



Broj: 04-332/26-361/11

Podgorica, 26.03.2026. godine

AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ PODGORICE DOO

PODGORICA
Jovana Tomaševića 2A

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 04-332/26-361/11 od 26.03.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta u okviru površina za mješovitu namjenu na urbanističkoj parceli **UP B2.4, ZONA B, BLOK 2** u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/18), u Podgorici.



MINISTAR
Slaven Radunović

Dostavljeno:

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


Saglasna:

Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka

Obradila:

Maja Mrdak, načelnica Direkcije za pripremu urbanističko-tehničkih uslova za Geoportal i izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p>Broj: 04-332/26-361/11 Podgorica, 26.03.2026. godine</p>	 <p>Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</p>
2.	<p>Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) i podnietog zahtjeva Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice DOO, izdaje:</p>	
3.	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije</p>	
4.	<p>za izgradnju novog objekta u okviru površina za mješovitu namjenu na urbanističkoj parceli UP B2.4, ZONA B, BLOK 2 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/18), u Podgorici.</p>	
5.	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ PODGORICE DOO</p>
6.	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>Predmetna lokacija nalazi se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“, u Podgorici.</p> <p><u>Katastarska evidencija</u> Prema listu nepokretnosti 5973 – izvod, Područna jedinica Podgorica, evidentirano je sljedeće:</p> <ul style="list-style-type: none"> - katastarska parcela 3803/1 KO Podgorica III, livada 4. klase, površine 4884 m². <p>Područje zahvata plana sa aspekta POSTOJEĆEG STANJA karakteriše:</p> <p>Prostor zahvata u okviru DUP-a „Zabjelo 8“ čini dio gradskog područja Podgorice. U odnosu na uže gradsko jezgro nalazi se u jugozapadnom dijelu.</p> <p>Prostor zahvata je djelimično izgrađen. U sjevernom dijelu zahvata se nalaze veće neizgrađene površine koje su samo mjestimično na manjim potezima izgrađene objektima porodičnog stanovanja. U južnom dijelu zahvata uz Ulicu princeze Ksenije stanovanje je organizovano kroz stambene blokove koji su u najvećoj mjeri dobro organizovani i popunjeni i saobraćajno povezani u</p>	

ortogonalni raster. Uz ulicu Vojisavljevića nalazi se niz poslovnih i poslovno-stambenih objekata koji sa zapadne i jugo-zapadne strane čitavom prostoru daju karakter stambeno-poslovne zone. U jugoistočnom dijelu se nalazi kompleks škole i vrtića koji je u funkciji kako predmetnog zahvata tako i šire zone. Stambena zona Zabjelo je u neposrednoj blizini, tako da se ovi prostori međusobno dopunjavaju u smislu centralnih djelatnosti, snabdijevanja, usluga, školstva i socijalnih ustanova, koje opslužuju područje Zabjela.

Prostor zahvata plana određen sa dvije gradske saobraćajnice visokog ranga: ulicom Voisavljevića sa zapadne i jugozapadne strane i Ul. Vojvode Ilije Plamenca sa istočne strane, koja je ujedno i dio magistralnog prstena oko centralne zone Podgorice dok je sa jugoistočne strane određen ulicom Princeze Ksenije.

Predmetni prostor je izrazito ravan teren i predstavlja zonu gusto izgrađenih grupacija individualnih stambenih objekata i to u najvećoj mjeri u južnom dijelu zahvata, kao i zonu poslovnih i poslovno stambenih objekata na potezu uz ulicu Vojisavljevića. U kontaktu sa naseljem Zabjelo u istočnom dijelu zahvata plana se nalazi kompleks objekata u funkciji školstva i socijalnih ustanova u okviru koga su organizovani osnovna škola, vrtić i objekat „Zavoda za zapošljavanje“.

Svi sadržaji, kao i grupacije stambenih objekata su najvećim dijelom saobraćajno povezani. Saobraćajnice u okviru naselja su dijelom sa asfaltnim zastorom mada nedovoljne širine, dok se do nekih objekata dolazi samo makadamskim putevima bez kolovoznog zastora.

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

Predmetna lokacija **UP B2.4, ZONA B, BLOK 2**, je prema grafičkom prilogu list broj 1 „Plan namene površina“ planirana za površine za **mješovitu namjenu**.

Osnovna namjena objekta:

Površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Mogu se organizovati objekti stambeno-poslovnog karaktera u okviru kojih će se stanovanje organizovati na višim etažama, a poslovanje u prizemlju. Moguće je graditi i objekte samo poslovanja ili objekte u kombinaciji poslovanja i stanovanja.

Mješovita namena je planirana u okviru blokova 2 i 3. Mogu se organizovati objekti mješovite namjene stambeno-poslovnog karaktera u okviru kojih će se stanovanje organizovati na višim etažama, a poslovanje u prizemlju. Objekti se planiraju sa sledećim parametrima:

- maksimalna spratnost P+5 uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže
- maksimalni indeks zauzetosti 0.5

- maksimalni indeks izgrađenosti 2.5
- minimalna udaljenost od susedne parcele 5m

Prateća namjena objekta:

Djelatnosti koje se mogu naći u okviru ove namjene su: trgovina, ugostiteljstvo, zanatske radnje koje ne ometaju stanovanje, a koje služe za opsluživanje područja, uprava, zdravstvo, poslovni i kancelarijski sadržaji i sl.

Vrste, tip i glavne tehnološke cjeline objekta:

Objekte postavljati kao slobodnostojeće ili formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost susjeda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu cjelinu.

Spratnost objekta (maksimalna visinska kota):

- Maksimalna spratnost objekta je data u odnosu na veličinu parcele i pripadnosti parcele određenoj zoni ili bloku. U objektu je moguća izgradnja suterenske ili podrumskih etaža (broj etaža pod zemljom nije ograničen) već je u skladu sa uslovima lokacije. Ukoliko je u suterenskoj etaži organizovano garažiranje ili tehnička prostorija ista ne ulazi u obračun BRGP.

Maksimalni urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena i površina planiranih objekata i drugo, dati su u tabelarnom prikazu po urbanističkim parcelama.

ZONA B BLOK 2		POVRŠINE ZA MEŠOVITE NAMENE															
		POSTOJEĆE STANJE						PLANIRANO STANJE									
Broj UP	Površina UP (m ²)	Spratnost	P pod objektom (m ²)	BRP (m ²)	Iz	li	MAX spratnost	P pod objektom (m ²)	BRP (m ²)	Iz	li	Dozvoljene vrste gradnje	Postavljane objekte	Namena	Broj stamb. jedin.	Broj stanovnika	Broj parking mesta
UP B2.4	3292.38	/	0.00	0.00	0.00	0.00	P+5	1646.19	8230.95	0.50	2.50	nova gradnja	slobodnostojeći, kompleks, niz	stambeno-poslovni	73	219	97

** Napomena: parametri gradnje za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu na nivou zone dati su u tabelama. Broj stambenih jedinica prikazan u tabelama nije obavezujući a broj parking mesta je u funkciji broja stambenih jedinica i površine u funkciji poslovanja.*

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, broj 53/25)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, broj 60/18).
- Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, br. 24/10, 33/14, 91/20).

Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

7.2. **Pravila parcelacije**

Shodno grafičkom prilogu list broj 3 „Plan parcelacije, regulacije i UTU“ predmetna parcela **UP B2.4, ZONA B, BLOK 2**, sastoji se od dijelova katastarskih parcela broj 3803/1 i 3727/2 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“.

Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obilježavanje date su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“.

Prelomne tačke granice UP B2.4, ZONA B, BLOK 2

br.	Y	X
445	6602717.76	4699062.14
446	6602737.28	4699064.65
447	6602774.82	4699069.48
448	6602779.93	4699076.64
449	6602769.02	4699129.71
450	6602704.46	4699074.34
451	6602715.83	4699063.91
454	6602697.00	4699081.50
2391	6602725.79	4699120.01
2392	6602741.40	4699104.35

Za organizaciju planiranih sadržaja obezbeđena je pripadajuća parcela kao osnovna urbanistička cjelina za koju će se izdavati Urbanističko-tehnički uslovi. Sastavni dio ovog planskog akta su grafički prilozi „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, na kojima su prikazane granice novoformiranih parcela. Osnov za parcelaciju bila je postojeća parcelacija, postojeći način korišćenja prostora i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanistička parcela mora imati površinu i oblik koji omogućava izgradnju i korišćenje parcele i objekta saglasno planskom dokumentu, standardima i normativima.

Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

7.3. **Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**

Građevinska linija

Građevinska linija je linija na zemlji (GL 1) i pretstavlja liniju do koje se može graditi. Geodetski elementi za obeležavanje građevinske linije, odnosno koordinate tačaka građevinske linije su dati u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“.

Planom je data i privremena građevinska linija na zemlji (GL1pr) koja je definisana zonom zaštite koridora postojećeg dalekovoda. Ona predstavlja

liniju do koje se mogu graditi objekti do trenutka izmeštanja dalekovoda. U slučaju gradnje pre izmeštanja dalekovoda potrebno je pribaviti posebne uslove i saglasnosti nadležnog elektroprivrednog preduzeća. Nakon izmeštanja dalekovoda, objekti se mogu graditi do definisane građevinske linije GL1.

Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske linije koja je zadata na nivou bloka.

Položaj građevinske linije je obavezujući za novoplanirane objekte.

Regulaciona linija

Regulaciona linija je linija koja deli javnu površinu od površina namenjenih za druge namene.

Rastojanje između dve regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora.

Regulaciona linija je predstavljena na grafičkim priložima „Plan parcelacije, regulacije i UTU“, „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije“ i „Smernice za sprovođenje planskog dokumenta“ i definisana je analitičko geodetskim elementima.

Nivelacione kote objekata

Kotu poda prizemlja objekta postaviti u skladu sa nivelacijom saobraćajnice u kontaktu, kotama postojećih susednih objekata, kao i kotama terena u neposrednom okruženju. Maksimalna kota prizemlja objekta u odnosu na saobraćajnicu odnosno okolni teren može biti 1m.

Vertikalni gabarit, ovim planskim dokumentom, određen je kroz dva parametra. Prvi parametar definiše spratnost objekta - kao broj nadzemnih etaža, a drugi parametar predstavlja maksimalno dozvoljenu visinu objekta koja se izražava u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do kote slemena ili venca ravnog krova.

Prema položaju u objektu etaže mogu biti podzemne i to je podrum i nadzemne, a to su suteran, prizemlje, sprat(ovi) i potkrovlje.

Oznake etaža su: **Po** (podrum), **Su** (suteran) **P** (prizemlje), **1 do N** (spratovi), **Pk** (potkrovlje).

U strukturi etaža podrum može imati jednu ili više etaža, suteran samo jednu. Prizemlje samo jednu etažu, takođe potkrovlje samo jednu etažu koja može biti smaknuta.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena, ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom se smatra najniža kota konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se deo vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta. Suteran je etaža koja može biti na ravnom i denivelisanom terenu. Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1m konačno nivelisanog i

uređenog terena oko objekta. Suteran na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterana na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1m.

Potkrovlje je etaža ispod kosog krova a nalazi se iznad poslednjeg sprata. Maksimalna visina nadzotka potkrovlja mora biti 1.2 m na mestu gde se građevinska linija potkrovlja i sprata poklapaju.

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, merena između gornjih kota međuetažnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3,0 m;
- za stambene etaže do 3,5 m;
- za poslovne etaže do 4,5 m;
- izuzetno za osiguranje prolaza za pristup interventnih i dostavnih vozila, najveća visina prizemne etaže na mestu prolaza iznosi 4,5 m.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet objekta definisan je površinom pod objektom i bruto građevinskom površinom objekta.

Površinu pod objektom čini zbir površina prizemlja svih objekata na urbanističkoj parceli.

Bruto građevinsku površinu parcele čini zbir bruto površina svih izgrađenih etaža (podzemnih i nadzemnih) svih objekata na parceli. Površina obuhvaćena erkerima, lođama i balkonima deo je bruto razvijene građevinske površine definisane planskim parametrima za tretiranu parcelu. U proračun bruto građevinske površine sve etaže uračunavaju se sa 100% (uključujući i suterenske, podrumске i potkrovnne etaže).

U bruto građevinsku površinu ne uračunavaju se delovi podzemnih etaža koji služe za obezbeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta.

Indeks zauzetosti zemljišta je parametar koji pokazuje zauzetost građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele. U zauzetost parcele uključene su površine pod objektima. U zauzetost parcele ne uključuju se površine pod stazama, bazenima i drugim mobilijarom.

Indeks izgrađenosti zemljišta je parametar koji pokazuje intenzitet izgrađenosti, odnosno iskorišćenosti građevinskog zemljišta na nivou urbanističke parcele i bloka.

Situacioni plan sa granicama urbanističke parcele i odnosima prema susednim parcelama:

- Granice urbanističkih parcela sa svim potrebnim elementima za obeležavanje dati su u grafičkom prilogu „Plan parcelacije, regulacije i UTU“
- Minimalna udaljenost od susedne parcele je 5m (Zona B)

8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).</p> <p>Projektnu dokumentaciju raditi shodno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakonu o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) - Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“, broj 30/91). - Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, broj 8/95). - Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, broj 7/84), - Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, broj 24/87), - Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12), - Pravilniku o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br. 20/71 i 23/71), - Pravilniku o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, broj 27/71), - Pravilniku o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br. 24/71 i 26/71). <p>Mjere zaštite na radu</p> <p>Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.</p> <p>Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.</p> <p>Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15); - Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18); - Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16); -Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91);

- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“, br. 8/95);

- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG“, br. 9/12);

-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe („Sl. list RCG“, br. 54/01),

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

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.

Uslovi za zaštitu od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

Potrebno je da se pri izgradnji na predmetnom prostoru, skupom urbanističkih i građevinskih karakteristika zadovolje potrebe zaštite i to prije svega tako da se smanje dejstva eventualnog mogućeg razaranja objekata. Zbog toga je, pri planiranju na ovom prostoru obavezno obezbediti mjere zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda. U tom smislu, sa aspekta zaštite na predmetnom području su razrađene i sprovedene mjere i dati parametri povredivosti. Kao optimalna mjera za smanjenje povredivosti, ostvaren je koncept kojim je predmetni prostor koncipiran kao urbani sistem, koji će funkcionisati u sklopu cjelokupnog naselja.

