



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 - 1321  
Podgorica, 16. jul 2025. godine

**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** na osnovu - člana 143.stav 3. Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a u vezi sa članom 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG", br.64/17, 86/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Urbanističkog projekta „Nova Varoš - blok H" (Sl.list CG-opštinski propisi br. 15/11), evidentiran u Registru planske dokumentacije na dan 16. jul 2025. godine i podnijetog zahtjeva,  
**IZDAJE**

## **URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP 24,  
u zahvatu Urbanističkog projekta „Nova Varoš - blok H" u Podgorici**

### **Podnosilac zahtjeva**

Stambena zgrada ul.Balšića 34 i 36 iz Podgorice

### **Lokacija**

#### **Postojeće stanje**

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se predmetna katastarska parcela br.3603 KO: Podgorica II, nalazi u zahvatu Urbanističkog projekta „Nova Varoš - blok H", u daljem tekstu UP-a „Nova Varoš - blok H" u Podgorici.

Katastarska parcela broj 3603 KO: Podgorica II, prema listu nepokretnosti prepis br. 608, površine je 358m<sup>2</sup>, sa uknjiženom stambenom zgradom bez tereta i ograničenja.

Planskim dokumentom na kat.parceli broj 3603 KO: Podgorica II, evidentirana je postojeća kolektivna stambena zgrada sa djelatnostima, spratnosti Po+P+2.

U prilogu ovih urbanističko-tehničkih uslova su i list nepokretnosti i kopija plana.

### **Planirano stanje lokacije**

#### **Urbanistička parcela**

UP-om „Nova Varoš - blok H" u Podgorici predmetna urbanistička parcela UP 24, u čijem je sastavu katastarska parcela br. 3603 KO: Podgorica II, definisana je koordinatama tačaka na grafičkom prilogu „Parcelacija", koji čini sastavni dio ovih uslova, površine je 357 m<sup>2</sup>.

Ovim prilogom zadržan je postojeći položaj object I data mogućnost rekonstrukcije u smislu nadgradnje.

Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana " Nova Varoš-blok H" u Podgorici, koji je na dan 16. 07. 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](http://www.planovi.dozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG).

### Namjena objekta

Postojeća i planirana namjena objekta je stanovanje sa djelatnostima.

### Urbanističko – tehnički uslovi za Objekat na urbanističkoj parceli H 24

Objekat se zadržava u postojećem horizontalnom gabaritu sa potrebom obnavljanja fasade. **Moguća je izgradnja mansardnog** krova nad postojećom završnom tavanicom drugog sprata samo ukoliko se radi intervencija na cijelom objektu. U ovom slučaju osvetljavanje se može raditi ravnim krovnim badžama svijetle širine do 180 cm. U protivnom, pojedinačne adaptacije dijelova tavana mogu se raditi samo u okviru postojećih krovnih ravni i sa korišćenjem krovnih prozora. Prizemlje objekta može se prenamijeniti za poslovanje. Namjena objekta je stanovanje s djelatnostima uz sugestiju da prizemlje preuzme poslovnu funkciju. U okviru projektovanja preporučuje se primjena materijala i sistema koji povećavaju energetska efikasnost objekata (povećanje termičke zaštite na svim pozicijama objekta, kao i odgovarajuća primjena obnovljivih izvora energije).

POKAZATELJI ZA URBANISTIČKU PARCELU H 24

| pokazatelj            | m2          | %                 | namjena                    |             |
|-----------------------|-------------|-------------------|----------------------------|-------------|
| Površina UP 24        | -357 m2     | 100%              | Stanovanje s djelatnostima |             |
| Pokazatelji o objektu |             |                   |                            |             |
| etaža                 | Gabarit m'  | Površina bruto m2 | Namjena                    | Br. stanova |
| Podrum I              | 31.00x11.50 | 357.00            | -                          | -           |
| Prizemlje             | 31.00x11.50 | 357.00            | poslovanje                 | -           |
| I sprat               | 31.00x11.50 | 357.00            | stanovanje                 | 4           |
| II sprat              | 31.00x11.50 | 357.00            | stanovanje                 | 4           |
| Mansarda              | 31.00x11.50 | 357.00            | stanovanje                 | 4           |
| Ukupno objekat H24    |             | 1785.00           |                            | 12          |

Svi potrebni pokazatelji za izradu urbanističko-tehničkih uslova dati su kroz grafičke priloge plana. Bruto površine po objektima date su orijentaciono.

### Idejna rešenja

U skladu sa propisanom sadržinom urbanističkog projekta, urađena je provjera objekata kroz idejna rešenja sa naglaskom, prije svega na prihvatljivom oblikovanju fasada, čime bi se stvorili optimalni uslovi za vizuelni završetak bloka i prostornu podršku zone centralnih djelatnosti u cjelinama I, J K i L DUP-a Nova Varoš.

Dispozicija objekata, izuzev kod garaže u dvorištu, stavljena je u drugi plan budući da vlasnici i korisnici prostora nemaju jasne programe izgradnje koji bi se iskazali kroz planski dokument.

Oblikovna analiza bloka zasnovana je na nasleđenoj fizičkoj strukturi. U ulici Miljana Vukova dominiraju objekti sa većom spratnošću i moćnijim gabaritima, čija je realizacija omogućena Generalnim planom iz 1964. godine te DUP-om „Trg Ivana Milutinovića“ iz 1977. godine.

Zato se predloženo prostorno „dovršavanje“ ovih poteza oslanja na postojeće visine P+4 (i djelimično P+5) sa korišćenjem oblikovnih detalja.

