



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: 08-332/23-984/1  
godine

Podgorica, 31.maj 2023.

**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 i 86/22), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20,76/21, 141/21, 151/22), Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 2“- izmjene i dopune (usvojen od strane SO Podgorice Odlukom 01- 030 / 11 - 1320 od 01.12.2011. godine), i podnijetog zahtjeva, l z d a j e

**URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu B23-UP15,**  
**u zahvatu DUP-a „Zagorič 2“ - izmjene i dopune u Podgorici**

**Podnosilac zahtjeva:**  
Milačić Ranko

**Postojeće stanje:**

Katastarske parcele broj 1097,1098,1099/1 i 1100 KO: Podgorica II, prema listu nepokretnosti prepis broj 1171, ukupne su površine 1529 m<sup>2</sup>, neizgrađene su i bez tereta i ograničenja.

U prilogu ovih UTU je i list nepokretnosti i kopija plana.

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se gorenavedene katastarske parcele nalaze u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 2“- izmjene i dopune u Podgorici u daljem tekstu DUP „Zagorič 2“- izmjene i dopune u Podgorici.

**Planirano stanje lokacije :**

**Urbanistička parcela i građevinska linija:**

DUP-om „Zagorič 2“- izmjene i dopune u Podgorici na prostoru gore navedenih katastarskih parcela formirane su četiri urbanističke parcele. Predmet ovih UTU- a je urbanistička parcela B23-UP15, urb. zona B, blok 23, definisana je koordinatama tačaka na grafičkom prilogu „Parcelacija i UTU“, koji čini sastavni dio ovih uslova, površine je 384,89m<sup>2</sup>.Granice urbanističke parcele se ne poklapaju u cjelosti sa granicama katastarskih parcela. Planirano je dokompletiranje.

Ovim prilogom definisane su i gradjevinske linije.

U grafičkim prilogima planskog dokumenta nema izgrađenih objekata na urbanističkoj parceli B23-UP15.

**Parcelacija:**

Podjela planskog područja izvršena je na nivou blokova koji su podijeljeni na urbanističke parcele numerički označene. Urbanističkom parcelacijom poštovane su u najvećoj mogućoj mjeri vlasničke parcele, na osnovu parcelacije iz važećeg plana Uprave za nekretnine kao i snimljeno stanje u postupku izrade ažurnih katastarsko geodetskih podloga.

Granice pojedinačnih urbanističkih parcela određene su precizno koordinatama prelomnih tačaka i prikazane u grafičkom prilogu, ali se moraju provjeriti u trenutku realizacije planskog rešenja, zbog mogućih odstupanja od

### **Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata:**

Novi objekti se mogu graditi na svim urbanističkim parcelama, na neizgrađenim površinama, umjesto postojećih objekata ili interpolacijama između izgrađenih struktura.

Na navedenim parcelama mogu se graditi i prostori namijenjeni drugim sadržajima koji, ni na koji način, ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja.

Za zone namijenjene stanovanju malih gustina planirana bruto gustina stanovanja je od 60 do 120 stanovnika po hektaru.

Veličina urbanističke parcele odnosno lokacije za izgradnju objekta je, po pravilu, u rasponu od 300 do 700 m<sup>2</sup>, osim za manji broj parcela koje odstupaju od navedene površine.

Gabariti objekata i razvijena bruto građevinska površina određena je kumulativnom primjenom svih planskim dokumentom utvrđenih pravila (građevinske linije, maksimalna visina objekta, indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti).

Za urbanističke parcele za stanovanje malih gustina, maksimalni indeks izgrađenosti je **1,00**.

Vertikalni gabariti objekata se utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju, u skladu sa kapacitetom lokacije.

**Maksimalna planirana spratnost objekta je  $Po+P+2+Pk$ , odnosno  $Su+P+2+Pk$  za objekte građene na terenu u nagibu.**

Horizontalni gabariti objekata se, takođe, utvrđuju u svakom pojedinačnom slučaju na osnovu kapaciteta lokacije i zadatih pravila, a jasno su uslovljeni građevinskom linijom i koeficijentom zauzetosti urbanističke parcele.

Za urbanističke parcele stanovanja malih gustina, maksimalni indeks zauzetosti je **0,40**.

Dozvoljene bruto građevinske površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, određuju se kao maksimalni parametri izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne ulaze u bilanse, ukoliko se ne koriste za obavljanje poslovne djelatnosti, odnosno stanovanje.

Minimalna udaljenost objekata od granice susjedne parcele je 2,5 metra.

Udaljenost objekata od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta. Udaljenost se može smanjiti na osminu visine objekta, ako objekat na toj strani ne sadrži sobne otvore.

Izuzetno, objekat može biti postavljen na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Uslovi i smjernice uređenja zelenih površina u okviru urbanističkih parcela dati su u posebnom prilogu, sa detaljnim preporukama za projektovanje. Procenat zelenih površina mora biti **najmanje 30%**.

U stambenim objektima dozvoljena je organizacija poslovnih prostora (prodavnice i zanatske radnje koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljstvo, zdravstvo i sport i ostale društvene djelatnosti koje služe potrebama stanovnika područja).

### **Pravila za izgradnju objekata:**

Objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći, dvojni objekti ili kao objekti u nizu.

Prostor unutar kojeg se može graditi objekat definisan je građevinskim linijama i to na sledeći način:

- u odnosu na regulaciju ulice objekat se postavlja na ili unutar u grafičkom prilogu prikazane građevinske linije;
- u odnosu na regulaciju kolsko-pješačkih pristupa objekat se postavlja na ili unutar u grafičkom prilogu prikazane građevinske linije;
- u odnosu na susjedne parcele objekat se postavlja na ili unutar građevinskih linija koje su od granica susjednih parcela udaljene minimalno 2,5m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti.
- ukoliko je rastojanje između objekata 5m ili veće, na fasadama objekta je dozvoljeno otvaranje prozora stambenih prostorija.
- ukoliko je rastojanje između objekata manje od 5m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupaćilo, hodnik...)
- podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, ali najviše na 80% urbanističke parcele.

**Kota prizemlja** može biti od 0 do 1,20m viša od kote terena.

**Visina nazitka potkrovnne etaže** iznosi najviše 1.20m (računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine) ako se isti gradi na građevinskoj liniji odnosno do 2.2m ako dolazi do povlačenja zida u odnosu na građevinsku liniju. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova sa ili bez prepusta.

Maksimalna visina objekata je 14,00m, računajući od najniže kote uređenog terena oko objekta do sljemena krova.

**Pomoćni objekti** u funkciji korišćenja stambenog objekta mogu se graditi u zadnjem dijelu parcele. Ukupna površina pomoćnih objekata je maksimalno do 30m<sup>2</sup>.

#### **Ograđivanje:**

Urbanističke parcele se mogu ograđivati na sledeći način:

- parcele se mogu ograđivati živom ili transparentnom ogradom, ili kombinacijom zidane i transparentne ograde.
- ka susjednim parcelama visina ograde može biti maksimalno 1.80m.
- visina ograde prema ulici može biti najviše 1,80m, a maksimalna visina netransparentnog dijela 80cm.
- ograde na uglu raskrsnica ne smiju uticati na preglednost raskrsnice.
- ograde se postavljaju tako da u cjelini budu na parceli koja se ograđuje, i da se kapije ne mogu otvarati izvan regulacione linije.

#### **Materijalizacija objekta:**

U projektovanju objekata koristiti kvalitetne savremene i tradicionalne materijale, vodeći računa o usaglašenosti likovnog izraza i ambijenta.

Za spoljnu obradu objekta-fasadu, preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rešenja, a istovremeno su dobra zaštita objekta.

Krovove objekata predvidjeti kao kose, nagiba do 28°, krovne pokrivače adekvatne nagibu, sa svim potrebnim slojevima izolacije.

Posebnu pažnju obratiti na dizajn svjetelećih reklama i drugih elemenata vizuelnih komunikacija, s obzirom da one imaju izuzetno značajnu ulogu, kako u informativnom, tako i u likovno – estetskom pogledu.

#### **K r o v :**

Krov objekata predvidjeti kao kosi, nagiba do 28 stepeni. Krovni pokrivač adekvatan nagibu, sa svim potrebnim slojevima izolacije.

#### **Konstruktivni sistem:**

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti.

#### **Zelenilo:**

**Na prostoru urbanističke parcele B23-UP15 planirano je: Zelenilo individualnog stanovanja(ZO) i Zaštitne zelene površine (ZP):**

##### **Zelenilo individualnog stanovanja:**

Ove zelene površine koje zauzimaju najveći dio plana treba planirati, ako je moguće, po principu predvrta i vrta:

- Ulazni, prednji dio vrta treba da ima prije svega estetski značaj, privlačnog projektantskog rešenja, sa vrstama visoke dekorativnosti i dobro održavanim travnjakom i cvjetnjakom, bogatog kolorita, kolskim prilazom i osvjetljenjem, i da bude u skladu sa ogradom i arhitekturom objekta.
- Zadnji dio vrta rešavati slobodno, kao nastavak dnevnog boravka, prostor za odmor i druženje, i zavisno od veličine planirati određeni broj stabala visokih lišćara koji će u toku ljetnih mjeseci pružiti potrebnu sjenku, pergolu, voćnjak, prostor za igru djece, mjesto za roštilj, česmu, bazen.
- Čitav prostor dvorišta, u odnosu na želje vlasnika može da bude izolovan od susjeda, intiman, sa interesantnim vizurama, stazama od materijala koji odgovaraju arhitekturi objekta i kompozicionom rešenju.
- Ako je saobraćajnica, ili neki drugi izvor buke i zagađivanja blizu, napraviti zeleni tampon granicom parcele, odnosno formirati zaštitno zelenilo moguće širine.

**Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene** su zaštitne zelene površine uz prugu.

##### **Zaštitne zelene površine**

S obzirom na zadatak koji ova kategorija zelenih površina mora izvršiti u pejzažu, ona mora biti pažljivo isplanirana:

-Biljni sklop mora biti potpun, kao neka vsta tampona, sa tri nivoa prema izvoru zagađivanja: najniže biljke, žbunje i visoka stabla. Žbunje mora u potpunosti da pokriva prostor između stabala i da bude one vrste koja dobro podnosi sjenku.

-Odabrane vrste moraju biti one koje najbolje podnose negativne uticaje sa saobraćajnice, starosti oko 10 god., izražene vitalnosti i guste krošnje sa velikom lisnom masom;

-Radi boljeg provjetravanja sanitarno zaštitnih zona na djelovima gdje ja moguća koncentracija toksičnih gasova, neophodno je paralelno smjeru dominantnih vjetrova stvarati uzane prodivne zelene pojaseve sa prekidima širine oko 40 m.

-Poželjno je, ako je to moguće, ovaj pojas nastaviti ili povećati zeleni volumen u okviru individualnih parcela, jer bi na taj način pozitivan uticaj bio značajno veći.

#### **Uređenje terena:**

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena za pripadajuću lokaciju.

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.

#### **Etapnost realizacije:**

Moguća je i fazna realizacija, što je potrebno definisati kroz tehničku dokumentaciju.

#### **OSTALI USLOVI:**

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.

#### **2. Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine:**

Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.

3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima ( „Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperatutu od 15,5% $^{\circ}$ C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5% $^{\circ}$ C), a najtopliji jul sa 26,7% $^{\circ}$ C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m<sup>2</sup>, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

6. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

#### **7. Smjernice za povećanje energetske efikasnosti:**

Uvođenjem energetske komponente u urbanističko planiranje obavezuju se investitori i projektanti da teže postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta kroz pažljivo određenje sledećih komponenti:

- orijentacija i dispozicija objekta,
- oblik objekta,
- nagib krovnih površina,
- boje objekta,
- toplotna akumulativnost objekta,
- ekonomsku debljinu termoizolacije,
- razuđenost fasadnih površina i td.

Na planu racionalizacije potrošnje predlaže se racionalnost, u okviru koje je osnovna mjera, poboljšanje toplotne izolacije prostorija, tako da se u zimskom periodu zadržava toplota a u ljetnjem sprečava nepotrebno zagrijavanje, zatim odgovarajuća orijentacija i veličina otvora, i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije - sunčeve energije, energije podzemne vode, tla...

#### **INFRASTRUKTURA:**

8. Priklučenje 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 .

Parkiranje u granicama plana rešavano je u funkciji planiranih namena. Težilo se da svaki korisnik svoje potrebe za parkiranjem rešava u okviru svoje urbanističke parcele.

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa: stanovanje 1 stan-1,1PM, djelatnosti na 50m<sup>2</sup> BRGP - 1 PM.

9. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

10. Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komunikacijama ( Službeni list 50/08 ) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za ka-blovsku distribuciju i zajednički antenski sistem.

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema : Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).

11. Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica. U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva i arhivi

#### **OBRADILA:**

Beti Radović, dipl.ing.arh.

#### **OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**

Beti Radović, dipl.ing.arh.

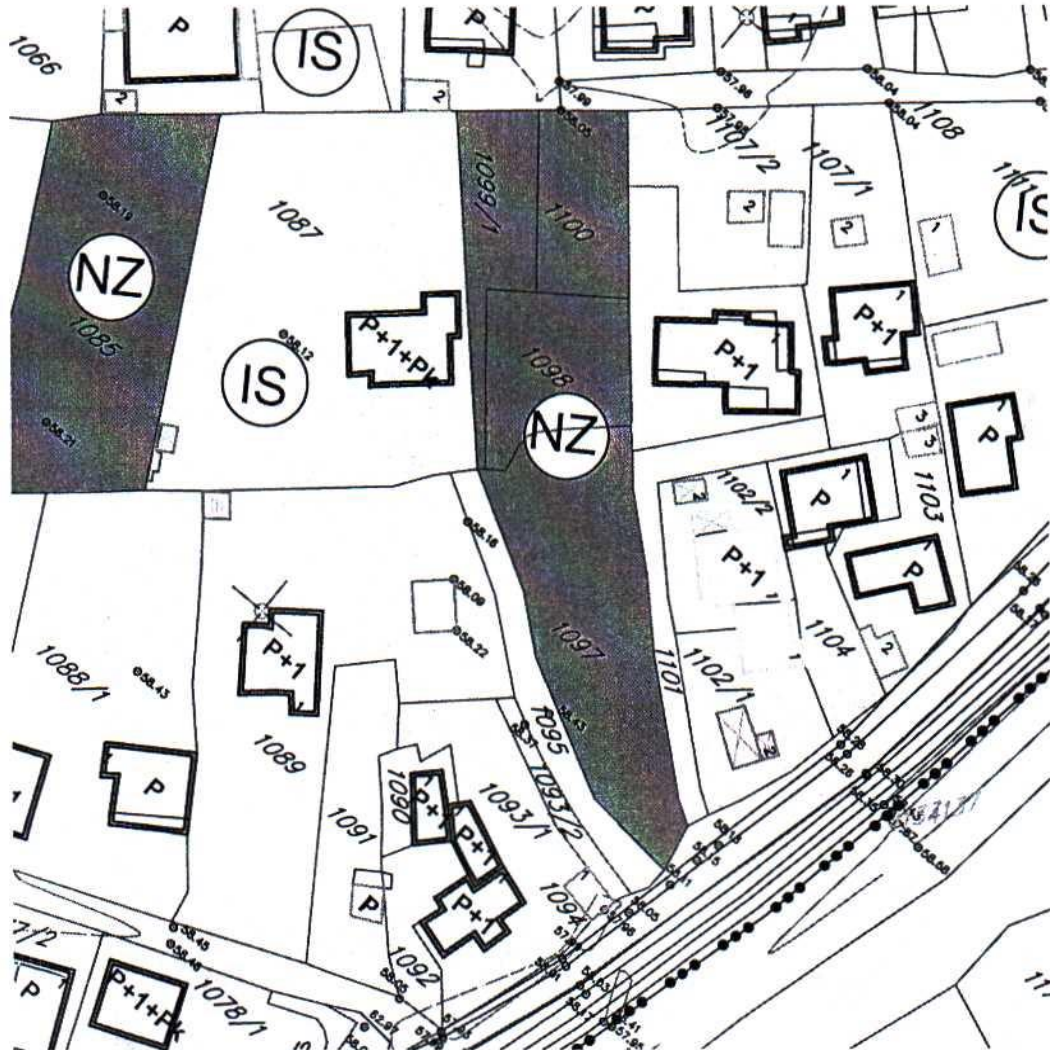
#### **OBRADA GRAF. PRILOGA:**

Vlatko Mijatović, tehn.

*Vlatko Mijatović*

#### **PRILOZI:**

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija plana



NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

GRAFIČKI PRILOG –Stanje fizičkih struktura i namjene površina

Izvod iz DUP-a „Zagorič 2 “ u Podgorici  
Za urbanističke parcele B23-14,B23-15,B23-26,B23-27

02

Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
**Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj**

