

Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
Sektor za izgradnju i  
legalizaciju objekata  
Broj: 08-332/24- 453  
Podgorica, 27.03.2024. godine

UP "Stara Varoš"-izmjene i dopune  
Urbanistička parcela **UP A 162/1**  
Zona A

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 80/20 i 86/22), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore" br.012/24 od 15.02.2024.godine), akta Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma broj 08-332/23-8070/2 od 19.10. 2023.godine, po zahtjevu **ŠUŠKAVČEVIĆ ANDREJA**, izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za adaptaciju i rekonstrukciju objekta**

### **URBANISTIČKA PARCELA:**

Detaljni plan: Urbanistički projekat "Stara Varoš"-izmjene i dopune, usvojen Odlukom **SO Podgorica broj 01- 030/12 - 1050 od 20.07.2012. godine.**

Zona: **A**

Urbanistička parcela: **UP A 162/1**

### **POSTOJEĆE STANJE:**

Na grafičkim priložima plana na urbanističkoj parceli UP A162/1 evidentiran je postojeći stambeni i pomoćni objekti. Prema listu nepokretnosti na katastarskoj parceli broj 162/1 KO:Podgorica III evidentiran je stambeni objekat broj 1 horizontalnog gabarita 78m<sup>2</sup> i spratnosti P+1, i pomoćni objekat broj 2 horizontalnog gabarita 65m<sup>2</sup> i spratnosti prizemlje, bez tereta i ograničenja. Uknjižena je svojina na zemljištu Glavnog grada Podgorica i pravo korišćenja Šušlavčević Jova, sa uknjiženim zahtjevom za ostavinski postupak i za upis iz korišćenja u svojinu parcele 162/1. List nepokretnosti i kopija plana čine sastavni dio ovih uslova.

### **PLANIRANO STANJE:**

Urbanističku parcelu broj **UP A162/1** čini kat.parcela 162/1 KO:Podgorica III i definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Plan parcelacija“ koji čini sastavni dio ovih uslova, i površine je prema analitičkim podacima 408m<sup>2</sup>. Građevinske linije definisane su položajem postojećih objekata, i za planirani dogradnju koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Plan parcelacija“.

Na urbanističkoj parceli **UP A162/1** planom je zadržan postojeći stambeni objekat oznake a, lošeg stanja, ambijetalnog značaja u ambijentalnoj cjelini broj 6-PREGRAD,UŠĆE, za koji je planirana adaptacija, a za objekat oznake b planirana je rekonstrukcija objekta novije arhitekture u neskladu sa

autentično rešenje, predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“. Isključuje se upotreba roletni.

- Preporučuje se, na novim objektima, izrada prozorskih otvora proporcija 1:1,5 (širina/visina). Prozori i vrata su obavezno od drveta (natur obrada).
- Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolina.

#### ZELENILO:

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekoprativnih vrsta. (*Magnolia grandiflora*, *Magnolia liliflora*, *Gardenia jasminoides*, *Juniperus horisontalis var. Glauca*, *Rosa Marlena*, *Pinus mugo var. mugus*, *Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Syringa vulgaris*, *Cornus mast*, *Lonicera tatarica*, *Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz individualno i kolektivno stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.

Na području UP-a Stara varoš, već postoji tradicionalni način uređenja dvorišta sa visokim ogradama i skrivenim kutkom za odmor u vrtu.

Posebno važne površine su parcele koje imaju javnu namjenu UZP, a nalaze se u okviru parcela sa stambenim objektima. Bez obzira na vlasništvo one predstavljaju mjesta „tradicionalnog komšijskog druženja starovarošana“ i predviđene su da se formiraju kao mali gradski sad – bašta. Elementi koji su zastupljeni na ovim površinama su dječja igrališta, klupe, male površine za rekreaciju, bunar, česma mala fontana i uređene su u tradicionalnom stilu sa elementima transponovanih modernih komada mobilijara

Naročito je važno zadržati ovaj način formiranja dvorišta oko objekata ambijentalne vrijednosti.

Prostor oko novih kuća je svrstan u ovu kategoriju ozelenjavanja jer mu treba zadržati autohton izgled i ne narušavati ga vještačkim i nasilnim ubacivanjem neautohtonih vrsta i formi. Znači, potrebno je i u ovom smislu zadržati duh Stare Varoši i uređenju dati pečat ovog prostora.

#### 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.

Obradom površina partera izvršiti njegovu diferencijaciju po nemjeni, uz primjenu trajnih, savremenih materijala, i obezbijediti jedinstvo sa prostornim cjelinama objekata u zoni.

U okviru lokacija projektovati rasvjetu u skladu sa propisima.

#### Faze realizacije

Sa stanovišta faza realizacije Plana, redosled aktivnosti u prostoru zasniva se na pretpostavci da naseljska struktura treba uvijek da ima maksimalno zaokruženu formu, odnosno da djeluje kao cjelina koja je pripremljena za sledeću aktivnost. Samo na taj način čitav sistem će ostati otvoren, sa

definisanim pravicima razvoja, i bez rizika od koraka "u prazno" ili "unazad". Otuda i insistiranje na pravicima djelovanja koji bi obuhvatili realizaciju Planom planirane strukture počev od novih sadržaja duž primarnih gradskih saobraćajnica ka sredini bloka, tj. ka strukturi naslijeđenog obrasca.

#### OSTALI USLOVI:

1. Potreba izrade geoloških podloga, vršenja geoloških istraživanja, preporuka za smanjenje uticaja i zaštitu od zemljotresa

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da, u skladu sa čl.5 Zakona o geološkim istraživanjima (Sl.list RCG broj 28/93,27/94,42/94,26/07 i 28/11) izraditi Revidovani projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja geoloških uslova za projektovanje objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7 navedenog zakona, izraditi Revidovani projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geodetske, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geomehaničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjena rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8- projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcije. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$  ako je dubina iskopa veća od  $H > 3m$ , ako je rastojanje do susjednog objekta manje od 2visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi projekat zaštite temeljne jame.

2. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine

Za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mjesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl.list CG br.75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Sl.list CG br.20/07) neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Shodno navedenom zakonu i uredbi, potrebno je podnijeti zahtjev za procjenu potrebe izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mjere zaštite od buke u skladu sa članom 19 Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl.list CG br.28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Sl.list CG br.50/16).

Ukoliko se prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonaslijeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

3. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

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 Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl.list CG br.43/13 i 44/15).

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46 Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17,18,23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora, a za hotele elemente pristupačnosti iz člana 17,18,20,23,36 i 40.

4. Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (sl.list CG broj 13/07,05/08,86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl.list CG broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mjere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i sl.) shodno članu 85,86,87,88 i 89 navedenog zakona.

Garaže moraju ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije (Sl.list CG broj 09/12).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu (Sl.list CG broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta (Sl.list CG broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovesti na osnovu Zakona o odbrani (Sl.list RCG broj 47/2007) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

5. Uslovi i mjere zaštite nepokretnih objekata upisanih u registar kulturnih dobara Crne Gore i njihove zaštićene okoline

U okviru predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl.list CG broj 49/10 i 40/11,44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 navedenog zakona.

Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

## 6. INFRASTRUKTURA

Uslovi za priključenje objekata na infrastrukturu prikazani su na izvodima iz DUP-a: hidrotehničke instalacije, elektrotehničke instalacije i telekomunikacije.

Prilikom projektovanja, obaveza projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me) i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama (Sl.list CG br.40/13,56/13,2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, akoji se nalaze na sajtu [www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/).

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>.

ambijentom sa planiranom dogradnjom. Zadržava se spratnost objekta a-prizemlje i sprat (P+1) i planirana je rekonstrukcija objekta b- spratnosti prizemlje i sprat (P+1).

#### URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI:

Namjena objekata je stanovanje srednje gustine. U prizemlju objekata mogu se organizovati djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja i ne ugrožavaju životnu sredinu.

- Svi postojeći objekti se mogu zadržati u postojećim gabaritima i izvedenoj formi.
- Svi postojeći objekti mogu se rekonstruisati (dograditi i nadograditi) i to u svemu prema urbanističkim parametrima za izgradnju objekata definisanih ovim Planom.
- Svi postojeći objekti mogu se zamjeniti novim u svemu prema urbanističkim parametrima za izgradnju objekata definisanih ovim Planom.
- Postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže organizuju parking prostor.

U slučaju dogradnje i nadogradnje objekta važe sljedeća pravila:

- Prije izdavanja rješenja za građenje tj. rekonstrukciju postojećeg objekta, u pogledu dogradnje i nadogradnje, potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji.
- Visina nadzidanog djela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu.
- Nije dozvoljena izgradnja potkrovlja ili mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.

Za svaki objekat koji se gradi, bilo da je u pitanju rekonstrukcija koja može podrazumjevati i prethodno rušenje postojećeg objekta ili izgradnja novog, moguće je predvidjeti etažu podruma za garažiranje vozila u okviru parcele.

#### *Zaštita i unapređenje arhitektonske baštine i ambijenta*

Valorizacijom postojeće, zatečene fizičke strukture Stare varoši definisane su zone od ambijentalnog i arhitektonskog značaja, koje uključuju objekte različitog karaktera, a imaju za cilj da obezbjede očuvanje i obnovu autentičnosti. Na osnovu toga su definisani stepen i obim intervencije na pojedinim objektima, odražavajući istovremeno i konzervatorske mjere na vrijednim objektima arhitektonske baštine.

- *Objekti ambijentalne vrijednosti koji se rekonstruišu na osnovu rezultata hronološko-stilske analize*

Svi objekti koji su na osnovu stilske analize ocjenjeni kao ambijentalni, po svojoj funkciji pripadaju stambenoj arhitekturi čije bi zajedničke karakteristike, sa manjim varijacijama, bile izražene u dispoziciji i proporciji osnove, gabaritu, obliku, izgledu, materijalu, načinu i stepenu njegove obrade, kao i u konstruktivnom pogledu.

pretpostavku da se isti po svom arhitektonskom izrazu uklapaju u postojeći ambijent. Pogrešno bi bilo ovo uklapanje shvatiti kao jednostavno podražavanje autentičnih objekata, već se prije radi o izvjesnoj asocijaciji na staro graditeljstvo ovog kraja.

**URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA ODRŽAVANJE**  
objekata arhitektonsko-ambijentalnog značaja i objekata u skladu sa ambijentom i predstavljaju intervencije koje se izvode u cilju obezbjeđenja njihovog adekvatnog korišćenja bez bitne promjene izgleda.

Ovi uslovi se izdaju u cilju obezbjeđenja očuvanja objekta tradicionalne arhitekture, ambijentalnog značaja u zatečenom stanju, tj. fizičke trajnosti i korišćenja objekta na način kojim se ne ugrožavaju njegove arhitektonsko-ambijentalne i druge kulturne vrijednosti. Ove intervencije isključuju promjene u pogledu: gabarita, oblika, izgleda, kapaciteta i namjene.

Ovim Planom se utvrđuju sljedeći opšti uslovi održavanja:

- Pri održavanju obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno, tradicionalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na dijelovima koji se saniraju podražavati izvornu tehniku zidanja i materijale u skladu sa tradicionalnim rješenjem, tj. obradu uskladiti sa primjenjenim karakterističnim tradicionalnim rješenjima za Staru varoš.
- Materijali koje treba koristiti pri održavanju su tradicionalni: kamen, drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja, giter blok i betonske ili čelične elemente konstrukcije, koji u zavisnosti od cjelovitosti rješenja mogu ostati vidni - sagledivi ili ne;
- Eventualno formiranje novih otvora na fasadama, a koji ne ugrožavaju stečena prava susjeda, moguće je po isključivo po uzoru na primjenjena tradicionalna rješenja (pravougaoni, dvokrilni, u kamenom okviru).