Hercegovačka i Balšićeva ulica u postojećem stanju imaju naslđne starih objekata iz prve polovine XX vijeka (prizemni ili spratni objekti), te rekonstrukcija i obnova koje su u mnogome narušili oblikovne elemente starih novovaroških ulica. Pošto ovaj građevinski fond nema arhitektonske vrijednosti na

nivou pojedinačnih objekata, procjena je da se u okviru idejnog rešenja fasada ovih ulica, a na osnovu pokazatelja koji je prethodno definisao INKOPLAN u planskoj dokumentaciji, provjere i ponude modeli koji bi po ocjeni Obradivača unaprijedili blok. U tom pravcu prepoznati su elementi starih novovaroških ulica koji bi bili zajednička obaveza objekata u nizu (u Hercegovačkoj i Balšićevoj ulici):

- disciplinovano zidno platno
- nizovi pojedinačnih otvora
- mjestimično blago naglašeni balkoni
- dvovodni kosi krov

Imajući u vidu da se objekti nalaze u srcu gradskog centra sa potrebom visokog stepena iskorišćenja vrlo atraktivnih lokacija, bilo je logično uvesti i neke promjene:

- prizemlja treba otvoriti u najvećoj mogućoj mjeri (zastakljivanje)
- pošto se ostavlja izboru Investitora-vlasnika kombinacija poslovnog i stambenog sadržaja, fiksiraju se visine oblikovnih elemenata na fasadi, a visine etaža su podložne korekcijama uz prilagovanje fiksnim elementima
- ulazi u objekte su na koti 0-17 cm od trotoara i stepenik mora biti u granevinskoj liniji prizemlja.

### **Energetska efikasnost**

Za sve objekte u bloku sugeriše se afirmisanje energetske efikasnosti kroz primjenu adekvatnih materijala u termičkoj i akustičkoj izolaciji svih vanjskih površina, te korišćenje alternativnih izvora energije, prije svega sunčeve energije, kroz projektovanje i ugradnju pločastih ili cijevnih prijemnika energije kao elemenata oblikovanja objekata.

### **Konstruktivni sistem**

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

### **Uređenje terena**

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena za pripadajuću lokaciju.

### **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.
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 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 kp/m<sup>2</sup>, 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, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

#### **Uslovi za zaštitu i unapređenje životne sredine**

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

#### **INFRASTRUKTURA**

##### **7. Saobraćaj**

##### **Postojeće stanje**

Područje zahvata UP „Nova Varoš-blok H” u Podgorici ograničeno je saobraćajnicama: sa sjevera Ulicom Hercegovačka, sa juga Ul. Miljana Vukova, sa zapada Ulicom Balšića, a sa istoka Ulicom Marka Miljanova.

Problem parkiranja vozila izuzetno je prisutan na čitavom prostoru. Na lokaciji nije predviđen adekvatan broj parking mjesta, pa se u tu svrhu koriste same ulice za obostrana ivična parkiranja, trotoari, zelene i neizgrađene površine.

##### **Planirano stanje**

Ukupan broj stambenih jedinica (postojećih+planiranih) je 277, a ukupna površina poslovnih prostora je 5480 m<sup>2</sup>. Potrebno predvidjeti ukupno 435 parking mjesta (1.1 parking mjesto po stanu i 1 PM na 50 m<sup>2</sup> poslovnog prostora), i to :

- za stanovanje 305 PM
- za poslovanje 110 PM

Planom je predviđeno ukupno 319 PM, i to površinskih 149PM i (82+88) PM u dvoetažnoj podzemnoj garaži.

Parkiranje je potrebno riješiti u okviru parcele ili u podrumskim etažama, ukoliko to dozvoljavaju tehnički uslovi. Investitori objekta koji grade, dograđuju ili nadograđuju dužni su da nedostajući broj parking mjesta regulišu učešćem u finansiranju planirane namjenske garaže u zahvatu UP-a BLOK H DUP "Nova Varoš" i u kontaktnom planu UP „ Drač – Vatrogasni dom – zona A”.

Sa Hercegovačke ulice i Ulice Miljana Vukova otvoreni su priključci na novoplanirane pristupne saobraćajnice koje obezbjeđuju prilaz površinskim parkinzima i višeetažnoj podzemnoj garaži. Planirane saobraćajnice imaju dvije saobraćajne trake širine po 2.75 m. Ova saobraćajnica opslužuje površinski parking ukupnog kapaciteta 110 PM.

U okviru zone zahvata plana planiran je i parking kapaciteta 14 PM sa priključkom iz Ulice Balšića. Uz Ul. Hercegovačka i Ul. Miljana Vukova organizovano je parkiranje po paralelnoj šemi sa ukupnim kapacitetom od 37 PM.

Na lokaciji planirana je dvoetažna podzemna garaža ukupnog kapaciteta od 170PM. Prilikom projektovanja namjenske garaža projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list SCG, br. 31/05“).

8. 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.

9. 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.

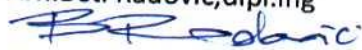
U prilogu se daju trase postojećih i UP-om planiranih vodova.

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

10. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investor 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.

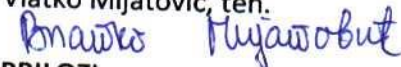
#### OBRADILA :

Arh. Beti Radović, dipl. ing



Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.