Broj: 08-332/23-984/1  
Podgorica, 01.06.2023.godine



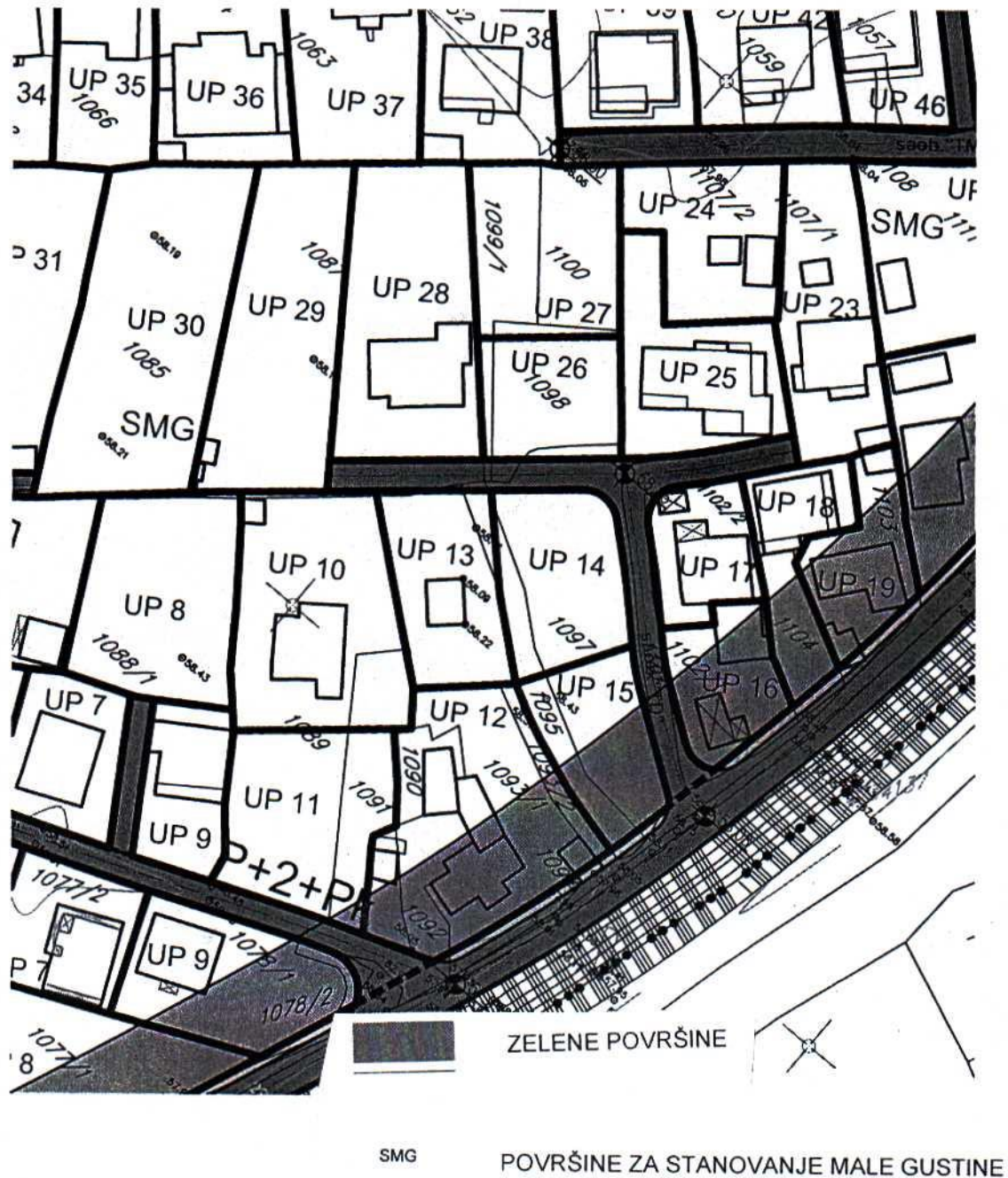
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije

Izvod iz DUP-a „Zagorič 2 “ u Podgorici  
Za urbanističke parcele B23-14,B23-15,B23-26,B23-27

04

BLOK 23		
BROJ TAČKE	X	Y
01	6605780.451	4701924.240
02	6605779.498	4701918.415
03	6605786.456	4701907.143
04	6605791.100	4701898.796
05	6605793.661	4701893.846
06	6605800.826	4701878.315
07	6605806.237	4701865.473
08	6605811.045	4701863.711
09	6605843.719	4701880.281
10	6605854.502	4701887.041
11	6605858.842	4701890.450
12	6605860.475	4701887.266
13	6605858.034	4701885.327
14	6605847.993	4701878.594
15	6605845.302	4701877.159
16	6605828.768	4701868.774
17	6605811.935	4701860.238
18	6605810.300	4701855.740
19	6605817.535	4701838.818
20	6605823.404	4701825.088
21	6605828.343	4701824.990
22	6605837.643	4701828.971
23	6605840.301	4701830.127
24	6605856.160	4701837.049
25	6605863.333	4701840.179
26	6605864.207	4701840.545
27	6605868.151	4701842.160
28	6605880.918	4701847.110
29	6605884.271	4701848.410
30	6605884.821	4701848.824
31	6605902.237	4701855.376
32	6605890.280	4701874.537
33	6605890.942	4701874.799
34	6605893.301	4701876.307
35	6605905.538	4701856.698
36	6605916.741	4701861.219
37	6605929.464	4701866.354
38	6605934.212	4701868.156
39	6605938.969	4701869.849
40	6605949.575	4701873.685
41	6605959.070	4701903.117
42	6605961.524	4701913.569
43	6605960.189	4701914.935
44	6605947.299	4701923.838
45	6605943.004	4701927.371
46	6605942.306	4701928.050
47	6605934.529	4701935.566
48	6605928.573	4701940.767
49	6605922.031	4701940.798
50	6605911.625	4701931.879





GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a „Zagorič 2“ u Podgorici  
Za urbanističke parcele B23-14,B23-15,B23-26,B23-27

51	6605898.686	4701920.790
52	6605893.158	4701916.052
53	6605890.565	4701919.757
54	6605907.866	4701934.584
55	6605923.476	4701947.963
56	6605934.718	4701959.515
57	6605940.725	4701966.946
58	6605944.119	4701963.987
59	6605938.740	4701957.332
60	6605932.515	4701950.267
61	6605932.824	4701943.029
62	6605937.489	4701938.956
63	6605938.733	4701937.809
64	6605943.976	4701932.704
65	6605946.143	4701930.596
66	6605949.857	4701927.541
67	6605957.694	4701922.127
68	6605963.253	4701922.044
69	6605965.277	4701931.986
70	6605966.166	4701936.517
71	6605967.678	4701945.208
72	6605969.808	4701961.162
73	6605970.302	4701966.041
74	6605972.733	4702005.036
75	6605972.911	4702015.865
76	6605964.094	4702032.845
77	6605960.459	4702035.366
78	6605958.091	4702034.204
79	6605942.530	4702020.475
80	6605934.893	4702013.736
81	6605929.919	4702009.619
82	6605922.353	4702003.747
83	6605921.633	4702003.183
84	6605917.659	4701999.865
85	6605914.086	4701996.715
86	6605895.751	4701980.555
87	6605889.130	4701974.720
88	6605885.824	4701978.471
89	6605901.366	4701992.168
90	6605906.386	4701996.593
91	6605914.353	4702003.616
92	6605917.817	4702006.535
93	6605919.287	4702007.698
94	6605926.854	4702013.569
95	6605930.232	4702016.313
96	6605916.541	4702029.195
97	6605917.522	4702029.726
98	6605919.785	4702030.949
99	6605932.879	4702018.628
100	6605952.013	4702035.509

101	6605953.633	4702040.099
102	6605926.035	4702059.237
103	6605906.443	4702072.825
104	6605900.718	4702072.331
105	6605889.559	4702061.325
106	6605877.455	4702049.387
107	6605865.300	4702037.400
108	6605853.246	4702025.511
109	6605844.380	4702016.768
110	6605844.368	4702010.371
111	6605859.370	4701995.468
112	6605852.256	4701988.881
113	6605835.665	4701973.516
114	6605822.717	4701961.525
115	6605811.544	4701951.178
116	6605800.780	4701941.297
117	6605794.748	4701936.122
118	6605797.800	4701913.740
119	6605798.570	4701916.520
120	6605802.149	4701919.418
121	6605802.520	4701918.960
122	6605812.831	4701927.508
123	6605811.410	4701929.310
124	6605820.430	4701917.270
125	6605804.690	4701903.230
126	6605855.050	4701897.810
127	6605851.545	4701905.575
128	6605849.060	4701911.080
129	6605846.970	4701915.245
130	6605842.155	4701924.225
131	6605838.410	4701931.300
132	6605831.480	4701926.360
133	6605821.810	4701938.870
134	6605816.630	4701945.300
135	6605842.810	4701936.120
136	6605836.160	4701944.660
137	6605833.140	4701948.340
138	6605825.560	4701957.090
139	6605851.730	4701943.480
140	6605854.730	4701946.030
141	6605859.021	4701949.729
142	6605865.553	4701955.360
143	6605872.890	4701961.570
144	6605873.080	4701961.910
145	6605860.820	4701976.730

