



Црна Гора
Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине



Број: 04-332/26-2379/9

Подгорица, 20.05.2026. године

ЈУГОПЕТРОЛ А.Д.

ПОДГОРИЦА
Станка Драгојевића б.б.

Достављају се урбанистичко – технички услови број: 04-332/26-2379/9 од 20.05.2026. године, за израду техничке документације на урбанистичким парцелама УП1 и УП1а, намјене површине за становање средње густине, у захвату Детаљног урбанистичког плана „Забјело - Зеленика“ („Сл.лист ЦГ - општински прописи“, бр.28/11), у Подгорици.



МИНИСТАР
Славен Радуновић

САГЛАСНА:

Марина Изгаревић Павићевић, државна секретарка

Одобрила:

Невена Јововић, генерална директорица

Верификовала:

Маја Мрдак, начелница Дирекције за
припрему урбанистичко техничких услова за Геопортал

Обредила:

Тијана Савић Фемић

ДОСТАВЉЕНО:

- Подносиоцу захтјева
- Дирекцији за инспекцијски надзор
- у списе предмета
- а/а

Broj: 04-332/26-2379/9
Podgorica, 20.05.2026. godine



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine

1.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore“, br.19/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva Jugopetrol a.d. Podgorica, izdaje:																							
2.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije																							
3.	za izgradnju na urbanističkim parcelama UP1 i UP1a, namjene površine za stanovanje srednje gustine, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo - Zelenika“ („Sl.list CG - opštinski propisi“, br.28/11), u Podgorici.																							
4.	PODNOŠILAC ZAHTEVA:		JUGOPETROL AD PODGORICA																					
5.	POSTOJEĆE STANJE UP1 i UP1a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo - Zelenika“, se sastoje od dijela kat.parcele br. 7552/1 KO Podgorica III, u Podgorici. Na grafičkom prilogu br. 5 Analiza postojećeg stanja, na dijelu kat.parcele 7552/1 KO Podgorica III, koja čini predmetnu lokaciju evidentiran je objekat poslovanja, br. 143, spratnosti P, predviđen za uklanjanje, i manji dio objekta stanovanja, br. 143a, spratnosti P, predviđen za uklanjanje. Prema tekstualnom dijelu plana: Prema katastarskoj evidenciji na predmetnoj lokaciji su evidentirani postojeći objekti. <table><tr><th colspan="5">POSTOJEĆE STANJE</th></tr><tr><th>Br. postojećeg objekta</th><th>Površina pod objektom (m²)</th><th>BGP (m²) ukupno</th><th>Postojeća spratnost</th><th>Postojeći sadržaji</th></tr><tr><td>143</td><td>530</td><td>530</td><td>P</td><td>hala</td></tr><tr><td>143a</td><td>101</td><td>101</td><td>P</td><td>pomoćni</td></tr></table> Uvidom u list nepokretnosti 7778 KO Podgorica III, na kat.parceli br. 7552/1 je evidentirano: - objekat br.1 načina korišćenja pomoćna zgrada u vanprivredi, površine 530 m², spratnosti P - obekat br.2 načina korišćenja pomoćna zgrada u vanprivredi, površine 101 m², spratnosti P - livada 2. klase površine 7070 m². Da bi se realizovala predmetna izgradnja na parceli, neophodno je srušiti postojeće objekte. Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik obrati nadležnom inspekcijском organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25).				POSTOJEĆE STANJE					Br. postojećeg objekta	Površina pod objektom (m²)	BGP (m²) ukupno	Postojeća spratnost	Postojeći sadržaji	143	530	530	P	hala	143a	101	101	P	pomoćni
POSTOJEĆE STANJE																								
Br. postojećeg objekta	Površina pod objektom (m²)	BGP (m²) ukupno	Postojeća spratnost	Postojeći sadržaji																				
143	530	530	P	hala																				
143a	101	101	P	pomoćni																				
6.	PLANIRANO STANJE																							
6.1.	Namjena parcele odnosno lokacije																							

Uslovi za objekte na površinama za stanovanje srednjih gustina

U okviru ove namjene planirana je izgradnja objekata **višeoporodičnog stanovanja sa djelatnostima**.

U prizemlju objekata je planirano poslovanje i komercijalni sadržaji. Daje se mogućnost projektovanja poslovanja i na spratnim etažama uz uslov da maksimalna površina poslovnog prostora u odnosu na stambeni ne bude veći od 30% ukupne površine objekta. Objekat može biti projektovan u cjelini kao stambeni ukoliko se obezbijedi potreban broj parking mjesta prema smjernicama iz faze saobraćaja.

