

Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
Sektor za izgradnju i  
legalizaciju objekata  
Broj: 08-332/25- 708  
Podgorica, 28.04.2025. godine

DUP 'Dajbabska Gora'  
Urbanistička parcela **UP 1**

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Podgorica, na osnovu člana 143 stav 3 Zakona o uređenju prostora ("Sl.list CG" br.19/25 od 04.03.2025.godiine), a u vezi člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl.list CG" br.64/17, 80/20 i 86/22), po zahtjevu **MIŠUROVIĆ VLADIMIRA** iz Podgorice, izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije**

**za rušenje postojećeg i izgradnju novog objekta mješovite namjene, na urbanističkoj parceli UP 1**

### **URBANISTIČKA PARCELA:**

Detaljni urbanistički plan: **Detaljni urbanistički plan "Dajbabska Gora"** usvojen od strane SO Podgorice Odlukom broj 02-030/18-1505 od 27.12.2018. godine.

Urbanistička parcela: **UP 1**

Detaljni urbanistički plan "Dajbabska Gora" je evidentiran u elektronskoj bazi važećih planskih dokumenata, koje vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.

### **POSTOJEĆE STANJE:**

Urbanistička parcela UP 1, definisana je na grafičkim prilogima plana sa evidentiranim objektom koji je planiran za uklanjanje na katastarskoj parceli broj 3724/2 KO: Podgorica III. Prema listu nepokretnosti 7455-prepis KO:Podgorica III,susvojina Mišurović Vladimira i Mišurović Dragane, površine 2445m<sup>2</sup>, uknjižen je postojeći poslovni objekat površine 292m<sup>2</sup> i spratnosti podrum i prizemlje, sa teretom nema dozvolu.

List nepokretnosti i kopija plana čine sastavni dio ovih uslova.

### **PLANIRANO STANJE:**

Urbanistička parcela **UP 1** definisana je koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Parcelacija“ i površine je 2200m<sup>2</sup> prema analitičkim podacima plana.

Građevinske linije definisane su na grafičkom prilogu " Parcelacija ".

U skladu sa grafičkim prilogom Analiza postojećeg stanja sa oblicima intervencija postojeći objekat broj 13 na urbanističkoj parceli UP 1 planiran je za uklanjanje i predviđena je izgradnja novog objekta mješovite namjene, prema urbanističkim parametrima plana. Uklanjanje objekta vrši se na osnovu projekta o uklanjanju.



Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je grafički i koordinatama karakterističnih tačaka, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Građevinska linija prikazana na grafičkim priložima koja prelazi postojeće objekte se odnosi na novu gradnju na urbanističkim parcelama, i ista ne ruši postojeće objekte. Nadgradnju i dogradnju objekta, vezati za postojeći objekat po planskim parametrima.

Spratnost objekata data je na grafičkim priložima kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.

Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta /kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. list CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

## **MJEŠOVITA NAMJENA**

### **OPŠTE SMJERNICE**

U zavisnosti od potreba investitora, a u skladu sa predviđenom namjenom na urbanističkim parcelama mogu se predvidjeti:

- Stambeni i stambeno-poslovni objekti;
- Poslovni objekti
- objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja, poput: trgovina, ugostiteljskih objekata, objekata društvenih djelatnosti;
- objekti za smještaj turista;
- privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežnoj namjeni;
- objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja;

Pretpostavka je da će se u okviru mješovite namjene cca 30 % ukupne BG površine biti namijenjeno poslovanju i to uglavnom u okviru objekata uz ul. Vojisavljevića i objekata na parcelama koje mogu obezbijediti potreban broj parking mjesta za poslovanje, dok su parcele unutar zone pogodnije za stanovanje sa manjim poslovnim sadržajima, uglavnom u prizemnim etažama objekata. U zavisnosti od vrste poslovanja na parceli se može planirati više objekata u okviru definisanih urbanističkih parametara.

- Maksimalna indeks zauzetosti parcele je 0.4
- Maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 1.2
- Maksimalna spratnost objekata je P+3.

Izuzetak od ovih pravila su urbanističke parcele 80 i 97.

Na urbanističkoj parceli 80 u okviru datih građevinskih linija nije moguće realizovati maksimalne indekse zauzetosti i izgrađenosti, već su indeksi dati u skladu sa prostornim mogućnostima parcele.



Na urbanističkoj parceli 97, koja se nalazi u zoni koja je PUP-om Podgorica planirana za stanovanje malih gustina, a ovim Planom je predviđena za izgradnju objekata mješovite namjene, važe maksimalni parametri za stanovanje malih gustina dati ovim Planom tj. indeks zauzetosti 0.3, indeks izgrađenosti 0.9.

### **PLANIRANI OBJEKTI**

U zoni DUP-a, po planiranim intervencijama predviđena je izgradnja objekata uz ispunjavanje propisanih uslova.

- Maksimalna BGP prizemlja i objekta data je u tabeli.
- Maksimalna spratnost objekata data je u tabeli.
- Spratnost je data u grafičkim prilogima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena ili podruma.
- Građevinska linija prikazana u grafičkom prilogu i označena sa GL1 takođe predstavlja i građevinsku liniju GL2. Građevinske linije su date grafički i definisane su koordinatama karakterističnih tačaka što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.
- Građevinska linija podzemne etaže koja je u funkciji garažiranja može biti do 1,0m od granice urbanističke parcele.
- Površina podrumске i suterenske etaže ne ulazi u obračun BGP u slučaju kada je namjena garažiranje, servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta
- Kota prizemlja dozvoljena je do **1,20 m** od kote terena.
- Krovove raditi ravne ili kose, dvovodne ili viševodne.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje parametara datih u tabeli.

Na jednoj parceli moguće je graditi više od jednog objekta u okviru urbanističkih parametara datih na nivou parcele.

Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada Idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.

### **PROSTORNO-URBANISTIČKI PARAMETRI**

| Br. urbanističke parcele | Površina UP (m <sup>2</sup> ) | POSTOJEĆE STANJE |                                                |                   |                                                   |                                                    |                                           |                     |                     |
|--------------------------|-------------------------------|------------------|------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                          |                               | Objekti u UP     | POVRŠINA PRIZEMLJA (m <sup>2</sup> )<br>Ukupno | INDEKS ZAUZETOSTI | BGRP POVRŠINA (m <sup>2</sup> )<br>Glavni objekat | BGRP POVRŠINA (m <sup>2</sup> )<br>Pomoćni objekat | BGRP POVRŠINA (m <sup>2</sup> )<br>Ukupno | INDEKS IZGRAĐENOSTI | POSTOJEĆA SPRATNOST |
| <b>UP 1</b>              | 2200                          | 13               | 1240                                           | 0,56              | 1240                                              |                                                    | 1240                                      | 0,56                | Pv                  |



| PLAN |                                    |                                |                        |                          |                |         |
|------|------------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------|---------|
| UP   | Max. površina prizemlj (m2) UKUPNO | Max. BRGP površina (m2) UKUPNO | Max. indeks zauzetosti | Max. indeks izgrađenosti | Max. spratnost | NAMJENA |
| UP 1 | 1240                               | 2640                           | 0,56                   | 1,20                     | P+3            | MN      |

<sup>w</sup>  
NAPOMENA:

Ukoliko podrumski i suterenske etaže, služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti.

Urbanistički parametri se računaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina /elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima, Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine (Sl.list CG br.24/10 i 33/14) kao i Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata (Sl. List CG br. 47/13) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221

#### OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA:

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Visine objekata su date na grafičkim priložima kao spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovne pokrivače predvidjeti od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugraditi.

Za sve stambene i poslovne objekte se planiraju krovovi po izboru projektanta, a u skladu sa postojećom arhitekturom i kulturnim nasljeđem.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana u okviru pretežne namjene datog prostora.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture. Postojeće zelenilo maksimalno sačuvati i oplemeniti.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.



## Zelenilo poslovnih objekata

Ova kategorija ima estetsko-dekorativno-higijenski karakter.

Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju patuljastog žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama.

Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.

Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.