146	6605852.420	4701985.370
147	6605886.590	4701973.230
148	6605869.090	4701996.160
149	6605892.860	4702000.840
150	6605885.336	4702007.312
151	6605904.372	4702018.079
152	6605913.240	4702027.410
153	6605864.100	4702000.620
154	6605871.298	4702007.581
155	6605877.741	4702013.832
156	6605883.505	4702019.417
157	6605884.721	4702020.618
158	6605892.800	4702028.590
159	6605895.860	4702031.106
160	6605898.255	4702033.074
161	6605900.780	4702035.150
162	6605908.130	4702042.300
163	6605908.427	4702042.584
164	6605965.310	4702008.320
165	6605960.160	4702002.260
166	6605959.760	4702000.400
167	6605957.350	4702001.520
168	6605943.400	4701983.940
169	6605927.060	4701998.680
170	6605950.820	4701977.480
171	6605953.050	4701975.750
172	6605960.580	4701968.970
173	6605961.010	4701968.320
174	6605949.919	4701971.431
175	6605949.140	4701969.930
176	6605956.740	4701962.970
177	6605951.960	4701957.010
178	6605952.830	4701952.930
179	6605945.450	4701952.100
180	6605952.920	4701946.130
181	6605959.310	4701940.040
182	6605960.010	4701939.870
183	6605947.262	4701940.362
184	6605949.580	4701938.270
185	6605927.820	4701977.980
186	6605928.130	4701978.370
187	6605915.840	4701966.940
188	6605907.040	4701977.230
189	6605902.007	4701973.145
190	6605911.953	4701961.363
191	6605921.470	4701950.370
192	6605922.030	4701949.520
193	6605895.826	4701947.523
194	6605932.660	4701912.560
195	6605948.580	4701905.840
196	6605929.067	4701915.530
197	6605922.220	4701921.190
198	6605931.811	4701911.780
199	6605921.500	4701902.280
200	6605925.080	4701897.540

Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
**Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj**

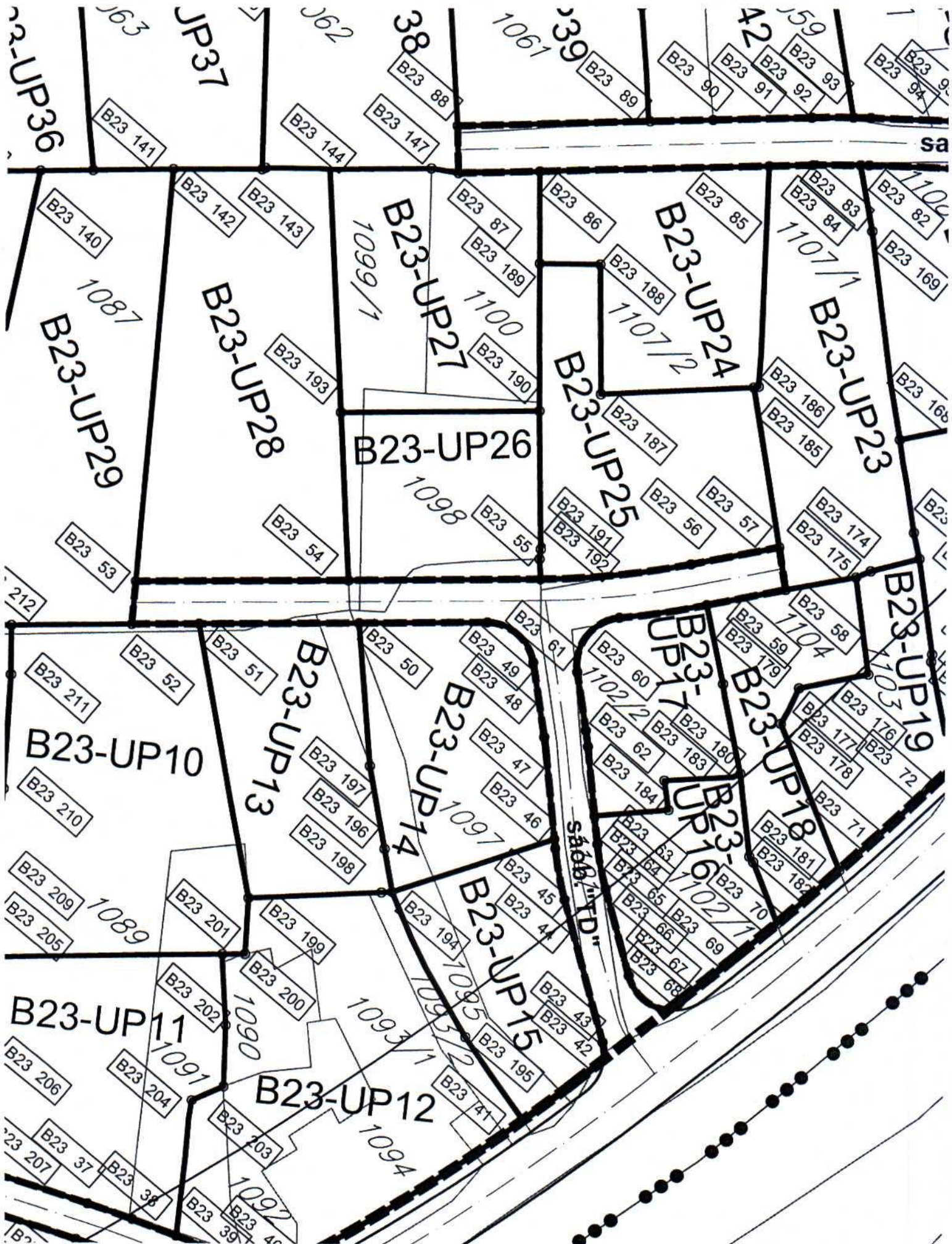
Broj: 08-332/23-984/1  
Podgorica, 01.06.2023.godine



GRAFIČKI PRILOG –Plan nivelacije i regulacije

Izvod iz DUP-a „Zagorič 2 " u Podgorici  
Za urbanističke parcele B23-14,B23-15,B23-26,B23-27

05



KOORDINATE PRELOMNIH TAČKA  
REGULACIONE LINIJE U BLOKU 23

BROJ TAČKE	X	Y
01	6605780.451	4701924.240
02	6605779.561	4701918.316
03	6605800.826	4701878.315
04	6605806.237	4701865.473
05	6605811.045	4701863.711
06	6605843.719	4701880.281
07	6605855.857	4701888.067
08	6605858.838	4701890.447
09	6605860.475	4701887.266
10	6605858.034	4701885.327
11	6605845.302	4701877.159
12	6605811.935	4701860.238
13	6605810.300	4701855.740
14	6605823.404	4701825.088
15	6605828.343	4701824.990
16	6605838.414	4701829.304
17	6605863.333	4701840.179
18	6605868.026	4701842.112
19	6605903.642	4701855.933
20	6605929.464	4701866.354
21	6605934.212	4701868.156
22	6605948.815	4701873.353
23	6605949.575	4701873.685
24	6605961.524	4701913.569
25	6605960.189	4701914.935
26	6605947.299	4701923.838
27	6605943.004	4701927.371
28	6605935.594	4701934.585
29	6605928.573	4701940.767
30	6605922.031	4701940.798
31	6605893.158	4701916.052
32	6605890.565	4701919.757
33	6605923.581	4701948.053
34	6605934.718	4701959.515
35	6605940.725	4701966.946
36	6605944.119	4701963.987
37	6605938.217	4701956.897
38	6605932.533	4701950.286
39	6605932.824	4701943.029
40	6605946.143	4701930.596
41	6605949.857	4701927.541
42	6605957.894	4701922.127
43	6605963.253	4701922.044
44	6605965.277	4701931.986
45	6605970.105	4701964.044
46	6605970.673	4701969.811
47	6605972.911	4702015.865
48	6605964.094	4702032.845
49	6605960.459	4702035.366
50	6605958.091	4702034.204
51	6605934.893	4702013.736
52	6605929.919	4702009.619
53	6605922.353	4702003.747
54	6605917.659	4701999.865
55	6605889.130	4701974.720
56	6605885.824	4701978.471
57	6605914.353	4702003.616
58	6605919.287	4702007.698
59	6605926.854	4702013.569
60	6605931.585	4702017.486
61	6605952.013	4702035.509
62	6605953.633	4702040.099
63	6605906.443	4702072.825
64	6605900.718	4702072.331
65	6605844.380	4702018.768
66	6605844.368	4702010.371
67	6605859.370	4701995.468
68	6605804.991	4701945.110
69	6605794.746	4701936.122

stvarnog stanja, zbog deformacija nastalih u izradi digitalnog plana. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.

Preparcelacija, odnosno izmjena granica katastarskih parcela vršena je uglavnom zbog formiranja saobraćajnih koridora.

### **Planirana namjena površina planskim dokumentom na prostoru urbanističke parcele B23- UP15 je stanovanje male gustine(SMG) i zelene površine.**

Planom su određene minimalne površine parcela za izgradnju objekata stanovanja malih gustina. Lokacije za izgradnju objekata malih gustina mogu se formirati objedinjavanjem urbanističkih parcela do maksimalne površine određene ovim planom.

	min parcela	max parcela
Slobodnostojeći objekti	220m <sup>2</sup>	700m <sup>2</sup>
Dvojni objekti	400m <sup>2</sup> (2x180)	600m <sup>2</sup> (2x300m <sup>2</sup> )
Objekti sa više stanova	700m <sup>2</sup>	3000m <sup>2</sup>

Svaka parcela ima obezbijeđen pristup sa saobraćajnice. Širina pristupne površine je minimalno 3.0m.

### **Građevinska linija:**

Građevinska linija je utvrđena ovim planom kao linija na, iznad i ispod površine zemlje, definisana grafički i/ili numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Grafičkim prilogom plana za sve urbanističke blokovske parcele i urbanističke parcele definisana je minimum jedna građevinska linija, ili dvije, koje predstavljaju obodnu granicu izgradnje na, ispod i iznad površine zemlje.

