



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

Ul. Vuka Karadžića br.41
81000 Podgorica, Crna Gora Telefon:
020/ 625-646, 625-647
Faks: 020/ 625-680
e-mail:
sekretarijat.planiranje.uredjenje@
podgorica.me

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj: 08-332/25-2046
Podgorica, 22.10.2025.godine

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ

- člana 143 stav3 Zakona o planiranju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 i 28/25), u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020 , 086/22).
- DUP-a "ZABJELO LJUBOVIĆ", Odluka broj 01-030/09-613 od 03.06 . 2009.g
- podnjetog zahtjeva: **PRELEVIĆ ANASTASIJA** , PODGORICA , br.08-332/25-2046 od 16.10.2025.g.
IZDAJE :

URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

ZA IZGRADNJU OBJEKTA NA URBANISTIČKIM PARCELAMA BROJ **UP 91 i UP 92**
, DUP "ZABJELO LJUBOVIĆ " , KATASTARSKE PARCELE **3869,3870,3871/1,**
3872/4 KO PODGORICA III

PODNOŠILAC ZAHTJEVA : **PRELEVIĆ ANASTASIJA** , **PODGORICA**

POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

Na osnovu lista nepokretnosti broj 3670 KO PODGORICA III , i kopije plana , kat. parcele br 3869,3870,3871/1, 3872/4 KO PODGORICA III su u susvojini podnosioca zahtjeva i drugih fizičkih lica

Na kat. parceli 3869 je evidentirana porodična stambena zgrada spratnosi prizemlje (P) ,površine 96 m² , u susvojini vlasnika parcele.

Na kat. parceli 3871/1 je evidentirana pomoćna zgrada spratnosi prizemlje (P) ,površine 8 m² , u susvojini vlasnika parcele

U listu nepokretnosti nisu evidentirani tereti i ograničenja

Predmetne kat parcele formiraju urbanističke parcele UP 91 i UP 92 DUP "ZABJELO LJUBOVIĆ "

Prije podnošenja zahtjeva za gradjevinsku dozvolu uraditi elaborat parcelacije po DUP-u i na osnovu istog po potrebi riješiti imovinsko pravne odnose .

List nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU .

PRIRODNI USLOVI

o *Topografija prostora*

Podgorica se nalazi na severnom delu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko – planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42° 26' severne geografske širine i 19° 16' istočne geografske dužine.

Najveći deo Podgorice leži na fluvioglacialnim terasama reke Morače i njene leve pritoke Ribnice, između Malog brda (205m.n.v.) i Gorice (131 m.n.v.) na jugu, odnosno jugozapadu.

Pored pomenutih brda iz ravni rečnih terasa izbijaju krečnjača uzvišenja Kruševac sa desne strane Morače i Ljubović sa leve strane ovog vodotoka. Prosečna visina terase na kojoj leži podgorica je 44,5 m.n.v.

Sa aspekta topografije ukupan prostor izmena i dopuna DUP-a "Zabjelo – Ljubović" može se smatrati ravnim na koti 44 - 45 metara nadmorske visine, sa blagim padom ka jugu i nešto strmijim pojasom uz brdo Ljubović.

o *Inženjersko - geološke karakteristike*

Prema karti podobnosti terena za urbanizaciju, (1:5.000) radjenoj za potrebe Revizije GUP-a ravni prostor terase svrstan je u I i II kateoriju, tj. terene bez ograničenja i sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju. Izuzetak predstavlja mali deo plana u podnožju brda Ljubović koji je svrstan u III kategoriju terena sa ograničenjem za urbanizaciju.

Geološku gradju ovog terena čine šljunkovi i peskovi neravnomernog granulometrijskog sastava i promenljivog stepena vezivnosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsecima i u podkapinama i svodovima.

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

Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m² za I kategoriju, 120-170 kN/m² za II kategoriju i 50-100 kN/m² za III kategoriju >10.000 Kn/M². Zbog neizraženih nagiba, čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

o *Stepen seizmičkog inteziteta*

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema Seizmološkoj karti SFRJ, u razmjeri 1:100.000, gradsko područje je obuhvaćeno 8°

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

Obzirom da se radi o vrlo važnom prostoru grada, ostavlja se mogućnost da u rešavanju mogućih problema, nastalih u procesu sprovođenja plana, nadležni organ zadužen za sprovođenje plana može formirati stručno telo čiji član obavezno mora biti i Obrađivač, odnosno autor plana.

o Uslovi za nesmetano kretanje invalidnih lica

Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica sa ograničenim mogućnostima kretanja. U tu svrhu projektovati svuda uz stepenišne prostore i rampe u skladu sa propisima.

Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi takođe u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

INFRASTRUKTURA

SAOBRAĆAJ – PARKIRANJE I PRIKLJUČENJE NA SAOBRAĆAJNU MREŽU

Broj parking mesta je planiran po normativu 1.1 parking ili garažno mesto po stambenoj jedinici, odnosno na 50m² bruto površine poslovnog prostora jedno parking mesto.

Parkiranje i garažiranje putničkih vozila za ovako visoke gustine stanovanja moraju se rešavati u garažama – suteranima objekata. U okviru posebnih urbanističkih parcela gde je predviđeno individualno i višeporodično stanovanje sa delatnostima parkiranje rešavati u okviru objekata (za potrebe stanovanja) i u okviru pripadajućih parcela (za potrebe poslovanja) gde je moguće formirati upravno parkiranje standardnih dimenzija uz pristupne-stambene ulice, pri čemu građevinska linija mora biti na minimum 7m od regulative.

Pri projektovanju parking garaža treba poštovati sledeće normative:

- minimalna širina rampe je 6.0m
- minimalna slobodna visina garaže je 2.30m
- dimenzije parking mesta 2.5x5.0m
- maksimalni podužni nagib rampi je 12% za otkrivene rampe i 15% za pokrivene.

Parkiranje putničkih automobila treba da zadovolji princip: na 1 stan – 1.1 parking mesto. Za poslovno-komercijalne sadržaje na 1000 m² bruto razvijene površine treba da bude 15 parking mesta (1PM na 50m²).

Objekat priključiti na javnu saobraćajnicu u skladu sa saobraćajnom mrežom datom u grafičkom prilogu "SAOBRAĆAJ".

ELEKTRO ENERGETIKA

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

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA:

Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komunikacijama (Službeni list 50/08) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za ka-blovsku distribuciju i zajednički antenski sistem.

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema :

- Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).

MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa verovatnoćom 63 %.

Kompleksna istraživanja i analize, sprovedeni posle zemljotresa od 15. aprila 1979. godine, omogućili su izradu Seizmičke mikroneonizacije gradskog područja i Studije o povredljivosti objekata i infrastrukture, radjenih za potrebe Revizije GUP-a.

Parametri, seizmičnosti se odnose na tri karakteristična modela terena - konglomeratisane terase, tj. za model C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m,
- model C2 gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sledeći:

Za I i II kategoriju terena:

- koeficijent seizmičnosti Ks	0,079 - 0,090
- koeficijent dinamičnosti Kd	$1,00 > Kd > 0,47$
- ubrzanje tla $Q_{max}(q)$	0,288 - 0,360
- intenzitet u I (MCS)	IX° MCS

Za III kategoriju terena:

- koeficijent seizmičnosti Ks	0,045
- koeficijent dinamičnosti Kd	$Kd = 0,33-1,00$
- ubrzanje tla $Q_{max}(q)$	0,188
- intenzitet u I (MCS)	VIII° MCS

o *Klimatske karakteristike*

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Zime su blage, sa retkim pojavama mrazeva dok su leta žarka i suva.

Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada gde je znatno veći antropogeni uticaj na osnovne klimatske elemente. Tu se pre svega misli na uticaj industrije na aerizaciju, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujanja, vlažnost, osunčavanje, toplotno izračivanje i drugo.

Unutar gradskog područja mogu se očekivati velike mikroklimatske razlike s' obzirom na relativno topografsku ujednačenost i ne tako velike i guste komplekse visoke gradnje.

- *Temperatura vazduha*

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5°C. Negativne temperature vazduha se javljaju od novembra do marta, pri čemu je apsolutni minimum od - 9,7° zabeležen u toku februara. Najniže vrednosti se javljaju u januaru tokom celog dana, prosečna temperatura u toku ovog meseca je 5°C, najtopliji je jul sa prosečnom temperaturom od 26,7°C. Maritimni uticaj mora ogleda se u toplijoj jeseni od proleća za 2,1°C sa blažim temperaturnim prelazima zime u leto od leta u zimu.

