



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

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

Broj: D 08-332/25-68

Podgorica, 30.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, 11/19, 82/20, 86/22), 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, 141/21, 151/22), Urbanističkog projekta „Stara Varoš“- izmjene i dopune (Sl.list CG-opštinski propisi br. 28/12), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma I državne imovine na dan 30.01.2025. godine i podnijetog zahtjeva za rekonstrukciju postojećeg objekta, **IZDAJE**

**URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za postojeći objekat**  
**na urbanističkoj parceli UP D3060, zona D,**  
**u zahvatu UP-a „Stara Varoš“- izmjene i dopune u Podgorici**

**Podnosilac zahtjeva:**

Pištaló Jelena

**Postojeće stanje:**

Zahtjev se odnosi na izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za rekonstrukciju postojećeg objekta na katastarskoj parceli broj 3060 KO:Podgorica III.

Prema listu nepokretnosti prepis broj 1407 od 24.01.2025.god. katastarska parcela br. 3060 KO: Podgorica III, površine je 179m<sup>2</sup>, sa izgrađenom porodičnom stambenom zgradom, površine 129m<sup>2</sup>, spratnosti P ( prizemje) i dvorište 50m<sup>2</sup>, sa teretom i ograničenjem pravo službenosti pješačkog prolaza u korist povlasnog dobra-kat.parcele br.3060/2.

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 3060 KO: Podgorica III, nalazi u zahvatu Urbanističkog projekta „Stara Varoš“- izmjene i dopune u Podgorici u daljem tekstu UP „Stara Varoš“- izmjene i dopune u Podgorici.

**Planirano stanje lokacije :**

**Urbanistička parcela:**

UP-om „Stara Varoš“- Izmjene i dopune na prostoru katastarske parcele broj 3060 KO: Podgorica III formirana je urbanistička parcela broj UP D3060, zona D, koja je definisana



koordinatama tačaka na grafičkom prilogu »Parcelacija i UTU«, koji čini sastavni dio ovih uslova, površine je 179 m<sup>2</sup>. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkog dijela plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Plan parcelacije je predstavljen na grafičkom prilogu „*Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*“.

**Parcelacija** - Prostor obuhvata Planom je podijeljen na urbanističke parcele pri čemu je maksimalno uvažena postojeća katastarska parcelacija, naročito kada se radilo o parcelama zauzetim objektima namjenjenim stanovanju, evidentiranim Listom nepokretnosti.

Urbanističke parcele su formirane za sve katastarske parcele na kojima su izgrađeni objekti stanovanja.

U grafičkim priložima plana i tabali planskog dokumenta evidentiran je postojeći stambeni prizemni objekat.

Postojeći stambeni objekat, spratnosti prizemlje(P), prema grafičkom prilogu „*Valorizacija*“ prepoznat je kao objekat novije arhitekture-neusklađen sa ambijentom, za koji je prema grafičkom prilogu plana „*Plan mjera i režima zaštite*“ planirano održavanje.

#### **Planirana namjena objekta:**

Planirana namjena površina u okviru urbanističke parcele je površina za stanovanje srednje gustine (SS).

U zoni stanovanja srednje gustine, djelatnosti su predviđene u prizemlju, a mogu biti i u podzemnoj etaži ukoliko je parkiranje riješeno na drugi način u okviru parcele, i mogu zauzeti maksimalno do 100% prizemne etaže. Djelatnosti u ovim objektima podrazumjevaju centralne i komercijalne sadržaje (djelatnosti U) koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije stanovanja, i to su: trgovina, zanatstvo, poslovanje, ugostiteljstvo, servisne i druge.

#### **Za postojeće objekte važi sledeće:**

-Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti.

-Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte, umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade.

Prilikom izrade UTU-a nadležni organ će na osnovu parametara ovoga Plana procijeniti rekonstrukciju u smislu dogradnje i nadogradnje postojećeg objekta, kao i pogledu rekonstrukcije ruševina i objekata autentične arhitekture i objekata novije arhitekture neusklađene sa ambijentom. Takođe, definisaće i svaki drugi oblik intervencija, a što je prikazano na grafičkim priložima br.: 07 – *Valorizacija*; 08A i 08B – *Plan mjera, uslova i režima zaštite*, 10A i 10B – *Plan parcelacije, nivelacije i regulacije*, 11 – *Osnova krovova*, 12 – *Model* i u poglavlju 6.2 *Urbanistički pokazatelji na nivou parcele*.

-U slučaju izgradnje novog objekta umjesto postojećeg mora se poštovati horizontalni gabarit objekta, tj. građevinske linije horizontalnog gabarita postojećeg objekta, a ukoliko je dozvoljeno proširenje osnove objekta poziciju novog objekta postaviti tako da se najmanje dvije građevinske linije horizontalnog gabarita postojećeg objekta poklapaju sa novim.

Ovim projektom se za postojeće objekte van zona arhitektonsko-ambijentalne zaštite utvrđuju sljedeći uslovi:

-Svi postojeći objekti se mogu zadržati u postojećim gabaritima i izvedenoj formi.



-Svi postojeći objekti mogu se rekonstruisati (dograditi i nadograditi) i to u svemu prema urbanističkim parametrima za izgradnju objekata definisanih ovim Planom.

Svi postojeći objekti mogu se zamjeniti novim u svemu prema urbanističkim parametrima za izgradnju objekata definisanih ovim Planom.

U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stanovanja u poslovanje.

Postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta prema ostvarenim kapacitetima potrebno je da u okviru svoje parcele, prema raspoloživim prostornim mogućnostima na slobodnoj površini ili u okviru objekta podzemne ili prizemne etaže organizuju parking prostor.

U slučaju dogradnje i nadogradnje objekta važe sljedeća pravila:

Prije izdavanja rješenja za građenje tj. rekonstrukciju postojećeg objekta, u pogledu dogradnje i nadogradnje, potrebno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji.

Visina nadzidanog djela objekta ne smije preći planom definisanu spratnost i visinu.

Nije dozvoljena izgradnja potkrovlja ili mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepustima.

**Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u tabeli:**

**Urbanistički pokazatelji na nivou parcele, koji predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu parcelu. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.**

Zona	broj UP	namjena	P parcele	broj objekata	oznaka	status	osnova	koef.spr	spratnost	BRGP	površina osnove	IZ - indeks zauzetosti
D						postojeći	129	1	P	129		
D	D3060	SS	179	1							129	0.7

max. spratnost	BRGP	BRGP- stanovanja	BRGP- djelatnost	II - indeks izgrađenosti	broj domaćinstava	broj stanovnika
P	129	129			0.7	2
						5

Zadržava se spratnost objekta na UP D3060, P (prizemlje).

**Indeks zauzetost zemljišta**

Ovaj broj predstavlja odnos površine zauzetog dijela i čitave parcele.

**Indeks izgrađenosti zemljišta**

Podatak predstavlja odnos površine parcele i bruto-razvijene površine svih objekata na parceli.



### **Površina pod objektom**

Podatak predstavlja bruto površinu pod svim objektima na parceli i izražen je u m<sup>2</sup>.

### **Ukupna BGP (bruto razvijena građevinska površina)**

Podatak predstavlja ukupnu bruto razvijenu građevinsku površinu svih nadzemnih etaža objekta na parceli, izraženo u m<sup>2</sup>.

### **Ovim Planom se utvrđuju sljedeći opšti uslovi održavanja:**

Pri održavanju obavezno zaštititi, očuvati i prezentovati originalno, tradicionalno rješenje (osnovni gabarit i masivnu konstrukciju kao i materijale korišćene u finalnoj obradi). Na dijelovima koji se saniraju podražavati izvornu tehniku zidanja i materijale u skladu sa tradicionalnim rješenjem, tj. obradu uskladiti sa primjenjenim karakterističnim tradicionalnim rješenjima za Staru varoš.

Materijali koje treba koristiti pri održavanju su tradicionalni: kamen, drvo, a samo izuzetno u cilju povećanja stabilnosti i ukrućenja, giter blok i betonske ili čelične elemente konstrukcije, koji u zavisnosti od cjelovitosti rješenja mogu ostati vidni - sagledivi ili ne;

Eventualno formiranje novih otvora na fasadama, a koji ne ugrožavaju stečena prava susjeda, moguće je po isključivo po uzoru na primjenjana tradicionalna rješenja (pravougaoni, dvokrilni, u kamenom okviru).

Uslovi za održavanje su sljedeći:

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

### **Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju objekata:**

Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (kamen, drvo, kanalica i dr. ).

Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama; etaža prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.



Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 18° do 25° (preporučeno 22°). Krovovi mogu biti dvovodni (za širinu trakta do ≤7,5m), četvorovodni (za širinu trakta ≥7,5m) ili složeni (nepravilne osnove).

Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crijep.

Zaštitu otvora prozora i vrata predvideti škurima punim ili tipa „finta grilja“, roletne nijesu dozvoljene.