Uslovi za održavanje su sljedeći:

- Sačuvati raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na glavnoj fasadi), njihove proporcije (veličinu i izgled) i obradu u kamenim okvirima (tzv. „pragovima“).
- Sačuvati osnovno rješenje krova (preovladava rješenje krova na četiri vode, rijeđe na dvije) i nagib krovnih ravni.
- Zadržati poziciju krovnog vijenca, tzv „strehe“ i njenu obradu u drvetu.
- Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje.
- Dijelove fasada obrađenih u kamenu moguće je čistiti isključivo pranjem vodom pod pritiskom; isključuje se mogućnost pjeskarenja.
- Obradu fasada predvidjeti fugovanjem uz isticanje različitih faza gradnje. Eventualnu nadopunu oštećenih spojnica predvidjeti u ravni fasade, kao dersovane, od produžnog maltera tonski usklađenim sa bojom kamena.
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na zatečena rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puna“ ili „finta grilja“. Ukoliko to nije autentično rešenje onda predvidjeti zaštitu sa unutrašnje strane, tzv. „škureta“. Isključuje se upotreba roletni.
- Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolina.

Gotovo svi objekti izvedeni su u kamenu, sa jednostavnom krovnom konstrukcijom, spratnosti P ili P+1, pri čemu je prizemlje ili njegov dio služio za razne priručne ostave a sprat uvijek bio rezervisan za stanovanje. U zavisnosti od toga da li je fasada malterisana ili ne, javlja se manji ili veći stepen obrade kamena, a nije rijedak slučaj da je prizemlje rješeno u kamenu a sprat malterisan. Time se još više potencira dvojna funkcija objekta i vizuelno definiše i odvaja stambeni prostor od pratećih prostorija. Jedine akcente na fasadi predstavljaju kameni okviri vrata i prozora, a isti princip se javlja i na ulaznim dvorišnim kapijama.

Imajući u vidu navedene osnovne karakteristike objekata ove grupe njihovu rekonstrukciju je potrebno izvesti po strogim principima, uz puno poštovanje osobnosti svakog pojedinačno.

- *Ostaci objekata ambijentalne vrijednosti koji se rekonstruišu na osnovu rezultata hronološko-stilske analize i analognih primjera*

Na području Stare Varoši, a na osnovu identifikovati i sačuvanih materijalnih ostataka, uspostavljena je posebna grupa objekata ambijentalne vrijednosti. Svi ovi objekti pripadaju stambenoj arhitekturi.

Objekte ove grupe treba rekonstruisati na osnovu hronološko-stilske analize i metodom *analognih rješenja primjenjenih u neposrednom okruženju*. Ova metoda podrazumjeva primjenu istih ili sličnih elemenata prisutnih na drugim objektima, za koje se može utvrditi da po svim osnovnim karakteristikama (konstrukciji, izboru materijala, načinu njegove obrade i obradi fasada, veličini otvora, itd.) pripadaju istom arhitektonskom tipu onih koji su autentično očuvani.

- *Objekti koji su izgubili autentične arhitektonske vrijednosti i ambijentalno su usklađeni zadržavaju se uz obavezu intervencija adaptacije i/ili sanacije u cilju uspostavljanja devastiranih vrijednosti*

Veliki broj objekata je nestručno izvedenim intervencijama na adaptaciji, dogradnji i nadogradnji izgubio izvorne arhitektonske vrijednosti. Međutim, izvjestan broj, na kojima nijesu nastale promjene na gabaritu i obliku, predviđen je da se zadrži u zatečenom stanju jer stepen i obim izvedenih intervencija ne remeti ambijentalni sklad neposrednog okruženja. U ovim slučajevima intervencije podrazumjevaju uklanjanje svih novonastalih elemenata stranih tradicionalnoj arhitekturi, kao i poseban tretman u smislu obrade fasade, otvora, rješenja krova i krovnog pokrivača. Naime, pokušaj je da se uspostavi vizuelno povezivanje sa objektima autentične ambijentalne vrijednosti. Na ovaj način značajno bi se osiguralo uspostavljanje ambijentalnih karakteristika duž uličnih tokova.

- *Novi objekti u ambijentalnim zonama, u duhu tradicionalne arhitekture i u skladu sa ambijentom*

U cilju ostvarivanja neizbježnog i prijeko potrebnog vremenskog i prostornog kontinuiteta, uspostavila se grupa objekata koja se gradi u ambijentalnoj cjeljini Stare varoši. Svi novoplanirani objekti treba da slijede autentične arhitektonske odlike naslijeđene strukture i arhitekture, kako u pogledu karakteristika gabarita i njihovog sklopa (oblik i izgled), tako i u pogledu upotrebe materijala.

Ovaj oblik intervencija omogućen je samo na lokacijama koje po svojoj prostornoj dispoziciji i organizaciji ne remete i ne ugrožavaju ukupnu sliku varoši. Izgradnja novih objekata moguća je uz

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU - VIZUELNU SANACIJU NARUŠENIH ELEMENATA TRADICIONALNE URBANE I ARHITEKTONSKE TIPOLOGIJE

Ovi uslovi se izdaju u cilju uklanjanja negativnosti koje narušavaju aritektonsko-ambijentalne karakteristike predmetnog prostora, tj. poboljšanja izvedenog stanja.

Uslovi za rekonstrukciju objekata su sljedeći:

- Intervencije na arhitektonsko-ambijentalnom uklapanju, tj. na poboljšanju izvedenog stanja, u skladu sa tipološkim karakteristikama arhitektonskog rješenja objekta podrazumjevaju: obnovu rješenja krova (krov na četiri vode, rijeđe na dvije, krovni vijenac od kamenih ploča, adekvatan nagib krovnih ravni), zamjenu krovnog pokrivača (npr. ravni žljebljeni crijep zamjeniti tamnocrvenom kanalicom); zamjenu bravarije stolarijom; zamjenu ili uklanjanje nadstrešnice (neprimjerenog gabarita, oblika, materijala); uklanjanje terasa i balkona (s kraja na kraj fasade), balkonskih ograda (od betonskih elemenata koji podržavaju stilske balustere), i dr..
- Svi objekti spratnosti P+Pk ili P+1+Pk etažu potkrovlja mogu zamjeniti spratnom etažom i objekat završiti tradicionalnim rješenjem krova na četiri ili dvije vode plitkog nagiba.
- Pristupnu fasadu ili najmanje fasadu prizemlja novih objekata projektovati i izvoditi u kamenu podražavajući obradu i tehniku zidanja tradicionalnog rješenja (krupni blokovi kamena grube obrade složeni u približno pravilnim redovima).
- Završetak objekata predvidjeti kosim krovom sa pokrivačem od kanalice. Rješenje krova prilagoditi tipološkim karakteristikama arhitekture objekta i karakterističnim elementima rješenja krova: krovni vijenac, tzv. „streha“, obrađen u drvetu adekvatnog prepusta, nagiba krovnih ravni  $22^\circ$  (min  $18^\circ$  do max  $25^\circ$ ), sa krovnim pokrivačem od tamnocrvene kanalice.
- Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta, tonirana premazima sadolina.
- Uređenje dvorišta predvideti po uzoru na tradicionalno primjenjena rješenja varoši – djelimično kaldrisanje šljunkom. Ogradu predvidjeti zidanu u kamenu sa otvorom u kamenim okvirima. Površinu dvorišta obogatiti zelenilom (zasadom loše, agruma, lovorike i dr.).
- Urbanistički parametri regulacije, parcelacije i nivelacije prikazani su u grafičkom prilogu - br. 10A, 10B - „Plan parcelacije, regulacije i nivelacije“.
- Dozvoljeni kapaciteti objekata su dati u tekstualnom dijelu Plana, kao i u poglavlju 6 „Analitički podaci“, i to kao maksimalne vrijednosti, a mogu biti i manje.

Visinska regulacija je u dijelu “preuzete” strukture takođe predodređena postojećim stanjem i jasno uspostavljenim odnosom susjednih objekata, dok za predviđene nove strukture mora biti usklađena za kuće u nizovima (ujednačena visina vijenaca i sljemena za pojedine grupe objekata), ali i za nove slobodnostojeće i dvojne kuće.

**Najveća visina etaže** za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетažnih konstrukcija na prostoru Stare varoši iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 2,60 m;
- za poslovne i stambene etaže do 3,0 m;



## URBANISTIČKI POKAZATELJI NA NIVOU PARCELE:

| Zona     | broj UP       | namjena   | P parcele  | broj objekata | oznaka status      | osnova | koef.spr | spratnost | BRGP | površina osnove | iz - indeks zauzetosti | max. spratnost | BRGP       | BRGP- stanovanja | BRGP-djelatnosti | li - indeks izgrađenosti | broj     | broj stanovnika |  |
|----------|---------------|-----------|------------|---------------|--------------------|--------|----------|-----------|------|-----------------|------------------------|----------------|------------|------------------|------------------|--------------------------|----------|-----------------|--|
| A        |               |           |            |               | a Postojeći        | 78     | 2        | P+1       | 155  |                 |                        |                |            |                  |                  |                          |          |                 |  |
|          |               |           |            |               | b dogradnj         | 26     | 2        | P+1       | 52   |                 |                        |                |            |                  |                  |                          |          |                 |  |
|          |               |           |            |               | dogradnj i nadgrad | 37     | 2        | P+1       | 74   |                 |                        |                |            |                  |                  |                          |          |                 |  |
| <b>A</b> | <b>A162/1</b> | <b>SS</b> | <b>408</b> | <b>3</b>      |                    |        |          |           |      | <b>141</b>      | <b>0,3</b>             | <b>P+1</b>     | <b>281</b> | <b>281</b>       |                  | <b>0,7</b>               | <b>4</b> | <b>11</b>       |  |

### OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA:

Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine.

Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o: jednostavnosti proporcije i forme, prilagodjenosti formi objekata topografiji terena, prilagodjenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

U zavisnosti od namjene objekta i ambijenta u kojem se gradi, planskim dokumentom se definišu uslovi za oblikovanje:

- tip zgrade (slobodnostojeće na parceli, dvojne, u nizu ili smaknutom nizu);
- fasade: erkeri, balkoni, vrsta vrata i prozora, boje;
- upotreba materijala;
- elementi krova: nagib krova i krovni pokrivač, smjer pružanja sljemena, širina strehe, oluci, dr.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.



Za pristupanje georeferencionoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguće je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>.

Vodovodne, kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa lokalnog, regionalnog ili magistralnog puta, potrebno je obezbijediti tehničke uslove od Sekretarijata za saobraćaj i komunalne djelatnosti Glavog grada Podgorica ili Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16 Zakona o putevima (Sl. list RCG br. 42/04).

Sastavni dio ovih urbanističko-tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od nadležne organizacije Vodovod i kanalizacija d.o.o. Podgorica.

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

Parkiranje za potrebe korisnika objekta obezbijediti u okviru objekta ili parcele.

Shodno smjernicama DUP-a, neophodno je obezbijediti 1,1 parking mjesta na 1 stan, odnosno 1 parking mjesto na 50 m<sup>2</sup> bruto površine poslovnog prostora.