U toku vegetacionog perioda (april – septembar) prosečna temperatura vazduha iznosi 21,8°C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14°C javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grejanje stambenih i drugih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta u ukupnom trajanju od 142 dana.

- *Vlažnost vazduha*

Prosečna relativna vlažnost vazduha iznosi 63,6%, sa max. od 77,2% u novembru i min. od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda prosečna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

- *Osunčanje, oblačnost i padavine*

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova, odnosno 56,1% od potencijalnog osunčanja karakterističnog za opšte klimatske uslove područja opštine.

Najsunčaniji mesec je jul sa 344,1 čas (74,0% od potencijala) a najkraće osunčanje ima decembar sa 93 časa (34,9% od potencijala). U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova (64,5%). Godišnji tok oblačnosti ima prosečnu vrednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosečna vrednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4mm u decembru i minimumom od 42,0mm u julu. Padavinski režim odslikava neravnomernost raspodele po mesecima uz razvijanje letnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6% od srednje godišnje količine. Period javljanja snežnih padavina traje od novembra do marta, sa pojačanim trajanjem od 5,4 dana, a sneg se retko zadržava duže od jednog dana.

- **Pojave magle, grmljavine i grada**

Prosečna godišnja čestina pojave magle iznosi 9 dana, sa ekstremima od 1 do 16 dana. Period javljanja magle traje od oktobra do juna, sa najčešćom pojavom u decembru i januaru (po 2,6 dana). Nepogode (grmljavine) javljaju se u toku godine prosečno 53,7 dana, sa maksimumom od 7,7 dana u junu i minimumom od 1,9 dana u januaru. Pojava grada registruje se u svega 0,9 dana prosečno godišnje, sa registrovanim maksimumom od 4 dana.

- **Vetrovi**

Učestalost vetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000⁰/100.

Najveću učestalost javljanja ima severni vetar sa 227⁰/100, a najmanju istočni 6⁰/100. Severni vetar se najčešće javlja leti, a najređe u proleće.

Tišine ukupno traju 380⁰/100 sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu.

Najveću srednju brzinu godišnje ima severoistočni vetar (6,2 m/sec), koji najveću vrednost beleži tokom zime (prosečno 8,9m/sec).

Maksimalna brzina vetra od 34,8m/sec. (125,3km/čas i pritisak od 75,7kg/m²) zabeležena je kod severnog vetra.

Jaki vetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosečno 20,8 dana, a najređi leti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vetrovi se javljaju prosečno 22,1 dan.

o **Hidrografija i hidrologija**

Reka Morača i Ribnica koje predstavljaju glavne vodotoke od interesa za grad odlikuju se dubokim koritom kanjonskog tipa sa obalama visokim od 15 (Ribnica) do 18m (Morača). Njihove vode karakteriše izražena erozivna aktivnost što se manifestuje postojanjem niza potkapina različitih dimenzija. Ovaj fenomen doprinosi specifičnom izgledu i atraktivnosti rečnih korita ali istovremeno nameće potrebu pažljivog tretmana podlokalnih odseka obzirom na latentno prisutnu opasnost urušavanja njihovih najisturenijih delova. U oba vodotoka zabeležene su pojave zagađenja vode. Ka Morači kao primarnom vodotoku gravitiraju pritoke: Mala rijeka, Ribnica, Cijevna, Mrtvica, Zeta i Sitnica. Teritorija opštine zahvata i gornje delove Tare i Mojanske rijeke.

U toku leta drastično opada proticaj kod svih reka, a u izuzetno sušnim godinama većina tokova pa čak i Morača, presušuje u donjem toku.

Na području opštine Podgorica mogu se izdvojiti tereni sa sledećim hidrogeološkim karakteristikama:

- Slabo vodopropusni tereni (hidrogeološki izolatori)
- Srednje i promenljivo vodopropusni tereni
- Vodopropusni tereni

Podzemna voda je niska i iznosi 16-20m ispod nivoa terena.

o **Ocena sa aspekta prirodnih uslova**

Sa aspekta prirodnih uslova, ovo područje ima niz povoljnosti za izgradnju i urbanizaciju.

- Postoje}i objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita mogu se kao takvi zadr`ati i na njima su planirane intervencije u smislu teku}eg odr`avanja. Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika ovi objekti se mogu nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara (spratnost, indeks zauzetosti parcele, indeks izgrađenosti). Svi postoje}i objekti mogu pretrpeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postoje}i objekat se mo`e poru{iti i izgraditi novi, pri ~emu va`e uslovi za izgradnju novog objekta. Svi postoje}i objekti gabarita ve}ih od zadatih i spratnosti ve}e od maksimalne (objekti sa prekora~enim maksimalnim zadatim urbanisti~kim parametrima) kao takvi se mogu zadr`ati bez mogu}nosti intervencija.
- Postoje}i objekti koji se nadgra|uju. Nadgradnja je mogu}e izvr{iti do spratnosti P+2+Pk, pri ~emu visinu objekta uklopiti sa okolnim objektima.
- U grafi~kim priloziima dati su grafi~ki i numeri~ki podaci . Na nivou blokova definisane su gra|evinske linije. Novi objekti se moraju postavljati na zadate gra|evinske linije. Postoje}i objekti koji zadiru u novoplaniranu gra|evinsku liniju kao takvi se mogu zadr`ati s tim ukoliko se ru{e i gradi novi objekat pri postavljanju novog objekta mora se po{tovati zadata gra|evinska linija. Postoje}i objekti koji zadiru u novoplaniranu gra|evinsku liniju a neugro`avaju planiranu regulativu mogu se nadgraditi i dograditi do planom zadatih maksimalnih parametara.
- U okviru objekta stanovanja i to u prizemlju mogu}a je organizacija delatnosti. Realizacija dela prostora opredeljenog za delatnosti je fazna i prepu{ta se investitoru. Delatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da neugro`avaju funkciju stanovanja i `ivotne sredine. Pre svega to su trgovina, ugostiteljstvo, usluge i sl.
- Parkiranje je planirano na parceli a gara`iranje isklju~ivo u okviru objekta. Za potrebe parkiranja u okviru ovog tipa stanovanja obezbediti 1.1 parking (gara`no) mesto po stambenoj jedinici. Ukoliko se u obejktu obavljaju delatnosti neophodno je obezbediti potreban broj parking mesta i to po normativu jedno parking mesto na 50m² poslovnog prostora.
- Prema ulicama i susednim parcelama mogu}e je ograjivanje I to `ivom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da `iva ograda bude na zemlji{tu vlasnika ograde ili na granicu izme|u dve urbanisti~ke parcele.
- Objekat oblikovati u skladu sa pozicijom namenom i okru`enjem, u izgradnji koristiti prirodne materijale, kose krovne ravni i dr. Nagib korova prilagoditi odabranom materijalu.

URBANISTI~KI PARAMETRI ZA (UP 92)

broj UP	max spratnost	povr{ina UP (m ²)	max povr{ina pod objektom (m ²)	max BRP (m ²)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	potreban broj parking mesta na parceli ili u objektu
92	Su+P+2+Pk	370.96	111.28	556.44	3	10,0	4,0

- Uslovi za objekte kolektivnog stanovanja sa dealtnostima TIP S4

Urbanisti~ka parcela UP 91 je povr{ine 1144 M2 , te shodno kategorizaciji iz plana spada u tip stanovanja S4

Teren u blagom padu, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje.

Klimatski uslovi su, kao i na celoj teritoriji grada, povoljni za gradnju tokom cele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vetra, sunca i kiše.

PLANIRANO STANJE -UTU

PROGRAMSKI ELEMENTI I USLOVI ZA POVR[INE I OBJEKTE U DUP-u "ZABJELO - LJUBOVI]"

^itav prostor zahvata plana je tretiran kao jedinstvena funkcionalna celina u okviru koje se izdvajaju tipovi stanovanja koji su odre | eni veli~inom novoformirane urbanisti~ke parcele. Urbanisti~ke parcele su formirane u skladu sa katastarskim stanjem, vlasni{tvom kao i mre`om novoplaniranih saobra}ajnica.