Boja spoljašnje stolarije je u prirodnoj boji drveta i tonirana premazima sadolina.

Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.

Objekat uklopiti u postojeći ambijent i jasno uspostavljati odnos sa susjednim objektima.

#### **Uređenje terena:**

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

#### **ETAPNOST REALIZACIJE:**

Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu Idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.

#### **Energetska efikasnost omotača:**

Sve mjere izolacije moraju se posmatrati cjelovito, bez obzira da li je riječ o novom ili starom objektu. To se odnosi na **položaj i orijentaciju objekta, krov, prozore, spoljašnje zidove, ugrađene instalacije za klimatizaciju, grijanje** i slično. Izbjegavanjem toplotno slabih mjesta i neefikasnog korišćenja energije, moguće su velike uštede energije. U postojećim objektima leži najveći potencijal uštede energije. To se odnosi prije svega na objekte koji su stariji od 30 i više godina. Standardi izolacije u njima su generalno loši, a s obzirom na činjenicu da upravo oni čine veliki procenat u ukupnom broju objekata, njihova energetska sanacija više je nego neophodna.

- Prilikom energetskog saniranja potrebno je izvršiti redukciju sadržaja vlage u svakom građevinskom elementu i zaštititi ga od vlage. Djelovanje pljuska kroz kišu povezanu s vjetrom, najčešći je i očit uzrok prodiranja vlage u građevinske elemente objekta, modernim sistemima premaza u boji, fasade su dovoljno zaštićena od prodiranja kišne vode. Dok kod fasada objekata sa vidljivim kamenom ili onih koje se ne bi trebale premazivati bojama, upotrebljavaju se 'nevidljive' hidrofobne impregnacije koje smanjuju kapilarno upijanje vode i tako čuvaju mogućnost paropropusnosti zida od kamena.

Termičkom izolacijom moraju biti sanirani svi eventualni toplotni mostovi prisutni na omotaču kod postojećih objekata.

- Najveći toplotni gubici omotača kod neutopljenih objekata su preko prozora i vrata, i predstavljaju 35-40% ukupnih gubitaka, a samim tim i najosjetljivije tačke na omotaču. Za kvalitet prozora i vrata bitan je izbor materijala za okvir i kvalitetan izbor ostakljenja, vrlo važan detalj je i kvalitetna ugradnja samog prozora i vrata ier neispravnom ugradnjom mogu se znatno pokvariti termičke karakteristike. Za efikasnost prozora vrlo je značajan



način ugradnje koji će garantovati njegovu nepropusnost na vazduh i termičku izolovanost tj. garanciju koju nudi proizvođač. Savremeni prozor obavlja više funkcija koje su međusobno čvrsto povezane: svjetlosna, toplotna i zvučna udobnost prostora, utiče na kvalitet vazduha, zaštitu od atmosferskih uticaja i psihofizičkim učincima. Prozor korisnicima prostora nudi i vizuelnu komunikaciju sa spoljnim okruženjem. Preporučena upotreba prozora sa dvostrukim ili trostrukim ostakljenjem sa niskoemisijskim slojem i plinskim punjenjem (npr. inertnim plinom argonom, čime se povećava učinkovitost prozora) sa toplotnom prolaznošću od 1,1 W/m<sup>2</sup>K tj. sa zajedničkom toplotnom prolaznošću nižom od 1,6 W/m<sup>2</sup>K. Prema podacima proizvođača mijenjanje starog jednostrukog prozora novim dvostrukim (s U=1,3 W/m<sup>2</sup>K kao i Low-E premazom) isplaćuje se finansijski kroz dvije sezone grijanja.

- Za zaštitu od Sunca u primjeni su slijedeći elementi, prepoznati kao karakteristični, koje bi trebalo primjeniti: drvene grillje tipa „puna“ ili „finta grilja“, drveni ornamenti na prozoru; strehe (nekada su imale dvojaku ulogu: zaštita od Sunca i zaštita fasade i konstrukcije od direktnog udara kiše tj. vlage i propadanja). Ovi elementi mogu naći apsolutnu primjenu i na savremenim objektima u okviru Stare Varoši. Preporučuje se primjena spoljašnjih zaštitnih elementa od Sunca koji zimi mogu uštedjeti do 30% energije za grijanje, ljeti do 75% energije za hlađenje. Oni su mnogo efikasniji od unutrašnjih elemenata zaštite od Sunca, jer ne dozvoljavaju prodor toplote u objekat.
- Omogućiti što dužu eksploataciju prirodnog osvjetljenja unutar objekta, i na taj način obezbijediti svjetlosnu udobnost korisnika. Kako bi se najefektnije iskoristilo prirodno osvjetljenje, potrebno je voditi računa o orijentaciji, prostornoj organizaciji i geometriji prostora; rasporedu, obliku i dimenzijama otvora kroz koje prodire dnevno svjetlo, tako da osiguravaju zdravstveno-bakteriološku funkciju optimalne dnevne osunčanosti stambenog prostora; Za vještačko osvjetljenje predvidjeti upotrebu energetski efikasnog sistema: štedne sijalice ili led sijalice - njihovom primjenom moguće je dostići uštedu energije i do 30%.

Potrebno je koristiti materijale i komponente koje nemaju štetan uticaj na zdravlje korisnika i garantuju nizak štetni uticaj na ambijent. Preferirati prednosti sertifikovanih proizvoda koji posjeduju ekološke etikete, koje se odnose na zelene karakteristike proizvoda, kako bi se odabrao materijal koji je kvalitetniji. Težiti primjeni lokalnih materijala (tipičnih za prostor Stare Varoši: kamen, drvo, kanalice) i netoksičnih materijala. Potrebno uzeti u obzir cijeli životni ciklus materijala tj. način pronalaženja primarne materije, proizvodnje, način primjene, eventualna mogućnost recikliranja i njegove prerade.

Preporučena kupovina uređaja energetske klase A.

#### **OSTALI USLOVI:**

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa vežećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti. Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti.



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 obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.
5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:
- srednju godišnju temperaturu od 15,5°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C), a najtopliji 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 (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
  - prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
  - dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kPa, najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
  - srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.
6. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

## **INFRASTRUKTURA:**

### **7.Saobraćaj:**

Za parcele koje nemaju direktan pristup kolskoj saobraćajnici označen je pristup prema postojećem režimu korišćenja, odnosno preko UP D3060, omogućiti pristup prema susjednoj urbanističkoj parceli UP D3061.

Elementi situacionog rješenja saobraćajnice prikazani su na grafičkom prilogu ovih uslova.

U planu je predviđeno da se mjesta za stacioniranje vozila obezbijede na javnim parkiralištima koja su formirana uz pristupne ulice, u dvorištima objekata i/ili u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu.

U zonama gdje se radi o individualnom stanovanju predviđeno je parkiranje na sopstvenim urbanističkim parcelama pored i/ili u okviru objekata i za njihove potrebe na taj način će se obezbijediti potreban broj parkirnih mjesta, a uz poštovanje navedenih normativa.



SADRŽAJ		
STANOVANJE-kolektivno	1 stan	1,1 PM
DJELATNOSTI	50 m <sup>2</sup>	1 PM
KULTURA	50m <sup>2</sup>	1 PM

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 DUP-om planiranih vodova.

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

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

10. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

**OBRADILI :**

Arh.Beti Radović,dipl.ing.

*B Radovic*

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

*Vlatko Mijatovic*

**PRILOZI:**

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

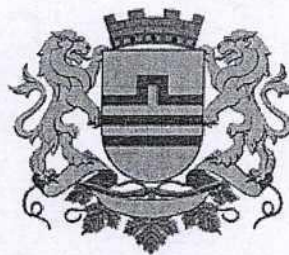
Arh.Beti Radović,dipl.ing.