8. Uslovi za racionalno korišćenje energije

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Sl. list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Sl. list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanja toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanja energetske efikasnosti sistema grijanja.

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada.

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 i koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije-zasjena pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drveredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu sjenku u ljetnim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednost za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu estetsko-arhitektonski oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu.

U cilju stimulanja izgradnje energetske efikasne objekata koji koriste solarnu energiju, Glavni grad Podgorica je Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta (Sl. list CG-opštinski propisi broj 039/20 od 06.11.2020) predvidio da se u skladu sa revidovanim glavnim projektom solarnog sistema, naknada umanjuje za 100€ po m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog panela, a najviše do 50% obračunate naknade.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u Glavnom gradu Podgorica.

#### 9. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

Korisnici objekata dužni su da sakupljaju otpad na selektivan način i odlažu isti na određene lokacije u skladu sa opštinskim Planom upravljanja komunalnim i neopasnim građevinskim otpadom u Glavnom gradu Podgorica za period 2016-2020.g.

10. Za privremene ili stalne objekte ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove i označavanje i održavanje.

11. Uslovi za izgradnju i postavljanje pomoćnih objekata. U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore.

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl.list CG-opštinski propisi br. 011/14 od 08.04.2014, 034/16 od 01.08.2016, 039/20 od 06.11.2020).

#### 12. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (ČL.76 važećeg zakona). Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru parcele i prema susjednim objektima.

Članom 237 važećeg zakona, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju i izgradnji objekata, i da li se na bilo koji način ugrožava valorizacija preostalog dijela urbanističke parcele.

#### 13. NAPOMENA

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Podgorica.

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je

fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (ČL.76 važećeg zakona). Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru parcele i prema susjednim objektima.

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio ovih urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu [www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument) i [www.sekretarijaz-za-plurzs.podgorica.me](http://www.sekretarijaz-za-plurzs.podgorica.me).

Investitor može da gradi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona:

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog Glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa zakonom i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekta(Sl.list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta.

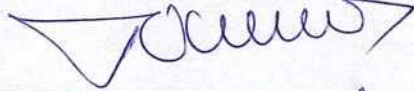

Sadržaj Idejnog rješenja definisan je stručnim upustvom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obaveštenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Upustvo i obaveštenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>.

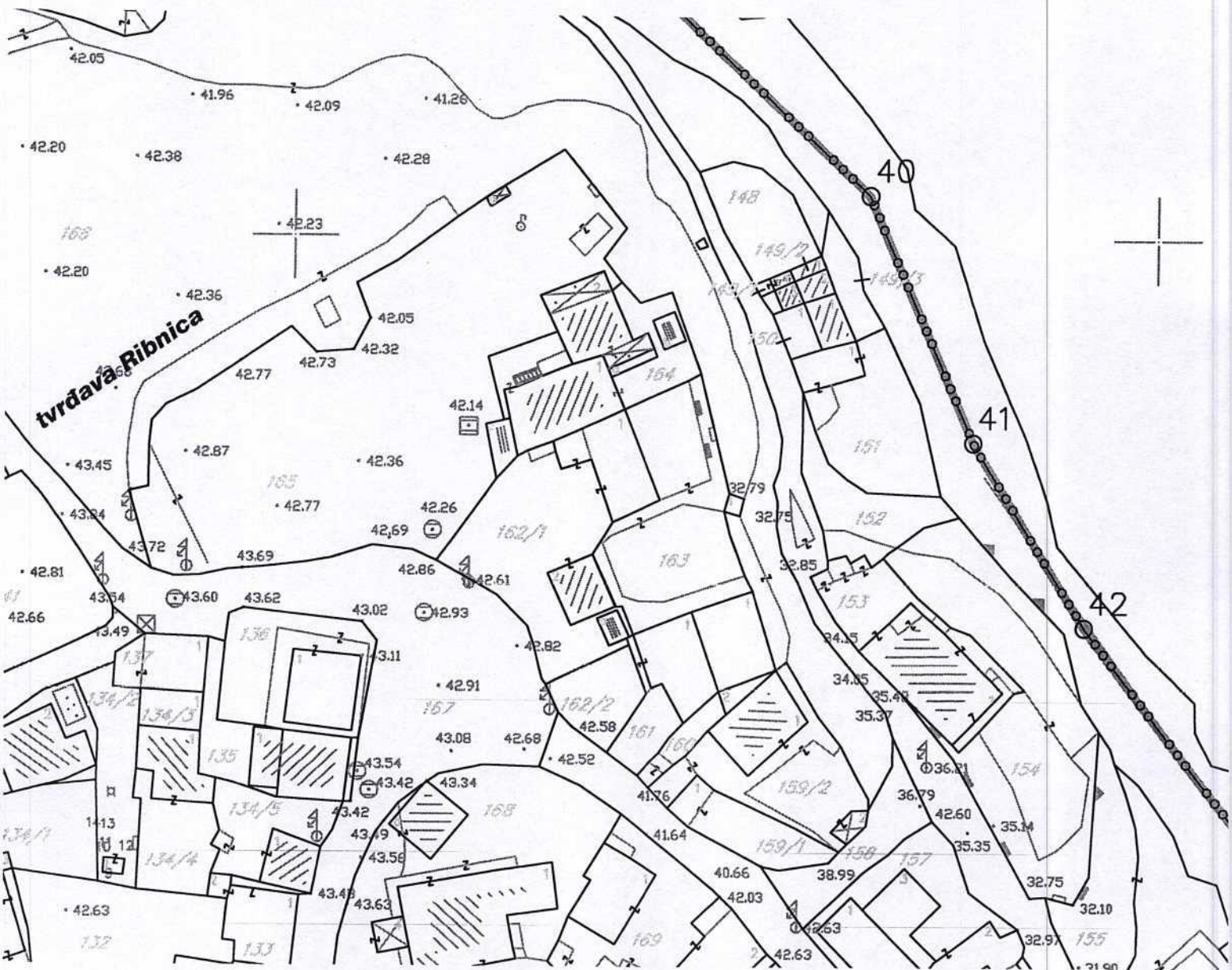
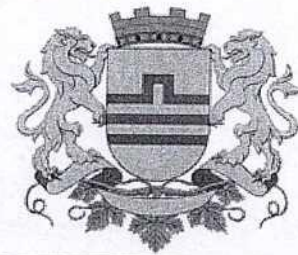
Idejni odnosno Glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije(Sl.list CG 44/18) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

Shodno članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju i izgradnji objekata (sl.list CG broj 64/17,44/18 i 63/18), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova/vodnih,konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a

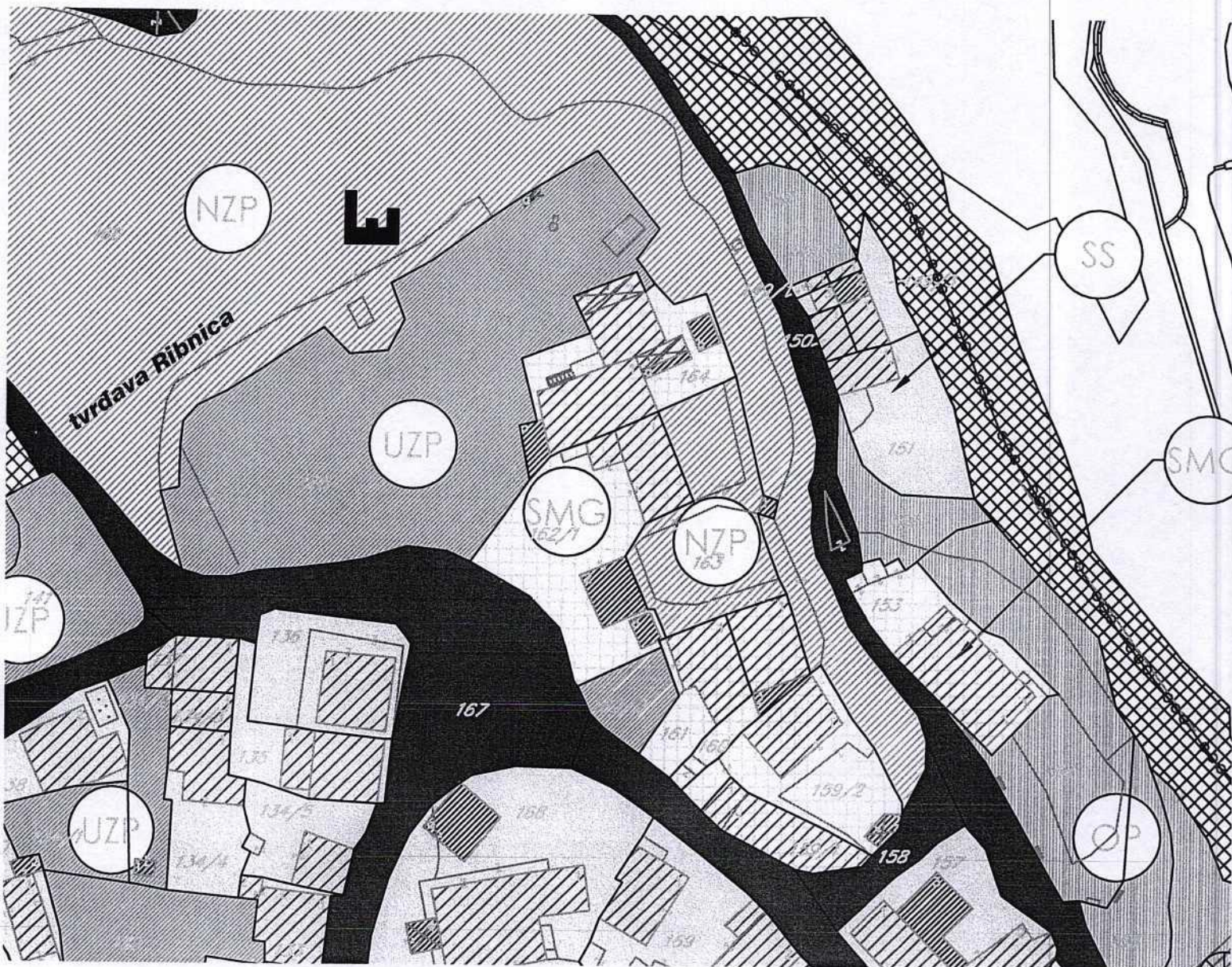
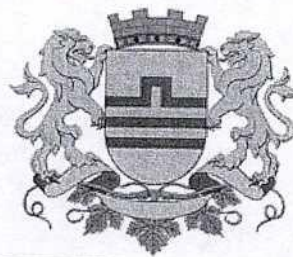
|   |  |
|---|--|
| OBHRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:  |  |
| Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.   |    |
| Vlatko Mijatović,tehničar   | Влатко Мijatović   |
| OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE II ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA   | Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.  |
| M.P.  | <p>Потпис овлашћеног службеног лица</p>    |
| PRILOZI   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>-Grafički prilozi iz planskog dokumenta</li> <li>-tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom</li> <li>-List nepokretnosti i kopija plana</li> <li>-Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a</li> </ul> | <p>Tehnički uslovi priključenja broj od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, broj UPI02-041/24-2322/2 od 09.04.2024.god.</p> <p>List nepokretnosti i kopija plana za katastarsku parcelu 162/1 KO: Podgorica III</p> <p>Uplatnica za naknadu od 50€ od 20.03.2024.god.</p> |



**GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga**

Izvod iz UP-a „ Stara Varoš“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu A162/1,zona A

