



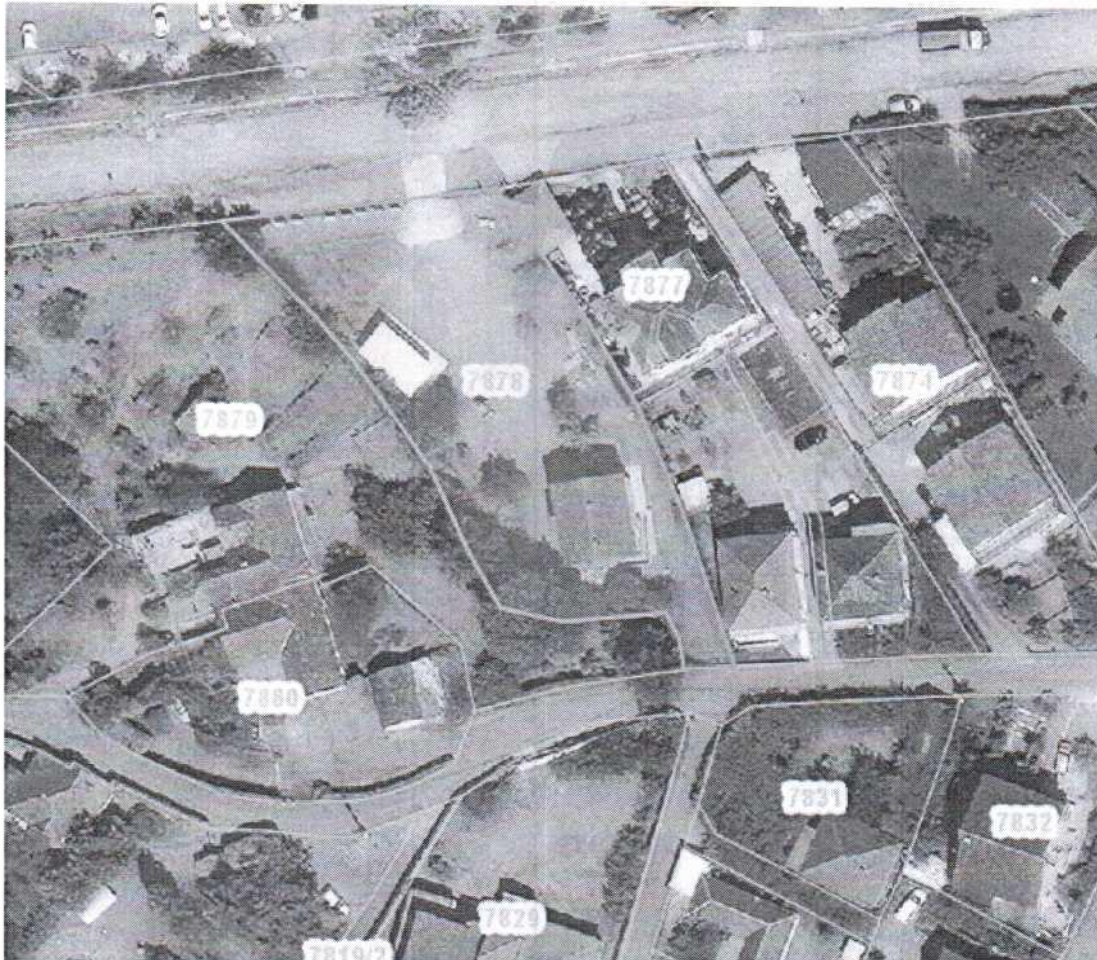
Crna Gora
Glavni Grad Podgorica
Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj
Broj: 08-332/26-31
Podgorica, 29. 01. 2026 godine

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 urbanističkoj parceli UP 4 blok 2 podblok 2a, u okviru DUP-a „Zabjelo B zona stanovanja“ u Podgorici.

9/9




PODNOŠILAC ZAHTEVA: STONE DESIGN DOO

OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

Vedrana Prelević Spec.sci građ

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	<p>Crna Gora Glavni Grad Podgorica Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj Broj: 08-332/26-31 Podgorica, 29. 01. 2026 godine</p>	<p>Glavni grad Podgorica</p> 
2	<p>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) ,</p> <p>-Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo B zona stanovanja u Podgorici („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi", broj 52/18) i podnijetog zahtjeva STONE DESING DOO iz Podgorice, br.08-332/26-31 od 13.01.2026.godine, izdaje :</p>	
3	<p>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</p> <p>za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP 4 blok 2 podblok 2a, čijem zahvatu pripada dio prostora katastarske parcele 7878 KO Podgorica III, na koju se odnosi zahtjev, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo B zona stanovanja" u Podgorici.</p>	
4	<p>Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo B zona stanovanja" u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije: http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG, koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</p>	
5	<p>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</p>	<p>STONE DESIGN DOO</p>
6	<p>POSTOJEĆE STANJE</p> <p>U skladu sa podacima iz lista nepokretnosti – izvod br. 5325 KO Podgorica III i kopije plana, izdatih od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica, zahvat prostora katastarske parcele 7878, je definisan kao "livada 2. klase" površine 1170m², "porodična stambena zgrada" površine 89m² i dvorište površine 500m².</p> <p>Na osnovu lista nepokretnosti konstatuje se da je navedena katastarska parcela je svojina GLAVNI GRAD PODGORICA 1/1, korišćenje ŠĆEPANOVIĆ VOJISLAV 1/1.</p> <p>U podacma o objektima i posebnim djelovima objekta definisana je porodična stambena zgrada, jednospratna zgrada 89m². Jednosoban stan prizemlje 73m² i prvi sprat 73m². U listu nepokretnosti nisu zabilježeni tereti i ograničenja (prilog).</p> <p>U topografsko-katastarskoj podlozi na osnovu koje je izrađen planski dokument navedena katastarska parcela je evidentirana kao izgrađena površina.</p> <p>List nepokretnosti br. 5325 i kopija katastarskog plana za prostor katastarske parcele 7878 iz navedenog lista sastavni su dio ovih uslova.</p>	
7	<p>PLANIRANO STANJE</p> <p>U skladu sa Zakonom o i uređenju prostora Crne Gore, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz tekstualni dio i grafičke priloge. U daljem tekstu date su bliže smjernice za sprovođenje plana.</p> <p>Namjena prostora u zahvatu urbanističke parcele</p> <p>Namjena prostora urbanističke parcele 4 urbanistički blok 2 podblok 2a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo B zona stanovanja" definisana je kao površina za mješovitu namjenu (MN) , na kojoj je planirano "Višeporodično (<i>kolektivno</i>) stanovanje sa djelatnostima u okviru mješovite namjene".</p>	

ELEMENTI URBANISTIČKE REGULACIJE

Uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

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

Do preparcelacije postojeće matrice je uglavnom došlo usled podjela velikih parcela na više manjih i trasa saobraćajnica koje uokviruju urbanističke blokove.

Prilikom preparcelacije je vođeno računa o vlasničkoj strukturi zemljišta.

Pojedinačni uslovi su dati za svaku parcelu sa urbanističkim pokazateljima u tabelama.

Pravila za ukupnjavanje građevinske parcele:

Maksimalna veličina parcele, dobijene ukupnjavanjem je ovim Planom određena za porodično stanovanje na 700m², a za višeporodično stanovanje (*individualno stanovanje sa više stanova*) do 4.000m².

Površine javne namjene obuhvataju urbanističke parcele namijenjene javnom zelenilu i zaštitnom zelenilu.