#### PRILOZI:

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

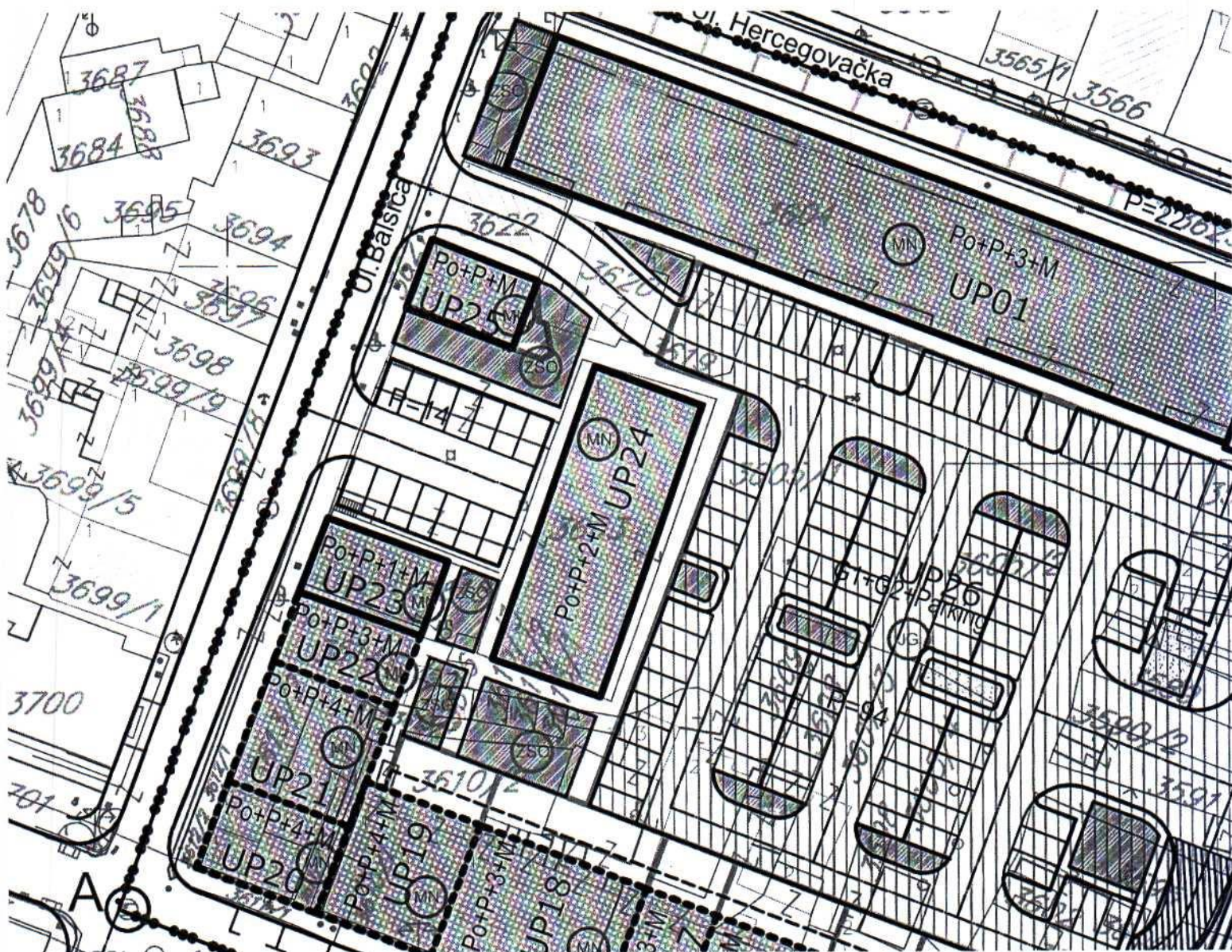
#### OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Arh. Beti Radović, dipl. ing









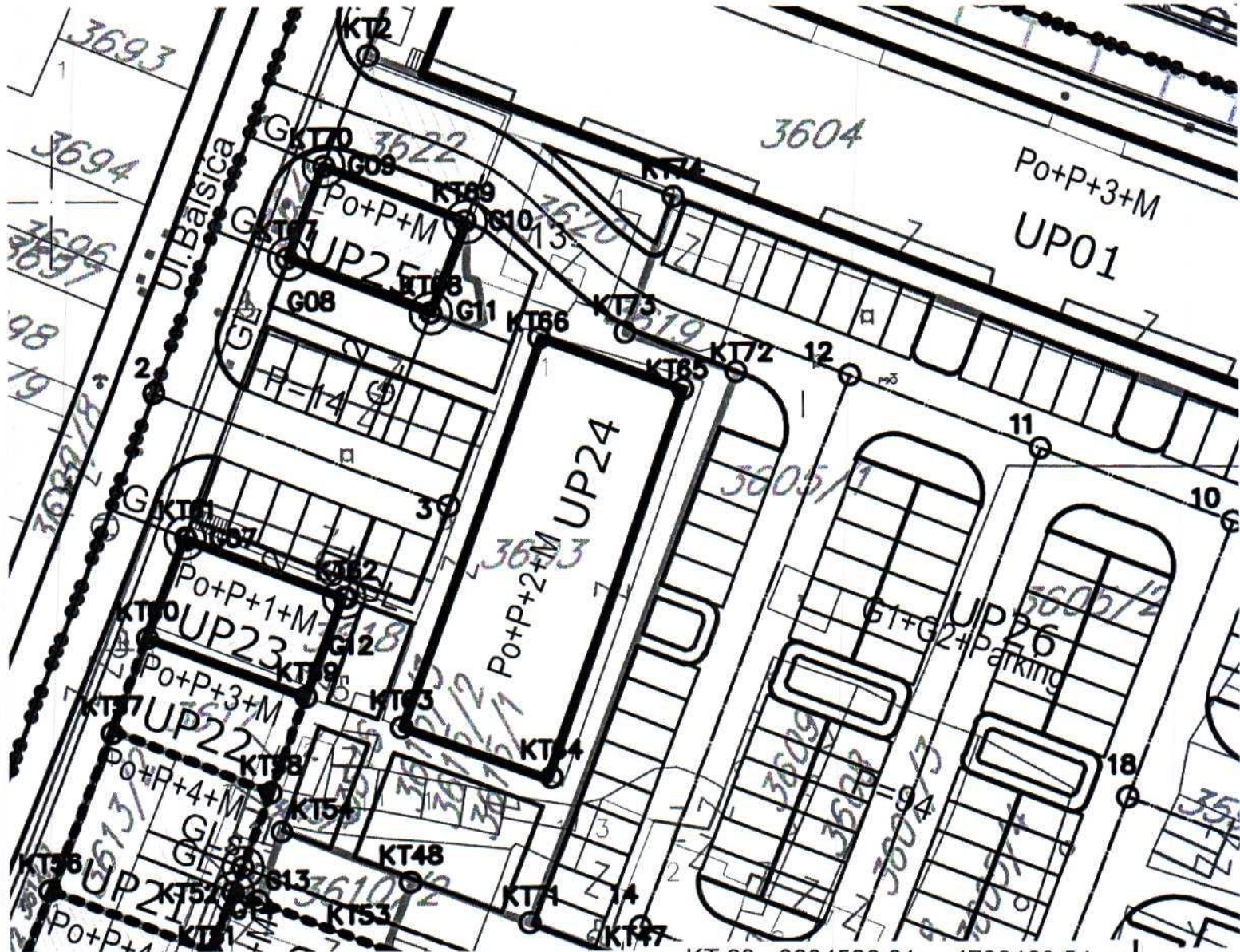
površine za mješovite namjene (stanovanje sa djelatnostima)