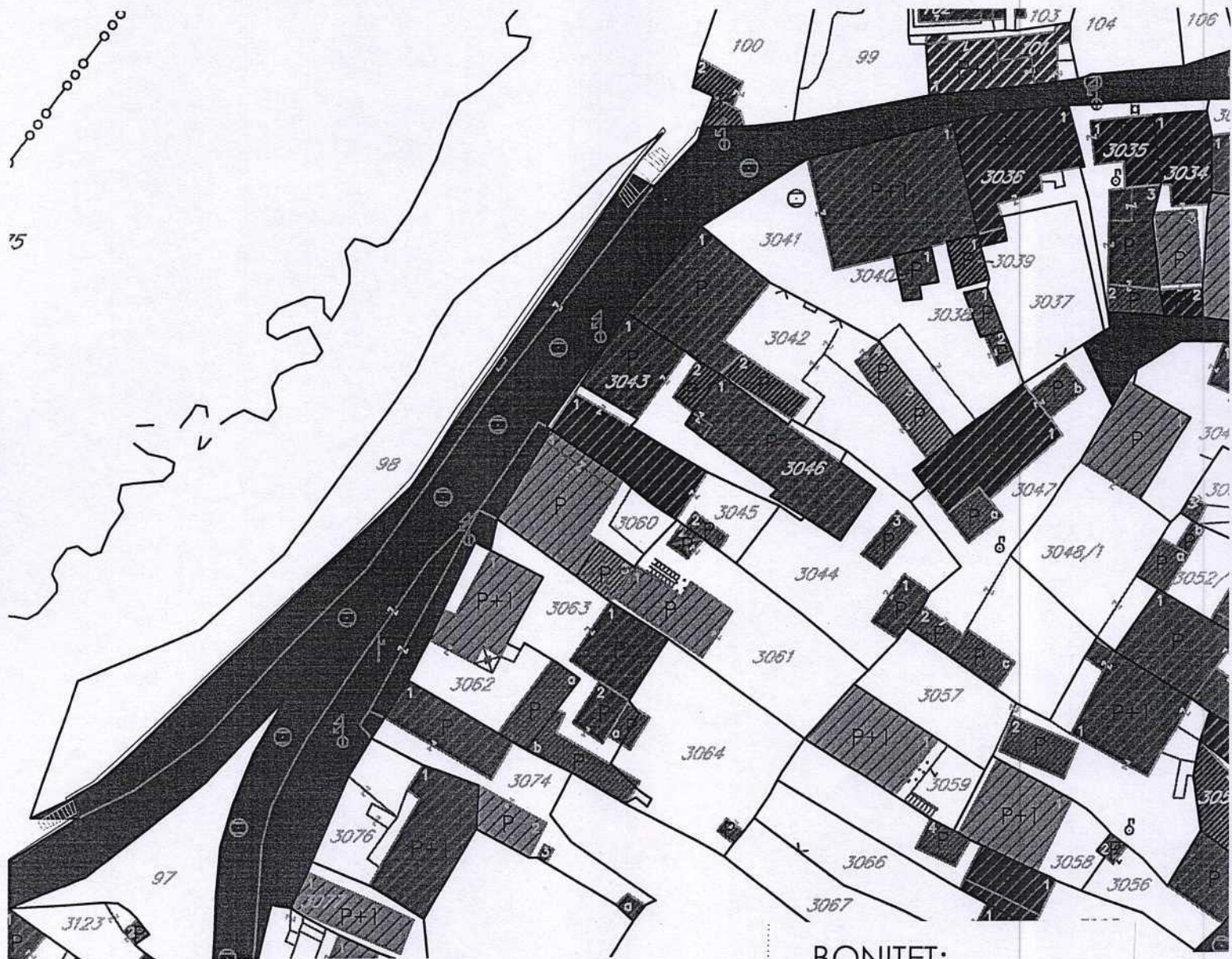
OBJEKTI NOVIJE ARHITEKTURE NEUSKLAĐENI SA  
AMBIJENTOM

GRAFIČKI PRILOG –Valorizacija

Izvod iz UP-a »Stara Varoš« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu D3060,zona D

02





BONITET:



DOBAR

GRAFIČKI PRILOG –Stanje fizičkih struktura

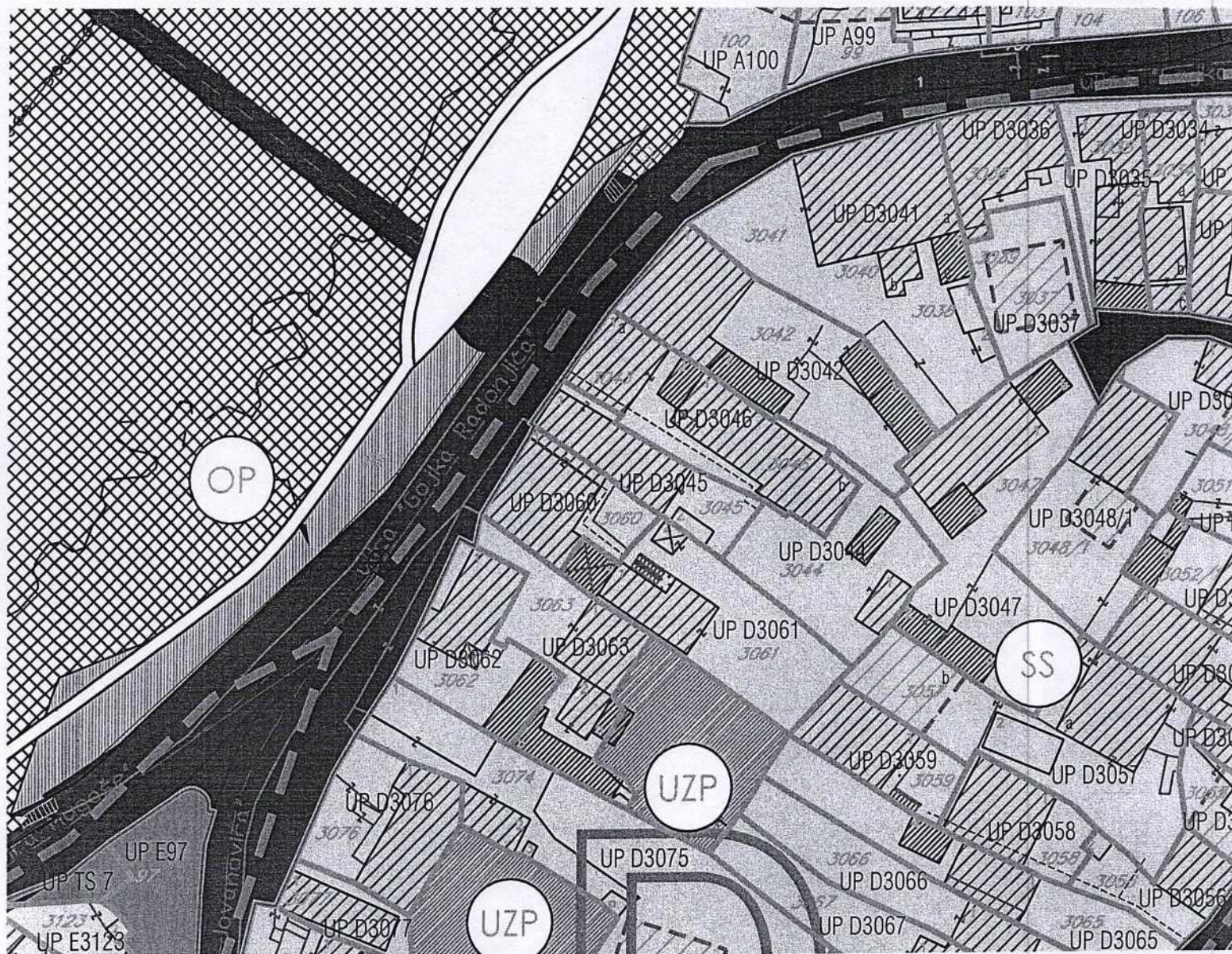
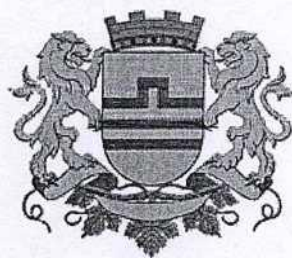
Izvod iz UP-a »Stara Varoš« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu D3060, zona D

