



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

**SEKTOR ZA IZGRADNJU I  
LEGALIZACIJU OBJEKATA**

Broj: 08- 332/25 - 2073  
Podgorica, 24.10. 2024.godine

**SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ**

na osnovu :

- 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 " ZAGORIČ 3 I 4 - ZONA 2 ", Odluka broj 01-030/4 od 03.06.2009.godine.
- podnijetog zahtjeva: **RADOVIĆ MILANKE** -PODGORICA br.08-332/25-2073 od 21.05.2025.godine

**IZDAJE :**

**URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE**

ZA URBANISTIČKE PARCELE **UP 5b-135** , U ZAHVATU DUP-A "**ZAGORIČ 3 I 4 - ZONA 2** ", PODGORICA , KAT PARCELE 515/2, 516/2,517/1,518/1 KO PODGORICA II.

## PODNOŠILAC ZAHTJEVA : **RADOVIĆ MILANKA** PODGORICA

### POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

Na osnovu lista nepokretnosti broj 3819 i 6199 KO PODGORICA II, kat parcele br 515/2 i 516/2 su u svojini RADOVIĆ MILANKE i iste su neizgrađjene

Na osnovu lista nepokretnosti broj 1768 KO PODGORICA II, kat parcele br 517/1 i 517/2 su u svojini RADUSINOVIĆ SLOBODANKE i iste su neizgrađjene.

U G listu nijesu evidentirani tereti i ograničenja.

Listovi nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU .

Prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu riješiti imovinske odnose za urbanističku parcelu UP 5b-135 DUP "ZAGORIČ 5 .

### PRIRODNI USLOVI

#### INŽENJERSKO - GEOLOŠKE KARAKTERISTIKE

Prema karti podobnosti za urbanizaciju terena urbanog područja Podgorice ovaj prostor spada u 1. kategoriju.

Ovaj teren čine šljunkovi i peskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti a nekad su pravi konglomerati, praktično nestišljivi. Konglomerati se drže ne samo u vertikalnim odsecima već i u potkopima i svodovima.

Teren je ocjenjen kao stabilan, nosivosti 300-500 KN/m<sup>2</sup>

#### SEIZMIČKE KARAKTERISTIKE

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

Kompleksna istraživanja i analize, sprovedeni poslije 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 Qmax(q)        | 0,288 - 0,360    |
| - intenzitet u I (MCS)        | IX° MCS          |

#### HIDROLOŠKE KARAKTERISTIKE

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

#### KLIMATSKI USLOVI

Za gradsku zonu karakterističan je slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gde je znatno veći antropogeni uticaj industrije na

aerozagadjenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujenja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.

- ♦ srednja godišnja temperatura je 15,5°C. Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 63,6%.
- ♦ srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2 465 časova;
- ♦ gornji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetine neba;
- ♦ srednji godišnji prosjek padavina u Podgorici iznosi 1 69mm;
- ♦ najveću učestalost javljanja ima sjeverni vetar;

#### OCJENA SA ASPEKTA PRIRODNIH USLOVA

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

Ravan teren, nizak nivo podzemnih voda kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje.

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

### **UTU - PLANIRANO STANJE**

#### USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

##### REGULACIONA LINIJA

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena. Regulaciona linija definisana je granicom urbanističke parcele ka saobraćajnici ili drugoj površini javne namjene.

##### GRADJEVINSKA LINIJA

Ovim DUP-om utvrđene su dvije vrste gradjevinskih linija:

- *obavezujuća gradjevska linija* = predstavlja liniju na kojoj se mora graditi budući objekat.
- *neobavezujuća (pomoćna) gradjevska linija* = predstavlja liniju do koje se može graditi tj. definisana je zona u okviru koje se može postaviti budući objekat.

Gradjevinske linije definisane su rastojanjem u odnosu na regulacionu liniju ili odstojanjem u odnosu na osovinu saobraćajnice. Sve obavezujuće gradjevinske linije definisane su analitički.

Gradjevinske linije i koordinate tačaka gradjevinskih linija date su na grafičkom prilogu br. 07 „Regulaciono nivelacioni plan“.

##### VISINSKA REGULACIJA

Visinske regulacije definisane su označenom maks. spratnošću na svim objektima gde se jedan nivo računa u prosječnoj vrednosti od 3m.

Spratne visine mogu biti više od 3,5m, u zavisnosti od djelatnosti, za visoko prizemlje maks. 4,5m.

Za objekte individualnog stanovanja planom definisana maksimalna spratnost je P+1+Pk, a za objekte individualnog stanovanja sa više stanova P+2+Pk.

Za kolektivno stanovanje sa djelatnostima spratnost se kreće od P+4+Ps do VP+10+Ps (povučeni sprat).

Za objekte centralnih djelatnosti (privreda, uprava, kultura i komercijalni sadržaji) i školstva (dječje ustanove, osnovne škole i dr.) maksimalna spratnost je određena od P+1 do P+4+Ps.

#### USLOVI ZA PARCELACIJU I PREPARCELACIJU

Cijeli prostor Plana je podjeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. Saobraćajne površine (pristupne, kolske i kolsko-pješačke) su posebno označene.

Za cjelokupnu teritoriju plana definisane su urbanističke parcele koje su numerisane prema bloku i broju, npr. UP-5b-85. Saobraćajne površine označene su arapskim brojevima.

Pri formiranju urbanističkih parcela vodjeno je računa o postojećem katastarskom stanju, kako bi sprovođenje plana bilo olakšano. Katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti u najvećem broju slučajeva zadržane su kao urbanističke parcele, osim u slučaju potrebe trasiranja novih saobraćajnica.

Urbanističke parcele formirane su u skladu sa planiranim namjenama.

Planom su usvojene minimalne površine parcela individualne stambene namjene. Gradjevinske parcele mogu se usitnjavati ili ukрупnjavati do minimalne odnosno maksimalne površine određene ovim planom.

|                              | min parcela               | min širina fronta | max parcela        |
|------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|
| individualni slobodnostojeći | 300m <sup>2</sup>         | 12m               | 700m <sup>2</sup>  |
| individualni dvojni          | 400m <sup>2</sup> (2x200) | 16m (2x8)         | 300m <sup>2</sup>  |
| individualni sa više stanova |                           |                   | 4000m <sup>2</sup> |

Svaka parcela mora imati obezbjeđen pristup saobraćajnici min. širine 3.0m.

Za kolektivno stanovanje ne postoje ograničenja u ukрупnjavanju parcela, ukoliko se pri projektovanju poštuju, osim indeksa izgrađenosti i horizontalne i vertikalne regulacije.

Sve urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski i analitički definisane na grafičkom prilogu 06 „Plan parcelacije“. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dodje do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, merodavan je postojeći katastar.

#### USLOVI ZA TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

Svi objekti koji zalaze u planiranu regulaciju, na osnovu ovog plana, zadržavaju se u postojećim gabaritima do njihove zamjene novim prema urbanističkim parametrima ili do privođenja zemljišta namjeni u smislu realizacije saobraćaja.

