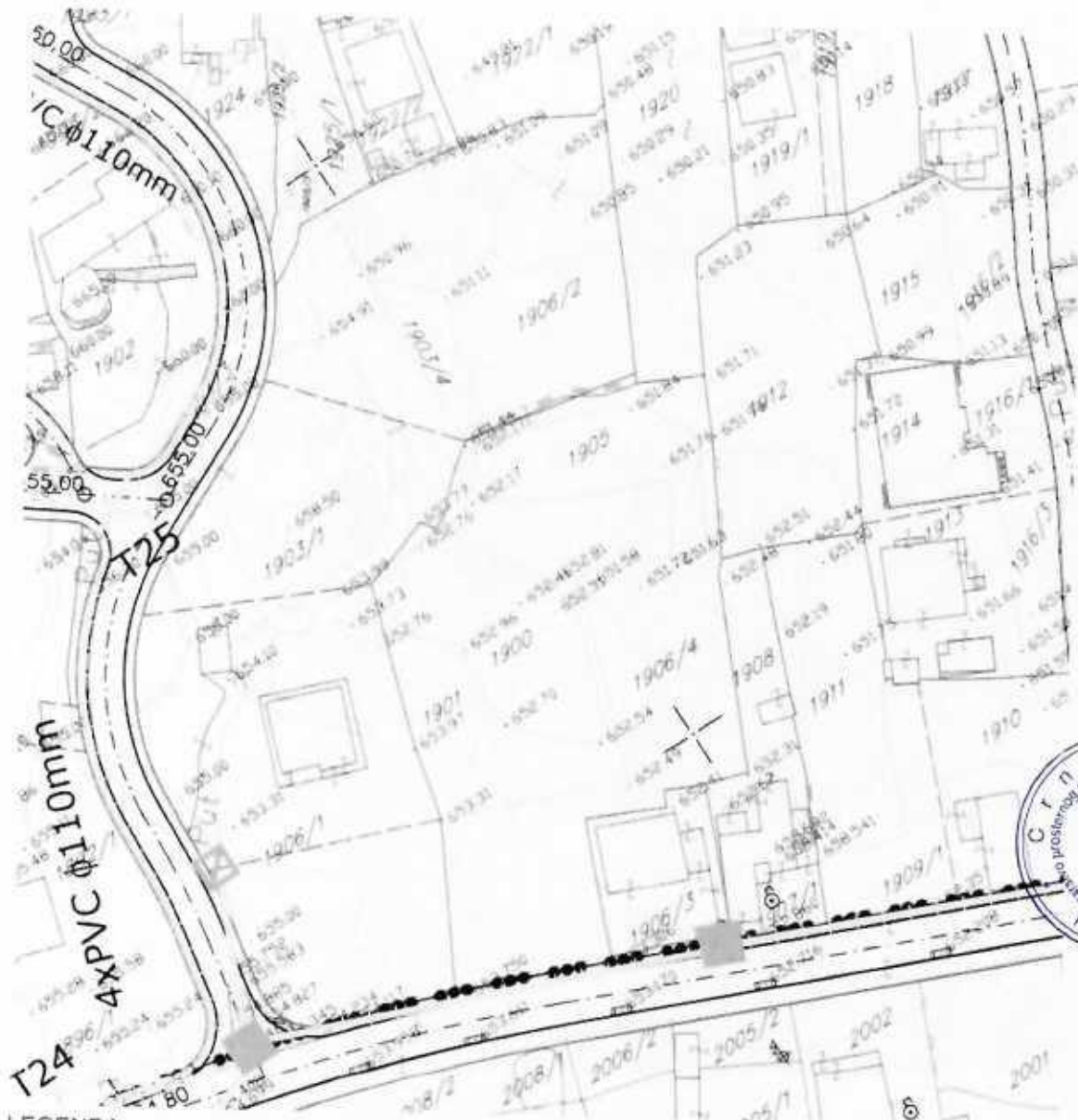
"URBANPROJEKT" AD-ČAČAK  
 Direktor  
 ANDREJA ANDRIĆ, dipl.ing. građ.

ZORICA SRETENOVIC, dipl.ing. arh.

prim. dr. MILUTIN VUKIĆ

Arh. FILIP ALEKSIĆ, dipl.ing.





LEGENDA:

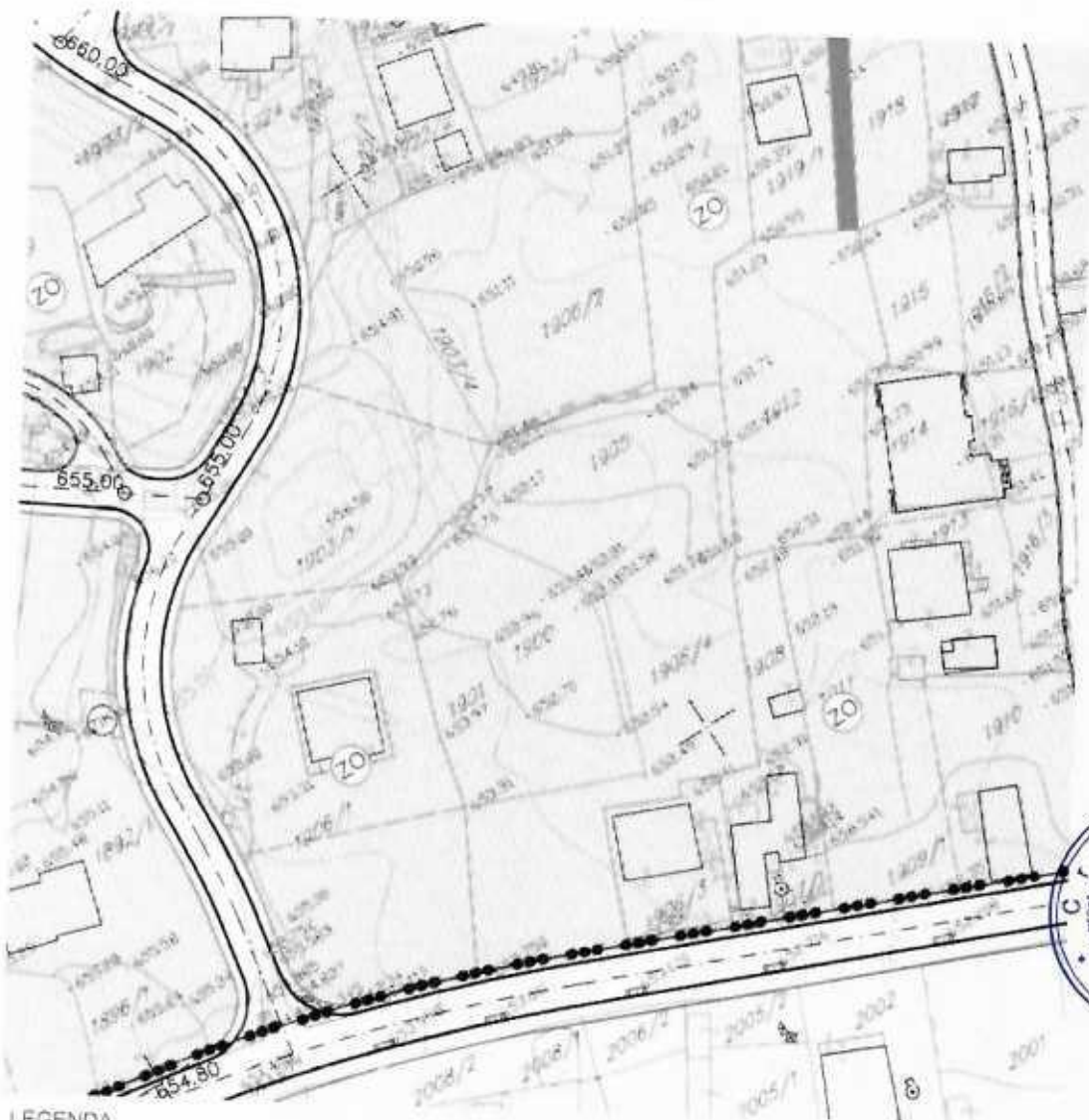
- Postojeće TK okno
- Postojeća TK kanalizacija
- Postojeći TKvod-kabal u zemlji
- Planirano TK okno
- Planirana TK kanalizacija
- TK vod koji se ukida


