

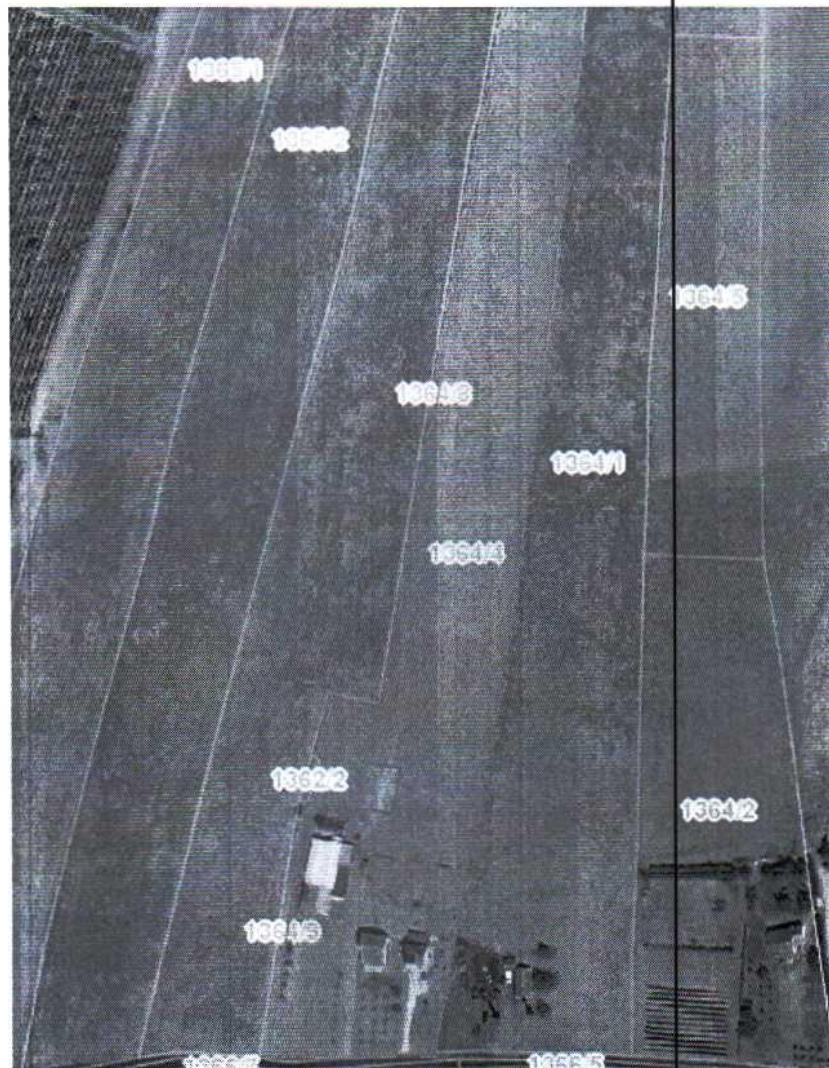


CRNA GORA  
GLAVNI GRAD PODGORICA  
**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj**  
Broj: 08-332/26-395  
Podgorica, 19.02.2026.godine

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

#### URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI


za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na dijelu katastarskih parcela broj 1362/1, 1362/2 i 1364/4 KO Dajbabe u okviru namjene "poljoprivreda" (stanovanje u poljoprivredi) u okviru GUR-a, u Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica, izmjene i dopune.



**PODNOŠILAC ZAHTJEVA: PAJOVIĆ DARKO**  
**OBRAĐIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA**  
**V. D. POMOĆNICA SEKRETARA**  
**Anja Babić, MSc dipl.ing. arh i građ.**

Ulica Vuka Karadžića br. 41, 81 000 Podgorica; Tel: +382 20 625 647, +382 20 625 637; Fax: +382 20 625 680

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Crna Gora Glavni Grad Podgorica <b>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj</b></p> <p>Broj: 08-332/26-395 Podgorica, 19.02.2026.godine</p>	<p>Glavni grad Podgorica</p> 
2	<p>Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj, na osnovu : - Člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa članom74. 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), -Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore", broj 96/2025) i podnijetog zahtjeva <b>PAJOVIĆ DARKA</b>, br.08-332/26-395 od 12.02.2026.godine,izdaje :</p>	
3	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b></p> <p>za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na dijelu katastarskih parcela broj 1362/1, 1362/2 i 1364/4 KO Dajbabe u okviru namjene "poljoprivreda "( stanovanje u poljoprivredi) u okviru GUR-a, u Prostorno urbanističkom planu Glavnog grada Podgorica , izmjene i dopune, na koje se odnosi zahtjev.</p>	
4	<p>Detaljne podatke preuzeti iz Izmjena i dopuna Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: <a href="http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG">http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG</a>, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</p>	
5	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>PAJOVIĆ DARKO</b></p>
6	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p> <p>U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti br. 4348 KO Dajbabe, izdato od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica, prostor katastarske parcele <b>1362/1 KO Dajbabe</b> evidentiran je kao "njiva 5. klase " površine 725m2, prostor katastarske parcele <b>1362/2 KO Dajbabe</b> evidentiran je kao "njiva 5. klase " površine 79m2. Prostor katastarske parcele <b>1364/4 KO Dajbabe</b> evidentiran je kao "porodična stambena zgrada" površine 120m2, kao "pomoćna zgrada" površine 216m2, , kao "pomoćna zgrada" površine 111m2, kao "pašnjak 5. klase" površine 22371m2 kao i „dvorište" površine 500m2. Po navedenom listu nepokretnosti konstatuje se da je ista u svojini <b>PAJOVIĆ DARKO</b> u obimu prava po 1/1 .  U listu nepokretnosti br. 4348 KO Dajbabe postoje podaci o teretima i ograničenjima i isti su sastavni dio ovih uslova (prilog).</p>	
7	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p> <p>Nakon uvida u list nepokretnosti, kopiju plana i Prostorno urbanistički plan Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 96/2025) konstatovano je da je <b>na prostoru katastarskih parcela br. 1362/1, 1362/2 i 1364/4 KO Dajbabe planirana namjena "poljoprivreda"</b> shodno grafičkom prilogu iz GUR-a – "Plan namjena površina opšte kategorije".  Takođe, kat.parcele se nalazi u zoni za koju prema režimima uređenja prostora GUR-a nije planirana izrada plana detaljne regulacije .</p>	

**Poljoprivredne površine** obuhvataju obradivo zemljište, drugo poljoprivredno zemljišta (livade i pašnjaci), drugo poljoprivredno zemljište (usitnjene parcele) Ove površine su namijenjene prvenstveno poljoprivrednoj proizvodnji. Na ovim površinama mogu se planirati objekti koji su u funkciji gazdovanja poljoprivrednim zemljištem.

***Smjernice i uslovi za gradnju objekata u okviru GUR-a, namjene PO (obradivo i drugo poljoprivredno zemljište) od III do IV bonitetne klase.***

Na površinama obradivog poljoprivrednog zemljišta može se organizovati poljoprivredno domaćinstvo koje podrazumijeva: stambeno dvorište, ekonomsko dvorište I dio za poljoprivrednu proizvodnju.

**U okviru namjene poljoprivredne površine dozvoljava se izgradnja objekata podsledećim uslovima:**

- Minimalna parcela na kojoj se može formirati poljoprivredno domaćinstvo je 1500 m<sup>2</sup> ili ona koja je definisana Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.
- Minimalna širina fronta urbanisticke parcele je 12 m;
- Parcele koje su manje površine i manje širine fronta od planom propisane ne mogu se koristiti za izgradnju;
- Parcela mora da ima pristup sa javnog ili prilaznog puta. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 3 m. Ukoliko je prilazni put duži od 25 m, minimalna širina iznosi 4,0 m.
- Objekat se ne može graditi bez prethodne saglasnosti nadležnog organa Glavnog grada.