- Kota prizemlja dozvoljena je do **1,20m** od kote terena.
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele. Površinski parking u okviru urbanističke parcele ne ulazi u indeks zauzetosti;
- Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno, a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.
- Maksimalna visina objekta je uslovljena maksimalnim visinama etaža, mjerenim između gornjih kota međuspratnih konstrukcija. Maksimalna visina etaže za stambene objekte je do 3.50m. Ukoliko se prizemlje objekta koristi za poslovanje, maksimalna visina etaže prizemlja je 4.50m.
- Ako se suterenska ili podrumaska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1,00m do susjedne parcele, ali ne može biti veći od 80% površine urbanističke parcele;
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne. Dozvoljena je i izgradnja ravnog krova; krovni pokrivači adekvatni konstrukciji krova i nagibu.
- Spratnost objekata data je u grafičkom prilogu i tabeli uz mogućnost izgradnje podruma za garažni prostor, gdje konfiguracija terena to dozvoljava.
- Građevinska linija na urbanističkim parcelama na kojima je planirana nova izgradnja definisana je na grafičkom prilogu „Parcelacija i regulacija“.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2m. Ukoliko nema uslova za planiranje slobodnostojećih objekata na adekvatnom rastojanju, predvidjeti spajanje objekata odnosno gradnju dvojnih objekata ili objekata u nizu;
- Građevinska linija podrumске etaže koja je u funkciji garažiranja može biti na 1,0m od susjedne parcele;
- Ukoliko podrumске i suterenske etaže služe za obezbjeđenje potrebnog kapaciteta mirujućeg saobraćaja unutar parcele i kao takve rasterećuju javne površine istih sadržaja, ne računaju se u bruto razvijenu građevinsku površinu po kojoj se obračunava indeks izgrađenosti. U bruto razvijenu građevinsku površinu ne obračunavaju se tehnički servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekata, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori), u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 111.
- Ukoliko je krov podzemne garaže ozelenjen i parterno uređen njen gabarit ne ulazi u proračun procenta zauzetosti parcele, već se smatra uređenom zelenom površinom;
- Zelena površina na krovu garaže ne podrazumijeva samo sadnju travnjaka i formiranje ekstenzivnog tipa zelenog krova, već se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visočijeg drveća i to u nivou kote terena, a ne u izdignutim žardinjerama;
- Površinski parking u okviru urbanističke parcele ne ulazi u indeks zauzetosti;
- U projektovanju objekata koristiti savremene materijale i likovne izraze. U oblikovnom smislu novi objekti treba da budu uklopljeni u ambijent uz primjenu kvalitetnih materijala i savremenih arhitektonskih rješenja
- Na novoplaniranim urbanističkim parcelama indeksi koji su dati u tabelarnom dijelu važe samo ukoliko se zadovolji uslov da se riješi potreban broj parking mjesta po smjernicama iz faze saobraćaja, u suprotnom se smanjuju indeksi u odnosu na riješen broj parking mjesta.
- min. 30% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom

- **Maksimalni Indeks zauzetosti 0,4.**
- **Maksimalni Indeks izgrađenosti 1,2**

Brj. UP	Površina UP (m ²)	POSTOJEĆE STANJE							PLANIRANI PARAMETRI					
		Brj. postojećih objekata	Površina pod objektom (m ²)	BRZO (m ²) ukupno	Iz	II	Postojeća ispravnost	Postojeći sadržaji	Površina pod izgradnjom (m ²)	IND. ZAUZETOSTI	Ind. Izg. (m ²)	IND. IZGRADNOSTI	Max. spratnost	Namjena površine
UP2	1.283	143	530	530	0,16	0,16	P	hala	1.313	0,40	3.940	1,20	P+3	SI
UP1a	1.229								1.295	0,40	3.886	1,20	P+3	SI

Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.

6.2. Pravila parcelacije

UP1 i UP1a u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo - Zelenika“, se sastoje od dijela kat.parcele br. 7552/1 KO Podgorica III.

Uslovi za parcelaciju

Ukupan izgrađeni prostor, zahvaćen ovim planom, je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne urbanističke cjeline. Na grafičkom prilogu "Parcelacija i regulacija" grafički su prikazane granice urbanističkih parcela.

Regulacija ukupnog zahvata plana počiva na saobraćajnim rješenjima, koordinatama i drugim podacima koji omogućavaju tačnost prenošenja na teren.

Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije („Službeni list Crne Gore“, br.53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.

6.3. Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama

Građevinska linija definiše liniju do koje se može graditi i definisana je grafički na prilogu parcelacije.

