



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 - 1709
Podgorica, 24. septembar 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 uvezi 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), Lokalne studije lokacije "Mareza", („Službeni list CG – opštinski propisi br.035/18), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na dan 24. 09. 2025. godine i podnijetog zahtjeva za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova, i z d a j e

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

**za izradu tehničke dokumentacije za urbanističku parcelu UP 38, blok 2,
u zahvatu Lokalne studije lokacije „Mihinja" – izmjene i dopune u Podgorici**

Podnosilac zahtjeva
Vukčević Miloš

Postojeće stanje

Katastarska parcela br. 144/2 KO: Farmaci, prema podacima u listu nepokretnosti prepis br.310, površine je 8194m², neizgrađena je i bez tereta i ograničenja.

Katastarska parcela br. 144/3 KO: Farmaci, prema podacima u listu nepokretnosti prepis br.311, površine je 7433m², neizgrađena je i bez tereta i ograničenja.

U prilogu ovih UTU su iprethodno navedeni listovi nepokretnosti i kopija plana.

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se katastarske parcele br. 144/2 i 144/3 KO: Farmaci nalaze u zahvatu Lokalne studije lokacije „Mihinja" – izmjene i dopune u Podgorici u daljem tekstu LSL „Mihinja" i . i d. u Podgorici.

Detaljne podatke preuzeti iz LSL „Mihinja" i . i d. u Podgorici, koja je na dan 24. 09. 2025. god. dan izrade UTU-a evidentiran i objavljen u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine:

<http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>.

Planirano stanje

LSL „Mihinja" i . i d. u Podgorici na prostoru katastarske parcele br.144/2 i 144/3 KO: Farmaci formirana je urbanistička parcela UP 38, koja je prema tabeli ovog plana površine 1080,85 m².

Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašćeno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.

Urbanistička parcela UP 38 i građevinske linije definisane su kordinatama tačaka u grafičkom prilogu ovih uslova.

Građevinska linija

Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje definisana grafički i numerički, koja predstavlja granicu do koje je moguće graditi objekat.

Građevinska linija GL, koja je utvrđena ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, predstavlja liniju do koje se gradi objekat, obuhvata liniju na zemlji (GL 1) i definisana je na grafičkom prilogu 10 Nivelacija i Regulacija.

Građevinska linija prema javnoj površini definisana je koordinatama tačaka, i udaljena je od saobraćajnice u zavisnosti od konfiguracija terena, parkinga i postojećih objekata, a linija prema susjednim parcelama numeričkim podacima – odstojanjem od granice urbanističke parcele.

Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL 1), s tim da je dozvoljeno planirati konzolne ispuste – erkere i balkone maksimalne dubine 1.8m, ukoliko je njihova visina u odnosu na teren parcele min. 3m i ukoliko nema kolskog saobraćaja, odnosno 4,5 m, ukoliko se ispod njih odvija kolski saobraćaj.

Podzemna građevinska linija (GL 0) poklapa se sa nadzemnom građevinskom linijom. Izuzetno, ukoliko je podzemna podrumaska etaža ili suteran namijenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelaziti preko 50% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 5m ./eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

Visinska regulacija

Vertikalni gabarit objekta ovim planom se određuje kroz dva parametra: **spratnost objekta i maksimalna dozvoljena visina objekta**. Visina objekta izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoar uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

Planirana spratnost objekata prikazana je kao maksimalna na grafičkom prilogu 10 Nivelacija i Regulacija. Broj podrumskih etaža nije ograničen.

Etaže mogu biti podzemne i nadzemne. Podzemna etaža je podrum, a nadzemne su suteran, prizemlje, sprat i potkrovlje. Podzemna etaža (podrum) ne ulazi u obračun visina.

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne smije nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO i ne može biti veći od urbanističke parcele. Ako se radi o denivelisanom terenu, relevantnom kotom terena, smatra se najniža kota konačnog uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Nadzemna etaža je dio zgrade koji je u cjelini ili djelimično iznad zemlje.

Suteran je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1.

Suteran može biti na ravnom i na denivelisanom terenu.

Kod suterana na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00m. konačnog nivelisanog i uređenog terena oko objekta.

Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00m.

Prizemlje je nadzemna etaža čija se kota određuje planom u zavisnosti od namjene i morfologije terena. Za stambene objekte i poslovne objekte kota poda prizemlja je maksimalno 1.00m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.

Sprat je etaža iznad prizemlja.

Tavan je dio objekta bez nadzitka, isključivo ispod kosog krova, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svjetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža.

Maksimalna visina objekta određuje se vertikalno, izražava se u metrima i znači distancu od najniže kote okolnog konačnog uređenog i nivelisanog terena ili trotoara uz objekat do donje kote vijenca krova ili vijenca ravnog krova.

Iznad kote sljemena ili vijenca dozvoljeno je projektovanje liftovskih kućica i ventilacionih blokova koji nisu vidni sa trotoara.

Planom predviđena je maksimalna visina za:

- za objekte stanovanja - (do 17m - S+P+2, do 14 - S+P+1, do 9m - P+1, do 6 m - P);

Najveća visina etaže za obračun visine građevine, mjerena između gornjih kota međуетаžnih konstrukcija iznosi:

- za garaže i tehničke prostorije do 3.5m (svjetlo 3m, zbog tehničkih zahtjeva)
- za stambene etaže do 3.5 m
- za poslovne etaže do 4.5 m.

Planirana namjena

Na prostoru UP 38 planirana je površina za stanovanje male gustine (SMG).

Uslovi za izgradnju stambenih objekata sa tri stambene jedinice Ovaj tip objekata je predviđen u Bloku 1 u okviru mješovite namjene na UP1, i u okviru namjene stanovanje male gustine na UP2, UP3 i UP4, kao i u Bloku 2 na UP10-UP61.

U skladu sa kartom 9a "Detaljne zone sadržaja u okviru definisanih namjena površina", na definisanim prostorima dozvoljava se izgradnja samostalnih, slobodnostojećih objekata sa tri stambene jedinice. Od kompatibilnih namjena dozvoljava se samo izgradnja garaža (parking prostora) za korisnike stambene jedinice, u skladu sa uslovima datim u poglavlju Saobraćaj, kao i izgradnja objekata i mreže infrastrukture, tipa trafostanice ili bioprečistači.

Dozvoljava se izgradnja više ovakvih objekata, od kojih BRG površina svakog pojedinačnog objekta ne prelazi 900m² (Poseban uslov - za UP10 – UP61 u Bloku 2 važi maksimalna BRGP iz Tabele).

U suterenu i podrumskim etažama omogućuje se izgradnja parkinga, kao i izgradnja servisnih prostorija, pomoćnih prostorija (ostava) za potrebe funkcionisanja objekta i ovi sadržaji ne ulaze u BRGP objekata.

Slobodnostojeća kuća (vila) je tip stambene jedinice porodičnog stanovanja koja je sa sve četiri strane slobodna, udaljena je od susjednih objekata u skladu sa uslovima za regulaciju i nivelaciju datim u ovom planskom dokumentu (1/2 vidne visine višeg objekta). Maksimalna spratnost je definisana u Tabeli sa planiranim urbanističkim parametrima S+P+1, odnosno tri nadzemne etaže.

Dozvoljavaju se i terasasti stambeni objekti kao posljedica prilagođavanja objekta morfologiji terena, odnosno njegovom nagibu. Smaknutost etaža prati nagib terena pa se formiraju veće površine terasa a stambene jedinice su jednostrano orijentisane.

Dozvoljava se fazna izgradnja, osim za urbanističke parcele UP10 - UP61 za koje važe parametri dati u Tabeli planskog dokumenta.

Arhitektonsko oblikovanje objekta

Arhitektonsko oblikovanje objekta ili objekata mora biti jasno definisano u Idejnom rješenju, sa obavezno urađenim 3D modelom sa prikazanim objektima, zelenim površinama i uređenjem terena. Obavezno je i priložiti poprečne presjeke sa planiranim strukturama i neposrednim okruženjem, kao i karakteristične izgled.

Kako bi svi objekti u zahvatu plana dostigli zadovoljavajući nivo arhitektonskog izraza, prilikom gradnje novih objekata, svi objekti u zahvatu plana moraju ispoštovati sljedeće uslove arhitektonskog oblikovanja:

Organizacija sadržaja treba da predstavlja logičnu raspodjelu potrebnih funkcionalnih zona objekata, u skladu sa prirodnim uslovima (orijentacija, osunčanje, vegetacija i slično), tako da čini funkcionalnu i energetske efikasnu cjelinu.

Oblikovno, moguće je projektovati i kompaktne objekte i „razigrane“, nepravilne forme. Kod kompaktnih formi, akcenat u izrazu prelazi na materijalizaciju ili raspored otvora na fasadi.

Što se tiče **materijalizacije**, obavezna je upotreba **autohtonih materijala**.

Preporučuje da se arhitektonski naglasiti ulaz u objekat, sa pripadajućom nadstrešnicom.