Urbanističke parcele dobijene preparcelacijom su geodetski definisane u grafičkom prilogu. Ukoliko, na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

Građevinska linija se utvrđuje ovim Detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju na kojoj se gradi objekat. Za objekte porodičnog stanovanja građevinska linija predstavlja krajnju granicu do koje je dozvoljena izgradnja.

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

Za objekte porodičnog stanovanja, planom definisana spratnost od P+2+Pk je maksimalna vrijednost, ali dozvoljeno je i preporuka je, da po potrebi konkretnog investitora bude i manja.

Urbanistička parcela **UP 4 blok 2 podblok 2a**, formirana je od dijela kat.parcele 7879 KO Podgorica III.

Napomena: Precizan podatak o učešću površine katastarske parcele 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.

BROJ URBANISTIČKOG BLOKA	BROJ URBANISTIČKE PARCELE	NAMJENA URBANISTIČKE PARCELE	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE	STATUS OBJEKTA	POVRŠINA POD OBJEKTOM	INDEX SPRATNOSTI	UKUPNO BRGP	STANOVANJE SMG	STANOVANJE SS I MN BRGP	POSLOVANJE SS, MN I CD BRGP	BROJ STANOVA	BROJ STANOVNIKA
2a	4	MN	1055	2	507	3.5	1775		1268	507	14	43

Status objekta

Šifra statusa označava karakter intervencije na prostoru parcele u smislu privođenja prostora namjeni. Ovaj podatak je šifriran arapskim brojevima od 0-2.

0.- postojeći objekat

1.- proširenje (dogradnja i/ili nadgradnja)

2.- planirani nov objekat

Površina pod objektom

Podatak predstavlja bruto površinu pod objektima na parceli i izražen je u m².

Index spratnosti

Podatak označava maksimalnu spratnost objekta na parceli; svaka etaža se vrednuje sa 1,0 a potkrovlje sa 0,5 - za individualno stanovanje i kolektivno stanovanje

Ukalkulisane su samo nadzemne etaže, sutereni objekata i podrumi nisu ušli u bilanse.

U skladu sa članom 102 "Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" definisano je:

Podrum je podzemna etaža čiji vertikalni gabarit ne može nadvisiti relevantnu kotu terena 0.00m, čiji je horizontalni gabarit definisan građevinskom linijom GLO i ne može biti veći od urbanističke parcele.

8	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>Mjere zaštite od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prirodne nepogode (zemljotres, požari, klizanje tla, vjetrovi); ▪ Nepogode izazvane djelovanjem čovjeka (havarije industrijskih postrojenja, požari velikih razmjera, eksplozije i dr.); ▪ drugi oblik opšte opasnosti (tehničko-tehnološke i medicinske katastrofe, kontaminacija, pucanje brana i dr.). <p>Štete izazvane elementarnim nepogodama u Crnoj Gori su velike. Naročito su izražene štete od zemljotresa, požara, poplava, klizišta i jakih vjetrova. Pošto su štete od elementarnih nepogoda po karakteru slične ratnim katastrofama, ciljevi i mjere zaštite su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija.</p> <p>U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Sl. list Crne Gore“, broj 13/2007) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Sl. list RCG“, broj 8/1993).</p> <p><u>Uslovi i mjere zaštite od zemljotresa</u></p> <p>U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima (Službeni list SFRJ br.52/90).</p> <p>Sve proračune seizmičke stabilnosti zasnivati na posebno izrađenim podacima mikrosezmičke reonizacije, a objekte od zajedničkog značaja računati za 1 stepen više od seizmičkog kompleksa.</p> <p>Objekte koji ne spadaju u visokogradnju realizovati u skladu sa Pravilnikom o tehničkim propisima za građenje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ br.39/64).</p> <p><u>Zaštita od požara</u></p> <p>Mjere zaštite od požara i eksplozija se sprovode:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ poštovanjem propisanih rastojanja između objekata različitih namjena kako bi se spriječilo širenje požara sa jednog objekta na drugi, kao i vertikalnih gabarita; ▪ izgradnjom saobraćajnica propisane širine tako da omoguće prolaz vatrogasnim vozilima do svih parcela i objekata na njima, kao i garažama, manevrisanje vatrogasnih vozila, kao i nesmetani saobraćajni tok; ▪ pravilnim odabirom materijala i konstrukcije kako bi se povećao stepen otpornosti zgrade ili požarnog segmenta prema požaru; ▪ izgradnjom hidrantske mreže sa pravilnim rasporedom nadzemnih hidranata; ▪ uvlačenjem zelenih pojaseva prema centralnoj zoni naselja, osim visokovredne komponentne uređenja prostora, dobijaju se privremene saobraćajnice u vanrednim prilikama za evakuaciju korisnika prostora i kretanje operativnih jedinica; ▪ prilikom izrade investiciono-tehničke dokumentacije obavezno izraditi projekte ili elaborate zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), planove zaštite i spasavanja prema izrađenoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno i za navedenu dokumentaciju pribaviti odgovarajuća mišljenja i saglasnost u skladu sa Zakonom; ▪ za objekte u kojima se u skladište, pretaču, koriste ili u kojim se vrši promet opasnih materija obavezno pribaviti mišljenje na lokaciju od nadležnih organa kako ti objekti svojim zonama opasnosti ne bi ugrozili susjedne objekte; ▪ djelovanjem vatrogasnih jedinica opštine Podgorica u vanrednim situacijama (vatrogasnim ekipama omogućiti pristup lokalnim saobraćajnicama i najbližim vodnim objektima). <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije pridržavati se sljedeće zakonske regulative: Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. Crne Gore“ br 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11), Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (SL.SFRJ , br 30/91), Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređenje platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara (Sl.SFRJ, br.8/95), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara (SL.SFRJ, br. 7/84), Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija (SL.SFRJ, br.24/87), Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti (SL.SFRJ, br.20/71 i uskladištenju i pretakanju goriva (SL. SFRJ, br.27/71), Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa (SL. SFRJ, br.24/71 i 26/71).</p> <p>Ukoliko postoje zahtjevi u skladu sa važećom regulativom, prilikom izrade projektne dokumentacije treba izraditi dokumentaciju koja se odnosi na zaštitu od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija), zaštitu i zdravlje na radu i ostalo.</p>
9	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE I KORIŠĆENJA ALTERNATIVNIH IZVORA ENERGIJE</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 plana, dominantno potrebno primjenjivati propozicije sljedećih zakonskih i podzakonskih akata:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zakona o životnoj sredini („Službeni list CG“, broj 48/08, 40/10 i 40/11); ▪ Zakona o integrisanom sprečavanju i kontroli zagađivanja životne sredine („Službeni list RCG“, br. 80/05); ▪ Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 80/05, 40/10, 73/10, 40/11 i 27/13); ▪ Zakona o vodama („Službeni list CG“, br 27/07);

Suteren 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 GL 1. Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno 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 1.00 m.

Tavan je dio objekta bez nadzitka isključivo ispod kosog ili lučnog krova, iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može imati minimalne otvore za svijetlo i ventilaciju. Tavan nije etaža. Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP 100%.

Svi potrebni urbanistički parametri obračunavaju se u skladu sa "Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima" („Sl. list CG, br.24/10 i i 33/14)" i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA DJELATNOSTIMA (INDIVIDUALNO STANOVANJE SA VIŠE STANOVA I DJELATNOSTIMA)

Višeporodično stanovanje sa djelatnostima (*Individualno stanovanje sa više stanova i djelatnostima*) predviđeno ovim planom se nalazi u blokovima 2, 4 i 7a. Objekti su tipa blokovske izgradnje, u tri bloka na pet lokacija. Parcele u okviru blokova su orijentacione BRGP 2.000m², a ukoliko postoji interes investitora za većim površinama moguće je udvajanje, tj. ukupnjavanje parcela, pri čemu bi se realizacija objekata mogla obavljati fazno uz prethodnu izradu idejnog projekta za cijelu građevinsku strukturu.