Uslovi i mere za zaštitu od zemljotresa

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

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje su iznesene u planu, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaborata o seizmološkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore". Pored toga, na predmetnom području obavezno je sprovođenje inženjersko - geoloških, seizmičkih i geofizičkih ispitivanja terena na kome će se graditi novi objekti.

Meteorološki podaci

Klima Podgorice je klasifikovana kao mediteranska klima sa toplim i suvim letima i umereno hladnim zimama. Iako se grad nalazi na oko 50 km udaljenosti od Jadranskog mora, blizina Dinarskih Alpa na sjeveru menja njegovu klimu. Srednje godišnje padavine iznose 1 544 mm. Blizina Jadranskog mora i uticaj planinskog zaleđa rezultira pojavom izmenjenog sredozemnog tipa klime sa svojim specifičnim karakteristikama, toplim i vrućim ljetima i blagim i kišovitim zimama.

Temperatura prelazi 25°C u oko 135 dana godišnje. U Podgorici srednja godišnja temperatura je 15.5°C sa srednjom minimalnom od 5°C u januaru i srednjom maksimalnom od 26.7°C u julu. Podgorica je jedan od najtoplijih gradova u Evropi. Broj kišnih dana je oko 115, a onih sa jakim vetrom oko 60. Periodični, ali jak sjeverni vjetar ima uticaj na klimu zimi. Grad sa svojom strukturom i raznovrsnošću ljudskih aktivnosti mijenja životnu sredinu i prirodno klimatsko stanje. Kao rezultat toga nastaje mnoštvo mikroklimatskih jedinica, a sam grad dobija karakterističnu lokalnu klimu. Prosječna relativna vlažnost za Podgoricu iznosi 63.6%.

9. **USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**

Obzirom na planiranu intervenciju u prostoru razvoj područja mora biti kompatibilan s ekološkim uslovima i zasnovan na očuvanju kvaliteta životne sredine.

Pri tom je neophodno da se smanji devastacija prostora (kontrolom rizičnih aktivnosti), a da se kontroliše postojeći nivo antropogenog prostora (eventualno povećanje se uslovljava saniranjem odgovarajućeg dijela u postojećem prostoru). Na kraju, mora da se obezbijedi saniranje degradiranih i ugroženih područja.

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje postojeće ekološke ravnoteže. Kako je područje podložno zagađenjima različite geneze, neophodno je da se ovaj problem posmatra u okviru šireg područja i čitava problematika rešava na identičnom nivou.

Predmetni prostor svojim heterogenim prostornim, antropografskim, geofizičkim, klimatološkim i drugim karakteristikama predstavlja prostor na kome je u priličnoj mjeri osiromašena prirodna sredina.

U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:

- Zakon o životnoj sredini („Sl. list RCG”, br. 48/08,40/10 i 40/11),
- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list RCG”, br. 28/11),
- Zakon o inspekcijском nadzoru („Sl. list RCG”, br.39/03 i „Sl. list CG”, br. 76/09), Zakon o proceni uticaja na životnu sredinu (“Sl. list RCG”, br. 80/05 i „Sl. list CG”, br. 40/10,40/11),
- Zakon o strateškoj proceni uticaja na životnu sredinu (“Sl. list RCG”, br. 80/05 i „Sl. list CG”,br. 73/10,40/11 i 59/11),
- Zakon o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivača životne sredine („Sl. list RCG”, br. 80/05 i „Sl. list CG”, br. 54/09 i 40/11) i dr.

Prilikom odobravanja intervencije u prostoru stručne službe opštine treba da se rukovode sledećim:

- Planirane intervencije u zahvatu plana treba da budu bezbedne sa aspekta zagađenja životne sredine;

- Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora;
- Regulirati otpadne vode na adekvatan način da se eliminiše svako potencijalno zagađenje;
- Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije;
- Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbeđuju smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetskim svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.).

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br. 54/16, 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-454/2 od 25.02.2026. godine.

10.

USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Shodno grafičkom prilogu list broj 8 „Plan zelenih i slobodnih površina“, predmetna urbanistička parcela **UP B2.4 ZONA B BLOK 2**, planirana je za **zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO)**.

Zelenilo stambenih objekata i blokova

Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina može se smatrati jednom od najvažnijih kategorija zelenila grada, a jedan od razloga je taj što se veliki dio aktivnosti gradskog stanovništva odvija upravo u stambenom bloku. Prostor unutar stambenih blokova i objekata potrebno je oplemeniti zelenilom koje pored estetskih ima izražene i druge funkcije: socijalne, zaštitne, rekreacione i dr. U okviru ovog zelenila treba predvidjeti: pješačke staze, travnjake za igru i odmor, prostor za igru djece i rekreaciju odraslih, kao i zelenilo parking prostora i „niša“ za kontejnere. Pješačke komunikacije, staze i aleje na teritoriji stambenog bloka projektuju se vodeći računa o najkraćim pravcima ka glavnim sadržajima. U tom smislu otvorene površine bloka neophodno je, dobrom organizacijom prostora, učiniti prijatnim mjestom, kako za igru djece, tako i za miran odmor odraslih, ali i prolaznicima, koji su upućeni ka nekim drugim sadržajima. Prilikom projektovanja voditi računa o izboru vrsta, osunčanosti, položaju drveća u odnosu na objekte i instalacije, izboru mobilijara, funkcionalnosti pješačkih staza i platoa i izboru zastora.

Kako je u okviru ove kategorije planirano i stanovanje u kombinaciji sa različitim delatnostima, mešovite namene različitog tipa, tako i uređenje prostora podrazumeva korišćenje izrazito dekorativnih vrsta i ne pretrpavanje zasadam površine oko poslovnih prostora. U zavisnosti od procentualne

	<p>zastupljenosti stambenih jedinica, zavisi i način organizovanja blokovskog zelenila.</p> <p>Kod stambenih objekata gde je stanovanje zastupljeno u najvećem procentu, prilikom izgradnje zelenih površina formirati grupacije četinarara i liščara, koristiti soliternu sadnju za naglašavanje ulaza, obezbediti travne površine i izbegavati vrste sa plitkim korenem. Kompozicija zelenila na ovim površinama treba da se odlikuje jednostavnim oblicima i čistim koloritnim rešenjima, ne treba primenjivati mnoštvo biljnih vrsta, obilje različitih prostornih oblika i kombinacije boja. Radi boljeg održavanja koristiti vrste koje ne zahtevaju specijalne uslove. Miran odmor i pasivnu rekreaciju planirati u neposrednom okruženju.</p> <p>Zelenilo u okviru ostalih kategorija mešovite namene potrebno je organizovati na takav način da ističe ostale namene u okviru stambenog bloka. Preporučuje se upotreba izrazito dekorativnih vrsta koje treba dodatno da oplemene prostor, a koje su istovremeno prilagođene na date uslove sredine i stvaraju prijatan ambijent za boravak stanovnika.</p> <p>Koncept otvorenih površina tj. izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja.</p> <p>Ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom koja je u funkciji parternog uređenja, a u skladu sa organizacijom parcele i delatnosti koja se obavlja na parceli.</p>
11.	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</p>
	<p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata nađe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Službeni list RCG“, br. 49/10, 49/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i medija i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
12.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p>
	<p>Potrebno je obezbediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, broj 41/25).</p> <p>Kretanje lica sa invaliditetom omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanje rampi viših i nižih prostora, obezbeđenjem dovoljne širine bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina.</p>

13.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Realizacija sadržaja u okviru pojedinačnih parcela moguće je pristupiti fazno zavisno od potrebe investitora, s tim što svaka faza treba da predstavlja cjelinu.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: <ul style="list-style-type: none"> •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV <p><i>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na elektro infrastrukturnu mrežu:</i> Za priključak novih objekata predviđeno je postavljanje samostojećih niskonaponskih razvodnih ormara sa izvodima sa kojih se priključuju objekti odnosno ormari sa mjernim uređajima, ili samostojeći razvodni ormari sa mjernim uređajima. Za priključak objekata predvidjeti na granici razdvajanja parcela, odnosno na granici parcele samostojeće ormara sa opremom za mjerenje potrošnje električne energije objekata. Ukoliko se zadržava vazдушna mreža priključne mjerne ormara objekta postaviti na betonske NN stubove. Način priključenja objekta kao i tip i presek priključnih kablova za objekte biće određen od nadležnog elektrodistributivnog preduzeća i glavnim projektima koji će se izrađivati za ove objekte.</p> <p>Prema grafičkom prilogu broj list broj 6 – <i>Plan elektroenergetske infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt Crnogorskog elektrodistributivnog sistema DOO Podgorica broj 30-20-02-1873 od 25.03.2026. godine.</p>

17.2	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p><i>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na vodovodnu infrastrukturnu mrežu:</i> Prečnik priključka treba da je prema hidrauličkom proračunu i on obično iznosi kod objekata porodičnog stanovanja 20 ili 25mm. Na mjestu priključka predvidjeti vodomjerni šaht koji će osim odgovarajućeg vodomjera imati propusni i ispusni ventil. Vodomjerni šaht se postavlja maksimalno na dva metra od regulacione linije. Ukoliko je potrebna hidrantska mreža predvidjeti još jedan vodomjer kao i vodovodnu armaturu. Ako se u objektima nalaze lokali, svaki lokal mora imati posebno vodomjer.</p> <p><i>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na kanalizacionu infrastrukturnu mrežu:</i> Priključiti se na uličnu fekalnu kanalizaciju 30cm iznad ulične cijevi. Prečnik priključka je 150mm. Ako se radi o većim objektima hidrauličkim proračunom će se doći do odgovarajućeg prečnika. Pad kanalizacionih cijevi je najmanji 2% a najveći 5%. Predvidjeti revizioni silaz kod samog objekta. Priključiti se na revizioni silaz na ulici.</p> <p><i>Mjesto, način i uslovi priključenja objekta na atmosfersku infrastrukturnu mrežu:</i> Atmosferska se voda preko slivnika upušta u atmosfersku kanalizaciju. Kod objekata odnosno olučnih vertikalna potrebni su olučnjaci. Presjek priključka atmosferske kanalizacije zavisi od hidrauličkog proračuna. Priključak treba da je 30cm iznad ulične cijevi. Pad kanalizacionih cijevi je različit zavisno od prečnika a najveći 5%. Priključiti se na revizioni silaz na ulici.</p> <p>Prema grafičkom prilogu broj list broj 5 – <i>Plan hidrotehničke infrastrukture</i> i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća.</p> <p>Akt DOO Vodovod i kanalizacija Podgorica broj UPI-02-041/26-1081/2 od 26.02.2026. godine.</p>
17.3	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Svakoj parceli je obezbijeđen pristup sa javne površine. Objekte priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u planu.</p> <p>Prema grafičkom prilogu list broj 2 – <i>Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije</i> i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>Akt Sekretarijata za saobraćaj, Glavni grad Podgorica broj D11-341/26-279 od 17.03.2026. godine.</p>
17.4	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14)</p>

- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15)
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15 i 39/16)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)
- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("SI list CG", br.6/15)

Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content>;
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://geoportal.ekip.me/> preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Mesto, način i uslovi priključenja objekta na telekomunikacionu infrastrukturnu mrežu:

Priključak novih objekata na TK infrastrukturu predviđen je iz samostojećih koncentracionih ormana ili direktno do TK ormana postavljenih u samom objektu.

Da bi se pomenuti objekti priključili na TK infrastrukturu predviđena je izgradnja nove TK kanalizacije koja se sastoji od četiri PVC cevi prečnika 110mm i odgovarajućeg broja TK okna. Unutrašnju telekomunikacionu instalaciju izvoditi u svemu prema Uputstvu o izradi telefonskih instalacija i uvoda - ZJPTT i važećih propisa i standarda iz ove oblasti. Spoljni priključni kablovi kao i veza sa postojećom najbližom telekomunikacionom infrastrukturom biće data posebnim uslovima Preduzeća CG Telekom.

17.5

Upravljanje čvrstim otpadom

Odlaganje otpada u okviru predmetnog prostora mora se vršiti u skladu sa namjenom objekata. Površine za postavljanje kontejnera moraju se obezbjediti u okviru pripadajuće parcele i to u skladu sa namjenom, a njihova lokacija se mora precizirati kroz tehničku dokumentaciju.

U okviru predmetnog prostora određene su lokacije za postavljanje kontejnera u okviru javnih površina, a što je prikazano u grafičkim priložima.

Odvoz i krajnja distribucija otpada vršiće se u skladu sa opštinskom odlukom, a u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom ("Službeni list CG", broj 64/11 i 39/16). Za tretiranje otpada koji nastaje u toku gradnje ili intervencija na

	objektima poštovati Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cementa azbestnog građevinskog otpada ("Službeni list Crne Gore", broj 50/12), a s tim u vezi u skladu sa Planom upravljanja otpadom u Crnoj Gori za period 2008-2012. godine svaka jedinica lokalne samouprave ili više njih zajedno, mora odrediti lokaciju za zbrinjavanje građevinskog otpada.
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p> <p>Inženjersko - geološke karakteristike Podgorica sa bližom okolinom sa geološkog aspekta leži na terenima koje izgrađuju mezozoički sedimenti kredne starosti (brda) i kenozoički fluvio-glacijalni sedimenti kvartara (ravni tereni). Područje Plana čine šljunkovi pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivnosti. Nekad su to posve nezavisni sedimenti, a nekad su pravi konglomerati, praktično nestišljivi.</p> <p>Stepen seizmičkog intenziteta Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti SFRJ, u razmjeri 1:100.000, gradsko područje je obuhvaćeno 8 o MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom 63 %.</p> <p>Parametri, seizmičnosti se odnose na tri karakteristična modela terena - konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimentata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, - model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.</p> <p>Dobijeni parametri su sljedeći: Za I i II kategoriju terena: - koeficijent seizmičnosti K_s 0,079 - 0,090 - koeficijent dinamičnosti K_d 1,00 > K_d > 0,47 - ubrzanje tla $Q_{max}(q)$ 0,288 - 0,360 - intenzitet u I (MCS) IX^o MCS</p> <p>Za III kategoriju terena: - koeficijent seizmičnosti K_s 0,045 - koeficijent dinamičnosti $K_d = 0,33-1,00$ - ubrzanje tla $Q_{max}(q)$ 0,188 - intenzitet u I (MCS) VIII^o MCS</p> <p>Hidrološke i hidrogeološke karakteristike Na području Podgorice se nalaze najveći vodeni resursi Crne Gore: podzemne vode zetsko-bjelopavličkog basena; podzemne izdani koje hrane izvore i izvorišta u slivovima Morače, Cijevne i Lima; stajaće vode – Skadarsko, Rikavačko i Bukumirsko jezero, Mutno jezero i Jezerce; tekuće vode – dio</p>

slivova gornje Tare i gornjeg Lima, sliv Morače, donji tok reke Cijevne i samo ušće rijeke Zete u Moraču, izvorište Mareza – rječica Trešenica, rijeke Matica i Sitnica.

