



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
**Sekretarijat za planiranje prostora  
i održivi razvoj**

Ul. Vuka Karadžića br.41  
81000 Podgorica, Crna Gora  
Telefon: 020/ 625-637, 625-647  
Faks: 020/ 625-680  
e-mail:  
sekretarijat.planiranje.uredjenje@podgorica.me

Broj: 08-332/24-606  
Podgorica, 16. april 2024. godine

**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG, br. broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20. 76/21, 012/24), Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ (Sl.list CG-opštinski propisi br.32/18), i podnijetog zahtjeva za izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na katastarskoj parceli br.3588/1 KO: Podgorica III, i z d a j e

**URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 173 ,**  
**urbanističke zone A, u zahvatu DUP-a „Titex“ u Podgorici**

**Podnosilac zahtjeva:**

Đurišić Saša

**Lokacija:**

**Postojeće stanje:**

Katastarska parcela br.3588/1 KO: Podgorica III, prema listu nepokretnosti izvod br. 3217, površine je 2552m<sup>2</sup>, neizgrađena je i sa teretom i ograničenjem - postavljanje elektro kabla.

U prilogu ovih UTU su i prethodno navedeni list nepokretnosti i kopija plana.

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se katastarska parcela broj 3588/1 KO: Podgorica III nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Titex“, u daljem tekstu DUP „Titex“ u Podgorici.

U grafičkim priložima planskog dokumenta na gore navedenoj katastarskoj parceli nema izgrađenih objekata.

Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana „Titex“ u Podgorici, koji je na dan 16. 04. 2024 god. dan izrade UTU-a evidentiran i objavljen u Registru planske dokumentacije koji vodi

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine:

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

**Planirano stanje:**

**Planirano stanje lokacije:**

DUP-om „Titex“ na prostoru katastarske parcele br. 3588/1 KO: Podgorica III, formirana je urbanistička parcela broj UP173, koja je definisana koordinatama tačaka u skladu sa grafičkim prilogom "Plan parcelacija I regulacije", površine je prema tabeli plana 2552m<sup>2</sup>.

Na grafičkom prilogu „Parcelacija i regulacija“ grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.



### Uslovi za parcelaciju i građevinske linije:

Prilikom izrade plana parcelacije vođeno je računa o vlasničkoj strukturi zemljišta. Izmjene su se javile u dijelu usklađivanja postojeće katastarske parcelacije i trasa saobraćajnica koje uokviruju urbanističke blokove.

Predloženi grafički plan parcelacije predstavlja rješenje na osnovu kojeg će se sprovesti planski dokument. Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

*Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.*

**Građevinska linija** definiše liniju do koje se može graditi i definisana je grafički na prilogu parcelacije.

**Građevinska linija za nove objekte** je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na saobraćajnicu, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

**Građevinska linija podzemne etaže** može biti do min. 1,00m od susjedne parcele.

### SMJERNICE ZA PRIMJENU PLANA:

- Uslovi su urađeni po urbanističkim parcelama i po namjenama planiranog prostora, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana.
- Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve parcele su posebno numerisane.
- Da bi se dobila cjelovita slika o stanju lokacije iz plana, obavezno treba proučavati grafičke priloge koji daju osnovne informacije o lokaciji.
- U tekstualnom i tabelarnom dijelu se nalaze bliže odrednice i mogućnosti tražene lokacije.
- Vrijednosti BGP, površina pod objektom i spratnosti iskazane u tabelarnom dijelu su maksimalne vrijednosti, što znači da mogu biti i manje po potrebi investitora
- *Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada Idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.*
- Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.
- Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.
- Urbanističke parcele date u grafičkim priložima mogu se udruživati u okviru iste namjene ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje planskih parametara za datu namjenu.

U skladu sa članom 102 **"Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima"** „

**Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO i ne može biti veći od urbanističke parcele.**



- Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori), u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 111 .
- Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom.
- Zelena površina na krovu garaže ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visočijeg drveća i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim žardinjerama;
- U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent uz primjenu kvalitetnih materijala i savremenih arhitektonskih rješenja
- min. 20% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom
- Maksimalna visina ograde kojom se ograđuje urbanistička parcela na kojoj je je planirana izgradnja stambenog objekta iznosi 1,6 m.Ograda može biti prozirna i neprozirna, a materijalizacija može biti kamen, beton, metal, zelena ograda ili kombinacija navedenih materijala. Prema javnim površinama ograda mora biti prozirna, iznad visine od 60 cm a materijali moraju biti u skladu sa ambijentom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde.

**Maksimalni Indeks zauzetosti 0,4.**

**Maksimalni Indeks izgrađenosti 1,2.**

**TABELARNI PRIKAZ:**

PLANIRANI PARAMETRI						
Površina pod objektom (m <sup>2</sup> )	INDEKS ZAUZETOSTI	Ukupna BGP (m <sup>2</sup> )	INDEKS IZGRAĐENOSTI	Broj stambenih jedinica	Max. planirana spratnost	Namjena površina
1.021	0,40	3.062	1,20	15	P+2	SS

Planirani maksimalni indeks zauzetosti za urbanističku parcelu UP173, zona A, je 0,40, odnosno max. 1.021m<sup>2</sup> pod objektom.

Planirani maksimalni indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu UP173, zona A, je 1,20, odnosno max. 3.062m<sup>2</sup> ukupna BGP.

Planirana maksimalna spratnost objekta za urbanističku parcelu UP173, zona A, je P+2 (prizemlje i dva sprata).



### Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO):

Uz stambene objekte srednje gustine planirano je blokovsko zelenilo. Pejzažno uređenje u okviru kompleksa stambenih jedinica tj. bloka treba da bude spona inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Ova kategorija zelenila predstavlja osnov dogradnje sistema zelenih površina. Izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja.

Radi funkcionalnog uređenja prostora oko stambenih objekata višeporodničkog stanovanja, predlaže se uređenje u vidu blokova. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka neophodno je povezati urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks - blok.

U okviru bloka sistem zelenila čine sljedeći elementi: blokovski park, trg, zelenilo ulica. U sklopu oblikovanja zelenih površina potrebno je planirati različite sadržaje od mjesta za miran odmor odraslih do dječijih igrališta i manjih sportskih terena. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni.

U okviru blokovskog parka definisati zonu mirnog odmora i šetnje sa stazama, platoima za odmor odraslih i prostorom za igru djece. Ove površine organizovati u unutrašnjosti bloka, dalje od saobraćajnih komunikacija.

U okviru bloka, takođe, planirati trg sa zelenilom na pločniku, u manjim rondelama ili žardinjerama, kao i urbani mobilijar, rasvjetu i dr. Moguće je postaviti skulpture, fontane, česme, pergole, kolonade sa puzavicama i td.

Predvidjeti linearno ozelenjavanje duž saobraćajnica i parking prostora unutar bloka i formiranje uličnog zelenila. Drvorednu sadnju, takođe, planirati između regulacione i građevinske linije.