**U okviru dijela parcele dozvoljena je izgradnja objekta za stanovanje :**

- Ukupna BRGP objekta ne smije prekoračiti 150m<sup>2</sup>
- Građevinska linija se postavlja minimalno na 5m od regulacione linije.
- Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele je 2,5m.
- Postojeći objekti se mogu zamijeniti novim objektima i tada važe uslovi plana dati za novoplanirane objekte.
- Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namjene je P+1.
- Postojeći objekti kod kojih je spratnost manja od maksimalne planirane, kod kojih parcele ispunjavaju uslov, mogu se nadgraditi do ove spratnosti, pri tom da se ispoštuju zadati planski parametri, građevinska linija min 5m od prilaza parceli, odnosi prema susjednim parcelama, kao i svi propisi iz građevinske regulative;
- U okviru ove namjene mogu se planirati objekti koji su u funkciji gazdovanja poljoprivrednim površinama, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta;
- Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi, isključivo prizemni objekat na parceli, ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički pokazatelji;
- Garaže postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele bude 2.5m a od stambenog objekta 2.5 m u slučaju da garaža nije postavljena kao aneks objekta.
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način.
- Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično).
- Objekte u okviru ove namjene organizovati kao slobodnostojeće na parceli;
- Najveća visina etaže za garaže i tehničke prostorije je 3m a za stambene prostore je 3,5m računajući između gornjih kota međuspratnih konstrukcija.
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke sisteme objekata, ondanjena površina ne ulazi u obračun BRGP;
- Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 100 cm od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne , mogu biti i ravni ukoliko klimatski uslovi dozvoljavaju i mogu biti ozelenjeni;
- Na krovovima se mogu postaviti sloarni i fotonaponski paneli u cilju korišćenja obnovljive energije;
- Parcele se mogu ograditi ogradom transparentnom ili živom ogradom do visine 1.60 m sa cokolom od

kamena ili betona visine 0.6 m.

- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije buduna parceli koja se ograđuje.
- Dozvoljeno je ukрупnjavanje katastarskih parcela, u smislu bolje organizacije poljoprivrednog zemljišta i mogućeg formiranja stambenog/ekonomskog dvorišta. Ukрупnjavanje katastarskih parcela radi boljeg povezivanja na javni put, kako bi se što manje prilazima ulazilo i presijecale vrijedne poljoprivredne površine;
- Postojeći objekti kod kojih su parametri veći od zadatih se zadržavaju sa zatečenim stanjem.

#### **U okviru ekonomskog dijela parcele dozvoljeno je :**

- U okviru ekonomskog dijela mogu se organizovati i graditi objekti koji ne ugrožavaju osnovnu funkciju poljoprivrede i životnu sredinu (rasadnici, staklenici, ribnjaci, ostave, nadstrešnice za mehanizaciju i alate, platenici, objekti za sakupljanje i preradu meda, objekti sušenje i preradu ljekovitog bilja i voćnih kultura, za gajenje pečuraka i dr).
- **Nije dozvoljena izgradnja** deponije otpada i svi ostali sadržaj koji utiču na zagađenje ekološke okoline.
- Ukupna BRGP objekata ne smije prekoračiti 150m<sup>2</sup>
- Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele je 2,5m.
- Postojeći objekti se mogu zamijeniti novim objektima i tada važe uslovi plana dati za novoplanirane objekte.
- Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namjene je P ili VP.
- Objekti se mogu graditi kao prizemni na parceli, ali da se pri tome ne prekorači maksimalna zadata BRGP 150m<sup>2</sup>
- Najveća visina etaže je 3m za prizemni objekat ili 4,5m za objekat sa visokim prizemljem.
- Na dijelu katastarske parcele koja je određena za ekonomsko dvorište dozvoljena je izgradnja jednog ili više objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje. Objekti se mogu formirati kao grupacije slobodnostojećih objekata međusobno funkcionalno povezanih.
- Ovi objekti svojom funkcijom ne smiju ugroziti životnu sredinu (kvalitet vazduha, vode, intenzitet buke.)
- Izgradnja objekata u okviru ekonomskog dvorišta nije obavezujuća. Ukoliko istavlasniku nije neophodna na njen račun se planiraju obradive poljoprivredne površine.
- Mx index izgrađenosti stambenog i ekonomskog dijela parcele je 0.2.

#### **Na ovim površinama dozvoljene su sljedeće aktivnosti:**

- proizvodnja zdrave hrane, otkupne stanice ljekovitog i aromatičnog bilja i plodova;
- proizvodnja, prerada i obrada voća i povrća,
- Vinogradarstvo;
- Maslinarstvo;
- Proizvodnja agruma;
- Uzgajanje cvijeća i drugih biljnih kultura-rasadnik;
- Pčelarstvo;
- Uzgajanje ljekovitog bilja;
- Uzgajanje pečuraka i dr;
- **Nije dozvoljena izgradnja objekata i korišćenje površina za stočarstvo.**

#### **Smjernice i uslovi za izgradnju u pogledu planiranih namjena**

U zonama PUP-a u kojima se ne planira donošenje detaljnog lokalnog planskog dokumenta uslovi za građenje se izdaju za lokacije napravljene od jedne ili više ukрупnjenih katastarskih parcela koje zadovoljavaju uslove koji su propisani u planu a odnose se, prije svega, na površinu lokacije i dostupnost infrastrukture.

Osnovni infrastrukturni uslovi koji moraju biti obezbijeđeni na nekoj parceli/ lokaciji:

- Da ima obezbijeđen direktan pristup sa javne površine kolske ili pješačke;
- Da ima obezbijeđen direktan priključak na elektroenergetsku i javnu vodovodnu mrežu ili obezbijeđeno snabdijevanje

vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama ;

- Da ima pejzažno uređenu parcelu u skladu sa namjenom, topografijom terena i mikro ambijentom.
- Za objekte veličine do „10 ekvivalent korisnika“ predviđa se izgradnja vodonepropusne sabirne jame, sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda;
- Za objekte veličine veće od „10 ekvivalent korisnika“, predviđa se tretiranje otpadnih voda na sopstvenom, adekvatnom uređaju za prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i karakteristika otpadnih voda i prijemnih mogućnostima recipijenta (tlo, vodotok I dr.) Treba preporučivati i podsticati korišćenje alternativnih izvora energije i stvaranje uslova za autonomno funkcionisanje objekata.

Osnovni principi energetske efikasne gradnje koje treba ispoštovati:

- Voditi računa o lokaciji objekata i njegovoj eksponiranosti suncu
- Graditi na adekvatnom odstojanju od obližnjih objekata, radi sprečavanja stvaranja sjenke od susjednog objekta
- Osigurati adekvatnu toplotnu izolaciju
- Korišćenje principa pasivne arhitekture i energetske efikasne sistema grijanja, hlađenja i ventilacije kao i energije bazirane na korišćenju energije obnovljivih izvora .

#### **USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**

Pomoćni objekti mogu se graditi kao isključivo prizemni objekti na parceli, ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički pokazatelji.

Pomoćni objekti mogu se na urbanističkoj parceli postavljati u skladu sa Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Glavnog grada Podgorice .

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

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i izvodi iz grafičkih priloga Plana.

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

#### **SMJERNICE ZA POVEĆANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI, RACIONALNU POTROŠNJU ENERGIJE I KORIŠĆENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE**

Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetske efikasna zgrada.

Zato je potrebno:

- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik objekta.
- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije, koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještacku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.
- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To uključuje i izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu.
- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće.
- Solarni kolektori za toplu vodu će se uzeti u obzir kod sistema za toplu vodu kao i za grijanje bazena. Korišćenje bazenskih prekrivača će se takođe uzeti u obzir zbog zadržavanja toplote.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.</li> <li>▪ Na objektu se mogu postavljati i koristiti savremeni tehnološki uređaji i sistemi koji koriste obnovljive resurse energije, kao što su sunčeva energija, energija vjetra, energija podzemnih voda, kao i uređaji za korišćenje energije termalnih masa tla.</li> </ul> <p>Klimatski uslovi Podgorice omogućuju korišćenje sunčeve energije, pogotovu u vidu pasivnog solarnog sistema.</p>
8	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prilikom izgradnje novih objekata i dogradnje postojećih u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, investitor je dužan da izvrši odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba.</li> <li>▪ Prije izrade tehničke dokumentacije preporuka investitoru je da izradi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i na iste pribavi saglasnost nadležnog ministarstva.</li> <li>▪ Objekte većeg kapaciteta, sa većim rasponima, objekte javnog interesa i sl. projektne seizmičke parametre obavezno definisati inženjersko- seizmološkim elaboratima i geotehničkim istraživanjima lokacije gdje je predviđena gradnja.</li> <li>▪ Projekat konstrukcije prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje vazećih propisa i pravilnika: Pravilnik o opterećenju zgrada PBAB 87 („Sl. List SFRJ”, br. 11/87) i Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje useizmičkim područjima (1. List SFRJ”, br. 31/81, 49/82, 21/88 i 52/90).</li> <li>▪ Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Ukoliko se projektovanje vrši po Eurocodu 8, projektno ubrzanje je 0.3-0.34g.</li> <li>▪ Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</li> <li>▪ Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemnih voda. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom.</li> <li>▪ Armirano-betonske i čelične konstrukcije uz korektno projektovanje raspolažu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću tako da su poželjne za jače zemljotrese.</li> <li>▪ Zidane konstrukcije izvedene od zidarije, kamena ili teških blokova ne posjeduju žilavost srazmjernu njihov težini- tako da se ne preporučuju.</li> <li>▪ Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala.</li> <li>▪ Preporučuje se i montažna prefabrikovana konstrukcija radi brže i lakše gradnje objekta.</li> <li>▪ Temelje konstrukcije objekata projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegnu diferencijalna slijeganja. Izbjegavati primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu.</li> </ul>
9	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE</b></p> <p>U odnosu na planiranu namjenu potrebno je u fazi implementacije predmetnog plana sprovesti čitav niz legislativnih, planskih, organizacionih, tehničko-tehnoloških mera zaštite kako bi se predupredila eventualna zagađenja. Zaštita životne sredine prije svega podrazumijeva poštovanje svih propisa utvrđenih zakonskom regulativom. U tom kontekstu je, na osnovu planiranih namjena na prostoru koji je predmet ovih urbanističko tehničkih uslova, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG”, broj 48/08, 40/10 i 40/11);</li> <li>• Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Službeni list RCG”, br. 80/05);</li> <li>• Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG”, br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13);</li> <li>• Zakona o vodama („Službeni list CG”, br. 27/07);</li> <li>• Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG”, br. 25/10);</li> <li>• Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG”, br. 28/11 i 1/14);</li> <li>• Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG”, br. 64/11);</li> <li>• Pravilnika o grančnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("SL list CG" br. 60/11);</li> <li>• Uredbe o zaštiti od buke („Službeni list RCG”, br. 24/95, 42/00);</li> <li>• Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG”, br. 20/07);</li> <li>• Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda ("Službeni list RCG", br. 27/07);</li> </ul>