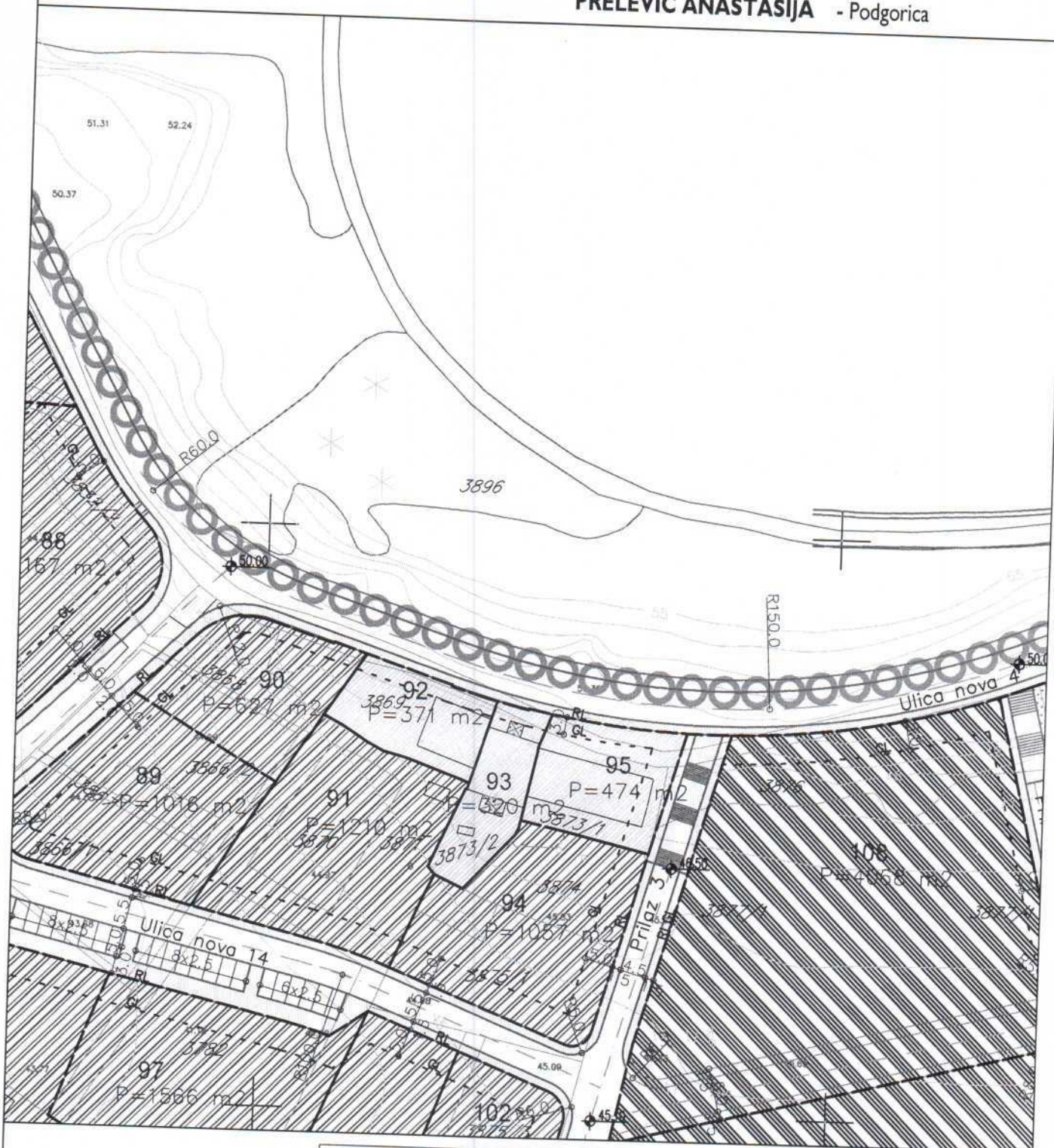
<i>Individualno stanovanje sa delatnostima</i>		
tip	povr{ina urbanisti~ke parcele	max. spratnost
S1	do 300m ²	Su(Po)+P+1+Pk
S2	od 300 – 500m ²	Su(Po)+P+2+Pk

<i>kolektivno stanovanje sa delatnostima</i>		
tip	povr{ina urbanisti~ke parcele	max. spratnost
S3	od 500 – 1000 m ²	Su(Po)+P+3+Pk
S4	od 1000 – 3000 m ²	Su(Po)+P+4+Pk
S5	preko 3000 m ²	Su(Po)+P+4+Pk

- **Uslovi za objekte individualnog stanovanja sa dealtnostima TIP S2**
- **Urbanistička parcela UP 92 je površine 370.96 M2 , te shodno kategorizaciji iz plana spada u tip stanovanja S2**
 - Ovaj tip stanovanja zastupljen je na urbanisti~kim parcelama povr{ine od 300 - 500m² na kojima ovi objekti i sada egzistiraju kao i na novoformiranim parcelama koje imaju povr{inu koja odgovara ovom tipu. Definisan je kao prete`na namena u okviru koje je mogu}a izgradnja objekata u funkciji stanovanja i stanovanja sa delatnostima ili samo delatnosti.
 - Stanovanje je mogu}e organizovati u slobodnostoje}im objektima, dvojnim objektima ili objektima u nizu. U okviru obejkata mogu}a je organizacija do ~etri stambene jedinice.
 - Maksimalna spratnost u okviru ovog tipa je Su(Po)+P+2+Pk, gradnju do maksimalne spratnosti mogu}e je izvoditi fazno zavisno od trenutne potrebe investitora.
 - Maksimalni indeks zauzetosti parcele 0.3
 - Maksimalni indeks izgra|enosti parcele 1.5
 - Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele je 1,5m. Kada se postoje}i objekat koji je le`ao na granici parcele prema susedu zamenjuje novim mogu}e je zadr`avanje njegove pozicije. Novi objekat je mogu}e postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili objekat u nizu, ali uz me|usobnu saglasnost suseda i uz uslov da se prema susedu nemogu otvarati otvori.
 - U daljoj realizaciji plana pre svega kada se gradi novi objekat ili postoje}i zamenjuje mogu}e je udru`ivanje sa susednim parcelama u cilju formiranja ve}e parcele i tada va`e uslovi plana za novoformiranu parcelu odnosno tip stanovanja kome tako formirana parcelka pripada.

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-2046
Podgorica ,22.10.2025. god.

DUP " ZABJELO LJUBOVIĆ " - PODGORICA
UTU za urbanističke parcele UP 91, UP 92
Kat. parcele 3869,3870,3871/1, 3872/4
KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
PRELEVIĆ ANASTASIJA - Podgorica



S2

površina parcele	spratnost	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
do 300–500m ²	Su+P+2+Pk	0.3	1.5



S4

površina parcele	spratnost	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti
do 1000–3000m ²	Su+P+4+Pk	0.5	3

USLOVI ZA SPROVODJENJE PLANA

ulaze u obračun BGP. Parkiranje se može organizovati u unutrašnjosti parcele ili kao upravno parkiranja sa manje prometnih ulica prema kojima je i građevinska linija planirana na 7m.

- Prema ulicama i susednim parcelama moguće je ograđivanje i to živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da živa ograda bude na zemljištu vlasnika ograde ili na granicu između dve urbanističke parcele.
- Objekat oblikovati u skladu sa pozicijom namenom i okruženjem, u izgradnji koristiti prirodne materijale, kose krovne ravni i dr. Nagib korova prilagoditi odabranom materijalu.

URBANISTIČKI PARAMETRI ZA (UP 91)

broj UP	max spratnost	površina UP (m ²)	max površina pod objektom (m ²)	max BRP (m ²)	broj stambenih jedinica	broj stanovnika	potreban broj parking mesta	
							stanovanje	delatnosti
91	Su+P+4+Pk	1 144.05	572.02	3 432.15	23	73	25	11

Napomena - u tabelama su prikazani maksimalno mogući kapaciteti na urbanističkim parcelama u skladu sa tipom stanovanja i parametrima plana datim za taj tip. Maksimalne bruto površine koje se ostvariti na parceli su u funkciji zadate građevinske linije, odnosa prema susednim parcelama i potrebnog broja parking mesta koji se mora obezbediti na parceli odnosno objektu kako za stanovanje po normativu 1.1 GM na jednu stambenu jedinicu, tako i za delatnosti koje se u objektu obavljaju po normativu 1PM na 50m² BGP pod posolvanjem.