Građevinske linije unutar bloka, u odnosu na pojedinačne susjedne parcele su definisane opisno ili numerički (kao odstojanja od susjednih objekta ili granica parcele).

Minimalna udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele je 2,5 metra.

Udaljenost građevinske linije od granice susjedne parcele treba da iznosi najmanje četvrtinu visine objekta koji se gradi na toj građevinskoj liniji. Udaljenost se može smanjiti na osminu visine objekta, ako objekat na toj strani ne sadrži sobne otvore.

Izuzetno, građevinska linija prema susjednoj parceli može biti i na manjoj udaljenosti ili na samoj granici parcele, uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.

Građevinske linije ispod površine zemlje mogu biti izvan utvrđenih građevinskih linija na zemlji, djelimično se mogu poklapati sa granicama parcele – lokacije na kojoj se gradi objekat, uz isključivu obavezu i odgovornost investitora da izvođenjem radova i upotrebom objekta ne ugrozi susjedne objekte i parcele.

GL suterena, za parcele u nagibu iznad pristupne saobraćajnice, je definisana na odstojanju od 3m od RL, uz mogućnost konzolnog ispusta od 1m.

Ovim planskim dokumentom građevinska linija prema javnoj površini je definisana u odnosu na regulacionu liniju.

### **Indeks zauzetosti:**

Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta (objekata) na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena.

Planirani maksimalni indeks zauzetosti na nivou parcele za nove objekte je **0,40**.

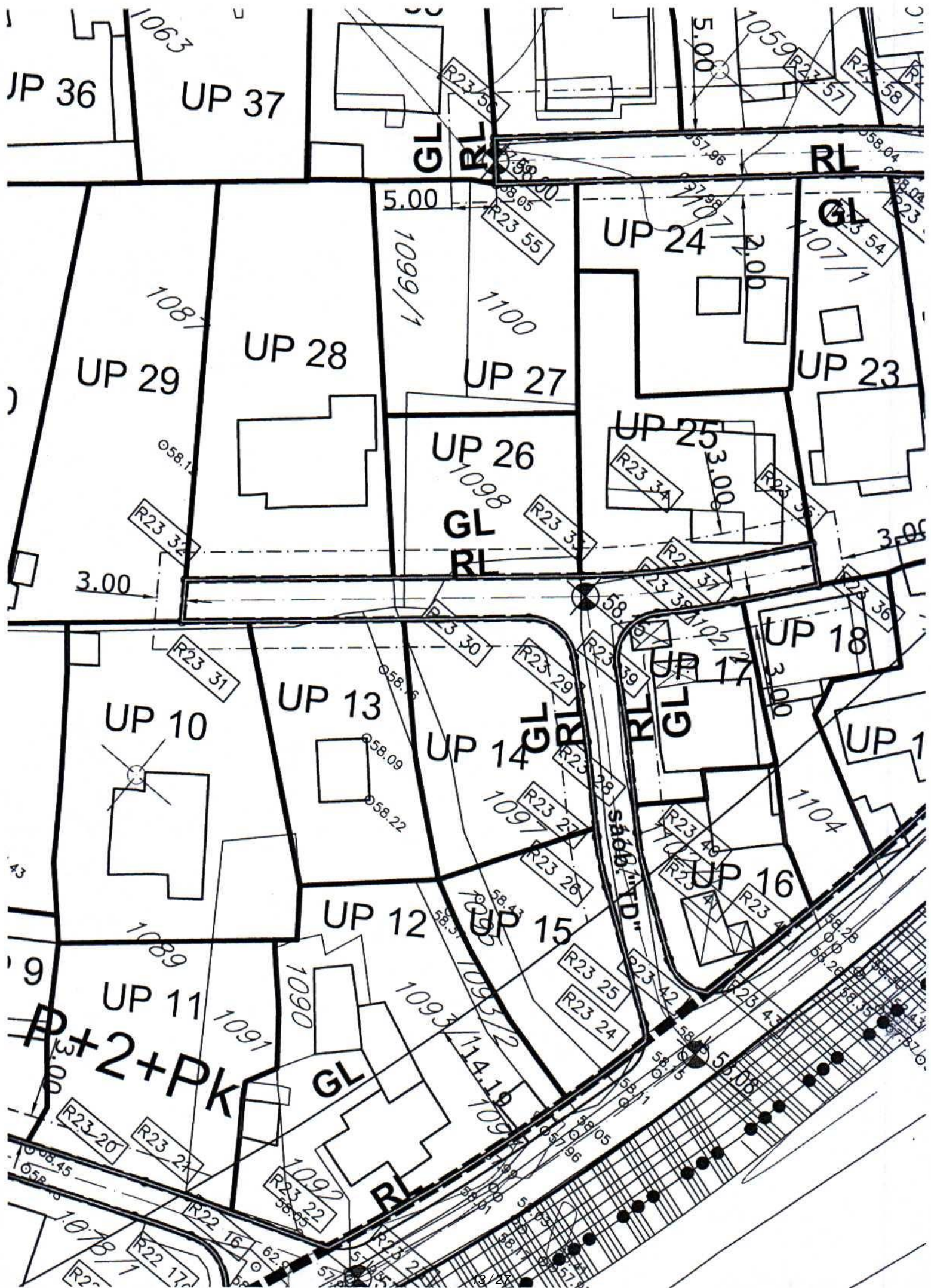
### **Indeks izgrađenosti:**

Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova.

U obračun bruto građevinske površine ne ulaze prilazi, parkinzi, bazeni, igrališta (dječja, sportska), otvorene terase i druge popločane površine, krovovi ukopanih i poluukopanih garaža koji nijesu viši od 1,00 m od nulte kote objekta i koriste se za neku od navedenih namjena.

Planirani maksimalni indeks izgrađenosti na nivou parcele za nove objekte je **1,00**.