Za ove objekte važi i sljedeće:

- Gradjevinske linije na izgrađenim parcelama nisu prepoznate prema osnovnom gabaritu objekta.
- Svi izvedeni objekti se zadržavaju u postojećim gabaritima i izvedenoj formi.
- Objekti koji se dijelom nalaze van zone preporučene građevinske linije bloka se mogu nadograditi poštujući poziciju nove građevinske linije do dozvoljene spratnosti.
- Dijelovi objekata i erkeri (koji se nalaze na višim etažama) koji prelaze planirane građevinske linije, prihvataju se u zatečenim gabaritima i izvedenoj formi.
- Prihvataju se i podzemne etaže koje se prostiru izvan građevinskih linija, a u granicama parcele, s obzirom da je isto predviđeno planom i pri izgradnji novih objekata.
- Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte, umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade. Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti.
- Prilikom izrade UTU-a nadležni organ će na osnovu zahtjeva investitora procijeniti rekonstrukciju u smislu dogradnje i nadogradnje postojećeg objekta, a ukoliko se investitor odluči za navedene intervencije na postojećem objektu tada ne može graditi planirani objekat.
- Građevinske linije bloka su postavljene na parcelama sa postojećim objektima i aktiviraju se samo u slučajevima rušenja postojećeg objekta radi izgradnje novog i prilikom nadogradnje i dogradnje postojećeg objekta iza preporučene linije bloka.
- U slučaju izgradnje planiranog objekta umjesto starog, moraju se poštovati građevinske linije na grafičkom prilogu.

- Na urbanističkim parcelama nalaze se i objekti koji u geodetskoj podlozi nijesu evidentirani, a koji su na zahtjev vlasnika, tokom javne rasprave, identifikovani i simbolom obilježeni u grafičkom prilogu.

Za postojeće objekte koji ne zalaze u planiranu regulaciju važe sljedeća pravila:

- Svi izvedeni objekti se zadržavaju u postojećim gabaritima i izvedenoj formi.
- Objekti koji su premašili planom definisane urbanističke parametre mogu se samo adaptirati i/ili održavati.
- Mogu se rekonstruisati (dogradnja i nadogradnja) prema urbanističkim parametrima propisanim ovim planom (UTU prema namjeni, analitički podaci - pokazatelji po parcelama, građevinske linije, spratnost...).
- Svi postojeći objekti u granici Plana mogu se zamjeniti novim prema urbanističkim parametrima ovog plana – pozicija građevinske linije, indeks zauzetosti i iskorišćenosti parcele a u skladu sa definisanim kapacitetima.
- U okviru postojećih stambenih objekata dozvoljena je prenamjena prizemlja iz stambenog u poslovne prostore.
- Nije dozvoljena prenamjena garaža u prizemlju ili suterenu objekta u poslovne prostore.
- Adaptacije postojećih tavanjskih prostora u korisne stambene površine dozvoljene su na svim postojećim objektima, ali samo u okviru postojećih tj. zatečenih gabarita.
- Postojeći objekti koji pri izgradnji nijesu obezbjedili neophodan broj parking mjesta za svoje kapacitete, potrebno je da u okviru svoje parcele, u podzemnim etažama ili na slobodnoj površini, a prema raspoloživim prostornim mogućnostima organizuju parking prostor.
- Postojeći objekti koji se nalaze u zonama individualnog stanovanja (prikazani na grafičkom prilogu br. 04 "Analiza postojećeg stanja") a koje su Planom predviđene za transformaciju u kolektivno stanovanje, mogu se koristiti u zatečenom gabaritu i spratnosti do trenutka kada se steknu uslovi za njihovu zamjenu i izgradnju novih objekata prema definisanim uslovima ovoga plana. Na parcelama postojećih objekata ili neizgrađenim parcelama u okviru ovih zona nije dozvoljena izgradnja novih stambenih objekata individualnog tipa. U okviru ovih parcela dozvoljena je jedino izgradnja pomoćnih objekata maksimalne površine 30m<sup>2</sup>. Maksimalna spratnost ovih pomoćnih objekata je P i moraju se zidati od lakih materijala. Nije dozvoljeno nadzidjivanje pomoćnih objekata, niti prenamjena pomoćnih objekata u prostore namijenjene stanovanju ili komercijalnim djelatnostima.
- Na parcelama postojećih objekata kolektivnog stanovanja nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata (garaža).

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA**

**Namjena urbanističke parcele up 5b-135 je INDIVIDUALNO STANOVANJE SA VIŠE STANOVA ,**

#### **URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA INDIVIDUALNOG STANOVANJA SA VIŠE STANOVA**

Individualno stanovanje sa više stanova predviđeno ovim planom, predstavlja prelazni tip stanovanja, između individualnog i kolektivnog tipa. Naime, tipološki i po načinu korišćenja parcele slično je objektima individualnog stanovanja ali zbog povećane spratnosti i većeg broja stanova, pa time i porodica u okviru jednog objekta, moguće je svrstati ih i u tip kolektivnog stanovanja. Maksimalna spratnost planiranih objekata u ovoj zoni je P+2+Pk. Izuzetak predstavlja nekolicina postojećih objekata u ovoj zoni kod kojih je prihvaćena izvedena spratnost od P+3+Pk.

Parcele su dobijene preparcelacijom velikih parcela ili ukрупnjavanjem manjih do prosječne veličine oko 2000m<sup>2</sup>.

### **Urbanistički parametri**

**namjena**

**indeks zauzetosti zemljišta**  
**0,50**

**indeks izgrađenosti zemljišta**  
**1,75**

#### **individualno stanovanje sa više stanova**

- Dozvoljene površine objekta, za svaku pojedinačnu parcelu, su date u aneksu Plana "Analitički pokazatelji" i predstavljaju maksimalne parametre izgradnje za konkretnu lokaciju. Objekat može biti i manjeg kapaciteta od datog, ili se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.
- Površine suterenskih i podrumskih prostorija nisu ušle u bilanse.
- Djelatnosti u objektima ovog tipa stanovanja podrazumijevaju komercijalne djelatnosti koje svojim karakterom ne smiju narušavati integritet osnovne funkcije stanovanja kao ni ugrožavati okolinu u smislu buke i zagađenja (fizičkog i vizuelnog).
- Djelatnosti u ovim objektima se nalazi obavezno u prizemlju, a mogu zauzimati i prvi sprat objekta.
- Podrumi se mogu koristiti za stanarske ostave ili tehničke prostorije - nije dozvoljeno stanovanje niti poslovanje u podrumskim prostorima.
- U jednom objektu može biti organizovano ne više od 7 (sedam) stambenih jedinica.
- Na parcelama planiranim za izgradnju objekata ovog tipa nije dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata (garaža, ostava i sl).