- Građevinska linija predstavlja liniju na kojoj se vrši izgradnja objekta.
- Djelatnost u objektima ovog tipa stanovanja podrazumijeva komercijalne djelatnosti koje svojim karakterom ne narušavaju integritet osnovne funkcije, stanovanja.
- Djelatnost u ovim objektima se nalazi obavezno u prizemlju, a može zauzimati i prvi sprat objekta.
- Spratnost objekata je P+2+Pk, data je u grafičkom prilogu 06-Plan regulacije i nivelacije i predstavlja obavezu.
- Preporučuje se korišćenje povoljnih uslova fundiranja za izgradnju i podrumskih ili suterenskih etaža (građevinska površina podrumске i suterenske etaže nije uračunata u BRGP.
- Podrumске i suterenske etaže objekata se mogu koristiti kao stanarske ostave, magacinski prostor ili garažni, u zavSMGosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u podrumskim i suterenskim etažama je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice.
- Kota prizemlja je 0,8-1,2m iznad terena. Za objekte sa podzemnim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.5m iznad terena.
- Za nove objekte važi sljedeće:
 - Kota prizemlja je maksimalno 1,0m iznad terena.
- Za stambene objekte (stambeno prizemlje) kota poda prizemlja je maksimalno 1,00m a za poslovne objekte (poslovanje u prizemlju) maksimalno 0,20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Trem se može formirati duž objekta i van građevinske linije, najviše do 2m, ako za to postoje mogućnosti i ne zalazi u koridor saobraćajnice.
- Građevinski elementi (erkeri, balkoni i sl.) na nivou prvog i viših spratova mogu da pređu građevinsku liniju najviše za 0,9m. Istureni deo fasade (erker) ne može biti veći od 50% ukupne površine fasade.
- Nije dozvoljeno pojedinačno zastakljivanje balkona, terasa i lođa na stambenim zgradama kao ni druge građevinske intervencije na fasadama izuzev koordiniranih zajedničkih akcija svih stanara uz saglasnost nadležnih organa.
- U oblikovanju posebnu pažnju obratiti na motive ugla kao vizuelno prepoznatljive elemente.
- U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze.
- Krovovi objekata su kosi ili ravni, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji za ovu klimatsku zonu iznosi 25-30 stepeni.
- Koristiti tradicionalne arhitektonske elemente za ovo područje kao što su izražene atike, brisoleji i slično.
- Nije predviđeno ograđivanje lokacija ovog tipa stanovanja.
- Parking mjesta za potrebe stanovnika u objektima ovog tipa stanovanja, obezbijediti na parkinzima uz planiranu parking ulicu. Nedostajući broj parkinga, po ostvarenom broju stanova, organizovati podzemnim parkiralištima -garažama u podrumskoj etaži, koja može zauzimati celu urbanističku parcelu, pod uslovom da se ne narušava kota partera.
- Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

stanovanje	1 stan - 1,1PM;
trgovina	na 60m ² BRGP - 1PM
poslovanje	na 80m ² BRGP - 1PM

- Zakona o zaštiti vazduha („Službeni list CG“, br. 25/10);
- Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“, br. 28/11);
- Zakona o upravljanju otpadom („Službeni list CG“, br. 64/11);
- Pravilnika o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG“, br. 75/06);
- Uredbe o zaštiti od buke („Službeni list RCG“, br. 24/95, 42/00);
- Uredbe o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, br. 20/07);
- Uredbe o klasifikaciji i kategorizaciji površinskih i podzemnih voda („Službeni list RCG“, br. 27/07);
- 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).

Opšte mjere zaštite

- 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.

U procesu uspostavljanja održive potrošnje energije prioritet treba dati racionalnom planiranju potrošnje, tj. implementaciji mjera energetske efikasnosti u svim segmentima energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
- Energetsku efikasnost zgrada;
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata.

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade;
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije;
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (sunce, vjetar, biomasa itd.);
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema.

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

Prilikom izrade projektne dokumentacije primijeniti Zakon o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07, smjernice Nacionalne strategije za vanredne situacije i nacionalni i opštinski planovi zaštite i spašavanja. Prilikom izrade projektne dokumentacije obavezno izraditi Projekat ili Elaborat zaštite od požara (i eksplozija ako se radi o objektima u kojima se definišu zone opasnosti od požara i eksplozija) i planovi zaštite i spašavanja prema izraženoj procjeni ugroženosti za svaki hazard posebno, te na navedeno pribaviti saglasnosti i mišljenja u skladu sa Zakonom.

Za sve objekte koji podijele izradi Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu neophodno je sprovesti postupak izrade, a prema važećem Zakonu o životnoj sredini i Zakonu o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu, kao i ostalim važećim pravilnicima vezanim za ovu oblast.

10 USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE

Okolo objekata višeporodičnog stanovanja i višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima planirano je blokovsko zelenilo.

Ova kategorija zelenila predstavlja osnovu u dogradnji sistema zelenih površina. Koncept velikih, otvorenih površina tj. izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja.

Smjernice za ozelenjavanje i uređenje:

- blokovsko zelenilo organizovati u skladu sa grafičkim prilogom
- sadnju vršiti u manjim grupama ili u vidu solitera u pejzažnom stilu
- koristiti visokodekorativne i brzorastuće biljne vrste
- prilikom izbora biljnog materijala i njihovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata
- formiranje kvalitetnog travnjaka otpornog na sušu i gaženje
- za sadnju u žardinjerama koristiti žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene kao i dekorativne puzavice (*Lonicera caprifolium*, *Hedra helix*, *Tecoma radicans*, *Wisteria sinensis*)
- predvidjeti šetne staze i platioe za igru djece
- prostor opremiti klupama, kantama za otpatke i spravama za igru djece (ljudjaške, tobogani, klackalice,

	<ul style="list-style-type: none"> penjalice) ▪ urbani mobilijar treba da bude funkcionalan i savremenog dizajna ▪ koristiti standardne sadnice sa busenom, rasadnički pravilno odnjegovane i zdrave.
11	<p>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</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 obavijestiti Ministarstvo kulture i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
12	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</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>
13	<p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p> <p>Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.</p> <p>Zakonom članom 76 definisano je 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 lidejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze realizacije.</p>
14	<p>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</p>
14.1.	<p>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</p> <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta elektroenergetskom infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo B zona stanovanja" u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu elektroenergetskih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom elektroenergetske infrastrukture, 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 CEDIS-a.</p>
14.2.	<p>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</p> <p>Tehničku dokumentaciju u dijelu hidrotehničkih instalacija potrebno je izraditi u skladu sa planom hidrotehničke infrastrukture iz planskog dokumenta, važećim tehničkim propisima, normativima, i uslovima priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu infrastrukturu, u skladu sa aktom preduzeća "Vodovod i kanalizacija", koji je sastavni dio ovih uslova.</p> <p>Detaljne podatke o hidrotehničkoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu hidrotehnike (vodovodna, fekalna i atmosferska kanalizacija) potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo B zona stanovanja" u Podgorici, koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</p>
14.3.	<p>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</p> <p>Urbanističkoj parceli UP 4 blok 2 podblok 2a u okviru Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo B zona stanovanja" u Podgorici, u Podgorici pristupa se sa saobraćajnice prikazane u prilogu "Saobraćaj".</p> <p>Detaljne podatke o saobraćajnoj infrastrukturnoj mreži i smjernicama za sprovođenje plana u dijelu saobraćaja potrebno je preuzeti iz tekstualnog dijela Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo B zona stanovanja" u Podgorici koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</p>
	<p>Uslovi priključenja na telekomunikacionu (elektronsku) mrežu</p> <p>Detaljne podatke o snabdjevenosti planiranih kapaciteta u zahvatu planskog dokumenta telekomunikacionom (elektronskom) infrastrukturom potrebno je preuzeti iz tekstualnog Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo B zona stanovanja", koji se nalazi u Registru planske dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</p>