Podzemne vode - Vode u podzemlju Zetske ravnice, od Zlatice do priobalja Skadarskog jezera, su velikog kapaciteta, a njihova čistota je svakim danom sve ugroženija, što limitira mogući obim ekonomske valorizacije. Gledajući od severa ka jugu, odnosno od Zlatice ka Skadarskom jezeru, skoro proporcionalno kvalitet voda se ugrožava (gradske i prigradske naseobine, KAP, pesticidi i drugo).

Rječni vodotoci - posjeduju različite ekonomske potencijale: hidroenergetske, turističke, komercijalizacija voda (voda kao roba), voda za navodnjavanje, voda za tekuću potrošnju i dr.

Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:

- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP B2.4, ZONA B, BLOK 2
	Površina urbanističke parcele	3292.38 m ²
	Indeks zauzetosti	0.50
	Indeks izgrađenosti	2.50
	P pod objektom (m ²)	1646,19 m ²
	Bruto građevinska površina objekta	8230,95 m ²
	MAX spratnost	P+5
	Namjena	Površine mješovite namjene – stambeno-poslovni
	Postavljanje objekta	slobodno-stojeći, kompleks, niz
	Broj stambenih jedinica	73
	Broj parking mjesta	97
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje je planirano u okviru parcele, a garažiranje isključivo u okviru objekta.	

Potreban broj parking mesta, obezbjediti na parkinzima ili u garažama koje se moraju organizovati u okviru objekata u podrumskim ili suterenskim etažama.

Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja etaža pod zemljom.

Broj parking mjesta za nove objekte je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mjesto po stambenoj jedinici (15PM na 1000m²), odnosno 50m² poslovnog prostora na jedno parking mjesto.

Minimalno parking mjesto, kod upravnog parkiranja, za putničko vozilo je širine 2,3 m i dužine 4,8 m na otvorenom, a kod garaža dubina parking mjesta je minimum 5, a parking mjesto koje sa jedne podužne strane ima stub, zid ili drugi vertikalni građevinski element, ogradu ili opremu proširuje se za 0,3 do 0,6 m, zavisno od oblika i položaja građevinskog elementa.

Minimalna širina komunikacije za pristup do parking mjesta pod uglom 90° je 5,5 m. Za paralelno parkiranje, dimenzija parking mjesta je 2,00x6,00m, a širina kolovoza prilazne saobraćajnice 3,5 m.

Kod kosog parkiranja, pod uglom 30/45/60 dubina parking mjesta (upravno na kolovoz) je 4,30/5,00/5,30 m, širina kolovoza prilazne saobraćajnice 2,80/3,00/4,7m, a širina parking mjesta 2,30 m.

Uslovi za izgradnju garaža:

Opšti uslovi građenja i smještaja garaža / garažnih građevina koji se moraju poštovati prilikom izrade projekata su:

- garaža mora imati osiguran pristup sa ulice nižeg i/ili višeg ranga;
- dozvoljava se gradnja garaže kao montažne građevine, a način građenja nije ograničen;
- građevina mora osiguravati zaštitu od buke i svetlosti u odnosu na susedne stambene površine i građevine;
- prilikom dimenzioniranja parkirnih mesta potrebno je svako parkirno mjesto proširiti za 0,3 m na strani gde se uz parkirno mjesto nalazi zid ili stub;
- treba poštovati sve važeće standarde i tehničke propise i norme koji definišu ovu oblast.

Parkiranje u okviru plana treba da zadovolje sledeće normative i to:

- stanovanje na 1.000 m² - 15 pm (lokalni uslovi min. 12, a max. 18 pm)
- proizvodnja na 1.000 m² - 20 pm (6-25 pm)
- fakulteti na 1.000 m² - 30 pm (10-37 pm)
- poslovanje na 1.000 m² - 30 pm (10-40 pm)
- trgovina na 1.000 m² - 60 pm (40-80 pm)
- hoteli na 1.000 m² - 10 pm (5-20 pm)
- restorani na 1.000 m² - 120 pm (40-200 pm)

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

Objekte postavljati kao slobodnostojeće ili u okviru parcele formirati niz od više lamela ili kompleks pri čemu se objekat može postaviti i na granicu susjedne parcele kao dvojni uz prethodnu saglasnost susjeda s tim što oba objekta moraju predstavljati oblikovnu i prostornu cjelinu.

Objekti se postavljaju na ili iza zadate građevinske linije odnosno u okviru zadate zone gradnje.

Ukoliko se u podrumskim odnosno suterenskim etažama organizuje parkiranje ili pomoćne prostorije (tehničke prostorije, garaže, kotlarnica i sl.) iste ne ulaze u obračun BRGP.

Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja.

Novi objekti oblikovno i materijalizacijom treba da podrže i unaprijede postojeći ambijent. Oblikovno objekte ukomponovati u ambijent uz primenu savremenih materijala i savremenog arhitektonskog izraza. Oblikovanje i materijalizacija treba da podrže namjenu objekta, a u skladu sa propisima za ovu vrstu objekata.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze kao i sa delatnostima koje se u objektu obavljaju.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou. Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom. Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili aluminijumska bravarija odnosno PVC, u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu smernica za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrednosti.

Fasade (vrsta materijala):

- U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture tog podneblja ukomponovane na savremen način, prirodne materijale i dr.
- Fasade objekata su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.

Krovni pokrivač (vrsta materijala, nagib):

- Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za ovo podneblje uz korišćenje elemenata tradicionalne arhitekture i prirodne materijale ukomponovane na savremen način.
- Krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno izvedeni.
- Za sve objekte se preporučuju kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji

odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crep, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

- Ukoliko se usled kosog krova nad većim rasponima formira visok tavanski prostor, isti se može u tom slučaju koristiti uz osvetljenje preko krovnih prozora, badža ili uvučenih lođa.

Orijentacija objekta:

Čitav prostor u okviru zahvata plana kao i urbanističke parcele imaju orijentaciju severozaoad – jugoistok. Objekte postavljati u skladu sa položajem i oblikom urbanističke parcele.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

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

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

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

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti:

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

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosečne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/ m² energije za grejanje, standardno izolovane

kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m² i manje. Energijom koja se danas potroši u prosečnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrejati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.


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

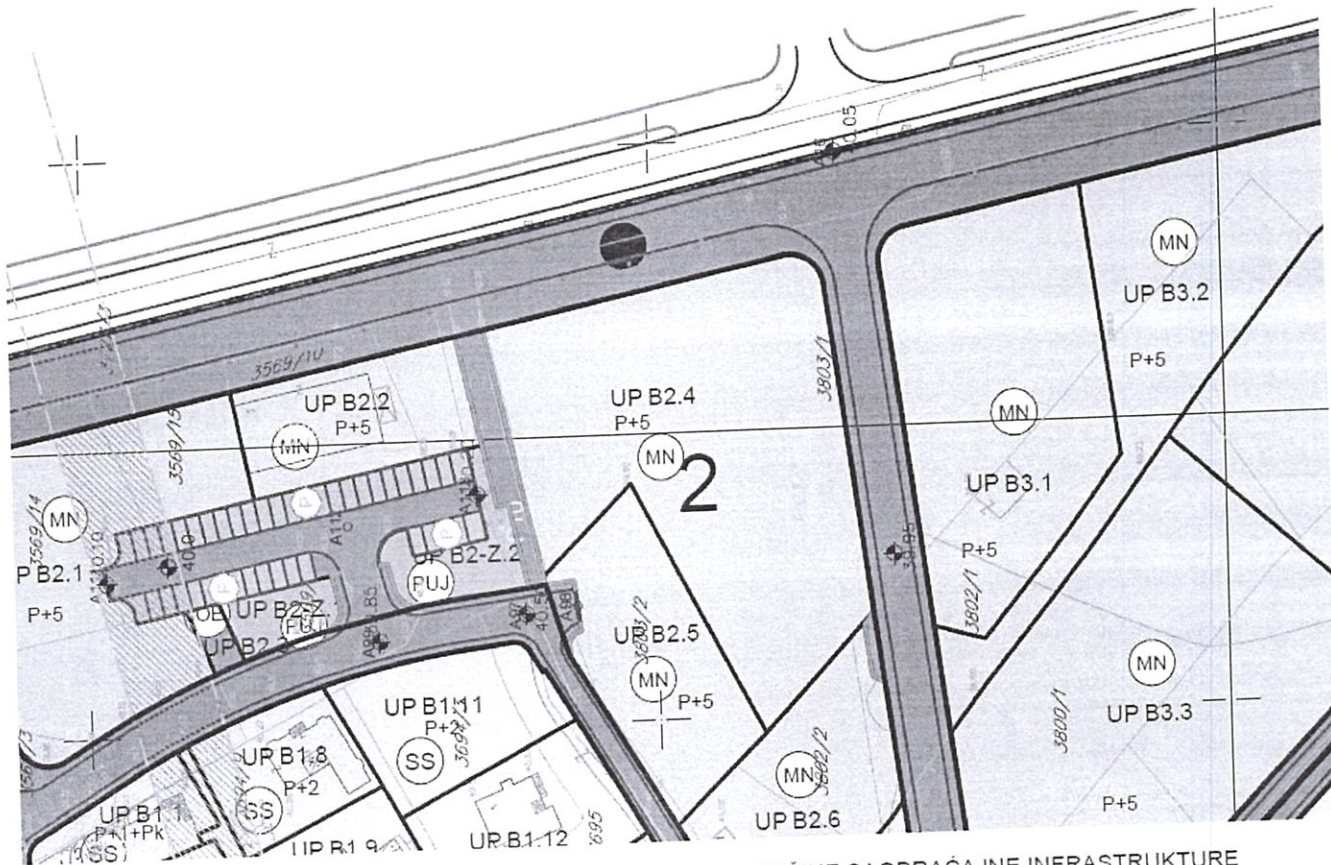
Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rešenja u saradnji sa projektantom predvideti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

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

Planirati energetska efikasnu gradnju i korišćenje obnovljivih izvora energije. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).

21.	DOSTAVLJENO: <ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva - Direktorat za inspekcijske poslove - U spise predmeta - a/a
22.	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:
	Maja Mrdak <i>Maji Nyjan</i> Nataša Đuknić
23.	<p style="text-align: right;">DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević</p>  <i>M. Pavićević</i>
24.	PRILOZI
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - List nepokretnosti; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-454/2 od 25.02.2026. godine; - Akt Crnogorskog elektrodistributivnog sistema DOO Podgorica broj 30-20-02-1873 od 25.03.2026. godine; - Akt DOO Vodovod i kanalizacija Podgorica broj UPI-02-041/26-1081/2 od 26.02.2026. godine; - Akt Sekretarijata za saobraćaj, Glavni grad Podgorica broj D11-341/26-279 od 17.03.2026. godine.



LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- Površine za stanovanje male gustine
- Površine za stanovanje srednje gustine

POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI

- Površine za centralne delatnosti
- Površine za školstvo i socijalnu zaštitu

POVRŠINE ZA MEŠOVITENAMENE

- Površine za mešovitenamene

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- Površine javne namene

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

- Objekti elektroenergetske infrastrukture

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Drumski saobraćaj
- Javni parking

PARCELACIJA

- Granica urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele zelenih površina
- Spratnost objekta
- Granica urbanističkog bloka
- Oznaka urbanističkog bloka
- Granica urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "ZABJELO 8" U PODGORICI

PLAN

granica DUP-a

PLAN NAMENE POVRŠINA

R 1:1000

list br. 1

Investitor:

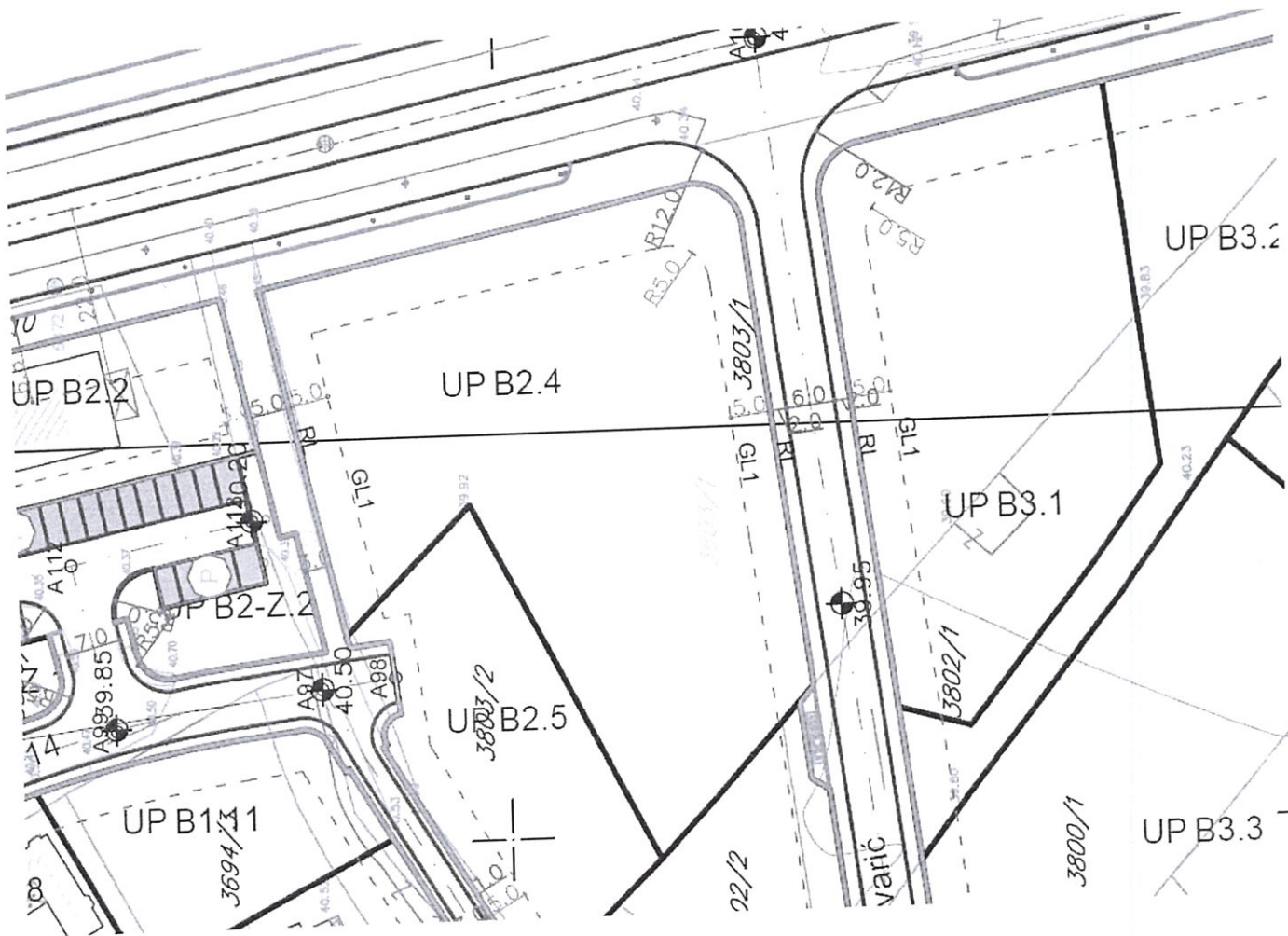
Glavni grad Podgorica

Obradivač:

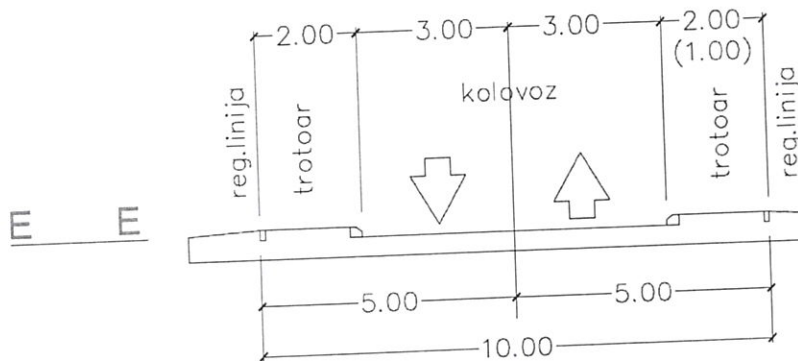
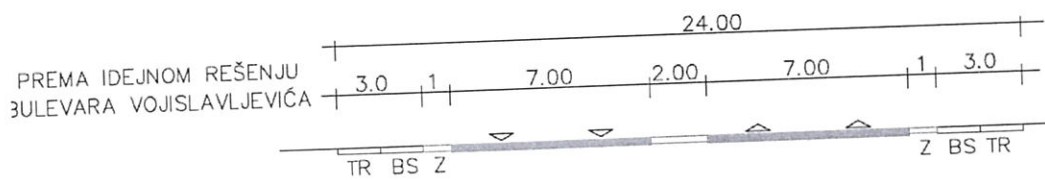
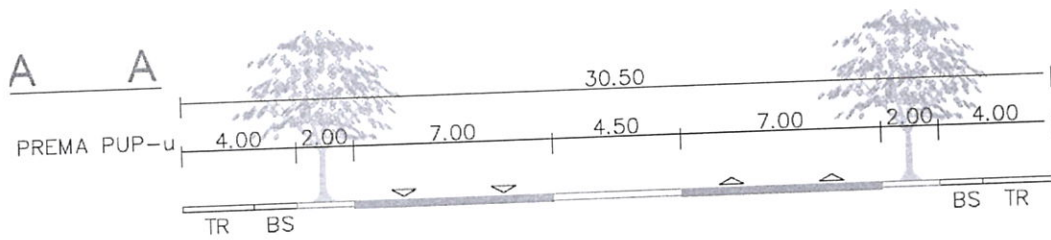
Institut za urbanističko i građevinsko planiranje i izradu inženjerskih projekata u Podgorici



Zona zaštite dalekovoda




KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI R 1:200/1:100




LEGENDA:


DRUMSKI SAOBRAĆAJ

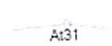
 Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)


ELEMENTI SAOBRAĆAJNICA


 Osovina saobraćajnice

 Tangenta osovine saobraćajnice

 Oznaka mesta priključka

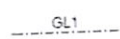
 Oznaka preseka tangenata


 Oznaka preseka saobraćajnica

Ulica br. 1  Naziv saobraćajnice


 Javni parking

 Linearno zelenilo

 Građevinska linija GL1

 Građevinska linija-privremena (do ukidanja dalekovoda)

 Regulaciona linija

 Zona zaštite dalekovoda

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "ZABJELO 8" U PODGORICI

PLAN



 granica DUP-a

PLAN SAOBRAĆAJA,

NIVELACIJE I REGULACIJE

R 1:1000

list br.2

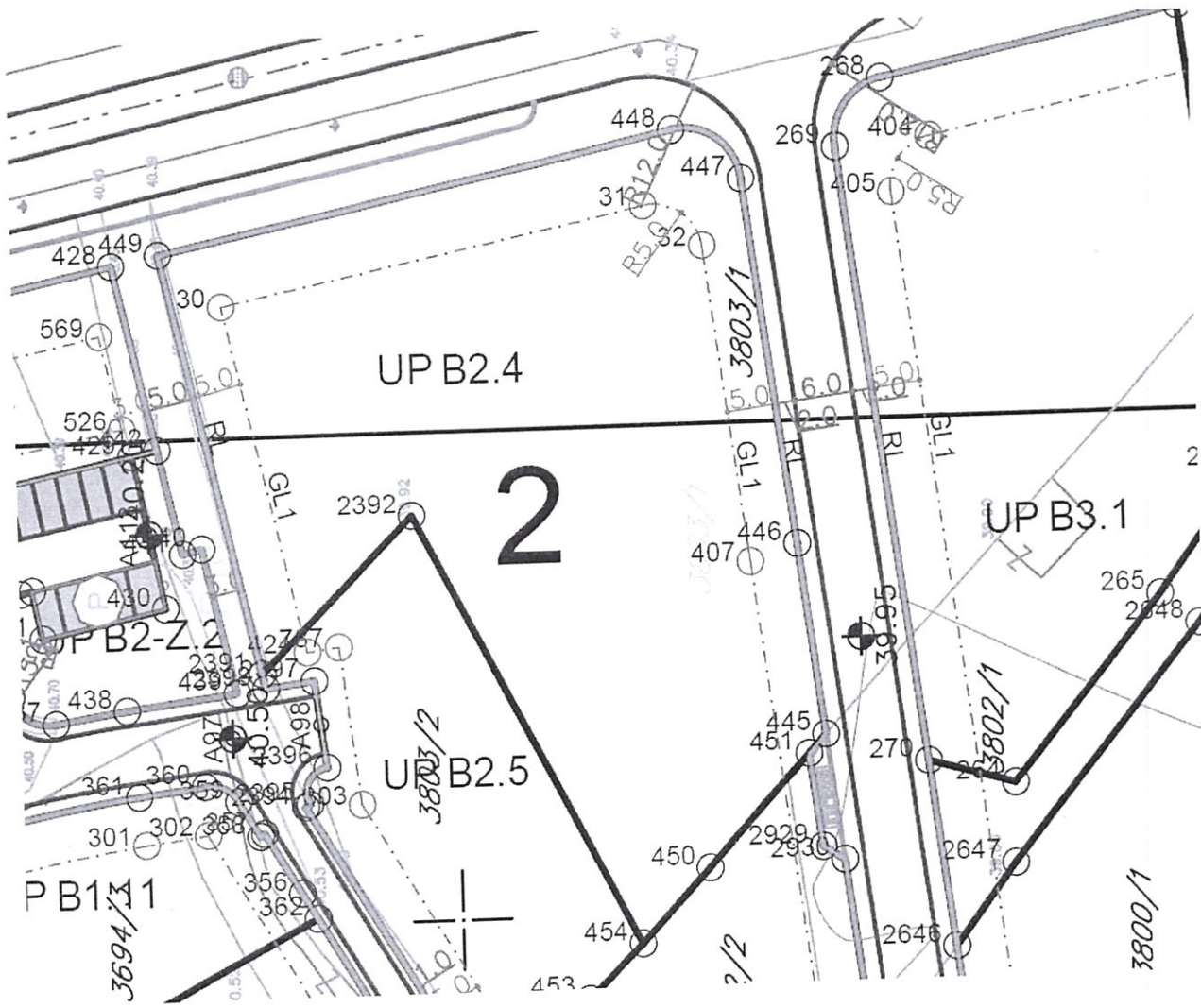
Investitor:

Glavni grad Podgorica

Obrađivač:

 INSTITUT ZA URBANISTIČKO PLANIRANJE I GRAĐEVINARSTVO
BEOGRAD, BEOGRADSKA 11, BEOGRAD





KOORDINATE TAČKA GRAĐEVINSKIH LINIJA

br.	Y	X
30	6602763.44	4699123.33
31	6602772.43	4699079.63
32	6602768.17	4699073.66
407	6602735.64	4699069.48
408	6602641.66	4699057.40
424	6602727.87	4699115.35

KOORDINATE TAČKA PARCELACIJE

br.	Y	X
445	6602717.76	4699062.14
446	6602737.28	4699064.65
447	6602774.82	4699069.48
448	6602779.93	4699076.64
449	6602769.02	4699129.71
450	6602704.46	4699074.34
451	6602715.83	4699063.91
454	6602697.00	4699081.50
2391	6602725.79	4699120.01
2392	6602741.40	4699104.35



LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRAĆAJ



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)



Javni parking

PARCELACIJA

- 01—02 Granica urbanističke parcele
- 01—GL1—02 Građevinska linija GL1
- GL1pr— Građevinska linija-privremena (do ukidanja dalekovoda)
- RL— Regulaciona linija
- UP B3.4 Oznaka urbanističke parcele
- UP B3-Z.2 Oznaka urbanističke parcele zelenih površina

3

Oznaka urbanističkog bloka

D

Oznaka urbanističke zone



Zona zaštite dalekovoda

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "ZABJELO 8" U PODGORICI

PLAN



granica DUP-a

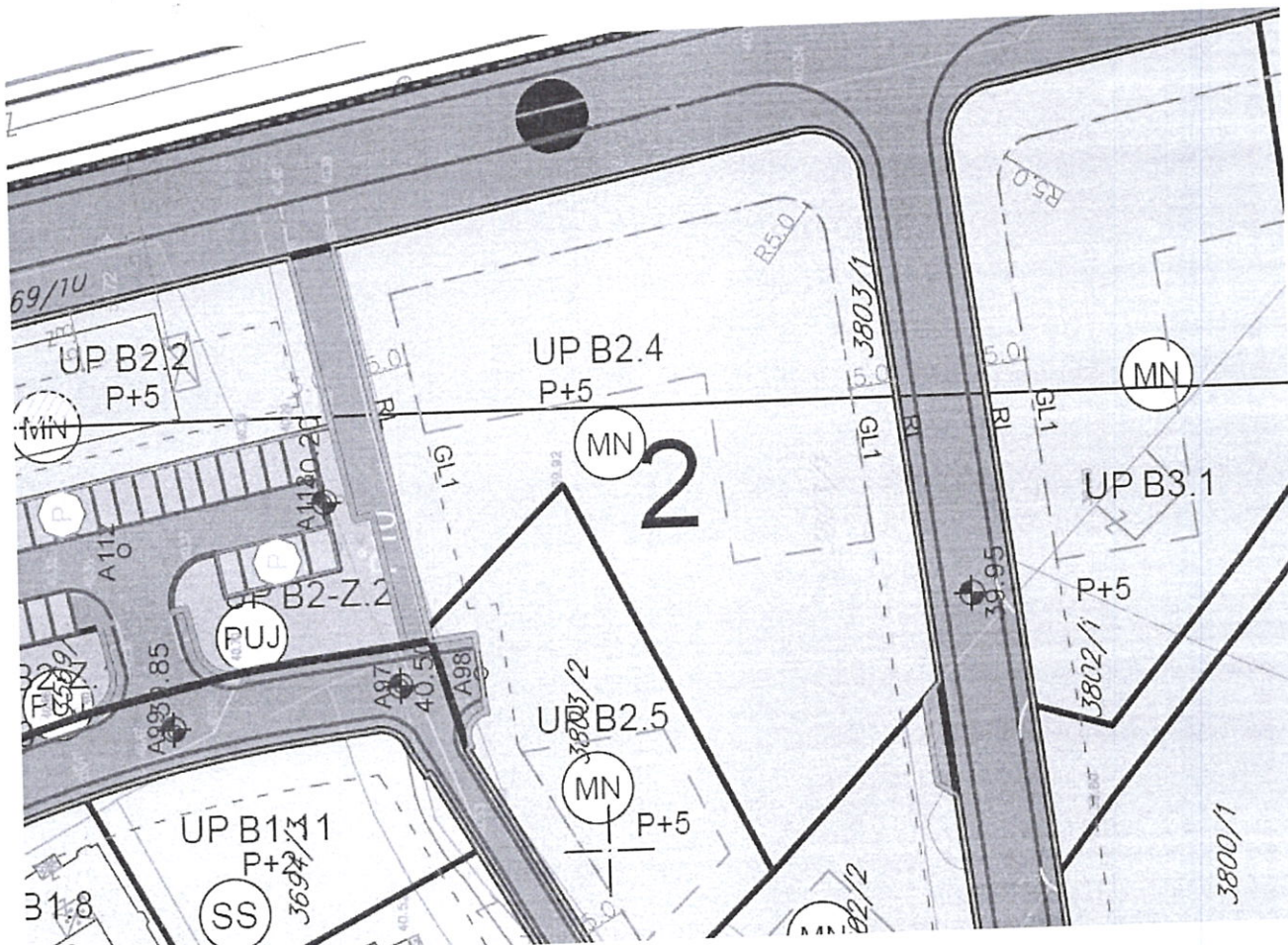
PLAN PARCELACIJE, REGULACIJE I UTU
R 1:1000 list br.3

Investitor:

Glavni grad Podgorica

Obrađivač:





LEGENDA:

POVRŠINE ZA STANOVANJE

- Površine za stanovanje male gustine
- Površine za stanovanje srednje gustine
- POVRŠINE ZA CENTRALNE DELATNOSTI
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
- POVRŠINE ZA MEŠOVITENAMENE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

- Površine javne namene

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I OBJEKATA

- Objekti elektroenergetske infrastrukture

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE

- Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
- Drumski saobraćaj
- Javni parking

PARCELACIJA

- Granica urbanističke parcele
- Građevinska linija GL 1
- Građevinska linija-privremena (do ukidanja dalekovoda)
- Regulatorna linija
- Oznaka urbanističke parcele
- Oznaka urbanističke parcele zelenih površina
- Spratnost objekta
- Granica urbanističkog bloka
- Oznaka urbanističkog bloka
- Granica urbanističke zone
- Oznaka urbanističke zone
- Zona zaštite dalekovoda

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "ZABJELO 8" U PODGORICI

PLAN



granica DUP-a

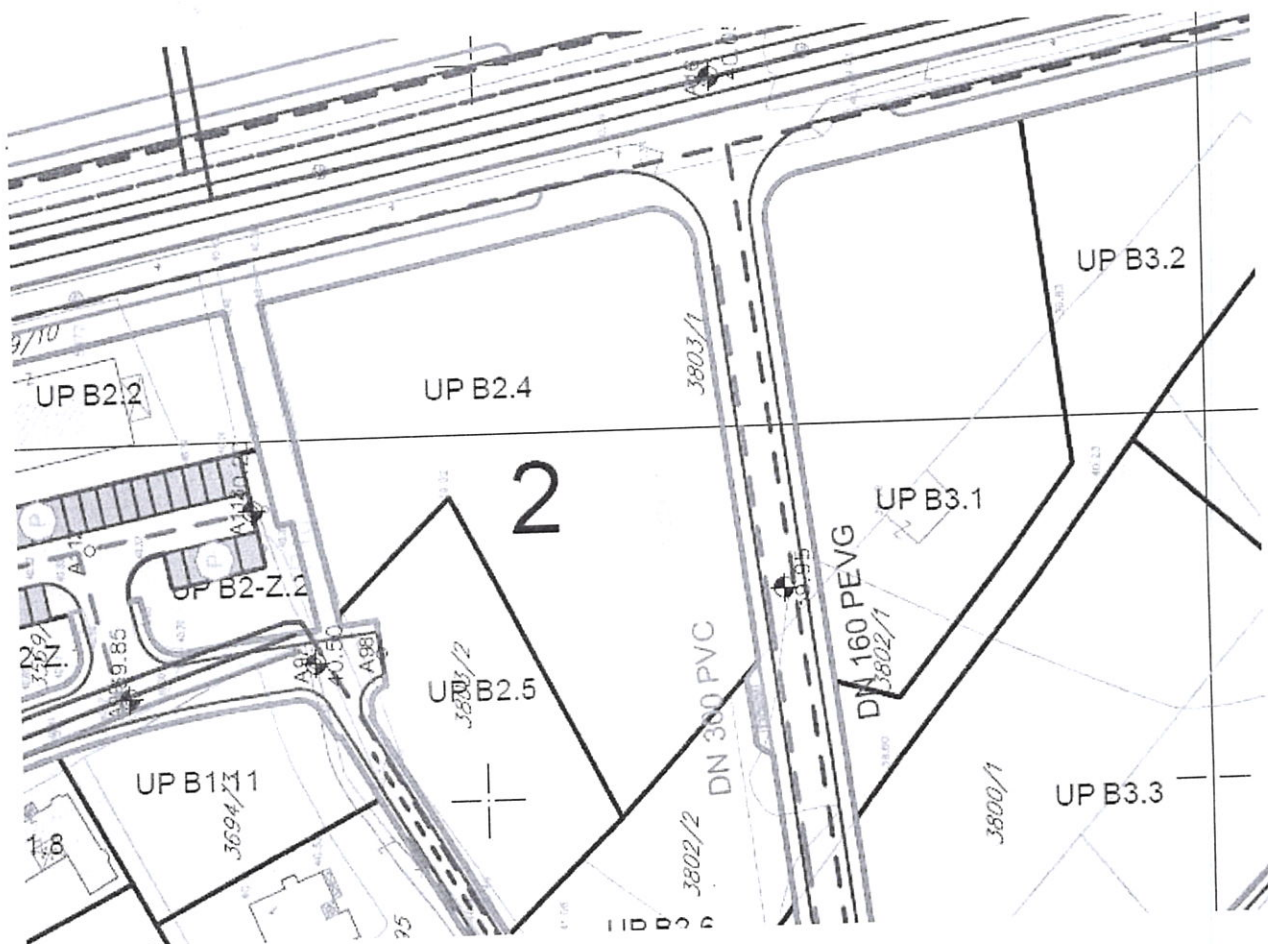
SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

R 1:1000 list br.4





Investitor: Glavni grad Podgorica





Obradivač:









LEGENDA:

-  Postojeći vodovod
-  Planirani vodovod
-  Ukidanje vodovoda
-  Planirani vodovod višeg reda

-  Postojeći kanalizacioni vod
-  Planirani kanalizacioni vod
-  Planirani kanalizacioni vod višeg reda
-  Smer odvođenja kanalizacionih vodova

-  Postojeća atmosferska kanalizacija
-  Planirana atmosferska kanalizacija
-  Smer odvođenja atmosferske kanalizacije

 granica DUP-a

**PLAN HIDROTEHNIČKE
INFRASTRUKTURE**

R 1:1000

list br.5

Investitor:

Glavni grad Podgorica

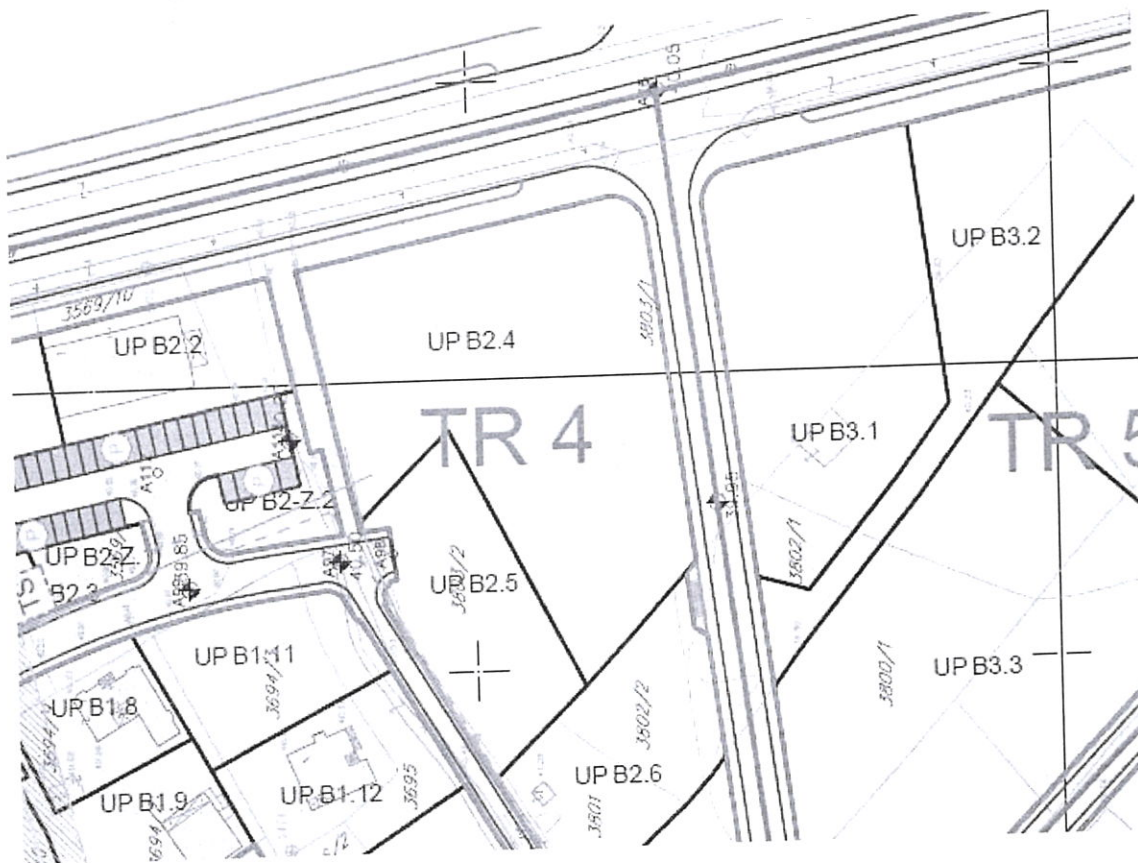
Obrađivač:

 INSTITUT ZA URBANISTIČKO I
ARHITEKTONSKO INŽENJERSKO
POSREDOVANJE I INŽENJERING












DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
"ZABJELO 8" U PODGORICI

PLAN






LEGENDA:

-  Postojeća trafostanica
-  Postojeći elektrovod 10kV
-  Postojeći elektrovod 35kV
-  Postojeći elektrovod 10kV koji se ukida
-  Postojeći elektrovod 35kV koji se ukida
-  Planirana trafostanica
-  Planirani elektrovod 10kV
-  Planirani elektrovod 35kV
-  Granica traforeona
-  Oznaka traforeona
-  Zona zaštite dalekovoda

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
"ZABJELO 8" U PODGORICI

PLAN



 granica DUP-a

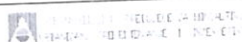
**PLAN ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE**

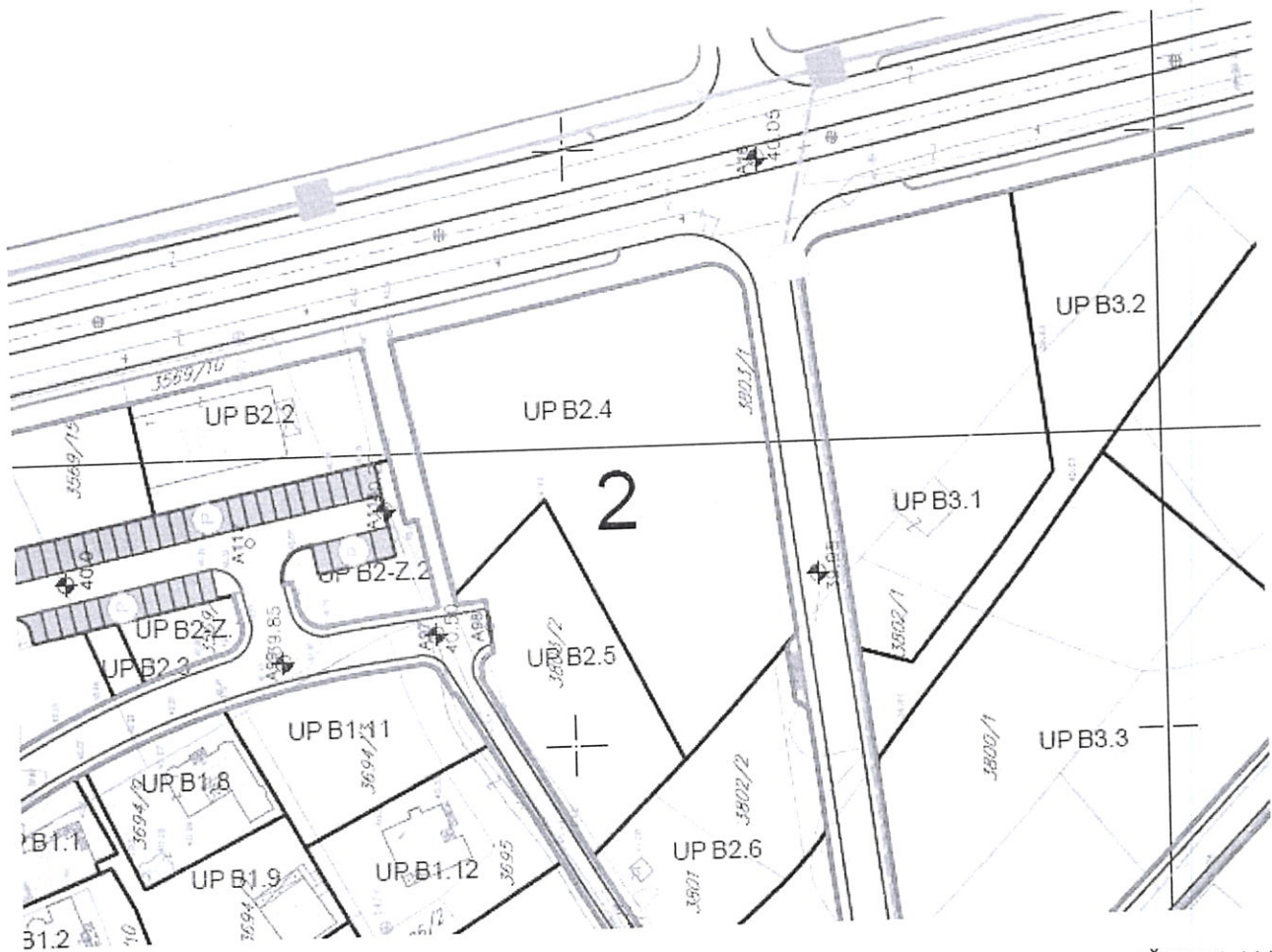
R 1:1000 list br.6

Investitor:

Glavni grad Podgorica


Obradivač:





LEGENDA:

-  Postojeće TK okno
-  Postojeći TK vod
-  Postojeći TK vod višeg reda
-  Planirano TK okno
-  Planirani TK vod

 granica DUP-a

**PLAN TELEKOMUNIKACIONE
INFRASTRUKTURE**

list br. 7

Investitor:

Glavni grad Podgorica

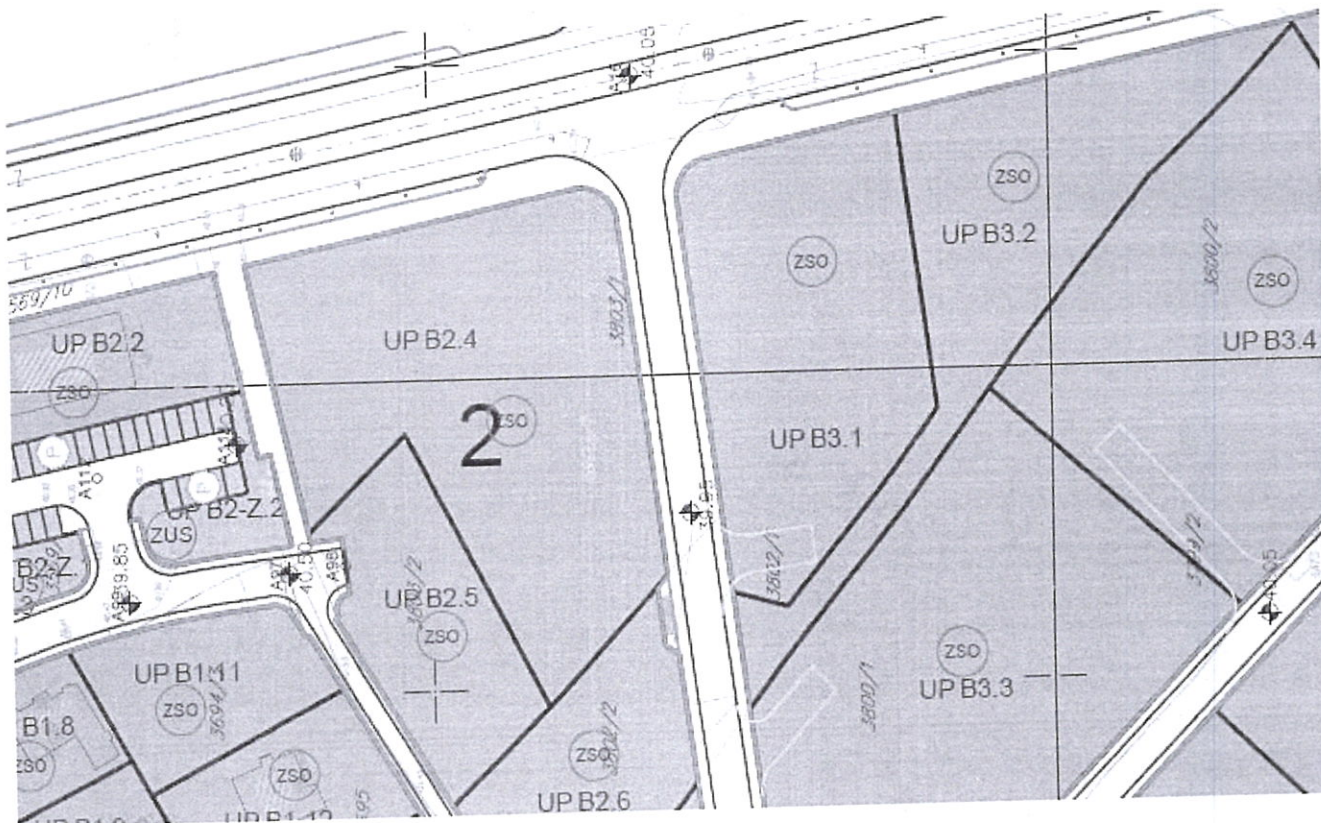
Obrađivač:



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
"ZABJELO 8" U PODGORICI




PLAN










LEGENDA:

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMENE


-  Skver
-  Zelenilo uz saobraćajnice
-  Drvored (Linerno zelenilo)

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMENE

-  Zelenilo stambenih objekata i blokova
-  Zelenilo individualnih stambenih objekata
-  Zelenilo poslovnih objekata
-  Zelenilo administrativnih objekata
-  Zelenilo objekata prosvete

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMENE

-  Zelenilo infrastrukture

 granica DUP-a

PLAN ZELENIH I SLOBODNIH POVRŠINA
R 1:1000 list br.8

Investitor: Glavni grad Podgorica

Obradivač:



DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
"ZABJELO 8" U PODGORICI

PLAN





Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Podgorica

Uprava Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primjeno:	10.03.2026			
Org. jed.	Uprava za nekretnine	Podgorica	Podgorica	Vrijednost:
04-332/26-361/2				

Adresa: Bul. Vojvode Stanka Radonjića 1,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 444 500
www.nekretnine.co.me

Broj: 101-917/26-1421 dj

20.02.2026.g.

CRNA GORA
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Podgorica
Ul. IV proleterske brigade 19.
Podgorica

Veza: Vaš br. 04-332/26-361/4 od 11.02.2026.g.

Aktom broj gornji obratili ste se ovom organu radi dostave listova nepokretnosti i kopiju plana za kat.parc.br3803/1, 3803/16, 3803/13, 3727/21, 3727/20, 3803/2 KO Podgorica III.

Kako se kod ovog organa vodi postupak za donošenje rješenja po ovjerenom elaboratu 32/23, to se po istom ne može postupiti.

OBRAĐIVAC
Milojka Boljević



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE



PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-8759/2026
Datum: 13.02.2026.
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 MINISTARSTVO PROST PLAN 101-917/26-1421, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 5973 - IZVOD

Podaci o parcelama				Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica					
3803	1		35	ZABJELO	Livada 4. klase PRAVNI PROPIS		4884	22.95
							4884	22.95

Podaci o vlasniku ili nosiocu		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
Matični broj - ID broj				
2019710000000		CRNA GORA- SUBJEKT RASPOLAGANJA GLAVNI GRAD PODGORICA UL.NJEGOSEVA BR.13 PODGORICA	Svojina	1/1


Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Ovlašćeno lice:



Datum i vrijeme: 13.02.2026. 10:38:57



SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
3803/1		101-2-919-5522/1-2023	25.04.2023 10:26	DIREKCIJA ZA IMOVINU	ZA BRISANJE ZABILJEŽBE KO PG 3 LN 5973 PARC 3803/1 3803/3
3803/1		101-2-919-1382/1-2023	06.02.2023 10:26	DIREKCIJA ZA IMOVINU	ZA UKNIŽBU PARCELACIJE KO PG 3 PARC 3803/1 3727/2



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-8778/2026

Datum: 13.02.2026

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 MINISTAR PROST PLAN 101-917/26-1421, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 7835 - PREPIS

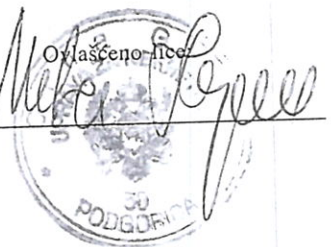
Podaci o parcelama							Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potez ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja			
3803	13		34	27/03/2024	ZABJELO	Livada 2. klase PRAVNI PROPIS		61	0.40
								61	0.40

Podaci o vlasniku ili nosiocu			Prava	Obim prava
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto			
000002019710	GLAVNI GRAD PODGORICA NJEGOŠEVA 13 Podgorica		Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Ovlašćeno lice





CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-8762/2026

Datum: 13.02.2026

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 MINISTARSTVO PROST PLAN 101-917/26-1421, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 7835 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
3803	13		34	27/03/2024	ZABJELO	Livada 2. klase PRAVNI PROPIS		61	0.40
								61	0.40

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002019710	GLAVNI GRAD PODGORICA NJEKOŠEVA 13 Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-8781/2026

Datum: 13.02.2026.

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 MINISTARS PROST PLAN 101-917/26-1421, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6093 - IZVOD

Podaci o parcelama					Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa					
3803	2		34	27/03/2024	ZABJELO	Livada 2. klase KUPOVINA		536	3.54
3803	2	1	34	09/02/2021	ZABJELO	Stambene zgrade KUPOVINA		441	0.00
								977	3.54

Podaci o vlasniku ili nosiocu		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
Matični broj - ID broj				
1901967210219		ĐUROVIĆ BORIVOJE DAVOR BARSKA 2 Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja		
3803	2			1	Livada 2. klase	27/03/2024 13:49	ZABILJEŽBA UGOVORA O ORTAKLUKU - ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI OBJEKTA UZZ BR. 37/2019 OD 25.01.2019.G. ZAKLJUČEN IZMEDJU ĐUROVIĆ DAVORA KAO UGOVARAČA PEJOVIĆ RADOVANA KAO INVESTITORA
3803	2			2	Livada 2. klase	27/03/2024 13:49	ZABILJEŽBA POSTOJANJA PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ BR. 1077/2019 OD 30.12.2019. GOD. U KORIST KUPCA IVANE MITROVIĆ ZAKLJUČENOG IZMEDJU RADOVANA PEJOVIĆA KAO PRODAVCA I IVANE MITROVIĆ KAO KUPCA
3803	2			3	Livada 2. klase	27/03/2024 13:49	ZABILJEŽBA POSTOJANJA PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ BR. 78/2020 OD 04.02.2020. GOD. U KORIST KUPCA MARINE BALJEVIĆ DJEV. MARAŠ ZAKLJUČENOG IZMEDJU RADOVANA PEJOVIĆA I KUPCA MARINE BALJEVIĆ DJEV. MARAŠ
3803	2			4	Livada 2. klase	27/03/2024 13:49	ZABILJEŽBA PREDUGOVORA O PRODAJI NEPOKRET. UZZ 27/20 OD 22.01.2020.GOD, PRODAVAC PEJOVIĆ RADOVAN, KUPAC MIJOVIĆ VIOLETA
3803	2			5	Livada 2. klase	27/03/2024 13:49	ZABILJEŽBA PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ BR. 578/2020 OD 07.09.2020. GOD. ZAKLJUČEN IZMEDJU PEJOVIĆ RADOVAN KAO PRODAVCA I PAVICEVIĆ DANIJELA KAO KUPCA
3803	2			6	Livada 2. klase	27/03/2024 13:49	ZABILJEŽBA ANEXA UGOVORA O ORTAKLUKU-ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI STAMBENOG OBJEKTA UZZ BR. 550/2020 OD 26.08.2020. GOD. ZAKLJUČEN IZMEDJU ĐUROVIĆ BORIVOJE DAVOR KAO UGOVARAČA I PEJOVIĆ BLAŽO RADOVAN KAO INVESTITORA

1 / 3

Datum i vrijeme: 13.02.2026. 10:56:50

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3803	2			7	Livada 2. klase	27/03/2024 13:50	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ZABILJEŽBA NEPOSREDNE IZVRŠENOSTI UZZ 754/20 OD 13.11.2020 ZAKLJUČEN IZMEĐU PEJOVIĆ RADOVANA KAO PRODAVCA I BOŠKOVIC KATARINE KA KUPCA
3803	2			8	Livada 2. klase	27/03/2024 13:50	ZABILJEŽBA PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ BR. 25/2021 OD 21.01.2021. GOD. ZAKLJUČEN IZMEĐU ĐUROVIĆ DAVORA KAO PRODAVCA I KNEŽEVIĆ GORICA DJEV. ŠLJUKIĆ KAO KUPCA
3803	2	1		1	Stambene zgrade	09/02/2021 11:12	ZABILJEŽBA UGOVORA O ORTAKLUKU - ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI OBEJKA UZZ BR. 37/2019 OD 25.01.2019.G. ZAKLJUČEN IZMEĐU ĐUROVIĆ DAVORA KAO UGOVARAČA PEJOVIĆ RADOVANA KAO INVESTITORA
3803	2	1		2	Stambene zgrade	09/02/2021 11:12	ZABILJEŽBA POSTOJANJA PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ BR. 1077/2019 OD 30.12.2019. GOD. U KORIST KUPCA IVANE MITROVIĆ ZAKLJUČENOG IZMEĐU RADOVANA PEJOVIĆA KAO PRODAVCA I IVANE MITROVIĆ KAO KUPCA
3803	2	1		3	Stambene zgrade	09/02/2021 11:12	ZABILJEŽBA POSTOJANJA PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ BR. 78/2020 OD 04.02.2020. GOD. U KORIST KUPCA MARINE BALJEVIĆ DJEV. MARAŠ ZAKLJUČENOG IZMEĐU RADOVANA PEJOVIĆA I KUPCA MARINE BALJEVIĆ DJEV. MARAŠ
3803	2	1		4	Stambene zgrade	09/02/2021 11:12	ZABILJEŽBA PREDUGOVORA O PRODAJI NEPOKRET. UZZ 27/20 OD 22.01.2020.GOD. PRODAVAC PEJOVIĆ RADOVAN, KUPAC MIHOVIĆ VIOLETA
3803	2	1		5	Stambene zgrade	09/02/2021 11:12	ZABILJEŽBA PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ BR. 578/2020 OD 07.09.2020. GOD. ZAKLJUČEN IZMEĐU PEJOVIĆ RADOVAN KAO PRODAVCA I PAVIČEVIĆ DANIJELA KAO KUPCA
3803	2	1		6	Stambene zgrade	09/02/2021 11:12	ZABILJEŽBA ANEXA UGOVORA O ORTAKLUKU-ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI STAMBENOG OBJEKTA UZZ BR. 550/2020 OD 26.08.2020. GOD. ZAKLJUČEN IZMEĐU ĐUROVIĆ BORIVOJE DAVOR KAO UGOVARAČA I PEJOVIĆ BLAŽO RADOVAN KAO INVESTITORA
3803	2	1		7	Stambene zgrade	09/02/2021 11:12	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa ZABILJEŽBA NEPOSREDNE IZVRŠENOSTI UZZ 754/20 OD 13.11.2020 ZAKLJUČEN IZMEĐU PEJOVIĆ RADOVANA KAO PRODAVCA I BOŠKOVIC KATARINE KA KUPCA

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:

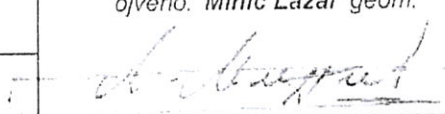



SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
3803/2		101-2-919-16197/1- 2023	19.12.2023 10:14	ĐUROVIĆ DAVOR	ZA UKNJIŽBU PARCELACIJE KO PG 3 LN 6093 PARC 3803/2

Crna Gora
Uprava za nekretnine

PJ Podgorica
KO Podgorica III

Redni broj	Broj lista nepokretnosti	Kućni broj	Novo stanje				Vrsta promjene vrijeme kada je ista nastala, akt ili isprava na kojoj se promjena osniva	
			Prezime očevo i rođeno ime posjednika	Broj parcele	Kultura i klasa	Površina		8
						ha	a	
1	2	3		5	6	7		8
1	5973		Crna Gora - Subj. Rasp. Glavni Grad Podgorica svojina 1/1	3803/1	livada 4. klase	32	73	UP B2.4 - DIO
				3803/16	livada 4. klase	16	11	
	720		Crna Gora - Subj. Rasp. Glavni Grad Podgorica svojina 1/1	3727/2	nekat. putevi	12	11	
				3727/16	napi zemlj		15	UP B2.4 - DIO
				3727/17	napi zemlj		4	UP B2.4 - DIO
					ukupno:	61	14	
					ovjerto: Minić Lazar geom.			
								