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina i distribucija sadržaja

Izvod iz UP-a »Nova Varoš –blok H« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 24

05





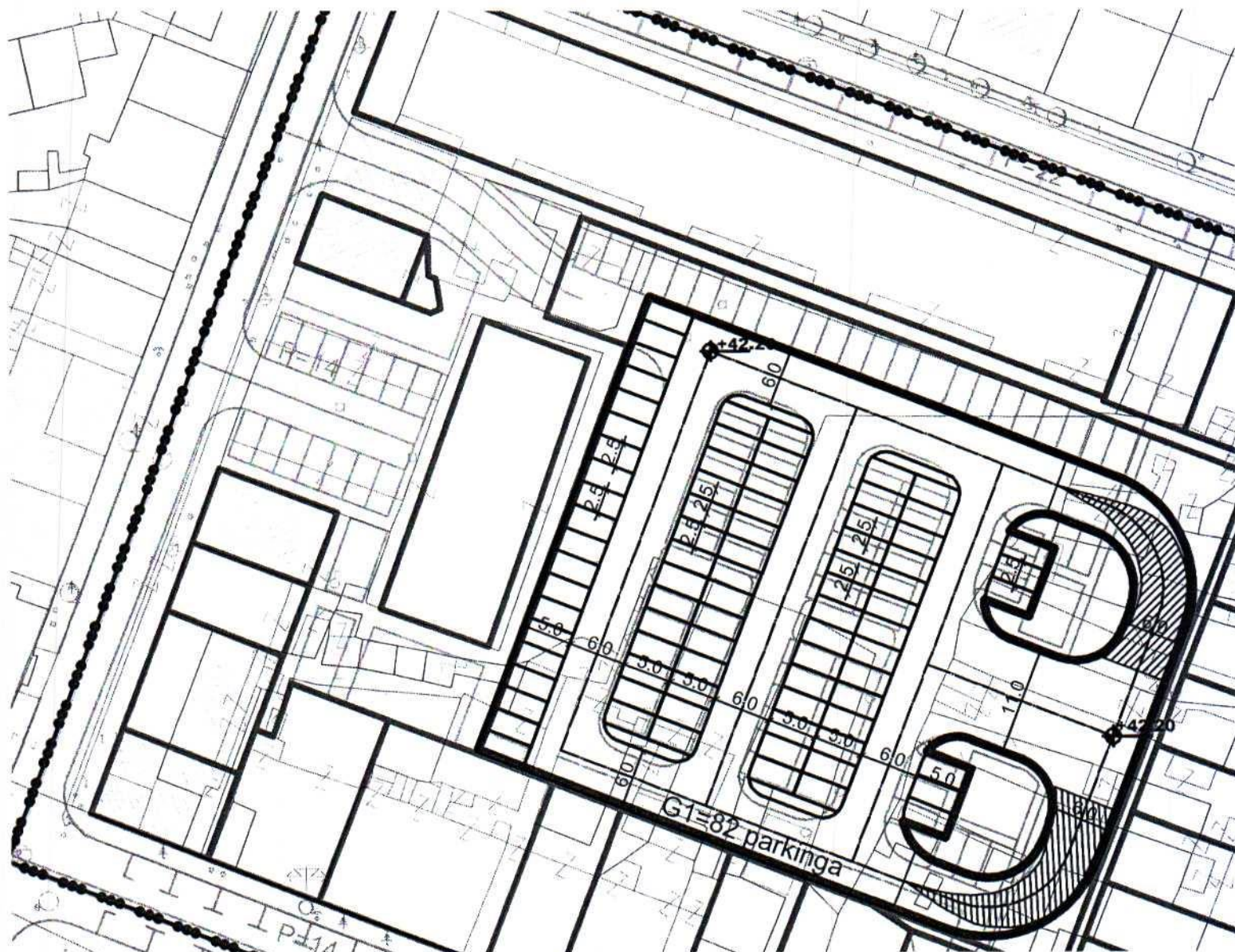
|       |            |            |
|-------|------------|------------|
| KT 63 | 6604526.61 | 4700460.54 |
| KT 64 | 6604537.88 | 4700456.79 |
| KT 65 | 6604547.95 | 4700485.85 |
| KT 66 | 6604536.98 | 4700489.76 |

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije i koordinate urbanističke parcele

Izvod iz UP-a »Nova Varoš –blok H« u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu 24