JP 36

UP 37

GL

RL

RL

UP 29

UP 28

UP 27

UP 24

UP 23

UP 26

UP 25

GL

RL

UP 18

UP 10

UP 13

UP 14

GL

GL

UP 1

UP 11

UP 12

UP 15

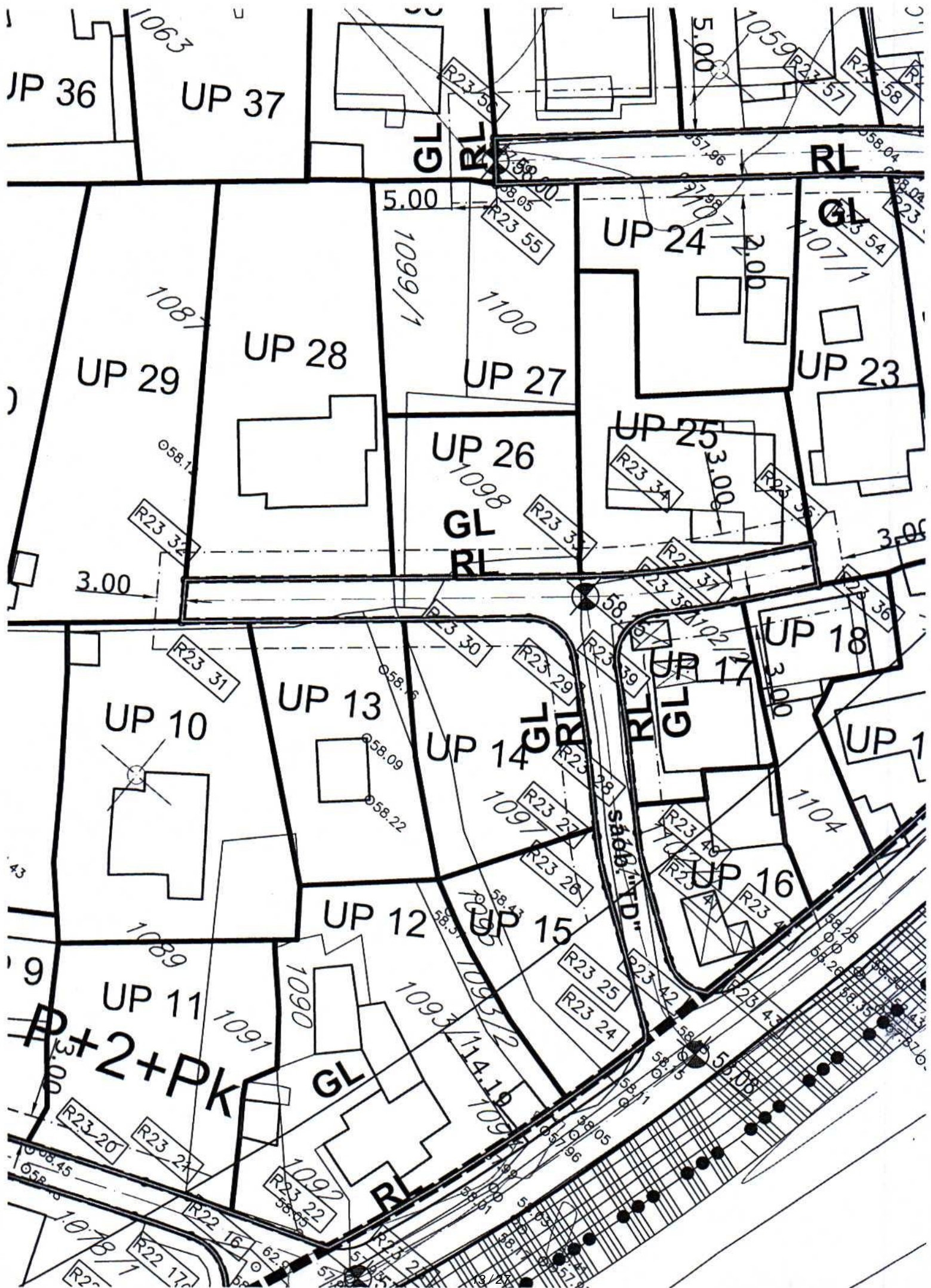
UP 16

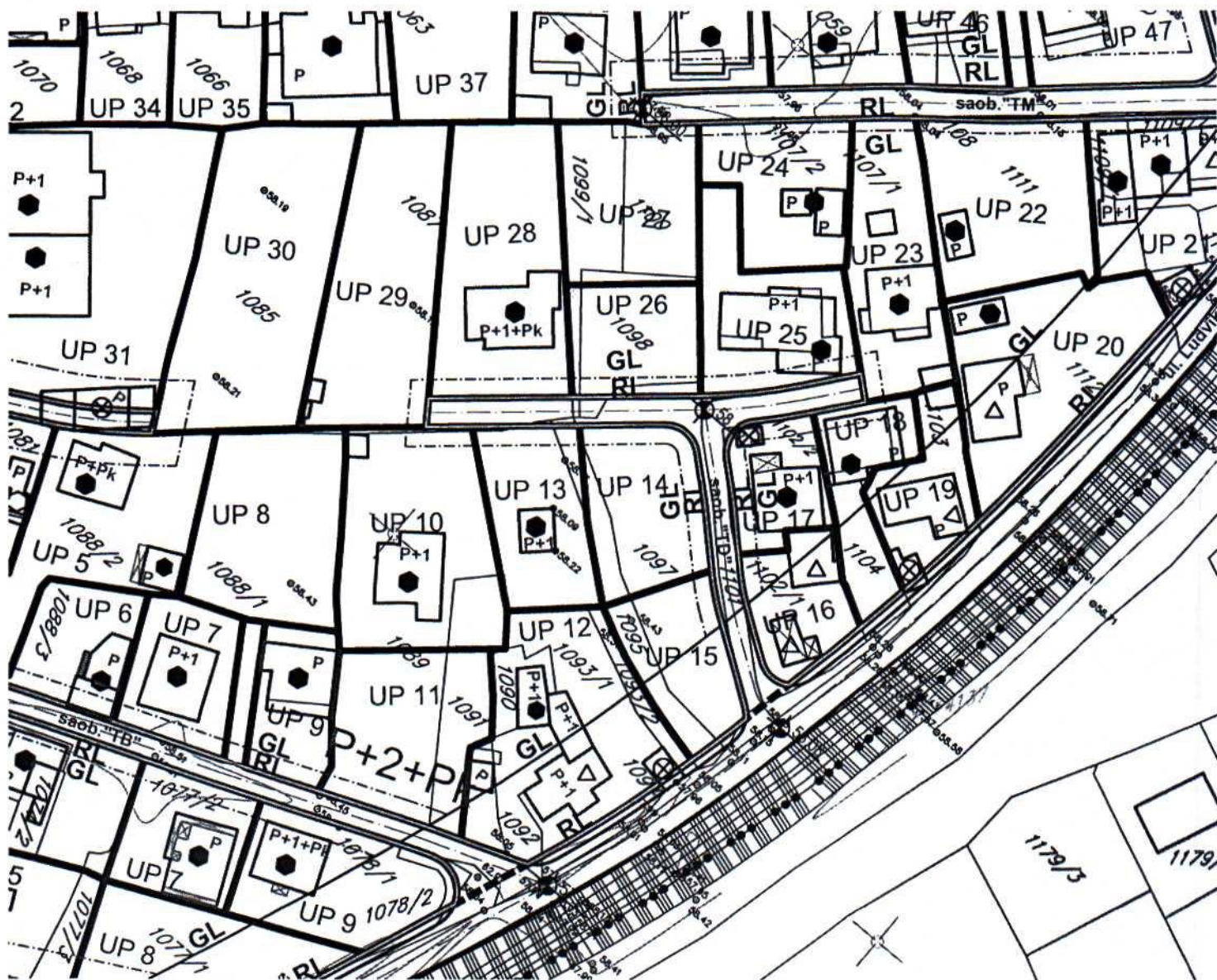
R+2+PK

GL

RL

S 46th AVE



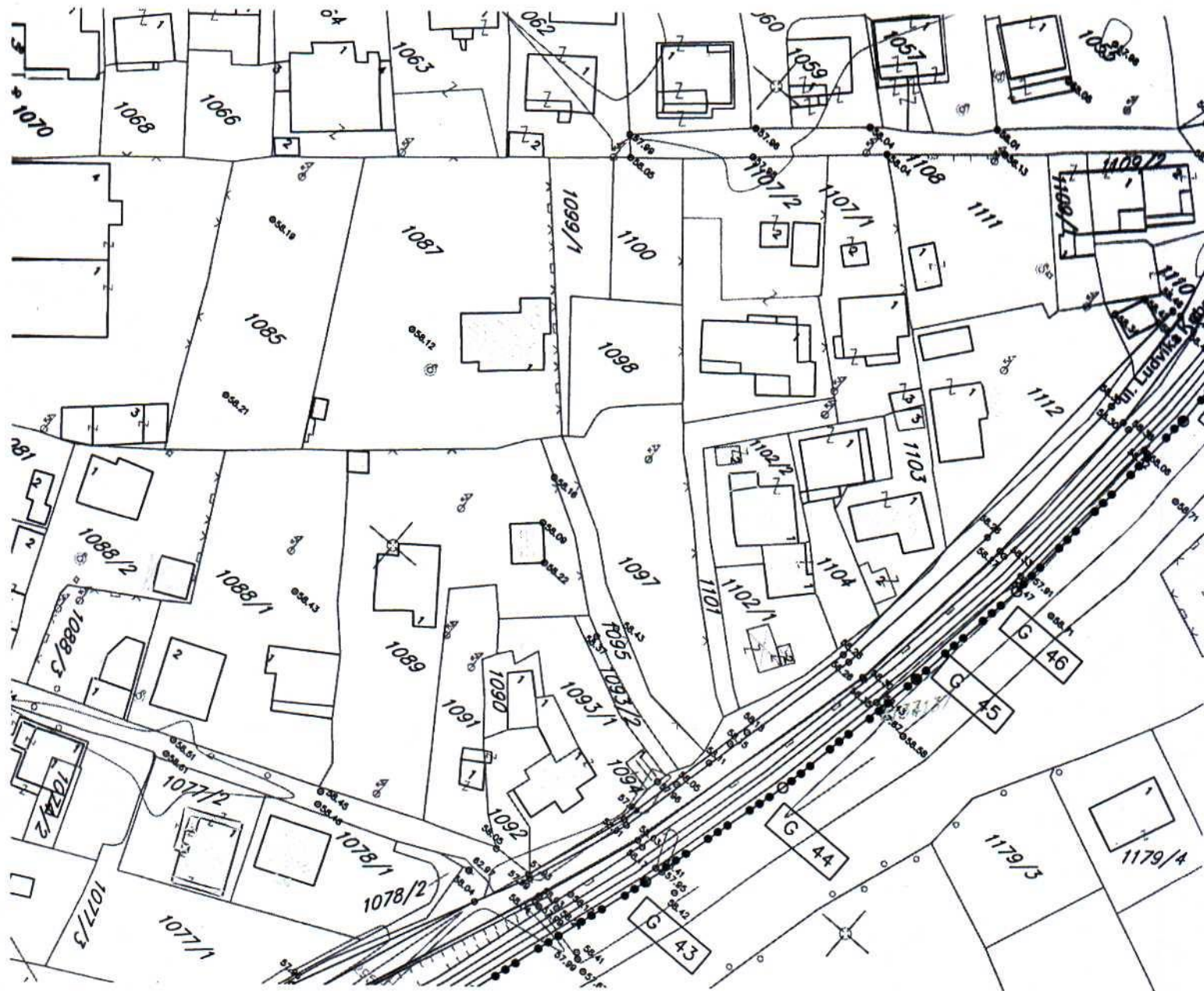


GRAFIČKI PRILOG –Plan smjernica za sprovođenje planskog dokumenta

Izvod iz DUP-a „Zagorič 2“ u Podgorici  
Za urbanističke parcele B23-14, B23-15, B23-26, B23-27