#### **Pravila za izgradnju objekata**

- Objekte ovog tipa graditi kao slobodnostojeće ili jednostrano uzidane (dvojne) objekte.
- Za pojedine urbanističke parcele definisana je obavezujuća građevinska linija ka saobraćajnici, na koju se mora postaviti ulična fasada objekta.
- U odnosu na susjede objekat treba postaviti u skladu sa pravilima:
  - Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,5m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 1,5m.
  - Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 5m. Uz saglasnost susjeda ovo rastojanje se može smanjiti na min 3,5m.
  - Ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjeda 7m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je otvaranje prozora samo pomoćnih prostorija (kupatilo, hodnik...).
  - Ukoliko je rastojanje objekta od bočnog susjeda >7m, na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je i otvaranje prozora stambenih prostorija.
- Izgradnja erkera (ispusta, balkona...) dozvoljena je na etažama iznad prizemne i to na min visini od 4.0m od kote terene ispod. Maksimalna veličina erkera je 0.5-0.8m i može se predvideti na maks. 50% fasade.
- Podzemne etaže mogu se graditi i van zadatih građevinskih linija, a u granicama urb. parcele.
- Kota prizemlja može biti od 0 do 1,20m od kote terena.
- Nagib krovnih ravni iznosi max 28°.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.5m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepuštima.
- Ukoliko se u potkrovnom prostoru dobije odgovarajuća visina može se organizovati galerijski prostor ali samo u funkciji donje etaže a nikako kao nezavisna stambena površina.

- Oblikovanje i arhitektura objekata treba da budu prilagodjeni savremenom izrazu, uz upotrebu odgovarajućih materijala i tehnologija koji će pružiti maksimalan komfor stanovanja.
- Principi uređenja zelenila u okviru stambenih parcela dati su u Uslovima za ozelenjavanje, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima;

#### Parkiranje

- Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele i to u garažama u sklopu objekta. Nije dozvoljena izgradnja garaža kao nezavisnih objekata na parceli.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:
  - stanovanje 1 stan = 1,1 PM
  - trgovina na 50m<sup>2</sup> BRGP = 1 PM
  - poslovanje na 50m<sup>2</sup> BRGP = 1 PM

Broj stambenih jedinica koje se mogu graditi u okviru jednog objekta, uslovljen je ostvarenim brojem parking mjesta.

#### Ogradjivanje

Parcele namenjene izgradnji individualnih objekata sa više stanova mogu se ogradjivati:

- prema bočnim i zadnjim granicama parcele živom ogradom do visine od 1.8m;
- prema ulici živom ogradom do visine 0.9m.

### URBANISTIČKI POKAZATELJI ZA UP 5b-135 DUP"ZAGORIČ 3 I 4 - ZONA 2

| ZAGORIČ 3 i 4-zona   |            |              |                |              |           |            | Urbanistički pokazatelji po parcelama |                 |             |              |                 | broj parcele    |                | Z_ZAUZETOS |      |
|----------------------|------------|--------------|----------------|--------------|-----------|------------|---------------------------------------|-----------------|-------------|--------------|-----------------|-----------------|----------------|------------|------|
| PLANIRANI KAPACITETI |            |              |                |              |           |            |                                       |                 |             |              |                 |                 |                |            |      |
| BROJ ZONE            | BROJ BLOKA | BROJ PARCELE | NAMENA PARCELE | POV. PARCELE | P OBJEKTA | BROJ ETAŽA | BRGP STANOVANJA                       | BRGP DELATNOSTI | BRGP UKUPNO | BROJ STANOVA | BROJ STANOVNIKA | BROJ ZAPOSLENIH | BROJ KORISNIKA |            |      |
|                      |            |              |                | m2           | m2        |            | m2                                    | m2              | m2          |              |                 |                 |                |            |      |
| 5b                   | 135        | ISV          |                | 2403         | 1202      | 3,5        | 3004                                  | 1202            | 4205        | 35           | 124             | 15              |                | 5b-135     | 0,50 |

#### USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savladavaju stepenicama moraju imati i rampe nagiba do 5%, maksimum do 8,5%.

Pri projektovanju i građenju saobraćajnih površina potrebno je pridržavati se odredaba ovog DUP-a, kao i standarda i propisa koji karakterišu ovu oblast (Pravilnik o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica).

#### USLOVI I MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH I DRUGIH VEĆIH NEPOGODA I USLOVI OD INTERESA ZA ODBRANU

Osnovna mjera civilne zaštite je izgradnja skloništa u skladu sa Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl. list SFRJ br. 55/83)

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/1993).

### **USLOVI ZA RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE**

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.

Osnovna mjera štednje koju ovaj DUP predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja.

Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.

### **USLOVI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE**

Konceptija optimalnog korišćenja prostora, koja treba da je rezultat svakog detaljnog plana u osnovi predstavlja akt zaštite životne sredine. Naime, životna sredina se štiti kroz korišćenje na adekvatan način i pod odgovarajućim uslovima.

Prostorno rješenje DUP-a rađeno je na osnovu principa očuvanja životne sredine. Za osnovne zahteve sa ovog stanovišta uzeti su:

- da se voda, zemljište i vazduh liše svakog zagađenja uvođenjem adekvatne infrastrukture, a da aktivnosti na prostoru DUP-a ne ugrožavaju životnu sredinu
- da gustine stanovanja budu u realnim okvirima
- da se postigne optimalan odnos izgrađenog i slobodnog prostora
- da se postigne potrebna količina zelenila za optimalnu zaštitu vazduha
- da se obezbijede odgovarajući prateći sadržaji stanovanja
- da se izvrši zaštita frekventnih koridora saobraćaja
- da se iskoriste sve prirodne pogodnosti za razvoj, a ne samo rast naselja
- da se za prostor precizno definiše nadležnost i vlasništvo

**Za sve objekte koji su predmet ovog Plana, a koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, obavezna je izrada Procene uticaja zahvata na životnu sredinu, shodno odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG" br. 80/05).**

## **INFRASTRUKTURA**

**Saobraćajni pristup objektu predvidjeti sa pristupne saobraćajnice u skladu sa grafičkim prilogom "SAOBRAĆAJ" u prilogu ovih UTU.**

### **STACIONARNI SAOBRAĆAJ**

Parkiranje u granicama plana rešavano je u funkciji planiranih namena. Težilo se da svaki korisnik svoje potrebe za parkiranjem rešava u okviru svoje građevinske parcele.

Namena površina na prostoru predmetnog plana je kombinacija komercijalnih delatnosti i funkcije stanovanja. Veliki deo plana zauzima individualno stanovanje, a za ovaj tip stanovanja parkiranje se, u postojećem stanju, većinom obavlja na pripadajućim parcelama. Isti princip zadržan je i za planirano stanje. Što se tiče kolektivnog stanovanja, u konceptu se predviđa da se mesta za stacioniranje vozila obezbede na parkiralištima duž ulica, na posebnim parkinzima unutar blokova i u dvorištima objekata. Ovim izmenama i dopunama DUP-a nije bilo moguće znatnije uticati na zadovoljenje potreba postojećih objekata, ali je prihvaćen princip da svaki novi objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta) ili u neposrednoj blizini (u istom bloku).

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

| Namjena          | broj parking mjesta | jedinica               |
|------------------|---------------------|------------------------|
| Stanovanje       | 1,1 pm              | jedan stan             |
| Škole            | 1 pm                | jedna učionica         |
| Poslovni objekti | 1 pm                | 50 m <sup>2</sup> BRGP |

### **ELEKTRO ENERGETIKA**

Mjesto 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).