	OSTALI USLOVI
	<p><i>Ovi urbanističko tehnički uslovi važe dok je na snazi planski dokument na osnovu kojih su izdati.</i></p> <p><i>Napomena: Za predmetnu urbanističku parcelu mjerodavne su smjernice u okviru Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo B zona stanovanja" u Podgorici 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 Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.</i></p>
15	OSNOVNI PODACI O PRIRODNIM KARAKTERISTIKAMA PODGORICE
	<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°26' sjeverne geografske širine i 19°16' istočne geografske dužine. Područje u zahvatu DUP-a je na koticca 10-30 mnnv, dok je prostor namjenjen za izgradnju na koti cca 14-27 mnnv. Ova visinska razlika se prostire na površini od 373,34 ha, tako da je u najvećem dijelu ovo ravan teren pogodan za izgradnju.</p> <p><u>Inženjersko geološke karakteristike</u> Geološku građu terena čine šljunkovii 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 podkapinama i svodovima. Navedene litološke strukture karakteriše dobra vodopropustljivost, a dubina izdani podzemne vode svuda je veća od 4 m od nivoa terena. Nosivost terena kreće se od 300-500 kN/m² za I kategoriju. Zbog neizrađenih nagiba čitav prostor terase spada u kategoriju stabilnih terena.</p> <p><u>Stepen seizmičkog intenziteta</u> Sa makroseizmičkog stanovišta Podgorica se nalazi u okviru prostora sa vrlo izraženom seizmičkom aktivnošću. Prema seizmološkoj karti gradsko područje je obuhvaćeno sa 8^o 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 C1 gdje je debljina sedimenata površinskog sloja (do podine) manja od 35 m, i model C₂ gdje je ta debljina veća od 35 m. Dobijeni parametri su sljedeći: 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 (MCS) 9^o MCS</p> <p><u>Hidrološke karakteristike</u> Podzemna voda je niska i iznosi 16-20 m ispod nivoa terena.</p> <p><u>Klimatske karakteristike</u> 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.</p> <p><u>Temperatura vazduha</u> U Podgorici je registrovana srednja godišnja temperatura od 15,5^o C. Prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5^o C, a najtopliji jul sa 26,7^o C. Maritimni uticaj ogleda se u toplijoj jeseni od proljeća za 2,1^o C, sa blažim temperaturnim prelazima zime u ljeto, od ljeta u zimu. U toku vegetacionog perioda (april - septembar) prosječna temperatura vazduha iznosi 21,8^oC, dok se srednje dnevne temperature iznad 14^o 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.</p> <p><u>Vlažnost vazduha</u> 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%.</p> <p><u>Osunčanje, oblačnost i padavine</u> 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 godšnje, 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 godšnje 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.</p> <p><u>Pojave magle, grmljavine i grada</u> 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</p>

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/m²) 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.

16 . **URBANISTIČKI PARAMETRI ZA PROSTOR U ZAHVATU URBANISTIČKE PARCELE**

Namjena prostora u zahvatu urbansitičke parcele	Mješovita namjena (MN)
Oznaka urbanističke zone	2
Oznaka urbanističke parcele	UP 4 blok 2 podblok 2a
Površina urbanističke parcele [m ²]	1055
Maksimalni indeks zauzetosti	/
Maksimalni indeks izgrađenosti	/
Ukupna planirana bruto građevinska površina (max BRGP) [m ²]	507
Bruto građevinska površina pod objektom (max BRGP) [m ²]	1775 (stanovanje 1268 i poslovanje 507)
Maksimalna spratnost objekata	P+2+Pk (prizemlje, dva sprata i potkrovlje)

DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta i arhivi.
 Na osnovu člana 143.stav 3. Zakona o uređenju prostora („Službeni list Cme 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

OBRADIVAČ URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

Vedrana Prelević

Vedrana Prelević, Spec. sci građ.
Viši savjetnik III



Anja Babić
Anja Babić, MSc dipl. Ing. Građ i Arh

V.D. POMOĆNICA SEKRETARA

PRILOZI

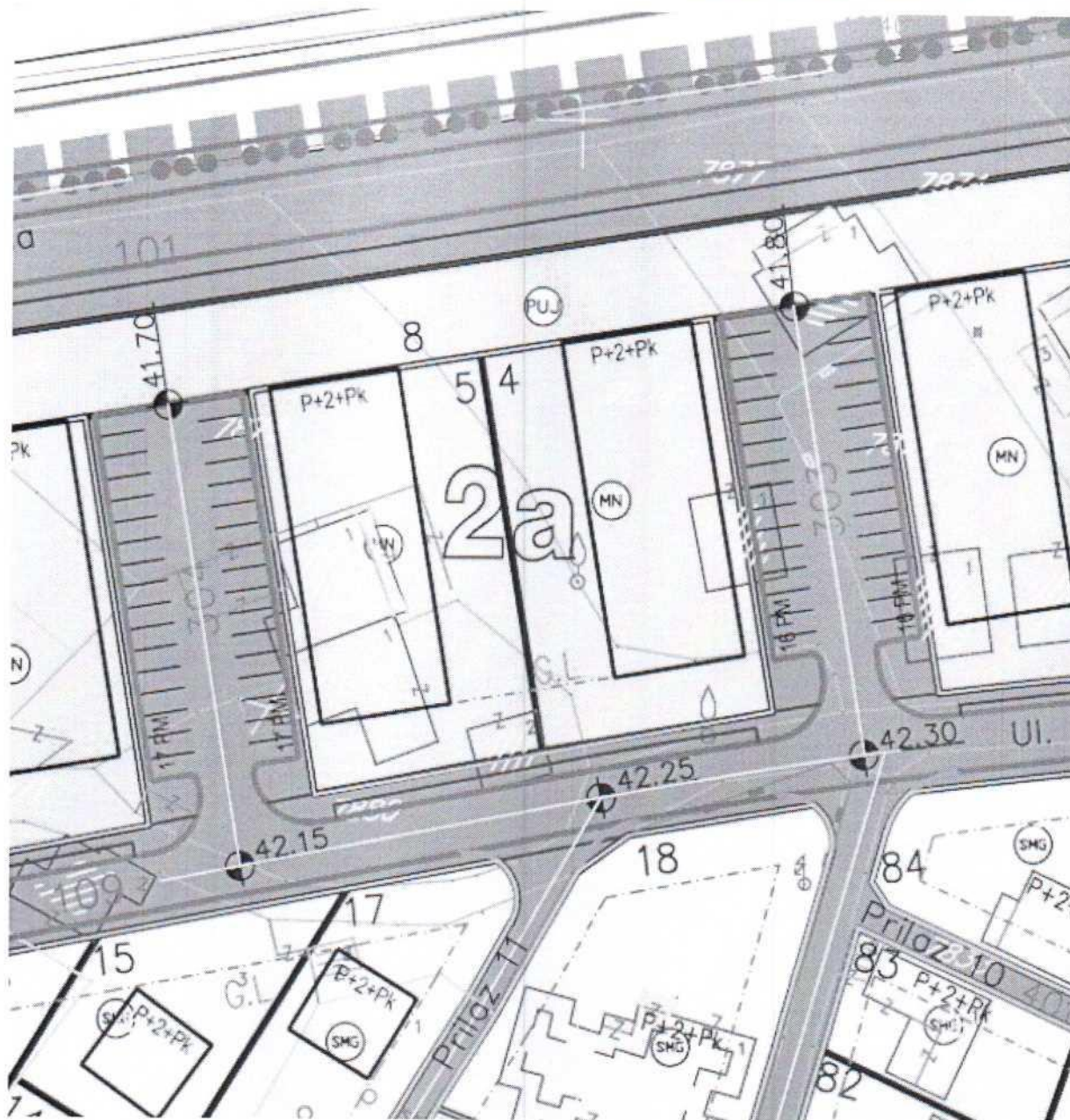
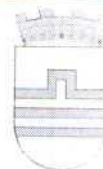
Izvodi iz grafičkih priloga planskog dokumenta
 Tehnički uslovi priključenja preduzeća "Vodovod i kanalizacija" d.o.o.
 List nepokretnosti 5325 i kopija plana, izdatih od strane Uprave za nekretnine - Područne jedinice Podgorica za katastarske parcele 7878 KO Podgorica III



GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a „Zabjelo B zona stanovanja“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 4 blok 2 podblok 2a

1

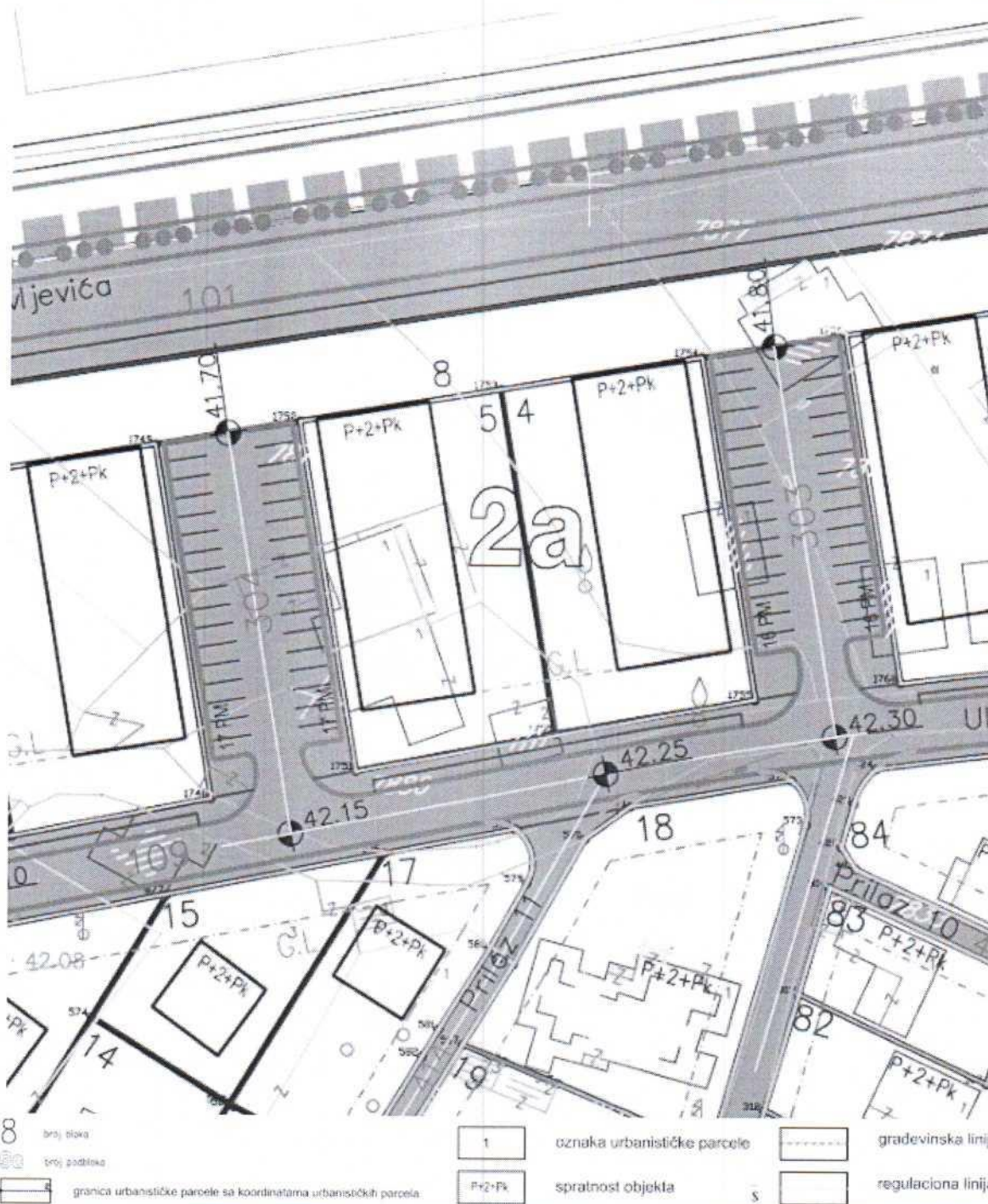


mješovita namjena

GRAFIČKI PRILOG –Namjena površina

Izvod iz DUP-a „Zabjelo B zona stanovanja“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 4 blok 2 podblok 2a

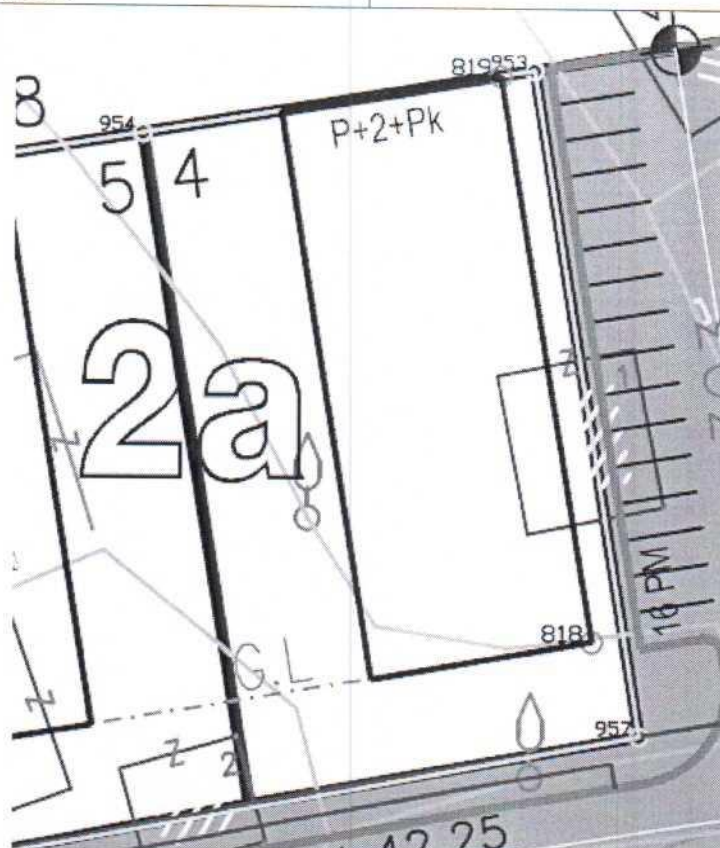
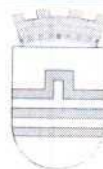
2



GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije, regulacije i nivelacije

Izvod iz DUP-a „Zabjelo B zona stanovanja“ u Podgorici
 za urbanističku parcelu UP 4 blok 2 podblok 2a