  
**PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE**  
 M 1:1000

Izradio:  Projektionica Cetinje  
 Odobrio:  Opština Cetinje

SKUPŠTINA PRIJESTONICE CETINJE  
 ODLUKA O DONOŠENJU  
 DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA  
 "DONJI KRAJ (ZONA E)"  
 BR. 01-00072-3818.00 31.05.105.06.2012

Izrada planske dokumentacije: **URBANPROJEKT AD-ČAČAK**  
 Direktor: **ANDREJA ANOVIĆ** dipl.ing grad  
 Odgovorni planer: **ZORICA SRETENOVIĆ** dipl.ing arh  
 Predsjednik Skupštine Prijestonice Cetinje: **prim dr MILUTIN VUKIĆ**  
 Sekretarjat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine: **Am. FILIPALEKSIĆ** dipl.ing



LEGENDA

URBANO - NASELJSKO ZELENILO

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE

Zelenilo uz saobraćajnice

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE

Zelenilo individualnih stambenih objekata

Zelenilo poslovnih objekata

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMENE

Zelenilo infrastrukture

ŠUMSKE POVRŠINE

Zaštitne šume



PLAN ZELENILA I  
SLOBODNIH POVRŠINA

R 1:1000

Projektant



Projektna firma

Objekat



Projektna firma

SKUPŠTINA PRISTONICE CETINJE  
ODLUKA O DONOŠENJU  
DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA  
"DONJI KRAJ (ZONA E)"  
BK 01-030/12-3818 OD 31.05. I 09.06.2012

Izrada planske dokumentacije

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

Odgovorni planer

ZDRICA SRETENOVIC, dipl.ing.arh

Precjebnik  
Skupštine Pristone Cetinje

prim.dr MILUTIN VUKIĆ

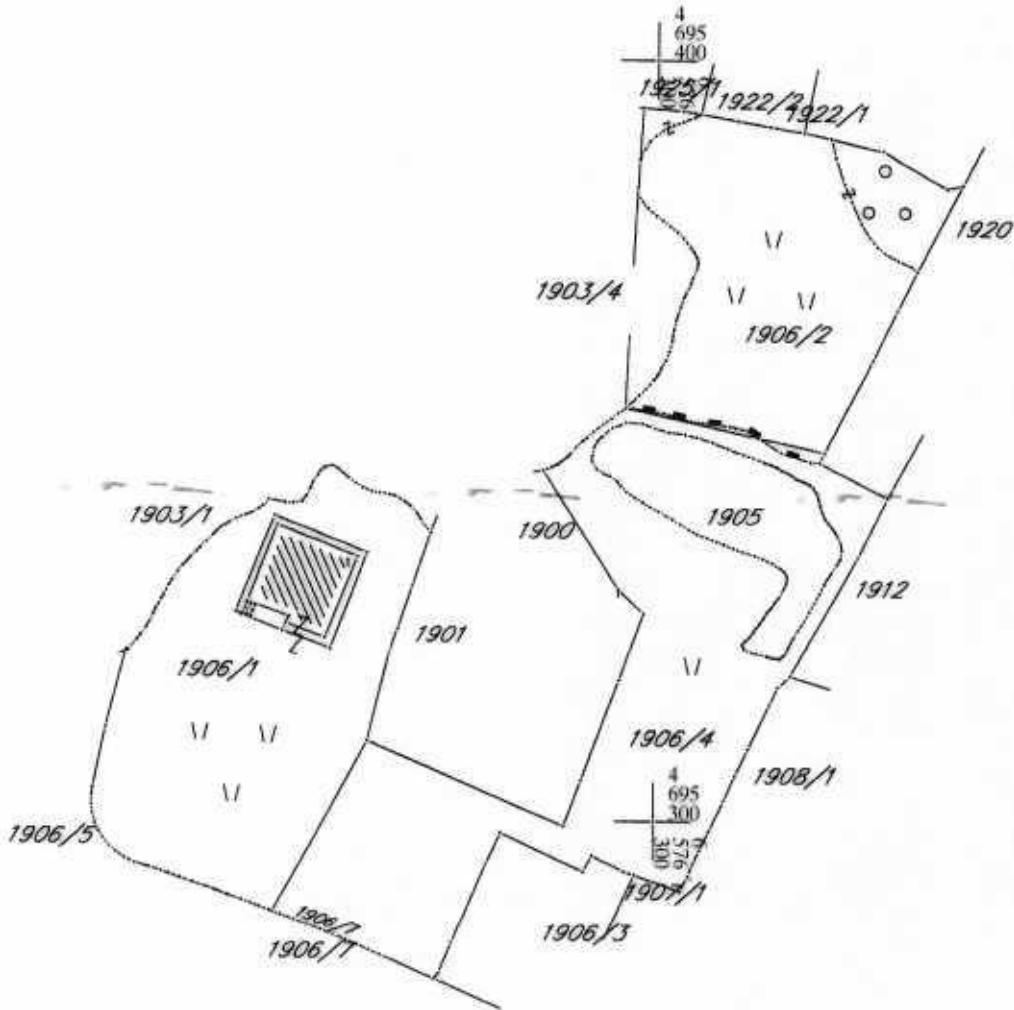
Sektorarjat za planiranje i uređenje  
prostora i zaštita životne sredine

