



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

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

Broj: 08-332/25-18

Podgorica, 20. januar 2025. godine

**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG, br. broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/1, 82/20, 86/22, 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 86/22, 012/12) UP-a „Nova Varoš - blok N" u Podgorici (Sl.list CG br.39/10), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na dan 20. 01. 2025. godine, i podnijetog zahtjeva, **IZDAJE**

**URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE  
za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP 5,  
u zahvatu UP-a „Nova Varoš - blok N" u Podgorici**

**Podnositelj zahtjeva**  
OROVIĆ MILOVAN

**Postojeće stanje**

Katastarska parcela br. 3946 KO: Podgorica II, prema listu nepokretnosti prepis br. 715, površine je 45m<sup>2</sup>, sa postojećim objektima i to: porodična stambena zgrada, prizemna, površine 45m<sup>2</sup>, bez tereta i ograničenje.

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

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se katastarska parcela broj 3946 KO: Podgorica II, nalazi u zahvatu Urbanističkog projekta „Nova Varoš - blok N" u Podgorici u daljem tekstu UP „Nova Varoš – blok N" u Podgorici.

Detaljne podatke preuzeti iz Urbansitičkog projekta „Nova Varoš – blok N" u Podgorici, koji je na dan 20.01. 2025 god. dan izrade UTU-a evidentiran i objavljen u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine: <http://www.Planovi.dozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>.

Aktom Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da "... državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se primjenjuju , sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim".

Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023. god. dostavljenih putem e-maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.

Planskim dokumentom na katastarskoj pareceli broj 3946 KO: Podgorica II evidentiran je postojeći objekat, ulični sa namjenom (SMG) stanovanje.

#### **Planirano stanje:**

##### **Urbanistička parcela i građevinska linija**

UP-om „Nova Varoš – blok N“ u Podgorici, na prostoru katastarske parcele broj 3946 KO: Podgorica II, formirana je urbanistička parcela: UP 5.

Urbanistička parcela UP 5 definisana je koordinatama tačaka na grafičkom prilogu „Parcelacija, niveličacija i regulacija“, koji čini sastavni dio ovih uslova.

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

Ovim prilogom definisane su i gradjevinske linije.

Planskim dokumentom zadržan je postojeći položaj objekta, dvostrano uzidan.

#### **Planirana namjena, regulacija i niveličacija, gabariti i oblikovanje prostora:**

Planirana namjena objekta i površina na UP 5 je (MN)-mješovita namjena (stanovanje sa poslovanjem). U grafičkom prilogu „plan intervencija“ na urbanističkoj parceli UP 5 predviđeno je sanacija i rekonstrukcija postojećeg objekta.

**sanacija i rekonstrukcija:** sanacija - obuhvata unapređenje i zamjenu komunalnih objekata, opšte funkcionalno ambijentalno poboljšanje tretiranog područja (dogradnja, nadgradnja, obnova, modernizacija, rekonstrukcija itd.)

rekonstrukcija - široko primjenjena mjera u oblicima revitalizacije obuhvata: razne oblike ili zamjene urbanog tkiva (rušenje, izgradnja novih objekata sa interpolacijom u naslijedene urbane i arhitektonske obrasce, intervencije u saobraćaju i sl.).

#### **Namjena, regulacija i niveličacija, gabariti i oblikovanje prostora**

Namjena dvostrano uzidanog uličnog objekta je (MN) mješovita- stanovanje sa poslovanjem.

Osnovna namjena svih objekata je fleksibilnog karaktera u zavisnosti od potreba korisnika. Namjena partera su poslovne djelatnosti (trgovina, ugostiteljstvo, kultura, administracija i sl.)

U svim objektima načelno se planira da sadržaji poslovanja budu raspoređeni u prizemlju i prvom spratu.

Planirana spratnost objekta je: prizemlje, sprat i potkrovље (**P+1+Pk**).

Prema planskim pokazeteljima bruto razvijena površina objekta je **119m<sup>2</sup>** od čega, 44m<sup>2</sup> površina prizemlja za poslovanje i 75m<sup>2</sup> površina za stanovanje.

UP-om se predviđa izgradnja podrumskih prostora kroz jednu ili više etaže, zavisno od potreba investitora i u skladu sa tehničkim normativima za ovu vrstu prostora npr. Poslovni prostori ili magacinski prostori u sklopu poslovnih sadržaja po etažama,

Geološku gradnju terena čine stratifikovani, redje masivni krečnjaci, negdje prekristalisani, negdje manje ili više dolomitični, a rijedje čisti dolomiti. Slabo rastvorljive stjene u vodu, postojane i čvrste stjene. Ovo je stišljiv do praktično nestišljiv kompleks. Zbijanje dolazi sa opterećenjem ili postepeno u vremenu.

Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena.

Nosivost terena kreće se od 120-500 kN/m<sup>2</sup>.

**Seizmički propisi:**

- |                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| - Koeficijent seizmičnosti | Ks = 0,045-0,079 |
| - Koeficijent dinamičnosti | Kd = 0,47 - 1,0  |
| - Ubrzanje tla             | Qmax 0,178-0288  |
| Seizmički intenzitet       | (MCS) = 9%       |

**OSTALI USLOVI**

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

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

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

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

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

- srednju godišnju temperaturu od 15,5°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C), a najtoplji jul sa 26,7°C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveći u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m<sup>2</sup>, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,

Kote date u nivucionom planu nijesu uslovne i definitivne, jer kote terena prikazane na geodetskoj podlozi su neažurne i nepouzdane i ne obezbjeđuju izradu kvalitetnog nivucionog plana. Potrebno je prići izradi projekta saobraćajnica, makar na nivou idejnog projekta, kojom prilikom bi se izvršila snimanja i korekcija postojećih kota.

#### Postojeće stanje

ozn. objek. parc.	namjena	površ. priz mlja $m^2$	spratnost objekata	BRP $m^2$	površ. za poslo $m^2$	površ. za stanovanje $m^2$	ukupno BRP $m^2$	broj stanovnika
5	mješovita namjena	44	P+Pk	75	44	31	75	1

#### Planirano stanje

broj objekta	A - uljni objekti			površ. za poslo $m^2$	površ. za stanovanje $m^2$	broj stanovnika
	površina prizem.	spratnost	BRP $m^2$			
5	44	P+1+Pk	119	44	75	3

U bruto razvijenu površinu nije ušao podrum.

#### **Saobraćaj**

Prilaz predmetnom objektu planiti u skladu sa grafičkim prilogom »Saobraćaj«.

Parkiranje riješiti u planiranoj i predloženoj podzemnoj garaži.

Radi ispunjenja zahtjeva za parking mjestima planirana je jedinstvena urbanistička parcela za izgradnju podzemnu garaže u dva nivoa koja je prikazana na graf. prilozima ovih uslova.

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

Na posebnom grafičkom prilogu date su osnove garaža (definisane koordinatama) i mogući raspored parking mjesta. Raspored nije obavezujući i zavisno od njega moguće su i korekcije gabarita objekata koje mogu uslijediti zbog raznih razloga (statičkog sistema, pješačkih veza garaže sa prostorom iznad garaže...). Neophodno da bruto građevinska površina po parking mjestu ne prelazi 28-32 m<sup>2</sup>.

Broj podzemnih etaža takođe ne treba ograničavati, jer ukoliko bi neki od budućih investitora želio da izgradi više etaža u podzemnoj garaži, nego što je planom predviđeno, treba mu to dozvoliti.

Parking mjesta predvideti sa dimenzijama 2,3 x 5,0 m, min. 4,8 m.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

#### **Konstruktivni sistem**

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

#### Podaci o nosivosti tla i nivou podzemne vode:

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju ovaj prostor koji je predmet ovih uslova svrstan je u I kategoriju tj. u terene sa bez ograničenje za urbanizaciju.

energetski blokovi, ostave uz stambene prostore po etažama ili garažni prostori (pri opredjeljenju za podzemne garaže mora se imati u vidu mogućnost prilaza sa ulice kroz aspekte tehničkog i namjenskog karaktera - širine fronta objekta, izbor pristupa garaži - rampa ili lift, i drugo).

Planiran je kosi krov, nagib krovnih ravni je 26-32° i u funkciji odabranog krovnog pokrivača od crijeva, lima, tegole ili neki drugi kvalitetan materijal. Visina sljemenja zavisno od izabranog nagiba krova. Visina etaže između fiksirane visine prizemlja i visine zadnje ploče zadnje etaže nijesu uslovljene ali se moraju uskladiti sa propisima i normativima za razne vrste namjene i sa arhitekturom objekta i okolnih objekata.