03









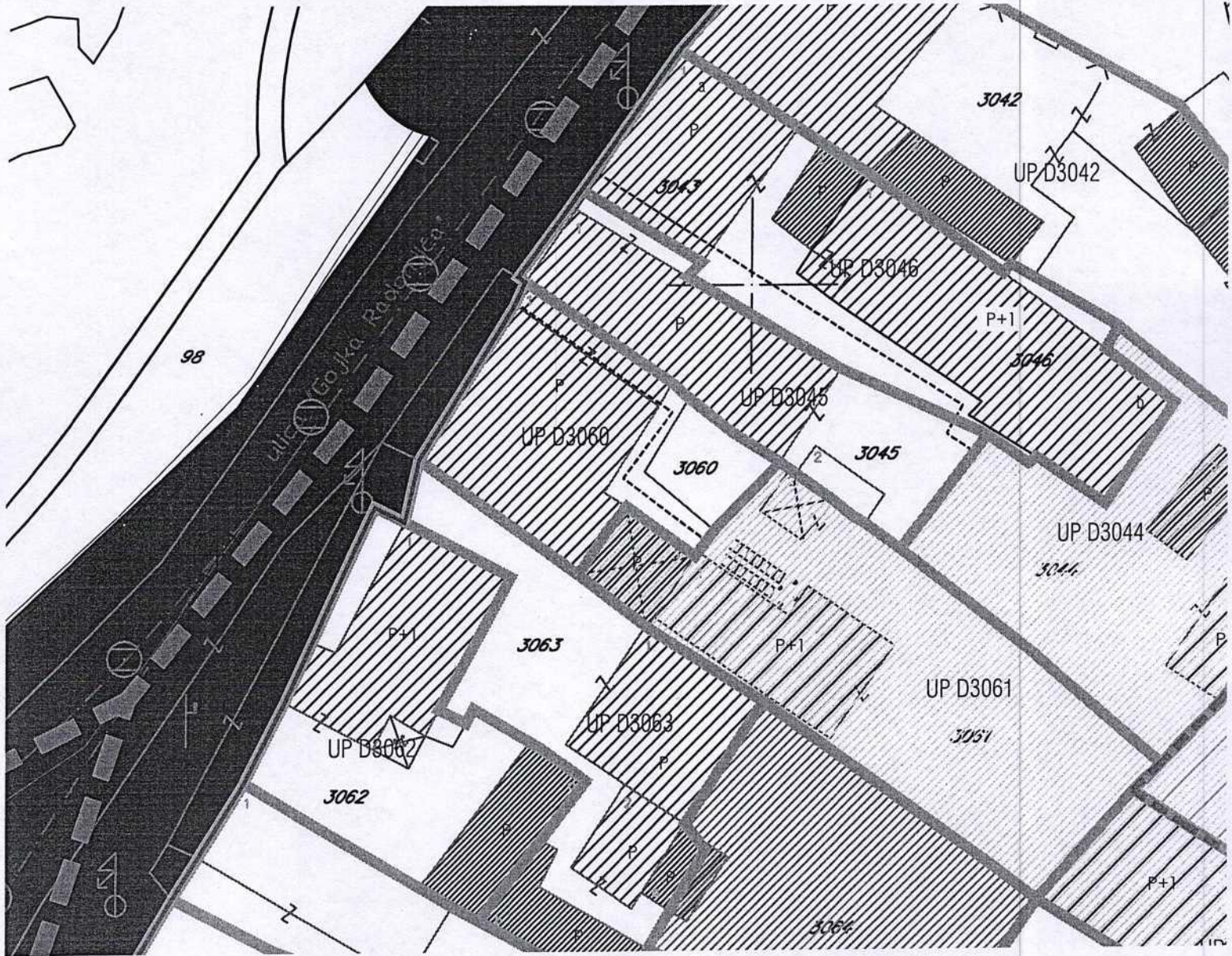
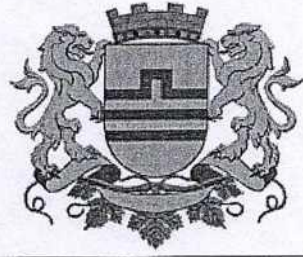
POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz UP-a »Stara Varoš« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu D3060,zona D

06





GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije ,nivelacije i regulacije

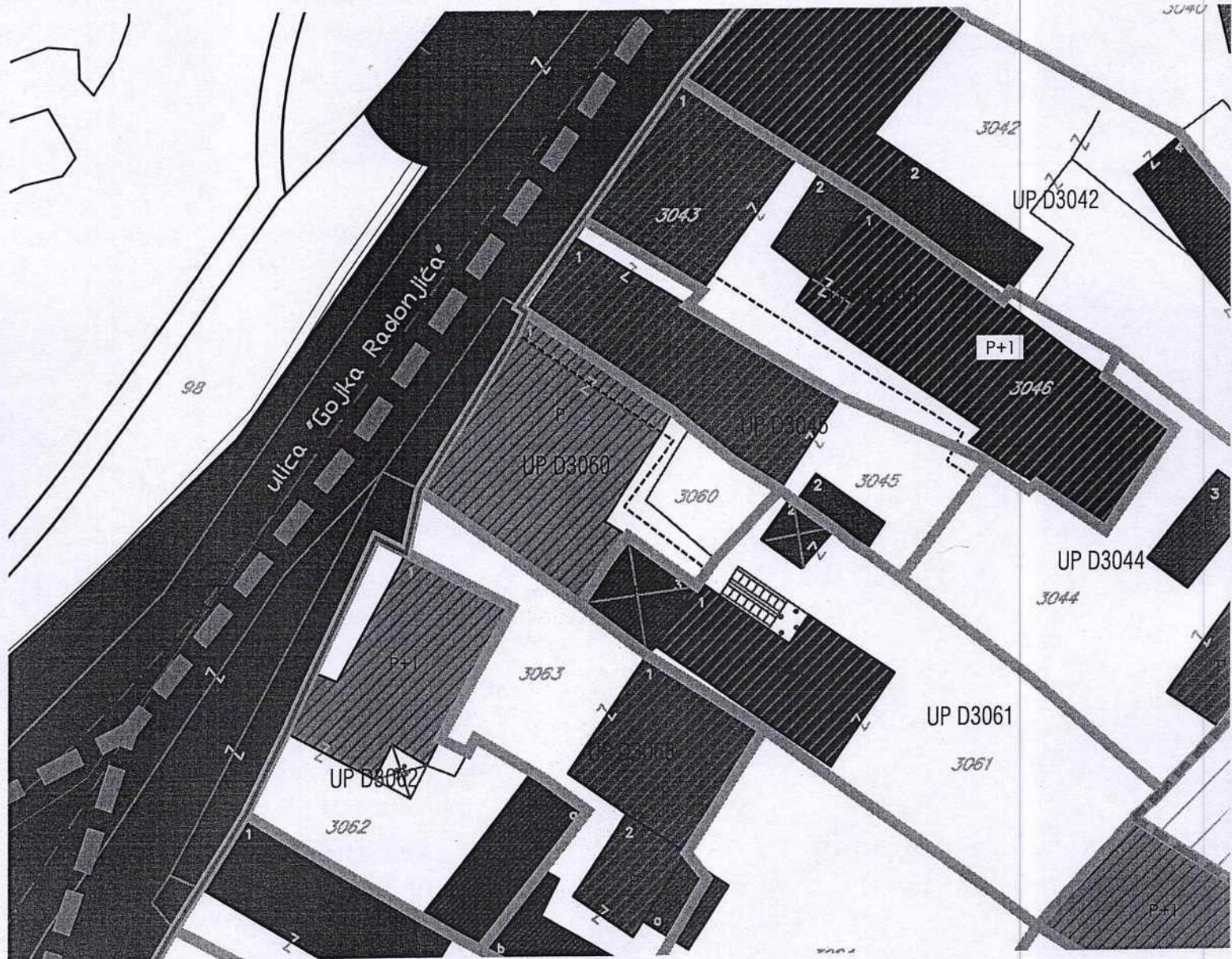
Izvod iz UP-a »Stara Varoš« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu D3060,zona D

07



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

Broj: 08-332/25-68  
Podgorica, 03.02.2025.godine



ODRŽAVANJE

GRAFIČKI PRILOG –Plan mjera uslova i režima zaštite

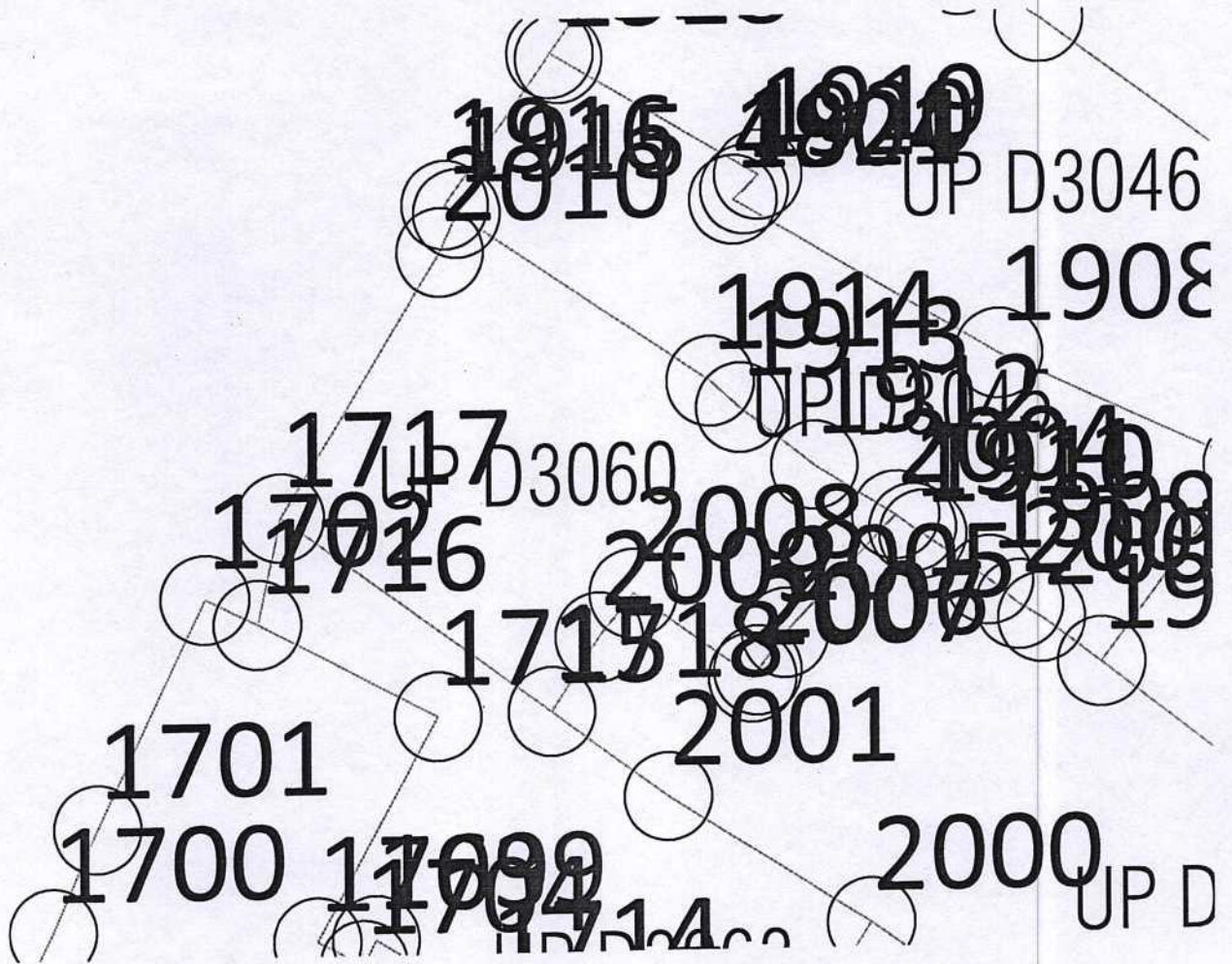
Izvod iz UP-a »Stara Varoš« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu D3060,zona D