3



Koordinate pravca GL

X=6602966.5395 Y=4698271.3074
X=6602972.3540 Y=4698235.8068
X=6603017.7372 Y=4698243.2960
X=6603011.7965 Y=4698278.7243

Koordinate UP očitane sa grafike

X=6603013.9022 Y=4698279.0694
X=6603020.7284 Y=4698237.4362
X=6602996.1371 Y=4698233.1491
X=6602989.2317 Y=4698275.0263

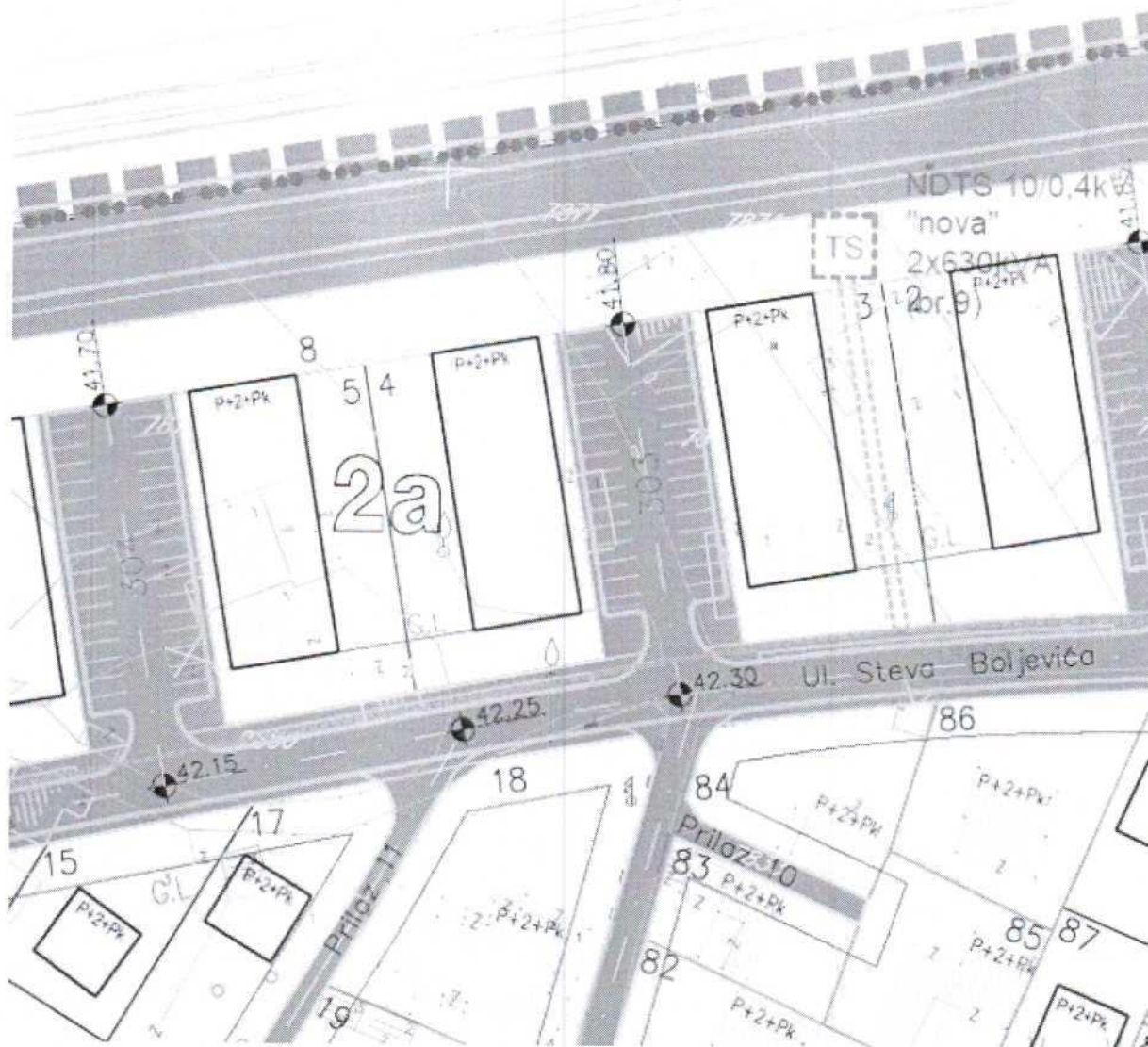
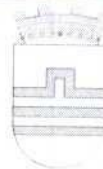
KOORDINATE POZICIJE OBJEKTA očitane sa grafike

X=6603011.7987 Y=4698278.7103
X=6602997.9808 Y=4698276.4601
X=6603003.8030 Y=4698240.9341
X=6603017.7375 Y=4698243.2960

GRAFIČKI PRILOG – Plan parcelacije sa koordinatama UP GL i RL

Izvod iz DUP-a „Zabjelo B zona stanovanja“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 4 blok 2 podblok 2a

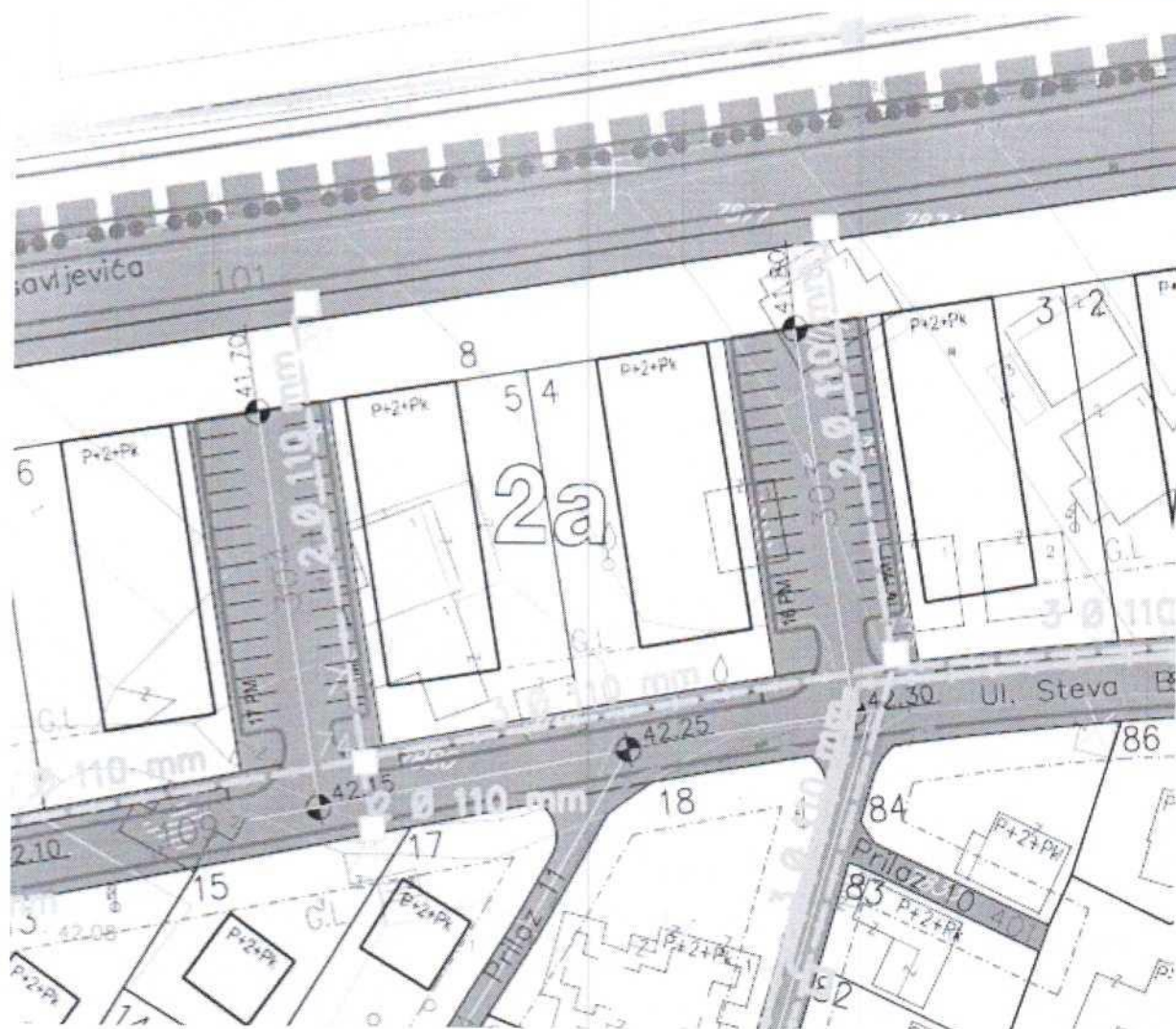
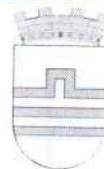
4