06

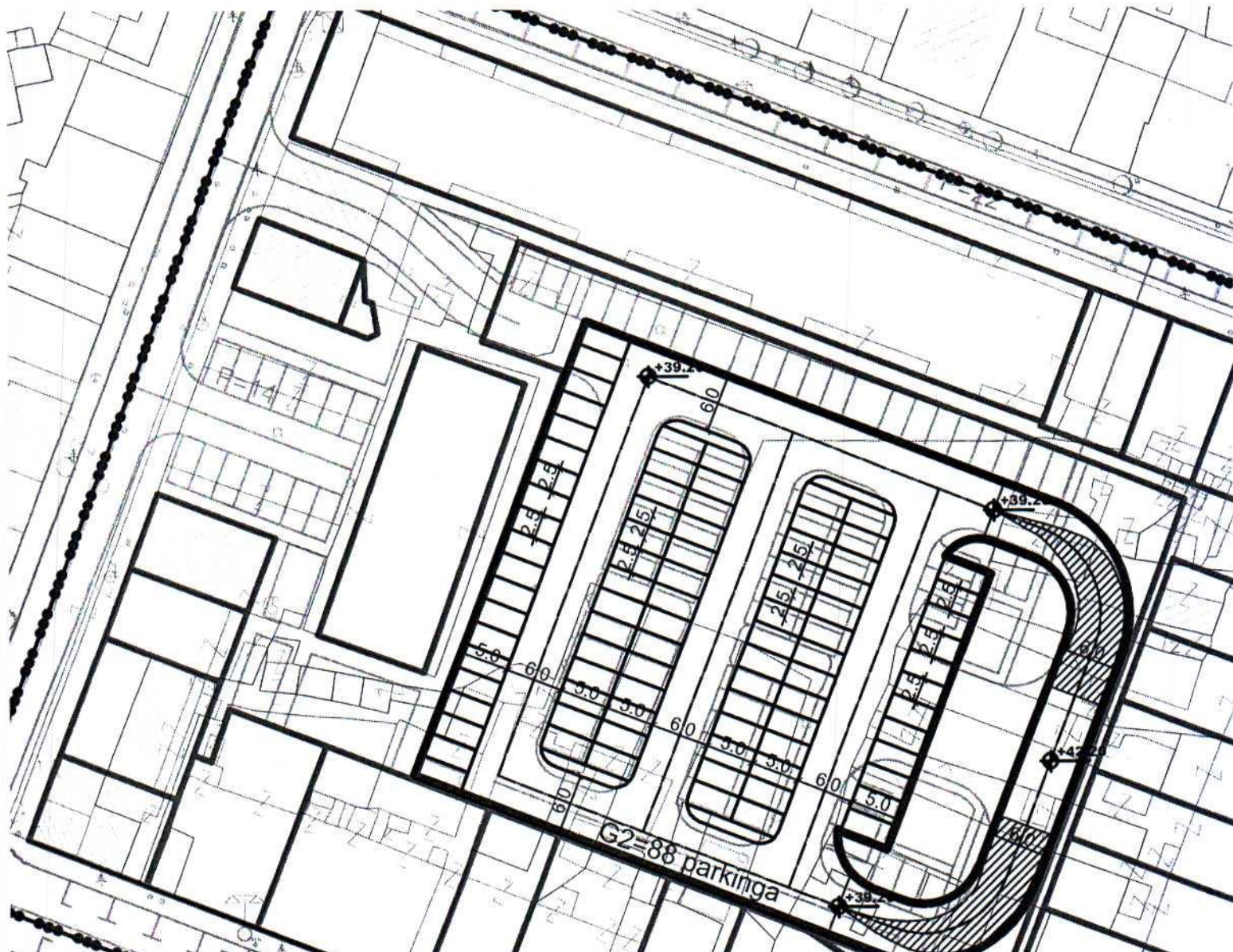




GRAFIČKI PRILOG –Saobraćaj –osnova garaže G1

Izvod iz UP-a »Nova Varoš –blok H« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 24