05



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

Broj: 08-332/25-68  
Podgorica, 03.01.2025.godine



GRAFIČKI PRILOG –Koordinate tačaka parcelacije

Izvod iz UP-a »Stara Varoš« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu D 3060, zona D

08



1700	6603872.86	4699976.25
1701	6603874.39	4699979.73
1702	6603878.05	4699987.39
1703	6603881.83	4699975.80
1704	6603883.42	4699975.01
1705	6603896.22	4699969.15
1706	6603897.41	4699967.64
1707	6603894.10	4699961.98
1708	6603897.48	4699958.83
1709	6603898.92	4699957.85
1710	6603898.41	4699957.02
1711	6603897.06	4699958.08
1712	6603889.50	4699960.96
1713	6603890.39	4699971.63
1714	6603887.75	4699973.53
1715	6603885.99	4699983.36
1716	6603879.81	4699986.53
1717	6603880.60	4699990.10
1718	6603889.90	4699983.47
1719	6603934.59	4699953.70
1720	6603940.42	4699950.75
1721	6603946.17	4699948.03
1722	6603962.42	4699939.92
1723	6603959.96	4699936.38
1724	6603955.06	4699936.76
1725	6603943.39	4699942.73
1726	6603933.04	4699948.14
1727	6603913.59	4699959.94
1728	6603914.07	4699960.79
1729	6603921.48	4699961.64
1730	6603928.24	4699957.37
1731	6603934.77	4699947.12
1732	6603937.89	4699945.46
1733	6603946.26	4699941.15
1734	6603958.35	4699934.26
1735	6603956.90	4699931.71
1736	6603943.64	4699936.16
1737	6603933.41	4699942.13
1738	6603921.36	4699947.69
1739	6603912.72	4699958.29
1740	6603928.04	4699944.82
1741	6603935.60	4699940.92
1742	6603950.12	4699933.90
1743	6603954.62	4699929.06
1744	6603948.51	4699930.03
1745	6603942.24	4699933.88
1746	6603940.28	4699930.87
1747	6603926.40	4699937.00
1748	6603914.55	4699945.59
1749	6603908.56	4699952.65
1750	6603909.75	4699954.08



1900	6603921.46	4699997.56
1901	6603916.39	4700000.39
1902	6603914.61	4700000.62
1903	6603906.70	4700006.44
1904	6603902.70	4700009.02
1905	6603912.47	4700016.89
1906	6603921.69	4700011.96
1907	6603925.08	4700010.08
1908	6603905.26	4699995.22
1909	6603904.90	4699987.60
1910	6603902.63	4699989.19
1911	6603902.29	4699989.41
1912	6603898.91	4699991.60
1913	6603896.37	4699993.56
1914	6603895.36	4699994.46
1915	6603886.71	4700000.22
1916	6603886.29	4700000.51
1917	6603889.93	4700005.53
1918	6603890.23	4700005.36
1919	6603897.04	4700001.35
1920	6603896.57	4700000.86
1921	6603896.19	4700000.52
1922	6603930.32	4699979.78
1923	6603928.46	4699977.27
1924	6603916.32	4699978.95
1925	6603908.71	4699984.81
1926	6603913.71	4699991.37
1927	6603916.16	4699989.71
1928	6603916.59	4699990.09
1929	6603924.78	4699993.18
1930	6603945.33	4699966.52
1931	6603941.31	4699968.50
1932	6603931.17	4699981.29
1933	6603934.72	4699984.24
1934	6603928.81	4699991.73
1935	6603930.67	4699993.24
1936	6603929.07	4699995.36
1937	6603937.86	4700001.93
1938	6603949.01	4700009.56
1939	6603952.51	4700002.37
1940	6603951.07	4700000.03
1941	6603948.80	4699996.16
1942	6603940.49	4699985.55
1943	6603945.99	4699980.50
1944	6603950.85	4699976.02
1945	6603962.36	4699961.61
1946	6603962.10	4699960.02
1947	6603963.03	4699953.80
1948	6603959.21	4699947.29

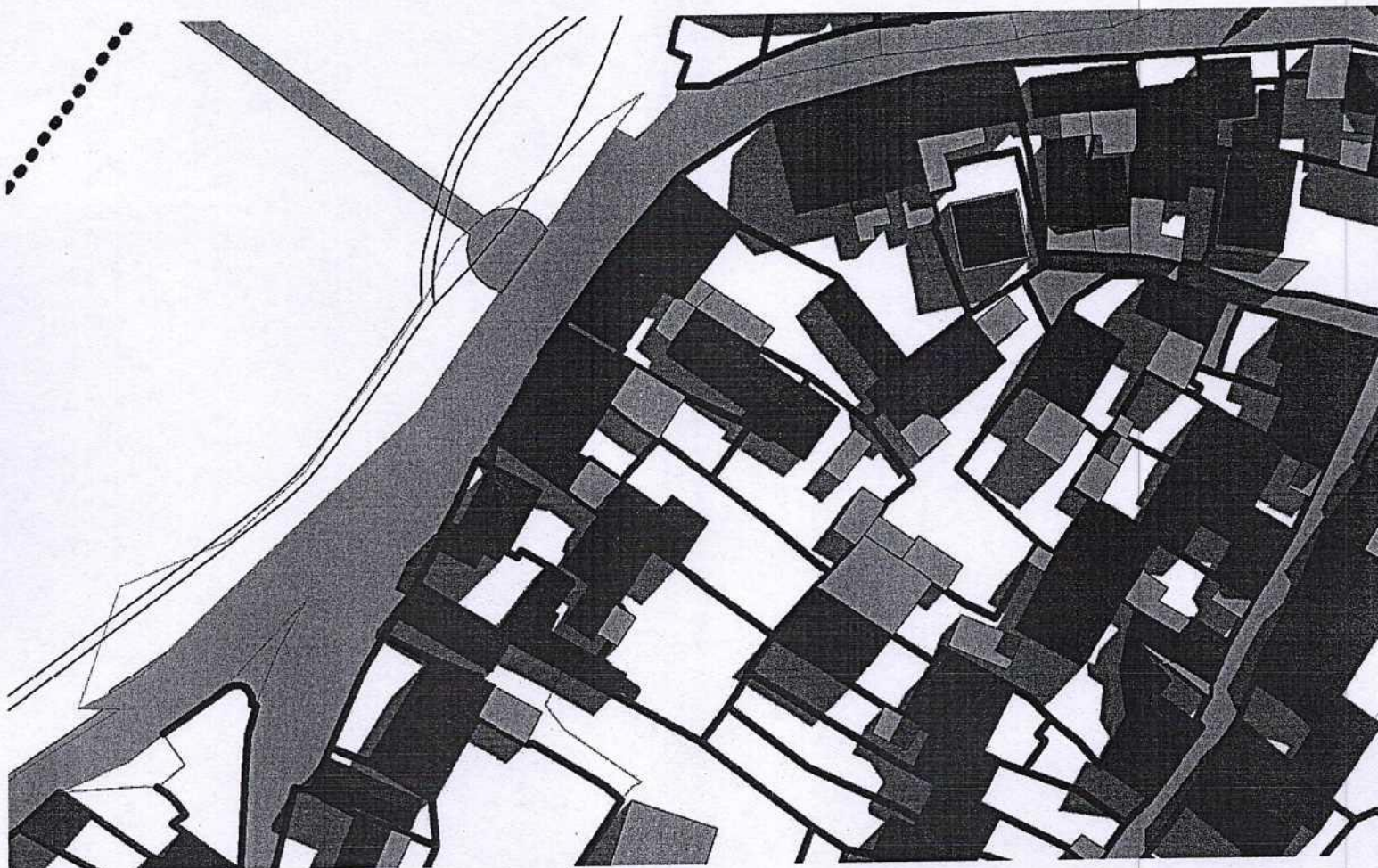
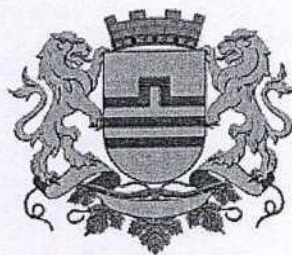