U oblikovanju stambenih objekata sa više stambenih jedinica najupečatljiviji element oblikovanja predstavljaju **balkoni ili terase**. Fasadne ravni, pokrivene elementima kao što su terase ili balkoni, neophodno je pažljivo **oblikovati i materijalizovati**, tako da se izbjegne monotonost i efekat opšte neusklađenosti sa ambijentom. Stoga se, pri oblikovanju i materijalizaciji fasadnih površina pod terasama ili balkonima ili fasadnih površina uopšte, treba pridržavati sljedećih pravila:

- Koristiti što manje različitih materijala u obradi površina (npr. malter i kamena obloga, drvo i kamena obloga, malter i metalna perforirana obloga ili struktura, i slično);
- Preporučuje se i „ozelenjavanje“ fasada, gdje zelenilo postaje sastavni dio vizuelnog utiska objekta;
- Ograda može biti neprozračna (zidana ili betonska) ili prozračna, od stakla, metala ili drveta. Metal treba biti i u mat boji;
- U oblikovnom smislu se može ili istaći „roštilj“ sistema terasa u geometrijski jasno definisanom sistemu, upotrebljavajući minimalno dva materijala na fasadi, koja na taj način poništavaju efekat monotonosti i doprinose usklađenosti sa ambijentom, ili se može oblikovno „razigrati“ forma, konzolama, isturenim elementima, iskošenim elementima i sličnim principima.

Što se tiče **materijalizacije** objekata u cjelini, neophodno je koristiti minimalno dva različita materijala u fasadnim ravnima, od palete dozvoljenih materijala:

Fasadni malter u svijetlim pastelnim tonovima;

Drvena obloga i drvene dekorativne strukture i mreže;

Kamene ili keramičke obloge;

Metalne obloge, perforirane strukture i mreže ili prozirne strukture od metala, metalne ograde, upotreba inoks ili hromiranih metalnih elemenata se zabranjuje.

Vertikalno ozelenjivanje fasada je preporučeno. Ukoliko se projektuje vertikalno ozelenjivanje fasada, neophodno je definisati uslove održavanja, posebnim elaboratom. Mogu se koristiti isključivo vrste koje su definisane u poglavlju Pejzažna arhitektura, ovog planskog dokumenta.

Dozvoljeno je koristiti i **metalne ili drvene grilje**, radi zasjenčenja otvora.

Dozvoljeno je projektovati **kos ili ravan krov**. Dozvoljavaju se sve vrste krovnih pokrivača, ali se odabir krovnog pokrivača mora uskladiti sa materijalizacijom fasade, i sa njom činiti skladnu cjelinu.

Tabelarni prikaz planiranih parametara i ostvarenih kapaciteta: blok 2

Parcela	P parcele (m2)	max Spratnost	max P pod objektom (m2)	max BRGP (m2)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Pros. velicina stana	Broj stamb. jedinica	Broj stanovnika	Gustina stanovanja	Broj zaposlenih	Namjena
UP38	1080,85	S+P+1	270,21	486,38	0,25	0,45	162	3	9	82	0	SMG

Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine

U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije. Pri izgradnji koristiti savremene termoizolacione materijale, kao bi se smanjila potrošnja toplotne energije; predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije; kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i dr.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju;

drvorecima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima;

inkorporiranjem zelenih masa u strukturu objekata omogućiti korisnicima prostora kontakt sa prirodom; predvidjeti drvorede ili zelenu tampon zonu između saobraćajnica i građevinskih struktura; suspenziju smeća i otpada vršiti u okviru organizacije komunalne djelatnosti.

Konstruktivni sistem

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

Zelenilo stambenih objekata (ZSO) – mješovita namjena

Za objekte koji sadrže poslovanje u okviru mješovite namjene važe uslovi iz poglavlja Zelenilo poslovnih objekata.

Zelena površina neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Predviđeni su od zasada voćaka i dekorativnih vrsta što će kompoziciono proizaći iz

arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela može biti naglašena živom ogradom ili odgovarajućom ogradom.

U okviru uređenja stambenih blokova moguće je formiranje trgova, manjih parkova, itd. kao jedinstvene prostorne cjeline ograničene namjene.

Uređenje slobodnih površina oko objekta zavisi od orijentacije kuće i njenog položaja na parceli. Ako objekat ima prednje i zadnje dvorište, onda prednji dio orijentisan ka ulici treba da prate elementi popločanja, nadkrivena pergola i cvijetne površine. U zadnjem dvorištu se mogu formirati voćnaci, povrtnjaci i sl.

U zonama sa kućama za individualno stanovanje, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored.

Tamo gdje su objekti postavljeni na regulacionu liniju, na zelenim površinama ispred objekta, na prostoru prema ulici, mogu se saditi vrste iz kategorije niskog ili srednjevisokog drveća. Na lokacijama gdje su objekti uglavnom proizvoljno povučeni od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljive i po određenoj vrsti drveća, šiblja, puzavica ili cvetnica.

Osnovna pravila za uređenje okucnice: **Pristup do ulaza u kucu** je najatraktivniji, pa mu je potrebno posvetiti posebnu pažnju (kolski prilaz, parking i rasvjeta). **Prostor za boravak** smjestiti u južni, jugoistočni ili jugozapadni dio vrta i neposredno ga povezati sa kuhinjom, kako bi se mogao koristiti kao prostor za ručavanje. **Prostor za odmor** obično se smješta dalje od objekta, tamo gdje se može smjestiti paviljon, pergola i sl. Ovdje su dobrodošli detalji, kao bazen, fontana, česma i sl. **Koristan vrt (povrtnjak i voćnjak)** trebalo bi smjestiti u najudaljeniji dio vrta. **Staze u vrtu** su važan element. Oblikom ih treba prilagoditi kompoziciji drveća i žbunja. One moraju lako voditi u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi površina djelovala sto kompaktnije.

- minimalna slobodna površina parcele pod zelenilom i popločanim uređenim otvorenim površinama **40%** u odnosu na urb. parcelu, a ostale slobodne površine planirati za platoe, saobraćajne i manipulativne površine.

Uređenje terena

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena za pripadajuću lokaciju. Lokaciju nivelisati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici.

Ograđivanje urbanističke parcele

Omogućuje se ograđivanje urbanističkih parcela i lokacija objekata koji će se graditi unutar urbanističkih parcela. Ograde mogu biti od kamena, zaštitne zelene ograde i ograde u kombinaciji više materijala, koji se uklapaju u ambijentalnu cjelinu prostora i sadržaja koji će se graditi unutar urbanističkih parcela. Ograde se grade u skladu sa uslovima datim u dijelu Pejzažne arhitekture, usklađeno sa konfiguracijom terena i u skladu sa namjenom objekata i propisima za određene vrste objekata.

Etapnost realizacije

Moguća je i fazna izgradnja objekata i prateće infrastrukture **po lokacijama** u okviru pojedinih urbanističkih parcela pri čemu se faznost u tom slučaju mora definisati **izradom Idejnog rješenja** za cijelu urbanističku parcelu a u skladu sa čl. 60. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list Crne Gore br. 33/14).

Mjere energetske efikasnosti

Poboljšanje energetske efikasnosti posebno se odnosi na ugradnju ili primjenu: niskoenergetskih zgrada, unapređenje uređaja za klimatizaciju i pripremu tople vode korišćenjem solarnih panela za zagrijavanje, unapređenje rasvjete upotrebom izvora svjetla sa malom instalisanom snagom (LED), koncepta inteligentnih zgrada (upravljanje potrošnjom energije glavnih potrošača sa centralnog mjesta). Sve nabrojane mogućnosti se u mogu koristiti pri izgradnji objekata na području zahvata. Uzimajući u obzir da energija koju sunce tokom godine emituje na 1 m² krova u Crnoj Gori je jednaka energiji koja se dobije sagorijevanjem 143 litara lož ulja - a pri tome se može neograničeno koristiti ovdje je posebno naglašena primjena energije direktnog sunčevog zračenja.

Sunčeva energija se kao izvor energije u zgradama koristi na tri načina:

1. pasivno-za grijanje i osvjtljenje prostora
2. aktivno- sistem kolektora za pripremu tople vode
3. fotonaponske sunčane ćelije za proizvodnju električne energije

Na ovom području postoje mogućnosti za sva tri načina korišćenja sunčeve energije za grijanje i osvjtljavanje prostora, grijanje vode (klasični solarni kolektori) i za proizvodnju električne energije (fotonaponske ćelije).

U ukupnom energetsom bilansu kuća važnu ulogu igraju toplotni efekti sunca. U savremenoj arhitekturi puno pažnje posvećuje se prihvatu sunca i zaštiti od pretjeranog osunčanja, jer se i pasivni dobici toplote moraju regulisati i optimizovati u zadovoljavajuću cjelinu. Ako postoji mogućnost orijentacije kuće prema jugu, staklene površine treba koncentrisati na južnoj fasadi, dok prozore na sjevernoj fasadi treba maksimalno smanjiti da se ograniče toplotni gubici. Pretjerano zagrijavanje ljeti treba spriječiti sredstvima za zaštitu od sunca, pokretnim suncanim zastorima od materijala koji sprecavaju prodor UV zraka koji podižu temeperaturu, usmjeravanjem dnevnog svjetla, zelenilom, prirodnim provjetravanjem i sl.

Savremeni tzv. "daylight" sistemi koriste optička sredstva da bi podstakli refleksiju, lomljenje svjetlosnih zraka, ili za aktivni ili pasivni prihvata svjetla. Savremene pasivne kuće danas se definišu kao građevine bez aktivnog sistema za zagrijavanje konvencionalnim izvorima energije.