- Pravilnika o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda ("Službeni list RCG", br. 45/08);
- Pravilnika o emisiji zagađujućih materija u vazduh („Službeni list RCG", br. 25/01).

Potrebno je sprovesti sledeće smjernice / mjere zaštite životne sredine:

Opšte smjernice za zaštitu:

- obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za objekte koji mogu izazvati zagađenja životne sredine, obrati nadležnom organu za poslove zaštite životne sredine sa Zahtjevom o potrebi izrade Procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu i Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu;
- prije izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom komunalnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećena i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine;
- izgradnja objekata, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine;

Smjernice za zaštitu voda:

- sve objekte je potrebno priključiti na kanizacioni sistem, a ukoliko to iz tehničkih razloga nije moguće, za takve objekte obezbijediti izgradnju/postavljanje vodonepropusnih septičkih jama i njihovo redovno održavanje/pražnjenje od strane nadležne institucije;
- nakon ispuštanja prečišćene otpadne vode u recipijent ne smije se ni u kom slučaju narušiti kvalitet recipijenta odnosno recipijent mora ostati u okviru klase i kategorije recipijenta predviđene Uredbom o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda i Zakonom o vodama;
- potrebno je da otpadne vode imaju kvalitet komunalne vode, odnosno otpadne vode koja se može upuštati u kanalizaciju po Pravilniku o kvalitetu i sanitarno tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda. U slučaju da kvalitet otpadne vode ne ispunjava kvalitet komunalne otpadne vode potrebno je izvršiti prečišćavanje prije upuštanja u kanizacioni sistem;
- zabranjeno je upuštanje fekalne kanalizacije u bilo koji objekat za odvođenje kišne kanalizacije kao i upuštanje kišnicu u fekalnu kanalizaciju;
- za tretman atmosferskih voda sa manipulativnih saobraćajnih površina, posebno za parking u funkciji planiranih objekata predvidjeti separatore ulja i taložnike kako bi se spriječilo njihovo rasipanje i obezbijediti njihovo redovno održavanje od strane nadležne službe;
- vršiti kontrolu kvaliteta vode iz izvora zagađivanja, zabranom i ograničavanjem unošenja u vode opasnih i štetnih materija- supstanci;

Smjernice za zaštitu vazduha

- unapređenjem saobraćajne mreže (proširivanje i asfaltiranje ulica, preusmjeravanje saobraćajnih tokova i iznalaženje i realizacija arhitektonskih, građevinskih i hortikulturnih rješenja između saobraćajnica i objekata) smanjiće se zapašenost ulica i zagađenost vazduha uz glavnu i druge ulice;
- obezbjeđivanjem redovnog pranja ulica ostvariće se smanjenje zapašenosti prašinom sa kolovoza;
- sa aspekta zaštite vazduha od zagađivanja potrebno je uspostaviti sistem za kontrolu kvaliteta vazduha i izvršiti popis izvora zagađenja. Projekcije budućeg stanja iziskuju potrebu monitoring integralnog zagađenja vazduha;

Smjernice za zaštitu zemljišta

- posebnim mjerama smanjivati rizike od zagađivanja zemljišta pri skladištenju, prevozu i pretakanju naftnih derivata ili opasnih hemikalija;
- predvidjeti preventivne i operativne mjere zaštite, reagovanja i postupke sanacije za slučaj izlivanja opasnih materija u zemljište;
- zaštititi postojeći potencijal kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta, naročito u blizini gradskih naselja (zoni aglomeracije), od pretvaranja u građevinsko zemljište;
- unaprijediti organsku poljoprivredu i dati prednost tradicionalnim poljoprivrednim granama koje imaju povoljne uslove za razvoj;
- ojačati ulogu poljoprivrede kao dominantne komponente u očuvanju bogatstva kulturnog pejzaža;
- kontrolisano primjenjivati hemijska sredstva u poljoprivrednoj proizvodnji (vještačka đubriva, pesticidi i dr.);
- izvršiti rekultivaciju degradiranih površina
- graditi saobraćajnice sa sistemom kontrolisanog odvođenja i prečišćavanja atmosferskih voda;
- uspostaviti sistem stroge kontrole odlaganja otpada u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom („Sl.list CG", br. 64/11); izvršiti sanaciju svih nelegalnih deponija lociranih duž saobraćajnica, u dolinama rijeka i dr.

Smjernice za zaštitu od buke

Pravilnikom o graničnim vrijednostima buke u životnoj sredini, načinu utvrđivanja indikatora buke i akustičkih zona i metodama ocjenjivanja štetnih efekata buke ("Sl list CG", br. 60/11) utvrđuju se, između ostalog i granične vrijednosti buke u životnoj sredini, način utvrđivanja indikatora buke i određivanja akustičkih zona u skladu sa namjenom otvorenih prostora, kao i metode ocjenjivanja štetnih efekata buke. Legislativom su određeni najviši dopušteni nivoi buke. Buka štetna po zdravlje je svaki zvuk iznad granične vrijednosti. Zaštita od buke obuhvata mjere koje se preduzimaju u cilju:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sprječavanja ili smanjivanja štetnih uticaja buke na zdravlje ljudi i životnu sredinu;</li> <li>• utvrđivanja nivoa izloženosti buci u životnoj sredini na osnovu domaćih i međunarodno prihvaćenih standarda;</li> <li>• prikupljanja podataka o nivou buke u životnoj sredini i obezbjeđivanja njihove dostupnosti javnosti;</li> <li>• postizanja i očuvanja zadovoljavajućeg nivoa buke u životnoj sredini.</li> </ul> <p>Zaštita od buke postiže se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• uspostavljanjem sistema kontrole izvora buke;</li> <li>• planiranjem, praćenjem, sprječavanjem i ograničavanjem upotrebe izvora buke;</li> <li>• podizanjem pojaseva zaštitnog zelenila i tehničkih barijera na najugroženijim lokacijama (pojasevi uz postojeće i planirane saobraćajnice);</li> <li>• izradom akustičkih karata na bazi jedinstvenih indikatora buke i metoda procjene buke u životnoj sredini;</li> <li>• izradom akcionih planova kratkoročnih, srednjoročnih i dugoročnih mjera zaštite od buke u životnoj sredini.</li> </ul> <p>Mjerama zaštite od buke sprječava se nastajanje buke, odnosno smanjuje postojeća buka na granične vrijednosti nivoa buke. Objekti se moraju graditi u skladu sa Rješenjem o utvrđivanju akustičkih zona na teritoriji Glavnog grada Podgorice koje je donešeno na osnovu Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini ("SI list CG", br. 28/11, 1/14) i navedenog pravilnika.</p> <p><u>Smjernice za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti</u></p> <p>Na području kojem pripada lokacija koji je predmet ovih urbanističko tehničkih uslova ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Takođe, nije uočeno prisustvo pojedinih zaštićenih biljnih i životinjskih vrsta. U slučaju evidentiranja zaštićenih biljnih i životinjskih vrste postupati u skladu sa Članom 80. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09), kao i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG", 76/06).</p> <p>Sačuvati postojeću matricu poljoprivrednog zemljišta, u smislu očuvanja agrikulturnog pejzaža. Neophodno je očuvati postojeću matricu / formu poljoprivrednih parcela i očuvati postojeće živice / šumarke.</p> <p>Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke, mineraloške i slične nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti organ uprave nadležan za zaštitu prirode, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja i druge radnje i aktivnosti (Član 47. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", 51/08 i 21/09).</p>
10	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljanih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. List RCG, br. 49/10, 40/11) pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavjestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
11	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>Kretanje lica sa posebnim potrebama omogućiti projektovanjem oborenih ivičnjaka na mjestu pješačkih prelaza, kao i povezivanjem rampom denivelisanih prostora, obezbjeđenjem dovoljne širine, bezbjednih nagiba i odgovarajućom obradom površina, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br.48/13 i 44/15).</p> <p>Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumjevaju prisustvo građana koji nisu zaposleni u radnim organizacijama. Kroz objekte u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije.</p> <p>Rampa za savladavanje visinske razlike do 120 cm, u unutrašnjem ili spoljašnjem prostoru može imati dopušteni nagib do 1:20 (5%), a izuzetno, za visinsku razliku do 76cm, dopušteni nagib smije biti do 1:12 (8,3%).</p> <p>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).</p>
12	<p><b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b></p> <p>Zakonom je definisano da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu idejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.</p>
13	<p><b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b></p>
14.1.	<p><b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b></p>