OPŠTI USLOVI

o Parcelacija i preparcelacija

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdvojen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke celine. Sastavni deo ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja i nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bilo je vlasništvo u okviru predmetnog prostora i mreža novoplaniranih saobraćajnica. Urbanistička parcela može obuhvatiti i više urbanističkih parcela, a može se formirati i od dela konkretne parcele (slučajevi deljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta) uz obezbeđenje direktne pristupačnosti sa javne površine. Parametri gradnje važe za novoformiranu parcelu u skladu sa tipom stanovanja i veličinom parcele koja je definisana za svaki tip. Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima.

Regulacija i nivelacija

Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat. Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren. Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta kao i formiranja podzemnih etaža (podrumska ili suterenska etaža, odnosno više podzemnih etaža. Maksimalna kota poda prizemlja je na 1.2 m od kote pristupne saobraćajnice.

Spratnost novoplaniranih objekata definisana je prema tipu stanovanja koji je u direktnoj vezi sa veličinom urbanističke parcele.

o Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rešavanjem zahteva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprineće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada. Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gde se predviđa veće okupljanje.

Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

U objektima kolektivnog stanovanja podrumске ili suterenske etaže mogu se koristiti za izgradnju garaža za potrebe stanara zgrade. Gde je to moguće podzemne građevinske linije se mogu pomeriti na 1 m do granice parcele radi obezbeđenja prostora za garažiranje što većeg broja automobila, takođe je u cilju obezbeđenja garažiranja a gde je to potrebno formirati i više podzemnih etaža. Uz uslov da se obezbedi potreban broj garažnih mesta prema broju stambenih jedinica, suterenska etaža se može koristiti prema potrebi korisnika (stanovanje, ostave, delatnosti isl.). Ukoliko se suterenske etaže, odnosno podrumске garaže koriste za garažiranje iste ne ulaze u obračun BGP objekta.

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvideti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krov u zavisnosti od odabranog krovnog pokrivača može biti i zasveden. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetan savremeni materijal.

Gde postoje tehničke mogućnost, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.) Osvetljenje ovakvih prostora moguće je isključivo preko krovnih prozora postavljenih u ravni krova.

Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu ozelenjavanje i zaštita životne sredine.

U okviru predmetnog prostora ogradjivanje je moguće isključivo živom zelenom ogradom koji treba uklopiti u opštu sliku naselja i koja treba da bude u skladu sa celokupnim ozelenjavanjem i parternim uređenjem.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.

- Ovaj tip stanovanja planiran je na urbanističkim parcelama površine od 1000 - 3000m². Definisan je kao pretežna namena u okviru koje je moguća izgradnja objekata u funkciji stanovanja i stanovanja sa delatnostima ili samo delatnosti
- Stanovanje je moguće organizovati u slobodnostojećim objektima sa jednom ili više lamela.
- Maksimalna spratnost u okviru ovog tipa je $Su(Po)+P+4+Pk$,
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele 0.5
- Maksimalni indeks izgrađenosti parcele 3.0
- Minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele je 2m, ukoliko je u kontaktu parcela sa tipom stanovanja S1 i S2, ukoliko kontaktira sa parcelama na kojima je planirana izgradnja objekata tip S3, S4 i S5 minimalna udaljenost od susedne parcele je 3m. Novi objekat je moguće postaviti i na granicu parcele, graditi ga kao dvojni ili objekat u nizu, ali uz međusobnu saglasnost suseda i uz uslov da se prema susedu nemogu otvarati otvori. Dati uslovi važe za nadzemne etaže. Podzemne etaže se mogu graditi na 1m do susedne parcele a u cilju obezbeđenja potrebnog broja garažnih mesta.
- U daljoj realizaciji plana pre svega kada se gradi novi objekat ili postojeći zamenjuje moguće je udruživanje sa susednim parcelama u cilju formiranja veće parcele i tada važe uslovi plana za novoformiranu parcelu odnosno tip stanovanja kome tako formirana parcelka pripada.
- Postojeći objekti definisanih horizontalnih i vertikalnih gabarita mogu se kao takvi zadržati. Ukoliko postoji zahtev ili potreba korisnika ovi objekti se mogu nadgraditi ili dograditi do maksimalno zadatih parametara (spratnost, indeks zauzetosti parcele, indeks izgrađenosti). Svi postojeći objekti mogu pretrpeti i totalnu rekonstrukciju, odnosno postojeći objekat se može porušiti i izgraditi novi, pri čemu važe uslovi za izgradnju novog objekta. Svi postojeći objekti gabarita većih od zadatih i spratnosti veće od maksimalne (objekti sa prekoračenim maksimalnim zadatim urbanističkim parametrima) kao takvi se mogu zadržati bez mogućnosti intervencija.
- Postojeći objekti koji se nadgrađuju. Nadgradnja je moguće izvršiti do spratnosti $P+4+Pk$, pri čemu visinu objekta uklopiti sa okolnim objektima.
- U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci. Na nivou blokova definisane su građevinske linije. Novi objekti se moraju postavljati na zadate građevinske linije osim objekti u unutrašnjosti bloka koji se radi bilje organizacije i iskorišćenosti parcele mogu postaviti i iza građevinske linije. Postojeći objekti koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju kao takvi se mogu zadržati s tim ukoliko se ruše i gradi novi objekat pri postavljanju novog objekta mora se poštovati zadata građevinska linija. Postojeći objekti koji zadiru u novoplaniranu građevinsku liniju a neugrožavaju planiranu regulativu mogu se nadgraditi i dograditi do planom zadatih maksimalnih parametara.
- U okviru objekta stanovanja i to u prizemlju moguća je organizacija delatnosti. Realizacija dela prostora opredeljenog za delatnosti je fazna i prepušta se investitoru. Delatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da neugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine. Pre svega to su trgovina, ugostiteljstvo, usluge i sl.
- Parkiranje je planirano na parceli a garažiranje isključivo u okviru objekta. Parkiranje na parceli obezbediti za delatnosti ukoliko se obavljaju u objektu a parkiranje za stanare obezbediti u garažama koje će se organizovati u podrumskim odnosno suterenskim etažama. Ukoliko se potreban broj parking mesta nemože ostvariti u jednoj podzemnoj etaži organizovati ga u više podzemnih etaža.
 Za potrebe parkiranja stanara u okviru ovog tipa stanovanja obezbediti 1.1 parking (garažno) mesto po stambenoj jedinici. Ukoliko se u objektu obavljaju delatnosti neophodno je obezbediti potreban broj parking mesta i to po normativu jedno parking mesto na 50m² poslovnog prostora. Ukoliko se u podrumskim odnosno suterenskim etažama organizuje garažiranje iste ne

Zakona o elektronskim komunikacijama („Sluzbeni list Crne Gore" broj: 40/ 13, 56/ 13, 2/ 17 i 49/ 19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega.

- Sajit na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehnicke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>;
- Sajit na kome Agencija objavljuje podatke o postojecem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>
- web portal <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i postansku djelatnost mogu da zatraze otvaranje korisnickog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

HIDROTEHNIKA

Hidrotehnicke instalacije projektovati i izvesti u skladu sa uslovima JP "VODOVOD I KANALIZACIJA" u prilogu ovih UTU.

PEJZAŽNO UREĐENJE

Plan zelenila u okviru predmetnog DUP-a uslovljen je nasleđenom urbanom slikom, kao i samim ambijentom naselja. Položaj naselja sa vrlo povoljnom insolacijom uz dobro poznate uslove izmene vazdušnih masa, kao i planirane zelene površine zajednicke namene obezbeđuju optimalne ekološke uslove stanovanja i rada.

Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vetra, sunca i kiše. Cilj planskog pristupa je stvaranje estetski uobličenog sistema zelenila koji će doprineti poboljšanju sanitarno-higijenskih uslova, boljim uslovima za odmor i rekreaciju svih starosnih grupa, estetskom oplemenjivanju sredine i vizuelnom identitetu naselja.

Osnovne smernice:

- funkcionalno zoniranje zelenih površina
- povezivanje planiranih zelenih površina u jedinstven sistem sa pejzažnim okruženjem
- uspostavljanje optimalnog odnosa između izgrađenih i zelenih površina
- usklađivanje ukupne količine zelenih površina sa brojem stanovnika
- usklađivanje kompozicionog rešenja zelenila sa namenom zelenih površina
- upotreba biljnih vrsta otpornih na ekološke uslove sredine i u skladu sa kompozicionim i funkcionalnim zahtevima.

Blokovsko zelenilo

Oko objekata kolektivnog stanovanja i objekata kolektivnog stanovanja sa delatnostima planirano je blokovsko zelenilo.