Za izvedbu objekata uz navedene energetske mjere potrebno je primjenjivati (uz prethodnu pripremu stručnu i zakonodavnu) Direktivu 2002/91/EC Evropskog parlamenta (Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (Official Journal L 001,04/01/2003)/ o energetskim svojstvima zgrada, što podrazumijeva obavezu izdavanja sertifikata o energetskim svojstvima zgrade, kome rok valjanosti nije duži od 10 god.

Korišćenje solarnih kolektora se preporučuje kao mogućnost određene uštede u potrošnji električne energije, pri čemu se mora povesti računa da ne budu u koliziji sa karakterističnom tradicionalnom arhitekturom.

Za proizvodnju električne energije pomoću fotonaponskih elemenata, potrebno je uraditi prethodnu sveobuhvatnu analizu tehničkih, ekonomskih i ekoloških parametara.

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 obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C), a najtopliji jul sa 26,7°C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m², 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.

INFRASTRUKTURA

7. Saobraćaj

Kolski pristup predmetnom objektu omogućiti preko saobraćajnica sekundarne mreže.

Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnice prikazani su na grafičkim prilogima ovih uslova.

Garažiranje i parkiranje

Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekata, a parkiranje na urbanističkoj parceli (u slučajevima kada parcela ima prostorne mogućnosti) .

Podzemne garaže se mogu organizovati i ispod ozelenjenih i drugih površina van objekata, a u skladu sa tehničkim i geološkim uslovima terena bez ograničenja broja eteža pod zemljom, osim prema saobraćajnicama i susjedima. Ukoliko je podzemna podrumaska etaža ili suteran namijenjena za parkiranje – garažiranje i za tehničke prostorije, istu je dozvoljeno organizovati i graditi i izvan gabarita nadzemnog dijela objekta, uz uslov da ne mogu prelazati preko 50% površine urbanističke parcele i da se ispoštuju uslovi zaštite susjednih urbanističkih parcela, /minimalno rastojanje do susjedne parcele 5m ./eventualnih postojećih ili planiranih podzemnih instalacija i slično.

Ukoliko se garažiranje automobila na ovaj način organizuje u podrumskim etažama objekta, bruto površina garaže u prizemlju ne ulazi u obračun ukupne bruto površine objekta. Dozvoljava se izgradnja više podrumskih etaža.

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 DUP-om planiranih vodova.

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

10. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima .

DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva i arhivi

OBRADILA:

Beti Radović, dipl.ing.arh

B. Radović



Beti Radović, dipl.ing.arh.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

OBRADA GRAF. PRILOGA:

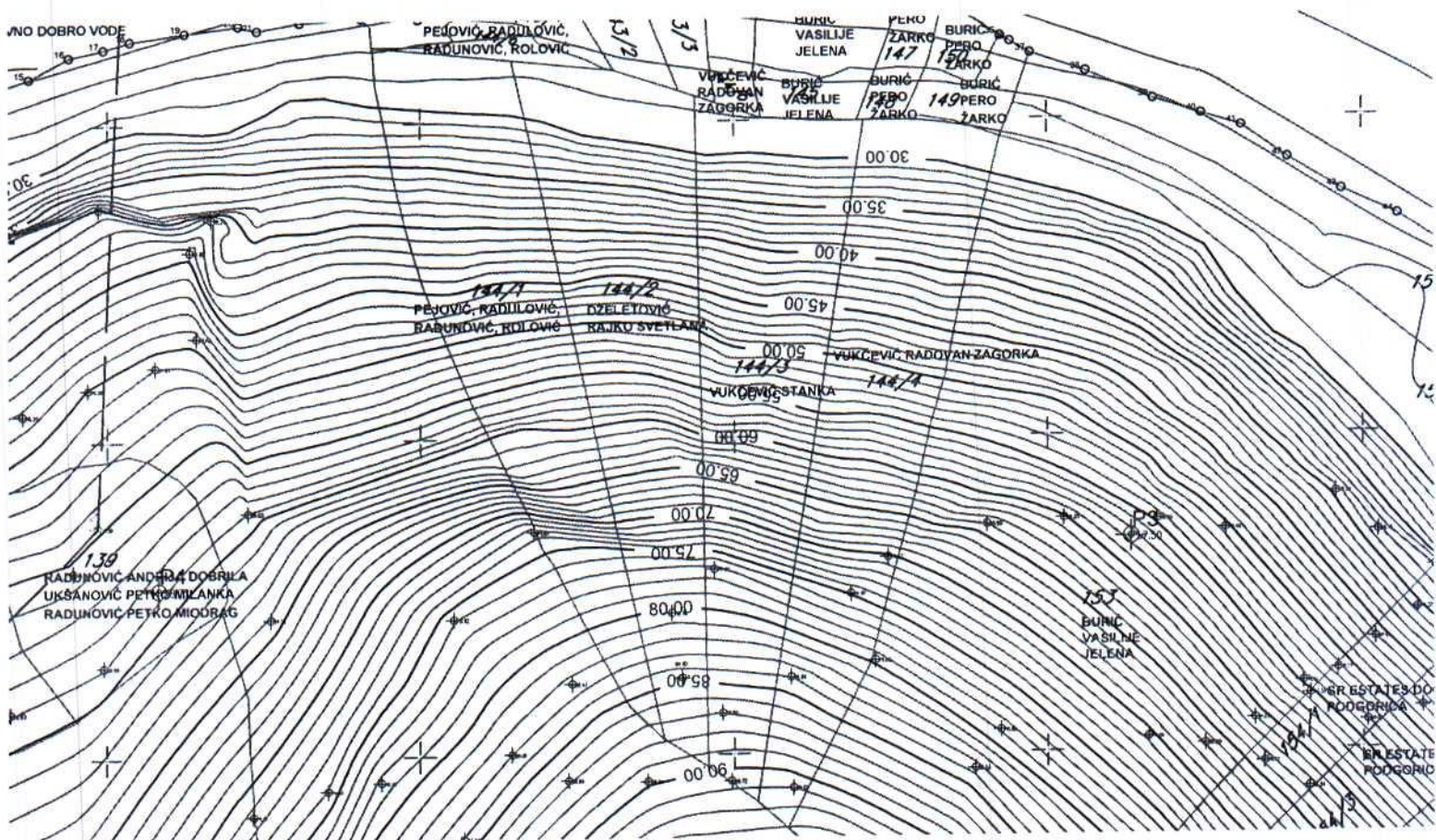
Vlatko Mijatović, tehn.

Vlatko Mijatović

PRILOZI:

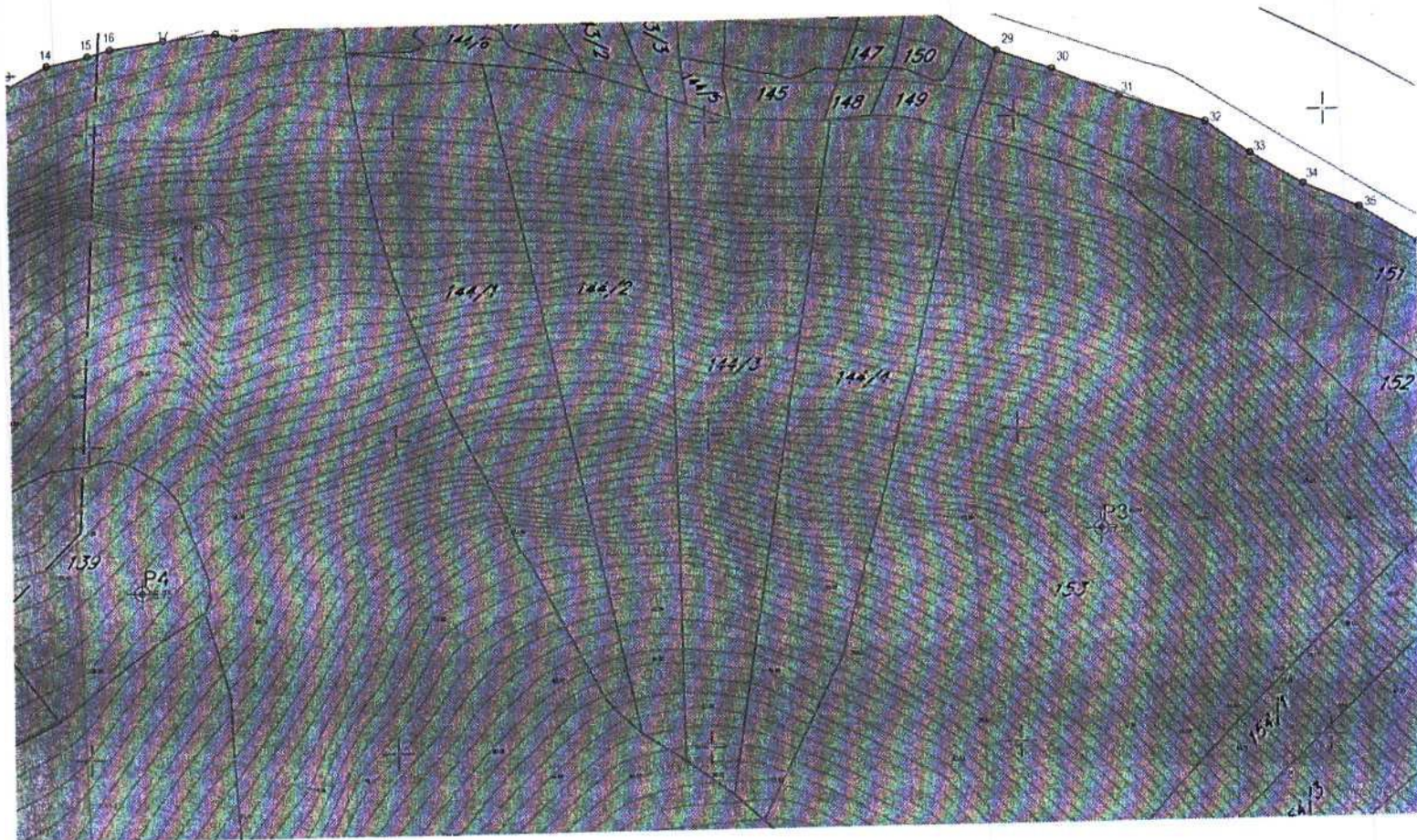
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima

Broj: 08-332/25-1709
Podgorica, 02.10.2025.godine



Izvod iz LSL-a "Mihinja" u Podgorici
Za urbanističku parcelu 38,blok 2

01

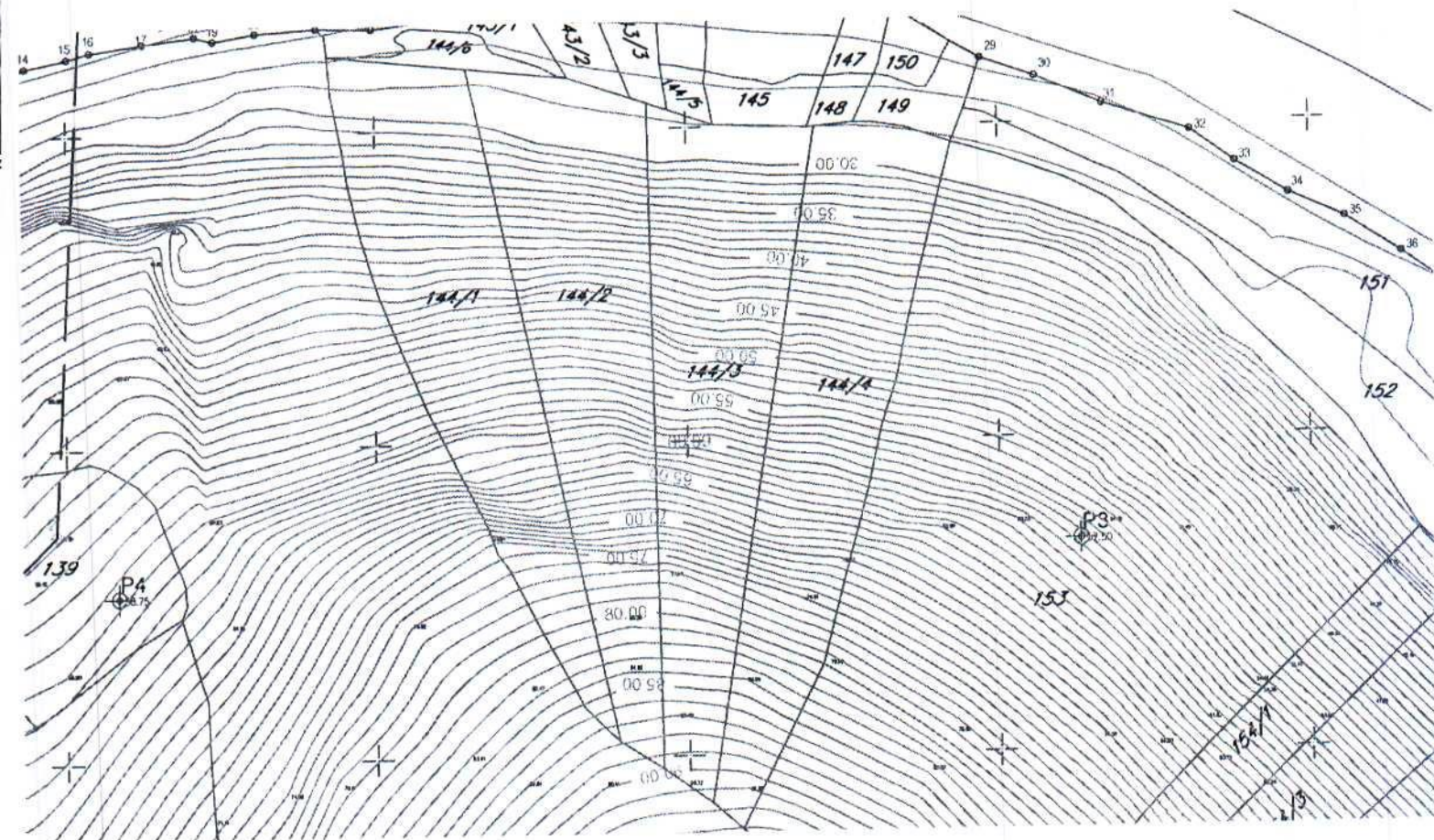


OSTALE PRIRODNE POVRŠINE

GRAFIČKI PRILOG –Postojeća namjena površina

Izvod iz LSL-a "Mihinja" u Podgorici
Za urbanističku parcelu 38,blok 2

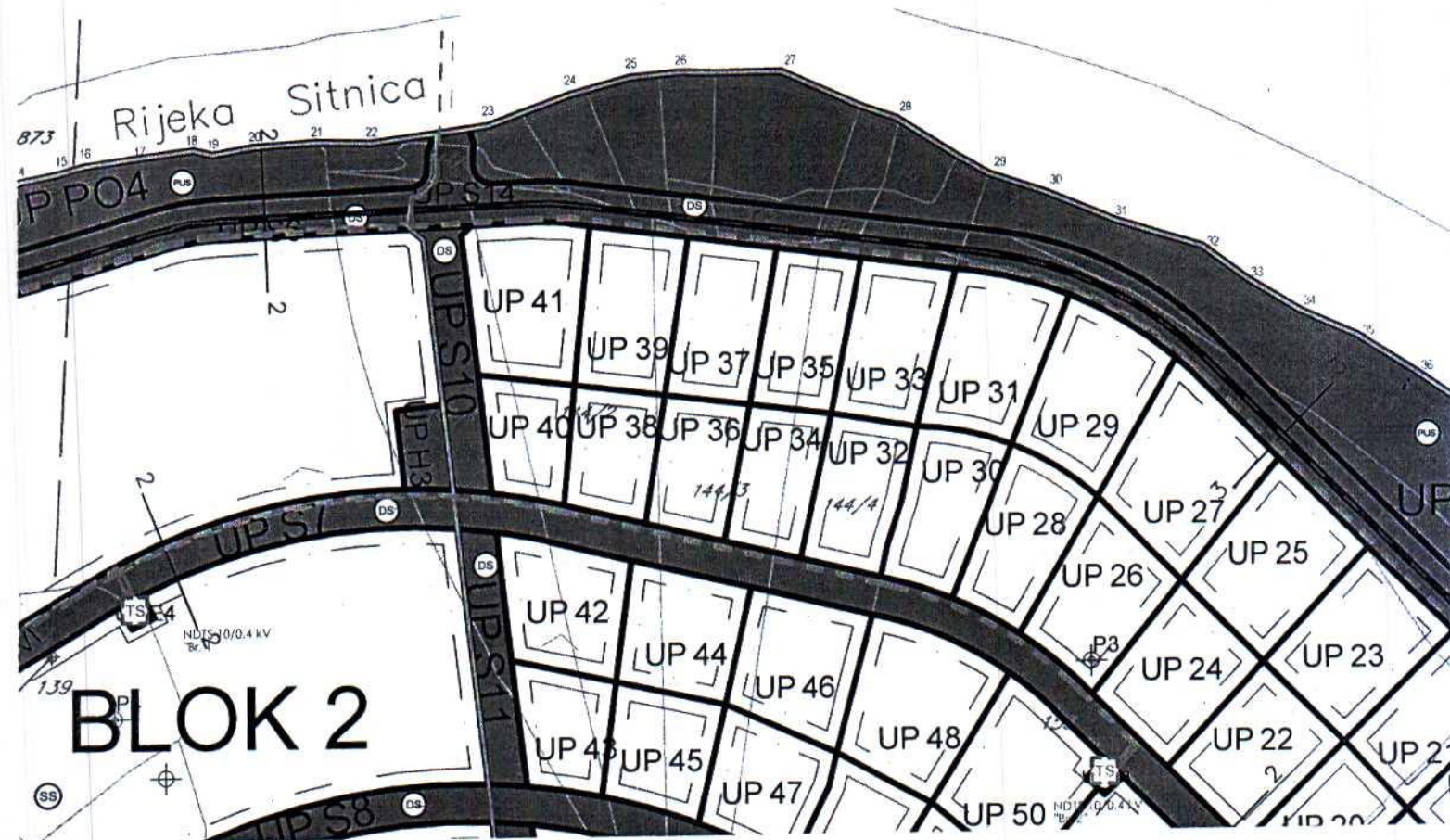
02



GRAFIČKI PRILOG –Analiza postojećeg stanja-bonitet objekata i stanje fizičkih struktura