	<p>Podatke o planiranim kapacitetima glavnom elektroenergetskom infrastrukturu potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune koji je u Registra planske dokumentacije koji vodi <i>Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</i>.</p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima. Prilikom izrade tehničke dokumentacije za fazu elektroenergetske infrastrukture potrebno je poštovati regulative, standarde i normative, te pribaviti saglasnost nadležnog preduzeća. Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu određuje se nakon izrade tehničke dokumentacije stručne službe <b>CEDIS-a</b>.</p>
17.1.	<p><b>Uslovi priključenja na telekomunikacionu infrastrukturu</b></p> <p>Podatke o planiranim kapacitetima glavne telekomunikacione infrastrukture potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune, koji je u Registra planske dokumentacije koji vodi <i>Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</i>.</p> <p>Shodno članu 26 stav 2 Zakona o elektronskim komunikacijama ( <i>Službeni list 50/08</i> ) investitor mora graditi pretplatničke komunikacione kablove, kablove za kablovsku 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).</p>
14.2.	<p><b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b></p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. koji je sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Podatke o planiranim kapacitetima glavne hidrotehničke infrastrukture potrebno je preuzeti iz Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune, koji je u Registra planske dokumentacije koji vodi <i>Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</i>.</p>
14.3.	<p><b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b></p> <p>Kolski pristup ka kat. parceli koja je predmet UTU- a obezbjediti priključenjem na javni put.</p> <p><b>Prostornim urbanističkim planom Podgorice predviđeno je da se, u skladu sa Zakonom o putevima (član 70), planiraju zaštitni pojasevi u kojima se ne mogu graditi objekti oko javnih puteva. Širina zaštitnog pojasa zavisi od kategorije javnog puta i vrste objekata, a definisana je zakonom.</b></p> <p>Projektom uređenja terena obuhvatiti sve kolske i pješačke površine unutar parcele. Revizijom projekta obuhvatiti fazu saobraćaja. Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz plana koji je u Registra planske dokumentacije koji vodi <i>Ministarstvo prostornog planiranja i urbanizma i državne imovine</i>.</p>
14.4	<p><b>OSTALI USLOVI</b></p> <p><b><i>Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.</i></b></p> <p><i>Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru iz <b>Prostorno urbanističkog plana Glavnog grada Podgorice, izmjene i dopune</b>, koji je na dan izrade UTU-a evidentiran u Registru planskih dokumenata u skladu sa članom 20 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.”), koji vodi <i>Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine</i>.</i></p>
14	<p><b>OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE</b></p> <p><u>Topografija prostora</u> Podgorica se nalazi na sjevernom dijelu Zetske ravnice, u kontaktnoj zoni sa brdsko-planinskim zaleđem. Njen geografski lokalitet je određen sa 42<sup>o</sup>26' sjeverne geografske širine i 19<sup>o</sup>16' istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 m<sup>2</sup>, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 m<sup>2</sup>. Ova</p>

visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.

#### Inženjersko geološke karakteristike

Geološku građu terena čine šljunkoviti pjeskovi neravnomjernog granulometrijskog sastava i promjenljivog stepena vezivosti. Nekad su to posve nevezani sedimenti, a nekad pravi konglomerati, praktično nestišljivi, koji se drže u vertikalnim odsjecima i u podkapiinama 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/m<sup>2</sup> za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.

#### Stepen seizmičkog intenziteta

Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8<sup>o</sup> MCS skale, kao maksimalnog intenziteta očekivanog zemljotresa za povratni period od 100 godina, sa vjerovatnoćom pojave 63%. Seizmički hazard za ovaj prostor odnosi se na dva karakteristična modela terena konglomeratisane terase, tj. za model C<sub>1</sub> gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C<sub>2</sub> gdje je ta debljina veća od 35 m.

Dobijeni parametri su sljedeći:

koeficijent seizmičnosti K <sub>s</sub>	0,079 - 0,090
koeficijent dinamičnosti K <sub>d</sub>	1,00 > K <sub>d</sub> > 0,47
ubrzanje tla Q <sub>max</sub> (q)	0,288 - 0,360
intenzitet u (MCS)	9 <sup>o</sup> MCS

#### Hidrološke karakteristike

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

#### Klimatske karakteristike

Urbano područje Podgorice karakteriše slabije modifikovan maritimni uticaj Jadranskog mora. Specifične mikroklimatske karakteristike su u području grada, gdje je znatno veći antropogeni uticaj industrije na aerozagađenje, kao i ukupne urbane morfologije na vazдушna strujanja, vlažnost, osunčanje, toplotno zračenje i dr.

#### Temperatura vazduha

U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5<sup>o</sup> C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5<sup>o</sup> C, a najtopliji jul sa 26,7<sup>o</sup> C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1<sup>o</sup> C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8<sup>o</sup>C, dok se srednje dnevne temperature iznad 14<sup>o</sup> C, javljaju od aprila do oktobra. Srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje stambenih i radnih prostorija proteže se od 10 novembra do 30 marta, u ukupnom trajanju od 142 dana.

#### Vlažnost vazduha

Prosječna relativna vlažnost vazduha iznosi 65,6%, sa max od 77,2% u novembru i min od 49,4% u julu. Tokom vegetacionog perioda, prosječna relativna vlažnost vazduha je 56,7%.

#### Osunčanje, oblačnost i padavine

Srednja godišnja suma osunčanja iznosi 2.456 časova. Najsunčaniji mjesec je jul sa 344,1, a najkraće osunčanje ima decembar sa 93,0 časova. U vegetacionom periodu osunčanje traje 1.658 časova. Godišnji tok oblačnosti ima prosječnu vrijednost od 5,2 desetina pokrivenosti neba. Najveća oblačnost je u novembru 7,0, a najmanja u avgustu 2,8. Prosječna vrijednost oblačnosti u vegetacionom periodu je 4,3. Srednji prosjek padavina iznosi 1.692 mm godišnje, sa maksimumom od 248,4 mm, u decembru i minimumom od 42,0 mm, u julu. Padavinski režim oslikava neravnomjernost raspodjele po mjesecima, uz razvijanje ljetnjih lokalnih depresija sa nepogodama i pljuskovima. Vegetacioni period ima 499,1 mm padavina ili 20,6 % od srednje godišnje količine. Period javljanja sniježnih padavina traje od novembra do marta, sa prosječnim trajanjem od 5,4 dana, a snijeg se rijetko zadržava duže od jednog dana.

#### Pojave magle, grmljavine i grada

Prosječna 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 prosječno 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 prosječno godišnje, sa zabilježenim maksimumom od 4 dana.

#### Vjetrovi

Učestalost vjetrova i tišina izražena je u promilima, pri čemu je ukupan zbir vjetrova iz svih pravaca i tišina uzet kao 1000 ‰. Najveću učestalost javljanja ima sjeverni vjetar sa 227 ‰, a najmanju istočni sa 6 ‰. Sjeverni vjetar se najčešće javlja ljeti, a najrjeđe u proljeće. Tišine ukupno traju 380 ‰, sa najvećom učestalošću u decembru, a najmanjom u julu. Najveću srednju brzinu godišnje ima sjeveroistočni vjetar (6,2 m/sec), koji najveću vrijednost bilježi tokom zime (prosječno 8,9 m/sec). Maksimalna brzina vjetra od 34,8 m/sec. (125,3 km/čas i pritisak od 75,7 kg/m<sup>2</sup>) zabilježena je kod sjevernog vjetra. Jaki vjetrovi su najčešći u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana, a najrjeđi ljeti sa 10,8 dana. Tokom vegetacionog perioda jaki vjetrovi se javljaju prosječno 22,1 dan.