01

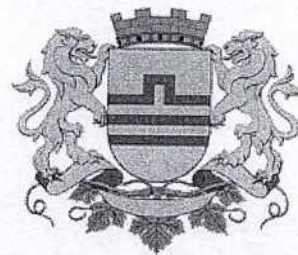


POVRŠINE ZA STANOVANJE MALE GUSTINE

GRAFIČKI PRILOG – Namjena površina-postojeće stanje

Izvod iz UP-a „ Stara Varoš“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu A162/1, zona A

02



BONITET:



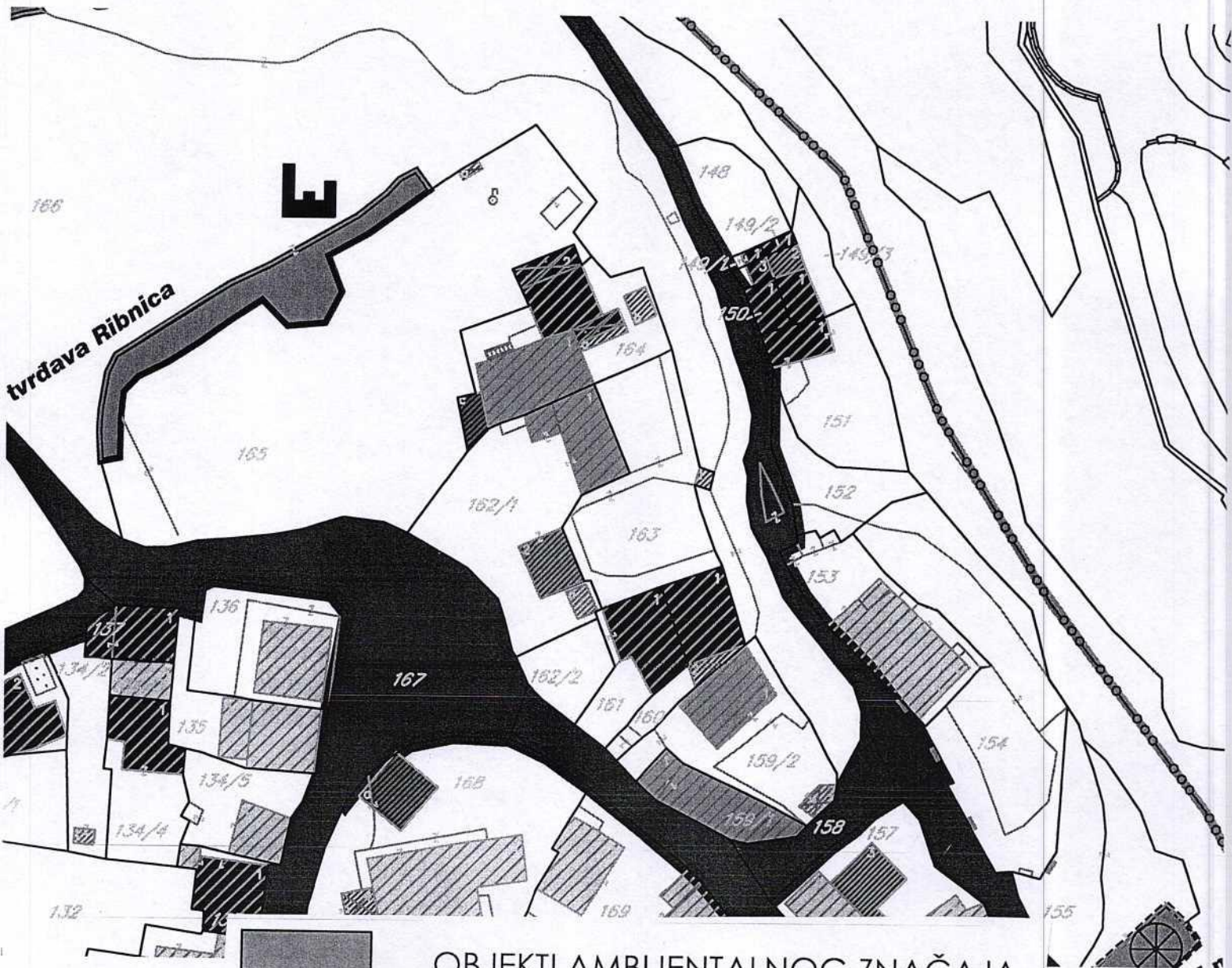
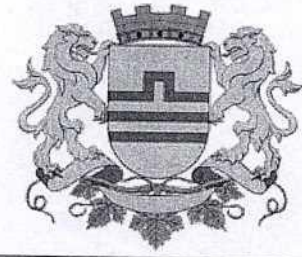
LOŠ

GRAFIČKI PRILOG – Stanje fizičkih struktura

Izvod iz UP-a „ Stara Varoš“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu A162/1, zona A

03





OBJEKTI AMBIJENTALNOG ZNAČAJA

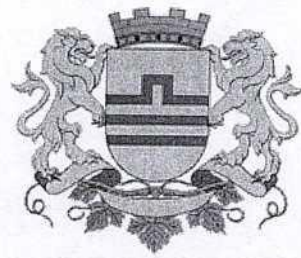


OBJEKTI NOVIJE ARHITEKTURE NEUTRALANI

GRAFIČKI PRILOG –Valorizacija

Izvod iz UP-a „ Stara Varoš“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu A162/1,zona A

04



NE PREPOZNAJE DUP

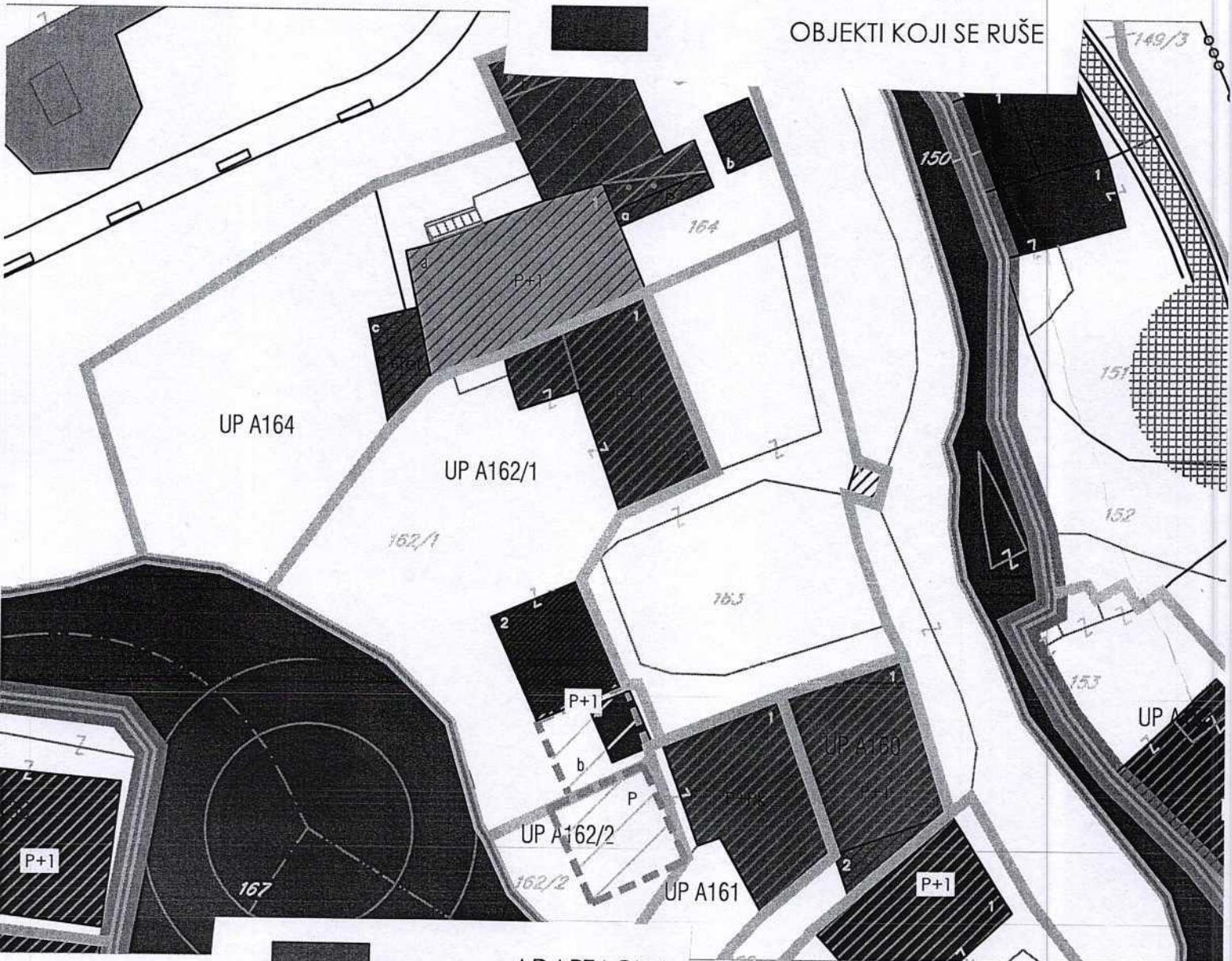
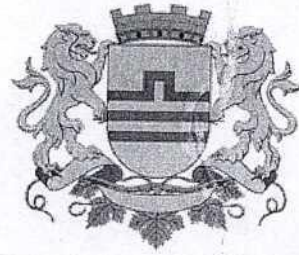


POSTOJEĆI OBJEKTI KOJI SE ZADRAŽAVAJU U  
SVOJIM GABARITIMA

GRAFIČKI PRILOG –Plan intervencija

Izvod iz UP-a „ Stara Varoš“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu A162/1,zona A

05



OBJEKTI KOJI SE RUŠE

UP A164

UP A162/1

162/1

162/2

UP A162/2

UP A161

UP A160

UP A159

167

150

151

152

153

149/3

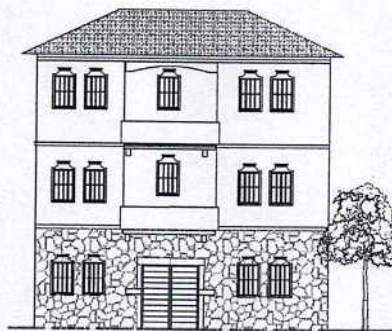
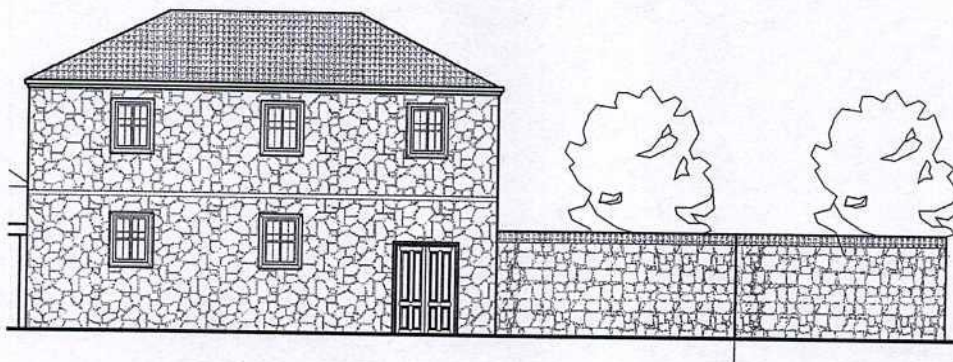
ADAPTACIJA