### Smjernice za pejzažno uređenje i izdavanje UTU uslova:

- Prije izrade projekta, neophodno je izraditi pejzažnu taksaciju u okviru parcela po metodologiji iz Priručnika o planiranju predjela (MORT, LAMP, 2015 god.). Na ovaj način će se obezbijediti očuvanje kvalitetnih i vrijednih sadnica i njihovo uključivanje u budući projekat pejzažne arhitekture u onoj mjeri u kojoj se ne budu narušavali osnovni pravci komunikacije i vizure u prostoru. Takođe će se dobiti smjernice za uklanjanje manje vrijednog zelenila, njegovu nadoknadu novim projektnim rješenjem
- Konceptija ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, rekonstrukciju postojećih i povezivanje svih zelenih površina u sistem, preko linijskog zelenila i na drugi način. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju nižegžbunja u kombinaciji sa perenama.
- Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekat i prilaznih površina. Na tim površinama predvidjeti visoko dekorativne reprezentativne vrste sa ciljem da se istakne važnost samih objekata ispred kojih se nalaze.
- Ozelenjavanje se sprovodi primjenom autohtonih i odgovarajućih alohtonih vrsta, sa posebnom pažnjom na uređenje prilaza kompleksu, isticanje reklamnih i informacionih tabli, uz ostale elemente kao što su klupe, korpe za otpatke i adekvatno osvetljenje.
- Potrebno je napraviti adekvatan izbor vrsta i voditi računa o svim kompozicionim elementima. Predložene vrste moraju biti dekorativne kako zbog boje i oblika cvjetova i plodova tako i zbog oblika krošnje drveća. Kombinacijom lišćarskih, zimzelenih i četinarskih vrsta drveća dobija se pozitivan efekat zelenila u svim godišnjim dobima, koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cvijeće, perene, dekorativne žbunaste vrste.
- **Po obodu parcela ka saobraćajnicama je obavezna sadnja linearnog zelenila prema smjernicama iz kategorije *Zelenilo uz saobraćajnice*, a koje će imati jaku vizuelnu i sanitarno-higijensku zaštitu novoplaniranih sadržaja.**
- Popločanje u okviru parcela ove namjene je veoma bitno i treba mu posvetiti posebnu pažnju.
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala,
- minimalna površina pod zelenilom **30%** u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, staze i saobraćajne manipulativne površine.



- sadnju vršiti u manjim grupama (drvenasto-žbunasti zasadi) i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim zasadima,
- kod kompozicije zasada voditi računa o spratnosti, ritmu i koloritu,
- u kombinaciji sa zelenilom moguće je koristiti i građevinski materijal (kamen, rizla, drvo, staklo i td.),
- predvidjeti fontane ili skulpture,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,00-4,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 15-20cm,
- ovu zelenu površinu tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- sačuvati i uklopiti svako zdravo i funkcionalno stablo,
- kao dopuna ozelenjavanja mogu se koristiti žardinjere ili saksije,
- predvidjeti hidrantsku mrežu,
- predvidjeti osvetljenje zelene površine,
- predvidjeti održavanje zelene površine.

#### UREĐENJE TERENA:

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

Lokaciju nivelisati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici.

#### ETAPNOST REALIZACIJE:

Planom se ne predviđaju veliki, globalni radovi i striktna etapnost realizacije, ali kao važan preduslov za realizaciju planskih rješenja datih ovim planskim dokumentom je izgradnja planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture. Preporuka je da se realizacija istih, kao I faza, ukoliko je to moguće, realizuje jedinstveno za čitav prostor zahvata.

Smatra se da je, kad su u pitanju individualni objekti, pitanje faznosti suvišno, jer se radi o pojedinačnim investitorima koji na postojećoj ili nešto izmijenjenoj parcelaciji mogu, saglasno uslovima i u zavisnosti od mogućnosti, da se ponašaju po pravilima ovoga Plana. Rekonstrukcije, dogradnje i proširenja sadržaja postojećih objekata takođe su stvar uglavnom individualnih mogućnosti.

#### OSTALI USLOVI:



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

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

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

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

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

## 2. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine

Za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mjesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Sl.list CG br.75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Sl.list CG br.20/07) neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Shodno navedenom zakonu i uredbi, potrebno je podnijeti zahtjev za procjenu potrebe izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mjere zaštite od buke u skladu sa članom 19 Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Sl.list CG br.28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Sl.list CG br.50/16).

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

## 3. Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl.list CG br.43/13 i 44/15).

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. INFRASTRUKTURA

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

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

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

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

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



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

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

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

U zoni zahvata plana parkiranje, za novoplanirane objekte kao i za objekte koji se rekonstruišu u smislu povećanja horizontalnih i vertikalnih gabarita, treba rješavati u okviru sopstvene urbanističke parcele shodno sledećim normativima:

|                              |                               |                          |
|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| - Stanovanje                 | (na 1000 m <sup>2</sup> )     | ..... 12 parking mjesta; |
| - Proizvodnja                | (na 1000 m <sup>2</sup> )     | ..... 14 parking mjesta; |
| - Fakulteti                  | (na 1000 m <sup>2</sup> )     | ..... 22 parking mjesta; |
| - Poslovanje                 | (na 1000 m <sup>2</sup> BRGP) | ..... 20 parking mjesta; |
| - Trgovina                   | (na 1000 m <sup>2</sup> )     | ..... 40 parking mjesta; |
| - Hoteli                     | (na 1000 m <sup>2</sup> )     | ..... 7 parking mjesta;  |
| - Restorani                  | (na 1000 m <sup>2</sup> )     | ..... 76 parking mjesta; |
| - Sportske dvorane, stadioni | (na 100 posjetilaca)          | ..... 25 parking mjesta. |

Parkiranje može biti riješeno kao površinsko na parceli ili smješteno u podzemnim etažama ili prizemlju planiranih objekata. Garaže u podzemnim etažama treba povezati sa pristupnom saobraćajnicom izlazno – ulaznim rampama max nagiba 12% (15%).

Najmanje 5% parking mjesta treba namijeniti licima smanjene pokretljivosti (u skladu sa važećim Pravilnikom).

Potrebe za parkiranjem kod svih novoplaniranih objekata treba rešavati u okviru urbanističke parcele, a broj parking mjesta mora da zadovolji potrebe za parkiranjem korisnika, saglasno navedenim normativima.

Potrebe za parkiranjem postojećih objekata na UP89, UP96, UP97, UP98 i UP99 (Zona E) riješene su na javnim površinskim parkinzima u neposrednoj blizini urbanističkih parcela. Takođe, parkiranje za planirane objekte na UP126, UP 127 i UP 130 (Zona B) je riješeno na javnom parking u neposrednoj blizini urbanističkih parcela.

Parkiranje može biti organizovano i u višeetažnim nadzemnim ili podzemnim garažama.

Podzemne garaže je neophodno organizovati na parceli objekata van javnog zemljišta. Shodno interesovanju Investitora, moguće je objediniti dvije ili više podzemnih garaža susjednih urbanističkih parcela u jednu tehničku i funkcionalnu cjelinu.

Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbednost susjednih objekata. Građevinska linija



ispod površine zemlje, kada je u pitanju prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1.0 m od granice urbanističke parcele.

#### 8. Uslovi za racionalno korišćenje energije

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

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

Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

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

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

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

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

#### 9. Uslovi za odvoženje čvrstog otpada

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

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

11. Uslovi za izgradnju i postavljanje pomoćnih objekata. U skladu sa zakonom o izgradnji objekata (Sl.list CG br.19/25 od 04.03.2025.god) za definisane namjene pomoćnih objekata iz člana 74 ne izdaje se građevinska dozvola. Bliže uslove, način postavljanja i uklanjanja pomoćnih objekata propisuje skupština jedinice lokalne samouprave, uz prethodnu saglasnost Ministarstva.