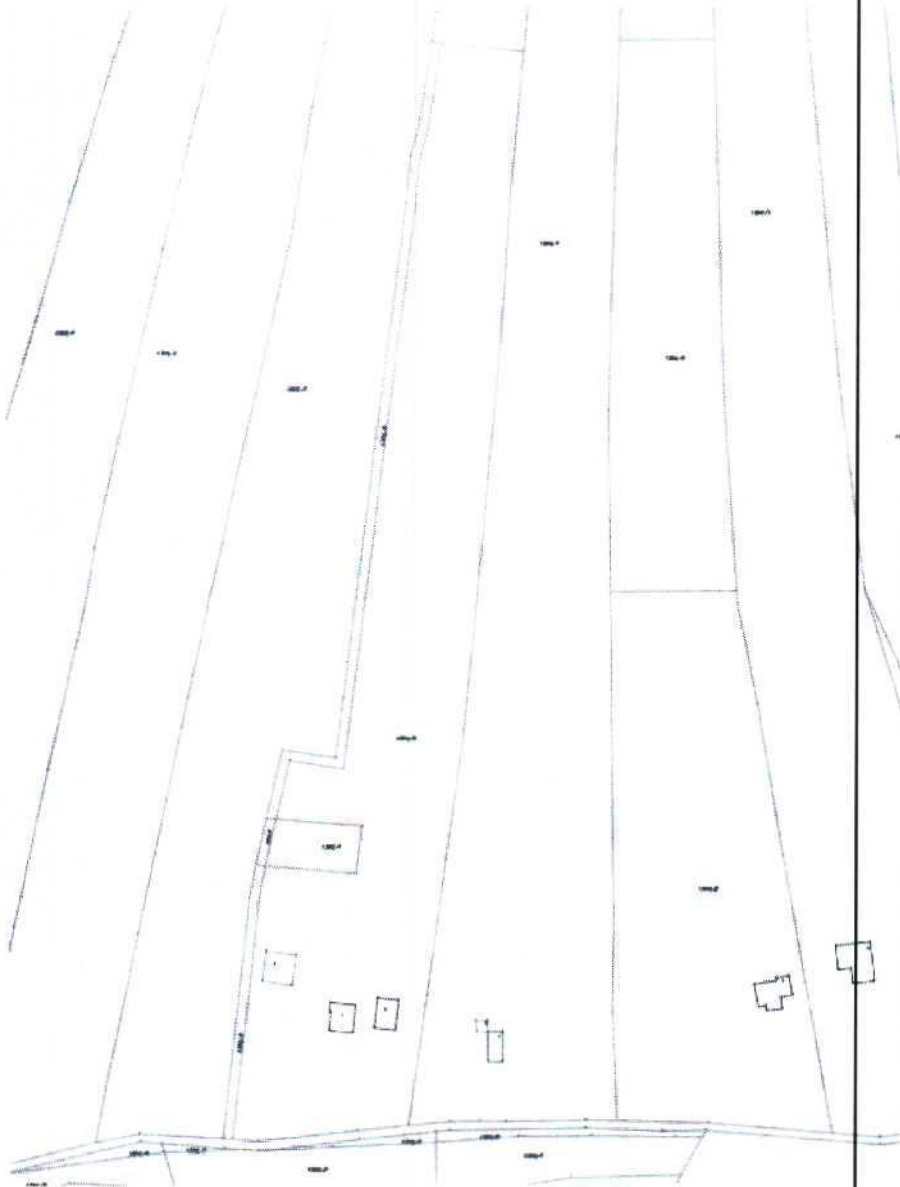
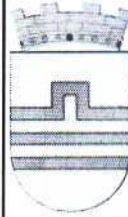
#### Ocjena sa aspekta prirodnih uslova

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 cijele godine. Pri izgradnji, odnosno planiranju objekata treba voditi računa o nepovoljnim uslovima vjetra, sunca i kiše.	
15	<b>URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE</b>	
	Oznaka parcele	Lokaciju objekta čini dio KP 1362/1, 1362/2 i 1364/4 KO Dajbabe. Projektom će se precizno odrediti lokacija UP u okviru namjene "poljoprivreda" i u skladu sa smjernicama plana.  Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put mora se formirati parcela prilaznog puta.
	Površina parcele [m <sup>2</sup> ]	Površina KP 1362/1, 1362/2 i 1364/4 KO Dajbabe, po listu nepokretnosti u površini poljoprivreda je 24122m <sup>2</sup> .
	Maksimalni planirani indeks zauzetosti	/
	Maksimalni planirani indeks izgrađenosti	0,2
	Maksimalna planirana bruto građevinska površina pod objektom [m <sup>2</sup> ]	u skladu sa smjernicama plana.
	Maksimalna ukupna planirana bruto građevinska površina [m <sup>2</sup> ]	Ukupna BRGP objekta stanovanja ne smije prekoračiti 150m <sup>2</sup> Ukupna BRGP objekta u ekonomskom dijelu parcele ne smije prekoračiti 150m <sup>2</sup>
	Maksimalna spratnost objekta	Maksimalna spratnost objekta stanovanja je P+1(prizemlje i sprat). Maksimalna spratnost objekta u ekonomskom dijelu parcele je Vp ili P(visoko prizemlje ili prizemlje).
	Parametri za parkiranje/garažiranje vozila Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju	Parkiranje rješavati u okviru parcele.
16	<b>DOSTAVLJENO:</b> Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.  <i>Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a uvezi sa 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) stav 9 i 10 izdati urbanističko-tehnički uslovi se dostavljaju nadležnom inspekcijском organu u roku od tri dana od dana izdavanja i objavljuju na internet stranici u roku od jednog dana od dana izdavanja.</i>	
17	<b>OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA</b> <b>Anja Babić, MSc dipl.ing.arh. i građ.</b>	 <b>V.D. POMOĆNICA SEKRETARA</b> <b>Anja Babić, MSc dipl.ing.arh. i građ.</b>
	<b>PRILOZI</b>	
	- Izvodi iz grafičkih priloga GUR-a Glavnog grada Podgorica. - Uslovi „Vodovod i kanalizacija" d.o.o. - Listovi nepokretnosti br. 263 i 264 KO Dajbabe - Kopija plana za KP 1362/1, 1362/2 i 1364/4	

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

Broj: 08-332/26-395  
Podgorica, 19.02.2026.godine



**NAPOMENA:**

**Za izdavanje koordinata prelomnih tačaka granice katastarske parcele nadležna je Uprave za katastar i državnu imovinu - Područna jedinica Podgorica**