Arh. FILIP ALEKSIĆ, dipl.ing.



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*Jurović*



Za:

Ovjerava  
Službeno lice:

*Jurović*



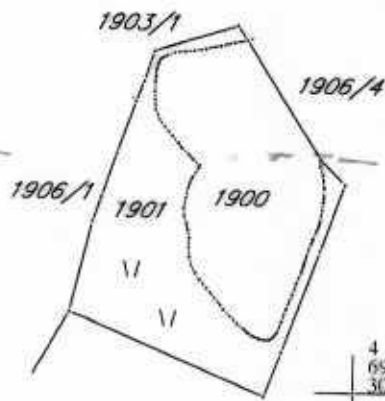
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4  
695  
400  
576  
6  
200

4  
695  
400  
576  
6  
200



4  
695  
400  
576  
6  
200

4  
695  
400  
576  
6  
200

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*Ljilja H.*

24.

Ovjerava  
Službeno lice:

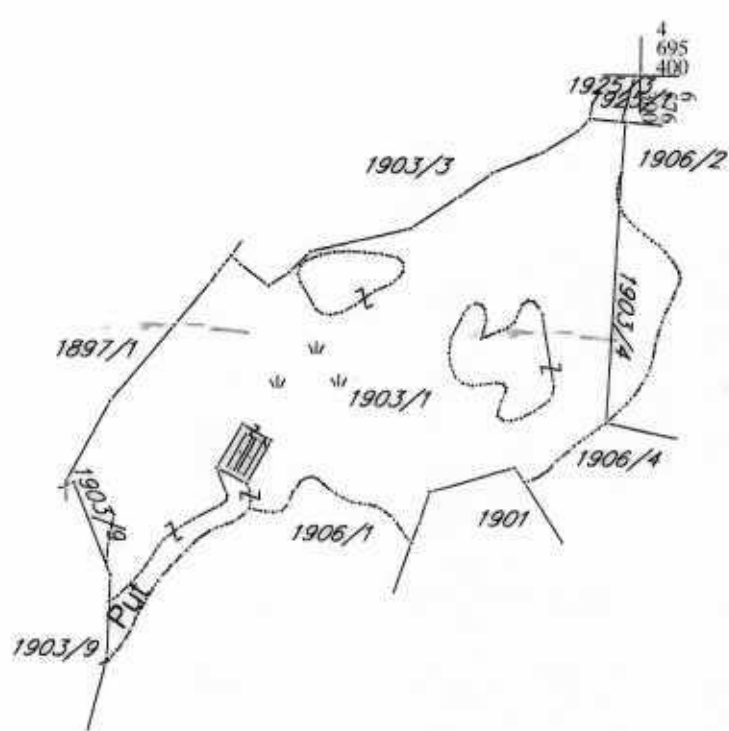
*Ljilja H.*





# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*Ljuro M.*

Za:

Ovjerava  
Službeno lice:

*Ljuro M.*





206000000309



119-919-4428/2024

## UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
CETINJE

Broj: 119-919-4428/2024

Datum: 12.08.2024

KO: CETINJE I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE BR. 06-333/24-4382/5, PODGORICA, za potrebe UT - UISLOVA izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1493 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potex ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1900			10 32		DONJI KRAJ	Njiva 2. klase KUPOVINA		550	4.51
1901			10 32		DONJI KRAJ	Livada 2. klase KUPOVINA		550	2.64
1903	1		10 32	09/10/2023	DONJI KRAJ	Nekategorisani putevi KUPOVINA		84	0.00
1903	1		10 32	09/10/2023	DONJI KRAJ	Voćnjak 3. klase KUPOVINA		70	0.29
1903	1		10 32	09/10/2023	DONJI KRAJ	Krš, kamenjar KUPOVINA		1165	0.00
1903	1		10 32	09/10/2023	DONJI KRAJ	Pašnjak 7. klase KUPOVINA		1105	0.00
1903	1	1	10 32	09/10/2023	DONJI KRAJ	Garaza KUPOVINA		31	0.00
1903	4		10 32	19/03/2024	DONJI KRAJ	Pašnjak 7. klase KUPOVINA		146	0.00
1905			10 32		DONJI KRAJ	Njiva 2. klase KUPOVINA		410	3.36
1906	1		10 32	09/10/2023	DONJI KRAJ	Livada 2. klase KUPOVINA		1457	6.99
1906	1	1	10 32	09/10/2023	DONJI KRAJ	Porodična stambena zgrada RAZMJENA		132	0.00
1906	2		10 32	19/03/2024	DONJI KRAJ	Livada 2. klase KUPOVINA		1123	5.39
1906	2		10 32	19/03/2024	DONJI KRAJ	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		150	1.20
1906	4		10 32	15/01/2020	DONJI KRAJ	Livada 2. klase KUPOVINA		1757	8.43
								8730	32.82

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
000003412130 0	"ARS TRADING COMPANY" DOO BUDVA UL. MAJNSKI PUT BR. 56 BUDVA 0	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1903	1	1	Garaza KUPOVINA	968	P 24	Svojina "ARS TRADING COMPANY" DOO BUDVA UL. MAJNSKI PUT BR. 56 BUDVA 0 1/1 000003412130 0