Predlaže se restauracija fasade u klasičnom materijalu (malter, boje, stolarija, profilisani krovni vijenci, profilisane kamene sokle, kameni okviri prozora, prozorski bankovi ili kompletne kamene fasade u raznim obradama). Novi objekti sa inspiracijama na ambijentalno nasleđe u elementima otvora, vijenaca i slično izvesti u kombinaciji savremenih materijala (odgovarajuće forme) i klasičnih-plemeniti malteri, farbana ili stolarija od punih masiva i sl., ili potpuni savremeni tretman.

Balkone treba pažljivo »upotrebljavati« sa ograničenim ispustom u polje ulice maksimalno do 80-90cm, moguće je i »uvlačenje« u objekat čime se stvara prostor za lođu koja je takođe funkcionalni i ukrasni element na fasadi. Širina balkona treba biti odmjerena i dimenzionisana, i usklađena sa volumenom i dimenzijom fasadnog platna. Ukupna primjena balkona na pojedinim objektima mora biti u skladu sa ukupnim izgledom uličnog fronta i prihvatljivo je ukoliko ne narušava stabilnost i mirnoću slike ulice i kompoziciju fasade. Značajan element fasade su i ograde na francuskim balkonima i boja fasade mediteranskog karaktera u boji prirodnih materijala sa spoljnjim kapcima, tranzennama, brisolejima i sl.

U prilozima U.P-a za sve blokove uradjeni su predlozi rješenja fasada, koji obavezuju projektante da poštuju okvire arhitektonskog oblikovanja, odnosno karaktera fasada, koji u najvećem broju slučajeva afirmišu reminiscenciju na amijentalno nasleđe blokova Nove varoši. Naravno u nešto uvećanoj matrici po spratnosti objekata.

### **Regulacija i nivелација**

Regulacija Plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena, prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa.

Kote prizemlja objekata određene su na osnovu nivelične saobraćajne mreže, pri čemu je vođeno računa da se oborinske vode razlivaju od kuća prema ulici.

- Kote prizemlja za svaki objekat posebno mogu se odrediti sa poduzne linije trotoara kontinualno povučene po dužini fasade bloka.
- Ova linija je izvučena na bazi raspoloživih geodetskih podloga i kota na njima, gdje su fiksirane apsolutne kote na uglovima bloka;

- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeoroločkog zavoda Podgorica.

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

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

8. Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

U prilogu se daju trase postojećih i UP-om planiranih vodova.

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

9. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nedležnog preduzeća.

**OBRADILI :**

Arh.Beti Radović,dipl.ing.

Vlatko Mijatović, teh.

Obrada grafičkih priloga :

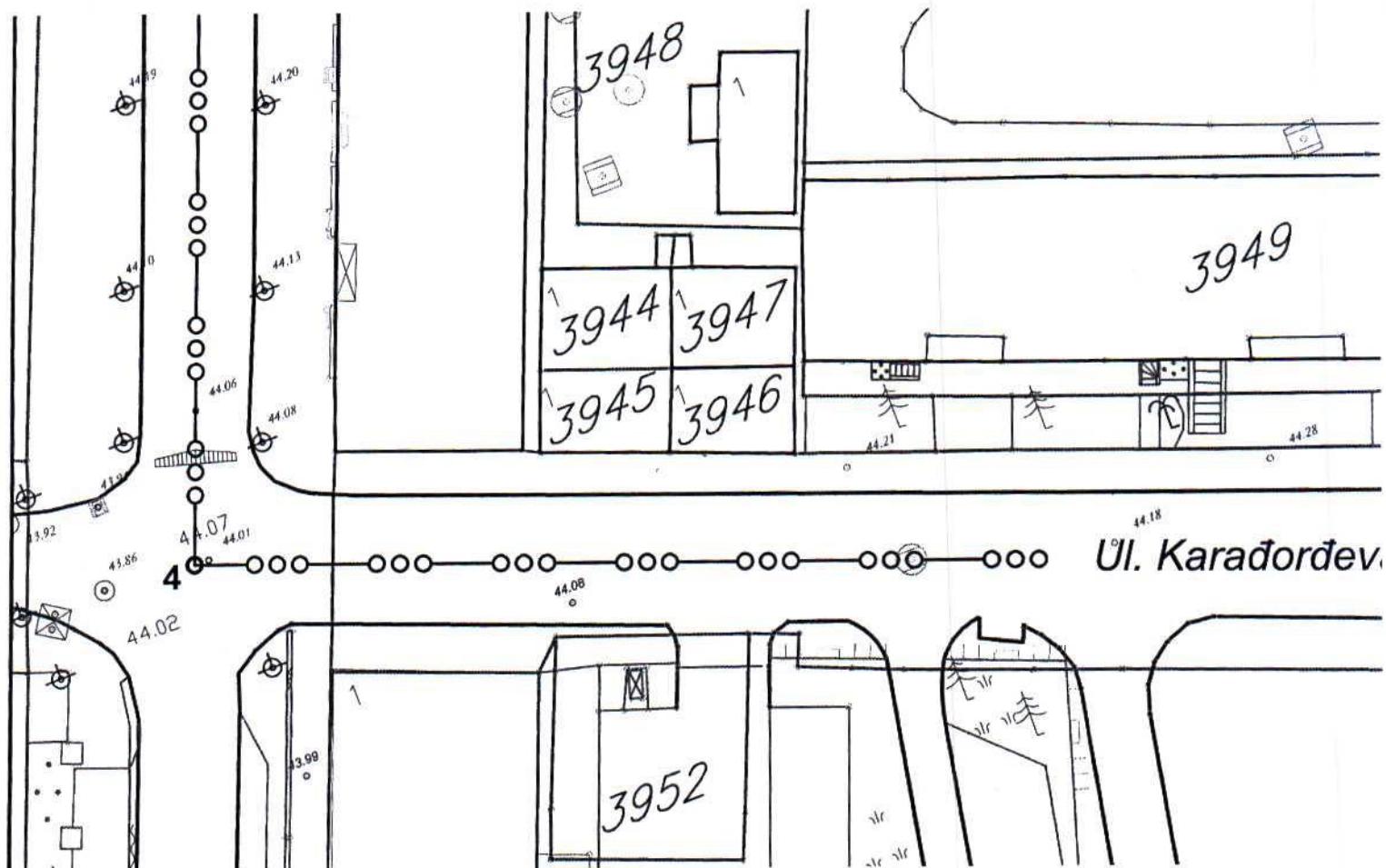
Vlatko Mijatović, teh.