2000	6603900.80	4699976.16
2001	6603893.87	4699980.53
2002	6603905.92	4699986.77
2003	6603906.68	4699986.32
2004	6603901.70	4699989.86
2005	6603897.89	4699985.96
2006	6603896.94	4699984.73
2007	6603896.76	4699984.49
2008	6603892.71	4699987.37
2009	6603891.53	4699985.93
2010	6603886.11	4699998.92
2011	6604002.56	4700028.20
2012	6603982.80	4700032.86
2013	6603994.97	4700029.66
2014	6603998.50	4700012.65
2015	6603997.57	4700010.00
2016	6603995.61	4700004.40
2017	6603986.85	4700006.73
2018	6603982.20	4700007.27
2019	6603972.89	4700010.72
2020	6603973.83	4700012.90
2021	6603976.74	4700025.41
2022	6603978.33	4700025.47
2023	6603982.08	4700025.28
2024	6603984.96	4700024.53
2025	6603986.90	4700024.15
2026	6603990.28	4700023.47
2027	6603995.94	4700021.88
2028	6604001.44	4700020.45
2029	6603975.70	4700025.43
2030	6603974.93	4700020.66
2031	6603970.02	4700011.25
2032	6603966.70	4700012.06
2033	6603963.21	4700021.77
2034	6603963.55	4700025.53
2035	6603963.89	4700026.89
2036	6603974.60	4700025.65
2037	6603978.73	4700030.23
2038	6603974.93	4700029.86
2039	6603969.85	4700029.86
2040	6603969.44	4700034.16
2041	6603973.39	4700038.01
2042	6603977.12	4700038.24
2043	6603981.13	4700038.46
2044	6603983.04	4700034.92
2045	6603982.97	4700034.32
2046	6603979.27	4700034.16
2047	6603982.61	4700031.14
2048	6603976.47	4700025.40
2049	6603963.23	4700036.40
2050	6603969.07	4700037.86



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

Broj: 08-332/25-68  
Podgorica, 03.01.2025.godine

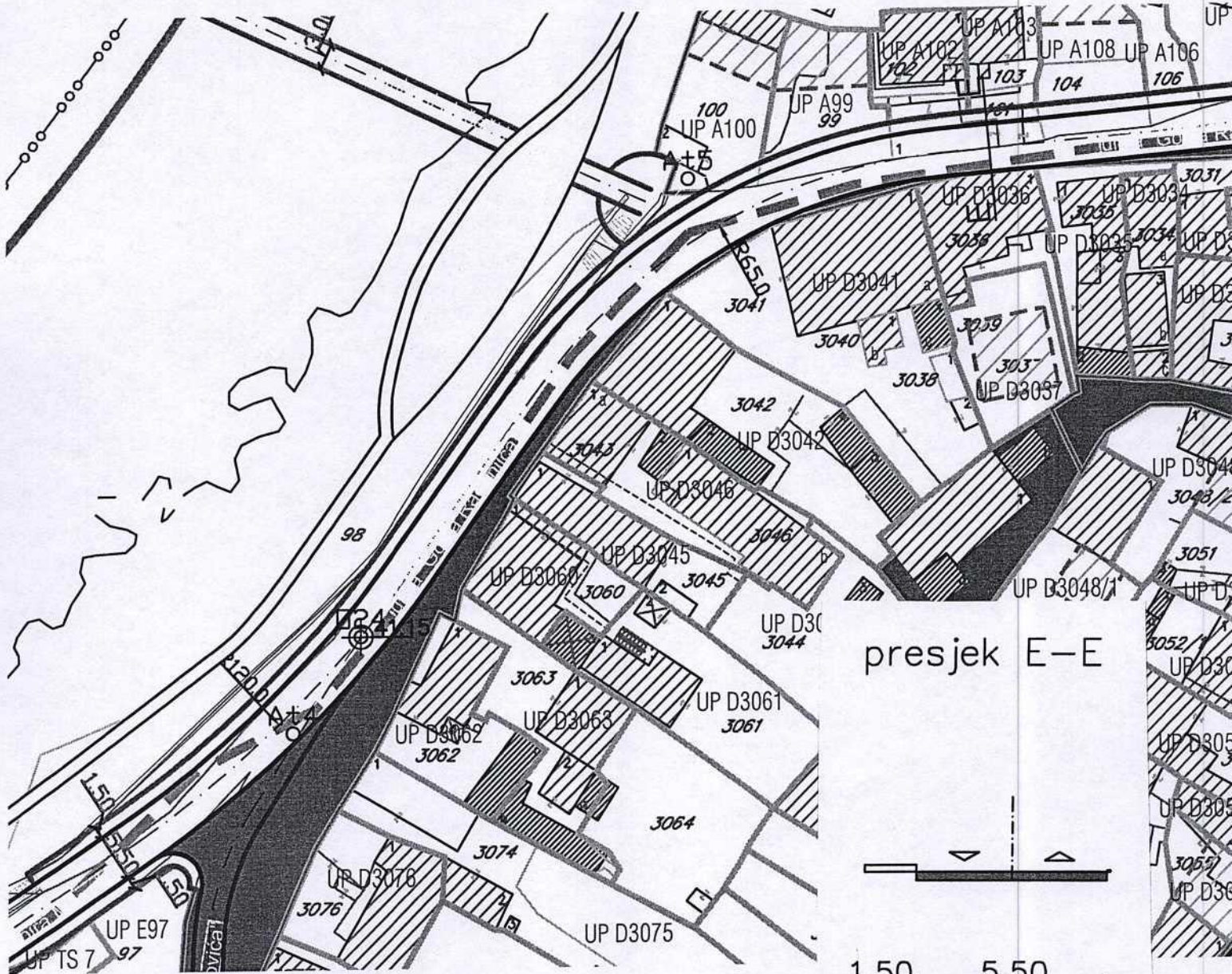
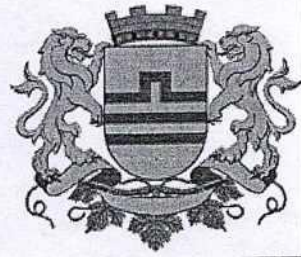


GRAFIČKI PRILOG –Osnova krovova

Izvod iz UP-a »Stara Varoš« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu D 3060,zona D