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.

- Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehnicke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>;
- Sajt 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**

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

### **PEJZAŽNO UREDJENJE**

#### **Zelenilo uz individualno stanovanje**

Zelene površine uz objekte individualnog stanovanja i individualnog stanovanje sa više stanova, organizovati kao ukrasne površine na principu predvrta (prednji dio prema ulici) i vrta (zadnji dio).

#### **Smjernice za uređenje:**

- predvrt, kao nosioca reprezentativne funkcije, parterno urediti sa dekorativnim biljnim vrstama i njegovanim travnjakom, a vrt izolovati zasadima visokog rastinja od okolnih parcela
- u vrtu se mogu organizovati i manji zasadi voćnih vrsta
- predvrt ograditi živom ogradom (*Prunus laurocerassus*, *Ligustrum ovalifolium*, *Pittosporum tobira*, *Laurus nobilis*, *Arbutus unedo*, *Cupressocyparis leylandii*, *Thuja occidentalis* 'Columna')
- preporučuje se podizanje visokih živih ograda tzv. 'zelenog zida' od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbuna

- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama (*Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*, *Parthenocissus tricuspidata*, *P. quinquefolia*, *Hedera helix* 'Variegata', *Lonicera caprifolia*, *L. Implexa*, *Rhynchospermum jasminoides* i sl.)
- satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim riješenjem
- kompoziciju vrta stilski uskladiti sa arhitekturom objekta
- izbor vrsta je individualan.

### **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).

### **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:**

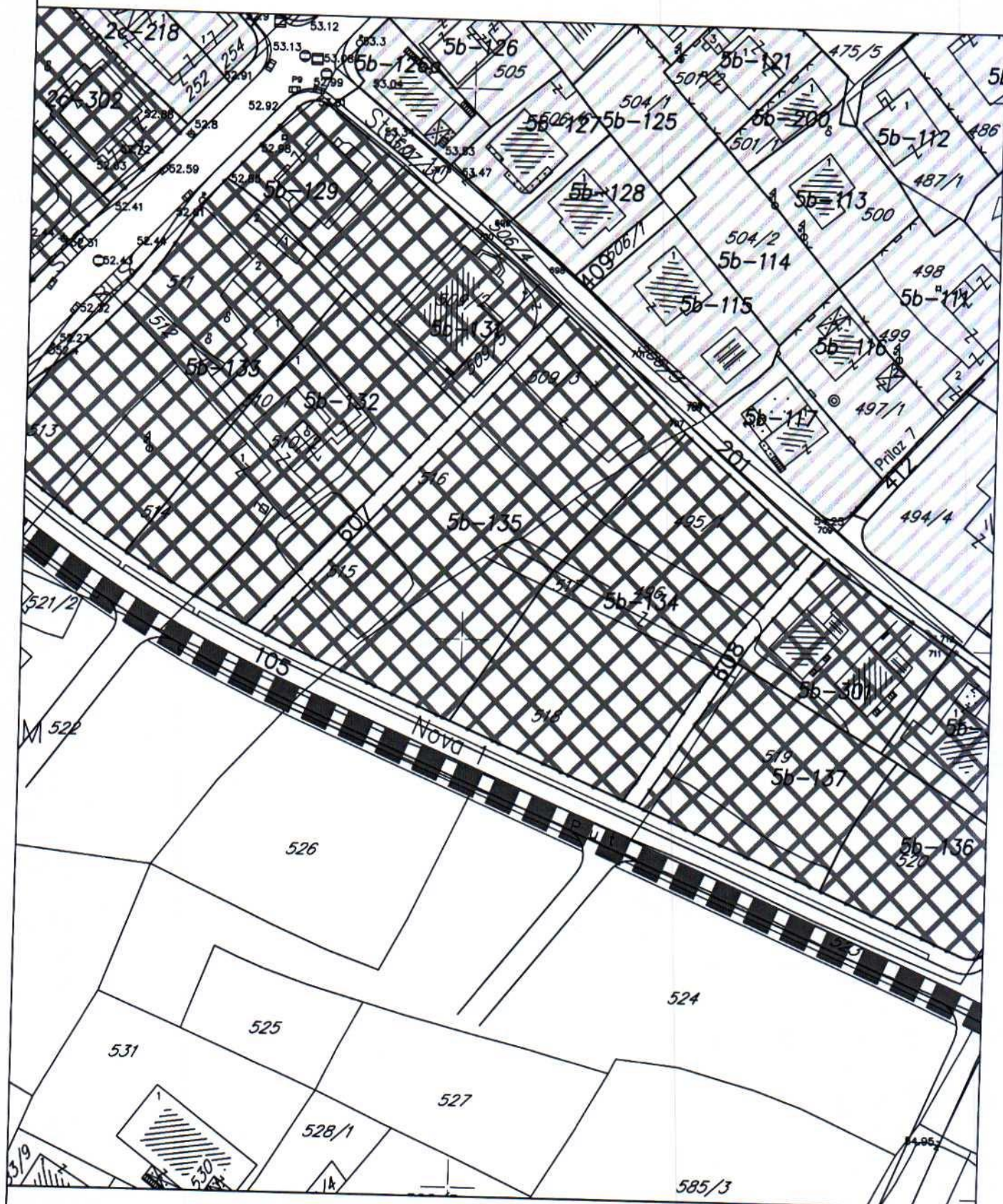
- Podnosiocu zahtjeva
- Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
- A/a

  
**MILORAD LUKIĆ, dipl.ing.gradj**  
**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**



CRNA GORA  
GLAVNI GRAD- PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
**br.08-332/25-2073**  
Podgorica ,24.10.2025. god.

DUP "ZAGORIČ 3 I 4 - ZONA 2 " Podgorica  
UTU za UP **5b-135**  
Podnosilac zahtjeva :  
**RADOVIĆ MILANKA -PODGORICA**