*Beti Radović* *Vlatko Mijatović*

**PRILOZI:**

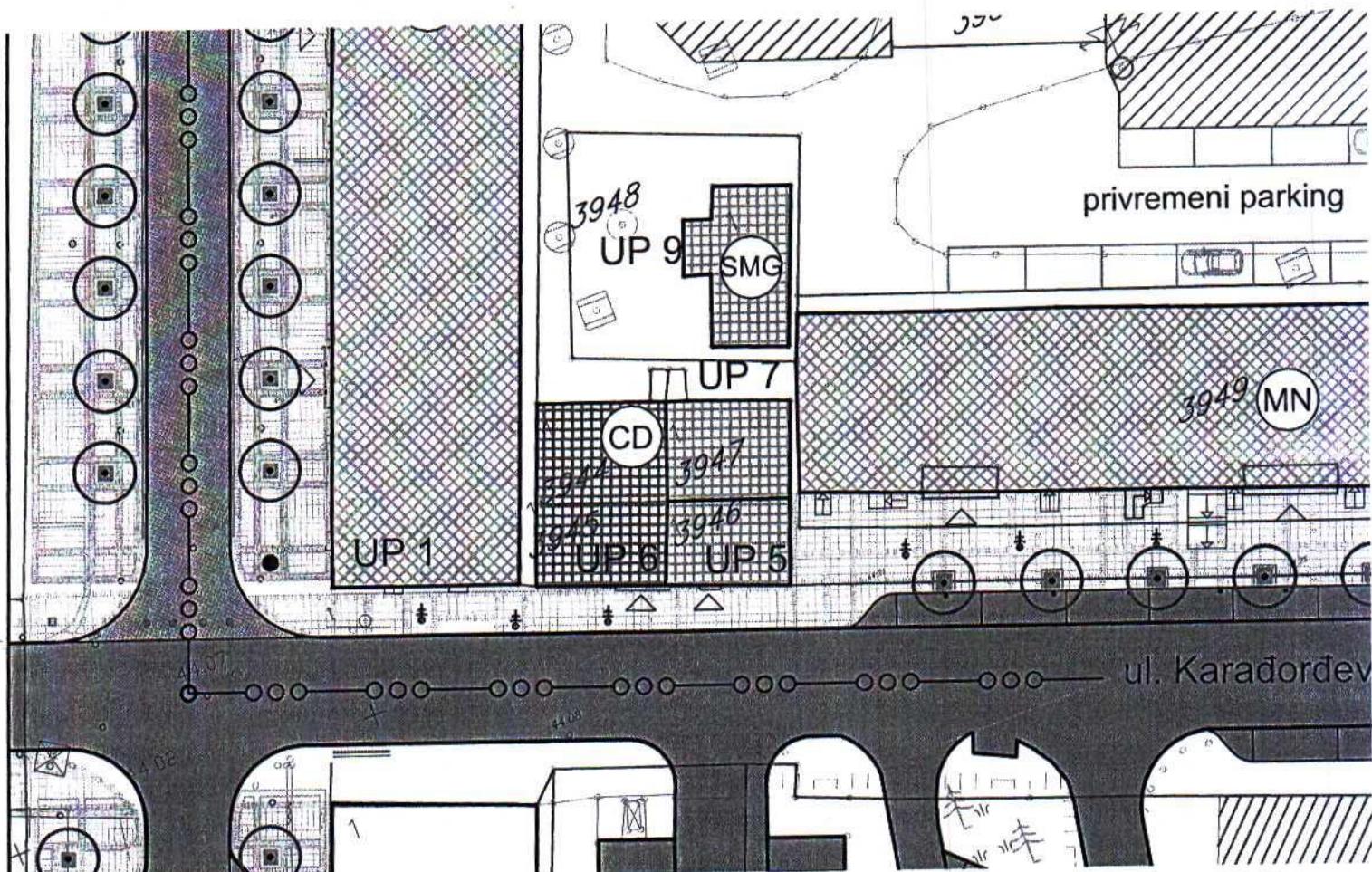
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana





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

Broj: 08-332/25-18  
Podgorica, 27.01.2025.godine

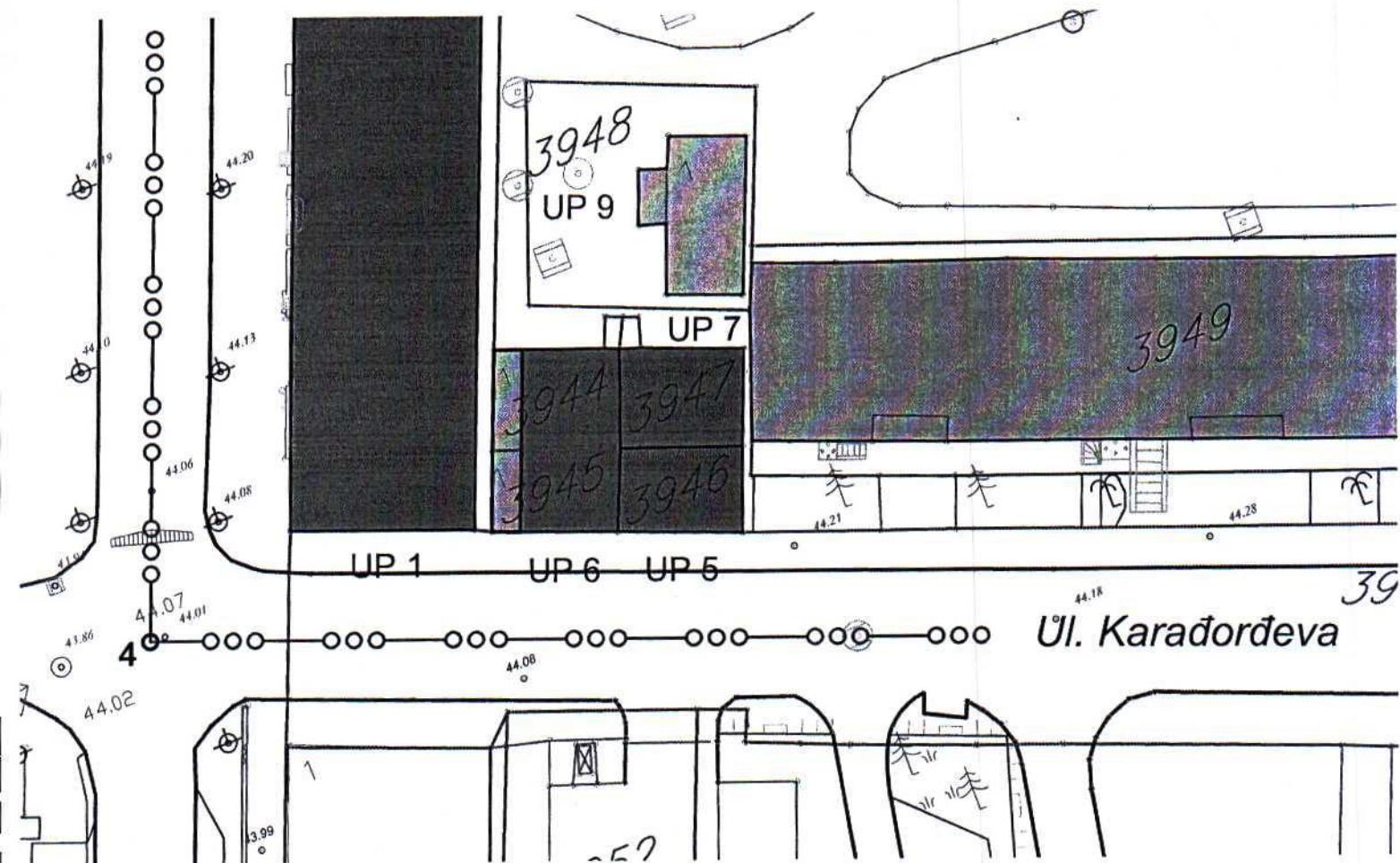
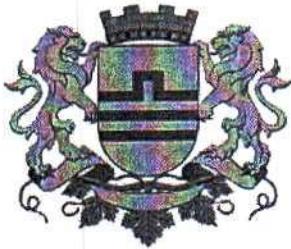


Stanovanje male gustine

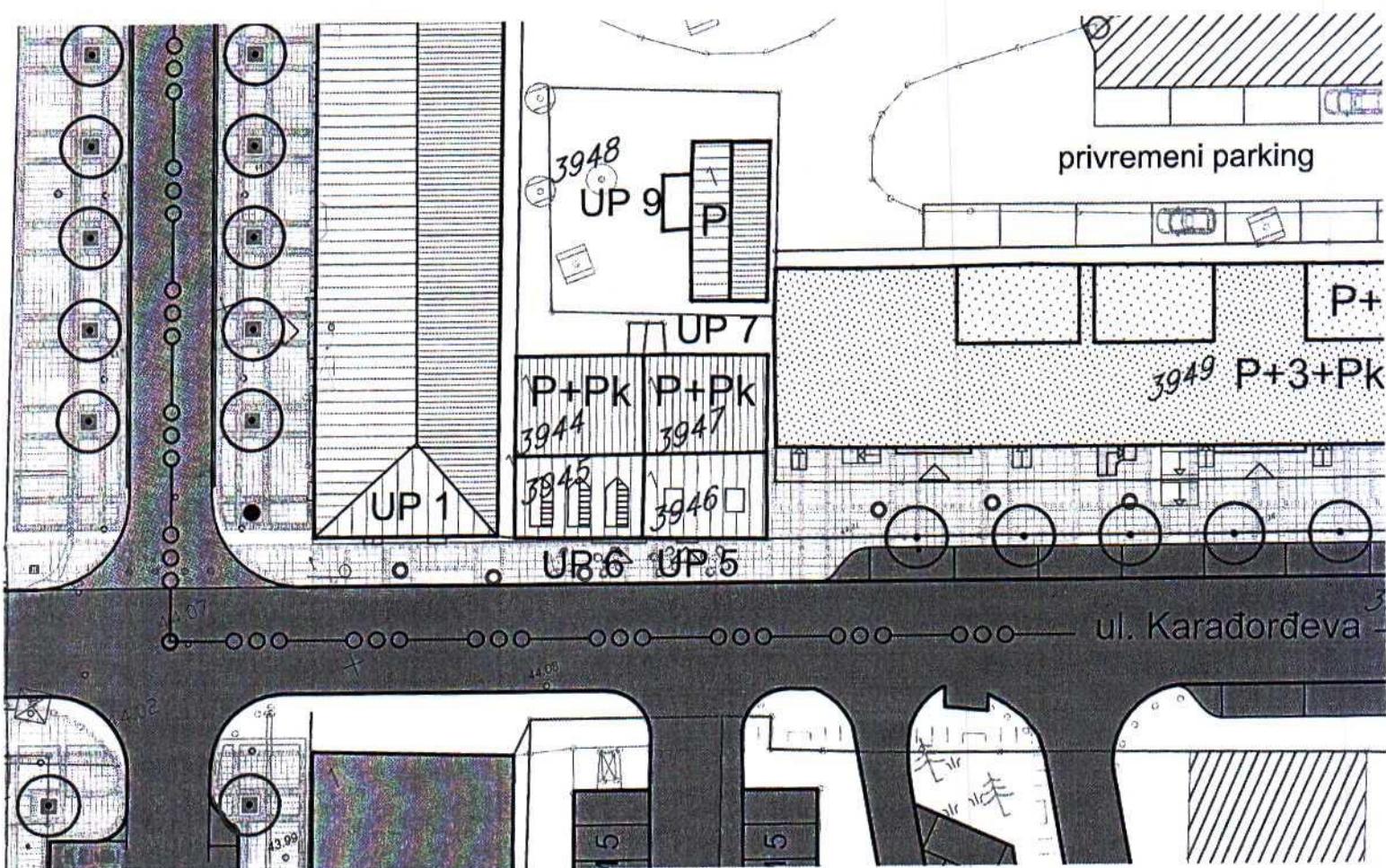
GRAFIČKI PRILOG –Analiza postojećeg stanja-namjena površina