Blokovsko zelenilo zauzima centralni dio naselja. Ova kategorija zelenila je osnova u dogradnji sistema zelenih površina i spajanju zona individualnih stambenih objekata sa park-šumom Ljubović.

Koncept velikih, otvorenih površina tj. izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja.

Smernice za ozelenjavanje:

- sadnju vršiti u manjim grupama ili u vidu solitera
- koristiti visokodekorativne biljne vrste
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata
- formiranje kvalitetnog travnjaka otpornog na sušu i gaženje
- na svim manjim slobodnim površinama koristiti parterno zelenilo
- za parterno zelenilo koristiti visokokvalitetne trave, jednogodišnje cveće, perene, dekorativne žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa (od pleglih do piramidalnih)

- za ozelenjavanje popločanih površina (platoi) koristiti zelenilo u žardinjerama ili sadnju vršiti u otvore za sadnice, moguće je i sezonskim cvećem, perenama ili drugim autohtonim dendro materijalom.
- za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće (*Lagerstroemia indica*, *Crataegus oxycantha* 'Rubra Plena', *Laurus nobilis*, *Ligustrum japonicum*, i sl.), različite žbunaste vrste kao i dekorativne puzavice (*Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*), takođe je moguća sadnja sezonskim cvećem, perenama i sl. duž trotoara, platoa i staza postaviti klupe za odmor i kante za otpatke savremenog dizajna

USLOVI U POGLEDU MJERA ZAŠTITE

Prilikom izrade projektne dokumentacije, a zavisno od vrste objekata, primijeniti:

- Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07,05/08,86/09 i 32/11 smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja.
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl. list SFRJ, br. 8/95).
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (Sl. list SFRJ, br. 7/84),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (Sl. list SFRJ, br. 24/87),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja z zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (Sl. list SFRJ, br. 20/71 i 23/71),
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva (Sl. list SFRJ, br. 27/71),
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa (Sl. list SFRJ, br. 24/71 i 26/71),
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (Sl. list SFRJ, br. 65/88 i Sl. list SFRJ, br. 18/92).

Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planove zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

OSTALI USLOVI

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije I koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25)

Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019. godine

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz DUP-a
- Uslovi JP "VODOVOD I KANALIZACIJA"
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

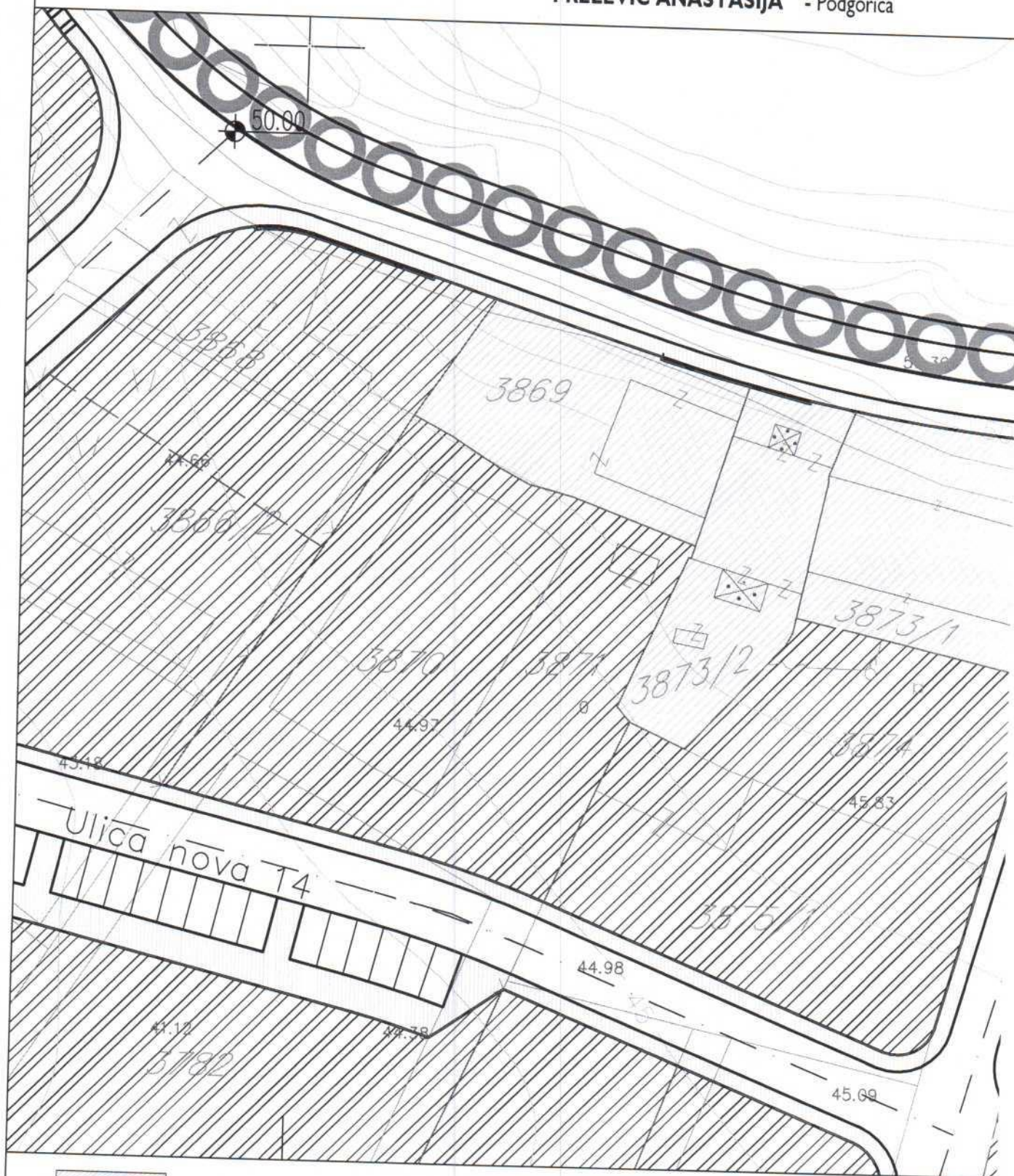
DOSATAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- A/a



CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-2046
Podgorica ,22.10.2025. god.

DUP " ZABJELO LJUBOVIĆ " - PODGORICA
UTU za urbanističke parcele UP 91, UP 92
Kat. parcele 3869,3870,3871/1, 3872/4
KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
PRELEVIĆ ANASTASIJA - Podgorica