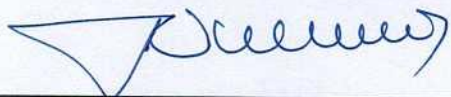
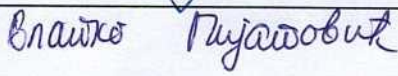


Dostavljeno:

-Podnosiocu zahtjeva

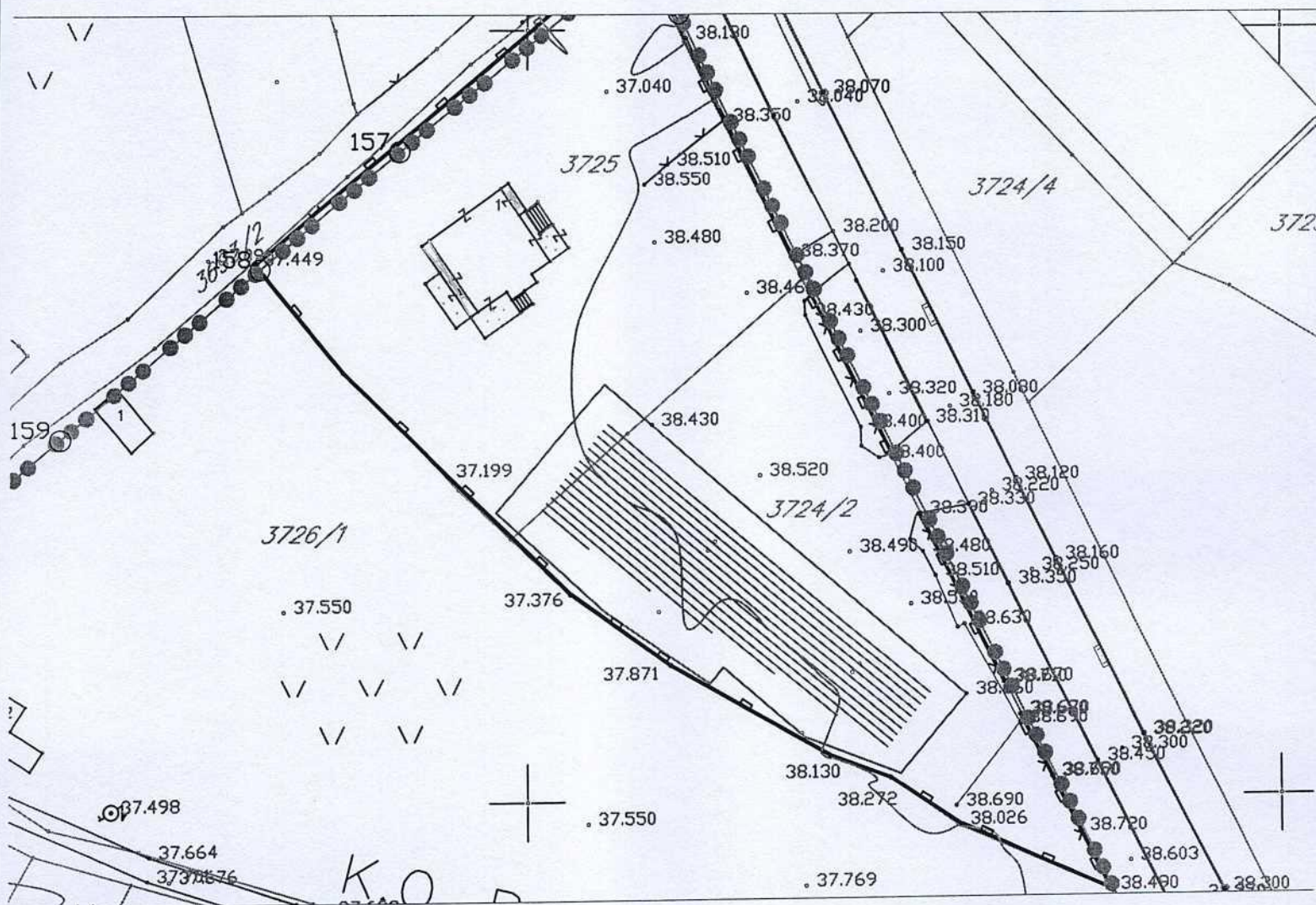
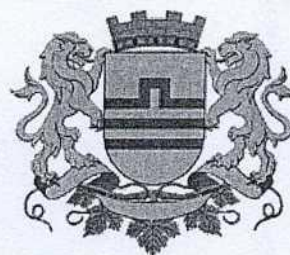
-U spise predmeta

-a/a

|  |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | OBHRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                               |
|  | Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.                                                                                                                                                   |                                                                                                                                             |
|  | Vlatko Mijatović,tehničar                                                                                                                                                     |                                                                                                                                             |
|  | OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE II ZA IZGRADNJU I LEGALIZACIJU OBJEKATA                                                                                                               | Arh.Samira Vesnić,dipl.ing.                                                                                                                                                                                                   |
|  | M.P.                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                            |
|  | PRILOZI                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                               |
|  | -Grafički prilozi iz planskog dokumenta<br>-tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisom<br>-List nepokretnosti i kopija plana<br>-Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a | Tehnički uslovi priključenja broj 113UP1-095/25-<br>od "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica<br>List nepokretnosti 7455-prepis i kopija plana iz aprila<br>2025.godine<br>Uplatnica za naknadu od 100€ od 14.04.2025.god. |



Broj: 08-332/25-708  
Podgorica, 09.05.2025.godine

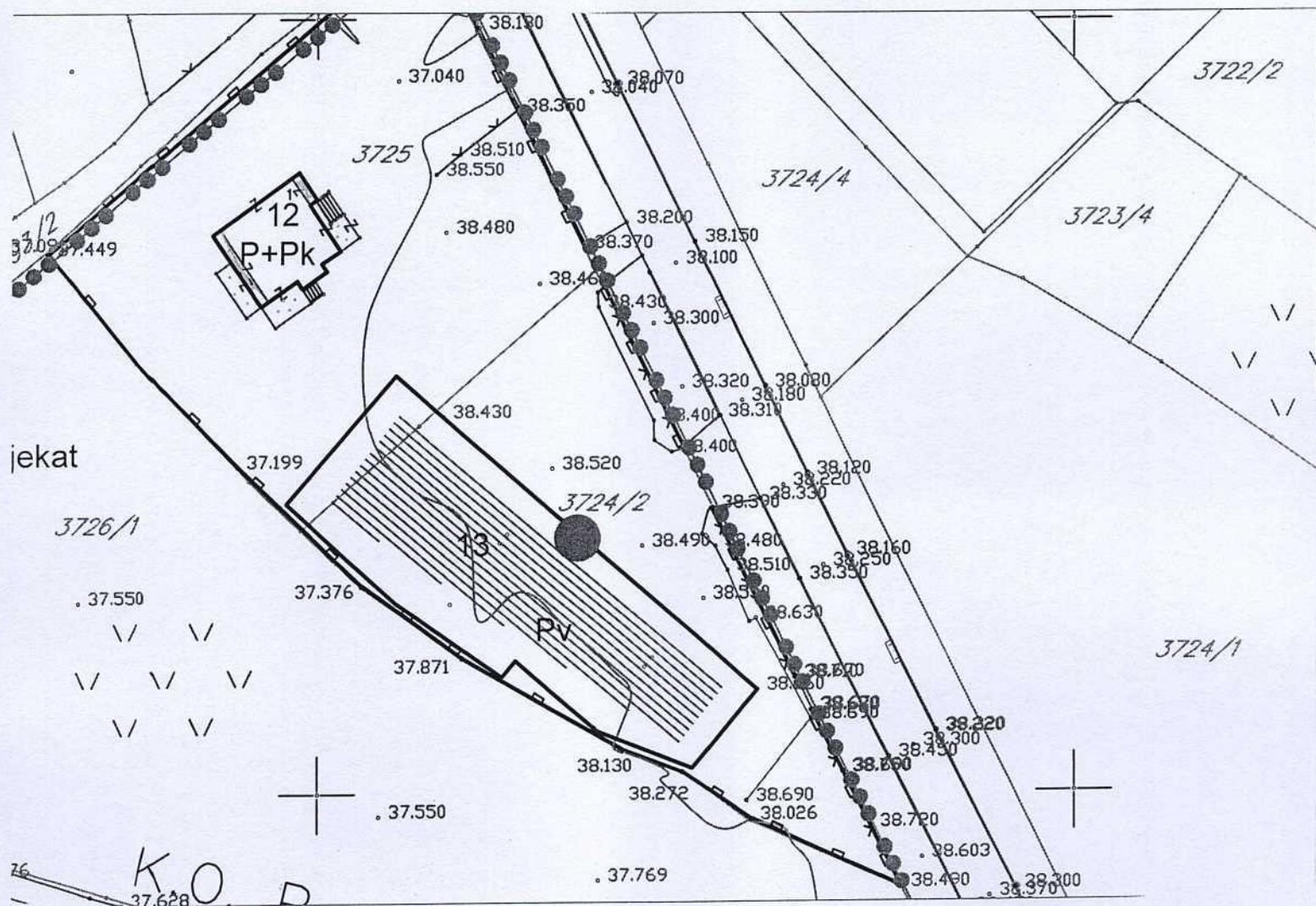


Izvod iz DUP-a »Dajbabska gora« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 1