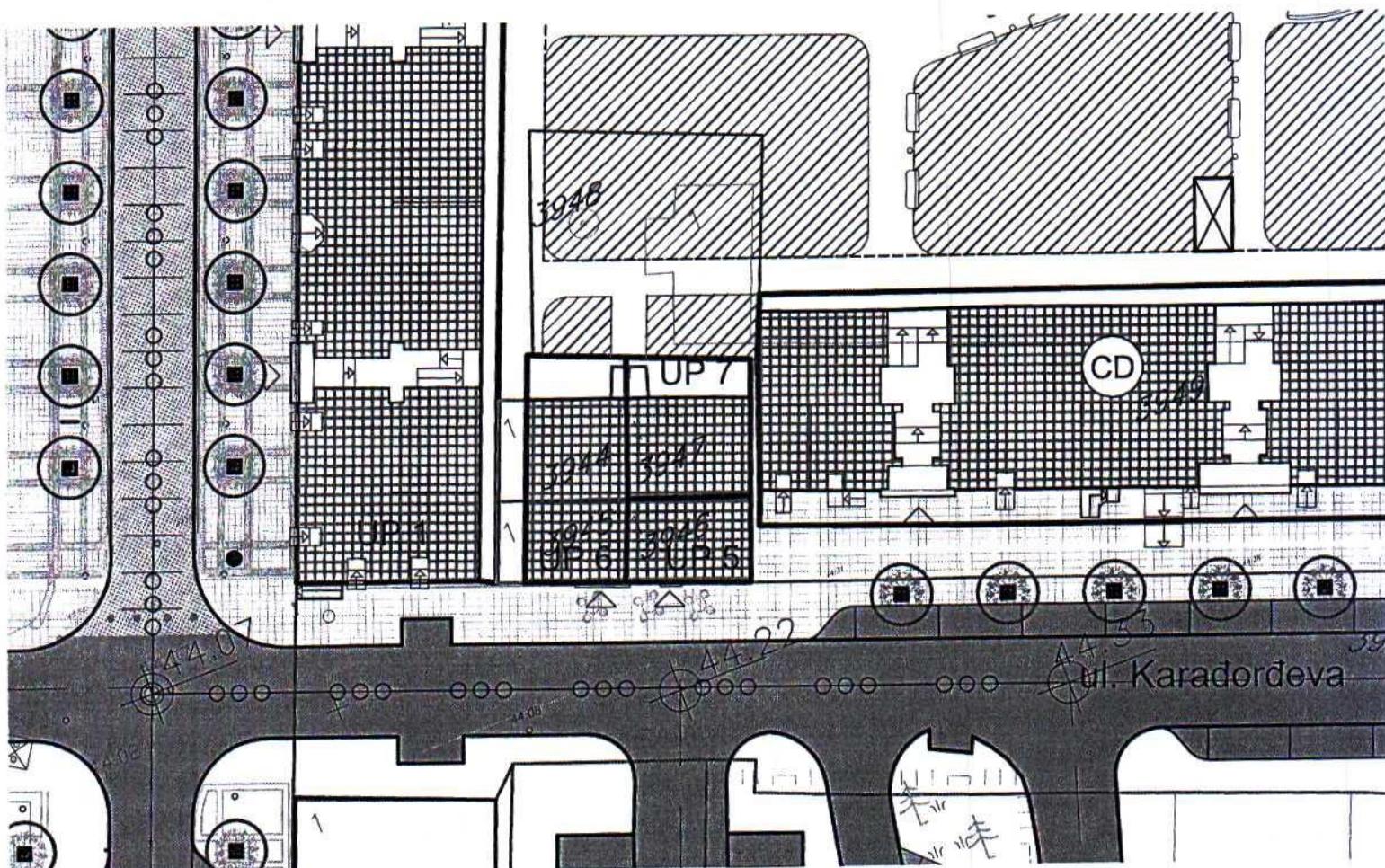
Izvod iz UP-a »Nova Varoš-blok N« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 5

02



Sanacija i rekonstrukcija

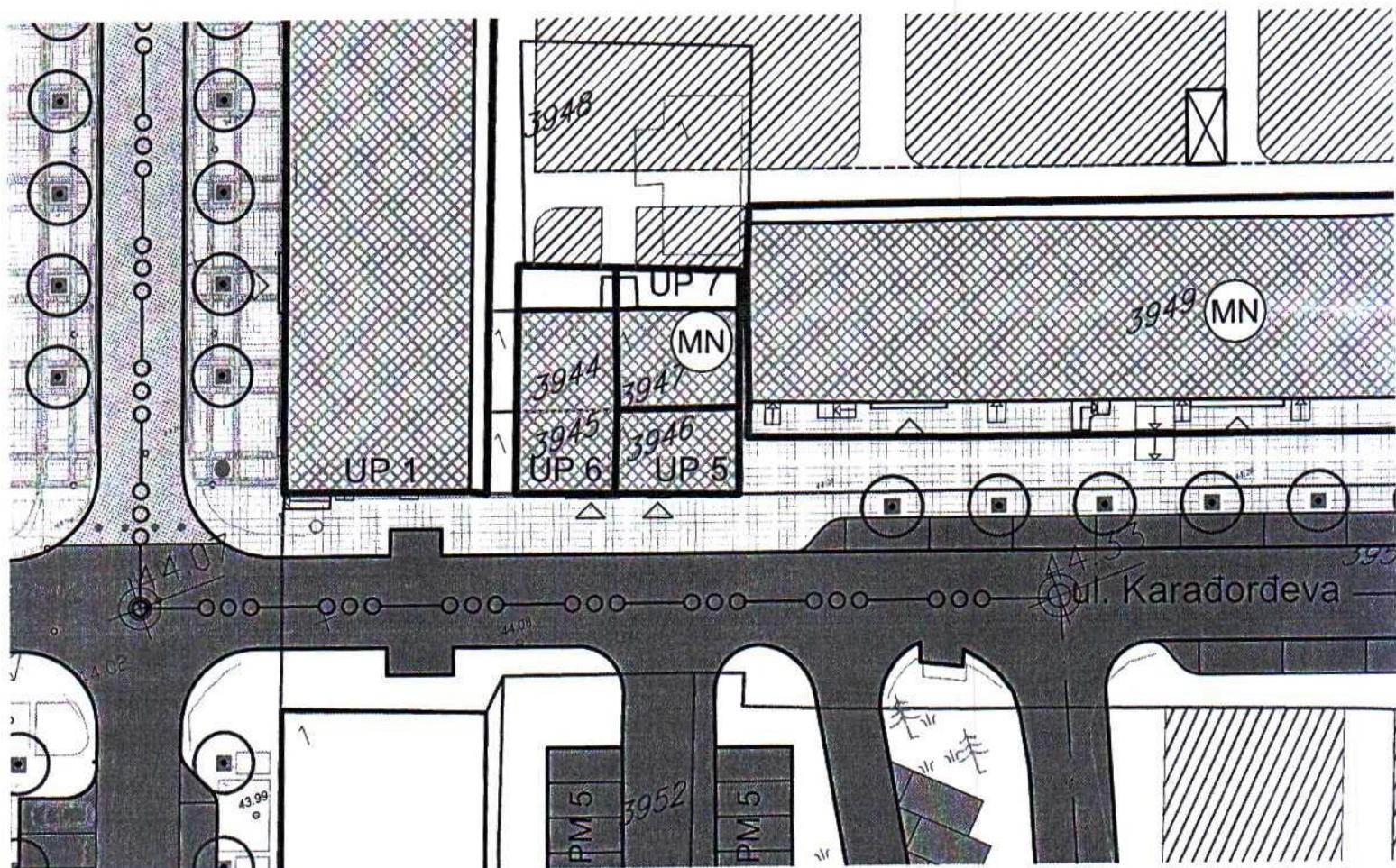




Centralne djelatnosti  
(banka, ugostiteljstvo, trgovina...)