08

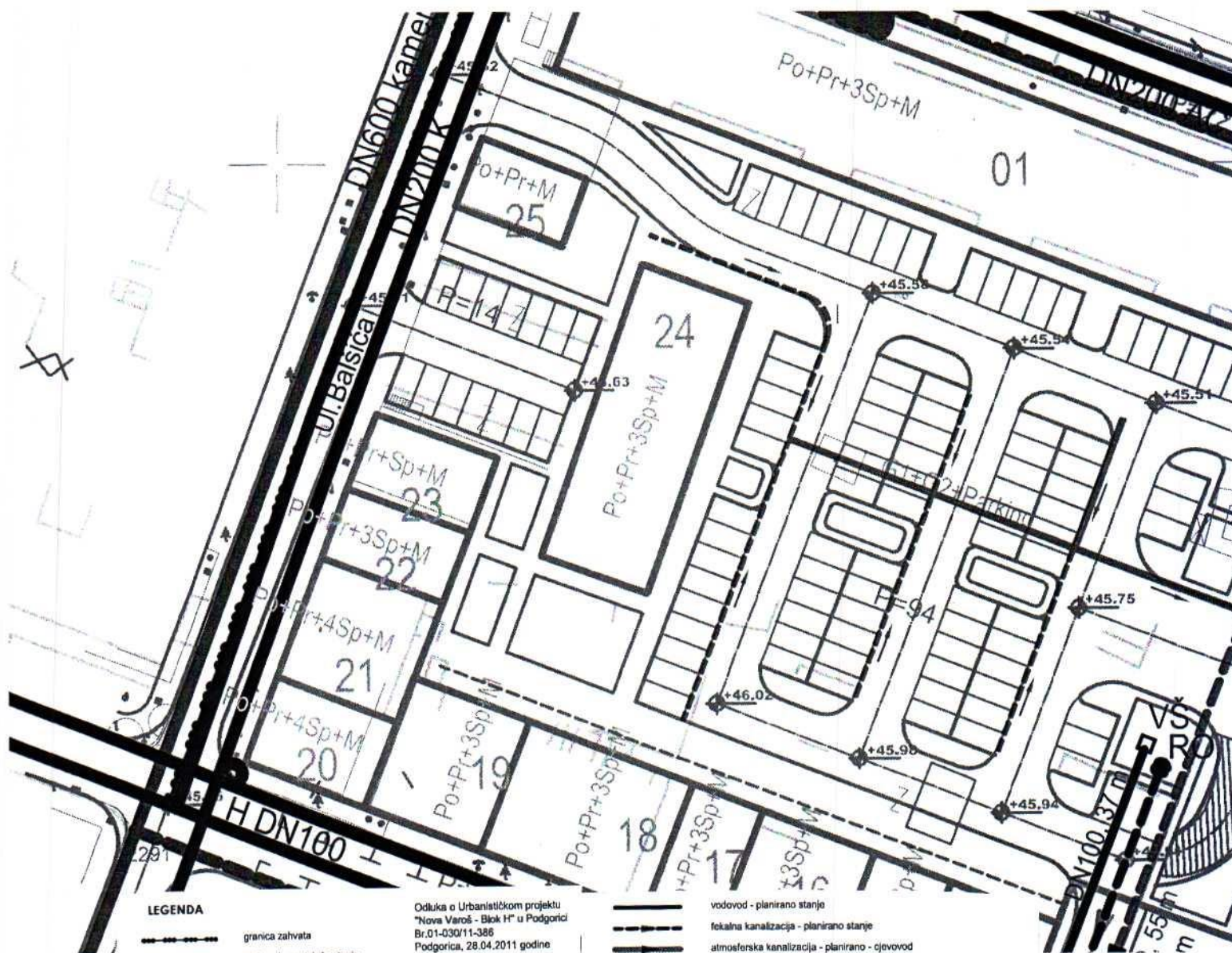


GRAFIČKI PRILOG –Saobraćaj –osnova garaže G2

Izvod iz UP-a »Nova Varoš –blok H« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 24