REKONSTRUKCIJA OBJEKATA NOVIJE ARHITEKTURE U  
NESKLADU

GRAFIČKI PRILOG –Plan mjera uslova i režima zaštite

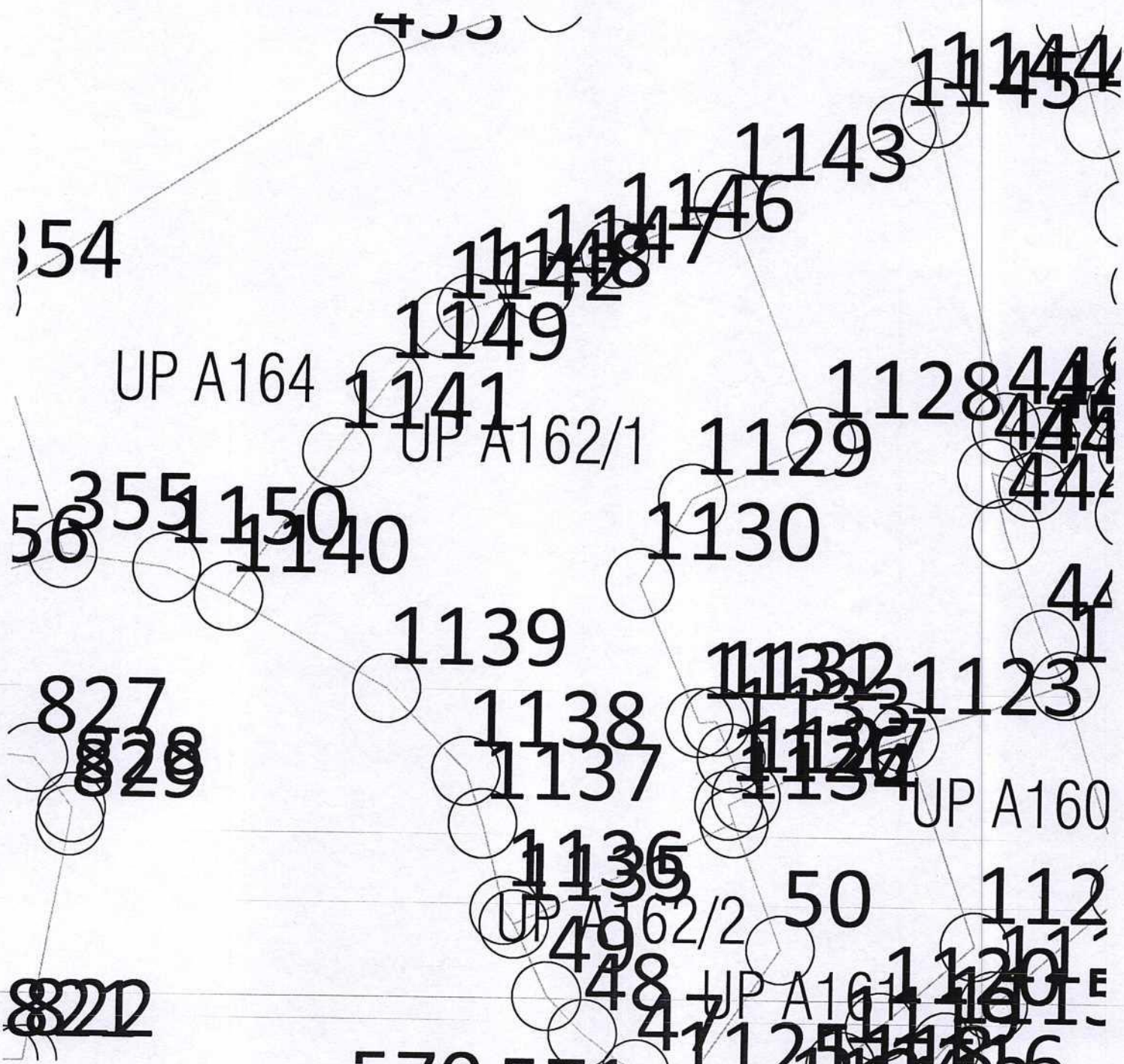
Izvod iz UP-a „ Stara Varoš“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu A162/1,zona A

06



Uslovi za izgled objekta (fasada, krov, otvor i dr.) su sljedeći:

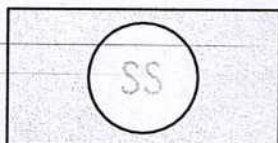
- Raspored otvora prozora i vrata (jedna, dvije ili više prozorskih osa na glavnoj fasadi) njihove proporcije (oblik i veličinu), proporcije i obradu, sa ili bez kamenih okvira (tzv. „pragova“), predvidjeti po uzoru na rješenja iz tradicionalne arhitekture.
- Rješenje krova je pretežno na četiri vode, a u manjem broju slučajeva (gdje širina trakta nije veća od 7,5m) simetrični, krov na dvije vode. Nagib krovnih ravni je od 18 - 25° (poželjno 22°). Visina nadzidka je 0,00 cm.
- Širina strehe, u zavisnosti od spratnosti objekta, kreće se od 30cm za prizemne objekte do max 70, za objekte spratnosti dvije etaže.
- Za krovni pokrivač predvidjeti kanalicu tamnocrvene boje.
- Fasade predvidjeti u kamenu i to prizemlja obavezno a etaže spratova moguće je graditi u savremenim materijalima i obraditi u malteru, a potom bojiti u svijetlom, pastelnom tonu.
- Ukoliko fasada nije od kamena, obavezna je obrada u malteru.
- Rješenje stolarije vrata i prozora planirati po uzoru na tradicionalna zatečena rješenja; dvokrilni otvori sa podjelom na dva ili tri polja i puna ili poluzastakljena vrata. Zaštitu otvora predvidjeti škurima, tipa „puna“ ili „finta grilja“. U slučaju arhitektonsko vrijednih objekata, kada to nije



GRAFIČKI PRILOG –Koordinate tačaka urbanističke parcele

Izvod iz UP-a „ Stara Varoš“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu A162/1,zona A

08a



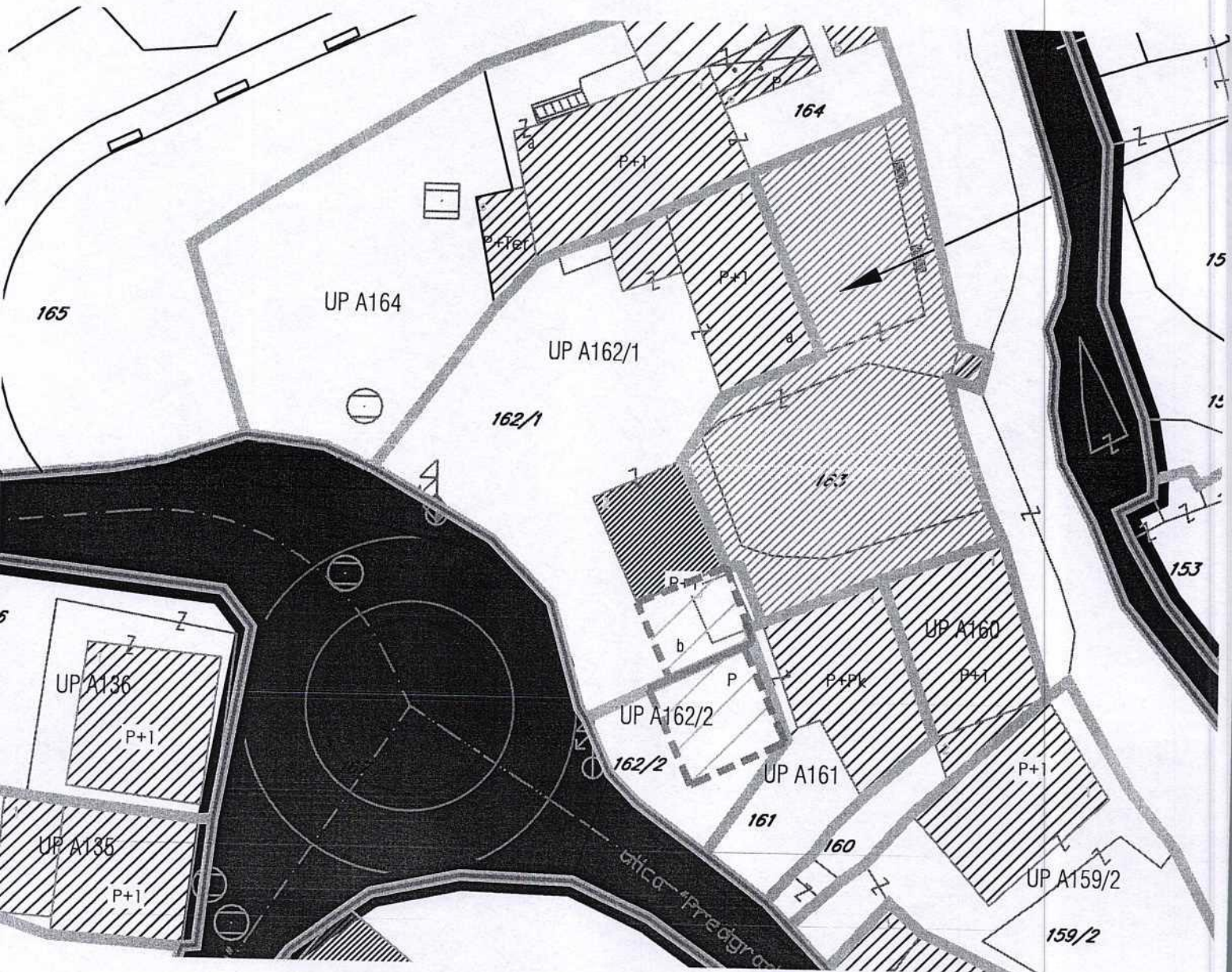
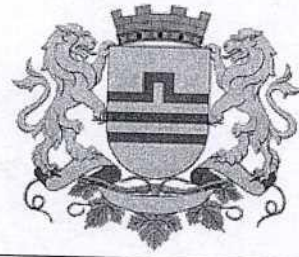
POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz UP-a „ Stara Varoš“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu A162/1, zona A