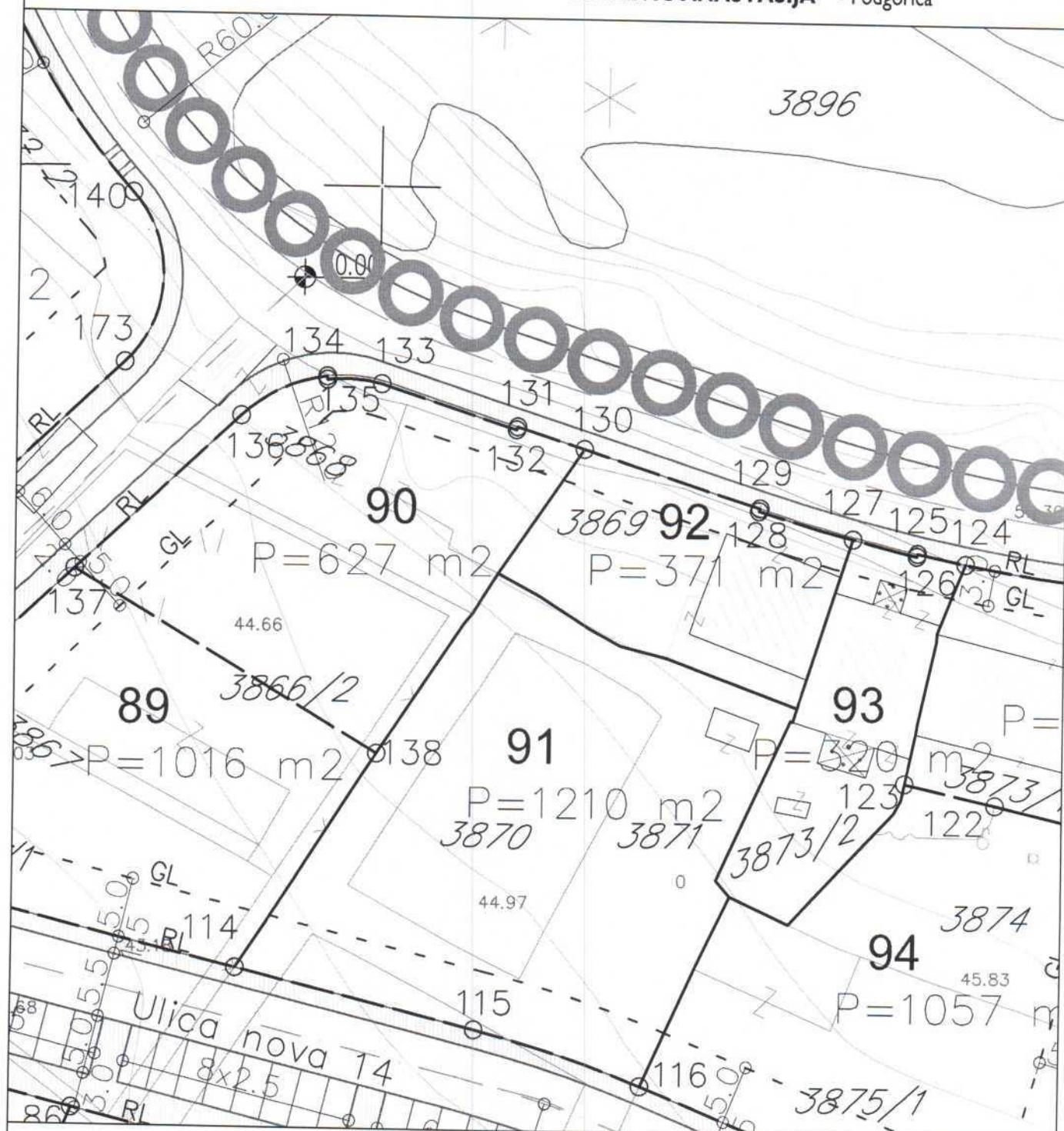
individualno stanovanje sa delatnostima



kolektivno stanovanje sa delatnostima

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-2046
Podgorica ,22.10.2025. god.

DUP " ZABJELO LJUBOVIĆ " - PODGORICA
UTU za urbanističke parcele UP 91, UP 92
Kat. parcele 3869,3870,3871/1, 3872/4
KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
PRELEVIĆ ANASTASIJA - Podgorica



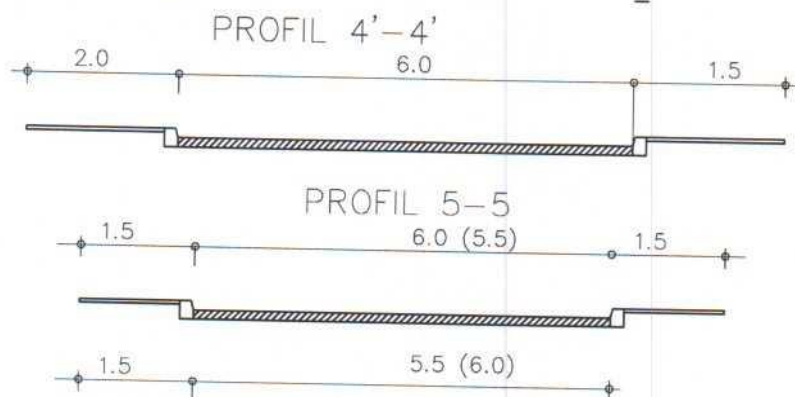
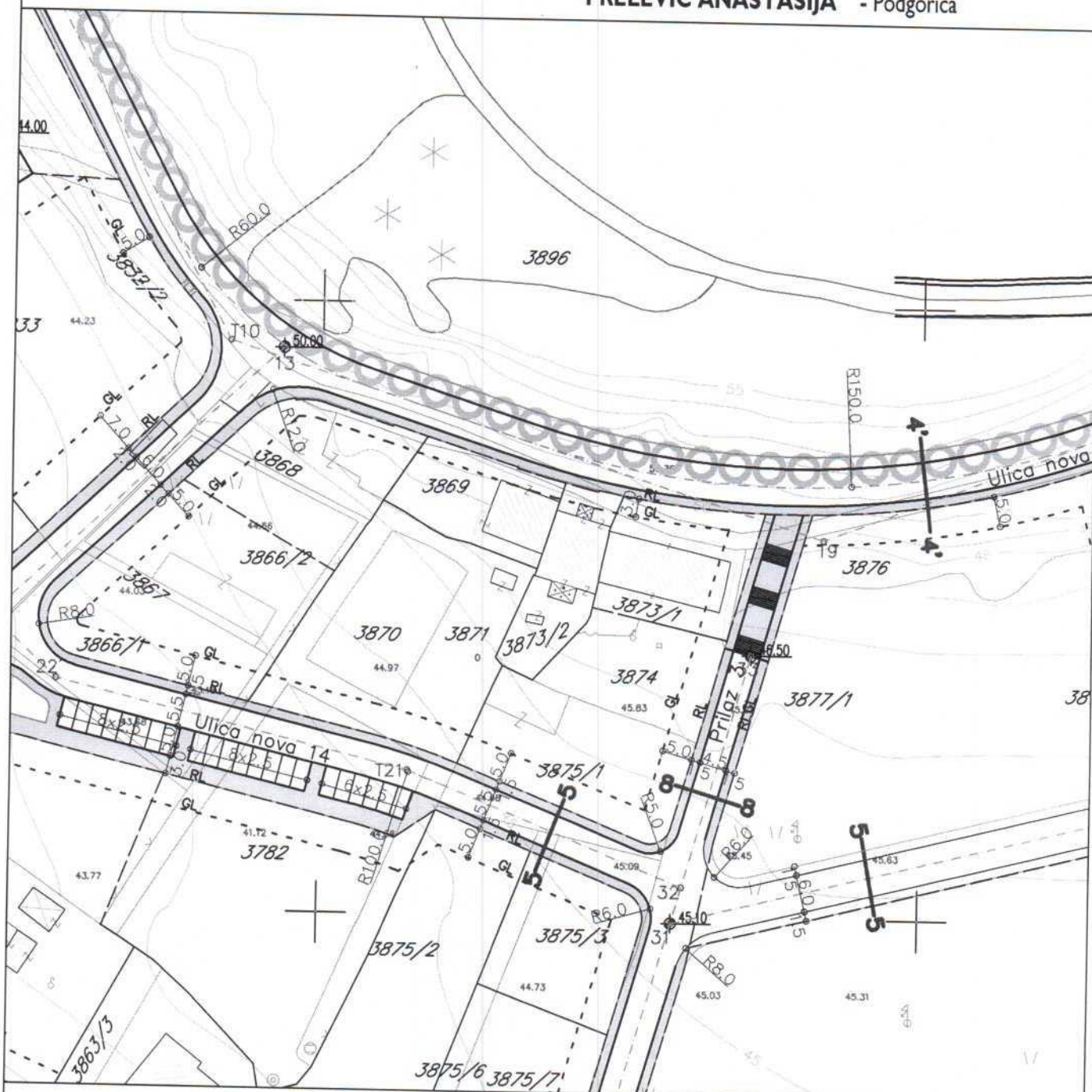
KORDINATE TAČAKA UP 91 , UP 92

114 6603388.21 4699034.24
115 6603408.79 4699029.23
116 6603423.11 4699024.62
127 6603440.76 4699070.81
128 6603432.70 4699073.09

129 6603432.77 4699073.32
130 6603417.70 4699078.13
131 6603411.95 4699079.97
138 6603400.11 4699052.38

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-2046
Podgorica ,22.10.2025. god.