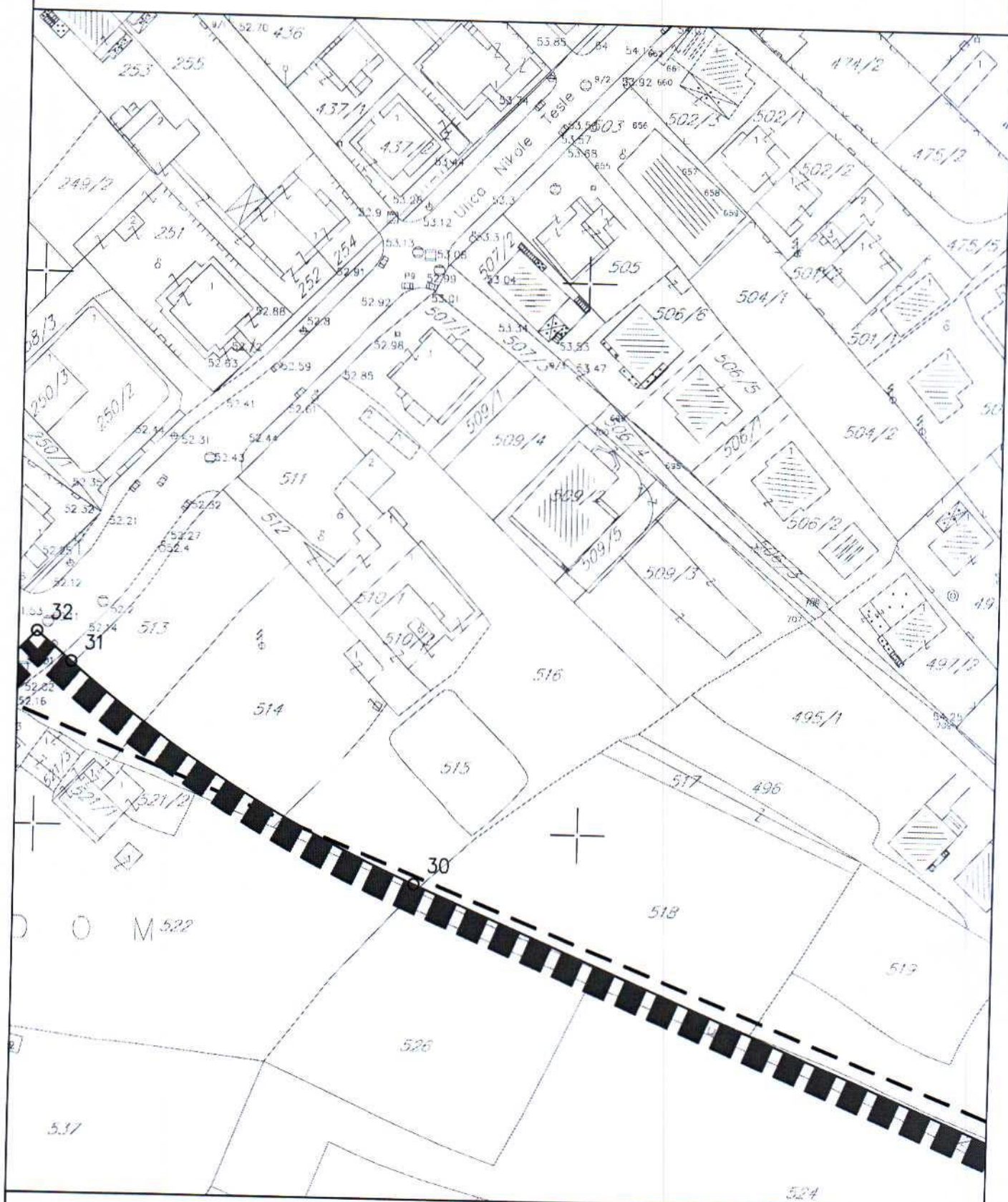
individualno stanovanje sa više stanova

**NAMJENA POVRŠINA**

broj priloga:  
**2**

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD- PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
br.08-332/25-2073  
Podgorica ,24.10.2025. god.

DUP "ZAGORIČ 3 I 4 - ZONA 2 " Podgorica  
UTU za UP 5b-135  
Podnosilac zahtjeva :  
RADOVIĆ MILANKA -PODGORICA

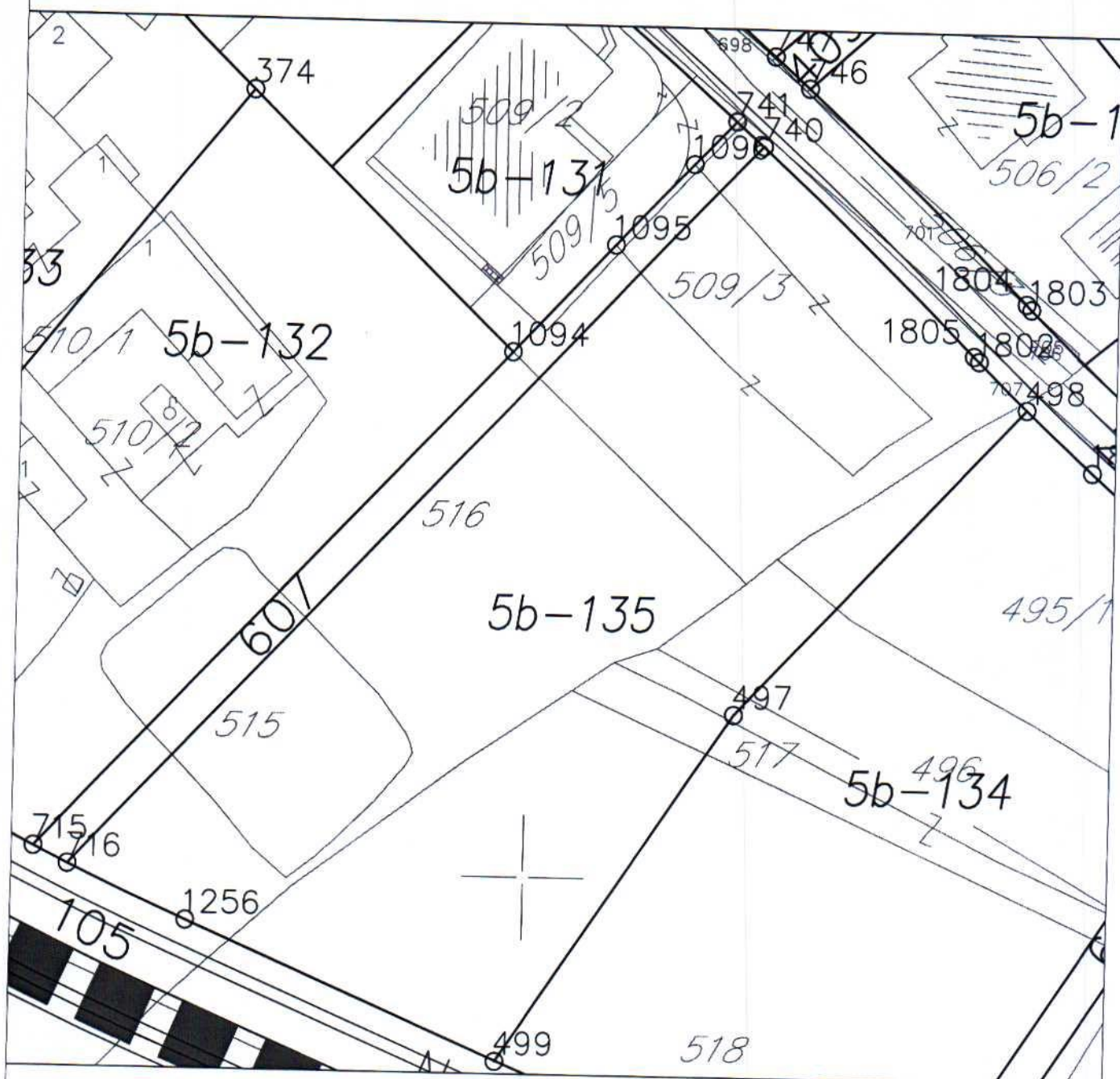


GEODETSKO KATASTARSKA PODLOGA

broj priloga:  
1

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD- PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
br.08-332/25-2073  
Podgorica ,24.10.2025. god.