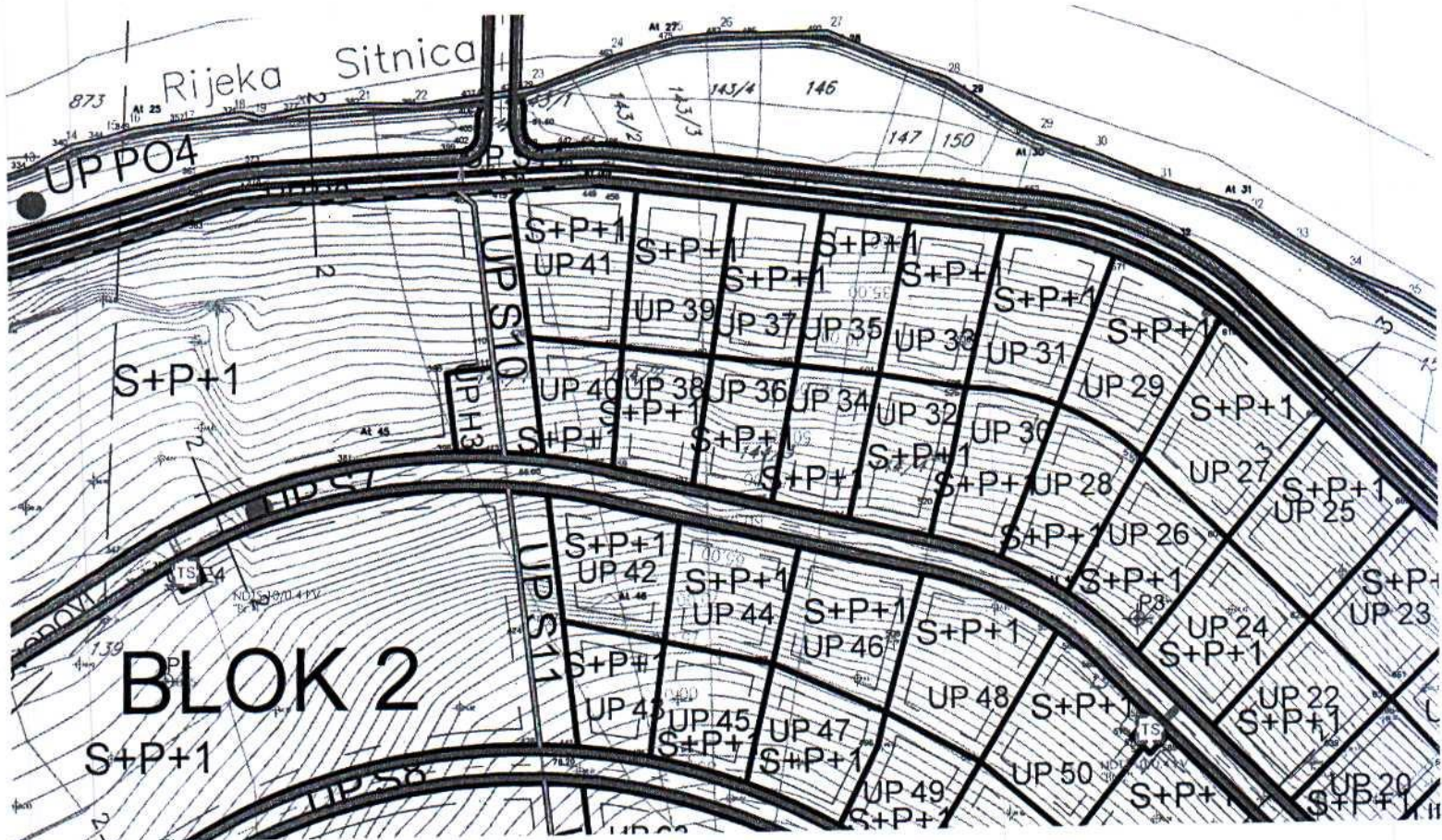
Izvod iz LSL-a "Mihinja" u Podgorici
Za urbanističku parcelu 38,blok 2

Broj: 08-332/25-1709
Podgorica, 02.10.2025.godine

POVRŠINE ZA STANOVANJE
MALE GUSTINE

Izvod iz LSL-a "Mihinja" u Podgorici
Za urbanističku parcelu 38, blok 2

04

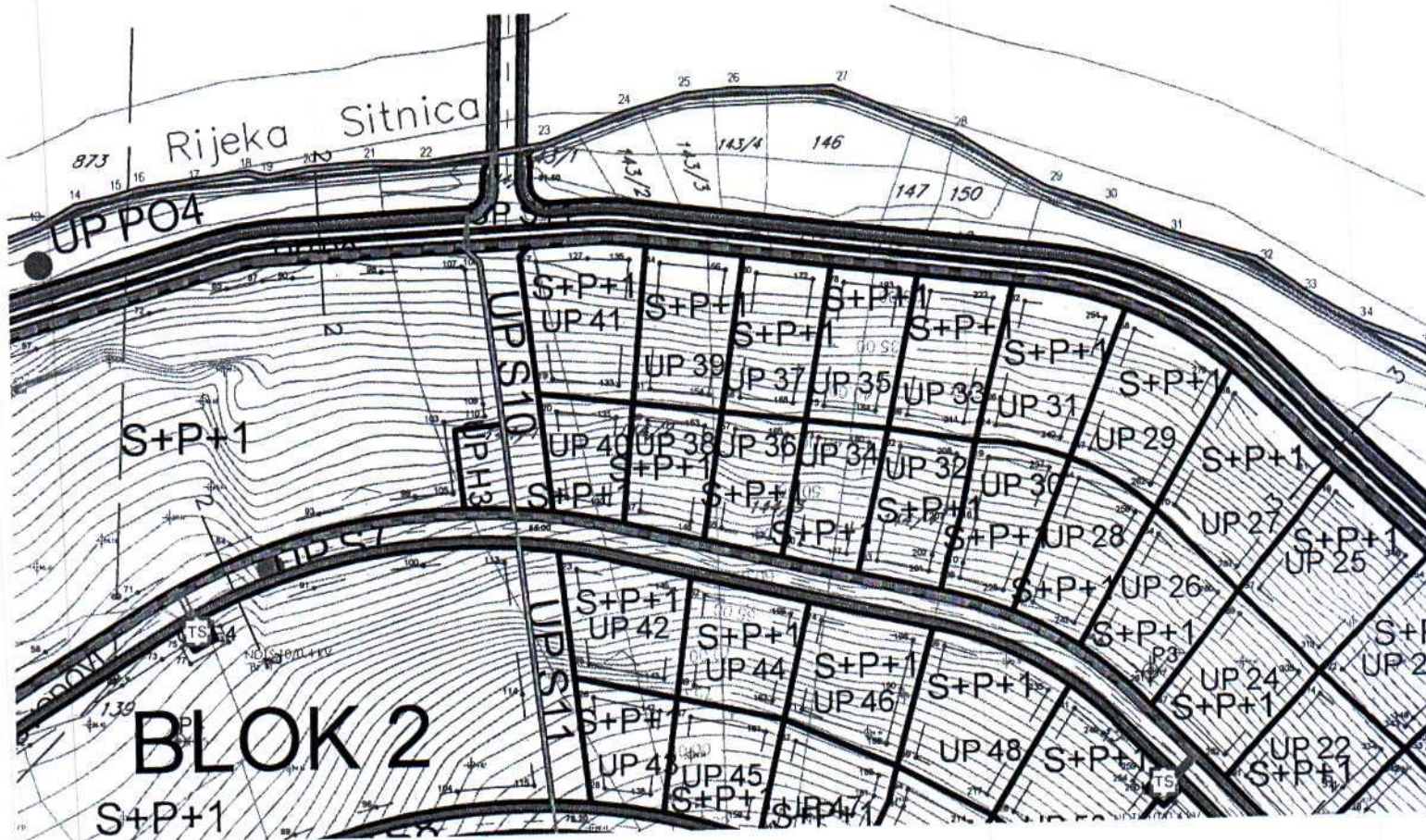


477	6598585,08	4698312,04
480	6598591,45	4698352,32
465	6598562,89	4698355,80
459	6598559,46	4698317,99