Uslovi za uređenje:

- za nove objekte i blokove predvidjeti **min. 30%** urbanističke parcele za pejzažno uređenje od čega površina pod zelenilom (blokovski park) iznosi 70%, a pod stazama, platoima i igralištima 30%
- dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetra
- formirati parkovski uređene površine i zelene trgove
- sadnju vršiti u grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima
- duž parking prostora i saobraćajnica formirati drvorede u skladu sa smjericama datim za ovu kategoriju zelenila
- predvidjeti ozelenjavanje "niša" za kontejnere
- koristiti brzorastuće dekorativne vrste, raznovrsnih kolorita i habitusa
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- predvidjeti šetne staze, platoe za odmor, mjesta za igru predškolske djece i manje sportske terene
- koristiti meke zastore u boji, udobne za igru i gaženje, od savremenih materijala
- na površinama za igru djece obezbijediti potrebnu osunčanost i opremiti ih odgovarajućim atraktivnim i atestiranim spravama (ljudljaške, tobogani, klackalice, penjalice, koševi i sl.)
- projektovati sistem za zalivanje.

### Uređenje terena:

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena za pripadajuću lokaciju. Istim će se definisati svi potrebni sadržaji koji obuhvataju: unutrašnje saobraćajne površine, hortikulturno uređenje sa urbanom opremom i mobilijarom.

Lokaciju nivelisati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici.



- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

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

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti.

Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonforno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtjeva veću količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboljšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosječno 40 do 80%.

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

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

#### **INFRASTRUKTURA:**

6. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj“ ovih uslova, u skladu sa propisima.

Kolski pristup urbanističkoj parceli omogućen je preko planirane saobraćajnice .

Kolski prilaz i parking prostor treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

#### **Parkiranje:**

Parkiranje u granicama plana rješavano je u funkciji planiranih namjena. Namjena površina na prostoru predmetnog plana je stanovanje srednje gustine. U konceptu se predviđa da se mjesta za stacioniranje vozila obezbijede na sopstvenim urbanističkim parcelama, u dvorištima uz objekte i u garažama u objektima.

Pri gradnji novih i rekonstrukciji postojećih objekata obaveza je Investitora da obezbijedi parkiranje na svojoj parceli na kojoj se objekat gradi prema važećem normativu za parkiranje. Planirani kapaciteti za parkiranje projektovani su na bazi slijedećih normativa zasnovanih po normativima Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, a saglasno stepenu motorizacije u Podgorici:

- Stanovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 12 parking mjesta;
- Poslovanje (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 22 parking mjesta;
- Trgovina (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 43 parking mjesta;
- Restorani (na 1000 m<sup>2</sup>) ..... 80 parking mjesta;

Pri projektovanju garaža u podzemnim etažama objekata poštovati slijedeće elemente:

- horizontalni gabarit podzemne garaže definisan je građevinskom linijom ispod zemlje (GL 0) koja je udaljena od granice parcele min 1m a ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele,
- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,50 m