GRAFIČKI PRILOG – Planirana namjena partara i urbana oprema

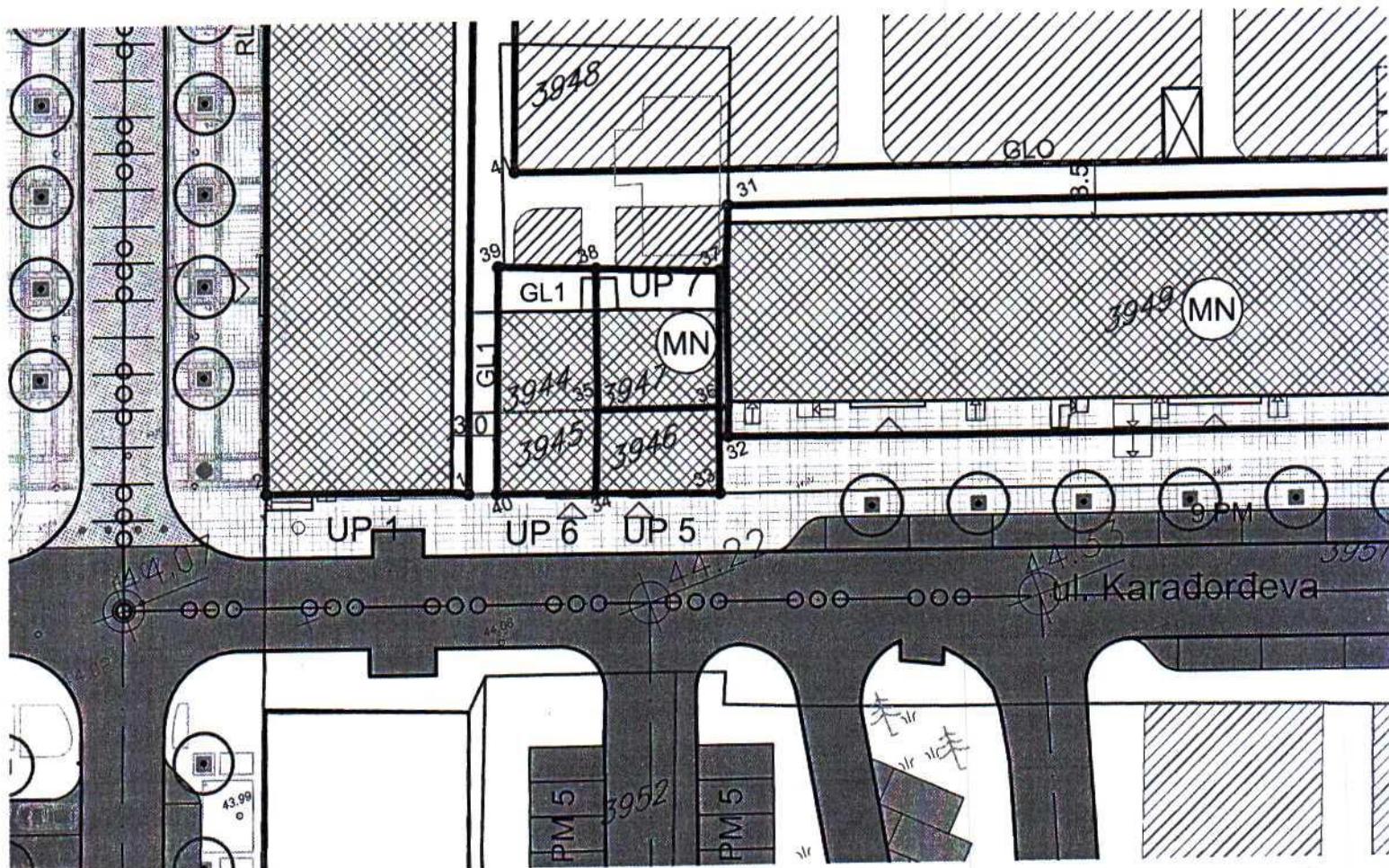
Izvod iz UP-a »Nova Varoš-blok N« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 5



Mjesovite namjene  
(stanovanje sa poslovanjem)

GRAFIČKI PRILOG –Namjena objekata i površina

Izvod iz UP-a »Nova Varoš-blok N« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 5



koordinate urb. parcele 5

33 6604203.29 4700348.00  
34 6604195.60 4700351.00  
35 6604197.64 4700356.05  
36 6604205.25 4700353.28

GRAFIČKI PRILOG –Parcelacija,nivelacija i regulacija

Izvod iz UP-a »Nova Varoš-blok N« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 5

07

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

Broj: 08-332/25-18  
Podgorica, 27.01.2025.godine



**GRAFIČKI PRILOG –Presjeci i fasade**

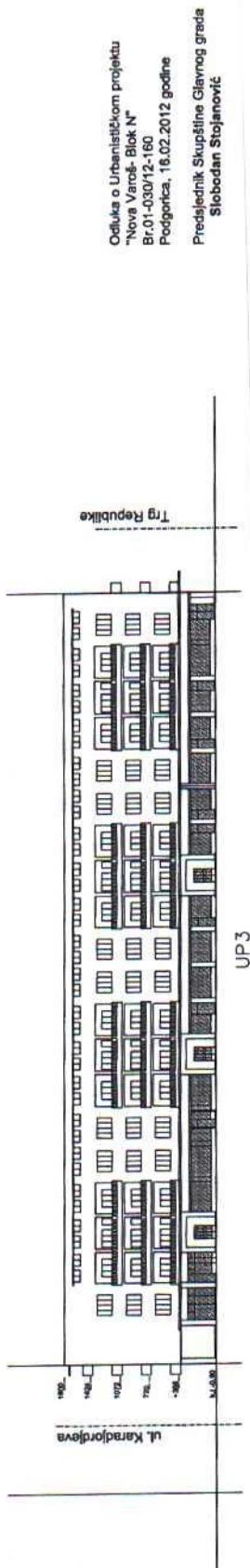
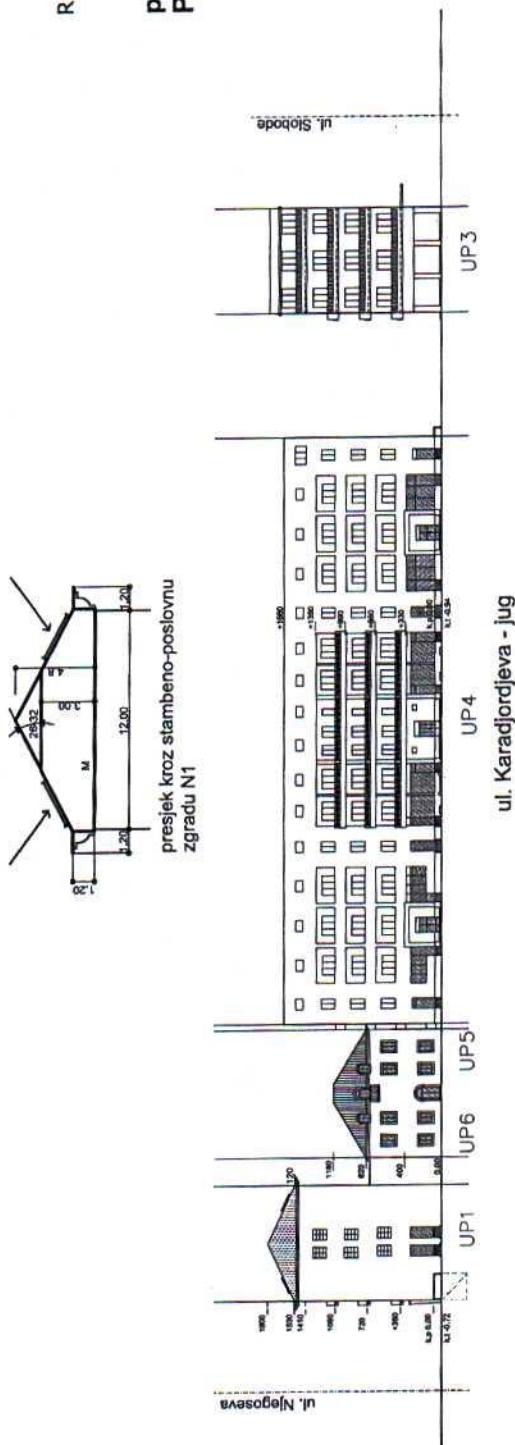
Izvod iz UP-a »Nova Varoš-blok N« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 5