DUP "ZAGORIČ 3 I 4 - ZONA 2 " Podgorica  
UTU za UP 5b-135  
Podnosilac zahtjeva :  
RADOVIĆ MILANKA -PODGORICA



koordinate tačaka UP prenijete iz grafičkog priloga DUP-a

|      |            |            |
|------|------------|------------|
| 497  | 6604917.01 | 4702313.38 |
| 498  | 6604940.53 | 4702338.38 |
| 499  | 6604898.02 | 4702285.15 |
| 716  | 6604862.64 | 4702300.42 |
| 740  | 6604918.56 | 4702359.16 |
| 1256 | 6604872.41 | 4702296.04 |
| 1800 | 6604970.30 | 4702313.64 |
| 1805 | 6604936.12 | 4702342.63 |

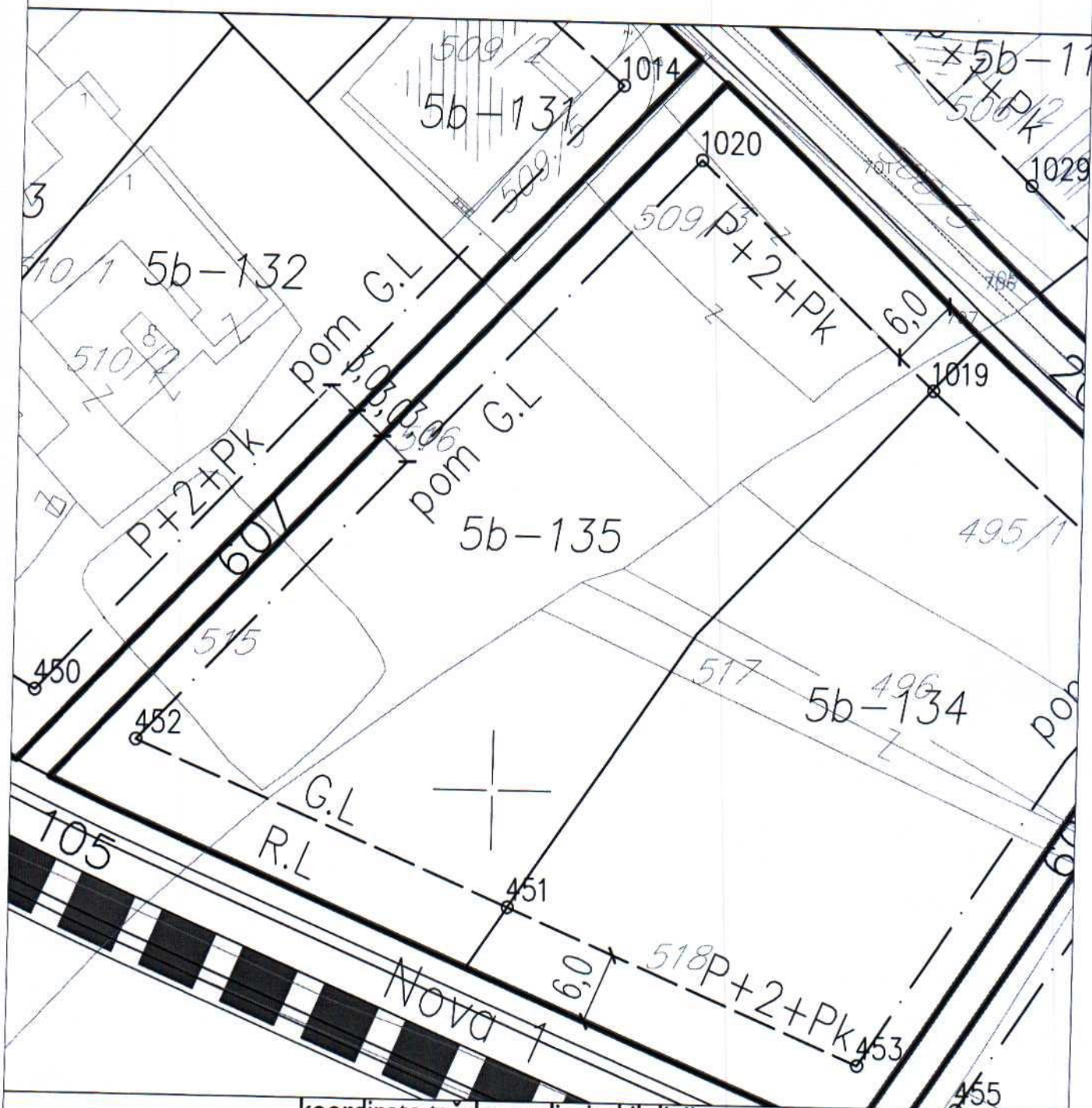
PARCELACIJA SA KOORDINATAMA UP

broj priloga:

3

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD- PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
br.08-332/25-2073  
Podgorica ,24.10.2025. god.

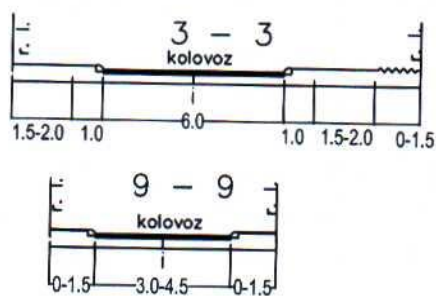
DUP "ZAGORIČ 3 | 4 - ZONA 2 " Podgorica  
UTU za UP 5b-135  
Podnosilac zahtjeva :  
RADOVIĆ MILANKA -PODGORICA



koordinate tačaka građevinskih linija

|      |            |            |
|------|------------|------------|
| 451  | 6604901.47 | 4702290.28 |
| 452  | 6604869.85 | 4702303.65 |
| 1019 | 6604936.49 | 4702333.95 |
| 1020 | 6604916.60 | 4702352.75 |