Datum i vrijeme: 12.08.2024. 10:23:24

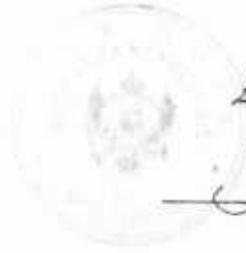
1 / 2

## 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
1906 1	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	968	P 110	Svojina "ARS TRADING COMPANY" DOO BUDVA UL. MAJINSKI PUT BR. 56 BUDVA 0 1/1 000003412130 0

**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).



*Marija*

Načelnica:

*Marija*

Nikolić Marija



Crna Gora  
**AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOSTI  
 Broj 03-D-3236/2

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,  
 urbanizma i državne imovine

06-333/24-10035/2	06.08.2024
06-333/24-4382/5	

Podgorica, 16.08.2024. godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**  
 Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme  
 Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica  
 Ulica IV Proleterske brigade, br 19

VEZA Naš broj 03-D-3236/1 od 07.08.2024. godine  
 PREDMET. Odgovor na zahtjev u cilju davanja mišljenja o potrebi procjene uticaja

Poštovani,

Povodom vašeg zahtjeva broj 06-333/24-10035/2 kojim se traži mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta u okviru površina za stanovanje srednje gustine na urbanističkim parcelama UP 317, koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 1906/1, 1897/1 i 1903/1 KO Cetinje I, UP 318, koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 1903/1 i 1906/1 KO Cetinje I, UP 319, koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 1903/1 KO Cetinje I, UP 320, koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 1903/4 i 1906/2 KO Cetinje I i dijela katastarske parcele broj 1903/1 KO Cetinje I, UP 321, koja se sastoji od katastarskih parcela broj 1900, 1905 i 1901 KO Cetinje I i dijela katastarske parcele 1906/4 KO Cetinje I u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Donji kraj (zona E)“ Prijestonica Cetinje a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova preduzeću „ARS TRADING COMPANY“ d.o.o. iz Budve 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, 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 navedenu Uredbu utvrđeno je da se u istoj ne nalaze stambeni objekti

Imajući u vidu navedeno a s obzirom da je uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno da se u konkretnom slučaju radi o izgradnji objekta za stanovanje srednje gustine (SS), to shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 75/18), nije predviđeno sprovođenje postupka procjene uticaja na životnu sredinu.

DIREKTOR  
 dr. Milan Gazdić



AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
 ŽIVOTNE SREDINE  
 CRNE GORE

IV Proleterske 19  
 81000 Podgorica, Crna Gora  
 tel. +382 20 446 500  
 email: epamonte@epa.gov.me  
 www.epa.org.me





Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma  
i državne imovine

## 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 2762

Datum

16/08/2024

god.

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

06-333/24-4382/3	
------------------	--

Poštovani,

Dostavljamo Vam tehničke uslove priključenja, katastar instalacija i mjere zaštite za cjevovode radi izrade projektne dokumentacije za izgradnju objekta/ata na UP 317, UP 318, UP 319, UP 320 i UP 321 formirane od djelova KP 1906/1, 1897/1, 1903/1; KP 1903/1 i 1906/1; 1903/1; 1903/4 i 1906/2, 1903/1; KP 1900, 1905, 1901 i dijela 1906/4 KO Cetinje I u zahvatu DUP-a "Donji kraj" (Nacrt UTU br.06-333/24-4382/4 od 05.08.2024.god.), investitor/podnosilac zahtjeva "ARS TRADING COMPANY" DOO Budva.

Prilog:

➤ kao u dopisu

IZVRŠNI DIREKTOR,

Radovan Krunić, dipl. ing.



"ARS TRADING COMPANY" DOO Budva

## 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 2762

Datum

16/08/2024

god.

**PREDMET:** Uslovi priključenja i katastar instalacija za UP 317, UP 318, UP 319, UP 320 i UP 321 formirane od djelova KP 1906/1, 1897/1, 1903/1; KP 1903/1 i 1906/1; 1903/1 1903/4 i 1906/2; 1903/1; KP 1900, 1905, 1901 i dijela 1906/4 KO Cetinje I u zahvatu DUP-a "Donji kraj"(Nacrt UTU br.06-333/24-4382/4 od 05.08.2024.god.)

Na zahtjev Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine br. 06-333/24-4382/4 od 05.08.2024.god. (naš broj 2671 od 08.08.2024.god.) a u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Odlukom o vodosnabdijevanju Prijestonice Cetinje, Pravilnikom o uslovima za projektovanje izgradnju i održavanje vodovodnog sistema, Pravilnikom o uslovima za izgradnju i održavanje i korišćenje fekalne kanalizacije, Pravilnikom o uslovima za izgradnju i održavanje i korišćenje atmosfere kanalizacije, Pravilima o minimumu kvaliteta i obima poslova za obavljanje regulisanih komunalnih djelatnosti i Nacrtom urbanističko tehničkih uslova broj 06-333/24-4382/4 od 05.08.2024. god. izdatih od Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine kao i dokumentacijom kojom raspolažemo, katastrom podzemnih instalacija, dostavljamo Vam uslove priključenja i podatke, za potrebe izgradnje objekta na UP 317, UP 318, UP 319, UP 320 i UP 321 KO Cetinje I u zahvatu DUP-a "Donji kraj" kako slijedi:

Vodovod

Objekat sa katarske parcele br. 1906/1 je priključen na sistem gradske distributivne vodovodne mreže kako je prikazano na kopiji podloge i evidentiran je u našoj elektronskoj bazi podataka pod šifrom 500907200. Utrošak vode registruje se preko vodomjera na daljinsko očitavanje DN 3/4" smješten u šahtu.

Preko katarske parcele broj 1906/1 od čijeg dijela se formiraju UP 317, UP 318 i UP 319 položen je cjevovod PC 40/50 kako je prikazano na dostavljenoj skici a preko kojeg se distribuira voda za navedenog potrošače i potrošače iz kontaktnih zona. Kako bi se stvorili uslovi za izgradnju objekta u skladu sa članom 59 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata predviđa se priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje koje obuhvata između ostalog i premještanje postojećih podzemnih instalacija-vodovoda. Napominjemo da DOO "Vodovod i kanalizacije-Cetinje" nije nadležno za premještanje postojećih podzemnih instalacija koje se predviđa u okviru priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje.

U skladu sa planom namjene parcele-lokacije na ovim urbanističkim parcelama predviđa se stanovanje srednje gustine(SS) uz mogućnost organizacije sadržaja koji su kompatibilni sa stanovanjem i mogu podržati stanovanje kao primarnu namjenu.