GRAFIČKI PRILOG – Elektroenergetska infrastruktura

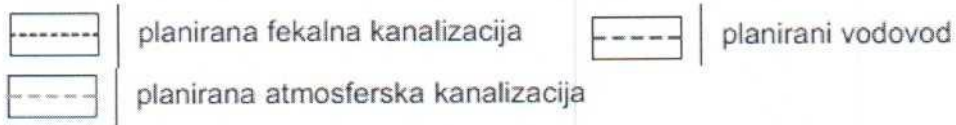
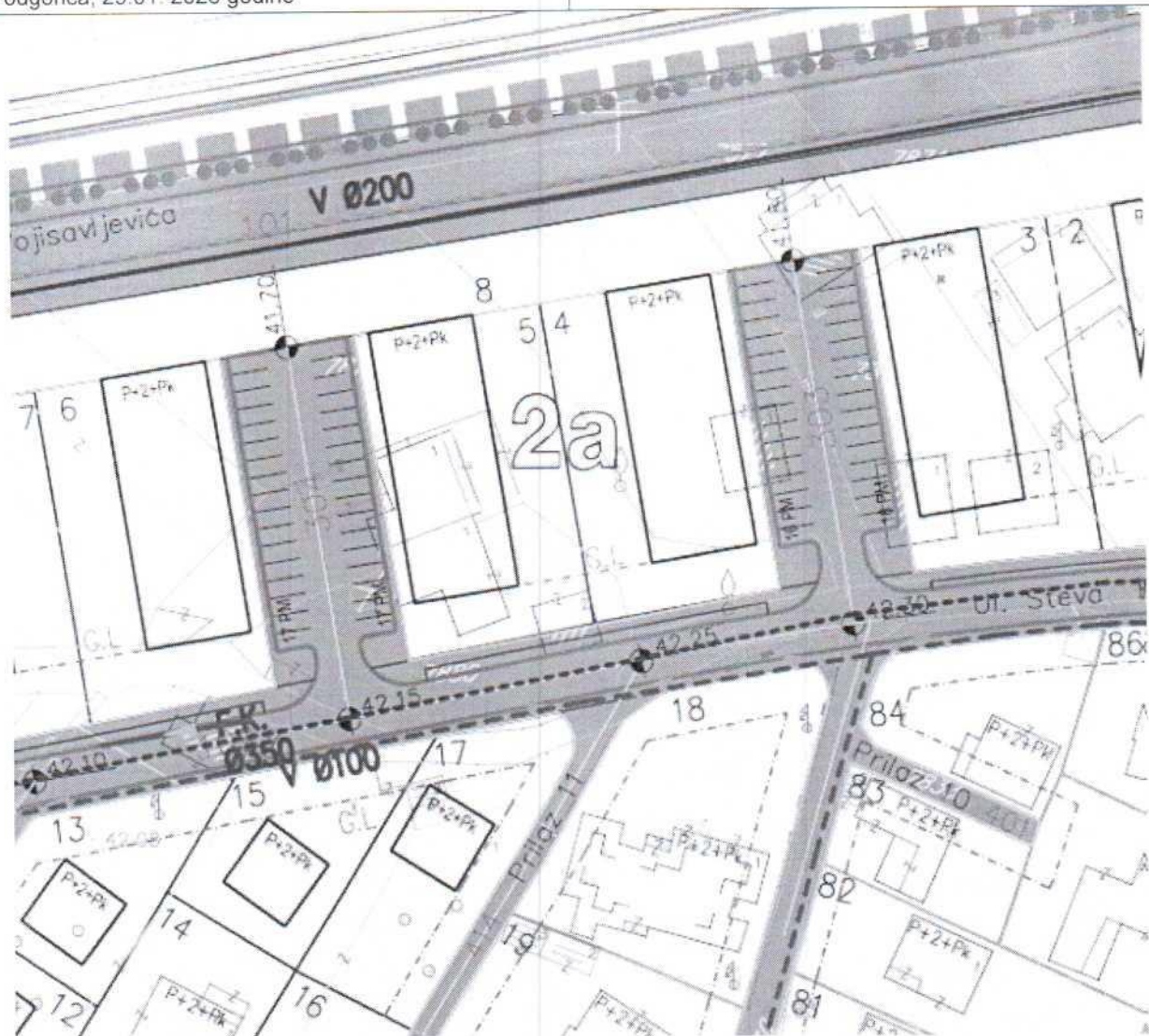
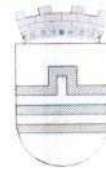
Izvod iz DUP-a „Zabjelo B zona stanovanja“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 4 blok 2 podblok 2a

6



-  POSTOJEĆI ELEKTRONSKI KOMUNIKACIONI ČVOR
-  POSTOJEĆE KABLOVSKO OKNO
-  POSTOJEĆA ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA KANALIZACIJA SA 2 PVC CIJEVI 110mm
-  PLANIRANO KABLOVSKO OKNO NO 1, NO 65
-  PLANIRANA ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA KANALIZACIJA SA 4 PVC CIJEVI 110mm