09



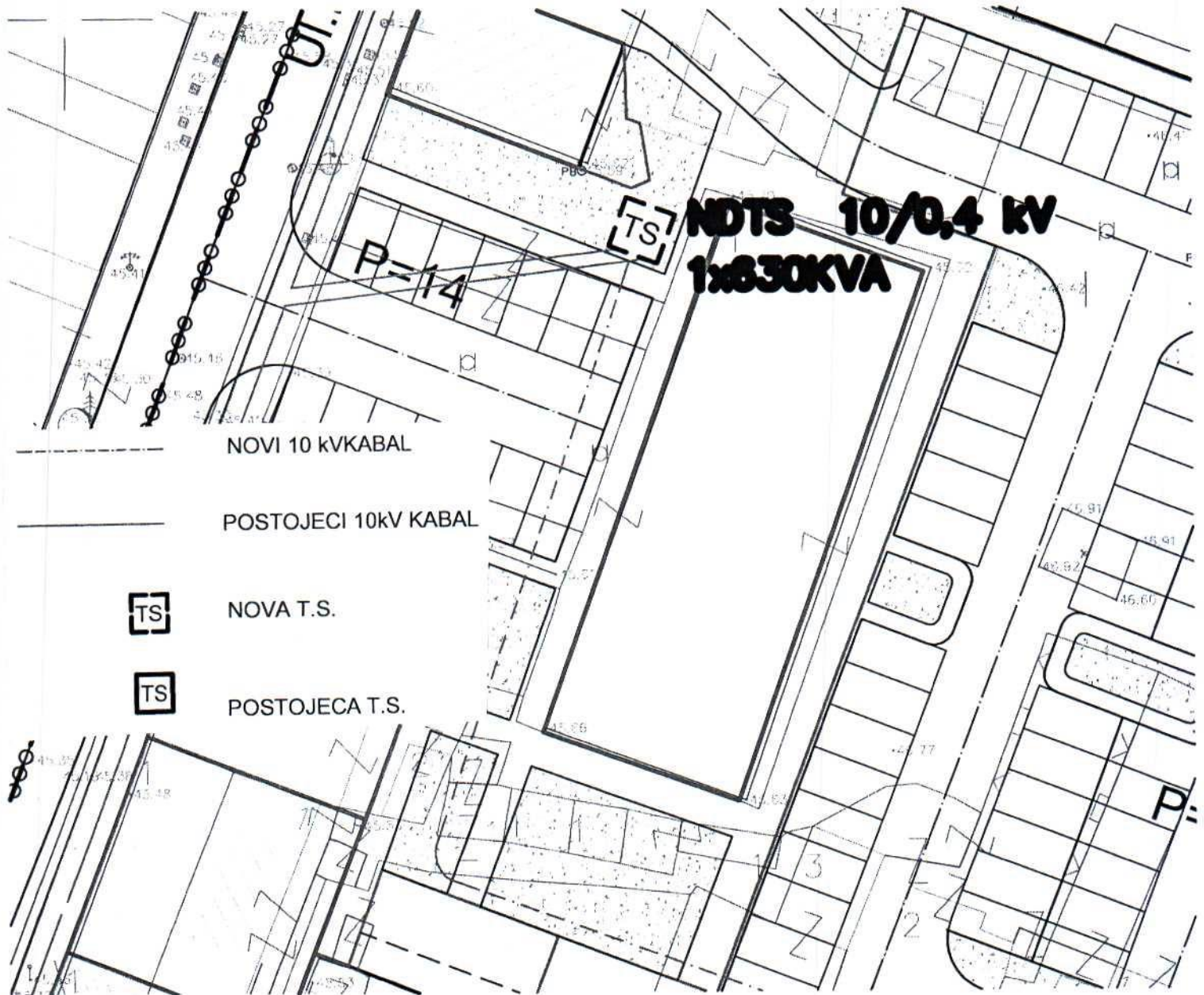


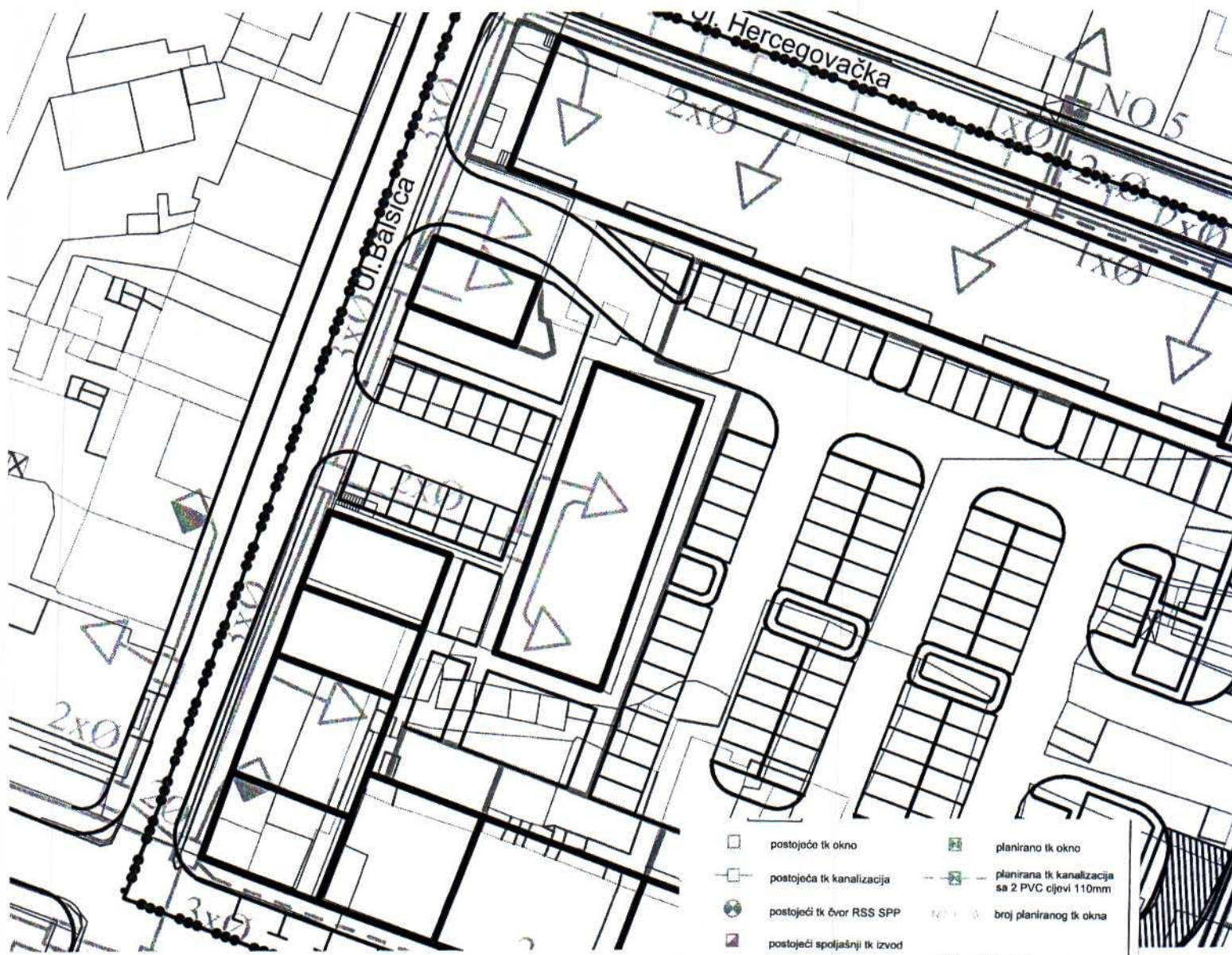
- LEGENDA**
- granica zahvata
  - vodovod - postojeće stanje
  - fokalna kan. - postojeće stanje
  - atmosfera kan. - postojeće stanje
  - vodovod - planirano stanje DUP
  - fokalna kanalizacija - planirano stanje DUP
  - atmosfera kanalizacija - planirano stanje DUP

Odluka o Urbanističkom projektu  
 "Nova Varoš - Blok H" u Podgorici  
 Br.01-030/11-386  
 Podgorica, 28.04.2011 godine  
 Predsjednik Skupštine Glavnog grada  
**mr Raško Konjević**

- vodovod - planirano stanje
- fokalna kanalizacija - planirano stanje
- atmosfera kanalizacija - planirano - ojevovod
- atmosfera kanalizacija - planirano - površinski kanal s rešetkom
- atmosfera kanalizacija - planirano - površinski kanal plitki otvoreni

INVESTITOR: Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice, d.o.o., Podgorica  
 OBRADJIVAČ: Republički zavod za urbanizam i projektovanje, ad - Podgorica