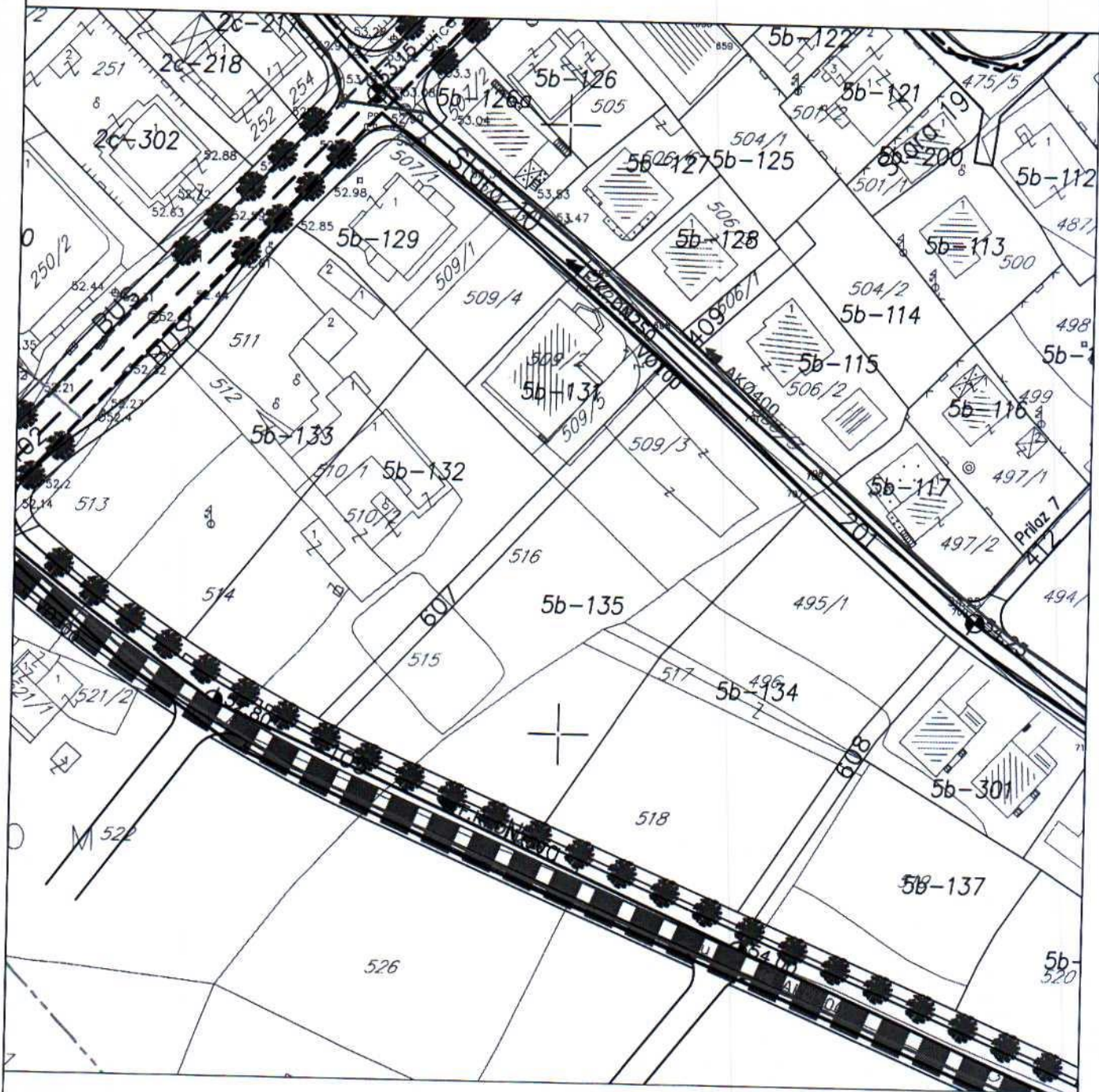
DUP "ZAGORIČ 3 | 4 - ZONA 2 " Podgorica  
UTU za UP **5b-135**  
Podnosilac zahtjeva :  
**RADOVIĆ MILANKA -PODGORICA**



broj priloga:  
**5**

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD- PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
br.08-332/25-2073  
Podgorica ,24.10.2025. god.

DUP "ZAGORIČ 3 I 4 - ZONA 2 " Podgorica  
UTU za UP 5b-135  
Podnosilac zahtjeva :  
RADOVIĆ MILANKA -PODGORICA



#### VODOVOD:

- Postojeći vodovod
- Postojeći vodovod koji se ukida
- Planirani vodovod

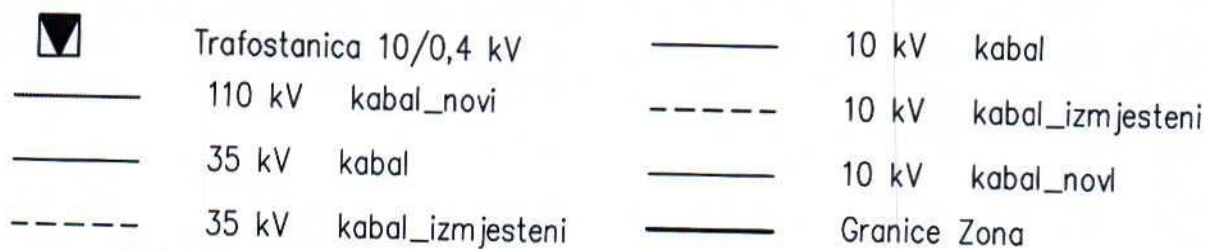
#### FEKALNA KANALIZACIJA:

- Postojeća fekalna kanalizacija
- Postojeća fekalna kanalizacija koja se ukida
- Planirana fekalna kanalizacija

#### ATMOSFERSKA KANALIZACIJA:

- Postojeća atmosferska kanalizacija
- Planirana atmosferska kanalizacija

DUP "ZAGORIČ 3 | 4 - ZONA 2 " Podgorica  
UTU za UP **5b-135**  
Podnosilac zahtjeva :  
**RADOVIĆ MILANKA -PODGORICA**