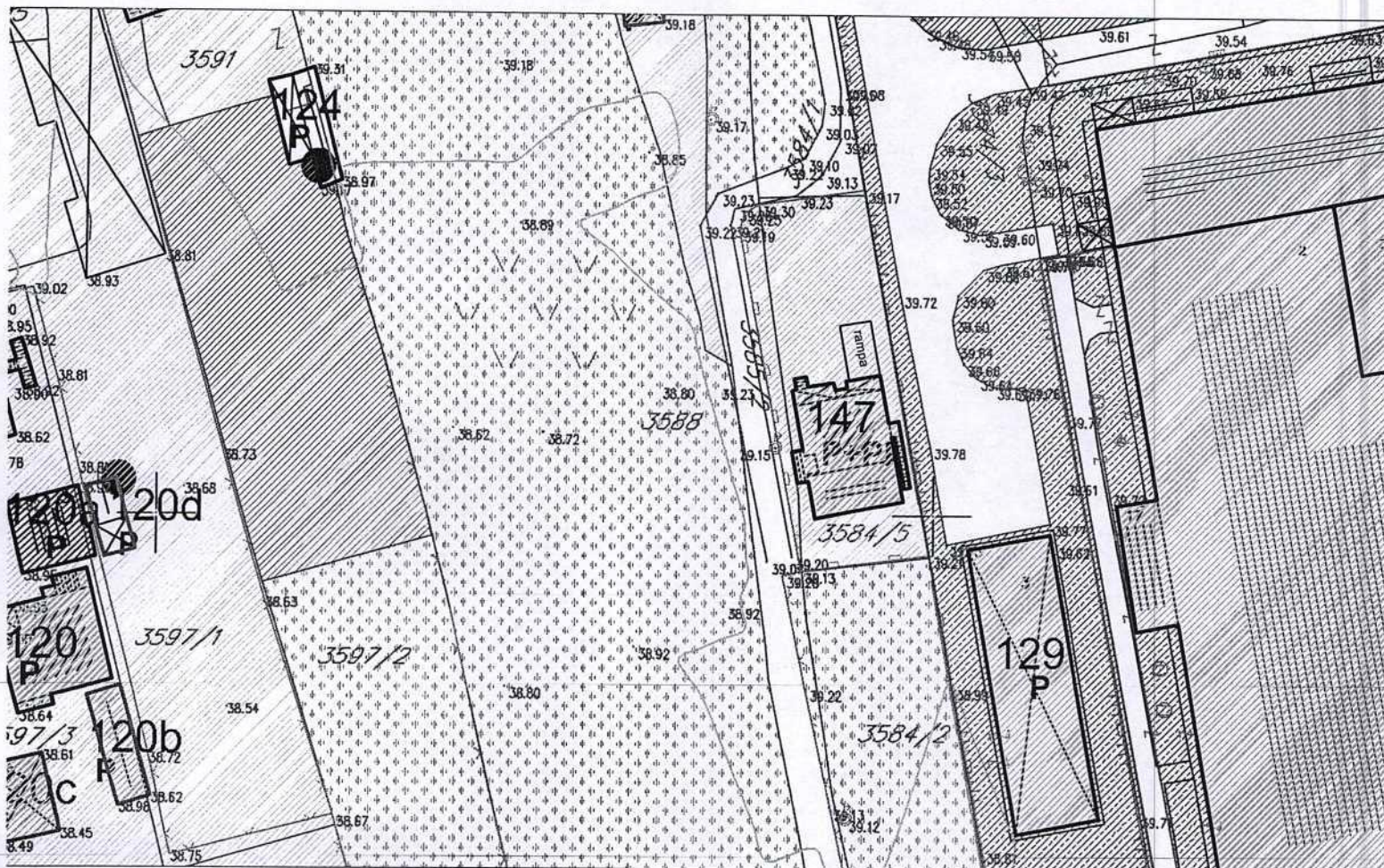












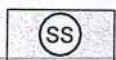
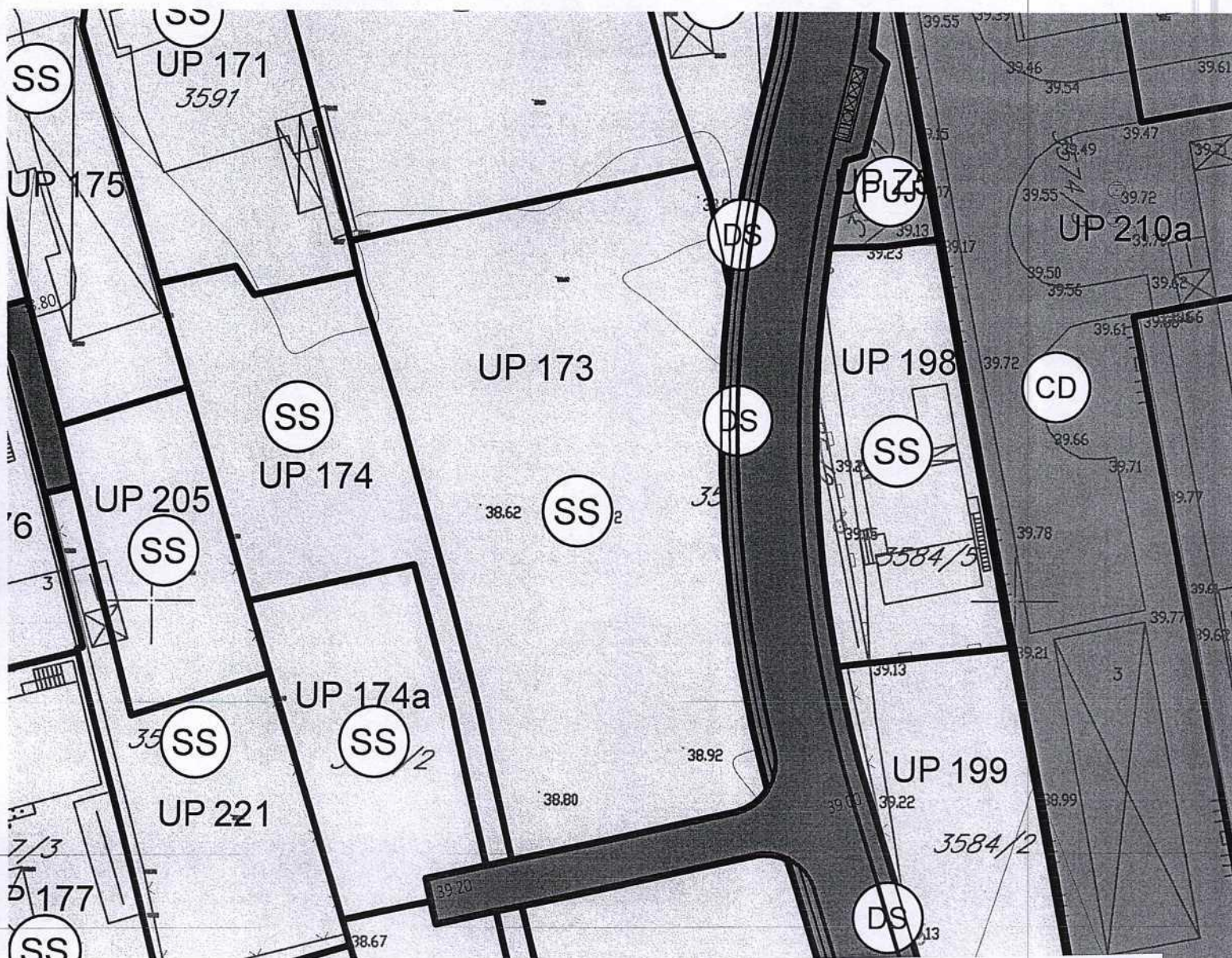
neuređene zelene i slobodne površine (42,90%)

GRAFIČKI PRILOG –Analiza postojećeg stanja-namjena površina i bonitet objekata

Izvod iz DUP-a „Titex“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 173 ,zona A

02





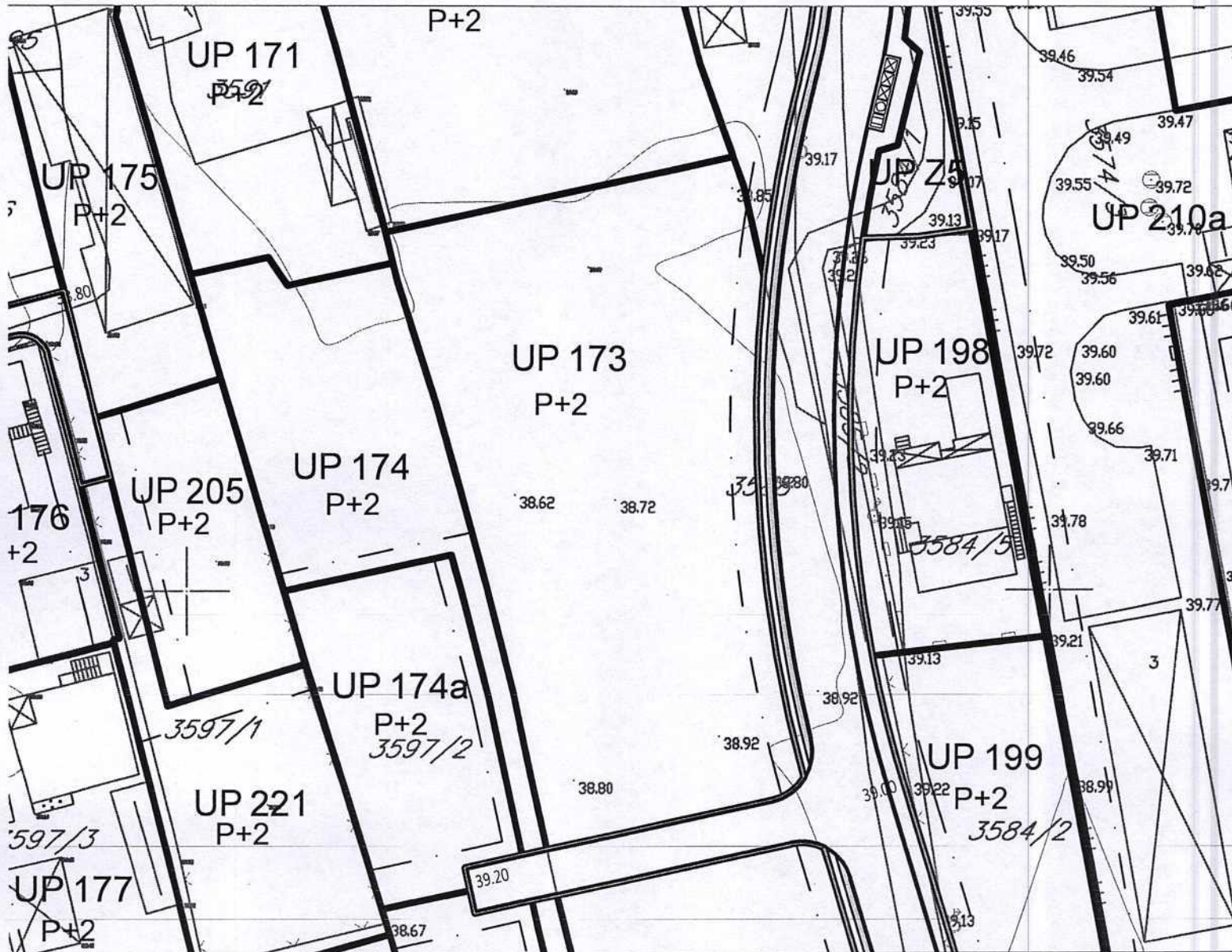
površine za stanovanje srednje gustine od 120st/ha do 250st/ha  
(36,27%)