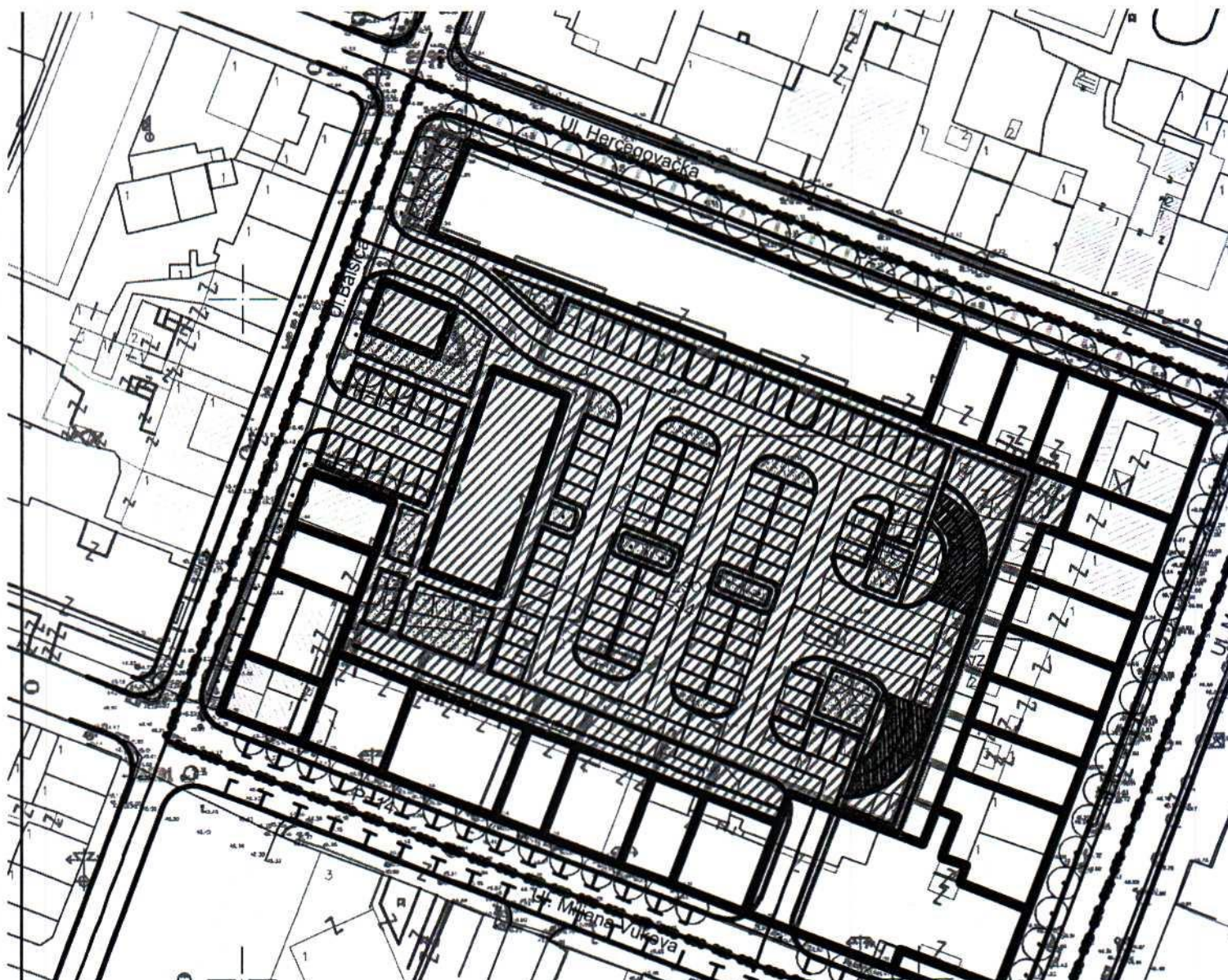




- postojeće tk okno
- postojeća tk kanalizacija
- postojeći tk čvor RSS SPP
- postojeći spojašnji tk izvod
- postojeći unutrašnji tk izvod
- postojeći zidni tk izvod
- planirano tk okno
- planirana tk kanalizacija sa 2 PVC cijevi 110mm
- broj planiranog tk okna

Odluka o Urbanističkom projektu  
"Nova Varoš - Blok H" u Podgorici  
Br.01-030/11-386  
Podgorica, 28.04.2011 godine  
Predsjednik Skupštine Glavnog grada  
mr Raško Konjević





Zelenilo stambenih objekata i blokova

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz UP-a »Nova Varoš –blok H« u Podgorici  
Za urbanističku parcelu 24



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-38815/2025

Datum: 23.07.2025.

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 101-917/25-3251, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 608 - IZVOD

| 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 |
| 3603               |         |             | 32<br>8    |             | PODGORICA                    | Zemljište uz vanprivr. zgradu   |            | 96                      | 0.00   |
| 3603               | 1       |             | 32<br>8    |             | PODGORICA                    | Stambene zgrade                 |            | 358                     | 0.00   |
|                    |         |             |            |             |                              |                                 |            | 454                     | 0.00   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                       |  |             |            |
|-------------------------------|---------------------------------------|--|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto |  | Osnov prava | Obim prava |
| [REDACTED]                    | GLAVNI GRAD PODGORICA                 |  | Svojina     | 1/1        |

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Ovlašćeno lice:

**SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

| Br. parcele<br>podbroj | Zgrada | Predmet                    | Datum i vrijeme  | Podnosilac           | Sadržina                                  |
|------------------------|--------|----------------------------|------------------|----------------------|---|
|                        | PD     |                            |                  |                      |   |
| 3603/0                 |        | 101-2-919-12984/1-<br>2024 | 23.09.2024 09:40 | DIREKCIJA ZA IMOVINU | ZA UPIS OSNOVE STICANJA KO PG 2<br>LN 608 |
| 3603/0                 | 1      | 101-2-919-12984/1-<br>2024 | 23.09.2024 09:40 | DIREKCIJA ZA IMOVINU | ZA UPIS OSNOVE STICANJA KO PG 2<br>LN 608 |

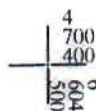
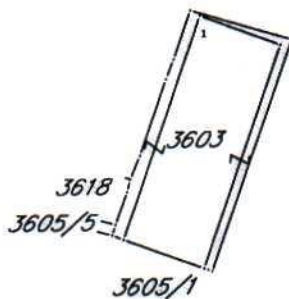
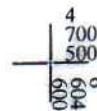
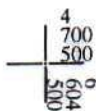
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 101-917/25-3251  
Datum: 23.07.2025.



Katastarska opština: PODGORICA II  
Broj lista nepokretnosti: 608  
Broj plana: 2,34  
Parcela: 3603

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: 