Građevinska linija za nove objekte je linija do koje je dozvoljena gradnja i unutar koje se objekat razvija i oblikuje. Definisana je u odnosu na saobraćajnicu, što omogućava očitavanje neophodnih elemenata za prenošenje na teren.

Građevinska linija podzemne etaže može biti do min. 1,00m od susjedne parcele ili na manju udaljenost uz prethodnu saglasnost susjeda.

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene.

Kroz posebne grafičke priloge u fazi Predloga plana, date su koordinate urbanističkih parcela, građevinskih linija kao i koordinate regulacionih linija.

SMJERNICE ZA PRIMJENU PLANA

- Uslovi su urađeni po urbanističkim parcelama i po namjenama planiranog prostora, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene Plana.
- Urbanistička parcela je osnovni prostorni element Plana na kome se najdetaljnije mogu sagledati mogućnosti konkretnog prostora. Sve parcele su posebno numerisane.
- Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati, u okviru iste namjene, ukoliko je to zahtjev investitora uz poštovanje planskih parametara datih u tabeli za tu namjenu.

- Vrijednosti BGP, površina pod objektom i spratnosti iskazane u tabelarnom dijelu su maksimalne vrijednosti, što znači da mogu biti i manje po potrebi investitora.
- Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je zvanični katastar.
- Građevinska linija se utvrđuje u odnosu na regulacionu liniju i osovину saobraćajnice, a predstavlja liniju do koje je moguća gradnja.
- Ukoliko vlasnici ne žele da ulaze u nove investicije i grade nove objekte planirane umjesto postojećih na istoj parceli, nisu obavezni da to rade. Postojeći objekat može se zadržati u postojećem gabaritu i spratnosti.
- BGP za objekat u cjelini dat kroz tabelarni dio plana (za sve namjene površina) važi ukoliko se obezbijedi potreban broj parking mjesta prema smjernicama iz faze saobraćaja, u suprotnom se BGP koriguje u skladu sa ostvarenim brojem parking mjesta.
- U slučaju kada je postojeći objekat dotrajavao, ili kada se Investitor odluči, objekat se može srušiti po prethodno pribavljenom odobrenju od nadležnog organa i na parceli sagraditi novi prema smjernicama ovog Plana za izgradnju novih objekata.
- Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada Idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.
- U slučaju izgradnje planiranog objekta umjesto starog, moraju se poštovati građevinske linije na grafičkom prilogu
- Za veće planirane komplekse i eventualne javne sadržaje treba u skladu sa Zakonom uraditi idejna rešenja koja bi orijentaciono definisala prostor i bila ulaz za izradu tehničke dokumentacije.
- Idejnim rješenjem posebnu pažnju treba obratiti na održivi ciklus eksploatacije objekata imajući u vidu ekološku, socijalnu i finansijsku perspektivu. Izuzetno značajna tema je primjena održivih sistema instalacija (solarni paneli na krovovima objekata, prikupljanje atmosferske vode za upotrebu u objektu i za navodnjavanje zelenih površina itd).
- Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Predloženim nivelacionim rješenjem postignuti su nagibi saobraćajnica koji su dovoljni za odvođenje površinskih voda do slivnika atmosferske kanalizacije i dalje do recipijenta.
- Kote koje su date u nivelacionom planu nijesu uslovne. Detaljnim snimanjem terena i izradom glavnih projekata saobraćajnica moguće su manje korekcije kota iz plana na način da se obezbijedi odvođenje atmosferskih voda sa lokacije principom samoodvodnjavanja.
- Spratnost objekata data je na grafičkim prilogima kao granična spratnost, do koje se objekat može graditi.

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 GL0 i ne može biti veći od urbanističke parcele.

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.

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

Ukoliko krovna konstrukcija i visina sljemena omogućavaju organizovanje prostora u svrhu stanovanja, taj prostor ulazi u obračun BGP 100%.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

	- Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25); - Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore“, br. 60/18).
7.	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA Smjernice za zaštitu od elementarnih i drugih nepogoda Smjernice za zaštitu od elementarnih nepogoda podrazumijevaju preventivne mjere kojima se sprečava ili ublažava dejstvo elementarnih nepogoda: - 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.). 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 Smjernice za zaštitu su djelimično identične. Za prostor zahvata ovog planskog dokumenta najveću opasnost predstavljaju tehničko tehnološke katastrofe i kontaminacija. Smjernice za zaštitu od zemljotresa Preporuke za projektovanje objekata aseizmičnih konstrukcija: - Mogu se graditi objekti različite spratnosti uz pravilan (optimalan) izbor konstruktivnih sistema i materijala. - Horizontalni gabarit objekta u osnovi treba da ima pravilnu geometrijsku formu, koja je simetrična u odnosu na glavne ose objekta, npr. pravougaona, kvadratna i sl.. - Principijelno izbjegavati rekonstrukciju sa nadogradnjom objekta gdje se mijenja postojeći konstruktivni sistem, u protivnom obavezna je prethodna statička i seizmičkih analiza, sa ciljem obezbjeđivanja dokaza o mogućnosti pristupanja rekonstrukciji. - Izbor i kvalitet materijala i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta, izloženih seizmičkom dejstvu. - Armirano-betonske i čelične konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primjenjena izgradnja objekata ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgrima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima. Ove konstrukcije su naročito ekonomične za visine objekata do 15 spratova. - Kod zidanih konstrukcija preporučuje se primjena zidanja, ojačanog horizontalnim i vertikalnim serklažima i armirane konstrukcije različitog tipa. Obično zidanje, samo sa horizontalnim i vertikalnim serklažima treba primjenjivati za objekte manjeg značaja i manje visine (do 2 sprata visine). - Kod projektovanja konstrukcija temelja prednost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanja u kontaktu sa tlom i pojavu neravnomjernih slijeganja. Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj kontaktnoj površini. Treba obezbjeđiti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije. Preporuke za projektovanje infrastrukturnih sistema: - Pri projektovanju vodova infrastrukture, a naročito glavnih dovoda potrebno je posebnu pažnju posvetiti inženjersko-geološkim i seizmološkim uslovima terena i tla.

- Za izradu vodova infrastrukture treba koristiti fleksibilne konstrukcije, koje mogu da slede deformacije tla. Izbjegavati upotrebu krutih materijala (nearmiran beton, azbest-cementne cijevi i sl.) za izradu vodova infrastrukture.
- Izbjegavati nasipne, močvarne i nestabilne terene za postavljanje trasa glavnih vodova svih instalacija.
- Podzemne električne instalacije treba obezbediti uređajima za isključenje pojedinih reiona.
- Projektovanju saobraćajnica treba prići ne samo sa ekonomsko-saobraćajnog već i sa aspekta planiranja i projektovanja saobraćaja na seizmički aktivnim područjima.
- U sistemu saobraćajnica poželjno je obezbediti paralelne veze tako da u slučaju da jedna postane neprohodna, postoji mogućnost da se preko druge obezbedi nesmetano odvijanje saobraćaja.

U cilju zaštite od zemljotresa, postupiti u skladu sa odredbama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima.

Smjernice za zaštitu od požara

Smjernice za zaštitu od požara i eksplozija se sprovode:

- 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).

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata.

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23)

Pravilnici:

- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ br.30/91)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, br.8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, br.7/84)

	- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, br.24/87) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br.20/71, 23/71) - Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, br.27/71) - Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br.24/71, 26/71) Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14, 44/18 i 84/24), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
8.	USLOVI I 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 Zahljevom 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 infrastrukturu 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; Za sve planirane objekte u zahvatu ovog Plana shodno Zakonu o zaštiti životne sredine koji mogu da dovedu do zagađivanja životne sredine, odnosno koji predstavljaju rizik po životnu sredinu, obavezna je izrada Elaborata procjene uticaja zahvata na životnu sredinu. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16, 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu. Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-1051/2 od 14.04.2026. godine.
9.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE
	Zelenilo stambenih objekata i blokova (ZSO) - Uz objekte stanovanja srednje gustine i mješovite namjene planirano je blokovsko zelenilo. Pejzažno uređenje u okviru kompleksa stambenih jedinica tj. bloka treba da bude spona inkorporacije predmetnog prostora u urbanu cjelinu. Izgradnja "zelenog bloka" daje opštu atmosferu naselju i predstavlja okosnicu slike naselja.

Sistem zelenila bloka čine sljedeći elementi: blokovski park, trg, zelenilo ulica. Da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata bloka neophodno je povezati urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks - blok.

Zelene površine rješavati na principima parkovskog uređenja sa kvalitetnim travnjacima, dekorativnim drvenasto-žbunastim grupacijama, sjenovitim mjestima sa klupama za miran odmor odraslih, dječijim igralištima i šetnim stazama. Svi sadržaji moraju biti adekvatno tehnički opremljeni.

U cilju povećanja nivoa ozelenjenosti, predvidjeti vertikalno ozelenjavanje fasada i terasa objekata kao i ozelenjavanje ravnih krovnih površina. Vertikalno zelenilo, kao dio estetskog podsistema, takođe obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje ga sa zelenilom slobodnih površina.

Koristiti savremena pejzažno-arhitektonska rješenja usklađena sa arhitekturom objekata i karakterom predjela.