01



Broj: 08-332/25-708  
Podgorica, 09.05.2025.godine

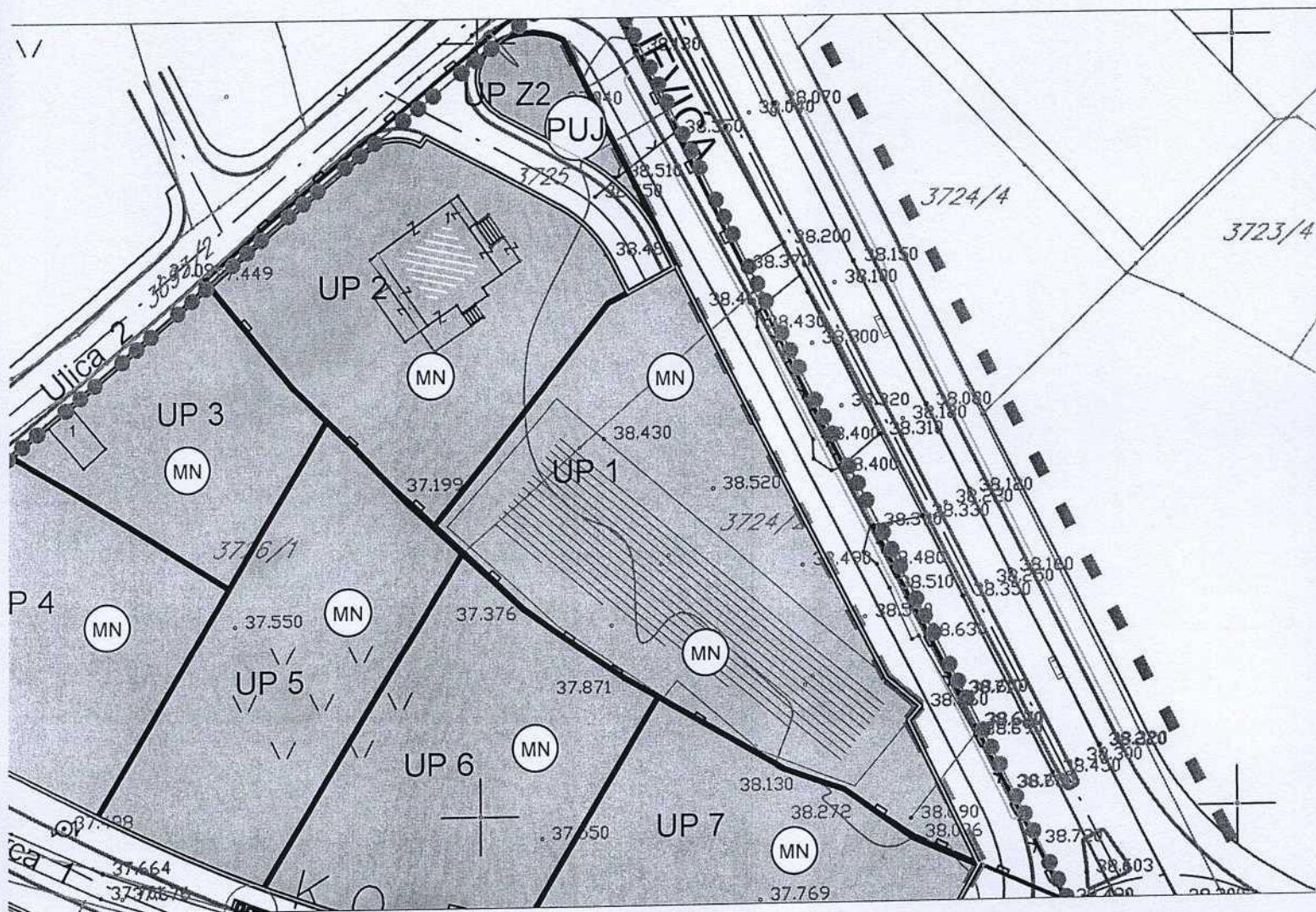


Objekat koji se uklanja

Izvod iz DUP-a »Dajbabska gora« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 1

02

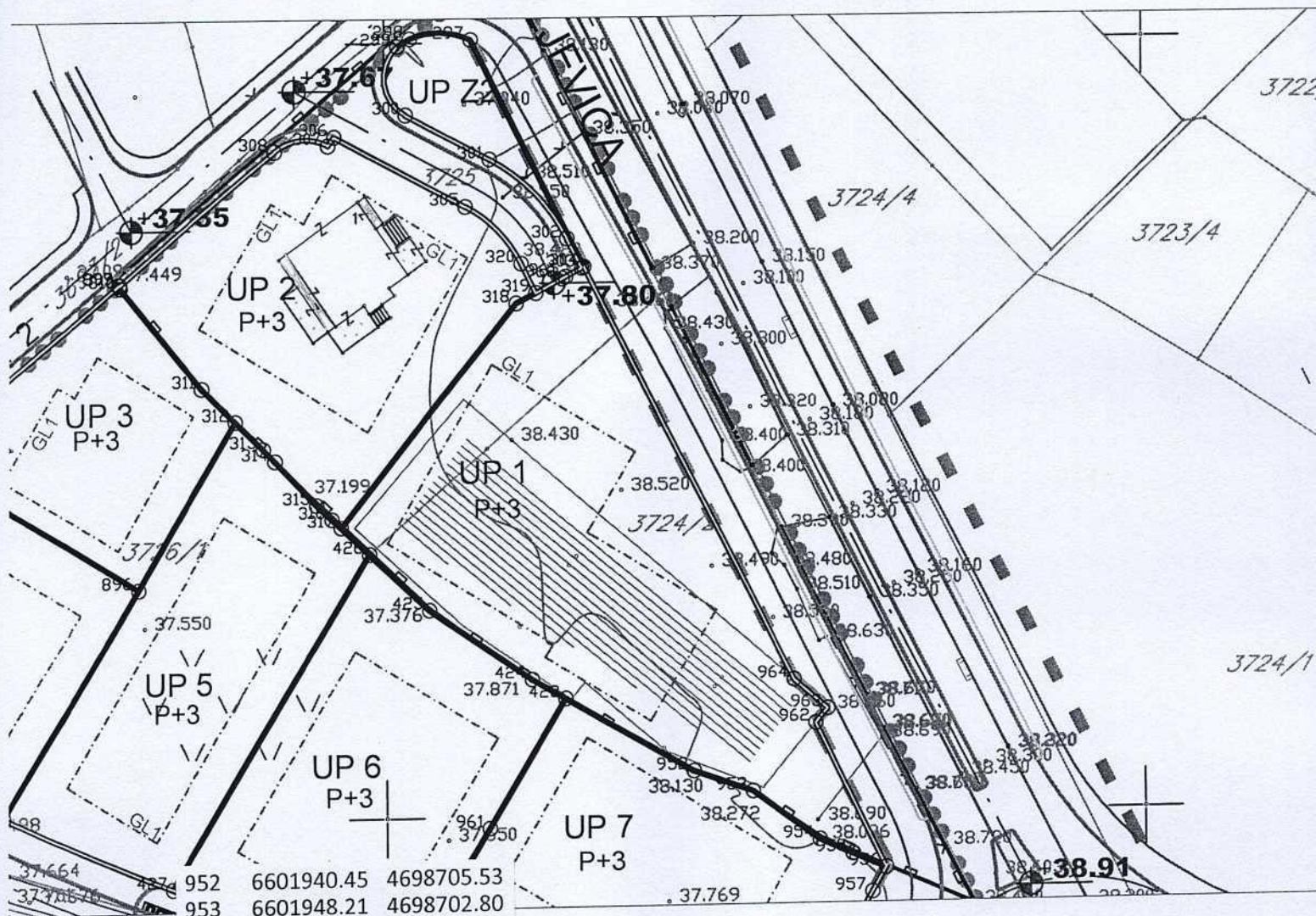




površine za mješovitu namjenu

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| GRAFIČKI PRILOG –Detaljna namjena površina                               | 03 |
| Izvod iz DUP-a »Dajbabska gora« u Podgorici<br>Za urbanističku parcelu 1 |    |