GRAFIČKI PRILOG – Katastarsko geodetska podloga / Geoportal

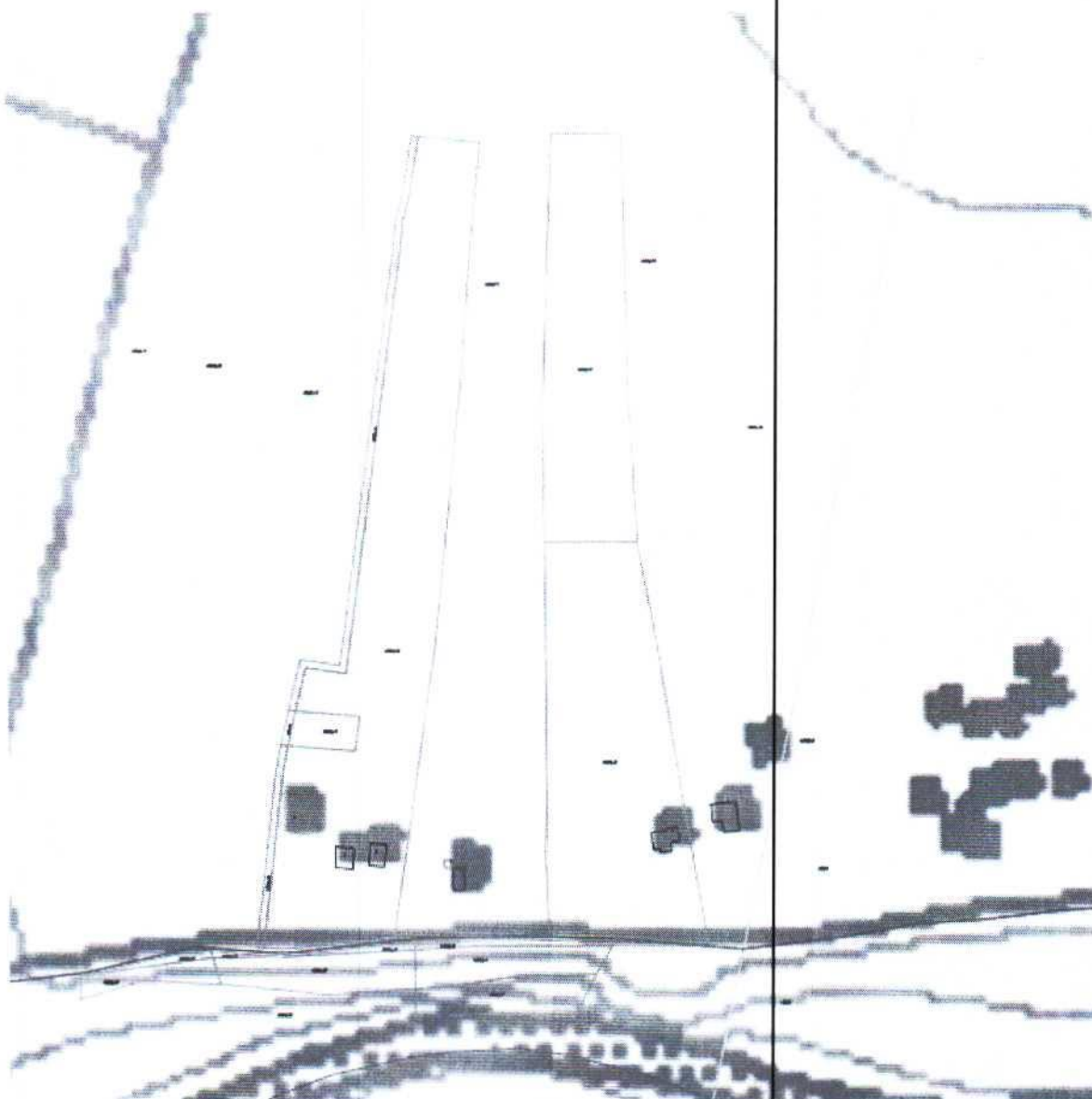
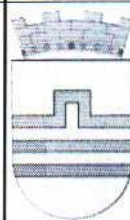
Katastarska parcela broj KP 1362/1, 1362/2 i 1364/4 KO Dajbabe,

1

12

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

Broj: 08-332/26-395  
Podgorica, 19.02.2026.godine

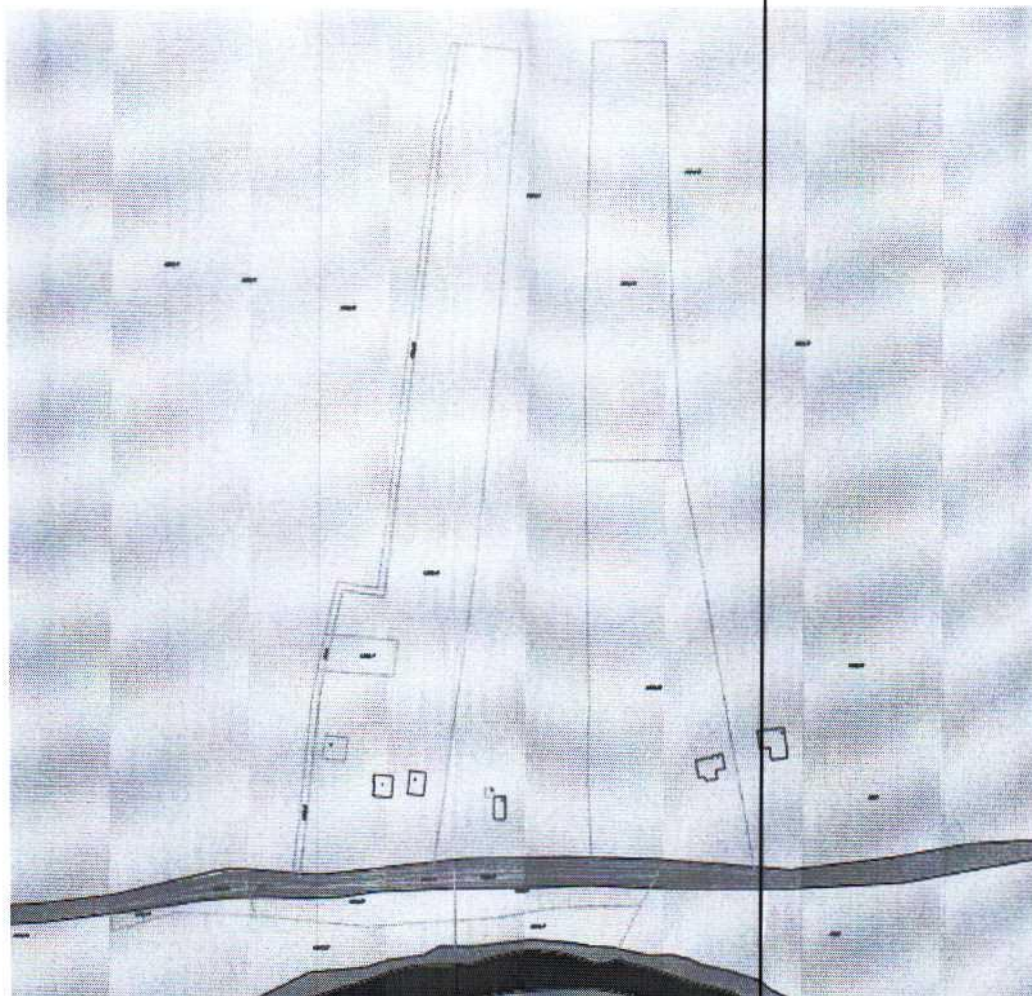
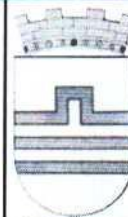


**GRAFIČKI PRILOG**

Smjernice i režimi za zaštitu životne sredine i i kulturne i prirodne baštine na području Glavnog grada

Izvod iz GUR-a Glavnog grada Podgorica  
Katastarska parcela broj KP 1362/1, 1362/2 i 1364/4 KO Dajbabe

3



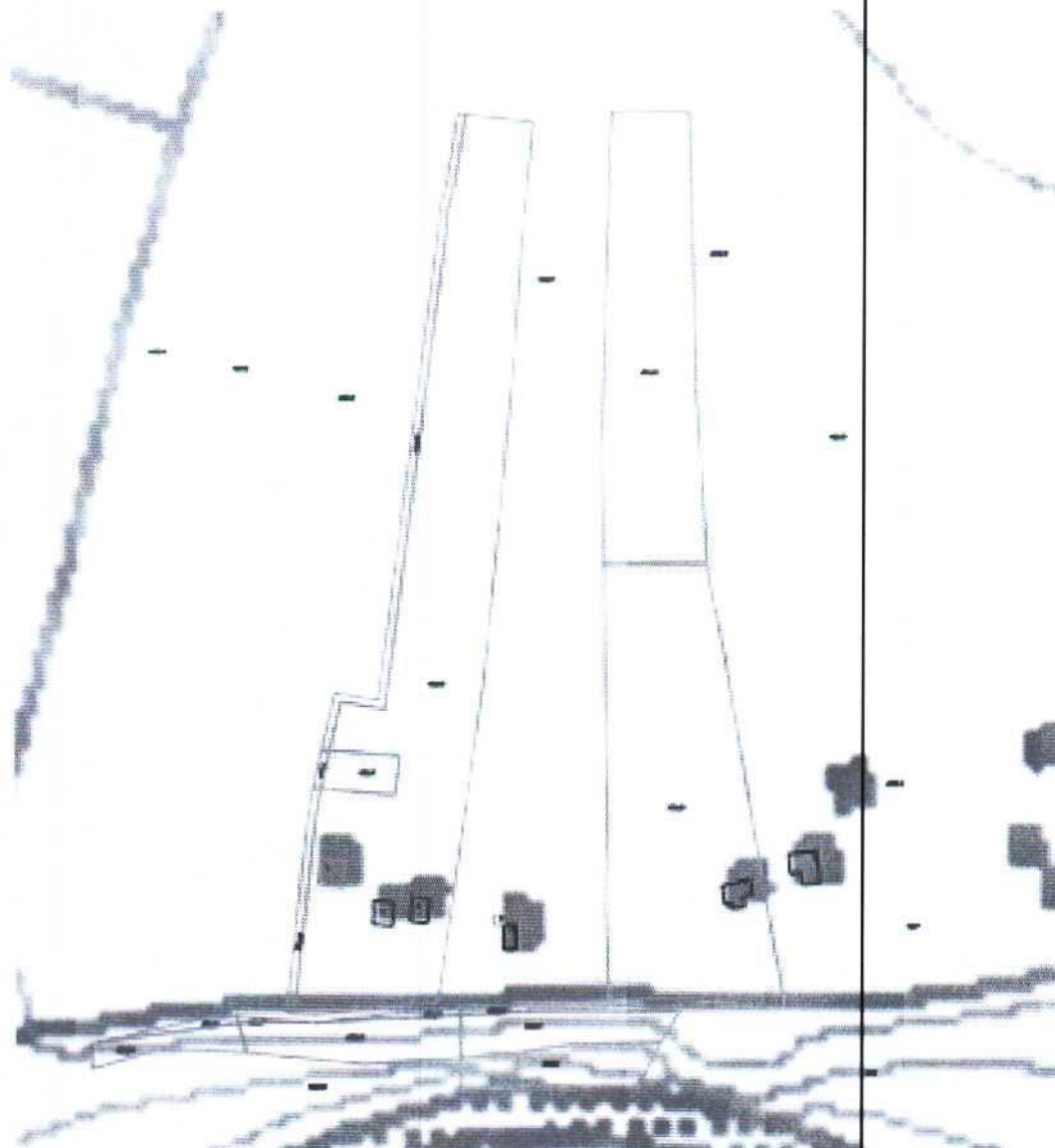
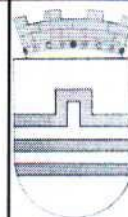
 Poljoprivreda       Površine tehničke infrastrukture