09

8

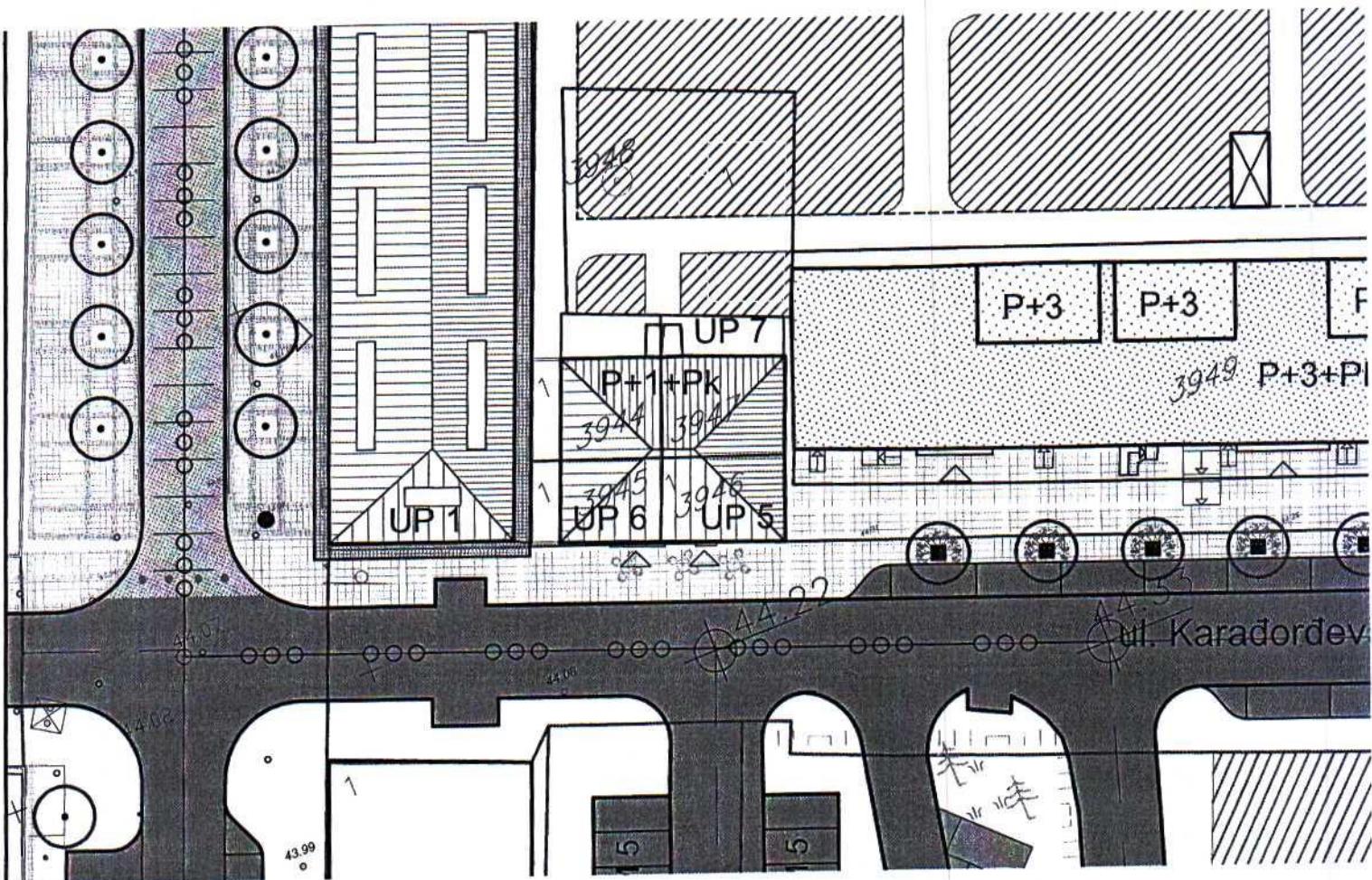
R = 1 : 500

plan  
PRESJEK I FASADE



Naručilac  
Opština Podgorica  
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice

Obrađivač  
INKOPLAN d. o. o - Podgorica  
Decembar, 2011 . godina

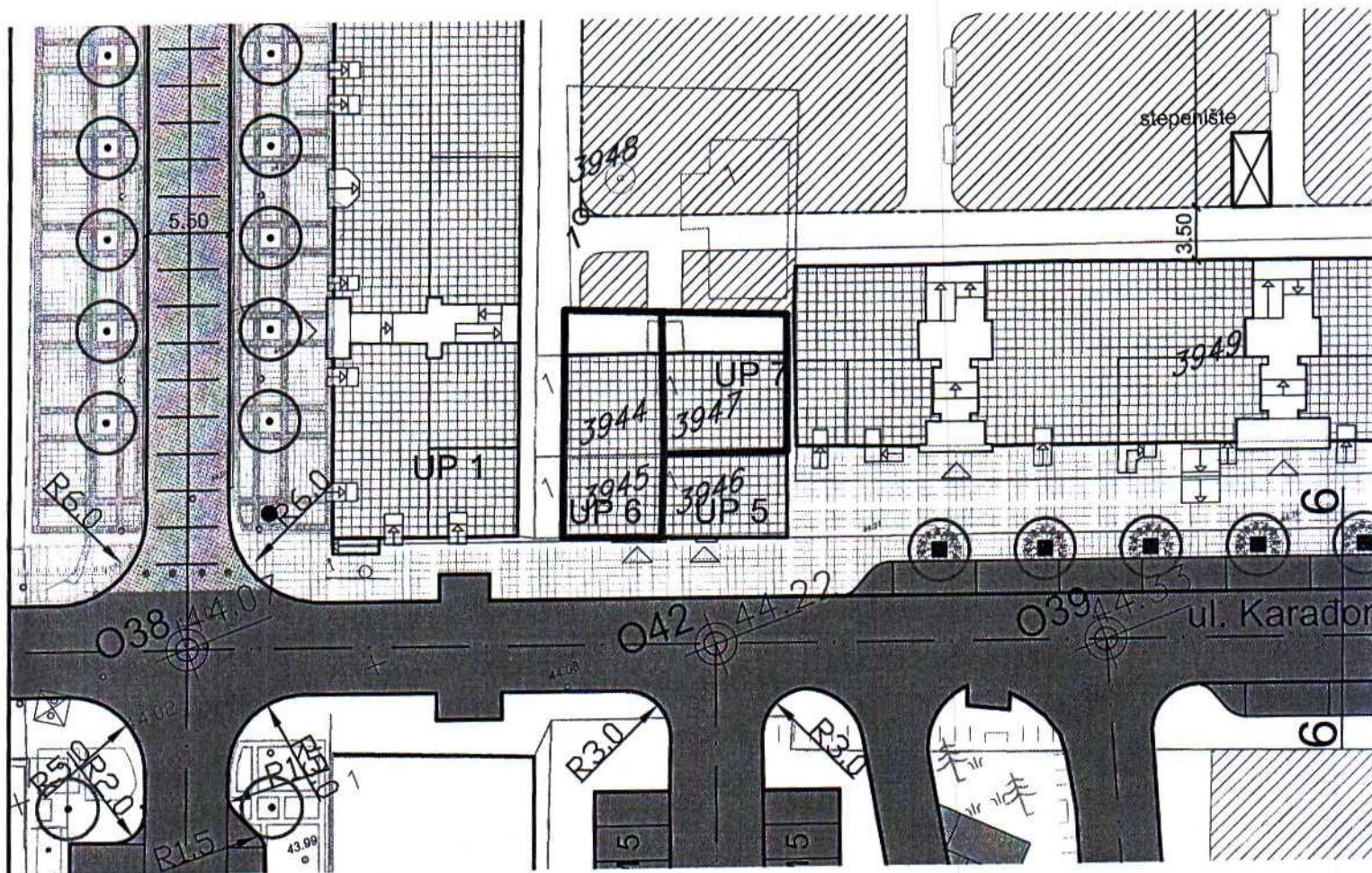


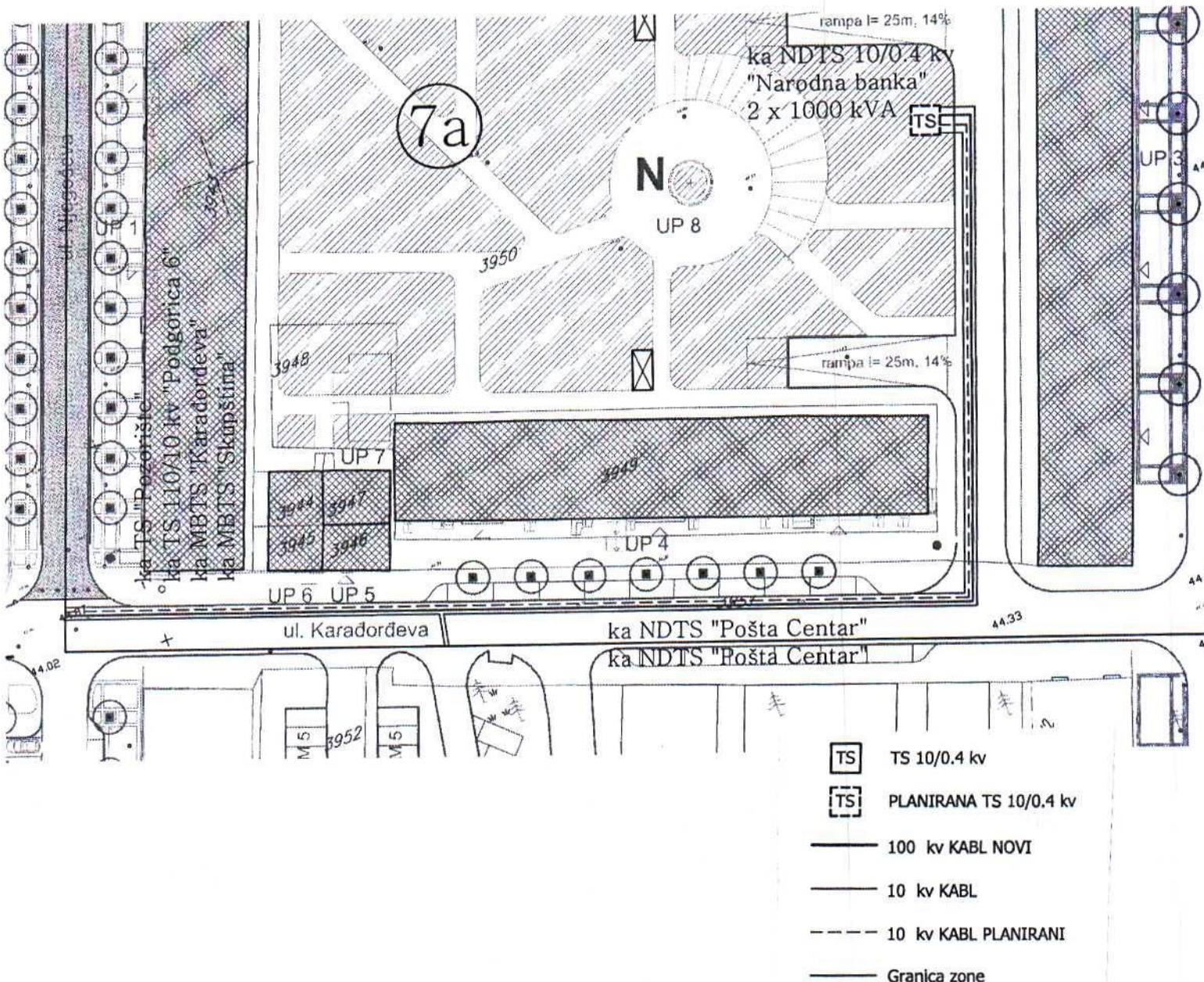
Kosi krovovi

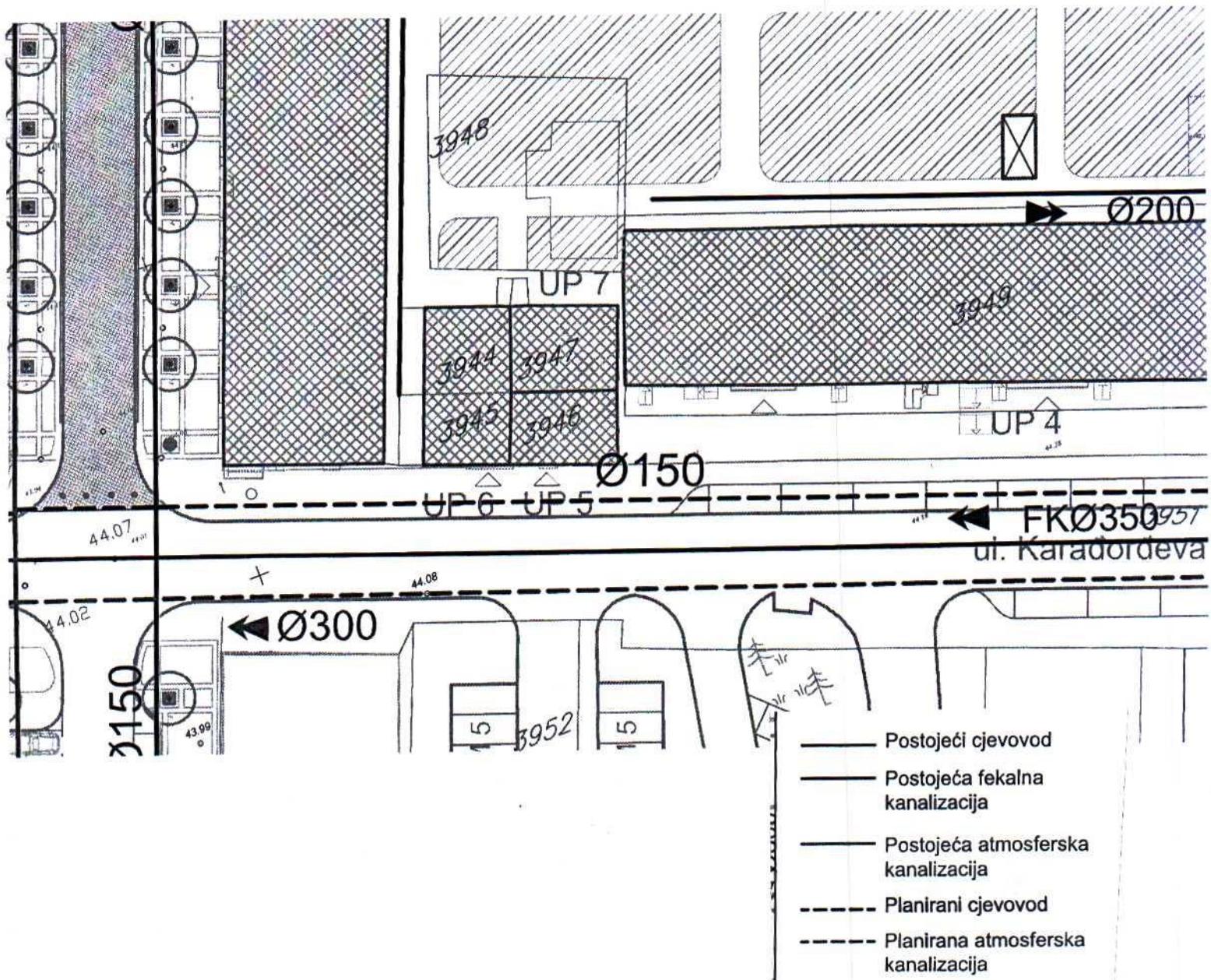
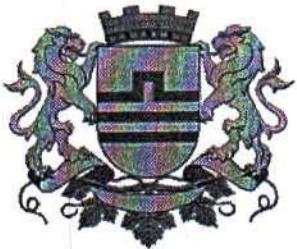
GRAFIČKI PRILOG –Krovovi i spratnost objekata