07

|      |            |            |
|------|------------|------------|
| 1100 | 6604056.73 | 4700127.68 |
| 1101 | 6604054.70 | 4700128.12 |
| 1102 | 6604050.80 | 4700130.19 |
| 1103 | 6604046.19 | 4700132.58 |
| 1104 | 6604067.00 | 4700134.56 |
| 1105 | 6604066.74 | 4700132.75 |
| 1106 | 6604064.53 | 4700130.70 |
| 1107 | 6604049.20 | 4700136.86 |
| 1108 | 6604047.26 | 4700138.60 |
| 1109 | 6604043.77 | 4700134.74 |
| 1110 | 6604041.49 | 4700137.10 |
| 1111 | 6604043.27 | 4700138.75 |
| 1112 | 6604044.46 | 4700139.80 |
| 1113 | 6604050.54 | 4700145.55 |
| 1114 | 6604056.26 | 4700150.54 |
| 1115 | 6604048.45 | 4700143.73 |
| 1116 | 6604045.82 | 4700140.79 |
| 1117 | 6604040.15 | 4700138.50 |
| 1118 | 6604042.68 | 4700141.16 |
| 1119 | 6604043.87 | 4700142.82 |
| 1120 | 6604045.57 | 4700144.56 |
| 1121 | 6604049.64 | 4700148.11 |
| 1122 | 6604053.48 | 4700159.55 |
| 1123 | 6604046.44 | 4700157.20 |
| 1124 | 6604041.58 | 4700140.11 |
| 1125 | 6604036.56 | 4700141.19 |
| 1126 | 6604038.80 | 4700154.18 |
| 1127 | 6604039.57 | 4700154.55 |
| 1128 | 6604042.60 | 4700170.03 |
| 1129 | 6604037.01 | 4700167.47 |
| 1130 | 6604034.75 | 4700163.79 |
| 1131 | 6604037.45 | 4700157.74 |
| 1132 | 6604038.21 | 4700157.81 |
| 1133 | 6604038.89 | 4700156.22 |
| 1134 | 6604039.06 | 4700153.42 |
| 1135 | 6604029.44 | 4700148.90 |
| 1136 | 6604029.02 | 4700149.50 |
| 1137 | 6604028.01 | 4700153.27 |
| 1138 | 6604027.25 | 4700155.54 |
| 1139 | 6604023.70 | 4700159.09 |
| 1140 | 6604016.69 | 4700163.02 |
| 1141 | 6604021.33 | 4700169.28 |
| 1142 | 6604025.94 | 4700174.94 |
| 1143 | 6604038.34 | 4700180.28 |
| 1144 | 6604047.33 | 4700184.36 |
| 1145 | 6604045.89 | 4700183.60 |
| 1146 | 6604033.39 | 4700178.04 |
| 1147 | 6604030.08 | 4700176.61 |
| 1148 | 6604027.12 | 4700175.55 |
| 1149 | 6604023.53 | 4700172.32 |
| 1150 | 6604013.96 | 4700164.22 |



GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, nivelacije i regulacije

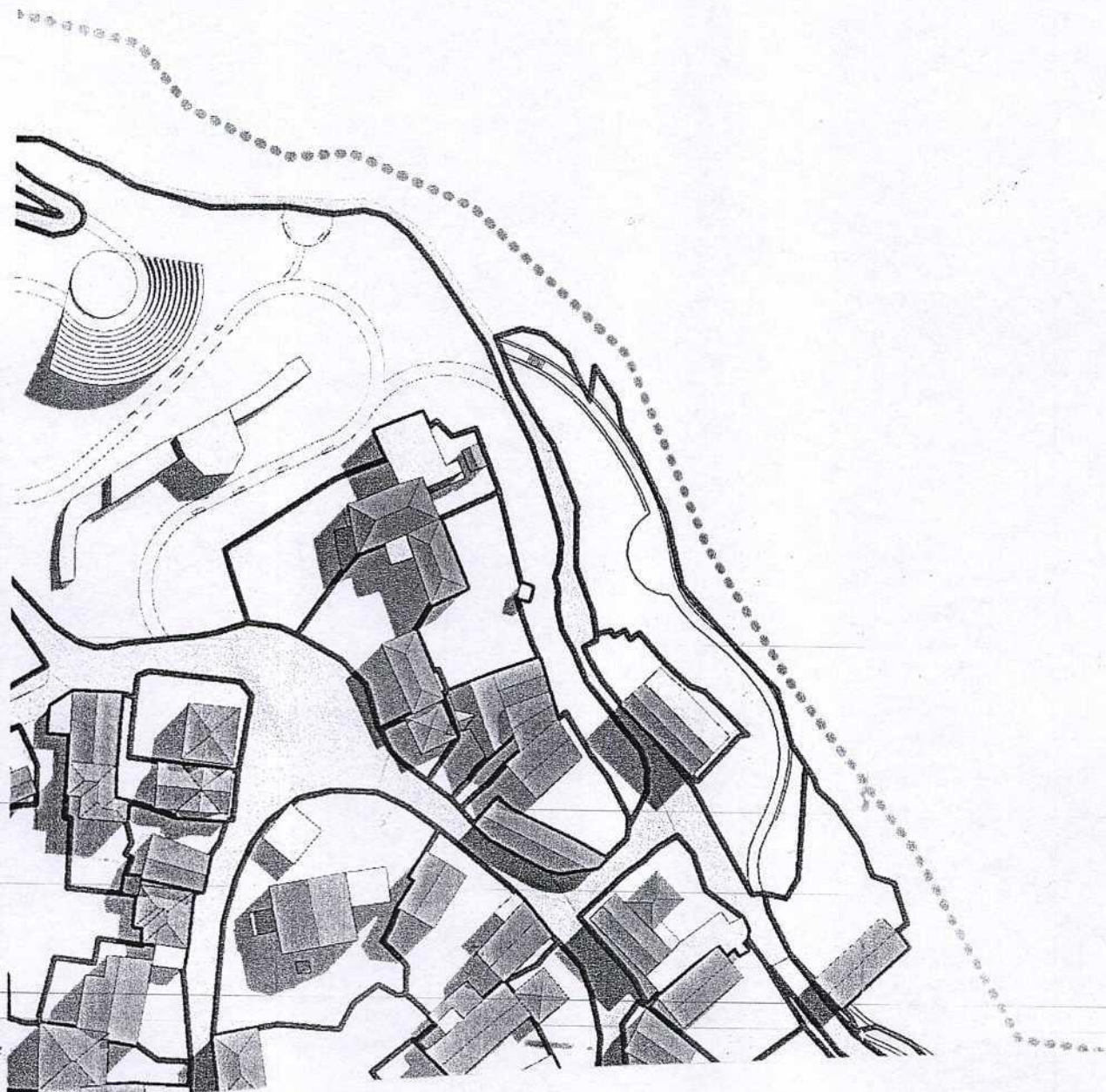
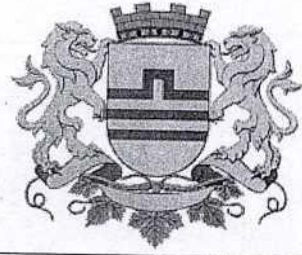
Izvod iz UP-a „ Stara Varoš“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu A162/1, zona A

08



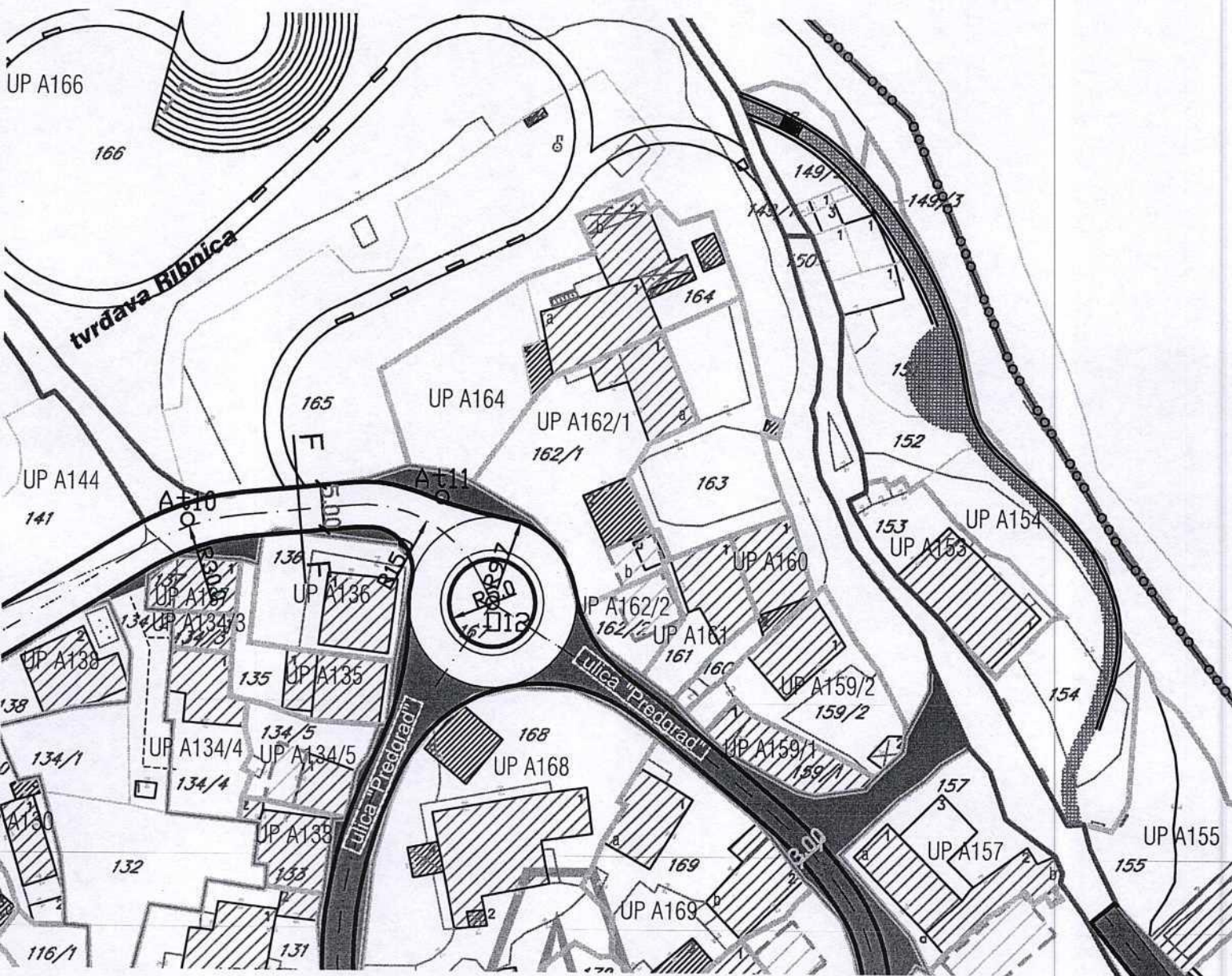
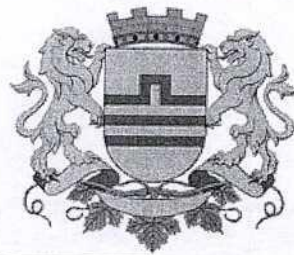
Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
**Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj**

Broj: 08-332/24-453  
Podgorica, 18.04.2024.godine



**GRAFIČKI PRILOG –Osnova krovova**  
Izvod iz UP-a „ Stara Varoš“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu A162/1, zona A