U skladu sa Zakonom o putevima (član 70), planiraju zaštitni pojasevi u kojima se ne mogu graditi objekti oko javnih puteva. Širina zaštitnog pojasa zavisi od kategorije javnog puta i vrste objekata, a definisana je zakonom.

GRAFIČKI PRILOG – Plan namjena površina opšte kategorije	
Izvod iz GUR-a Glavnog grada Podgorica Katastarska parcela broj KP 1362/1, 1362/2 i 1364/4 KO Dajbabe,	2

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

Broj: 08-332/26-395  
Podgorica, 19.02.2026.godine



**Napomena: Predmetna lokacija se nalazi u području van PUP-om planiranih planova detaljne regulacije.**

GRAFIČKI PRILOG – Režimi uređenja prostora

Izvod iz GUR-a Glavnog grada Podgorica  
Katastarska parcela broj KP 1362/1, 1362/2 i 1364/4 KO Dajbabe

4

15



Anja OBRADUŠIĆ 01/02

Broj: UPI-02-041/26-1345/2

Podgorica, 03. 03. 2026. 20

CRNA GORA

GLAVNI GRAD PODGORICA

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Pisarnica - Glavni grad - Podgorica  
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj

Primljeno: 5. 3. 26				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
08-	332 /	26-	395 /	8

173115, 3001-316/2026

Veza: Zahtjev broj: 08-332/26-395 od 19.02.2026. godine

**PREDMET:** Obavještenje u vezi zahtjeva za izdavanje tehničkih uslova priključenja za izgradnju objekta na katastarskim parcelama broj: 1362/1, 1362/2 i 1364/4 KO Dajbabe u zahvatu PUP-a Podgorice, investitora Pajović Darka

Vezano za vaš zahtjev, koji je kod nas evidentiran pod brojem UPI-02-041/26-1345/1 od 23.02.2026. godine, za izdavanje tehničkih uslova priključenja na gradske hidrotehničke instalacije za objekat na katastarskim parcelama broj: 1362/1, 1362/2 i 1364/4 KO Dajbabe u zahvatu PUP-a Podgorica, investitora Pajović Darka, u naselju Kuće Rakića, obavještavamo vas da postojeća hidrotehnička infrastruktura pored lokacije više nije u nadležnosti "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Podgorica, te je potrebno da se obratite "Vodovod i kanalizacija" d.o.o. Tuzi za dobijanje traženih uslova priključenja.

S poštovanjem,

Dostaviti: Naslovu,

Službi tehničke pripreme,

a/a

*M* Izvršni direktor,  
Aleksandar Nišavić, dipl.ecc.





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINIČA  
PODGORICA

Broj: 101-919-10305/2026

Datum: 19.02.2026

KO: DAJBABE

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 101-917/26-1540, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 4348 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
1362	1		22	16/01/2025	ČELIVENO POLJE	Njiva 5. klase POKLON		725	4.78
1362	2		22	16/01/2025	ČELIVENO POLJE	Njiva 5. klase POKLON		79	0.52
1364	4		22	16/01/2025	ČELIVENO POLJE	Pašnjak 5. klase POKLON		22371	17.90
1364	4		22	16/01/2025	ČELIVENO POLJE	Dvorište POKLON		500	0.00
1364	4	1	22	16/01/2025	ČELIVENO POLJE	Porodična stambena zgrada POKLON		120	0.00
1364	4	2	22	16/01/2025	ČELIVENO POLJE	Pomoćna zgrada POKLON		216	0.00
1364	4	3	22	16/01/2025	ČELIVENO POLJE	Pomoćna zgrada POKLON		111	0.00
								24122	23.20

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
[REDACTED]	PAJOVIĆ NIKOLA DARKO	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1364	4	1	Porodična stambena zgrada POKLON	200	P1 120	Svojina PAJOVIĆ NIKOLA DARKO [REDACTED]
1364	4	1	Nestambeni prostor POKLON Tri sobe	1	P 84	Svojina PAJOVIĆ NIKOLA DARKO [REDACTED]
1364	4	1	Stambeni prostor POKLON Jedna soba	2	PN 96	Svojina PAJOVIĆ NIKOLA DARKO [REDACTED]
1364	4	2	Pomoćna zgrada POKLON	0	P 216	Svojina PAJOVIĆ NIKOLA DARKO [REDACTED]
1364	4	3	Pomoćna zgrada POKLON	0	P 111	Svojina PAJOVIĆ NIKOLA DARKO [REDACTED]