|     |            |            |     |            |            |
|-----|------------|------------|-----|------------|------------|
| 952 | 6601940.45 | 4698705.53 |     |            |            |
| 953 | 6601948.21 | 4698702.80 |     |            |            |
| 954 | 6601957.14 | 4698696.39 |     |            |            |
| 955 | 6601961.49 | 4698694.51 |     |            |            |
| 956 | 6601965.83 | 4698692.63 |     |            |            |
| 962 | 6601956.70 | 4698711.53 |     |            |            |
| 963 | 6601958.29 | 4698713.38 | 423 | 6601923.73 | 4698715.14 |
| 964 | 6601953.83 | 4698717.19 | 424 | 6601919.26 | 4698717.71 |
| 965 | 6601924.02 | 4698769.64 | 425 | 6601905.80 | 4698726.89 |
| 966 | 6601923.59 | 4698769.42 | 426 | 6601897.87 | 4698734.20 |
|     |            |            | 303 | 6601926.17 | 4698770.74 |
|     |            |            | 304 | 6601926.49 | 4698770.91 |
|     |            |            | 317 | 6601894.12 | 4698737.66 |
|     |            |            | 318 | 6601917.45 | 4698766.29 |
|     |            |            | 319 | 6601920.07 | 4698767.62 |

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i nivelacij sa koordinatama  
urbanističkih parcela

Izvod iz DUP-a »Dajbabska gora« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 1

04



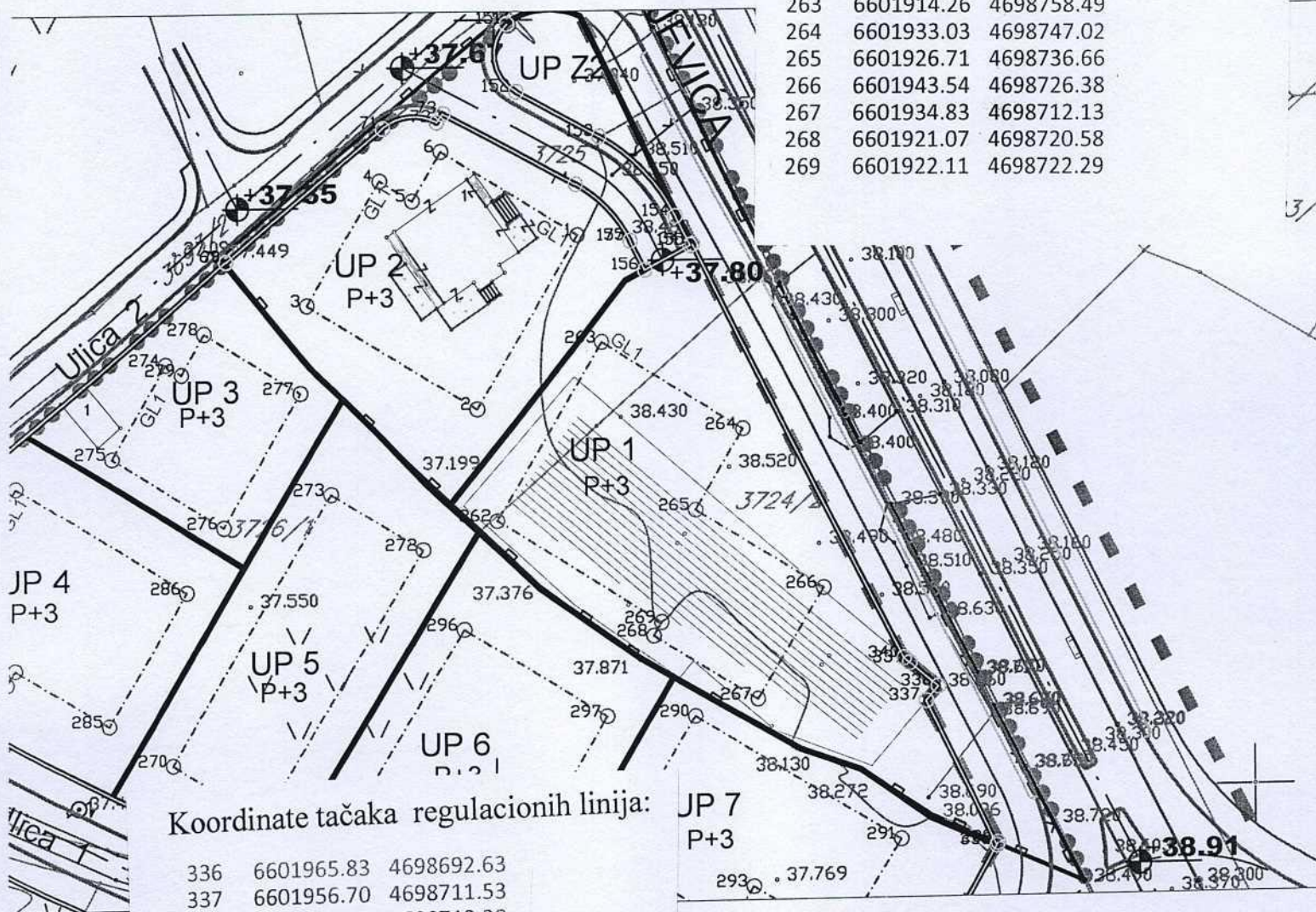
Crna Gora  
Glavni Grad Podgorica  
**Sekretarijat za planiranje prostora i  
održivi razvoj**

Broj: 08-332/25-708  
Podgorica, 09.05.2025.godine



### Koordinate tačaka gradjevinskih linija:

|     |            |            |
|-----|------------|------------|
| 262 | 6601900.29 | 4698735.62 |
| 263 | 6601914.26 | 4698758.49 |
| 264 | 6601933.03 | 4698747.02 |
| 265 | 6601926.71 | 4698736.66 |
| 266 | 6601943.54 | 4698726.38 |
| 267 | 6601934.83 | 4698712.13 |
| 268 | 6601921.07 | 4698720.58 |
| 269 | 6601922.11 | 4698722.29 |