Uslovi za uređenje:

- min. 30% površine urbanističke parcela mora biti pod zelenilom
- formirati parkovski uređene površine i zelene trgove
- duž parking prostora i saobraćajnica formirati drvorede u skladu sa smjernicama datim za ovu kategoriju zelenila (uslovi iz ZUS-a)
- predvidjeti ozelenjavanje prostora oko "niša" za kontejnere
- dispoziciju zelenila uskladiti sa mjerama energetske efikasnosti u pogledu uticaja na mikroklimu, zaštitu od sunca i vjetrova
- dio zelene površine oko objekata treba da bude pokriven travnjakom sa pojedinačnim primjercima i manjim grupama drveća, dekorativno-cvjetnog žbunja i perena
- visoko drveće ne saditi u blizini zgrada jer zagušuje prostor i otežava provjetravanje (rastojanje između zgrada i ose stabala drveća treba da je veće od 5m)
- slobodni prostor između blokova zgrada rješavati u vidu pejzažnog parka vodeći računa o njihovom vizuelnom sagledavanju kako iz stanova tako i sa šetnih staza i prostora za odmor. Odnos listopadnog i četinarskog drveća je 3:1. Koristiti vrste koje ne zahtijevaju specijalne uslove održavanja
- radi provjetravanja bloka obezbijediti slobodne međuprostore u zelenilu u vidu travnih površina
- duž glavnih pješačkih staza projektovati drvoredne zasade (jednoredne, dvoredne, višeredne)
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- predvidjeti šetne staze, platee za odmor, mjesta za igru predškolske djece i manje sportske terene
- koristiti meke zastore u boji, udobne za igru i gaženje, od savremenih materijala
- na površinama za igru djece obezbijediti potrebnu osunčanost i opremiti ih odgovarajućim atraktivnim i atestiranim spravama
- normativ za određivanje potrebne površine dječjeg igrališta za djecu od 3 do 7g. je 5m² po djetetu
- duž trotoara, staza, na trgovima i platoima postaviti funkcionalni urbani mobilijar (klupe, kante za smeće, česme, fontane, pergole sa puzavicama i dr.) savremenog dizajna
- ostale smjernice u skladu sa Opštim uslovima.

10.

USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

	Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih 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 CG“, br. 49/10, 49/11 i 44/17), 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. Akt Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj: 03-082/26-318/3 od 23.04.2026. godine.
11.	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbjediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“, br. 41/25). Neophodno je obezbjediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nasmetano kretanje invalidskim kolicima.
12.	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
13.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
14.	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17, 84/18, 84/24). Akt Službe za podršku poljoprivredi i ruralnom razvoju Glavnog grada Podgorice broj: UPI 35-319/26-24/1 od 14.04.2026. godine, i akt Uprave za vode broj: UPI 02-319/26-82/2 od 14.04.2026. godine.
15.	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA
	Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno, a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama-lamelama, obavezna je izrada Idejnog rješenja za objekat u cjelini u kome će biti jasno naznačene faze realizacije.
16.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: - Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) - Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta - Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja - Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV

	Prema grafičkom prilogu br.9b – <i>Elektrotehnička infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa.
17.	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanizacionu infrastrukturu
	Prema grafičkom prilogu br.10 - <i>Plan hidrotehničke infrastrukture</i> i prema uslovima nadležnog organa, Vodovod i kanalizacija d.o.o. Podgorica, broj: UPI-02-041/26-2596/2 od 17.04.2026. godine.
18.	Upravljanje otpadom
	Mjere upravljanja otpadom - obezbijediti dovoljan broj kontejnera za prikupljanje otpada i njegovo redovno pražnjenje i odvoženje sa lokacije u skladu sa uslovima nadležnog komunalnog preduzeća; - čvrsti otpad sakupljati samo na vodonepropusnim površinama, a dinamiku evakuacije otpada uskladiti sa potrebama i na način da se ne dozvoli stvaranje količina otpada koji po kapacitetu prevazilazi mogućnosti kontejnera da ih prihvati; - obezbijediti potreban prostor, potrebne uslove i opremu za sakupljanje, razvrstavanje i privremeno čuvanje otpadnih materija u skladu sa Zakonom o upravljanju otpadom i drugim propisima kojima se uređuje postupanje sa različitim tipovima otpada; - prikupljeni čvrsti otpad (sekundarne sirovine) razvrstavati i odlagati u zasebne kontejnere. Sekundarne sirovine predavati ovlašćenoj organizaciji; - nije dozvoljeno odlaganje otpadnih materija na nepokrivenom i nebetoniranom prostoru.
19.	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	Pješačke komunikacije Obzirom na specifičnost zona u okviru zahvata čitavog Detaljnog urbanističkog plana, posebna pažnja je posvećena pješačkom saobraćaju i komunikacijama. Sistemom pješačkih komunikacija omogućeno je povezivanje svih djelova zahvata plana sa ključnim pravcima kretanja. Sistem pješačkih komunikacija se sastoji od trotoara uz postojeće i novoplanirane objekte. Preporuka plana je obezbjeđivanje natkrivenih pješačkih komunikacija - pasarela u prizemljima novoplaniranih objekata. Prema grafičkom prilogu br.8 – <i>Saobraćajna infrastruktura</i> i prema uslovima nadležnog organa, Sekretarijata za saobraćaj Glavnog grada Podgorice broj: D 11-341/26-382 od 06.04.2026. godine.
20.	Ostali infrastrukturni uslovi
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: - Zakon o elektronskim komunikacijama ("Sl list CG", br.100/24) - Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Sl list CG", br.33/14) - Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("Sl list CG", br.41/15) - Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.59/15 i 39/16) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14) - Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("Sl list CG", br. 6/15). Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:

	Potrebno je obezbijediti najmanje 5% parking mjesta za lica smanjene pokretljivosti. Parking mjesta na otvorenim parkiralištima upravna na osu kolovoza predvidjeti sa dimenzijama 2,5 x 5,0 m (min. 2,3 x 4,8m). Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga na svaka tri parking mjesta zasaditi drvored, uvijek kada uslovi terena dopuštaju. Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja U načinu projektovanja i izgradnje objekata ovog tipa potrebno je pratiti elemente reljefa i konfiguracije terena: - Oblikovanje objekata treba da bude u skladu sa njihovom namjenom i sa strukturama iz neposrednog okruženja u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine; - Prilikom oblikovanja objekata voditi računa o jednostavnosti proporcija i forme, prilagođenosti forme topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala, uz postovanje načela jedinstva ambijenta. - Materijalizacijom objekata obezbijediti ambijentalna svojstva područja kroz upotrebu autohtonih elemenata i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete predmetnog prostora a u isto vrijeme obezbjeđuju potrebnu zaštitu objekata. - Krovove objekata oblikovati u skladu sa karakterom i volumenom objekta. - Preporučuju se kosi krovovi, dvovodni ili viševodni, kao i zasvedene forme u skladu sa oblikovanjem objekta i primjenjenim materijalima, a kod komplikovanih formi objekata i kombinovani. - Krovovi objekata mogu se planirati i kao ravni, prohodni ili neprhodni sa svim potrebnim slojevima izolacije - Nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Maksimalni nagib krova je 25°. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal. Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti Smjernice za povećanje energetske efikasnosti, racionalnu potrošnju energije i korišćenje obnovljivih izvora energije U cilju racionalizacije potrošnje energije i sve izraženijih zahtjeva za zaštitom čovjekove okoline predlažu se dvije osnovne mjere: štednja i korišćenje alternativnih izvora energije. Osnovna mjera štednje je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja ne dozvoljava pregrevanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog podneblja. Energetske potrebe u ovom području mogu se podmiriti iz nekonvencijalnih primarnih izvora, kao što su energija vode i energija direktnog sunčevog zračenja. Treba težiti da se primjenjuju one energetske transformacije gdje nema izgaranja ni proizvodnje ugljen-dioksida. 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 energetski efikasna zgrada. Uvođenjem energetske komponente u arhitektonsko projektovanje težilo bi se postizanju optimalnih odnosa između arhitekture i potrebne energije objekta. Veza između arhitekture i energije može se analizirati kroz sljedeće: - Analizirati lokaciju, orijentaciju i dispoziciju objekta;
--	---