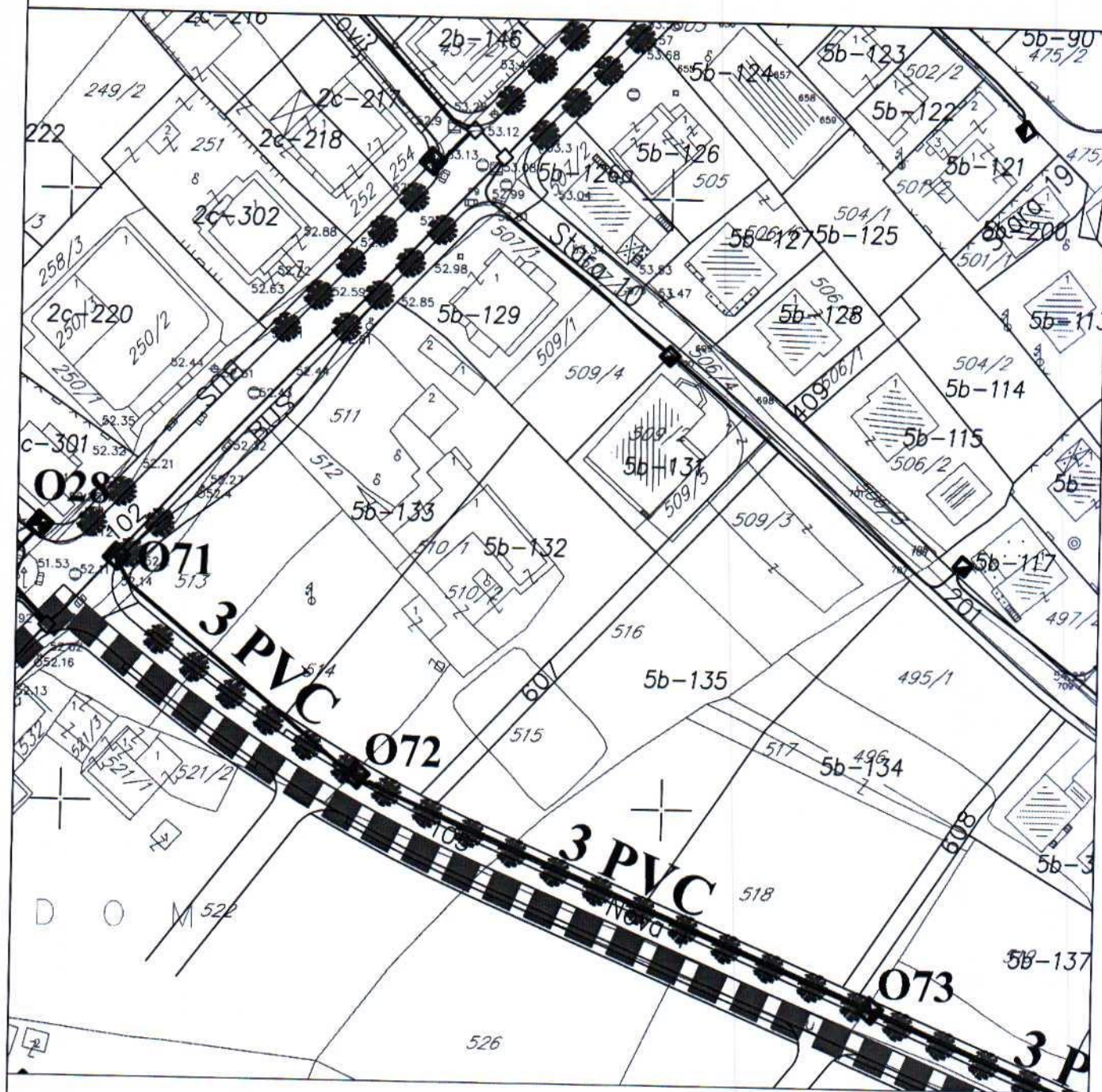
# ELEKTROENERGETIKA

broj priloga:

7

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD- PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
br.08-332/25-2073  
Podgorica ,24.10.2025. god.

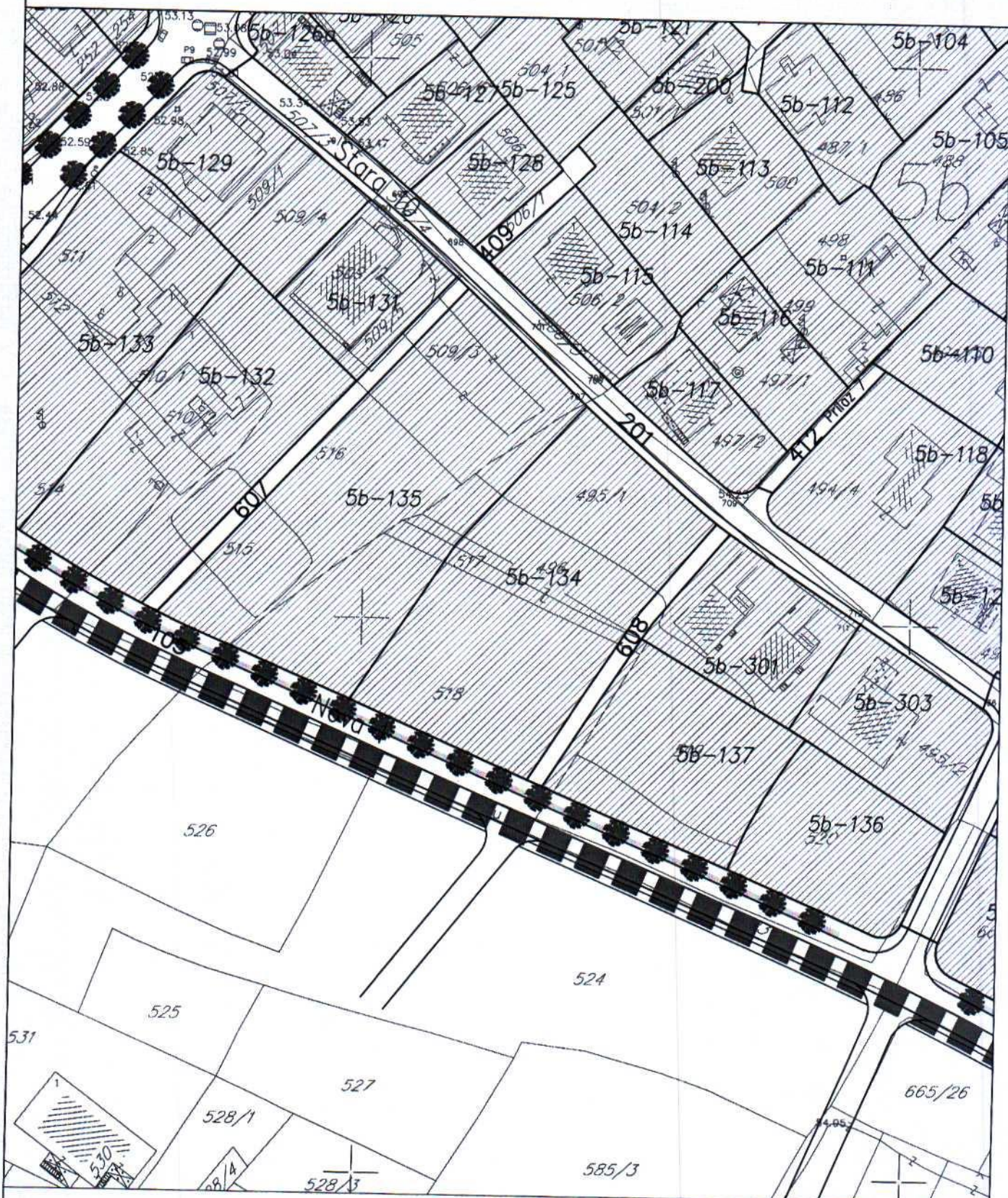
DUP "ZAGORIČ 3 I 4 - ZONA 2 " Podgorica  
UTU za UP 5b-135  
Podnosilac zahtjeva :  
RADOVIĆ MILANKA -PODGORICA



- |  |                                          |                     |                                                                    |
|--|------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------|
|  | Postojeći telekomunikacioni ~vor         |                     | Planirano telekomunikaciono okno                                   |
|  | Postojeće telekomunikaciono okno         |                     | Planirana telekomunikaciona kanalizacija                           |
|  | Postojeća telekomunikaciona kanalizacija |                     |                                                                    |
|  | Spoljašnji telekomunikacioni izvod       | <b>n x PVC</b>      | Broj PVC cijevi 110mm u planiranoj telekomunikacionoj kanalizaciji |
|  | Unutrašnji telekomunikacioni izvod       | <b>01, ..., 066</b> | Broj planiranog telekomunikacionog okna                            |

CRNA GORA  
GLAVNI GRAD- PODGORICA  
Sekretarijat za planiranje  
prostora i održivi razvoj  
**br.08-332/25-2073**  
Podgorica ,24.10.2025. god.

DUP "ZAGORIČ 3 | 4 - ZONA 2 " Podgorica  
UTU za UP **5b-135**  
Podnosilac zahtjeva :  
**RADOVIĆ MILANKA -PODGORICA**



zelenilo uz individualno stanovanje