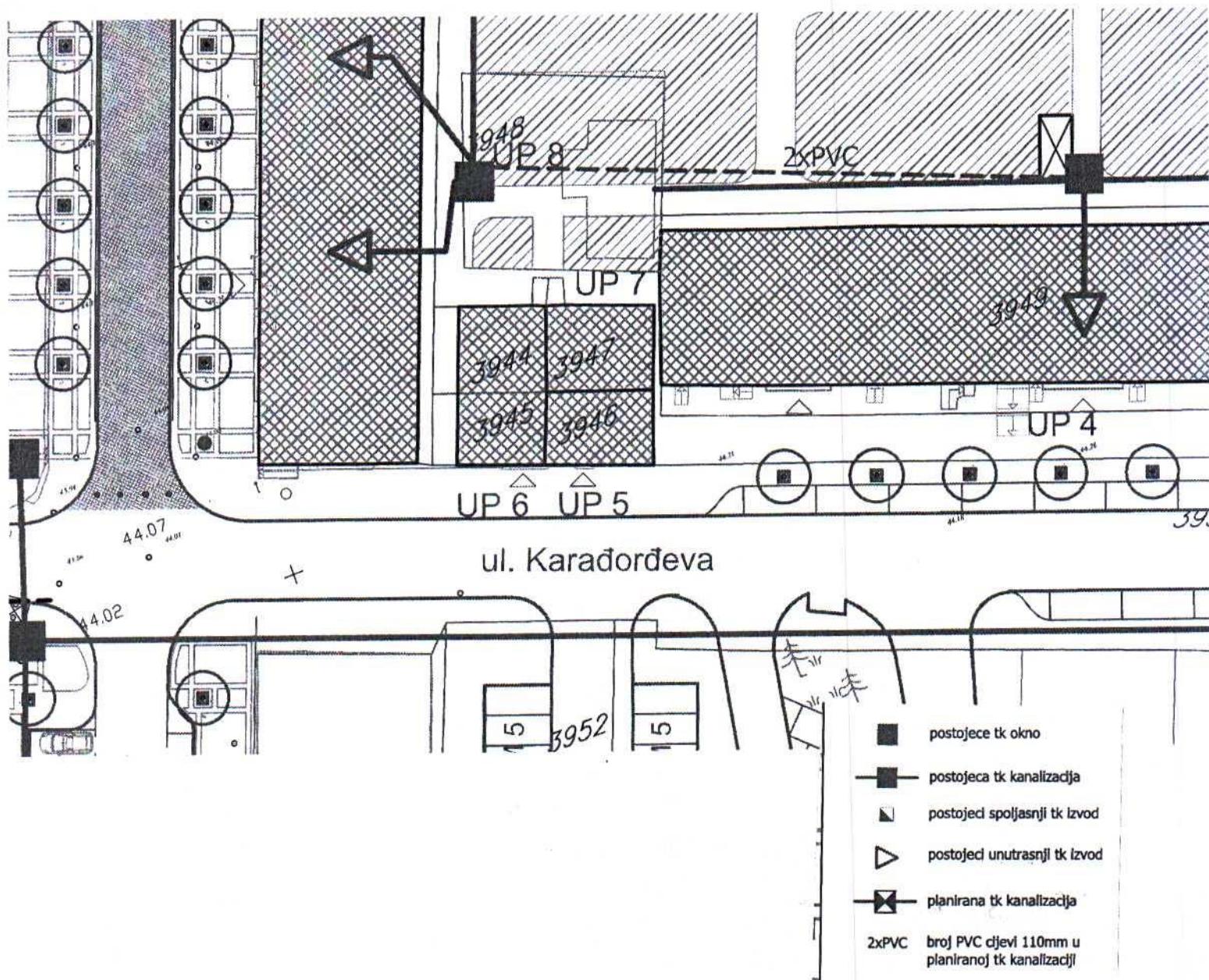
Izvod iz UP-a »Nova Varoš-blok N« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 5

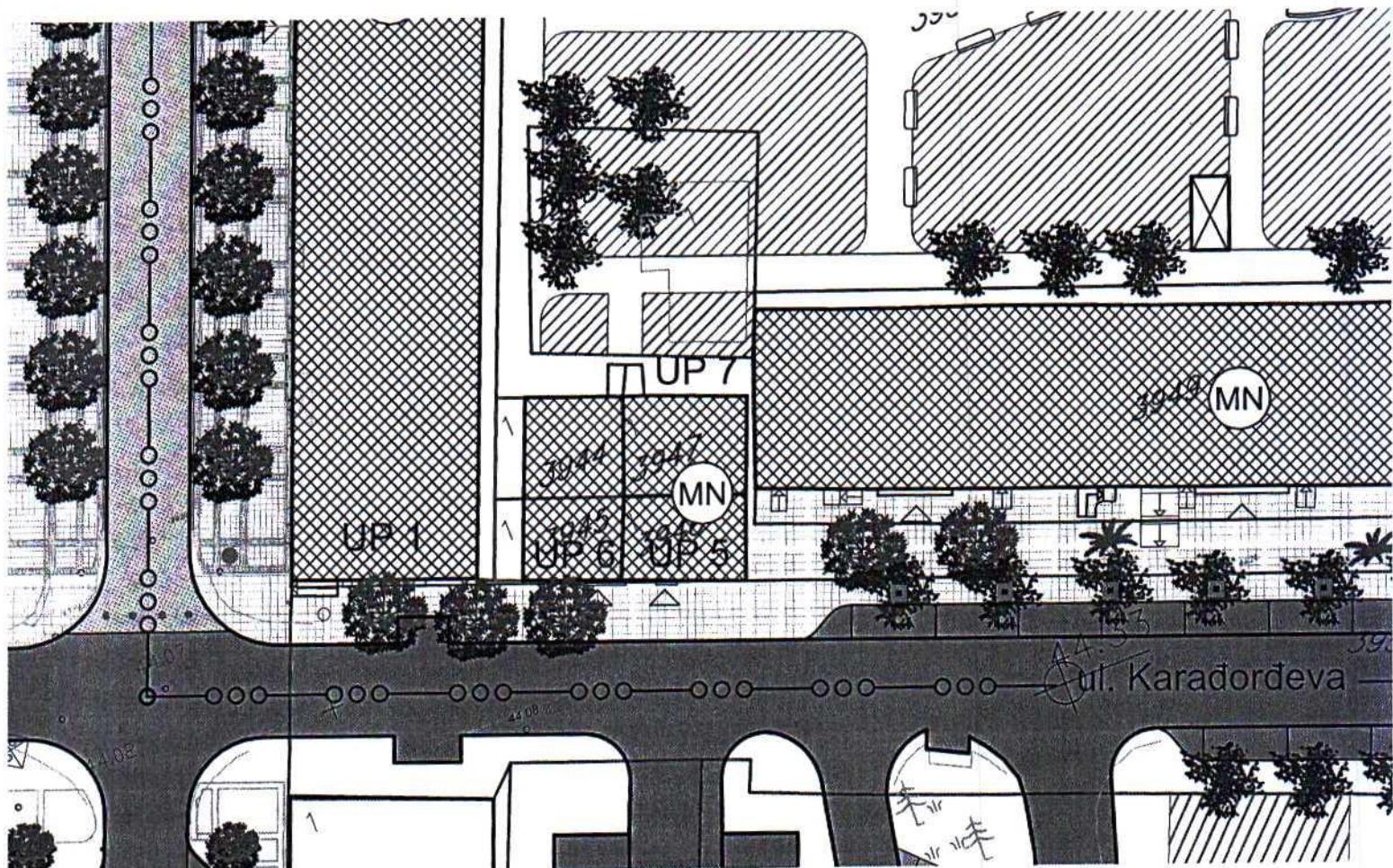
08











zelenilo uz saobraćajnice-drvoredi

linearno zelenilo-drvoredi



176000000071

101-919-2237/2025

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-2237/2025

Datum: 21.01.2025.

KO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu Urbanizam 101-97/25-138, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 715 - PREPIS

### Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
3946	1	31 1	20/11/2024	PODGORICA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		45	0.00

45 0.00

### Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	OROVIĆ RADENKO MILOVAN	Korišćenje	1/1

### Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
3946	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	950	P 45	
3946	1	Stambeni prostor KUPOVINA Dvosoban stan	1	P 30	Svojina OROVIĆ RADENKO MILOVAN

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).



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 101-917/25-138  
Datum: 21.01.2025.



Katastarska opština: PODGORICA II  
Broj lista nepokretnosti: 715  
Broj plana: 3,35  
Parcela: 3946

## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
700  
400  
200  
604  
6

4  
700  
400  
300  
604  
6

3945 / 3947 /  
3946 / 3950/1  
3951

4  
700  
300  
200  
604  
6

4  
700  
300  
200  
604  
6

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