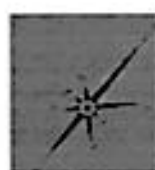
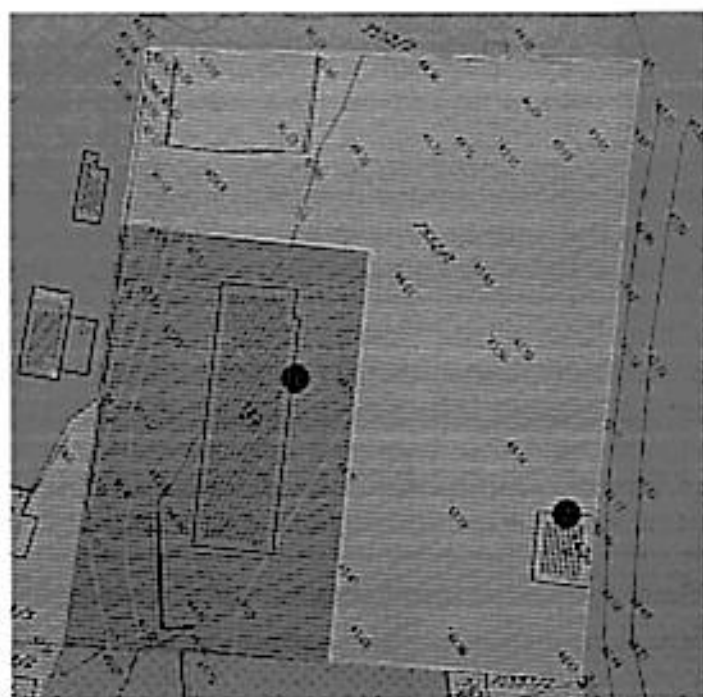
	- Voditi računa o obliku i boji objekta, nagibu krovnih površina - Primjeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove; - Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja; - Koristiti energetske efikasan sistem grijanja, hlađenja i ventilacije, i kombinovati ga sa obnovljivim izvorima energije. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).
	Dostavljeno: - podnosiocu zahjete - Direkciji za inspekcijski nadzor - u spise predmeta - a/a
OBRADIVAČ URBANISTIČKO – TEHNIČKIH USLOVA:	Tijana Savić Femić 
DRŽAVNA SEKRETARKA Marina Izgarević Pavićević 	
	Prilozi: - grafički prilozi iz planskog dokumenta - kopija plana i listovi nepokretnosti, akt Uprave za nekretnine br.: 101-917/26-3060 od 21.04.2026. godine; - akt Sekretarijata za saobraćaj Glavnog grada Podgorice broj: D 11-341/26-382 od 06.04.2026. godine; - akt Agencije za zaštitu životne sredine broj: 03-D-1051/2 od 14.04.2026. godine; - akt Službe za podršku poljoprivredi i ruralnom razvoju Glavnog grada Podgorice broj: UPI 35-319/26-24/1 od 14.04.2026. godine; - akt Vodovod i kanalizacija d.o.o. Podgorica, broj: UPI-02-041/26-2596/2 od 17.04.2026. godine; - akt Uprave za vode broj: UPI 02-319/26-82/2 od 14.04.2026. godine.

Tabela urbanističkih parametara:

Broj UP	Površina UP (m ²)	POSTOJEĆE STANJE							PLANIRANI PARAMETRI				
		Broj postojećeg objekta	Površina pod objektom (m ²)	BRGP (m ³) ukupno	IZ	II	Postojeća spratnost	Postojeći sadržaji	Površina pod objektom (m ²)	INDEKS ZAUZETOSTI	Ukupna BRGP (m ³)	INDEKS IZGRADENOSTI	Max. spratnost
UP1	3.283	143	530	530	0,16	0,16	P	hala	1.313	0,40	3.940	1,20	P+3
UP1a	3.239								1.295	0,40	3.886	1,20	P+3



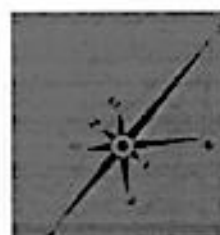
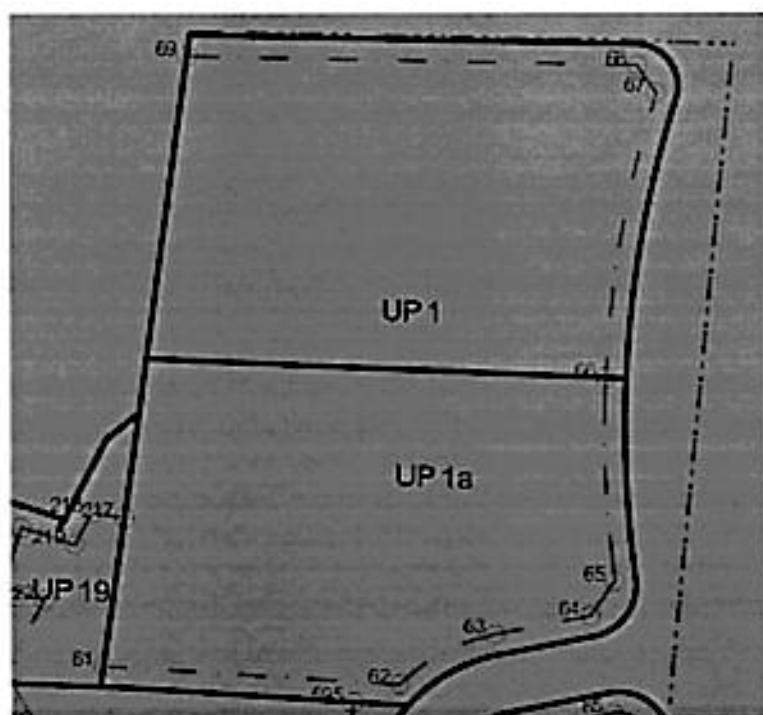
grafički prilozi iz planskog dokumenta