06

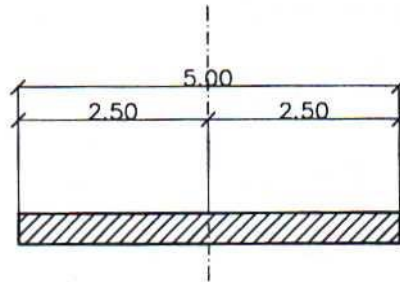




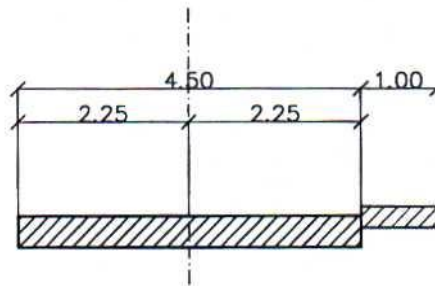
GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga  
Izvod iz DUP-a „Zagorič 2“ u Podgorici  
Za urbanističke parcele B23-14,B23-15,B23-26,B23-27

01

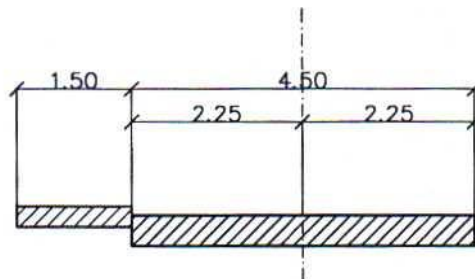
TJ, TM, D3



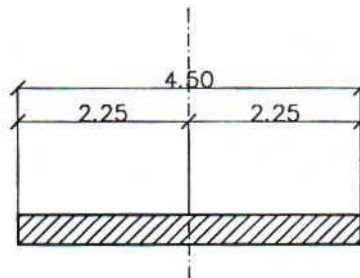
TT

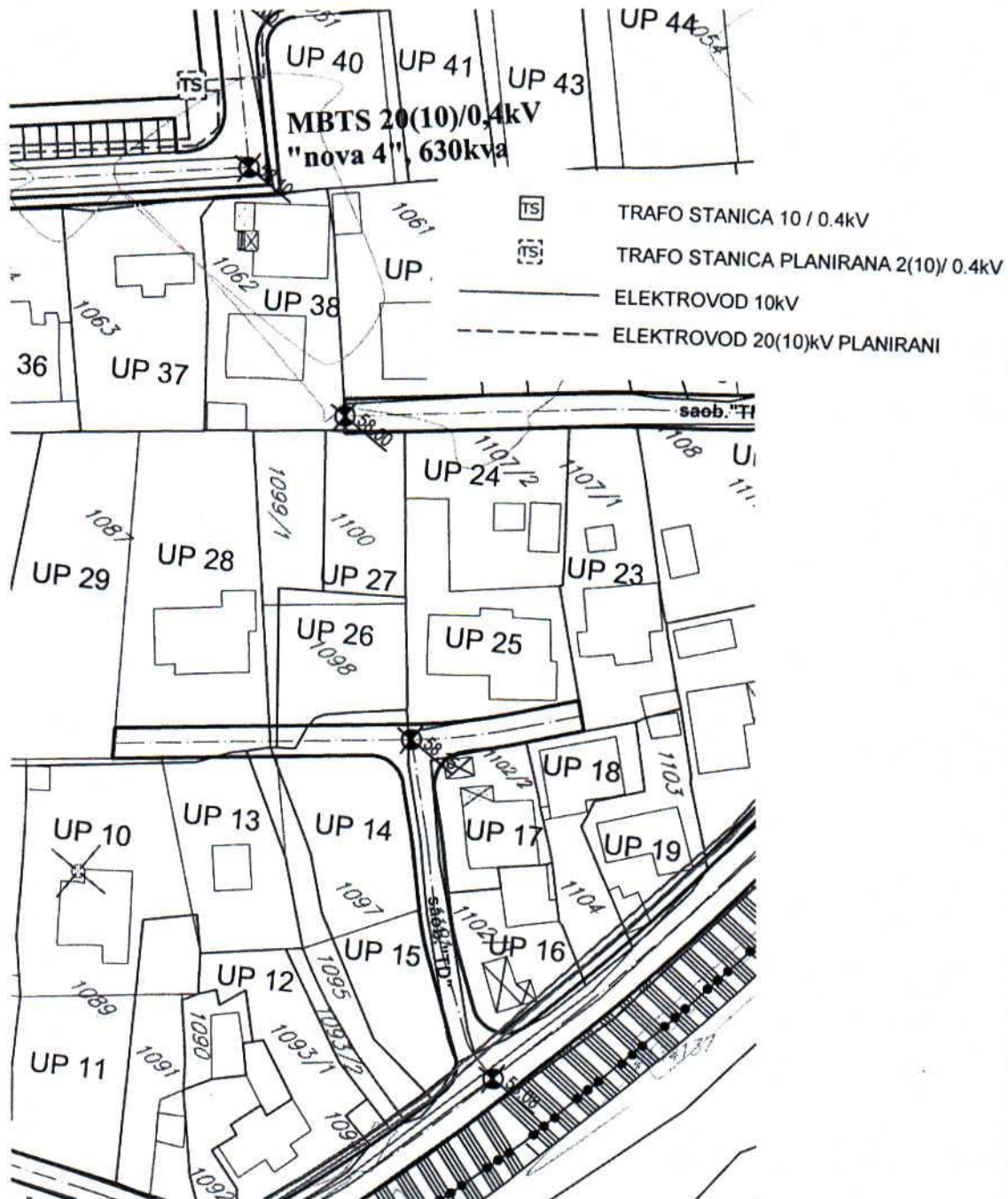


T, T2



I, E, U, W,  
TD, Y, X

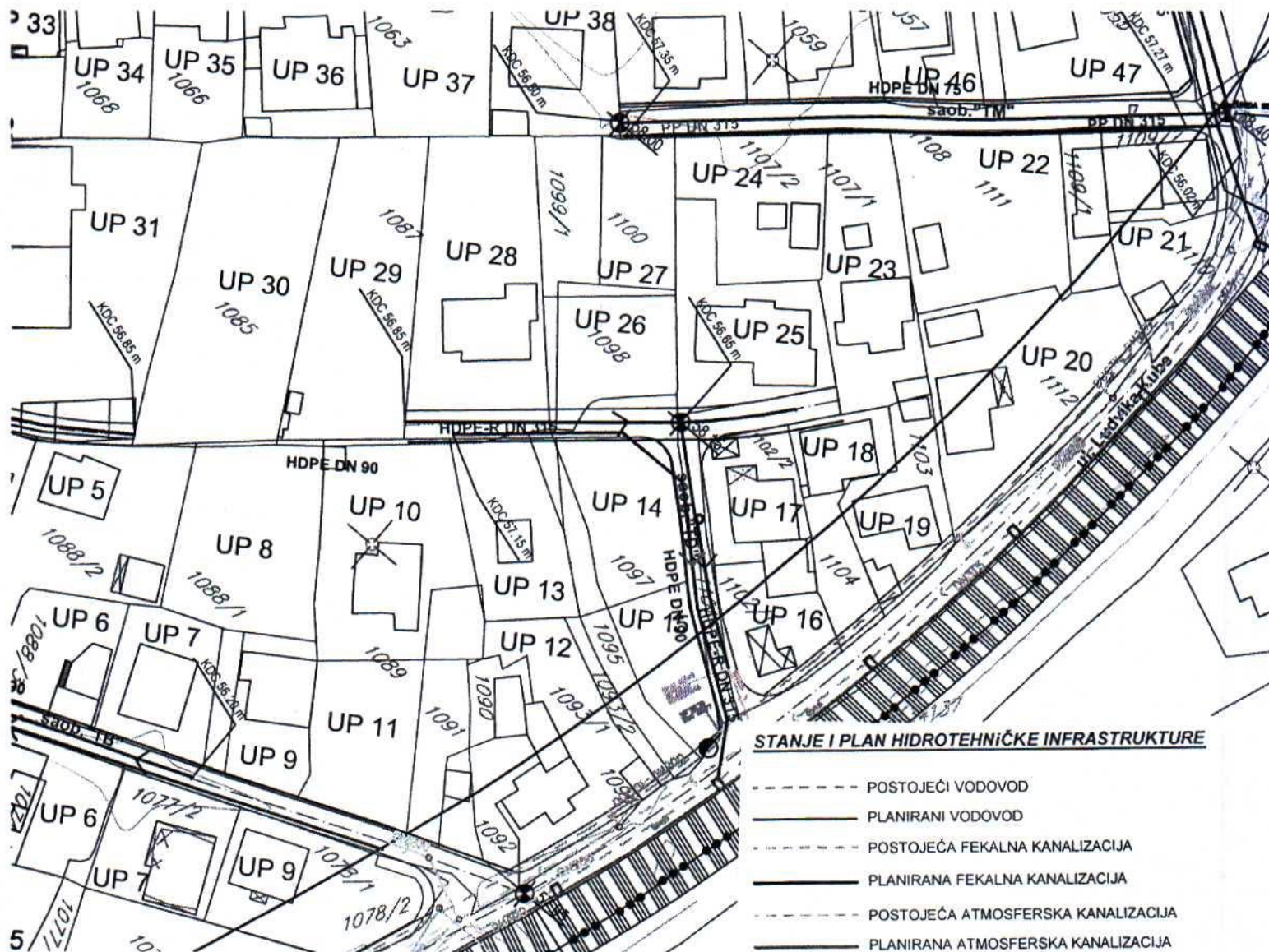




GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetske infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Zagorič 2“ u Podgorici  
Za urbanističke parcele B23-14,B23-15,B23-26,B-23-27