### Koordinate tačaka regulacionih linija:

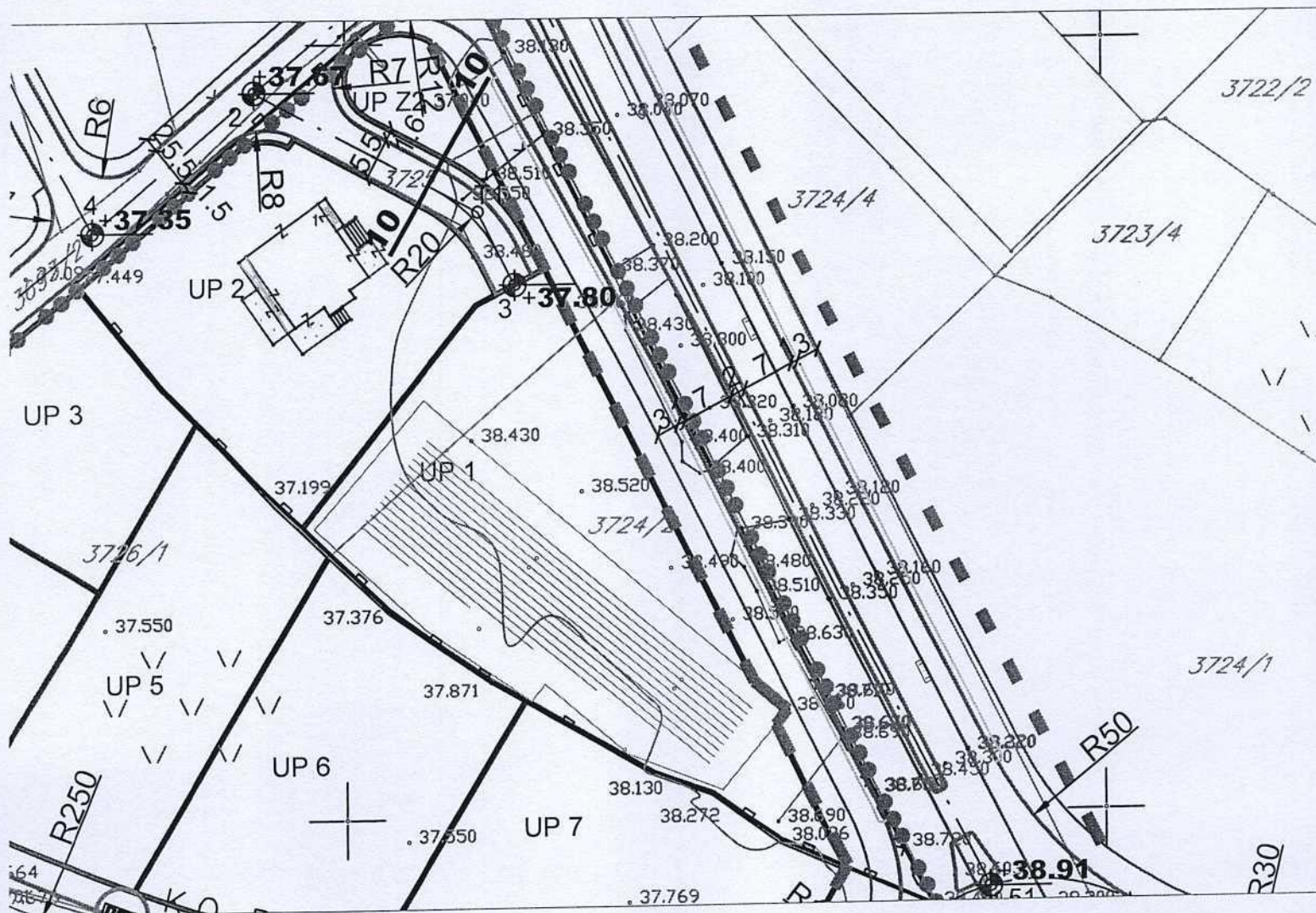
|     |            |            |
|-----|------------|------------|
| 336 | 6601965.83 | 4698692.63 |
| 337 | 6601956.70 | 4698711.53 |
| 338 | 6601958.29 | 4698713.38 |
| 339 | 6601954.62 | 4698716.46 |
| 340 | 6601953.87 | 4698717.09 |
| 341 | 6601926.49 | 4698770.91 |
| 155 | 6601926.17 | 4698770.74 |
| 156 | 6601920.07 | 4698767.62 |
| 288 | 6601966.02 | 4698692.96 |

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije,regulacije i nivelacij sa koordinatama  
gradjevinskih i regulacionih linija

Izvod iz DUP-a»Dajbabska gora« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 1

05





GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja

Izvod iz DUP-a »Dajbabska gora« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 1

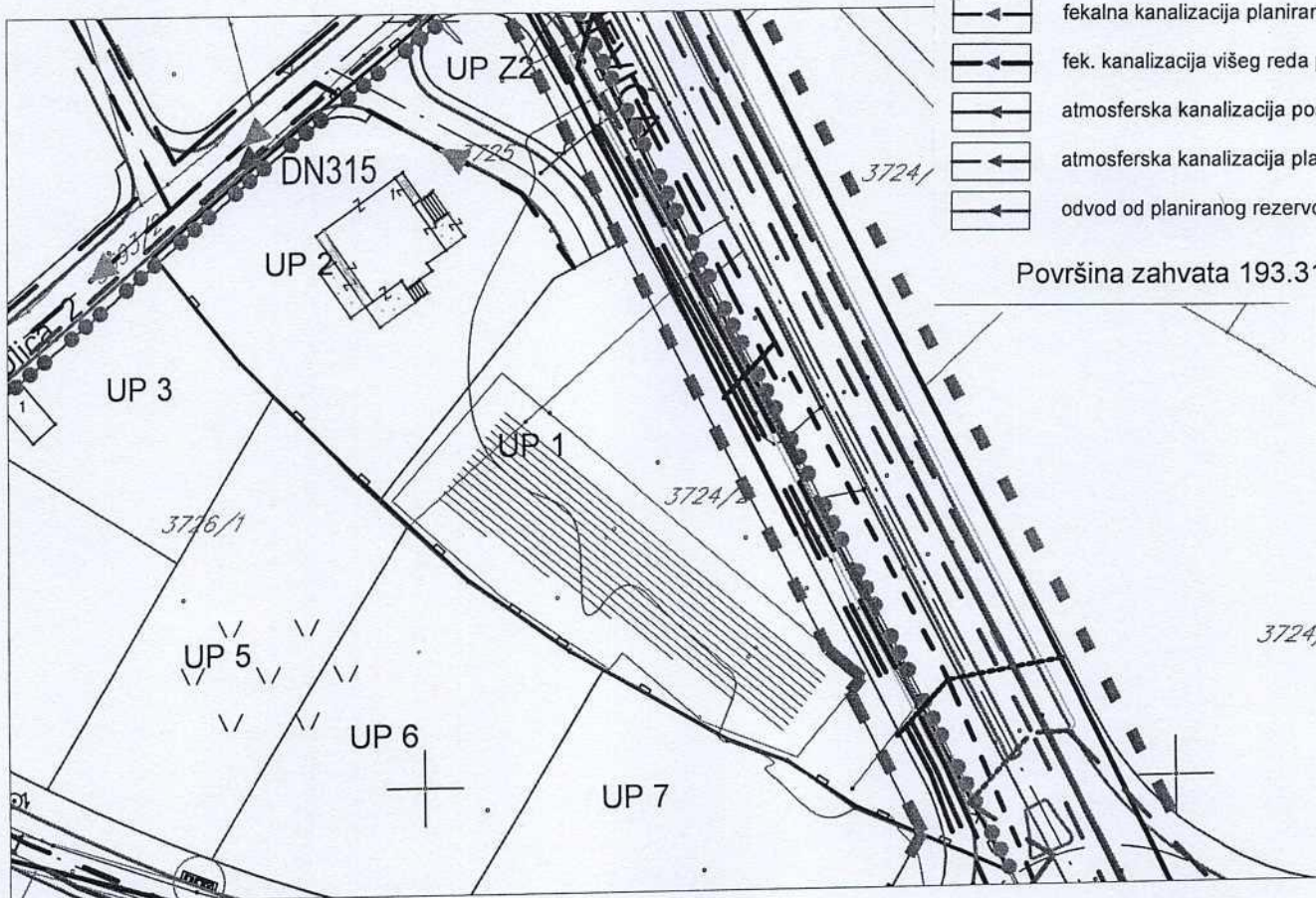
06





- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | vodovod postojeći                  |
|  | vodovod planirani                  |
|  | vodovod višeg reda planirani       |
|  | fekalna kanalizacija               |
|  | fekalna kanalizacija planirana     |
|  | fek. kanalizacija višeg reda plan  |
|  | atmosferska kanalizacija postojeća |
|  | atmosferska kanalizacija planirana |
|  | odvod od planiranog rezervoara     |