GRAFIČKI PRILOG –Planirana parcelacija

Izvod iz LSL-a "Mihinja" u Podgorici
Za urbanističku parcelu 38,blok 2

05

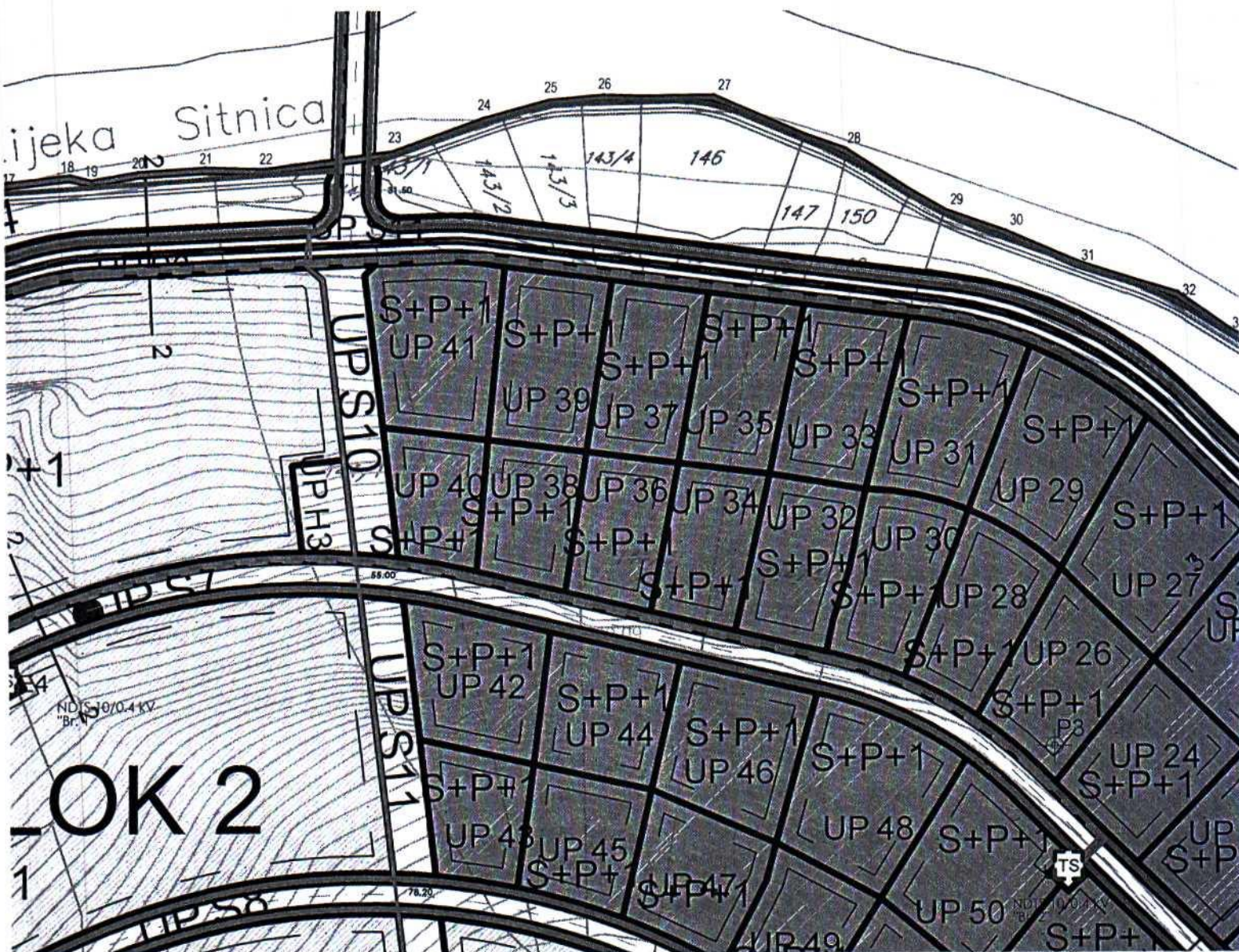


137	6598564,83	4698321,88
139	6598567,40	4698350,22
148	6598580,98	4698318,13
153	6598585,70	4698347,98

GRAFIČKI PRILOG –Regulacija i nivelacija

Izvod iz LSL-a "Mihinja" u Podgorici
Za urbanističku parcelu 38,blok 2

06



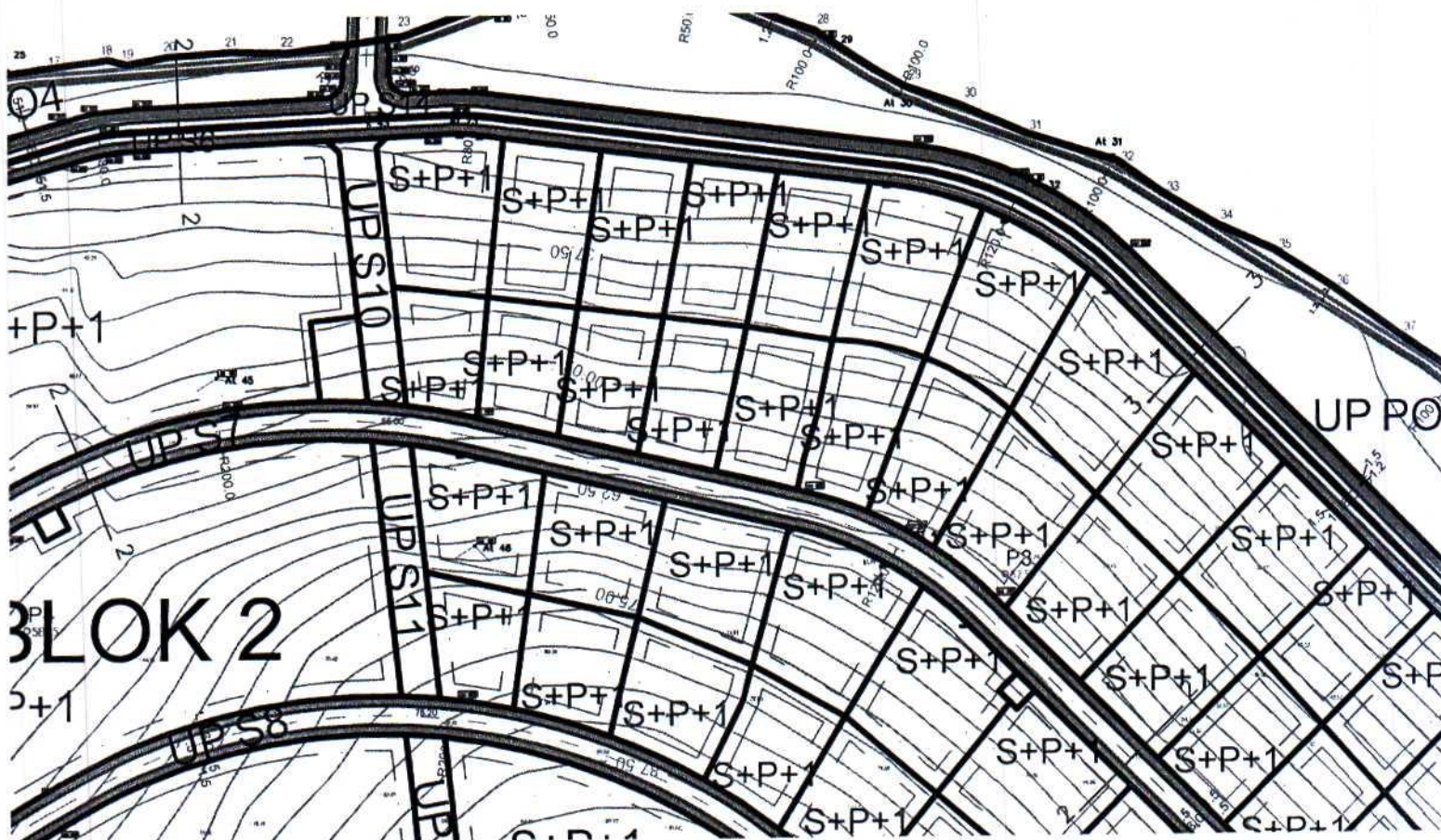
OBJEKTI SA 3 STANA

GRAFIČKI PRILOG –Detaljne zone sadržaja u okviru definisanih namjena površina

Izvod iz LSL-a "Mihinja" u Podgorici
Za urbanističku parcelu 38, blok 2

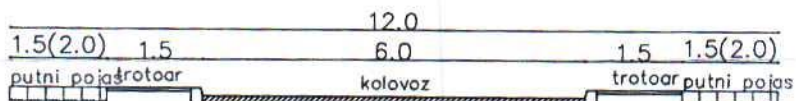
Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
**Sekretarijat za planiranje prostora i
održivi razvoj**