GRAFIČKI PRILOG –Detaljna namjena površina

Izvod iz DUP-a „Titex“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 173 ,zona A

03



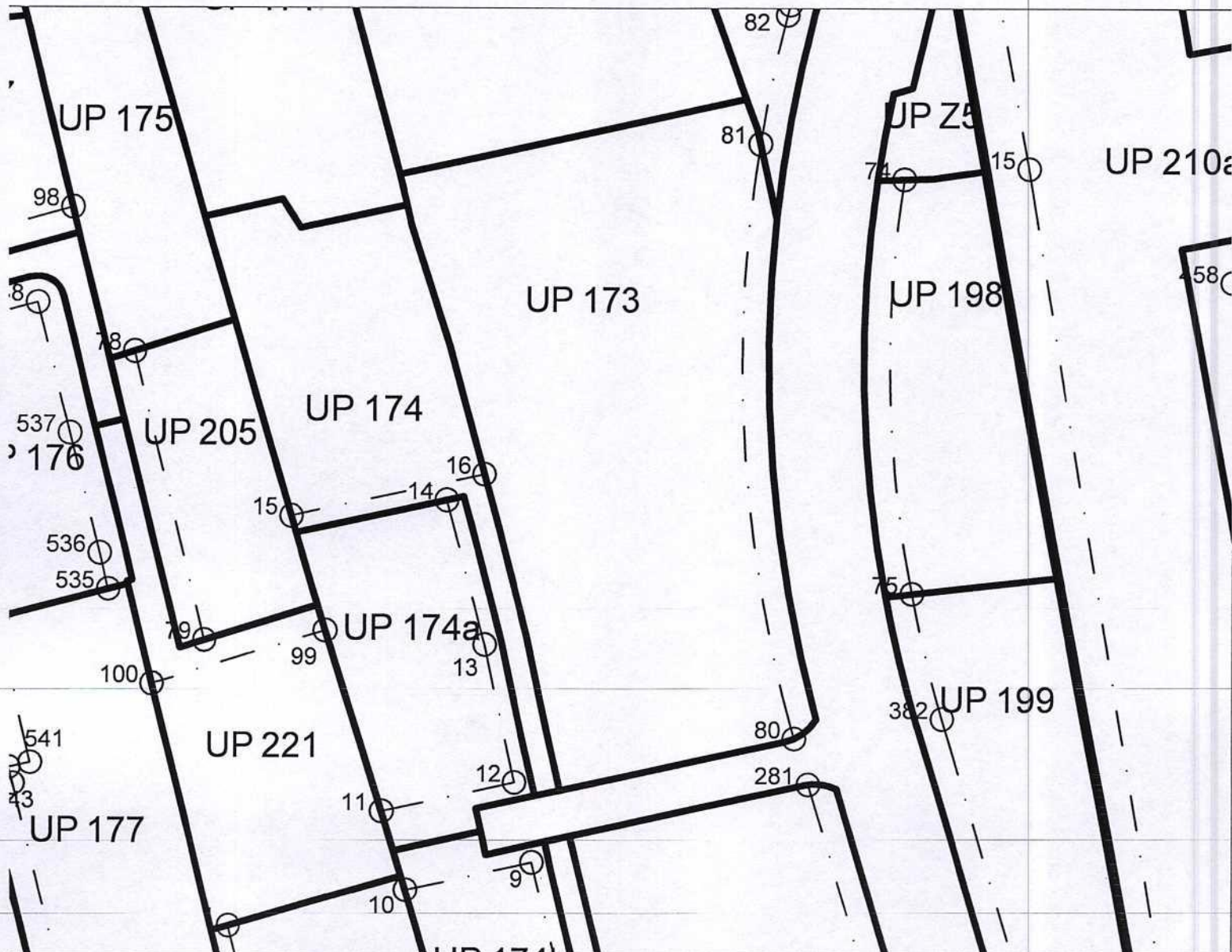
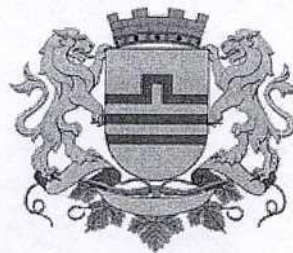


GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacije

Izvod iz DUP-a „Titex“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 173 ,zona A