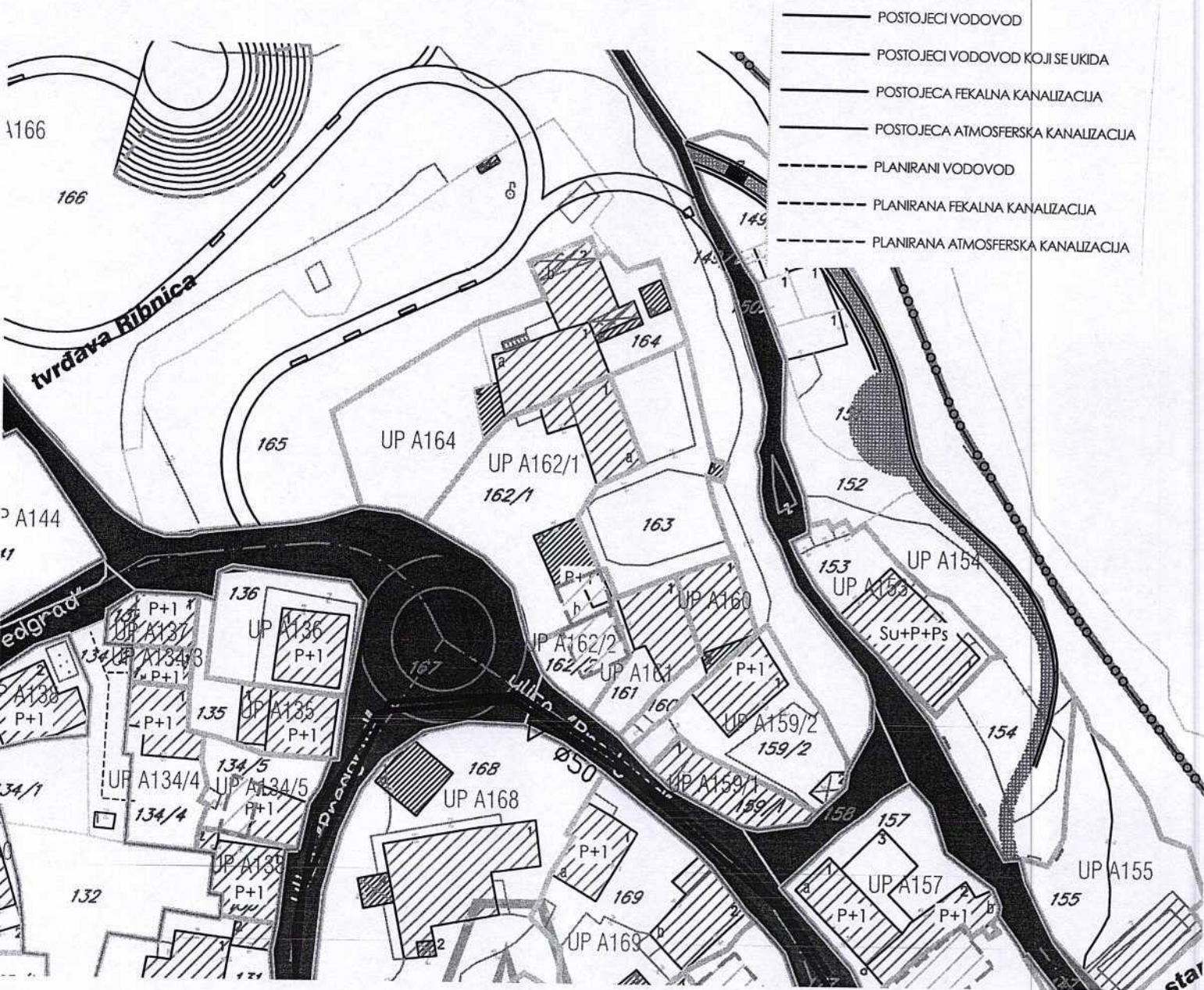
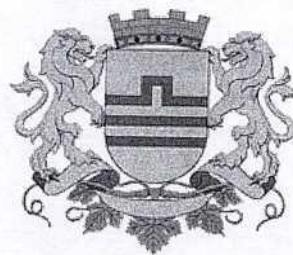
08b



**GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćajne infrastrukture**

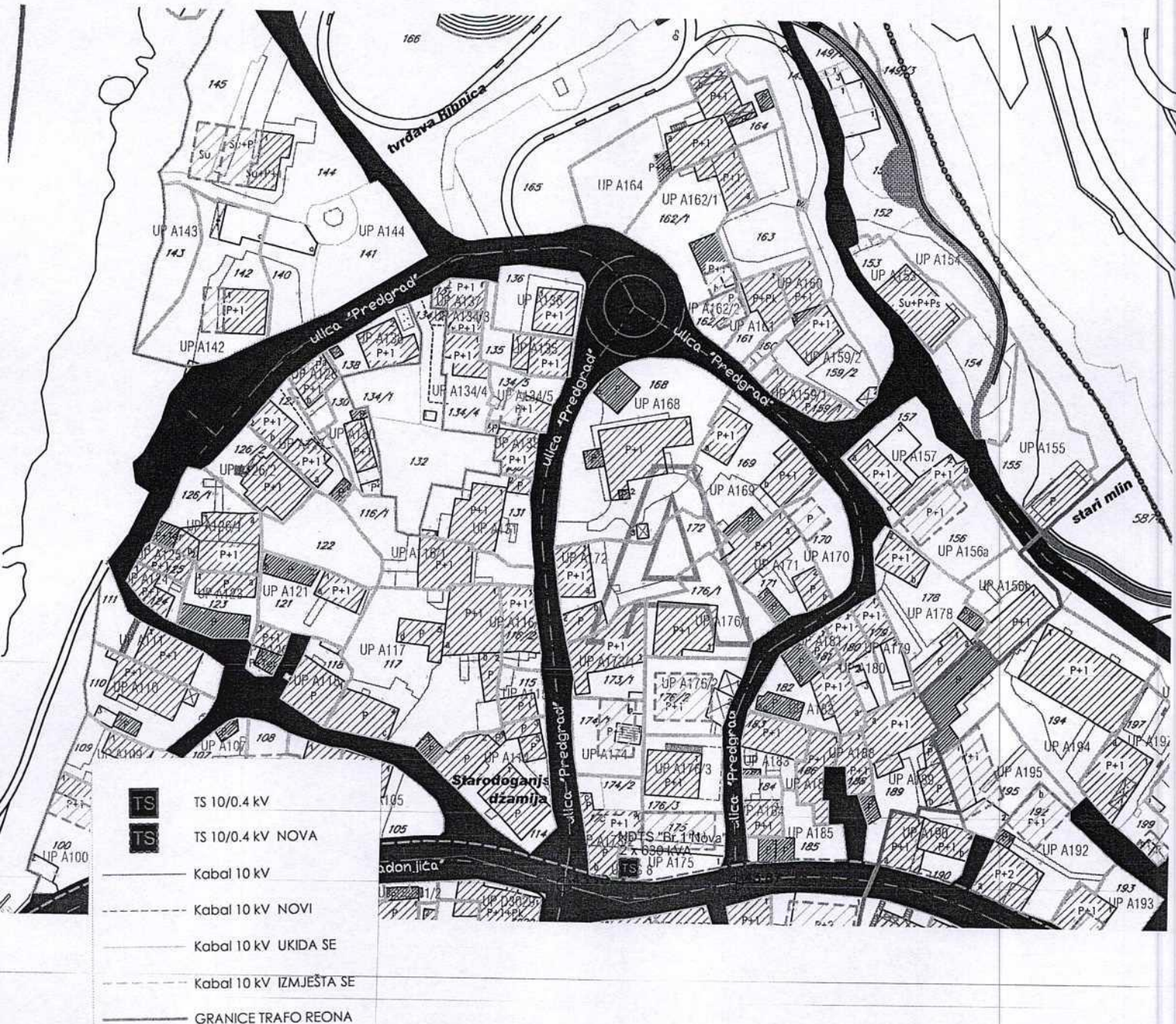
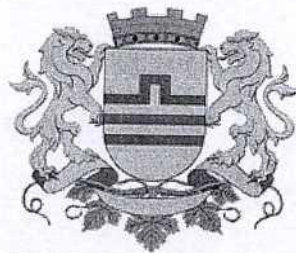
Izvod iz UP-a „ Stara Varoš“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu A162/1,zona A

09



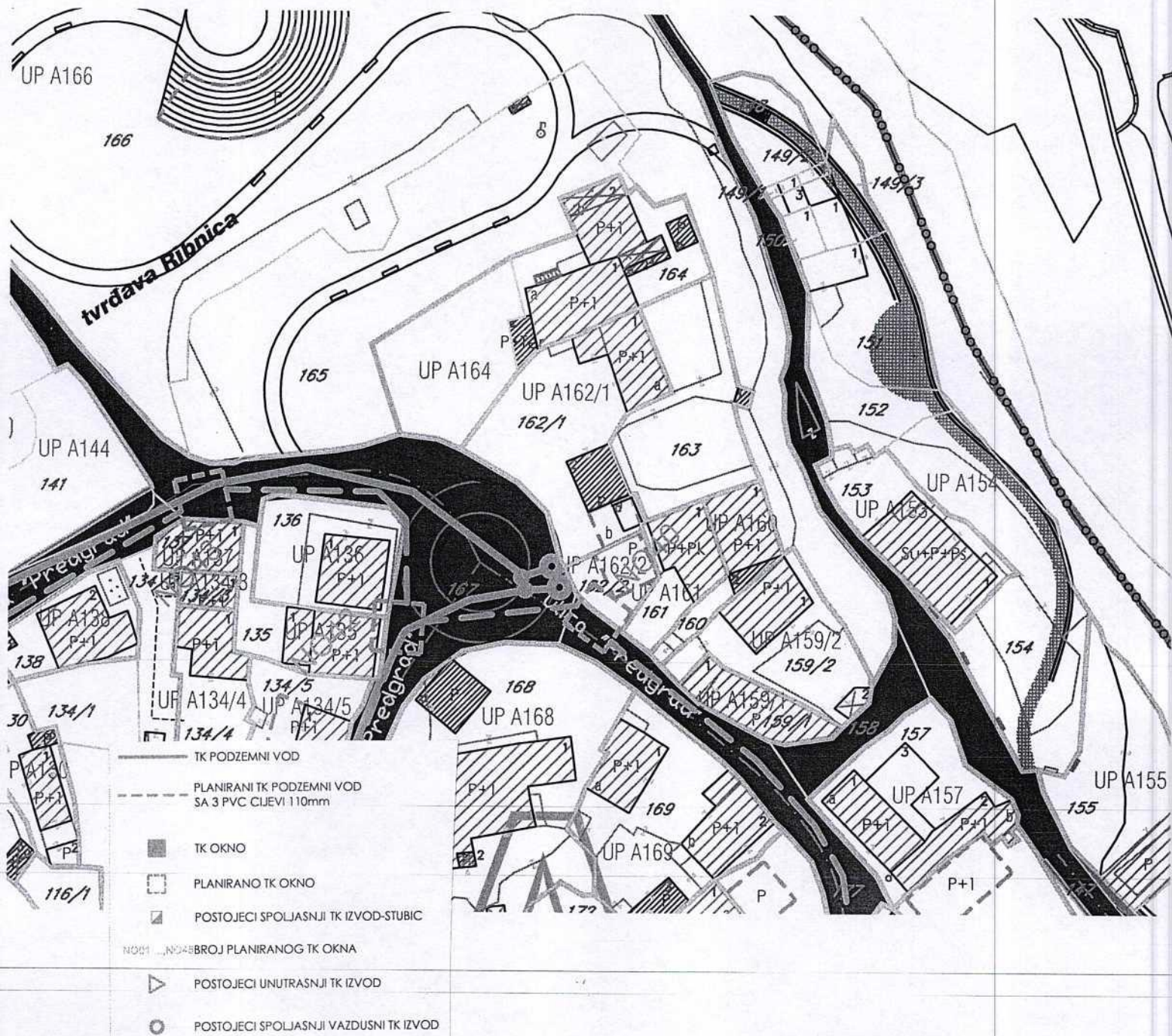
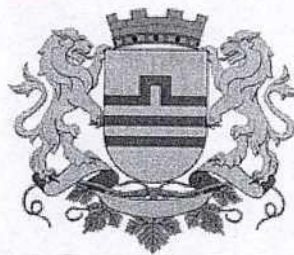
GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz UP-a „ Stara Varoš“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu A162/1, zona A