Diplomirani parcelski inženjer P. Minić "Lazar" 8. 5. 2012. god. dat. 28.06.2012.god.

Crna Gora

Glavni grad Podgorica

DIREKCIJA ZA IMOVINU

Adresa: Ul. Jovana Tomaševića 2A

81 000 Podgorica, Crna Gora, p. fah 63

tel.: +382 20/625-628, fax: +382 20/620-206

imovina@t-com.me

Broj: 13 - 430/22 - 462

Podgorica, 06. februar 2023. godine

Handwritten notes:
13.19.23 13.06.23

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU
PJ Podgorica

Predmet: Sprovođenje ovjerenog elaborata

Poštovani,

Potrebno je da postupite po ovjerenom Elaboratu parcelacije koji je uradila ovlašćena geodetska agencija „GEOENGINEERING“ d.o.o. Podgorica, a koji je ovjeren pod br. 32/23 od 24.01.2023. godine i isti sprovedete u katastarski operat.

Prilog:

- Ovjerena naslovna strana elaborata

Rukovodilac Sektora: Ivan Mijović

Handwritten signature of Ivan Mijović

S poštovanjem,





Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 26. 02. 2026				
Org. jed.	Red. broj	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-	361/2			
Podgorica, 25.02.2026. godine				

Broj: 03-D-454/2

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-454/1 od 13.02.2026. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva, broj 04-332/26-361/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta u okviru površina za mješovitu namjenu na urbanističkoj parceli UP b2.4, ZONA B, BLOK 2, koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 3803/1 i 3727/2 KO Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo 8“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 32/18), Glavni grad Podgorica, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Agenciji za izgradnju i razvoj Podgorice, obavještavamo Vas sljedeće:

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

Iz dostavljene dokumentacije nije moguće utvrditi tačan sadržaj objekta mješovite namjene i njihovu površinu, te se zahtjev ne može razmatrati bez preciznog definisanja planiranih djelatnosti i njihovih kapaciteta. Radi primjene Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu, neophodno je precizno definisati sve planirane sadržaje, njihove kapacitete i ukupne korisne površine, kako bi se moglo utvrditi da li projekat potpada pod Listu I ili Listu II.

Smatramo da je neophodno da investitor, kada bude jasno definisao planirani sadržaj i ukupnu korisnu površinu na ovoj lokaciji, **zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu od Agencije za zaštitu životne sredine.**

S poštovanjem,

Za direktora
Po ovlaštenju
Marko Medenica
Načelnik



AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE

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



Broj: 30-20-02-1873
Od: 15.03.2026.godine

Primljeno: 25.03.2026				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26		361/10		

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

IV Proleterske brigade broj 19, Podgorica

Na osnovu člana 72 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22) u postupku rješavanja po zahtjevu za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije broj 04-332/26-361/6 od 11.02.2026.godine (zavodni broj CEDIS-a 30-20-02-877 od 19.02.2026.godine), podnijetom od strane **MINISTARSTVA PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**, na osnovu postupka pokrenutog od strane privrednog društva „ Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice ” D.O.O. za izdavanje urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za **građenje novog objekta na UP B2.4, zona B, blok 2, koja se sastoji od djelova KP br. 3803/1 i 3727/2, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „ Zabjelo 8 ” u Podgorici, DOO "Crnogorski elektrodistributivni sistem"** Podgorica, podnosi

ZAHTJEV
za dopunu

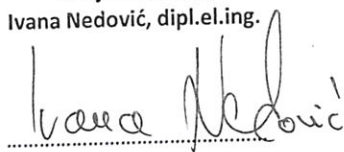
Uvidom u Vaš zahtjev broj 04-332/26-361/6 od 11.02.2026.godine (zavodni broj CEDIS-a 30-20-02-877 od 19.02.2026.godine), utvrđeno je da nijeste dostavili sve potrebne podatke, neophodne za izdavanje tehničkih uslova za priključenje na distributivni sistem električne energije novog objekta, čija je izgradnja planirana na UP B2.4, zona B, blok 2, koja se sastoji od djelova KP br. 3803/1 i 3727/2, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „ Zabjelo 8 ” u Podgorici.

S tim u vezi, potrebno je da, u roku od 3 dana od dana od prijema ovog zahtjeva CEDIS-u, Sektoru za pristup mreži, Službi za pristup mreži Regiona 2, dostavite:

- podatak o jednovremenoj snazi i broju mjernih mjesta za novi objekat, čija je izgradnja planirana na UP B2.4, zona B, blok 2, koja se sastoji od djelova KP br. 3803/1 i 3727/2, KO Podgorica III, u zahvatu DUP-a „ Zabjelo 8 ” u Podgorici.

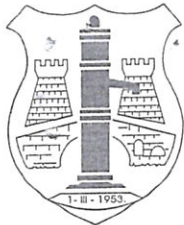
Konačno Vas informišemo, da ukoliko ne postupite po ovom zahtjevu i u ostavljenom roku ne otklonite nedostatke, CEDIS neće biti u mogućnosti da izda tražene tehničke uslove za priključenje na distributivni sistem električne energije.

Investitor je u obavezi da pribavi katastar podzemnih i nadzemnih instalacija, a njihovo eventualno izmještanje, shodno odredbi člana 51 Pravila za funkcionisanje distributivnog sistema električne energije ("Službeni list Crne Gore", br. 72/22) pada na teret Investitora.

Zahtjev obradio,
Ivana Nedović, dipl.el.ing.CEDIS
Sektor za pristup mreži
Šef Službe za pristup mreži Regiona 2,
Anđela Minić, Spec. Sci EES

Dostaviti:

- ~~Podnosiocu zahtjeva~~
- Sektoru za pristup mreži - Službi za pristup mreži Regiona 2
- a/a



DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "VODOVOD I KANALIZACIJA"

81000 PODGORICA, Ulica zetskih vladara bb,
PIB: 02015641, PDV: 20/31-00109-1
Telefon: Kabinet (+382 20 440 300), Korisnički servis (+382 20 440 388)
E-mail: kabinet@vikpg.me, info@vikpg.me
Website: www.vikpg.me

Žiro računi:

NLB: 530-22-44

Lovćen banka: 565-2334-69

Prva banka CG: 535-9562-08

Hipotekarna banka: 520-9074-13

CKB: 510-8284-20, CKB: 510-1028-60

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Primljeno:	Brpj:
Org. jed.	27. 02. 2026
Jed. čas. zas. / Rač. / Broj	
Prilog	
Vrijednost	

Podgorica **UPI-02-041/26-1081/2.**
26. 02. 2026

CRNA GORA

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA,
URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

172950, 3001-233/2026

DOO "Vodovod i kanalizacija" Podgorica postupajući po zahtjevu **Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, na osnovu člana 8 Zakona o izgradnji objekata (Službeni list CG broj 19/25), člana 21 Odluke o javnom vodosnabdijevanju na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 045/25), člana 10 Odluke o prikupljanju, prečišćavanju i ispuštanju otpadnih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) i člana 5 Odluke o prikupljanju i ispuštanju atmosferskih voda na teritoriji Glavnog grada (Službeni list CG – opštinski propisi br. 027/15) izdaje

TEHNIČKE USLOVE PRIKLJUČENJA NA GRADSKI VODOVOD I KANALIZACIJU

Na osnovu zahtjeva Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 04-332/26-361/3 od 11.02.2026.godine, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-1081/1 od 13.02.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju **za izgradnju objekta mješovite namjene na UP B2.4, zona B, blok 2, u zahvatu DUP-a "Zabjelo 8" (katastarska parcela 3803/1 i 3727/2 KO Podgorica III) u Podgorici, investitora Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.** (prema urbanističko-tehničkim uslovima D 08-332/24-992 od 19.06.2024. godine, izdatim od strane Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj), propisujemo sljedeće tehničke uslove priključenja na gradski vodovod i kanalizaciju. U prilogu dostavljamo situaciju sa ucrtanim postojećim hidrotehničkim instalacijama na predmetnoj lokaciji. Položaj prikazanih cjevovoda je ucrtan kao spoj osovina poklopaca šaftova, što ne odgovara stvarnom položaju cijevi, koji kod vodovoda može biti udaljen od osovine poklopca i par metara. Stvarni položaj mora se utvrditi uvidom u svaki šaht pojedinačno. Napominjemo da se u blizini lokacije može naići na priključne cjevovode za koje ovo Društvo ne posjeduje potrebne podatke o visinskom i horizontalnom položaju, jer prilikom izgradnje ovih cjevovoda nije urađen katastar instalacija, a na cjevovodu nijesu izvedeni vodovodni šaftovi, te u sadašnjem stanju nema mogućnosti da ih snimimo i ucrtamo njihov tačan položaj. U slučaju da priključne cijevi prolaze preko predmetne parcele, iste se moraju izmjestiti prije početka radova na objektu, a na osnovu zahtjeva investitora. Troškovi izmještanja padaju na teret investitora, a vodoinstalaterske radove izvodi isključivo "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Predmetna parcela je neizgrađena. Na UP B2.4 planiran je objekat površine prizemlja 1646,19m², spratnosti do P+5, maksimalne bruto površine 8230,95m². Namjena objekta je kolektivno stanovanje sa poslovanjem.

DUP-om je planirana rekonstrukcija Ulice Ksenije Cicvarić, sjeverno od predmetne parcele, u sklopu koje je predviđena izgradnja vodovoda, fekalne i atmosferske kanalizacije. Situacija DUP-om planiranog stanja – faza hidrotehnike je u prilogu urbanističko-tehničkih uslova.

a) Vodovod:

Za trajno priključenje predmetnog objekta na gradsku vodovodnu mrežu trenutno nema uslova. Priključenje postojećih i planiranih objekata na ovoj lokaciji (te i objekta na UPB2.4), moći će se ostvariti nakon izgradnje planiranog vodovoda pored lokacije, njegovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak ne smije ići preko tuđih parcela, već isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Ukoliko se naiđe na neki od priključnih cjevovoda u blizini lokacije, sa njega će se moći obezbijediti gradilišni priključak, pod uslovom da isti ne ugrožava uredno vodosnabdijevanje postojećih potrošača na predmetnom reonu.

U slučaju racionalne i tehnički logične potrošnje u vodovodnom sistemu biće obezbijeđen pritisak na mjestu priključenja oko 2,5bar, nakon izgradnje planiranog vodovoda.

Za registrovanje utroška vode, potrebno je predvidjeti ugradnju vodomjera za svaku stambenu i poslovnu jedinicu posebno. Vodomjere predvidjeti u objektu - u zajedničkim prostorijama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (poželjno jedan ormarić za jedan sprat). Obavezno je obezbijediti način odvođenja vode iz skloništa za vodomjere, koja se neminovno javlja na ovakvim mjestima.

Za registrovanje utroška vode cijelog objekta (odnosno svakog ulaza posebno), potrebno je ugraditi kontrolne vodomjere u šahtu ispred objekta, posebno za stambeni, posebno za poslovni dio objekta. Minimalne dimenzije svijetlog otvora šahta za vodomjer su 1.2x1.2x1.2 m (u koji se mogu smjestiti maksimalno 3 mala vodomjera), obavezno sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se pri silazu u šaht ne gazi po vodomjerima. Šaht treba da bude u posjedu podnosioca zahtjeva, 1 do 2m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod.

Kod vodomjera \varnothing 50 mm i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi od profila vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama komada koji se ugrađuju.

Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek, kao i njegovu lokaciju na situaciji.

Svi vodomjeri koji se ugrađuju moraju biti klase C, sa mesinganim, horizontalnim kućištem, impulsnim mehanizmom i radio modulom za daljinsko očitavanje, sa magnetnim ventilom prije i propusnim ventilom poslije vodomjera, koji su prilagođeni usvojenom programu i opremi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica. Vodomjeri moraju biti sa horizontalnom osovinom, baždareni i moraju imati važeću plombu Metrološkog zavoda Crne Gore sa oznakom ME.

Nije potrebno razdvajati protivpožarnu od ostale sanitarne vodovodne mreže, jer se protivpožarna voda vrlo rijetko troši, pa voda u cijevima dugo stoji te može biti sanitarno neispravna. Osim toga, kod razdvojenog sistema može se desiti da baš kad je potrebno, ustanovimo da nešto nije u redu sa tom granom vodovodne mreže. Kod zajedničkog sistema, dovoljan je jedan kontrolni vodomjer – kombinovani sa daljinskim očitavanjem. Ne dozvoljava se postavljanje hidrantskih priključaka za vatrogasna vozila na spoljnim zidovima objekata.

Ako uslovi zaštite od požara za predmetni objekat zahtijevaju automatski stabilnu instalaciju za gašenje požara – sprinkler instalaciju, za istu je potrebno predvidjeti minimalno

redukovani rezervoar shodno klasi požarne opasnosti, a sve u skladu sa standardom MEST EN – 12845. Projektom unutrašnjih instalacija potrebno je predvidjeti kontinualnu dopunu rezervoara iz spoljašnje vodovodne mreže i prikazati njihovo povezivanje kao i način mjerenja potrošnje te vode. Potrebno je predvidjeti poseban vodomjer i za njega. Minimalan prečnik vodovoda na koji će se priključiti sprinkler sistem, mora biti DN110mm.

Za mjerenje utroška vode za zalivanje zelenih površina oko objekta, takođe je potrebno u šahtu ispred objekta predvidjeti ugradnju vodomjera.

Vodoinstalaterske radove na izradi priključka, nabavci i ugradnji vodomjera izvodi **isključivo** "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica po zahtjevu korisnika. U slučaju nepoštovanja navedenog, odnosno bespravnog priključenja na vodovodnu mrežu, vodovodni priključak će biti ukinut i preduzete odgovarajuće zakonske mjere. Prilikom izvođenja pripremnih radova za ugradnju vodomjera, obavezno konsultovati nadležnu službu "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koja nabavlja i ugrađuje vodomjere.