04

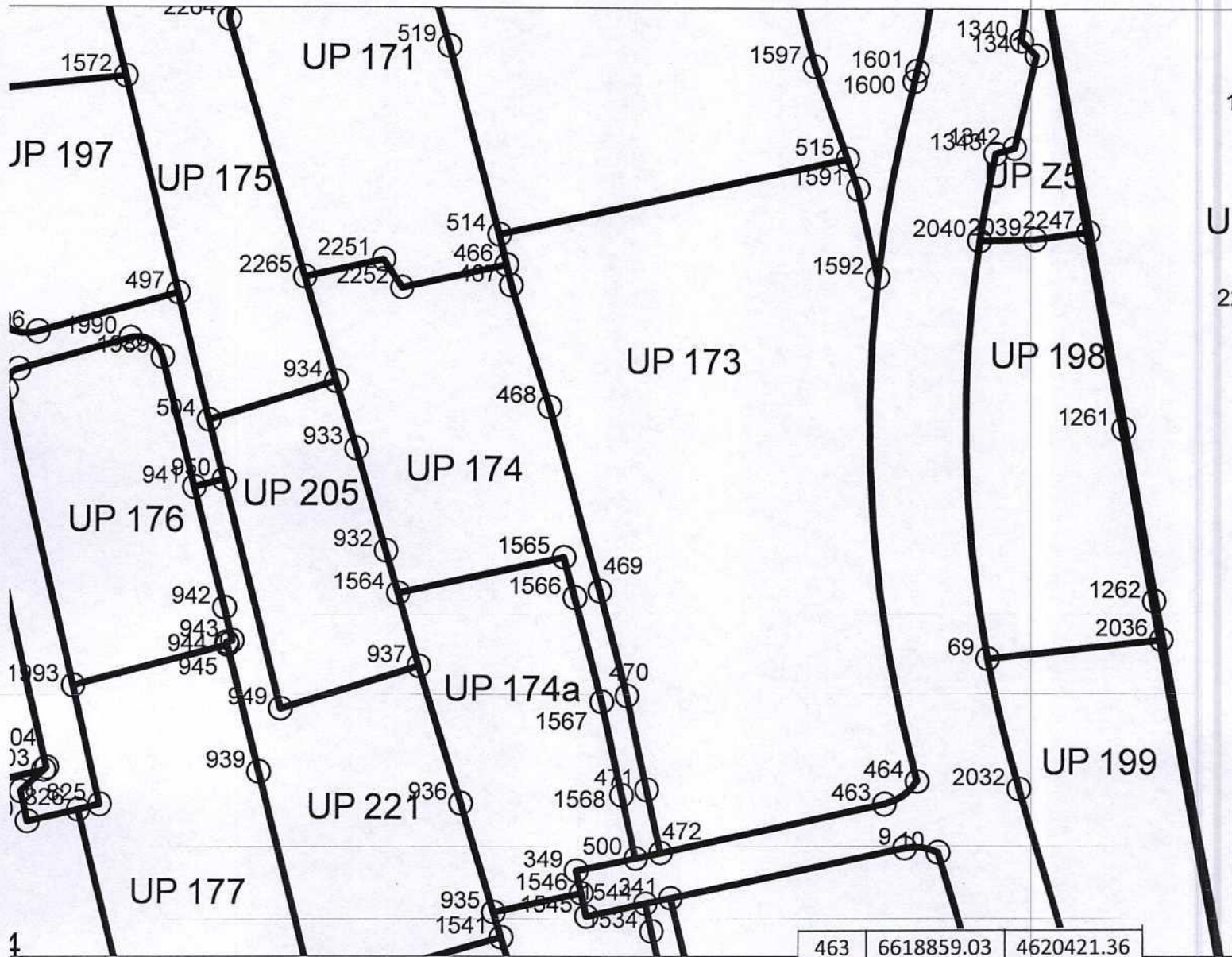




80	6602169.03	4699376.32
81	6602164.90	4699444.46

GRAFIČKI PRILOG –Koordinate prelomnih tačaka gradjevinskih linija		06
Izvod iz DUP-a „Titex“ u Podgorici Za urbanističku parcelu 173 ,zona A		

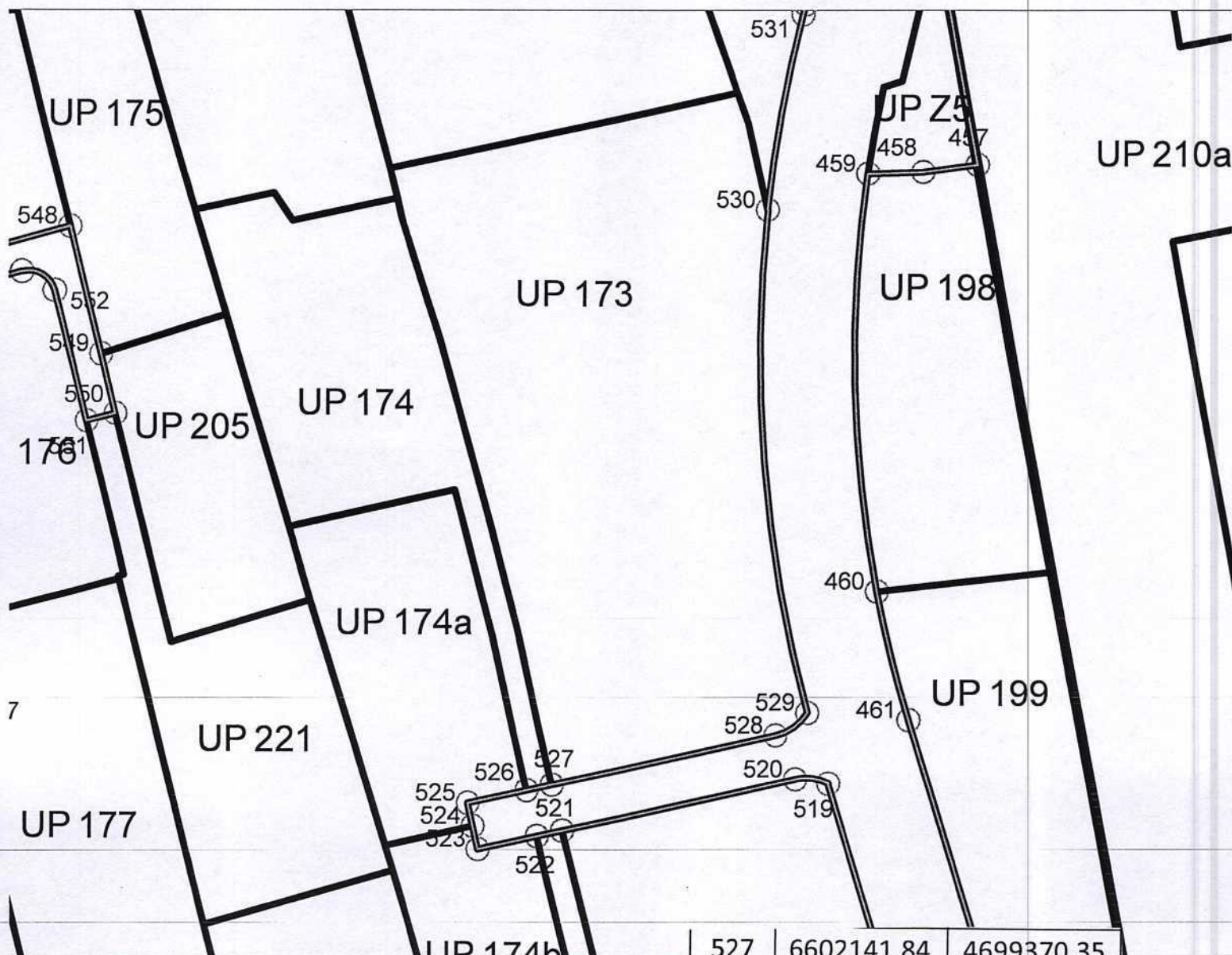
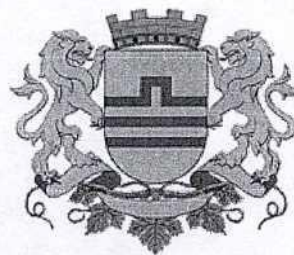




463	6618859.03	4620421.36
465	6618936.98	4620056.89
467	6619014.93	4619692.42
1591	6662821.59	4414860.34
469	6619092.88	4619327.95
515	6620885.68	4610945.14
471	6619170.83	4618963.48

GRAFIČKI PRILOG –Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela		05
Izvod iz DUP-a „Titex“ u Podgorici		
Za urbanističku parcelu 173 ,zona A		