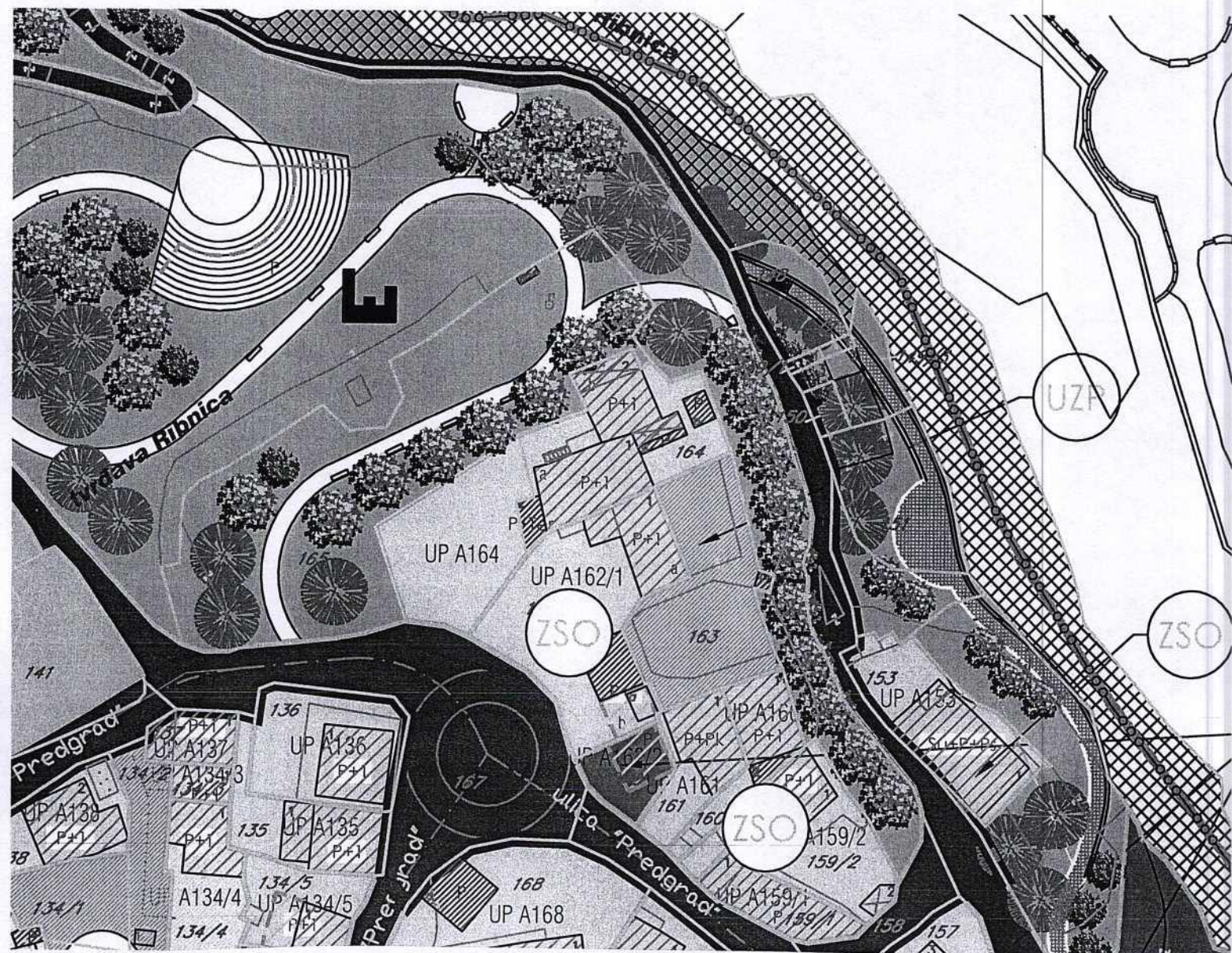
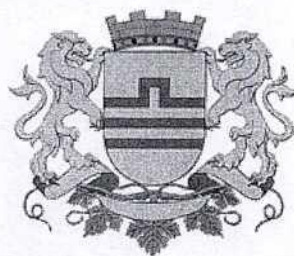
GRAFIČKI PRILOG – Plan elektroenergetske infrastrukture

Izvod iz UP-a „ Stara Varoš“ u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu A162/1, zona A



**GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture**

Izvod iz UP-a „ Stara Varoš“ u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu A162/1,zona A



**ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA SREDNJE GUSTINE**

**GRAFIČKI PRILOG –Plan zelenih i slobodnih površina**

Izvod iz UP-a „ Stara Varoš“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu A162/1, zona A

13



17600000089



101-919-16144/2024

## UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-16144/2024

Datum: 28.03.2024

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 SEKRET ZA URBAN 101-917/23-1228, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 5312 - 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 |
| 162                | 1       |             | 17<br>2/91 | 19/05/1999  | PREDGRAD                     | Dvorište<br>VIŠE OSNOVA                  |            | 265                     | 0.00   |
| 162                | 1       | 1           | 17<br>2/91 | 19/05/1999  | PREDGRAD                     | Porodična stambena zgrada<br>VIŠE OSNOVA |            | 78                      | 0.00   |
| 162                | 1       | 2           | 17<br>2/91 | 19/05/1999  | PREDGRAD                     | Pomoćna zgrada<br>VIŠE OSNOVA            |            | 65                      | 0.00   |
| 163                |         |             | 17<br>2/91 |             | PREDGRAD                     | Neplodna zemljišta<br>VIŠE OSNOVA        |            | 307                     | 0.00   |
| 163                |         | 1           | 17<br>2/91 | 19/05/1999  | PREDGRAD                     | Pomoćna zgrada<br>VIŠE OSNOVA            |            | 4                       | 0.00   |
|                    |         |             |            |             |                              |  |            | 719                     | 0.00   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |         |                                       |            |            |
|-------------------------------|---------|---------------------------------------|------------|------------|
| Matični broj                  | ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava      | Obim prava |
|                               |         | GLAVNI GRAD PODGORICA                 | Svojina    | 1/1        |
|                               |         | ŠUŠKAČEVIĆ LUKA JOVO                  | Korišćenje | 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 |
| 162                                     | 1       | 1           | Porodična stambena zgrada<br>ODRŽAJ,POKLON      | 900                 | P1<br>78                  | /  |
| 162                                     | 1       | 1           | Stambeni prostor<br>ODRŽAJ,POKLON<br>Dvije sobe | 1                   | P<br>50                   | Svojina<br>ŠUŠKAČEVIĆ LUKA JOVO                |
| 162                                     | 1       | 1           | Stambeni prostor<br>ODRŽAJ,POKLON<br>Dvije sobe | 2                   | P1<br>50                  | Svojina<br>ŠUŠKAČEVIĆ LUKA JOVO                |
| 162                                     | 1       | 2           | Pomoćna zgrada<br>ODRŽAJ,POKLON                 | 943                 | P<br>50                   | Svojina<br>ŠUŠKAČEVIĆ LUKA JOVO                |
| 163                                     |         | 1           | Pomoćna zgrada<br>ODRŽAJ,POKLON                 | 943                 | P<br>3                    | Svojina<br>ŠUŠKAČEVIĆ LUKA JOVO                |

Ne postoje tereti i ograničenja.

Datum i vrijeme: 28.03.2024. 10:45:57

1 / 3

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).



Ovlašćeno lice:



**SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

| Br. parcele<br>podbroj | Zgrada | Predmet               | Datum i vrijeme  | Podnosilac                  | Sadržina   |
|------------------------|--------|-----------------------|------------------|-----------------------------|--|
|                        | PL     |                       |                  |                             |  |
| 162/1                  |        | 101-2-919-4047/1-2024 | 22.03.2024 10:31 | NOTAR VUKČEVIĆ<br>ANDRIJANA | OSTAVINSKO-SUŠKAVČEVIĆ JOVO KO<br>PG 3 LN 5312 PARC 162/1 PD 1 PARC<br>163 |
| 162/1                  |        | 101-2-919-1593/1-2024 | 12.02.2024 10:35 | RAIČEVIĆ DUŠAN              | ZA UPIS IZ KORIŠĆENJA U SVOJINU KO<br>PG 3 LN 5312 PARC 163 162/1          |
| 162/1                  | 1<br>1 | 101-2-919-1593/1-2024 | 12.02.2024 10:35 | RAIČEVIĆ DUŠAN              | ZA UPIS IZ KORIŠĆENJA U SVOJINU KO<br>PG 3 LN 5312 PARC 163 162/1          |
| 162/1                  | 1<br>1 | 101-2-919-4047/1-2024 | 22.03.2024 10:31 | NOTAR VUKČEVIĆ<br>ANDRIJANA | OSTAVINSKO-SUŠKAVČEVIĆ JOVO KO<br>PG 3 LN 5312 PARC 162/1 PD 1 PARC<br>163 |
| 162/1                  | 1<br>2 | 101-2-919-4047/1-2024 | 22.03.2024 10:31 | NOTAR VUKČEVIĆ<br>ANDRIJANA | OSTAVINSKO-SUŠKAVČEVIĆ JOVO KO<br>PG 3 LN 5312 PARC 162/1 PD 1 PARC<br>163 |
| 162/1                  | 1<br>2 | 101-2-919-1593/1-2024 | 12.02.2024 10:35 | RAIČEVIĆ DUŠAN              | ZA UPIS IZ KORIŠĆENJA U SVOJINU KO<br>PG 3 LN 5312 PARC 163 162/1          |
| 162/1                  | 1      | 101-2-919-4047/1-2024 | 22.03.2024 10:31 | NOTAR VUKČEVIĆ<br>ANDRIJANA | OSTAVINSKO-SUŠKAVČEVIĆ JOVO KO<br>PG 3 LN 5312 PARC 162/1 PD 1 PARC<br>163 |
| 162/1                  | 1      | 101-2-919-1593/1-2024 | 12.02.2024 10:35 | RAIČEVIĆ DUŠAN              | ZA UPIS IZ KORIŠĆENJA U SVOJINU KO<br>PG 3 LN 5312 PARC 163 162/1          |
| 162/1                  | 2      | 101-2-919-1593/1-2024 | 12.02.2024 10:35 | RAIČEVIĆ DUŠAN              | ZA UPIS IZ KORIŠĆENJA U SVOJINU KO<br>PG 3 LN 5312 PARC 163 162/1          |
| 162/1                  | 2      | 101-2-919-4047/1-2024 | 22.03.2024 10:31 | NOTAR VUKČEVIĆ<br>ANDRIJANA | OSTAVINSKO-SUŠKAVČEVIĆ JOVO KO<br>PG 3 LN 5312 PARC 162/1 PD 1 PARC<br>163 |
| 163/0                  |        | 101-2-919-1593/1-2024 | 12.02.2024 10:35 | RAIČEVIĆ DUŠAN              | ZA UPIS IZ KORIŠĆENJA U SVOJINU KO<br>PG 3 LN 5312 PARC 163 162/1          |
| 163/0                  |        | 101-2-919-4047/1-2024 | 22.03.2024 10:31 | NOTAR VUKČEVIĆ<br>ANDRIJANA | OSTAVINSKO-SUŠKAVČEVIĆ JOVO KO<br>PG 3 LN 5312 PARC 162/1 PD 1 PARC<br>163 |
| 163/0                  | 1      | 101-2-919-1593/1-2024 | 12.02.2024 10:35 | RAIČEVIĆ DUŠAN              | ZA UPIS IZ KORIŠĆENJA U SVOJINU KO<br>PG 3 LN 5312 PARC 163 162/1          |
| 163/0                  | 1      | 101-2-919-4047/1-2024 | 22.03.2024 10:31 | NOTAR VUKČEVIĆ<br>ANDRIJANA | OSTAVINSKO-SUŠKAVČEVIĆ JOVO KO<br>PG 3 LN 5312 PARC 162/1 PD 1 PARC<br>163 |



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