DUP " ZABJELO LJUBOVIĆ " - PODGORICA
UTU za urbanističke parcele UP 91, UP 92
Kat. parcele 3869,3870,3871/1, 3872/4
KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
PRELEVIĆ ANASTASIJA - Podgorica

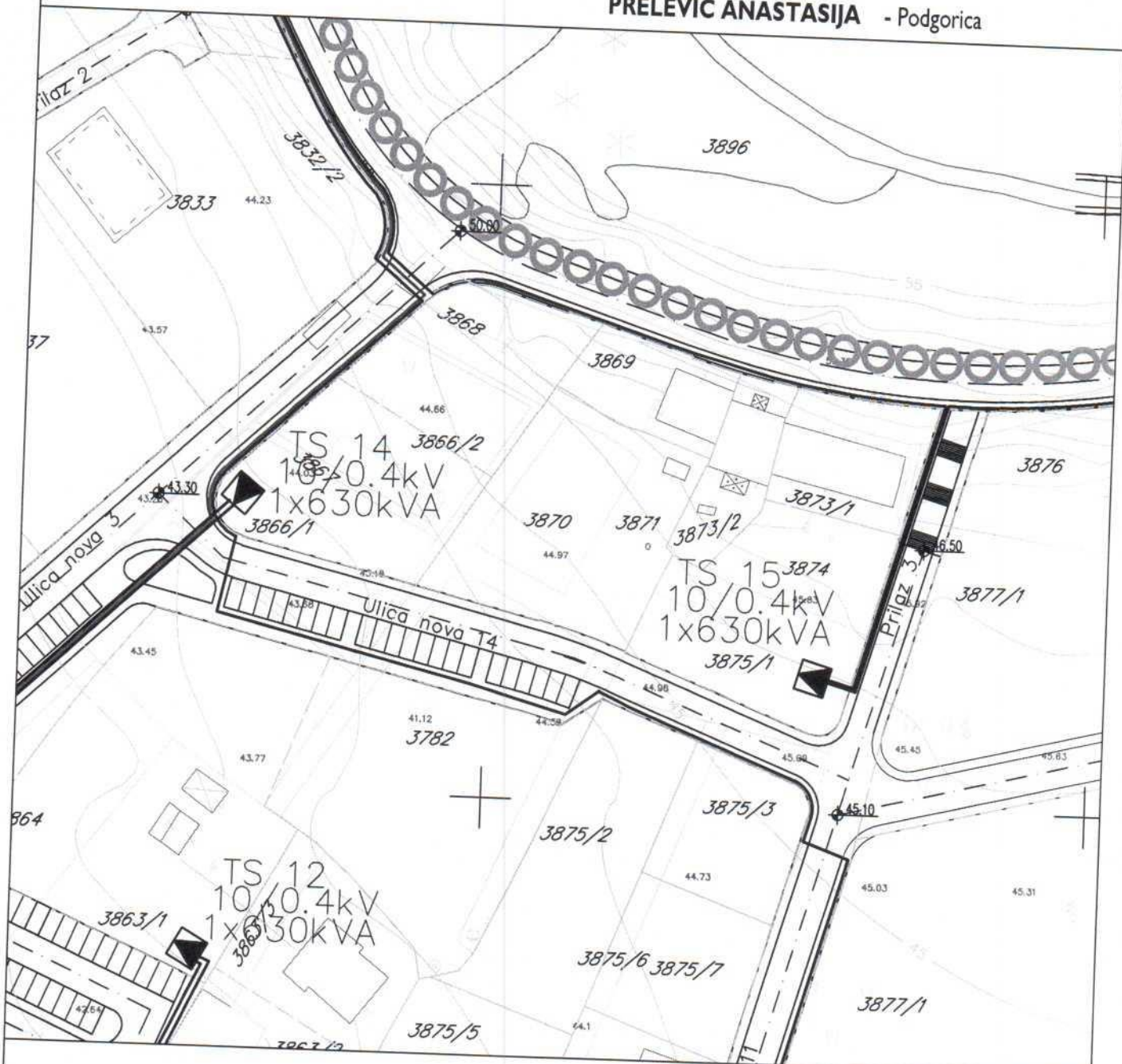


DUP " ZABJELO LJUBOVIĆ " - PODGORICA
UTU za urbanističke parcele UP 91, UP 92
Kat. parcele 3869,3870,3871/1, 3872/4
KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
PRELEVIĆ ANASTASIJA - Podgorica



CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-2046
Podgorica ,22.10.2025. god.

DUP " ZABJELO LJUBOVIĆ " - PODGORICA
UTU za urbanističke parcele UP 91, UP 92
Kat. parcele 3869,3870,3871/1, 3872/4
KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
PRELEVIĆ ANASTASIJA - Podgorica

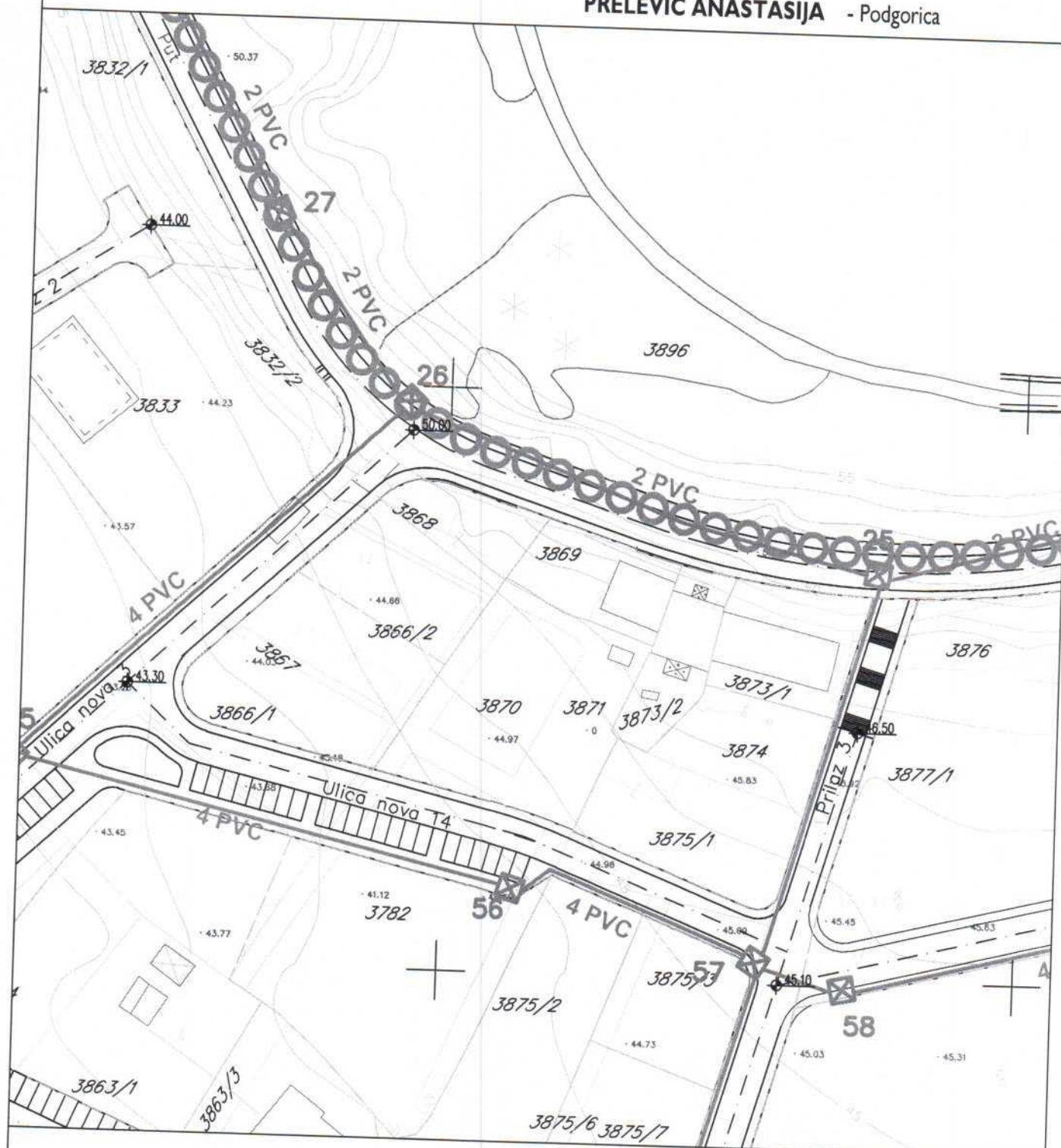


- postojeće trafo stanice 10/0.4 kV
- postojeći 10kV—ni kabal
- planirana trafo stanica 10/0.4 kV
- planirani 10kV—ni kabal
- dalekovod 35kV koji se ukida
- dalekovod 35kV koji se ukida
- planirana ~etiri 10kV—na kabla od TS 110/10kV/kV "Podgorica 5"

ELEKTROENERGETIKA

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-2046
Podgorica, 22.10.2025. god.