Površina zahvata 193.31 ha

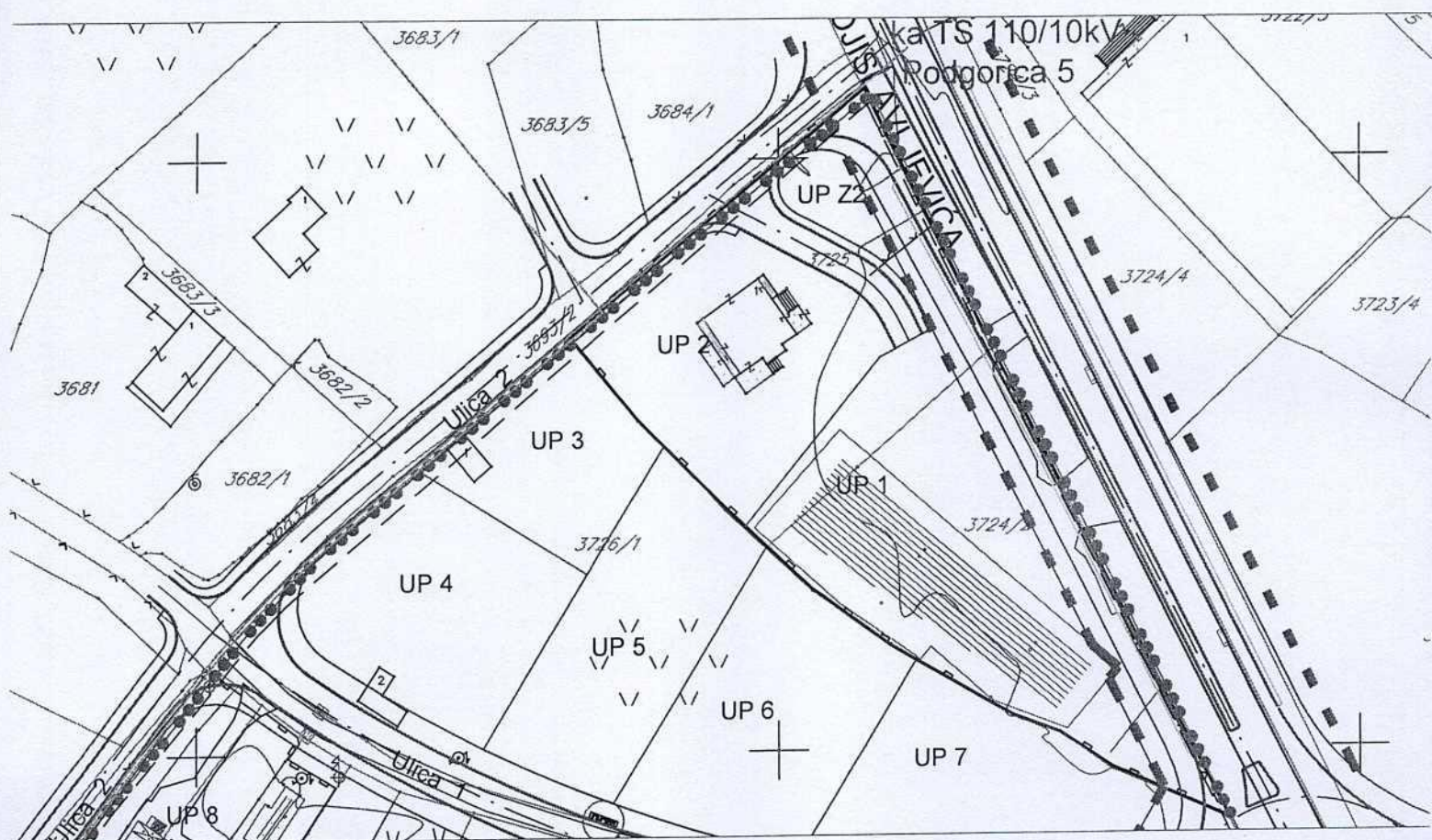


GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Dajbabska gora« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 1

07





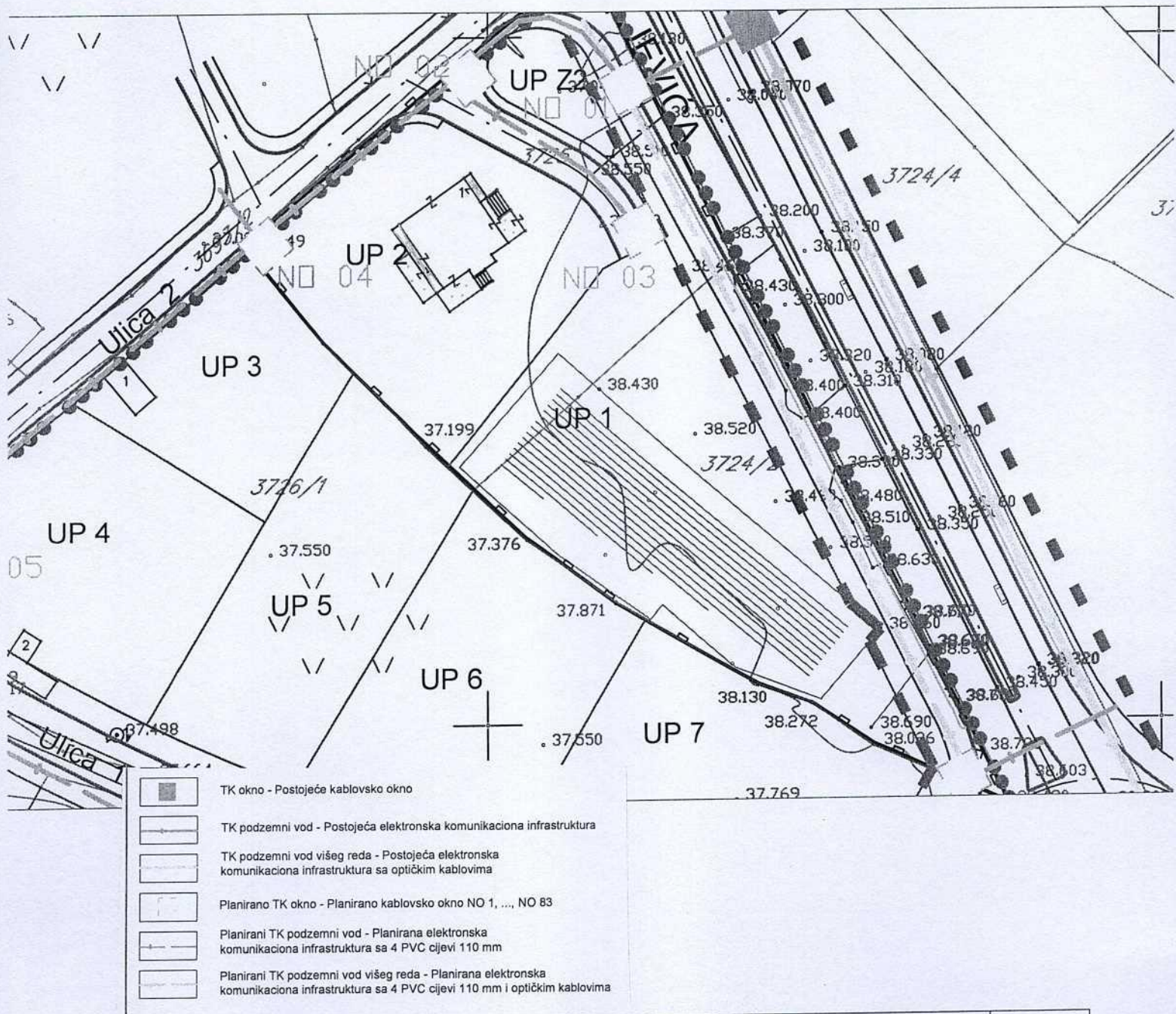
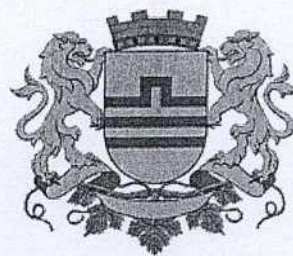
- TS postojeća trafostanica TS 10/0,4kV
- TS planirana trafostanica NDTS 10/0,4kV
- postojeći 10kV vod
- postojeći DV 10kV koji se ukida
- planirani 10kV vod

GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetike

Izvod iz DUP-a »Dajbabska gora« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 1