Broj: 08-332/25-1709
Podgorica, 02.10.2025.godine



SABIRNE ULICE

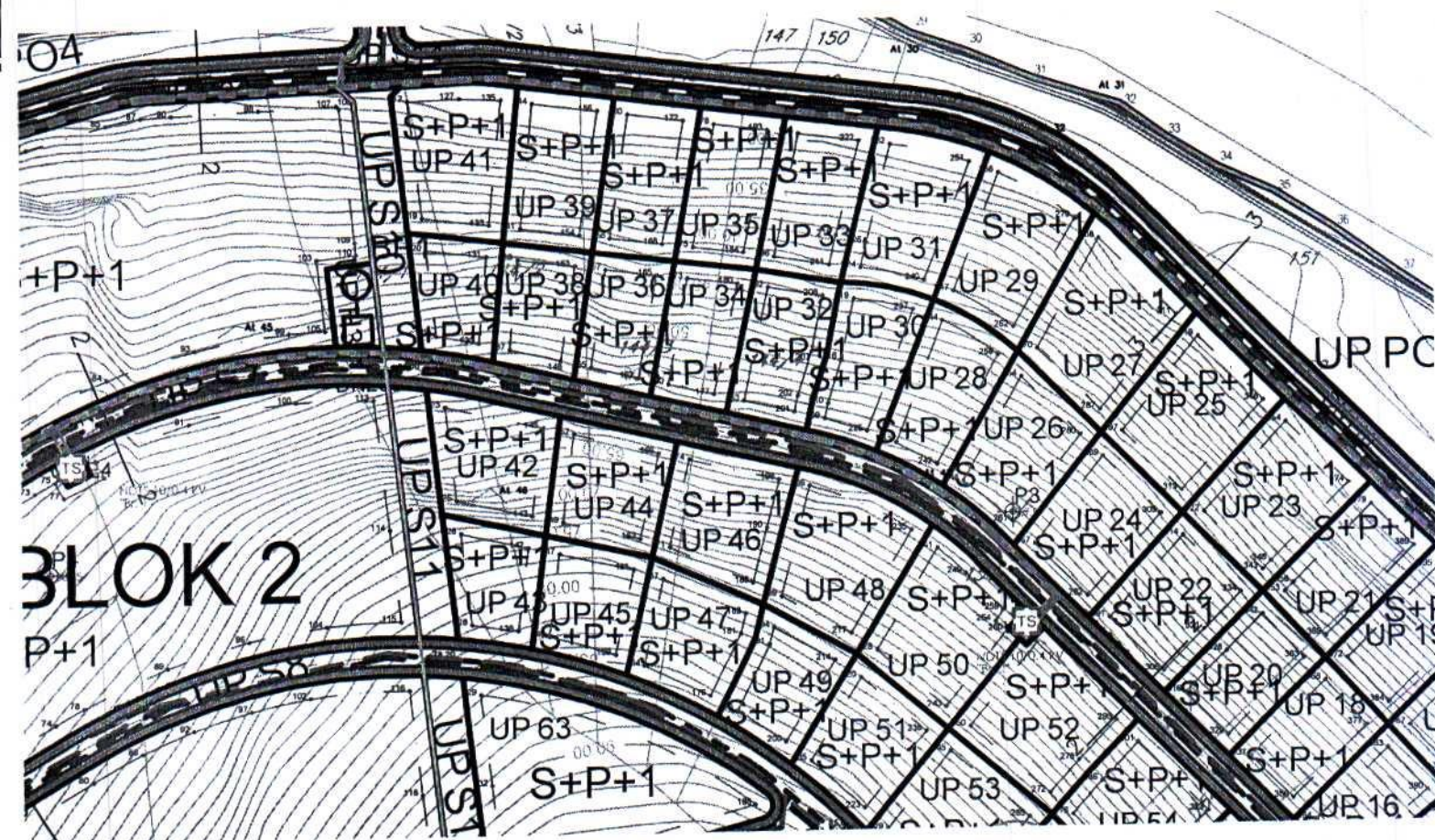
2-2

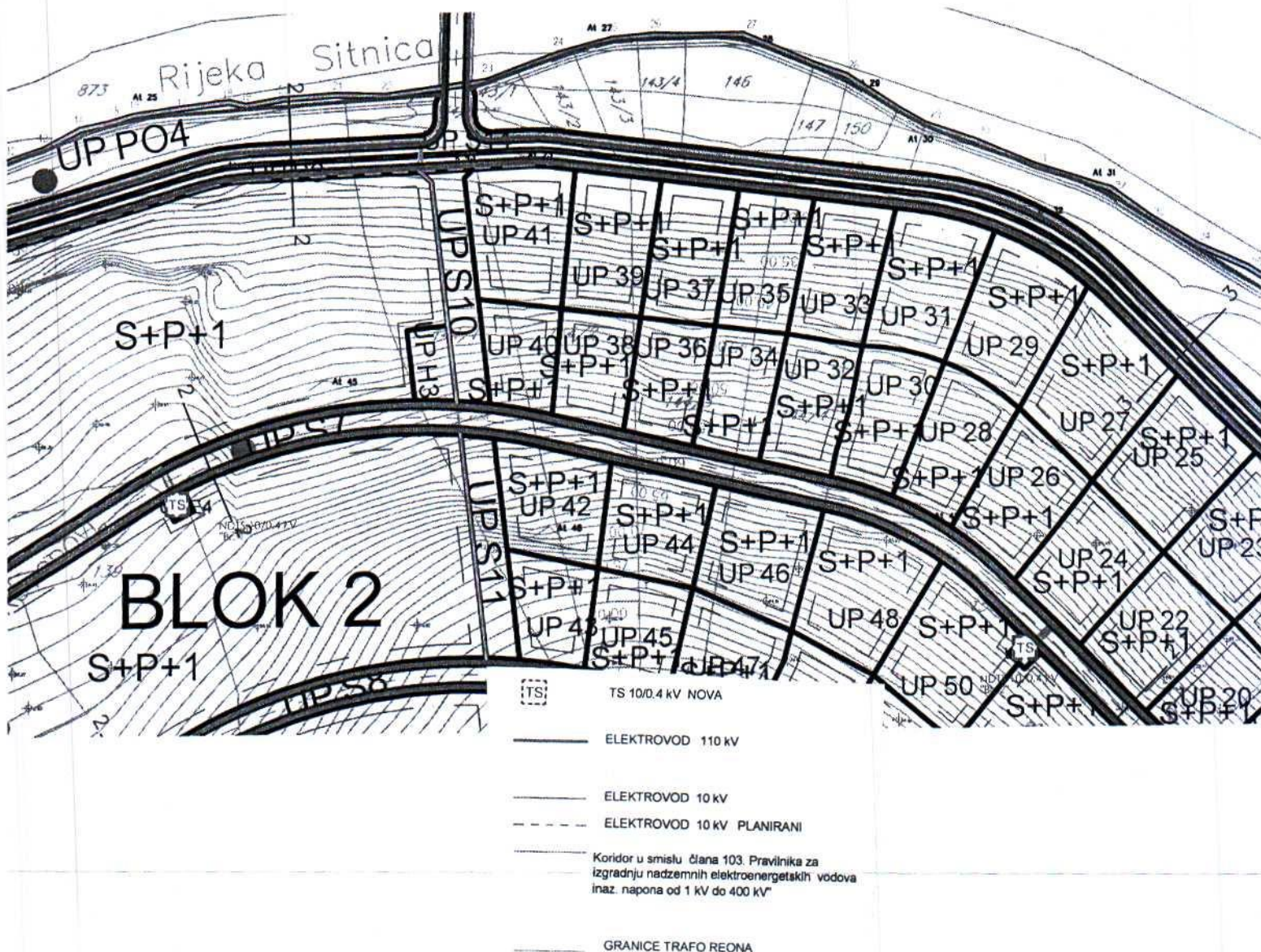


GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćajne infrastrukture

Izvod iz LSL-a "Mihinja" u Podgorici
Za urbanističku parcelu 38, blok 2

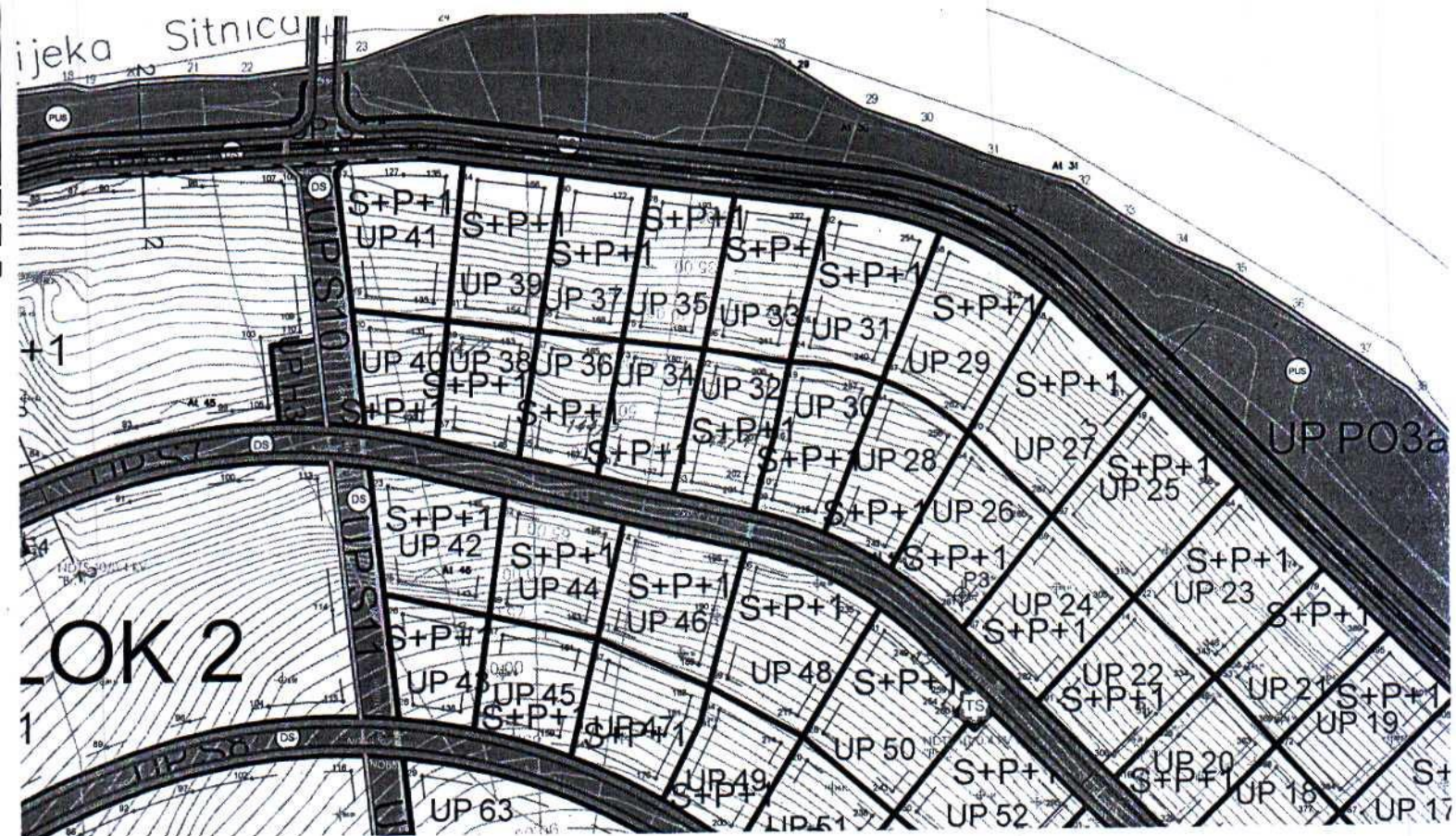
08





GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetske infrastrukture

Izvod iz LSL-a "Mihinja" u Podgorici
Za urbanističku parcelu 38, blok 2

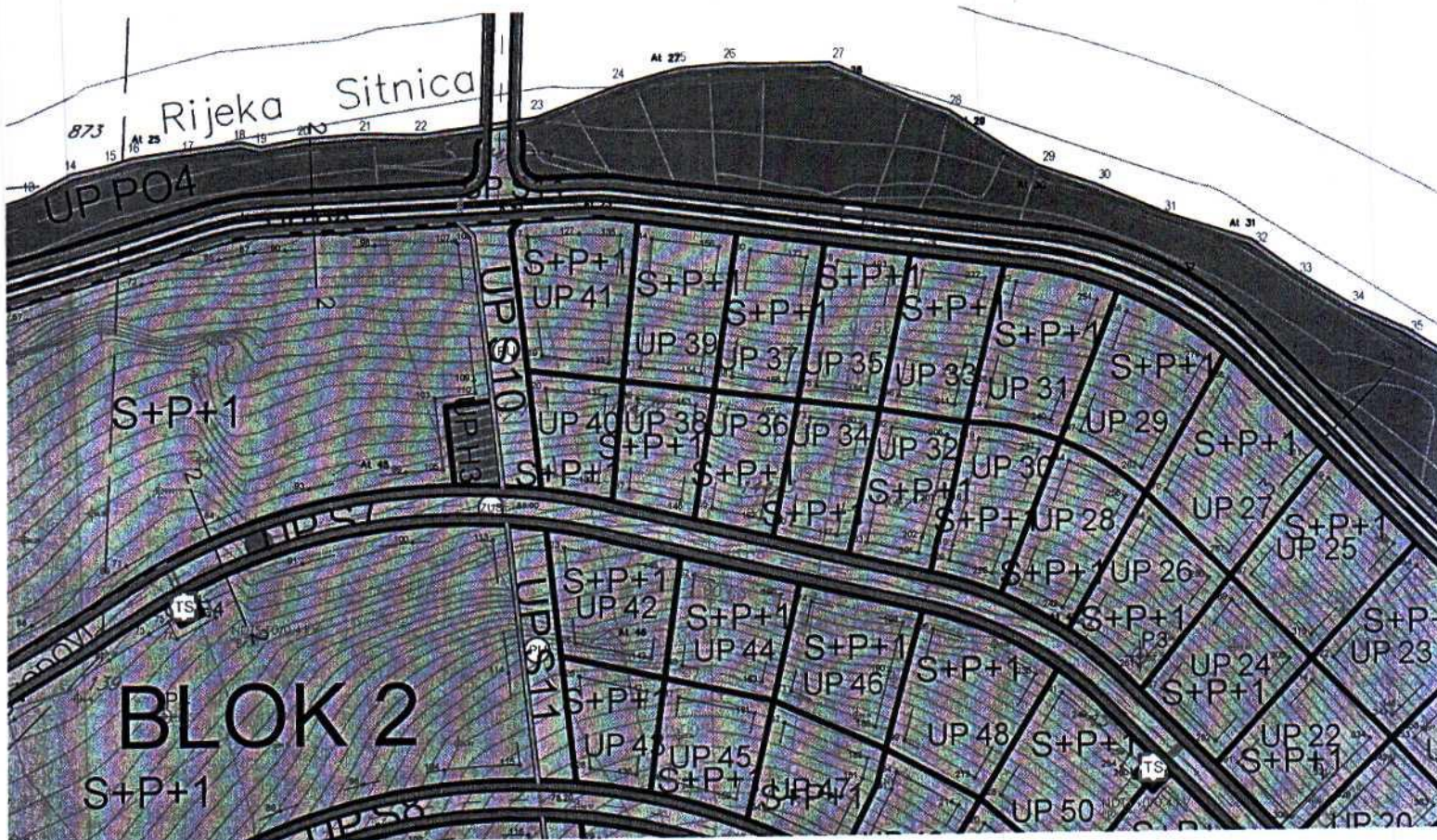


LEGENDA

- telekomunikaciono okno planirano NO01,...,NO75
planirana TK kanalizacija sa 2/4/6 PVC cijevi Ø110 mm

GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz LSL-a "Mihinja" u Podgorici
Za urbanističku parcelu 38, blok 2



Zelenilo stambenih objekata

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažnog uređenja

Izvod iz LSL-a "Mihinja" u Podgorici
Za urbanističku parcelu 38, blok 2

12

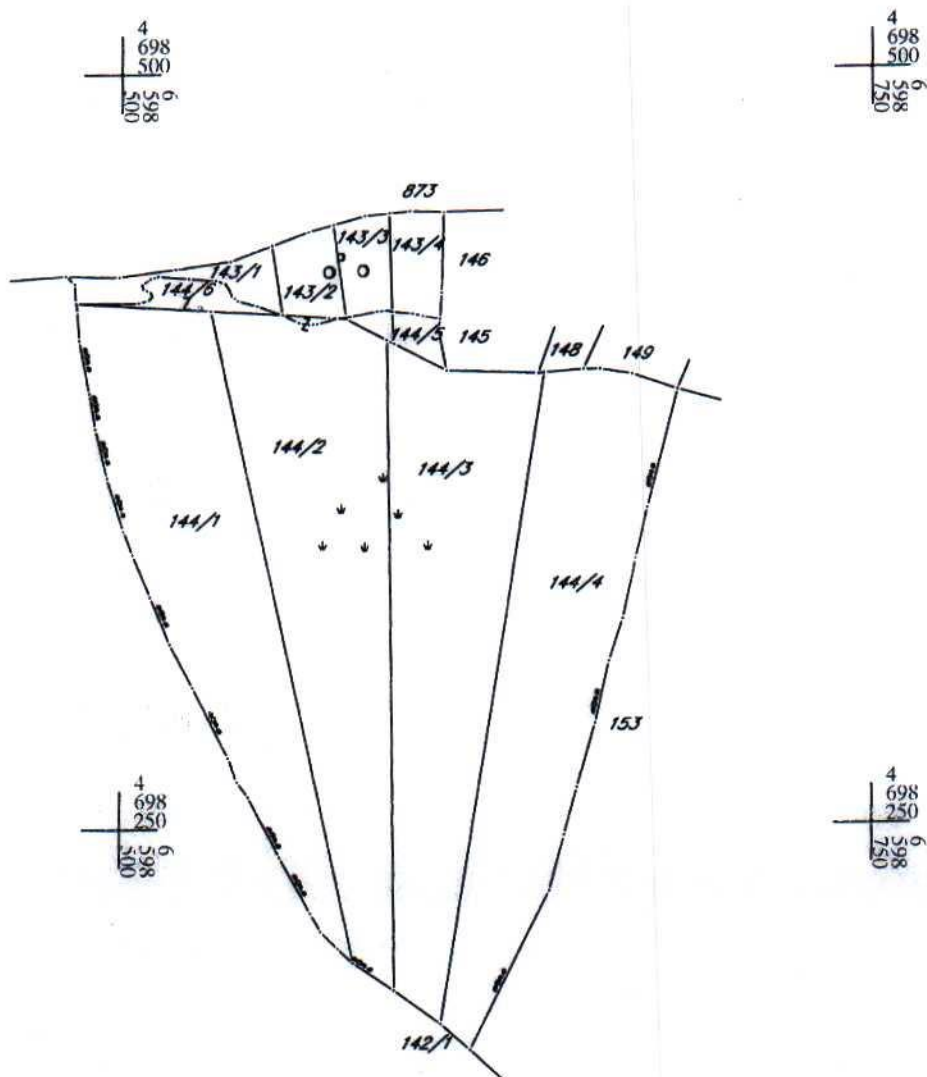
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-3787
Datum: 26.08.2025.



Katastarska opština: FARMACI
Broj lista nepokretnosti: 311,492,312,310
Broj plana: 2
Parcele: 143/4, 144/4, 144/5, 143/1, 144/1
144/6, 143/3, 144/3, 144/2, 143/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: 




UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-45178/2025
Datum: 26.08.2025
KO: FARMACI

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 101-917/25-3787, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 311 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
143	3		2		MINJA	Pašnjak 6. klase NASLJEDE		181	0.09
143	3		2		MINJA	Sume 6. klase NASLJEDE		581	0.46
144	3		2		MINJA	Pašnjak 6. klase NASLJEDE		7433	3.72
								8195	4.27

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	VUKČEVIĆ STANKA	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).





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-45184/2025

Datum: 26.08.2025

KO: FARMACI

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 101-917/25-3787, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 310 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
143	2		2		MINJA	Sume 6. klase NASLJEDE		581	0.46
144	2		2		MINJA	Pašnjak 6. klase NASLJEDE		7613	3.81
								8194	4.27

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	DŽELETOVIĆ RAIKO SVETLANA	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).