09



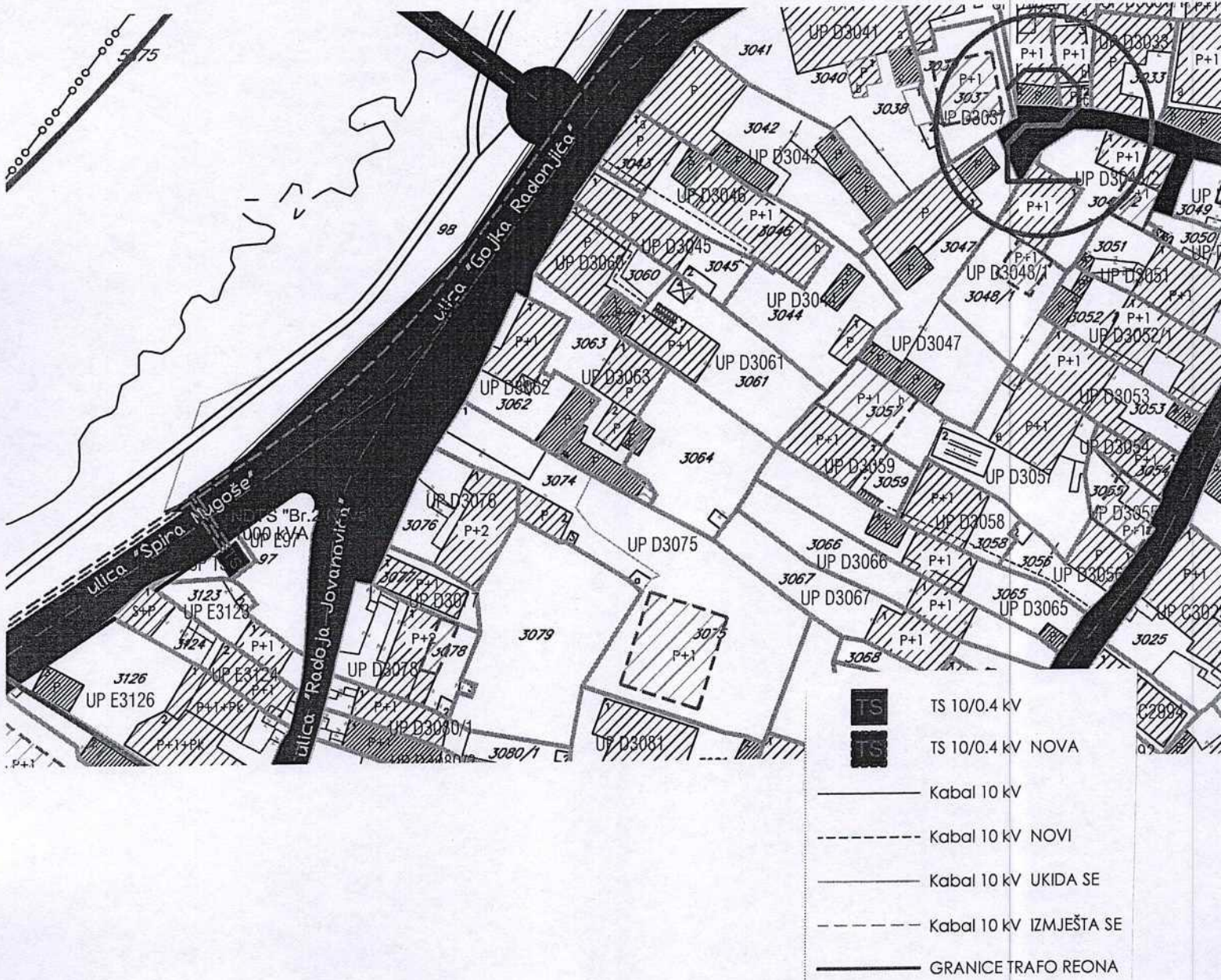


GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćajne infrastrukture

Izvod iz UP-a »Stara Varoš« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu D3060, zona D

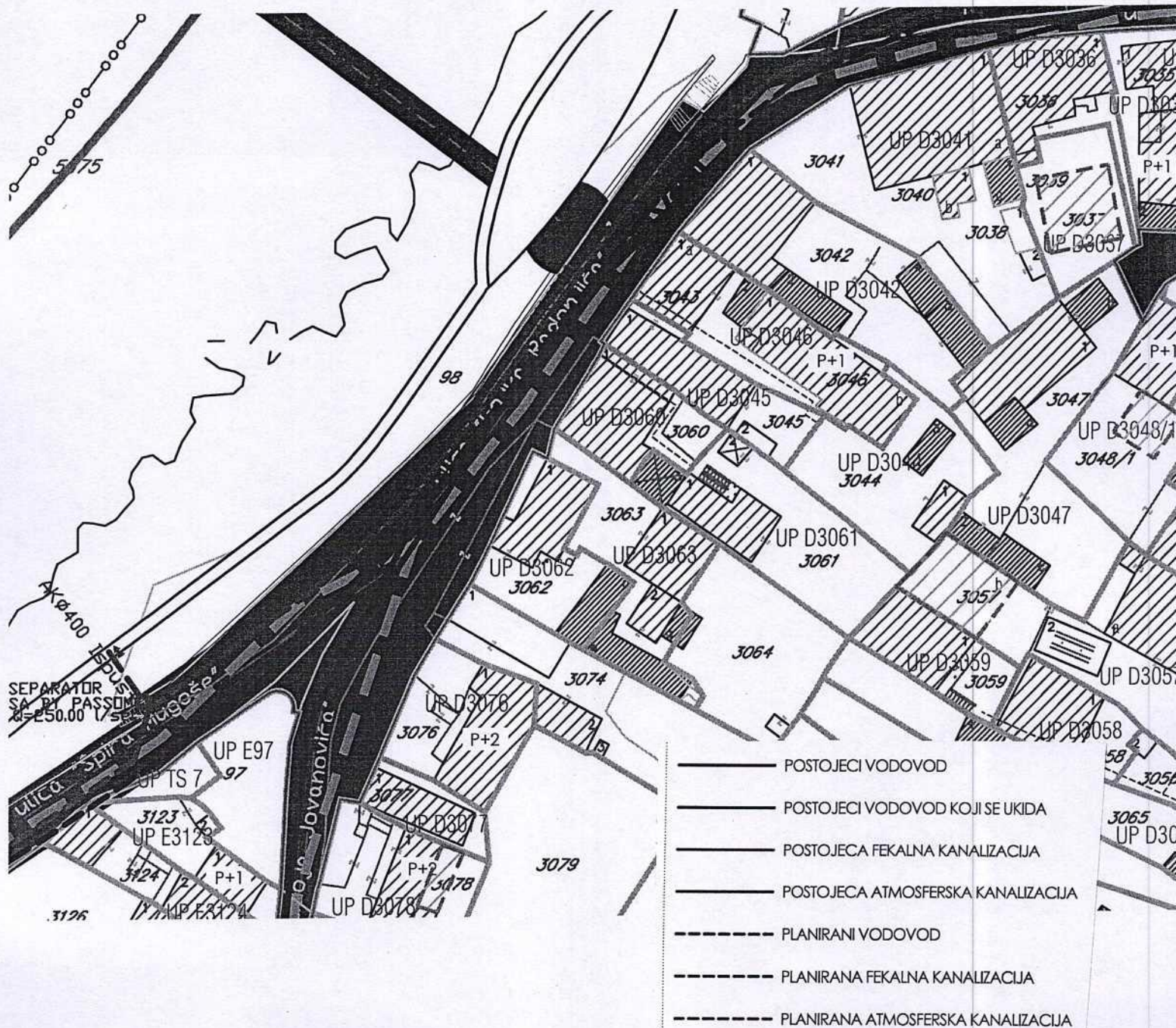
10





<p><b>GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetske infrastrukture</b></p>	<p>11</p>
<p>Izvod iz UP-a »Stara Varoš« u Podgorici                  Za urbanističku parcelu D3060,zona D</p>	