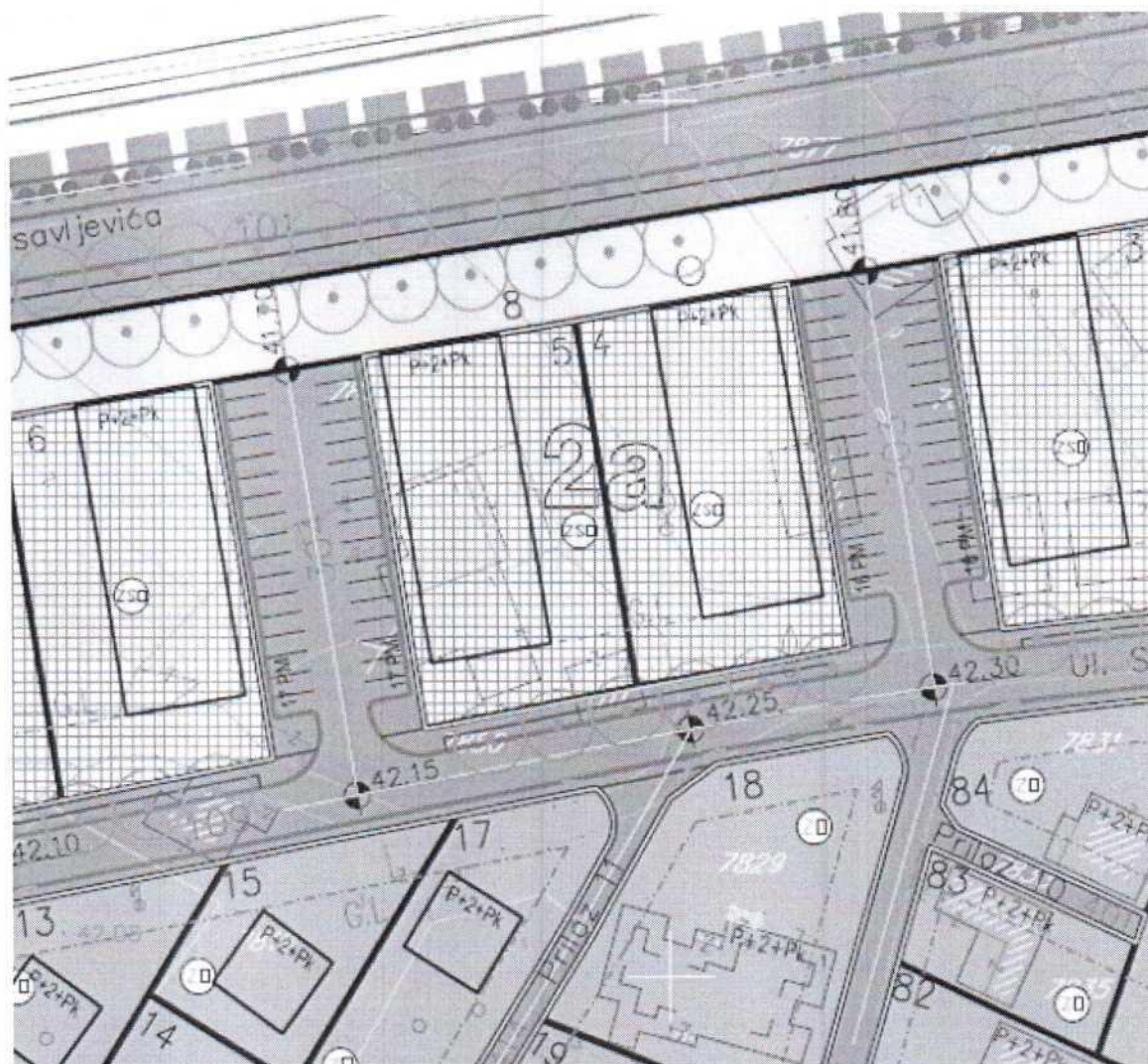
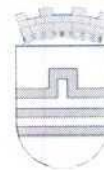
GRAFIČKI PRILOG – Elektronska komunikaciona infrastruktura	
Izvod iz DUP-a „Zabjelo B zona stanovanja“ u Podgorici za urbanističku parcelu UP 4 blok 2 podblok 2a	7



GRAFIČKI PRILOG – Hidrotehnička infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Zabjelo B zona stanovanja“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 4 blok 2 podblok 2a

8

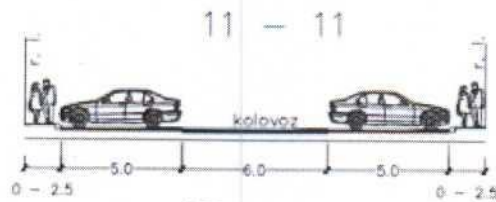
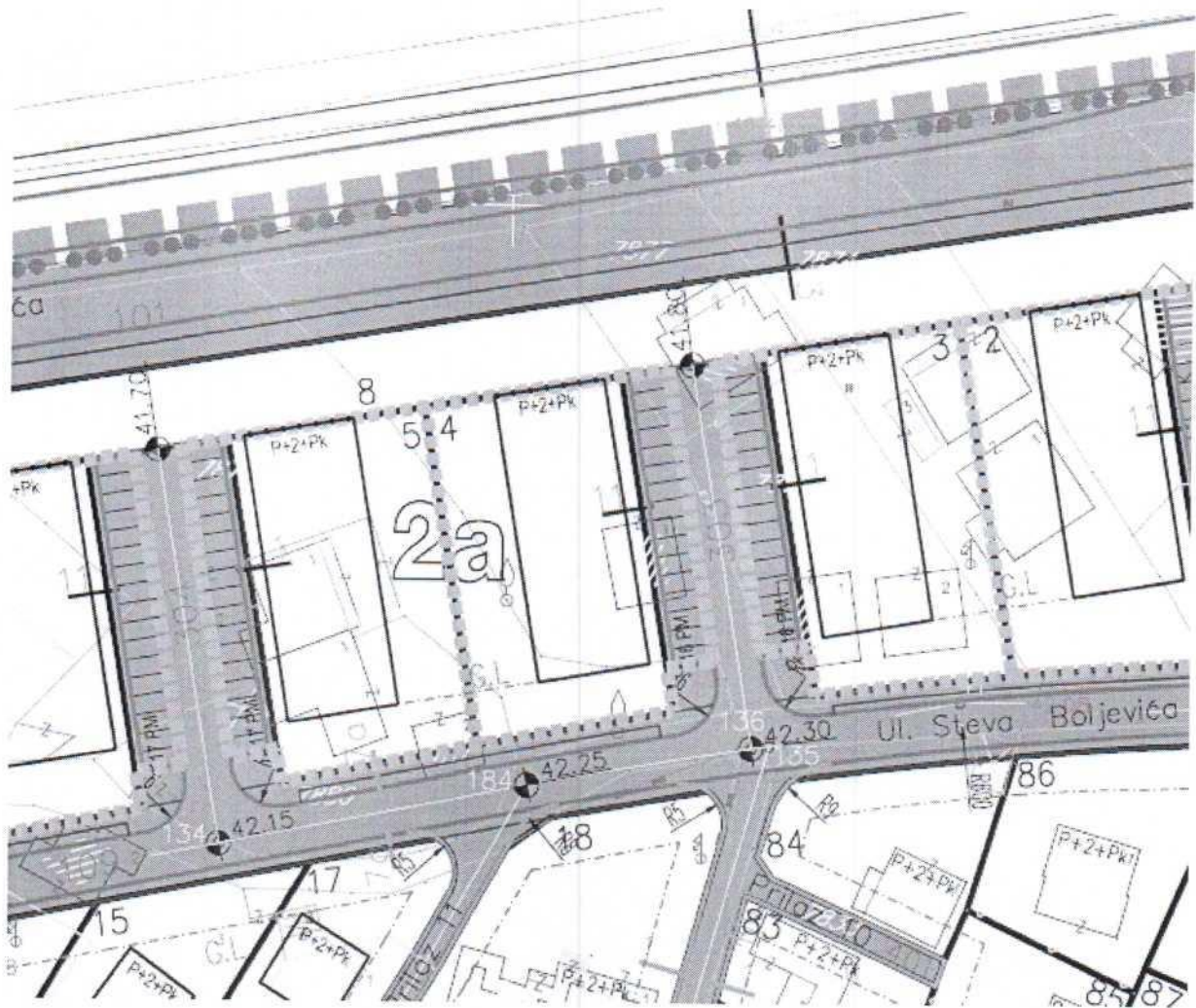
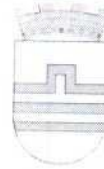


Zelenilo stambenih objekata i blokova

GRAFIČKI PRILOG – Pejzažna arhitektura

Izvod iz DUP-a „Zabjelo B zona stanovanja“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 4 blok 2 podblok 2a

9



GRAFIČKI PRILOG – Saobraćajna infrastruktura

Izvod iz DUP-a „Zabjelo B zona stanovanja“ u Podgorici
za urbanističku parcelu UP 4 blok 2 podblok 2a

5