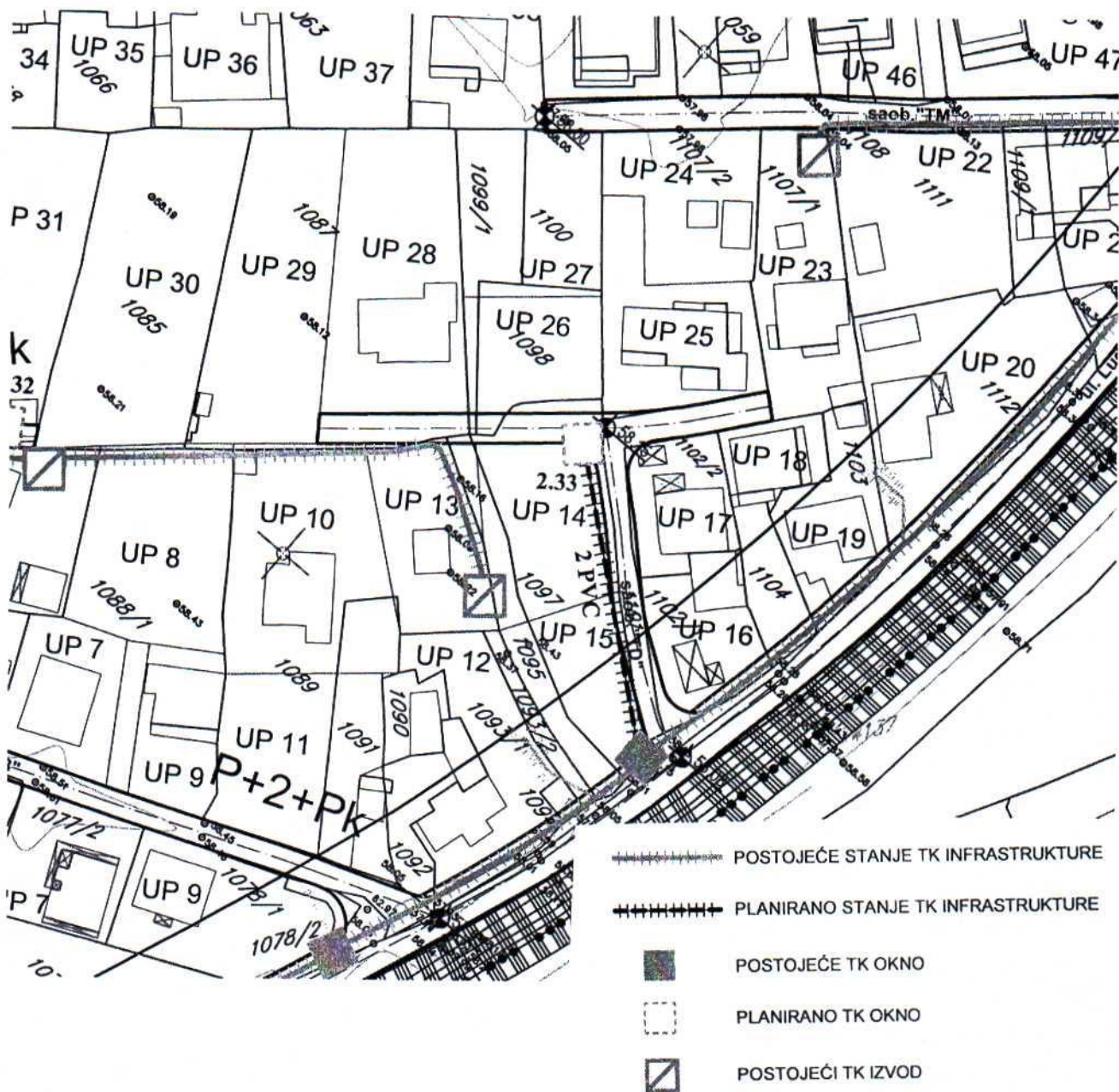
08



**STANJE I PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE**

- POSTOJEĆI VODOVOD
- PLANIRANI VODOVOD
- POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
- POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- ODVODNJAVANJE PREKO UPOJNOG BUNARA ILI PREPUM
- PH PLANIRANI PROTIVPOŽARNI HIDRANT DN 80
- PH\* PLANIRANI PROTIVPOŽARNI HIDRANT DN 100

<p><b>GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture</b>                  Izvod iz DUP-a „Zagorič 2 ” u Podgorici                  Za urbanističke parcele B23-14,B23-15,B23-26,B-23-27</p>	<p>09</p>
---	-----------



**GRAFIČKI PRILOG –Plantelekomunikacione infrastrukture**

Izvod iz DUP-a „Zagorič 2 “ u Podgorici  
 Za urbanističke parcele B23-14,B23-15,B23-26,B-23-27





**PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA**

- |  |   |
|--|---|
|  | POVRŠINE JAVNE NAMJENE                      |
|  | POVRŠINE OGRANIČENE NAMJENE                 |
|  | POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE                 |
|  | PARK  |
|  | ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA   |
|  | ZELENILO OBJEKATA PROSVETE                  |
|  | ZELENILO POSLOVNIH- UGOSTITELJSKIH OBJEKATA |
|  | ZAŠTITNI POJASEVI                           |
|  | ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE                   |
|  | LINEARNO ZELENILO                           |

**GRAFIČKI PRILOG –Plan zelenih i slobodnih površina**  
 Izvod iz DUP-a „Zagorič 2 “ u Podgorici  
 Za urbanističke parcele B23-14,B23-15,B23-26,B-23-27

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/23-2061

Datum: 09.06.2023.



Katastarska opština: PODGORICA II

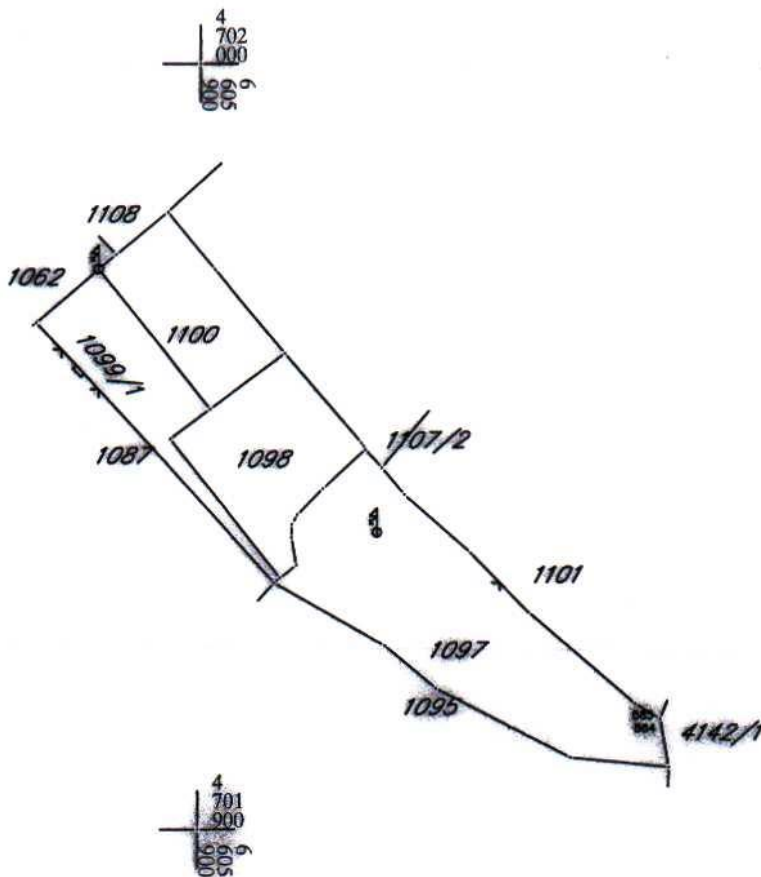
Broj lista nepokretnosti: 1171

Broj plana: 20

Parcele: 1097, 1098, 1099/1, 1100

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



PODGORICA  
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:  
*[Signature]*



CRNA GORA

17600000089



101-919-25775/2023

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINUPODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-25775/2023

Datum: 08.06.2023.

KO: PODGORICA II

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 101-917/23-2061, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1171 - PREPIS

## 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
1097			17 41		POD GORICOM	Vinograd 2. klase NASLJEDE		813	24.39
1098			17 41		POD GORICOM	Livada 2. klase NASLJEDE		356	2.35
1099	1		17 41		POD GORICOM	Njiva 2. klase NASLJEDE		272	3.59
1100			17 41		POD GORICOM	Vinograd 2. klase NASLJEDE		288	8.64
								1729	38.97

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
[REDACTED]	MILAČIĆ NASTADIN RANKO [REDACTED]	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.

  
Slaviča Bobićić dipl.pravnik