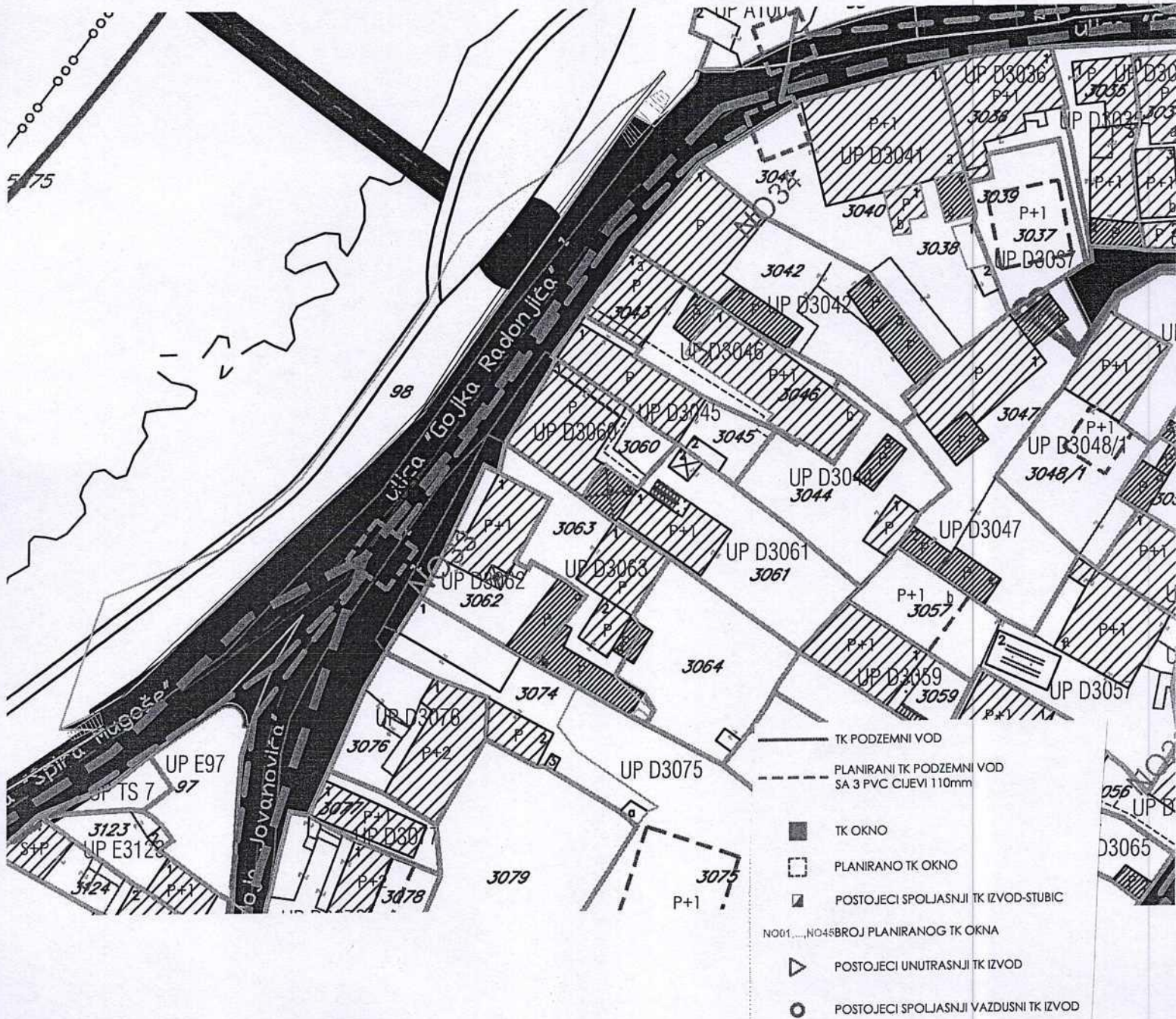




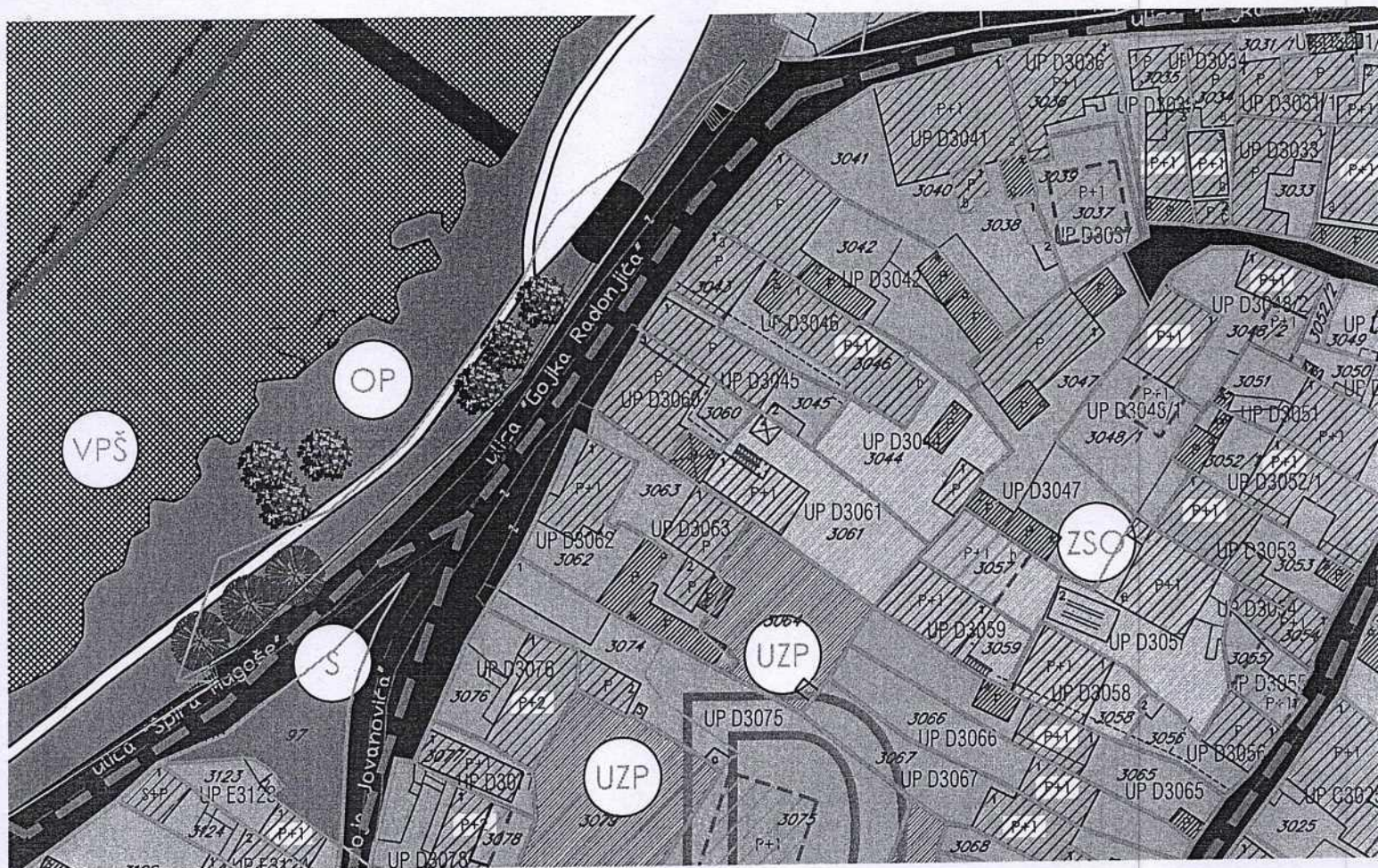
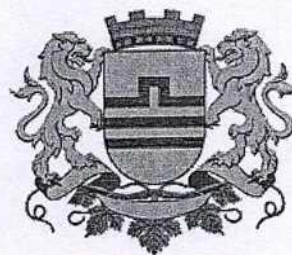
GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz UP-a »Stara Varoš« u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu D3060,zona D









ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA SREDNJE GUSTINE

GRAFIČKI PRILOG –Plan zelenih i slobodnih površina

Izvod iz UP-a »Stara Varoš« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu D3060,zona D

14





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

## CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-3948/2025

Datum: 29.01.2025

KO: PODGORICA III

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu URBANIZAM 101-917/25-297, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1407 - 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
3060			22	04/05/2023	GOJKA RADONJIĆA	Dvorište NASLJEDE		50	0.00
3060		1	22	04/05/2023	GOJKA RADONJIĆA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		129	0.00
3061	1		22	04/05/2023	GOJKA RADONJIĆA	Dvorište NASLJEDE		182	0.00
								361	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
[REDACTED]	GOJNIĆ RANKO ŽELJKO	Susvojina	1/2
[REDACTED]	GOJNIĆ RANKO SREČKO	Susvojina	1/2

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
3060		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	0	P 129	/
3060		1	Poslovni prostor porodične zgrade NASLJEDE Jedna soba	1	P 8	Susvojina GOJNIĆ RANKO ŽELJKO [REDACTED] Susvojina GOJNIĆ RANKO SREČKO [REDACTED]
3060		1	Stambeni prostor NASLJEDE Dvosoban stan	2	P 64	Susvojina GOJNIĆ RANKO ŽELJKO [REDACTED] Susvojina GOJNIĆ RANKO SREČKO [REDACTED]

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
3060				1	Dvorište	07/09/2015 13:55	Pravo službenosti ZLUŽBENOST, PROLAZA (PIEŠAČKOG PROLAZA) BEZ OGRANIČENJA, NA TERET KAT.PAR.BR. 3060 - POSLUŽNO DOBRO, A U KORIST POVLASNOG DOBRA - KAT.PARC.BR. 3061/2

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).





SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
3060/0		101-2-919-18243/1-2024	25.12.2024 08:54	NOTAR ČEPIĆ TANJA	O USTANOVLJAVANJU PRAVA SLUŽBENOSTI KO PG 3 LN 4922 PARC 3045 3060 LN 1407 PARC 3060 3061/1
3060/0		101-2-919-326/1-2025	16.01.2025 08:42	NOTAR ČEPIĆ TANJA	O KUPOPRODAJI KO PG 3 LN 1407 PARC 3060 3060/1 3061/1 PD 1 2
3060/0	1	101-2-919-326/1-2025	16.01.2025 08:42	NOTAR ČEPIĆ TANJA	O KUPOPRODAJI KO PG 3 LN 1407 PARC 3060 3060/1 3061/1 PD 1 2
	1				
3060/0	1	101-2-919-326/1-2025	16.01.2025 08:42	NOTAR ČEPIĆ TANJA	O KUPOPRODAJI KO PG 3 LN 1407 PARC 3060 3060/1 3061/1 PD 1 2
	2				
3060/0	1	101-2-919-18243/1-2024	25.12.2024 08:54	NOTAR ČEPIĆ TANJA	O USTANOVLJAVANJU PRAVA SLUŽBENOSTI KO PG 3 LN 4922 PARC 3045 3060 LN 1407 PARC 3060 3061/1
3060/0	1	101-2-919-326/1-2025	16.01.2025 08:42	NOTAR ČEPIĆ TANJA	O KUPOPRODAJI KO PG 3 LN 1407 PARC 3060 3060/1 3061/1 PD 1 2
3061/1		101-2-919-326/1-2025	16.01.2025 08:42	NOTAR ČEPIĆ TANJA	O KUPOPRODAJI KO PG 3 LN 1407 PARC 3060 3060/1 3061/1 PD 1 2



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 101-917/25-297  
Datum: 29.01.2025.



Katastarska opština: PODGORICA III  
Broj lista nepokretnosti: 1407  
Broj plana: 6,11,38,43,70  
Parcele: 3060, 3061/1

# SKICA PARCELA

Razmjera 1: 1000