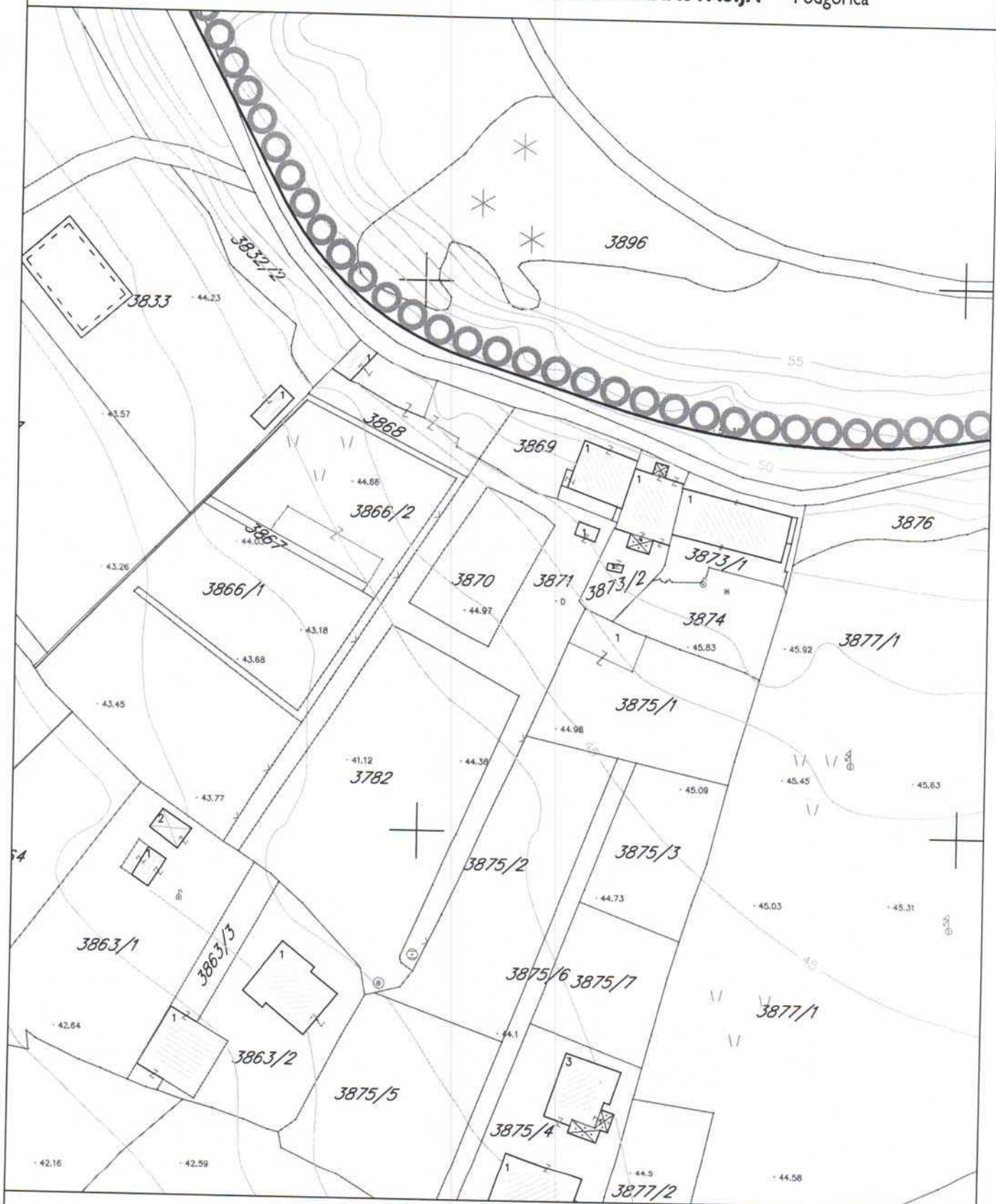
DUP " ZABJELO LJUBOVIĆ " - PODGORICA
UTU za urbanističke parcele UP 91, UP 92
Kat. parcele 3869,3870,3871/1, 3872/4
KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
PRELEVIĆ ANASTASIJA - Podgorica



- — □ postojeća telekomunikaciona kanalizacija
⊠ — ⊠ planirana telekomunikaciona kanalizacija

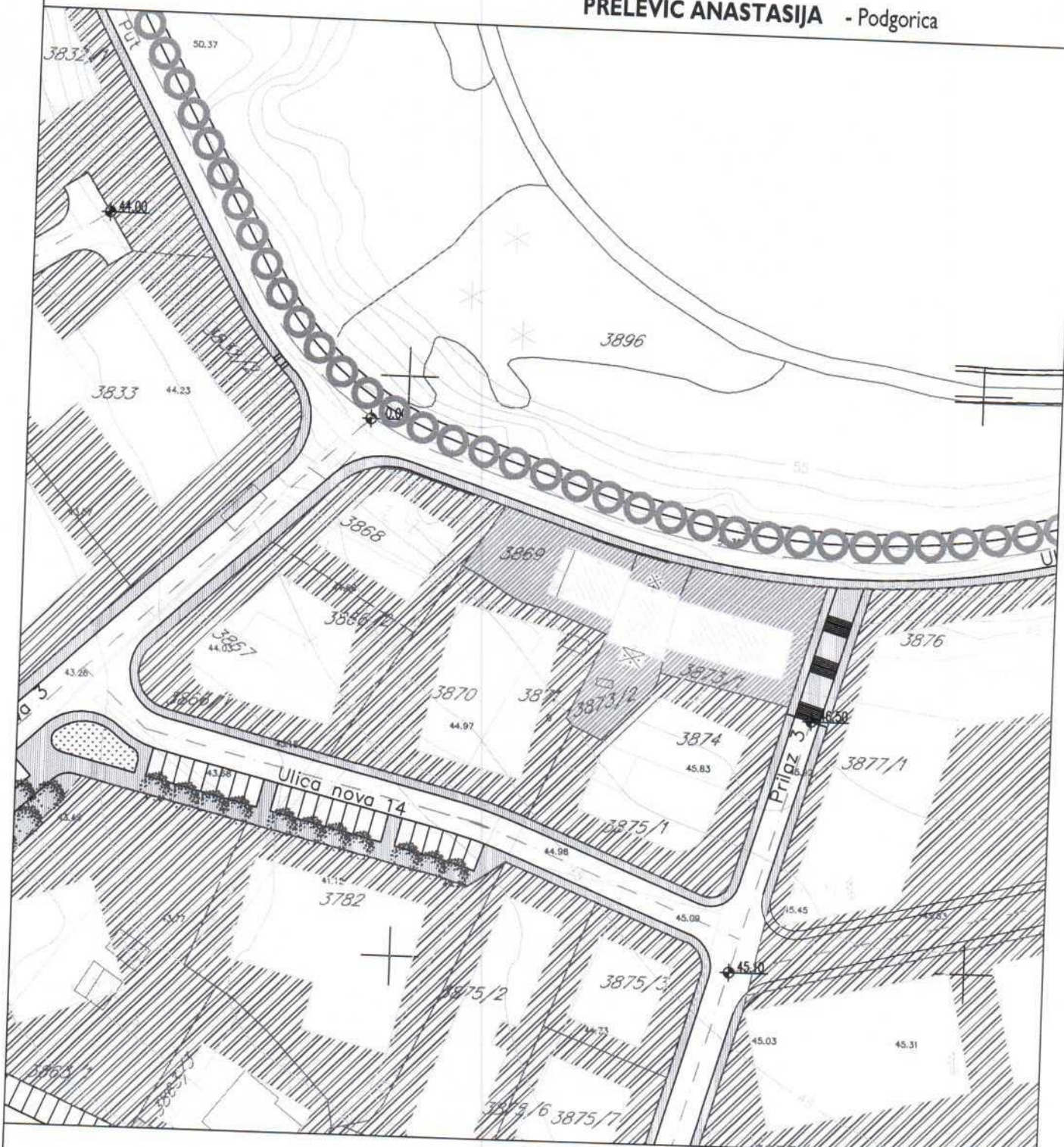
CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-2046
Podgorica ,22.10.2025. god.

DUP " ZABJELO LJUBOVIĆ " - PODGORICA
UTU za urbanističke parcele UP 91, UP 92
Kat. parcele 3869,3870,3871/1, 3872/4
KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
PRELEVIĆ ANASTASIJA - Podgorica



CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-2046
Podgorica, 22.10.2025. god.

DUP " ZABJELO LJUBOVIĆ " - PODGORICA
UTU za urbanističke parcele UP 91, UP 92
Kat. parcele 3869,3870,3871/1, 3872/4
KO PODGORICA III
Podnosilac zahtjeva :
PRELEVIĆ ANASTASIJA - Podgorica



-  bašte i okužnice
 blokovsko zelenilo