Nakon sprovođenja postupka za dobijanje odobrenja za gradnju objekta i prijave gradnje nadležnom organu, potrebno je podnijeti zahtjev ovom društvu za dobijanje gradilišnog vodovodnog priključka, ukoliko za to bude uslova. Investitor, odnosno izvođač radova je dužan da obezbijedi uredno očitavanje vodomjera za gradilište ovlašćenom službeniku ovog društva. Ukoliko umjesto vlastitog gradilišnog priključka investitor za građenje koristi vodu preko svog ili tuđeg registrovanog vodomjera za domaćinstvo, ili na neki drugi način, ta potrošnja će se posebno obračunati i mora da se reguliše prije dobijanja trajnog priključka. Da bi se stekli uslovi za dobijanje trajnog priključka, potrebno je da investitor pribavi potvrdu da je objekat urađen prema revidovanoj projektnoj dokumentaciji, kao i potvrdu o izmirenim obavezama od Agencije za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. i uz zahtjev za stalni priključak ih dostavi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica. Uz zahtjev je potrebno dostaviti i spiskove sa svim potrebnim podacima o vlasnicima stambenih i poslovnih jedinica sa brojevima pripadajućih vodomjera i kupoprodajne ugovore. Do tada će sva utrošena voda biti fakturisana investitoru objekta. Takođe, napominjemo da će kontrolni vodomjeri, vodomjeri za zalivanje zelenih površina oko objekta i vodomjer za sprinkler sistem biti registrovani na investitora objekta, dok se ne dostavi zahtjev za preregistraciju na neko drugo lice (skupštinu stanara ili neko drugo lice).

b) Fekalna kanalizacija:

Gradski sistem kanalizacione mreže je separatan, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.

Na predmetnoj lokaciji nema izgrađene gradske fekalne kanalizacije, te nema uslova za priključenje objekta na UP B2.4. Priključenje će biti moguće ostvariti nakon izgradnje kolektora fekalne kanalizacije saobraćajnicom pored predmetne parcele i svih nizvodnih kolektora i novog uređaja za prečišćavanje otpadnih voda, njihovog tehničkog prijema i predaje na upravljanje i održavanje ovom društvu. Priključak ka objektu voditi isključivo javnom površinom, kada se za to steknu uslovi.

Nakon stvaranja uslova za priključenje objekta, potrebno je da se investitor ponovo javi zahtjevom za izdavanje novih uslova priključenja i saglasnosti za priključenje na fekalnu kanalizaciju. Ovi uslovi se odnose na postojeće stanje gradske infrastrukture, odnosno nepostojanje uslova za priključenje na gradsku fekalnu kanalizaciju. Oni ne podrazumijevaju buduće stanje, te ostaje obaveza investitora da pribavi nove uslove kada se stanje na terenu promijeni. Isto se odnosi i na atmosfersku kanalizaciju.

Priključak, izvod iz objekta, izvesti od atestiranih PVC kanalizacionih cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti ne manje od SN4) prečnika DN160 ili DN200 do uličnog revizionog okna. Kod ukrštanja sa vodovodom, kanalizaciona cijev mora da bude ispod

vodovoda i to tako da je minimum 20 cm od tjemena kanalizacione cijevi do dna vodovodne cijevi. Kanalizaciona cijev ne bi smjela biti plića od 1,0 m.

Radove na izgradnji kanalizacionog priključka vršiće stranka u vlastitoj režiji, a priključenje na postojeću gradsku kanalizaciju se vrši pod obaveznim nadzorom "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, koje treba da obavijestite o početku radova. Posebnu pažnju je potrebno obratiti na vodovod, kao i PTT i elektroinstalacije, čije je katastre potrebno pribaviti od nadležnih institucija. Internu kanalizaciju je obavezno isprati prije priključenja, da šut i otpadni materijal ne bi oštetili postojeću gradsku fekalnu kanalizaciju. Isto se odnosi na priključenje atmosferske kanalizacije. Prije početka radova na izvodjenju priključka, treba se obratiti nadležnom organu radi dobijanja protokola za prekop saobraćajnice.

S obzirom da će obejkat u budućnosti biti priključen na gradsku fekalnu kanalizaciju, napominjemo da nije preporučljivo gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju. U slučaju da investitor priključi pomenute etaže na kolektor fekalne kanalizacije bez prepumpavanja, "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica neće snositi nikakvu odgovornost od eventualnog izlivanja fekalnih voda u naprijed navedene etaže objekta.

Ukoliko su u okviru sadržaja u objektu predviđeni kafići, restorani ili slični sadržaji, investitor je dužan izvršiti tretman otpadnih voda prije upuštanja istih u gradsku fekalnu kanalizaciju.

c) Atmosferska kanalizacija:

Projektom obuhvatiti rješenje odvođenja kišnih voda sa krova objekta, kao i cijele lokacije objekta. Za rješenje odvodjenja predvidjeti izgradnju retenzionog bazena (upojni bunar ili rov) na lokaciji predmetne parcele. Dimenzije retenzionog bazena dokazati proračunom. Dimenzionisati ga za prihvatanje prvog poplavnog talasa 15-to minutne kiše intenziteta 264 l/s/ha. Kišne vode se ne smiju upuštati direktno u gradsku atmosfersku kanalizaciju, kada dođe do njene realizacije, nego prvo u retenzioni bazen koji se preliva u gradsku atmosfersku kanalizaciju.

Napominjemo da postoji mogućnost da atmosferska kanalizacija kapacitetom neće moći da primi vodu sa krovova i okolnog terena planiranih objekata. Atmosferska kanalizacija se ne projektuje na maksimalnu količinu padavina na određenom području za određeni povratni period, jer bi isto bilo neracionalno. S tim u vezi, ne možemo garantovati uredno odvođenje atmosferskih voda u slučaju dugotrajnih kiša velikog intenziteta, koje mogu izazvati plavljenje podruma i suterena objekta.

Obavezno predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m².

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekta (Službeni list CG broj 044/18). Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije do priključenja na gradski ulični vodovod odnosno do javne ulične kanalizacije uključujući i same spojeve sa istim.

U predmjeru radova obavezno treba razdvojiti radove na unutrašnjoj vodovodnoj instalaciji, koje obavlja izvođač radova na objektu, od dijela vodovodnog priključka, koje izvodi "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica.

Projekat obavezno mora da sadrži preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri, sa svim prikazanim elementima relevantnim za izbor projektnog rješenja. Svrha pregledne situacije na

kojoj insistiramo kao obaveznom dijelu projekta, je da se može sagledati kako koncepcija kompletnog rješenja, tako i veza svih ostalih priloga datih projektom.

Napominjemo da je potrebno nakon obrade projektne dokumentacije u dijelu spoljnih i unutrašnjih instalacija, projekat dostaviti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica na provjeru poštovanja uslova priključenja i davanja saglasnosti na projekat, kao i projekat uredjenja terena i eventualno sprinklera ako je predviđen.

Ovi uslovi važe 6 (šest) mjeseci od dana izdavanja.

Prilog: Situacija R = 1:1000

Podgorica,
26.02.2026. godine

Izvršni direktor,
Aleksandar Nisavić, dipl.ecc.

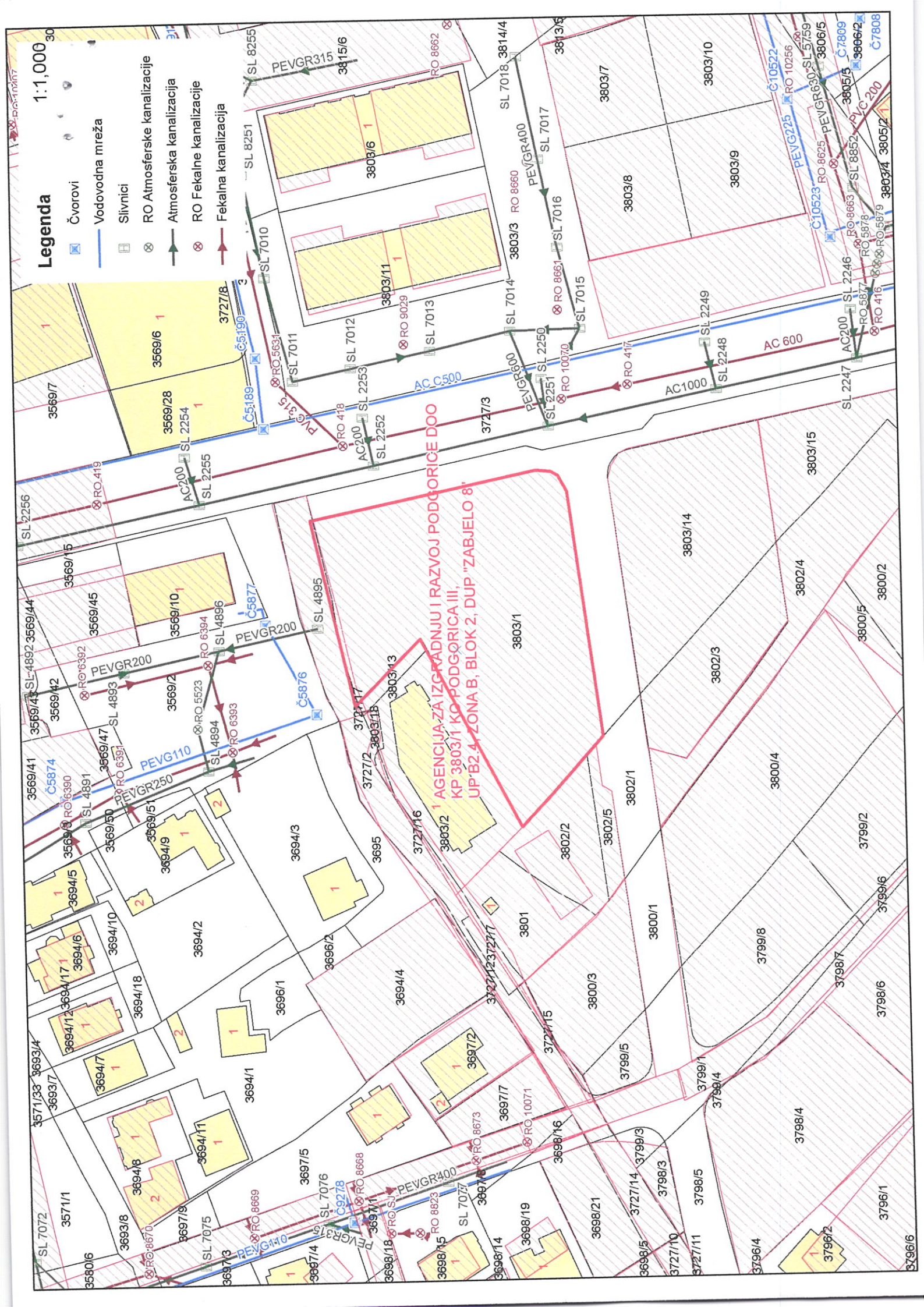


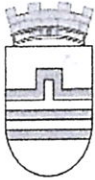
Legenda

1:1,000

- Čvorovi
- Vodovodna mreža
- Slivnici
- RO Atmosferske kanalizacije
- Atmosferska kanalizacija
- RO Fekalne kanalizacije
- Fekalna kanalizacija

1 AGENCIJA ZA IZGRADNJU I RAZVOJ PODGORICE DOO
KP 3803/11 KO-PODGORICA III,
UP "B2.4-ZONA B, BLOK 2, DUP "ZABJELO 8"





CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

SEKRETARIJAT ZA SAOBRAĆAJ

Vasa Raičkovića bb, 81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 235-185, 235-186, 675-654

email: saobracaj@podgorica.me

www.podgorica.me

Primljeno: 18. 03. 2026.				
Org. jed.	Jed. «SS ZNAK»	Redni broj	Prilog	Vrijednost

Broj: D11-341/26-279

Podgorica, 17.03.2026.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

Podgorica

IV Proleterske brigade br.19

Zahtjevom vaš br.04-332/26-361/5 od 11.02.2026, zaveden kod ovog Organa pod brojem D 11-341/26-279, dana 12.03.2026. godine, obratili ste se vezano za izdavanje saobraćajno – tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za građenje novog objekta, na UP B2.4, Zona B, Blok 2, u zahvatu DUP -a "Zabjelo 8", u Podgorici.

Kako je odredbama člana 14 Odluke o opštinskim i nekategorisanim putevima na teritoriji Glavnog grada Podgorica ("Službeni list Crne Gore– opštinski propisi", br. 029/24 od 06.06.2024), propisano da saobraćajno tehničke uslove za projektovanje priključka na opštinski i nekategorisani put i saglasnost na izrađenu tehničku dokumentaciju izdaje organ uprave nadležan za poslove saobraćaja, to se dostavljeni nacrt UTU–a dopunjuje sljedećim saobraćajno–tehničkim uslovima:

- Projektom dokumentacijom prikazati saobraćajni priključak na kontaktnu javnu saobraćajnicu sekundarne mreže predviđenu planskim dokumentom.
- Mjesto saobraćajnog priključka mora biti povoljnih geometrijskih karakteristika gdje je obezbjeđena dobra preglednost. Isti je je neophodno dimenzionisati na graf. prilogu.
- Detalj parkinga (kosih, podužnih) prikazati u grafičkom prilogu.
- Horizontalnu i vertikalnu saobraćajnu signalizaciju i saobraćajnu opremu prikazati u zavisnosti od vrste priključka i namjene objekta.
- Prilikom izrade projekta uzeti u obzir postojeću regulaciju saobraćaja u kontaktnoj zoni.
- Tehničku dokumentaciju priključka i organizaciju saobraćajnica sa parking mjestima unutar parcele uraditi saglasno Zakonu o bezbjednosti saobraćaja, Zakonu o putevima, Pravilnikom o saobraćajnoj signalizaciji («Sl.list CG», broj 35/21), standardima normativima, preporukama i propisima koji važe u ovoj oblasti.

Napominjemo da je članom 5 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta, propisano da Glavni projekat mora da sadrži odgovarajuće djelove tehničke dokumentacije, odnosno međusobno usklađene projekte i elaborate, kojima se daje tehničko rješenje objekta, definiše objekat u prostoru i dokazuje ispunjenost uslova za objekat, te projektna dokumentacija u dijelu saobraćaja, urađena od strane ovlašćenih lica, treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

S poštovanjem,

Rukovodilac Odjeljenja za saobraćaj i puteve

mr Fahret Maljević, dipl.inž.saob.

Dostavljeno:

- podnosiocu zahtjeva
- a/a

SEKRETAR
Ninoslav Kalđerović