08



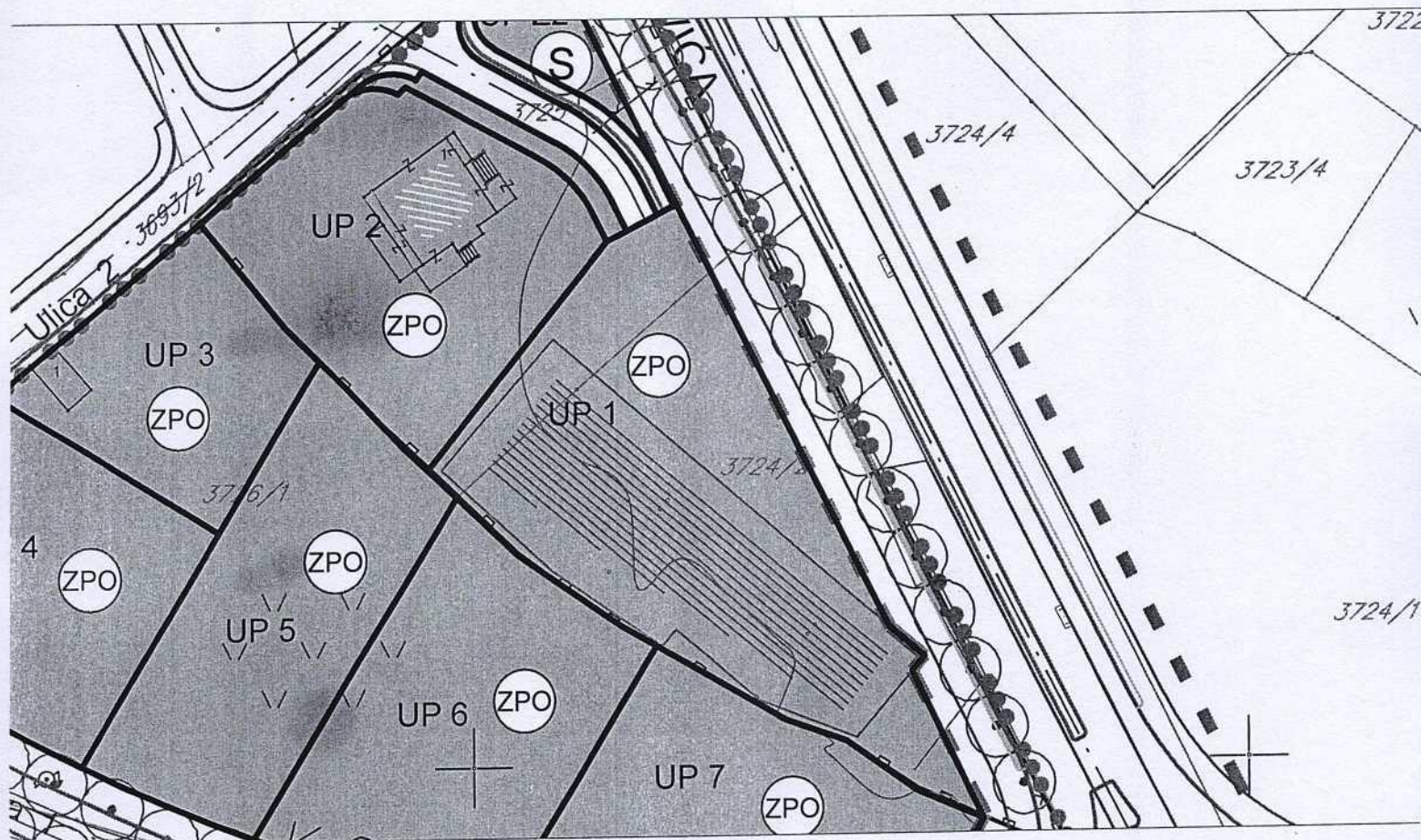


GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Dajbabska gora« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 1

09





Zelenilo poslovnih objekata

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz DUP-a »Dajbabska gora« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 1

10





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

## CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-22955/2025

Datum: 29.04.2025

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 SEKRET ZA URBA 101-917/25-1738, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 7455 - 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 <sup>2</sup> | Prihod |
|------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|----------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| 3724 | 2       |             | 38         | 22/04/2015  | ZABJELO                      | Dvorište<br>DIOBA                      |            | 2153                    | 0.00   |
| 3724 | 2       | 2           | 38         | 22/04/2015  | ZABJELO                      | Poslovne zgrade u vanprivredi<br>DIOBA |            | 292                     | 0.00   |
|      |         |             |            |             |                              |                                        |            | 2445                    | 0.00   |

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava     | Obim prava |
|------------------------|---------------------------------------|-----------|------------|
|                        | MIŠUROVIĆ RADIVOJ DRAGANA             | Susvojina | 1/4        |
|                        | MIŠUROVIĆ ILIJA VLADIMIR              | Susvojina | 3/4        |

## Podaci o objektima i posebnim djelovima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost | PD Godina izgradnje | Spratnost/ Sprat Površina | Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto                                     |
|------|---------|-------------|------------------------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 3724 | 2       | 2           | Poslovne zgrade u vanprivredi<br>DIOBA   | 0                   | 1P<br>292                 | Susvojina<br>MIŠUROVIĆ RADIVOJ<br>DRAGANA<br>MIŠUROVIĆ ILIJA VLADIMIR              |
| 3724 | 2       | 2           | Poslovni prostor<br>DIOBA<br>Jedna soba  | 1                   | 1P<br>38                  | Susvojina<br>MIŠUROVIĆ RADIVOJ<br>DRAGANA<br>MIŠUROVIĆ ILIJA VLADIMIR              |
| 3724 | 2       | 2           | Poslovni prostor<br>DIOBA<br>Četiri sobe | 2                   | P<br>236                  | Susvojina<br>MIŠUROVIĆ RADIVOJ<br>DRAGANA<br>Susvojina<br>MIŠUROVIĆ ILIJA VLADIMIR |



| Podaci o teretima i ograničenjima |         |             |    |            |                               |                              |              |
|-----------------------------------|---------|-------------|----|------------|-------------------------------|------------------------------|--------------|
| Broj                              | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja              | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava   |
| 3724                              | 2       | 2           |    | 1          | Poslovne zgrade u vanprivredi | 07/02/2001                   | Nema dozvolu |

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: 101-917/25-1738

Datum: 30.04.2025.



Katastarska opština: PODGORICA III

Broj lista nepokretnosti: 7455

Broj plana: 28,60

Parcela: 3724/2

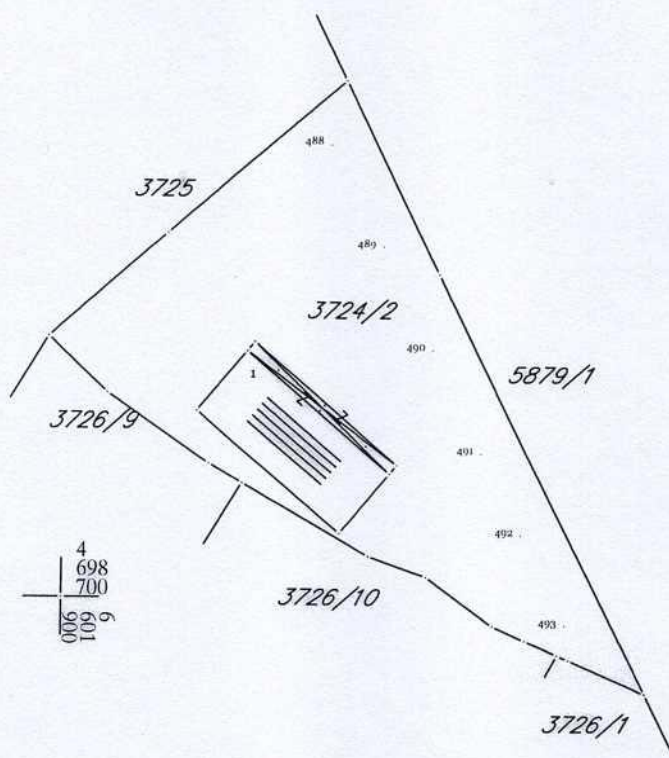
## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
698  
800  
6  
601  
900

4  
698  
800  
6  
602  
000



4  
698  
700  
6  
601  
900

4  
698  
700  
6  
602  
000