Datum i vrijeme: 19.02.2026. 12:05:04

1 / 4

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1364	4			1	Pašnjak 5. klase	09/04/2024 8:8	Zabilježba postojanja ugovora o doživotnom ZABILJEŽBA UGOVORA O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ BR. 477/2023 OD 24.10.2023. GOD. PRIMAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ NIKOLE I PAJŃOVIĆ BOŽIDARKE KOJI SU SAGLASNI DA SE UPIŠE ZABILJEŽBA U KORIST DAVAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ DARKA DOK ĆE SE UKNJIZBA IZVRŠITI ODMAH NAKON SMRTI PRIMALACA IZDRŽAVANJA UZ DOSTAVLJANJE IZVŃDA IZ MATIĆNE KNJIGE UMRLIH
1364	4			1	Dvorište	09/04/2024 8:8	Zabilježba postojanja ugovora o doživotnom ZABILJEŽBA UGOVORA O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ BR. 477/2023 OD 24.10.2023. GOD. PRIMAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ NIKOLE I PAJŃOVIĆ BOŽIDARKE KOJI SU SAGLASNI DA SE UPIŠE ZABILJEŽBA U KORIST DAVAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ DARKA DOK ĆE SE UKNJIZBA IZVRŠITI ODMAH NAKON SMRTI PRIMALACA IZDRŽAVANJA UZ DOSTAVLJANJE IZVŃDA IZ MATIĆNE KNJIGE UMRLIH
1364	4	1	1	1	Nestambeni prostor	09/04/2024 8:8	Zabilježba postojanja ugovora o doživotnom ZABILJEŽBA UGOVORA O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ BR. 477/2023 OD 24.10.2023. GOD. PRIMAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ NIKOLE I PAJŃOVIĆ BOŽIDARKE KOJI SU SAGLASNI DA SE UPIŠE ZABILJEŽBA U KORIST DAVAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ DARKA DOK ĆE SE UKNJIZBA IZVRŠITI ODMAH NAKON SMRTI PRIMALACA IZDRŽAVANJA UZ DOSTAVLJANJE IZVŃDA IZ MATIĆNE KNJIGE UMRLIH
1364	4	1	2	1	Stambeni prostor	09/04/2024 8:8	Zabilježba postojanja ugovora o doživotnom ZABILJEŽBA UGOVORA O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ BR. 477/2023 OD 24.10.2023. GOD. PRIMAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ NIKOLE I PAJŃOVIĆ BOŽIDARKE KOJI SU SAGLASNI DA SE UPIŠE ZABILJEŽBA U KORIST DAVAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ DARKA DOK ĆE SE UKNJIZBA IZVRŠITI ODMAH NAKON SMRTI PRIMALACA IZDRŽAVANJA UZ DOSTAVLJANJE IZVŃDA IZ MATIĆNE KNJIGE UMRLIH
1364	4	1		1	Porodična stambena zgrada	09/04/2024 8:8	Zabilježba postojanja ugovora o doživotnom ZABILJEŽBA UGOVORA O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ BR. 477/2023 OD 24.10.2023. GOD. PRIMAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ NIKOLE I PAJŃOVIĆ BOŽIDARKE KOJI SU SAGLASNI DA SE UPIŠE ZABILJEŽBA U KORIST DAVAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ DARKA DOK ĆE SE UKNJIZBA IZVRŠITI ODMAH NAKON SMRTI PRIMALACA IZDRŽAVANJA UZ DOSTAVLJANJE IZVŃDA IZ MATIĆNE KNJIGE UMRLIH
1364	4	1		1	Porodična stambena zgrada	09/04/2024 8:8	Zabilježba postojanja ugovora o doživotnom ZABILJEŽBA UGOVORA O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ BR. 477/2023 OD 24.10.2023. GOD. PRIMAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ NIKOLE I PAJŃOVIĆ BOŽIDARKE KOJI SU SAGLASNI DA SE UPIŠE ZABILJEŽBA U KORIST DAVAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ DARKA DOK ĆE SE UKNJIZBA IZVRŠITI ODMAH NAKON SMRTI PRIMALACA IZDRŽAVANJA UZ DOSTAVLJANJE IZVŃDA IZ MATIĆNE KNJIGE UMRLIH
1364	4	2		1	Pomoćna zgrada	09/04/2024 8:8	Zabilježba postojanja ugovora o doživotnom ZABILJEŽBA UGOVORA O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ BR. 477/2023 OD 24.10.2023. GOD. PRIMAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ NIKOLE I PAJŃOVIĆ BOŽIDARKE KOJI SU SAGLASNI DA SE UPIŠE ZABILJEŽBA U KORIST DAVAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ DARKA DOK ĆE SE UKNJIZBA IZVRŠITI ODMAH NAKON SMRTI PRIMALACA IZDRŽAVANJA UZ DOSTAVLJANJE IZVŃDA IZ MATIĆNE KNJIGE UMRLIH
1364	4	2		1	Pomoćna zgrada	09/04/2024 8:8	Zabilježba postojanja ugovora o doživotnom ZABILJEŽBA UGOVORA O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ BR. 477/2023 OD 24.10.2023. GOD. PRIMAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ NIKOLE I PAJŃOVIĆ BOŽIDARKE KOJI SU SAGLASNI DA SE UPIŠE ZABILJEŽBA U KORIST DAVAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ DARKA DOK ĆE SE UKNJIZBA IZVRŠITI ODMAH NAKON SMRTI PRIMALACA IZDRŽAVANJA UZ DOSTAVLJANJE IZVŃDA IZ MATIĆNE KNJIGE UMRLIH
1364	4	3		1	Pomoćna zgrada	09/04/2024 8:8	Zabilježba postojanja ugovora o doživotnom ZABILJEŽBA UGOVORA O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ BR. 477/2023 OD 24.10.2023. GOD. PRIMAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ NIKOLE I PAJŃOVIĆ BOŽIDARKE KOJI SU SAGLASNI DA SE UPIŠE ZABILJEŽBA U KORIST DAVAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ DARKA DOK ĆE SE UKNJIZBA IZVRŠITI ODMAH NAKON SMRTI PRIMALACA IZDRŽAVANJA UZ DOSTAVLJANJE IZVŃDA IZ MATIĆNE KNJIGE UMRLIH
1364	4	3		1	Pomoćna zgrada	09/04/2024 8:8	Zabilježba postojanja ugovora o doživotnom ZABILJEŽBA UGOVORA O DOŽIVOTNOM IZDRŽAVANJU UZZ BR. 477/2023 OD 24.10.2023. GOD. PRIMAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ NIKOLE I PAJŃOVIĆ BOŽIDARKE KOJI SU SAGLASNI DA SE UPIŠE ZABILJEŽBA U KORIST DAVAŃA IZDRŽAVANJA PAJŃOVIĆ DARKA DOK ĆE SE UKNJIZBA IZVRŠITI ODMAH NAKON SMRTI PRIMALACA IZDRŽAVANJA UZ DOSTAVLJANJE IZVŃDA IZ MATIĆNE KNJIGE UMRLIH

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 RCO" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Ovlašćeno lice:

*[Handwritten signature]*

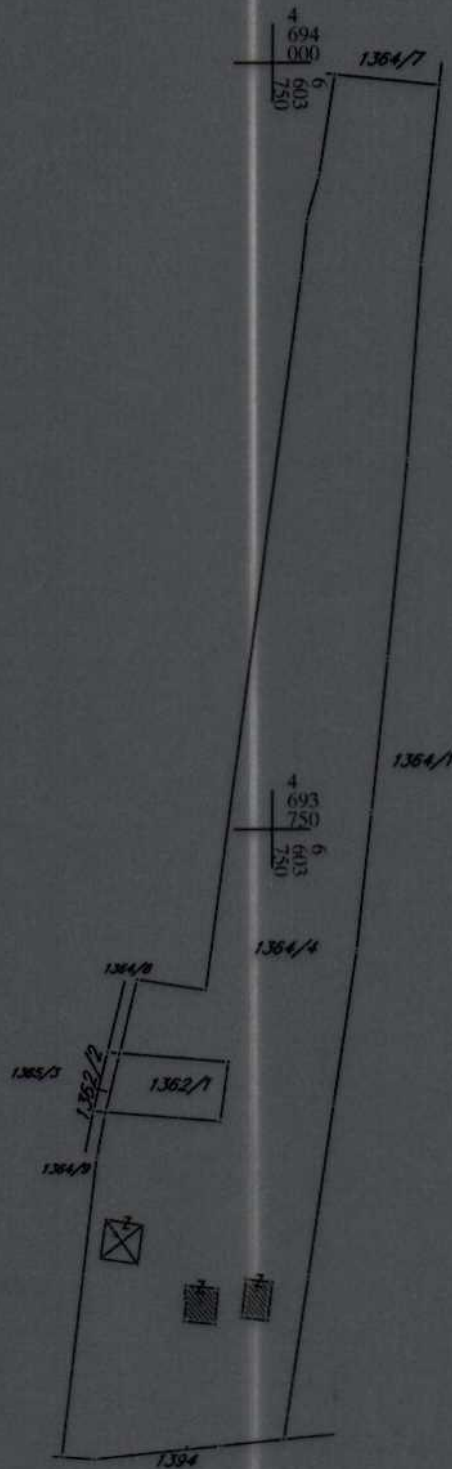
**SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac		Sadržina
	PD					
1362/1		101-2-919-13911/1-2023	06.11.2023 08:23	NOTAR PANTOVIĆ LIDIJA	Č	O POKLONU ANEX KO DAJBABE LN 3620 PARC 1364/8 1364/9 ...
1362/2		101-2-919-13911/1-2023	06.11.2023 08:23	NOTAR PANTOVIĆ LIDIJA	Č	O POKLONU ANEX KO DAJBABE LN 3620 PARC 1364/8 1364/9 ...
1364/4		101-2-919-13911/1-2023	06.11.2023 08:23	NOTAR PANTOVIĆ LIDIJA	Č	O POKLONU ANEX KO DAJBABE LN 3620 PARC 1364/8 1364/9 ...
1364/4	1 1	101-2-919-13911/1-2023	06.11.2023 08:23	NOTAR PANTOVIĆ LIDIJA	Č	O POKLONU ANEX KO DAJBABE LN 3620 PARC 1364/8 1364/9 ...
1364/4	1 2	101-2-919-13911/1-2023	06.11.2023 08:23	NOTAR PANTOVIĆ LIDIJA	Č	O POKLONU ANEX KO DAJBABE LN 3620 PARC 1364/8 1364/9 ...
1364/4	1	101-2-919-13911/1-2023	06.11.2023 08:23	NOTAR PANTOVIĆ LIDIJA	Č	O POKLONU ANEX KO DAJBABE LN 3620 PARC 1364/8 1364/9 ...
1364/4	2	101-2-919-13911/1-2023	06.11.2023 08:23	NOTAR PANTOVIĆ LIDIJA	Č	O POKLONU ANEX KO DAJBABE LN 3620 PARC 1364/8 1364/9 ...
1364/4	3	101-2-919-13911/1-2023	06.11.2023 08:23	NOTAR PANTOVIĆ LIDIJA	Č	O POKLONU ANEX KO DAJBABE LN 3620 PARC 1364/8 1364/9 ...



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obrat: 310