Na osnovu tehničkih mogućnosti vodovodnog sistema priključenje budućeg objekta/ata na sistem gradske distributivne vodovodne mreže treba da se ostvari na cjevovodu PEHD DN 63 ili PEHD DN 125 kako je prikazano na kopiji podloge. U slučaju da na osnovu hidrauličkog proračuna, karakteristika objekta, njegove moguće namjene stanovanje srednje gustine(SS) i organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga navedeni prečnik/ci cjevovoda ne zadovoljava potrebe objekta za vodom projektant treba dati tehničko rješenje načina vodosnabdjevanja u skladu sa navedenim. Od mjesta priključenja na cjevovodu DN 63 ili PEHD DN 125 do novoizgrađenog skloništa za vodomjere-šaht(VŠ, VŠ1) lociranog u pojasu između RL i GL1 izvesti cjevovod od novih PEHD100 NP10 cijevi kako je prikazano na kopiji odloge. Kako je ucrtano na kopiji podloge izgraditi skloništa za vodomjer/e-šaht na priključnom cjevovodu. 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.

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 djelove objekta, sa pripadajućom armaturom u skladu sa preporukama proizvođača(siguronosni kuglasti magnetni ventil SKV, nepovratni ventil i sl.)u šahti za vodomjere i/ili ormarićima u zajedničkoj prostoriji objekta-hodniku. Za smještaj najviše četiri vodomjera(do profila DN 6/4") sa pripadajućom armaturom u vodomjernom šahtu 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 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. 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 VŠ ili VŠ1), DN20 i DN 15(za stambene djelove i ostale nestambene posebne djelove objekta u objektu i/ili šahtu) kako je prethodno propisano, ispred svakog ulaza mora se predvidjeti šaht sa kombinovanim vodomjerom DN50/20 ili DN80/20 u skladu sa gore propisanim.

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 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 i/ili usmenim putem obavjesti DOO "Vodovod i kanalizacija-Cetinje", izvrši izrada novih cjevovoda i/ili eventualno izmještanje tj. postupi u skladu sa uputstvima i preporukama ovog Društva.

U skladu sa Zakonom o vodama i Pravilnikom o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite u zaštitnom pojasu prikazanog postojećeg cjevovoda DN 315, 125, 63 (radove isključivo izvoditi ručno bez upotreba mašina sa dinamičkim djelovanjem), priključnog cjevovoda i/ili onog na koji se naiđe prilikom izvođenja radova a nije evidentiran u katastru instalacija 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 postupiti u skladu sa uputstvima ovog Društva.

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.

Uz pisani zahtjev za priključenje, vlasnik objekta, odnosno Investitor je obavezan da priloži Glavni projekat sa izvješatajem o pozitivnoj reviziji i izjavom da se na osnovu tog projekta može graditi objekat, ovjerenu prijavu gradnje i zapisnik urbanističko-građevinskog inspektor u skladu sa članom 200 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

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

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

### Kanalizacija

U Mojkovačkoj ulici izgrađen je fekalni kolektor s cijevnim izvodima i revizionim oknima. Na ovoj lokaciji izgrađen je gradski fekalni kolektor Profil 35c DN=ID 250 sa padom  $i = 1.88\%$ , pripadajućim cjevnim izvodima i priključnim šahtovima. Odvod fekalnih voda iz objekta/ata može se ostvariti preko kanalizacionog priključka od plastičnih, PE ili propilenskih cijevi predviđenih za ulično polaganje UKPVC/PP/PE-K min. DN 160 ili prečnika iz hidrauličkog proračuna od revizionog okna ispred objekta do revizionog okna koji se treba izgraditi na cijevnom izvodu gradske fekalne kanalizacije 239L sa KP 653,765mm i KI 651,65mm.

Maksimalna udaljenost između revizionih okana mora biti 40 metara.

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

Trasa priključnog odvoda i položaj revizionog okna zavisice od položaja projektovanih izvoda iz objekta kao i mogućnosti realizacije na terenu.

Vrstu materijala za cjevovod predvidjeti zavisno od lokacije gdje se polaže (ulica, zeleni pojas i sl.). Materijal mora odgovarati standardima i imati odgovarajuće ateste i ne smije biti upotrebljivan. Postavljanje i ugradnju sprovodi prema važećim propisima i uputstvu proizvođača. Položaj podzemnog priključka mora biti:

- a) Vertikalni položaj

Početna minimalna dubina ukopavanja na kanalizacionoj mreži i priključcima treba da je takva da obezbijedi obavezno prolaz ispod vodovoda i to sa minimalnim razmakom od 30 cm od tjemena kanalizacione cijevi do dna vodovodne cijevi, kod medjusobnog ukrštanja.

Izuzetno, ukoliko topografski i drugi elementi to uslove, kanalizacija se uz posebne zaštitne mjere može postaviti i iznad vodovoda.

b) Horizontalni položaj

Medjusobno odstojanje između cjevovoda, fekalne i atmosferske kanalizacije treba da iznosi minimum 0,30 m od spoljnih ivica cjevovoda, a između ostalih instalacija minimum 0,50 m. Odstojanje vodovodnih cijevi od septičkih jama ili upojnih bunara mora biti min. 2,00 m.

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

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

Prilikom izvođenja radova treba preduzeti mjere:

- zaštite objekata fekalne kanalizacije od mehaničkih, hemijskih i drugih mogućih potencijalnih oštećenja
- zaštite sredine gradskog područja gdje se izvode radovi.
- zaštite objekta fekalne kanalizacije od nenamjenskog upuštanja atmosferskih voda u 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 i visina izvoda vode i kanalizacije iz objekta u odnosu na podzemne instalacije, mjesta priključenja i sl.).

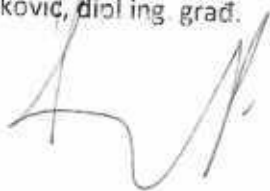
Dozvoljavaju se kraća translatorna pomjeranja ili prilagođavanja sa položajem izlaznih izvoda-instalacija.

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

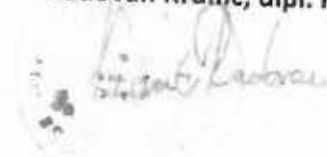
Rok važnosti ovih uslova je 6(šest) mjeseci od dana izdavanja.