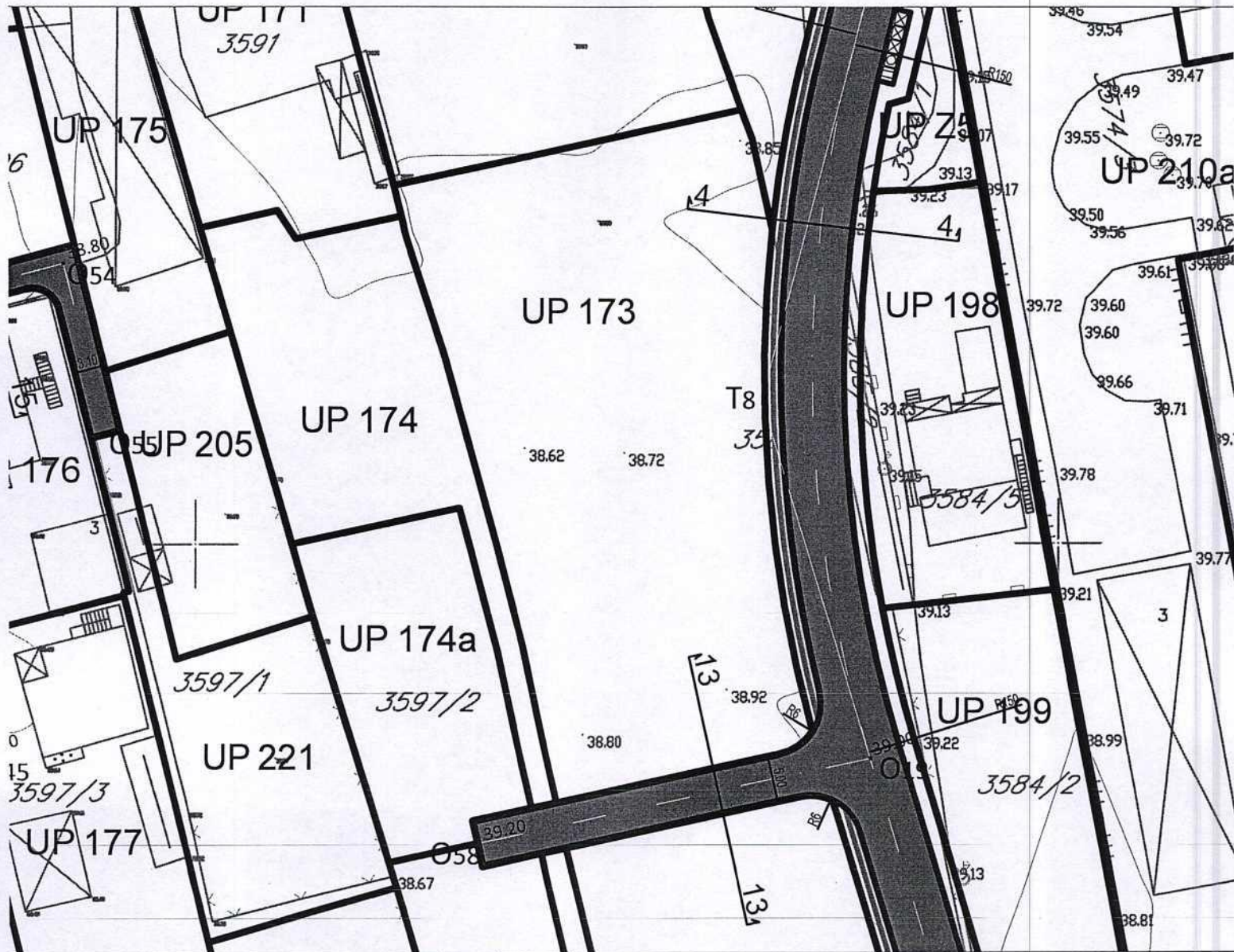
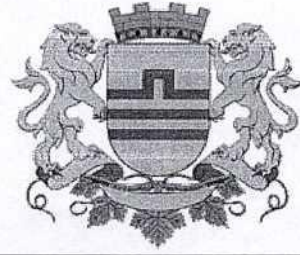
527	6602141.84	4699370.35
528	6602167.81	4699375.91
529	6602171.53	4699378.53
530	6602166.83	4699436.10

GRAFIČKI PRILOG –Koordinate prelomnih tačaka regulacionih linija

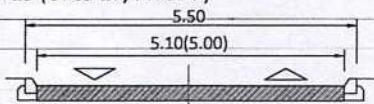
Izvod iz DUP-a „Titex“ u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu 173 ,zona A

07

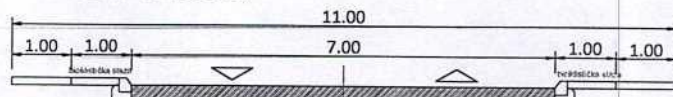




PRESJEK 13-13 (Ulica 17, Prilaz 7)



PRESJEK 4-4 (Ulica 1)

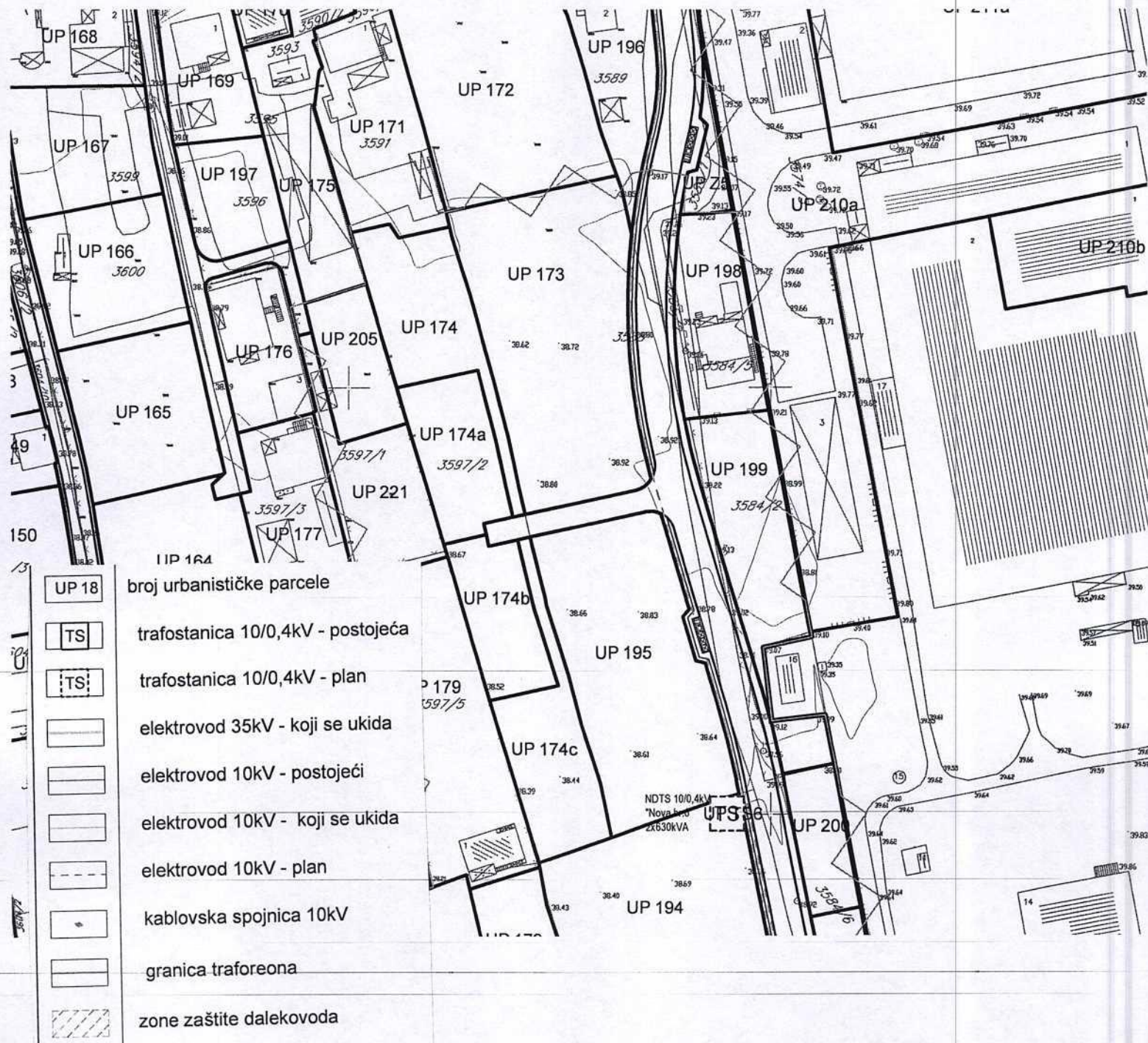
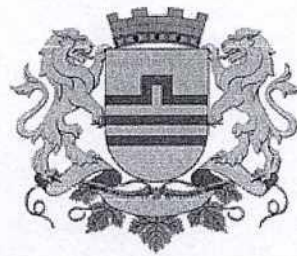


**GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćajne infrastrukture**

Izvod iz DUP-a „Titex“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 173 ,zona A

08

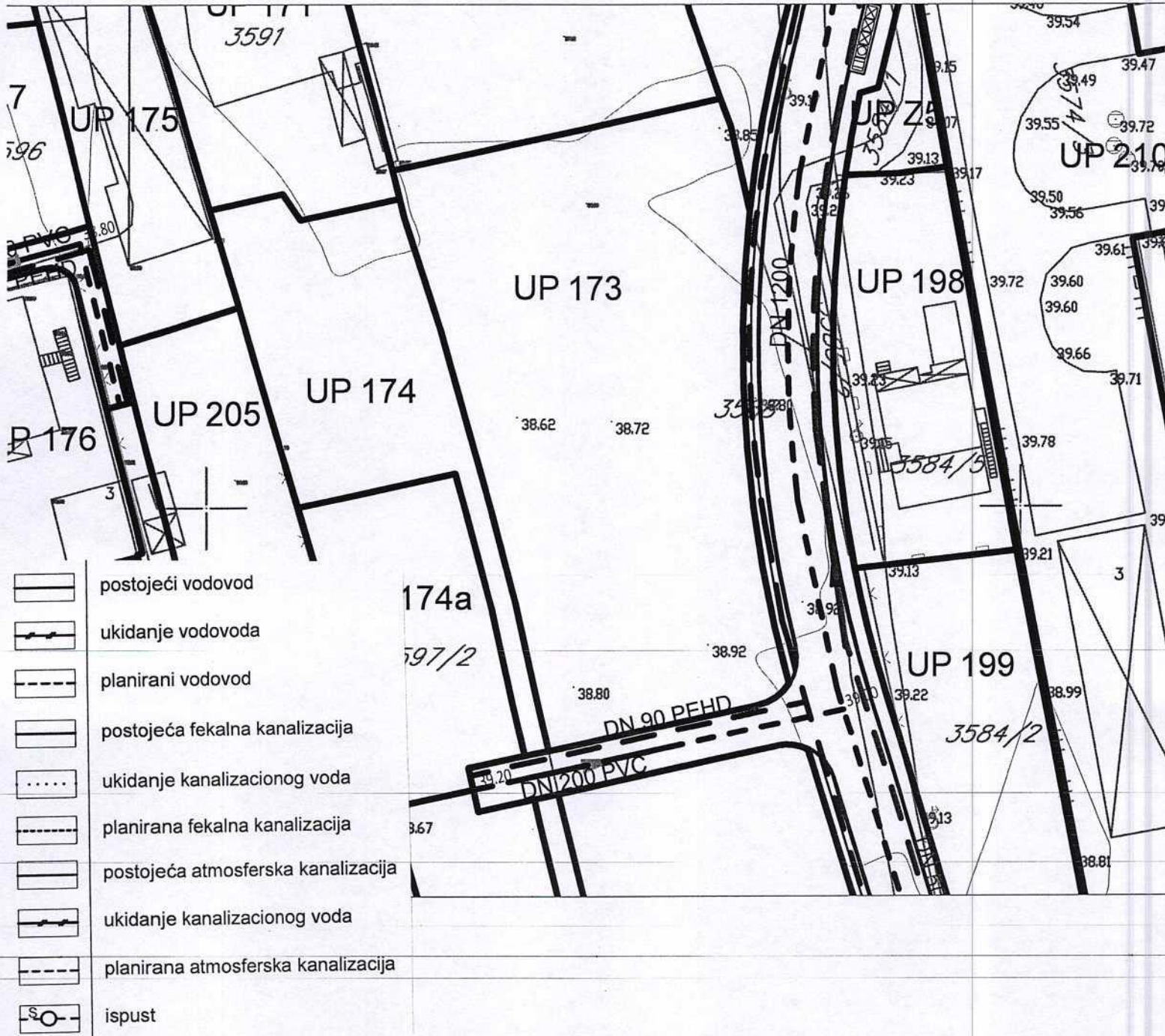




**GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetske infrastrukture**

Izvod iz DUP-a „ Titex“ u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu 173 ,zona A



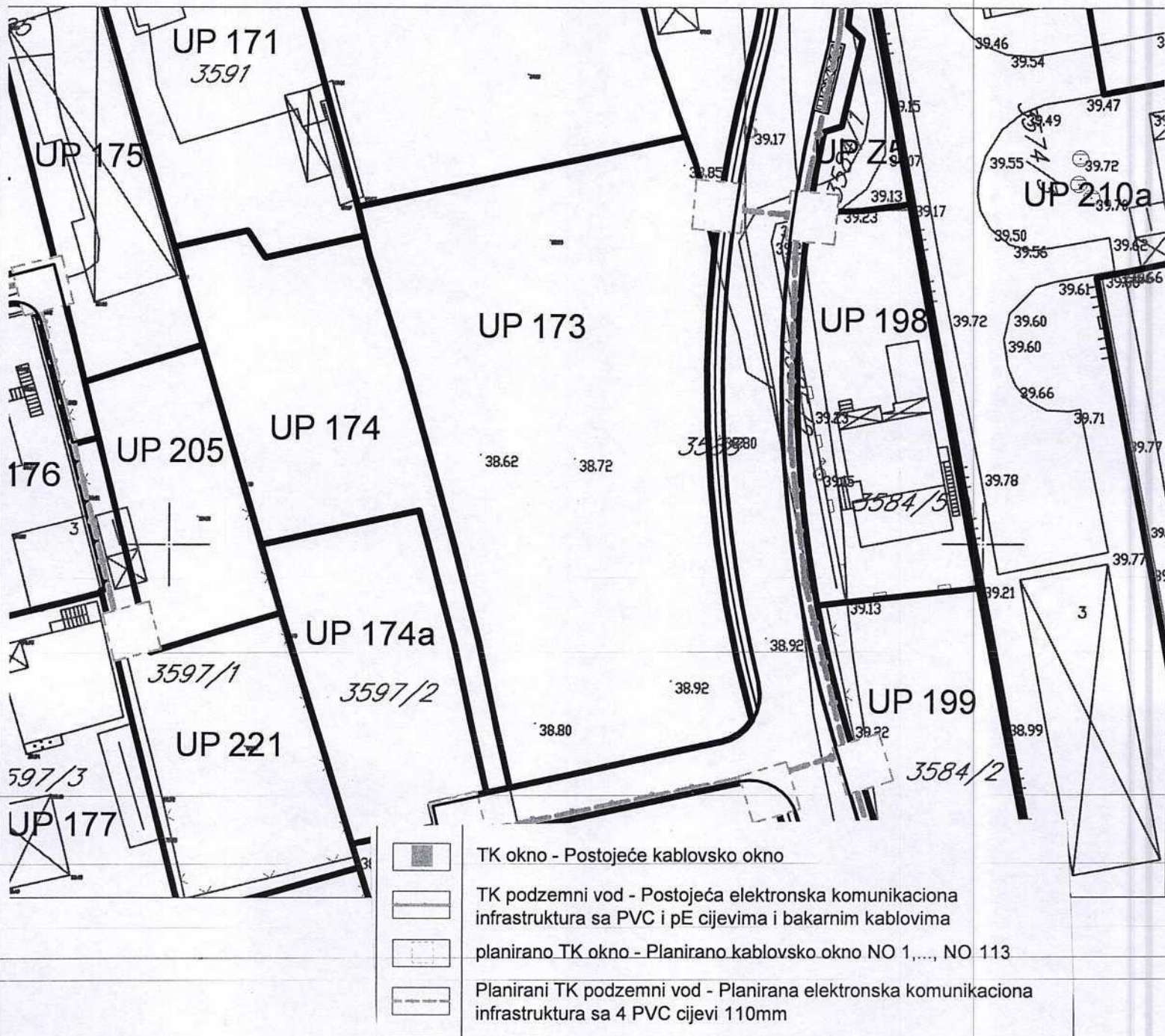
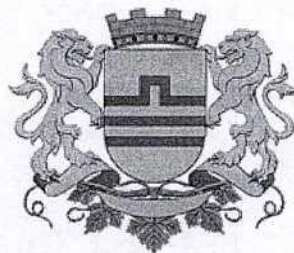


GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Titex“ u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu 173 ,zona A

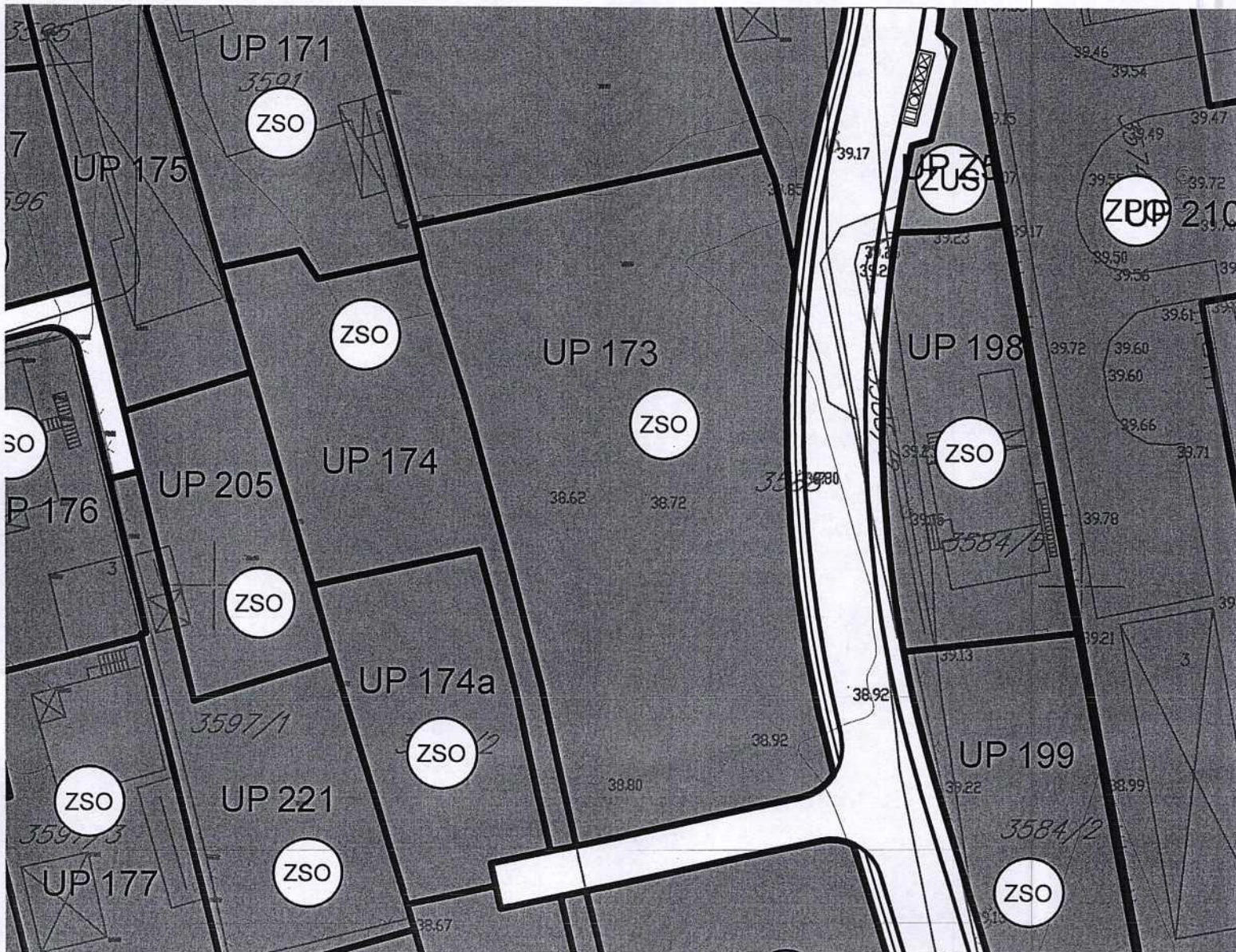
10





<b>GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture</b>	
Izvod iz DUP-a „Titex“ u Podgorici Za urbanističku parcelu 173 ,zona A	11





Zelenilo stambenih objekata i blokova

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture Izvod iz DUP-a „Titex“ u Podgorici Za urbanističku parcelu 173 ,zona A	12
---	----





17600000089



101-919-19739/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-19739/2024

Datum: 16.04.2024.

KO: PODGORICA III

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 URBANIZAM 101-917/24-1594, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 3217 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
1341	3		26 75/94	26/06/2015	VRELA RIBNIČKA	Neplodna zemljišta		4338	0.00
3588	1		35	25/10/2022	ZABJELO	Livada 2. klase PRAVNI PROPIS		2552	16.84
								6890	16.84

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2019710000000	CRNA GORA- SUBJEKT RASPOLAGANJA GLAVNI GRAD PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3588	1			1	Livada 2. klase	15/02/2022 12:40	ZABILJ. STVARNE SLUŽBENOSTI NA NEODREĐENO VRIJEME ZBOG POSTAVLJANJA 10KV ELEKTRO KABLA ZA TRAFOSTANICU NDT5 10/0 U POV. OD 106 M2

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).



Datum i vrijeme: 16.04.2024. 13:17:06

1 / 2



SPISAK PÓDNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1341/3		101-2-919-3153/1-2024	08.03.2024 09:47	DIREKCIJA ZA IMOVINU	ZA UPIS OSNOVA STICANJA KO PG 3 LN 3217
1341/3	1	101-2-919-3153/1-2024	08.03.2024 09:47	DIREKCIJA ZA IMOVINU	ZA UPIS OSNOVA STICANJA KO PG 3 LN 3217
1341/3	2	101-2-919-3153/1-2024	08.03.2024 09:47	DIREKCIJA ZA IMOVINU	ZA UPIS OSNOVA STICANJA KO PG 3 LN 3217
3588/1		101-2-919-3153/1-2024	08.03.2024 09:47	DIREKCIJA ZA IMOVINU	ZA UPIS OSNOVA STICANJA KO PG 3 LN 3217





# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