- Prilog: - *Kopija podloge sa ucrtanim objektima i postojećim vodovodnim i kan. instalacijama-shema* x5  
- *Šema šahta* x2

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



IZVRŠNI DIREKTOR,  
Radovan Krunić, dipl. ing.

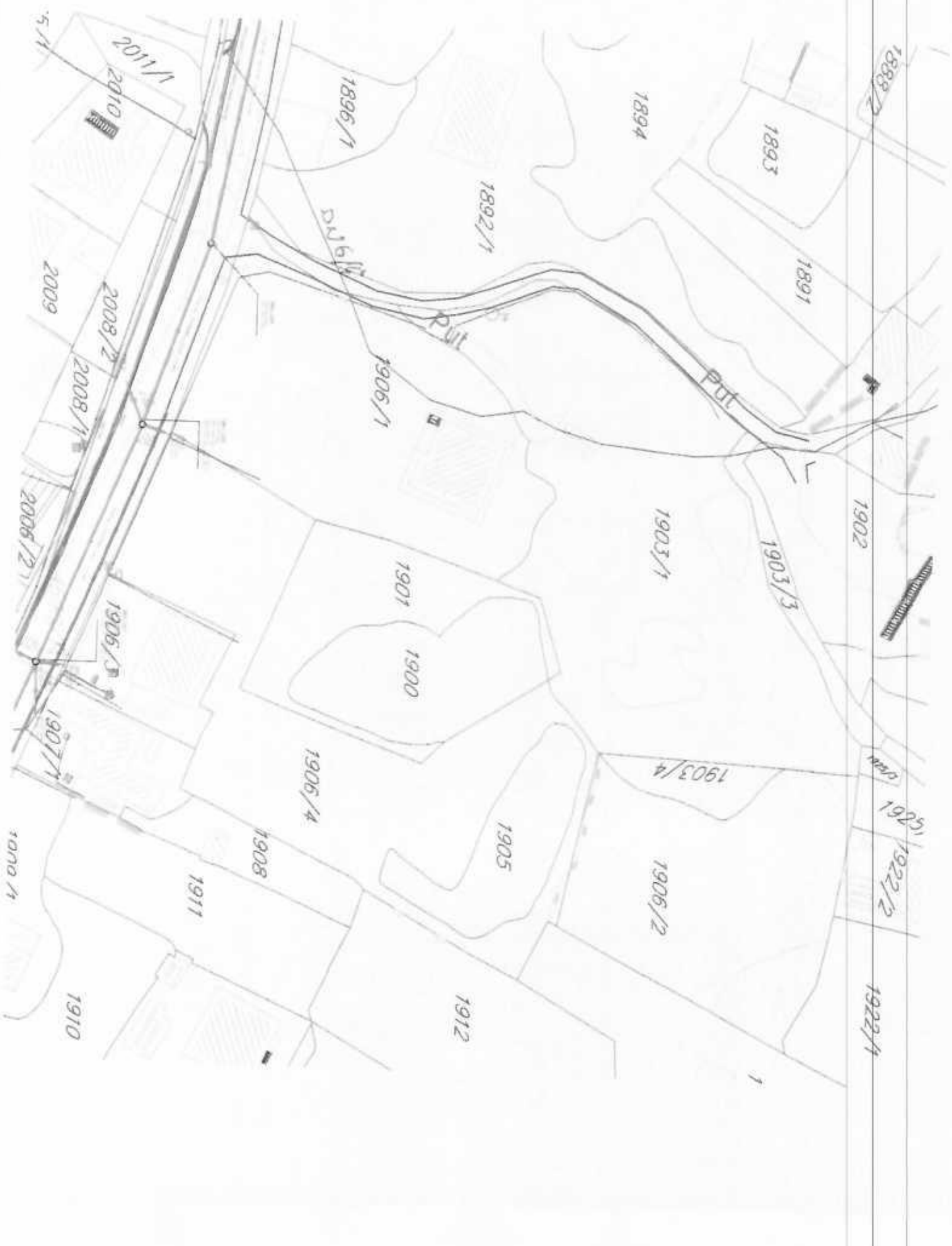


Dostaviti:

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











1892/1

Put

H

1901

1906/1

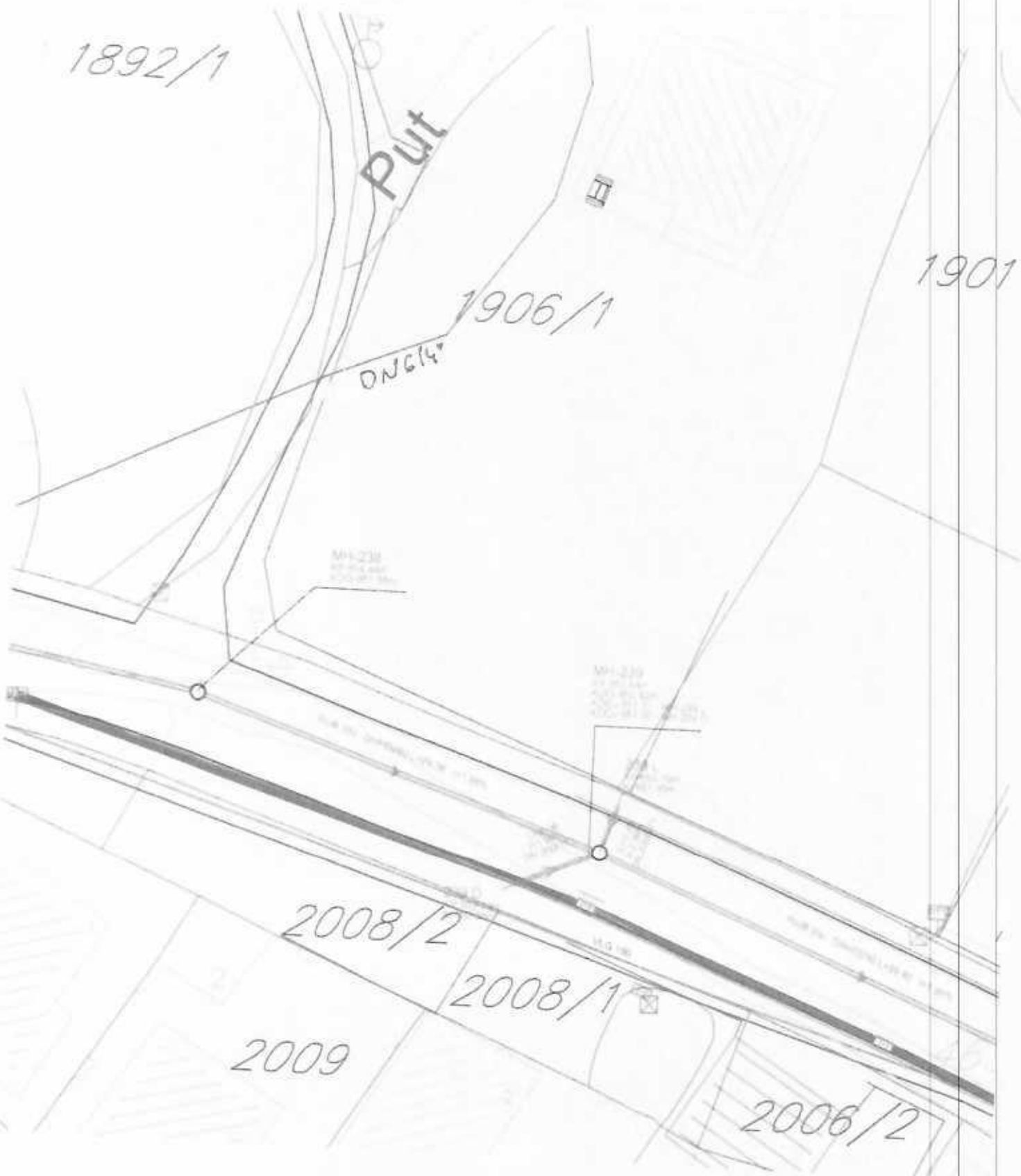
DN614

2008/2

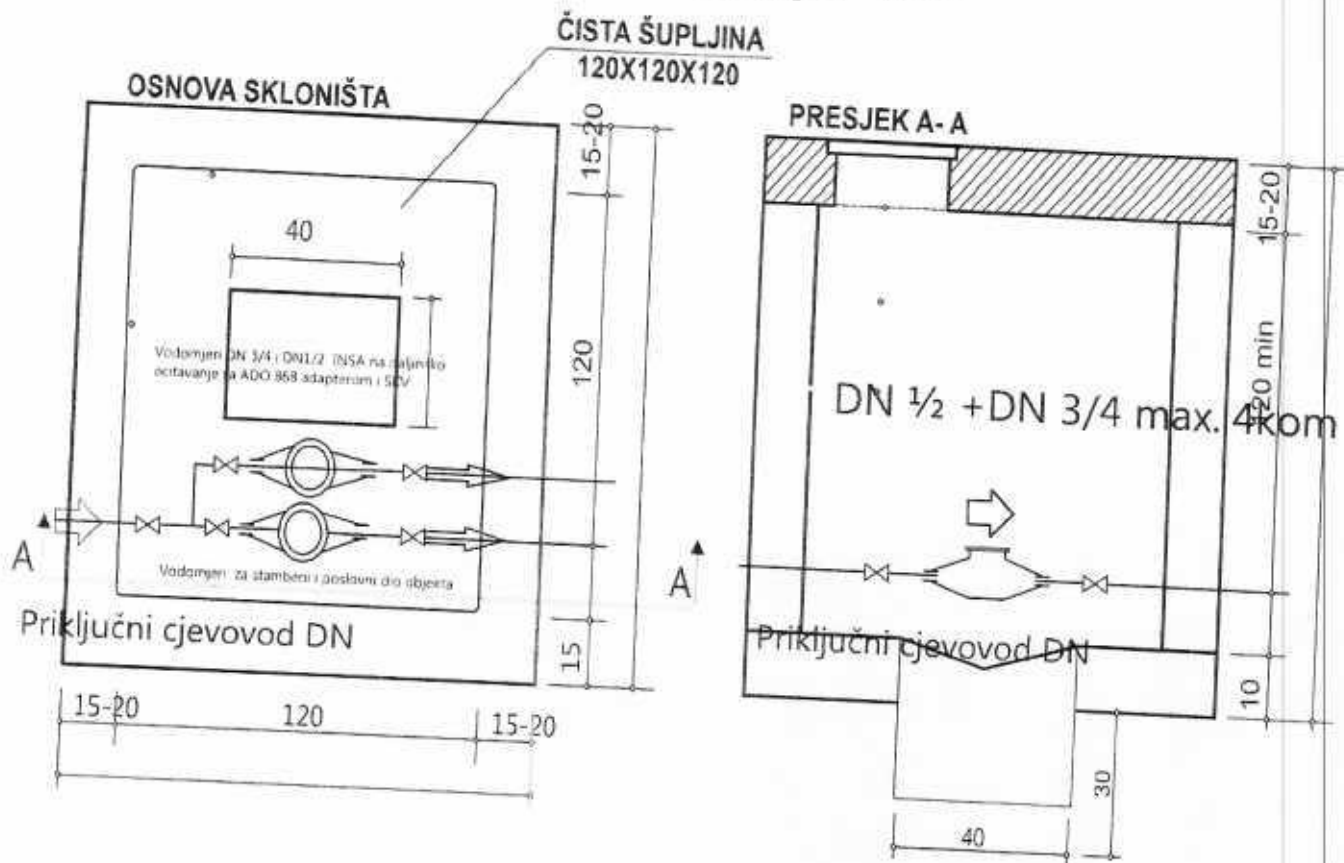
2008/1

2009

2006/2



# Skloniše za vodomjer- šaht



## Uputstvo za izradu skloništa

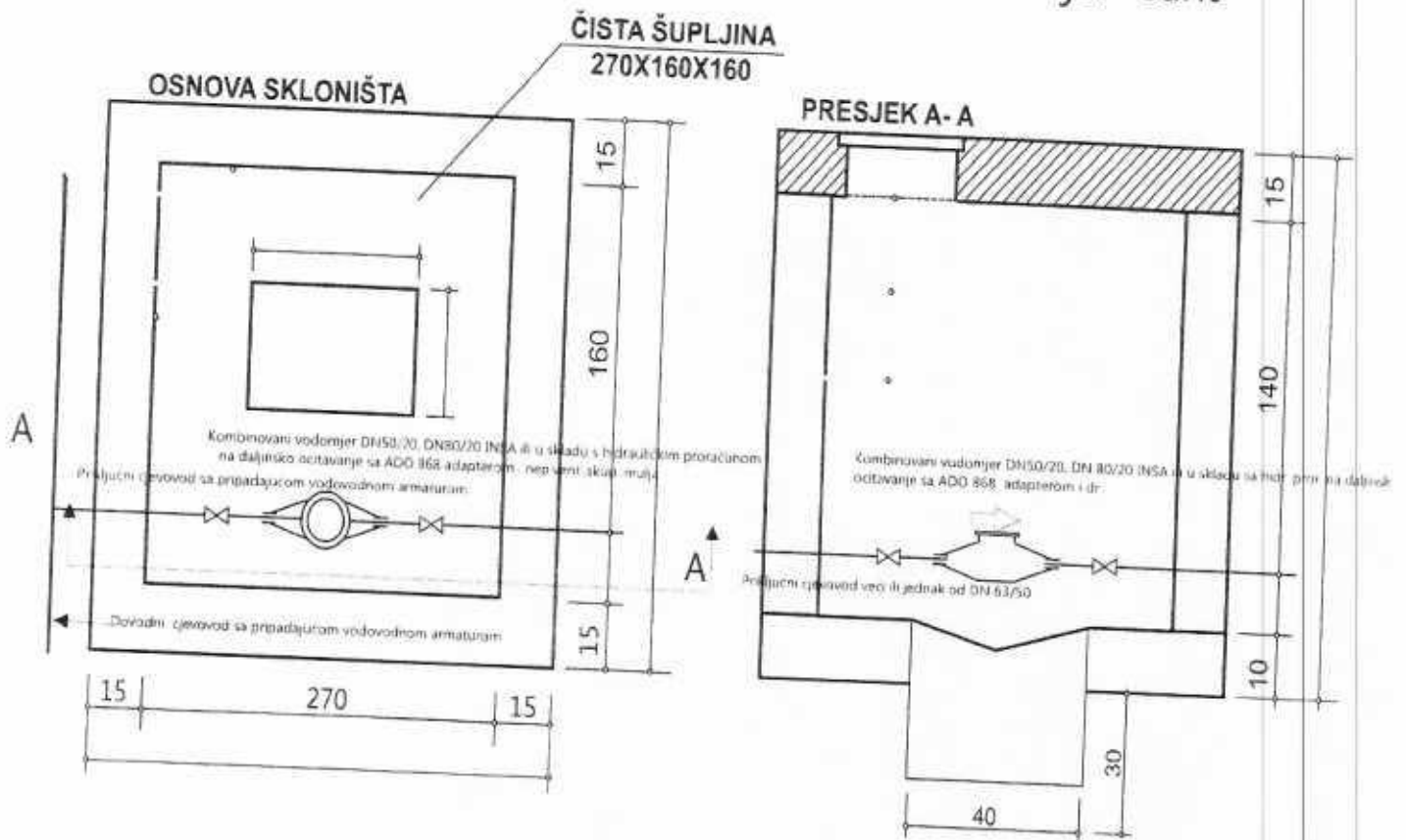
Raditi prema datim dimenzijama. Zidove raditi od armiranog betona MB 25 ili od armiranog betona MB 25 debljine 15-20 cm. Unutrašnje zidove obavezno malterisati cementnim malterom sa glačanjem do crnog sjaja, radi zaštite od prodiranja površinskih voda. Dno izbetonirati sa padom prema sredini. U dnu ostaviti otvor 50 x 50 cm. Ispod čitavogotvora iskopati upojnu jamu dubine 30 cm i ispuniti lomljenim kamenom - vidi crtež. Iznad zidova izraditi armirano-betonsku ploču na kojoj postaviti liveno-gvozdeni poklopac u uglu min. prečnika  $D=660\text{mm}$  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 stanjetraženom prema crtežu. Stranka je dužna održavati sklonište vodomjera u ispravnom stanju (čisto) i obezbijediti nesmetan pristup radnicima vodovoda.

DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA-CETINJE"

# 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 čitavogotvora iskopati upojnu jamu dubine 30 cm i ispuniti lomljenim kamenom - vidi crtež. Iznad zidova izraditi armirano-betonsku ploču na kojoj postaviti liveno-gvozdeni poklopac 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 postupi prema datom uputstvu i dimenzijama, priključak se neće izvesti, dok sklonište vodomjera - šaht ne dovede u stanjetraženom prema crtežu. Stranka je dužna održavati sklonište vodomjera u ispravnom stanju (čisto) i obezbijediti nesmetan pristup radnicima vodovoda.

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





- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju na mjestu priključka na saobraćajnicu projektovati u zavisnosti od planiranog sadržaja i očekivanog intenziteta kolskog saobraćaja.
- Saobraćajnu signalizaciju uskladiti sa postojećom regulacijom saobraćaja na javnom putu na koji se vrši priključak.
- Tehničku dokumentaciju priključka uraditi saglasno standardima, normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti.
- Nivelaciju novih kolskih i pješačkih površina uskladiti sa okolnim prostorom i sadržajima kao i sa potrebom zadovoljavanja efikasnog odvodnjavanja atmosferskih voda.
- 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).

Ovi opšti Saobraćajno – tehnički uslovi su sastavni dio nacrtu UTU-a za izradu tehničke dokumentacije, za izgradnju novog objekata, u okviru površina za stanovanje srednje gustine na urbanističkim parcelama UP317, koja se sastoji od djelova kat.parcela br. 1906/1,1897/1 i 1903/1 KO Cetinje I, UP318, koja se sastoji od djelova kat.parcela br. 1903/1,1906/1 KO Cetinje I, UP319, koja se sastoji od djela kat.parcele br. 1903/1 KO Cetinje I, UP320, koja se sastoji od djelova kat.parcela br. 1903/4 i 1906/2 KO Cetinje I i dijela kat. parcele br. 1903/1 KO Cetinje I, UP321 koja se sastoji od kat.parcela br. 1900,1905 i 1901 KO Cetinje I i dijela kat.parcele br.1906/4 KO Cetinje I, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Donji Kraj (zona E)“, („ Sl.list CG – opštinski propisi”, br.18/12), Prijestonice Cetinje.

Obradila:

Nada Otašević, dipl. ing. saob.

20 Vladan Radunović  
SEKRETAR

Dostavljeno:

- Naslovu,
- Sekretarijatu,
- Arhivi,