LEGENDA	
	grunka plana
	uznaci katastarske parcele
	katastarska parcela
	gubari i broj postojećeg objekta
	spisak postojećeg objekta
	objekti predviđeni za izgradnju
	izjednačeni saobraćajni površni (0,17%)
	stanovanje (3,3%)
	stanovanje sa djelatnostima (0,12%)
	poslovanje (3,40%)
	ugostiteljstvo (0,17%)
	bazen sala i igralište (0,34%)
	infrastrukturni objekti (0,05%)
	ostale prirodne površine (14,79%)
	zelena površina sa različitom vrstom vegetacije (2,51%)
	umjetne zelene površine (3,76%)
	neumjetne zelene i slobodne površine (22,44%)
	površine pod saobraćajnicama (koloske, pločnik, površine, trotoari, parkiri) (5%)
	površina zaštitna

Detaljni urbanistički plan "ZABJELO ZELENICA", u Podgorici			
Krovnik: Glavni grad Podgorica Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o. Naziv grafičkog priloga			Obračun: "Urban Pro" d.o.o., Podgorica 
ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA- namjena površina			
Planer	Arh. Aleksandra Džudović, dipl.ing.	Skupina	Proj. lista
Planer	Arh. Dalan Džudović, dipl.ing.		
Saradnik	Sandra Jakubović Lončarević, d.aur.	1:1000	05
Saradnik	Irena Mihovik, d.aur.		

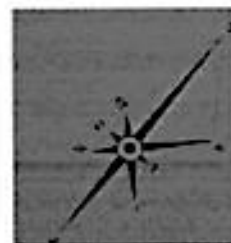
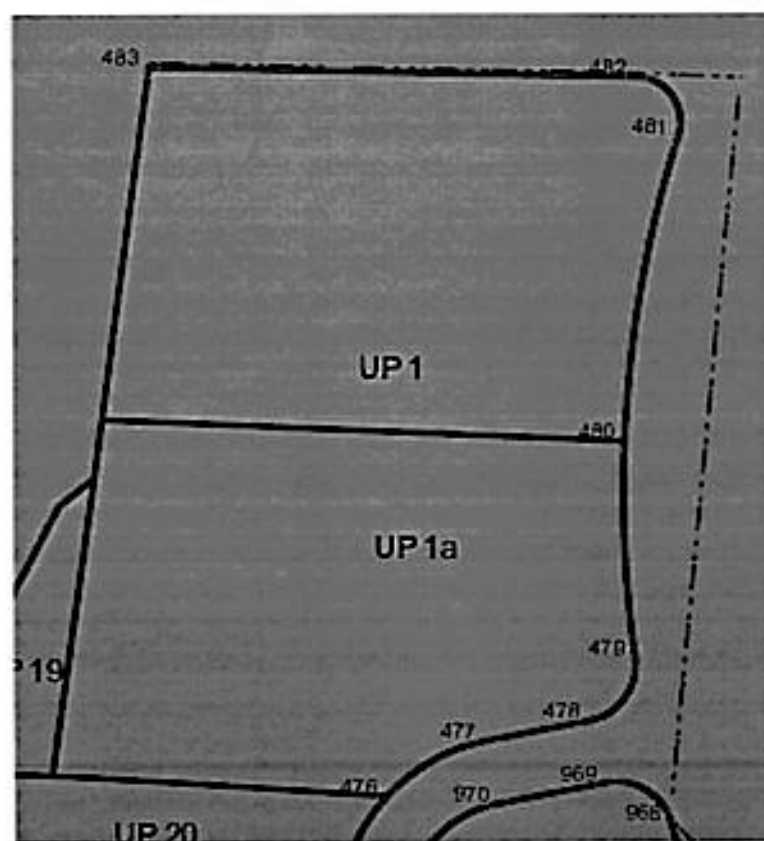




LEGENDA			
	granica plana		
	granica urbanističke parcele		
	broj urbanističke parcele		
	građevinska linija sa koordinatama prelomnih tačaka		
Detaljni urbanistički plan "ZABJELO ZELENICA", u Podgorici			
Mjesto: Glavni grad Podgorica Agencija za izradnju i razvoj Podgorica d.o.o.		 Izradio: "Urbi Pro" d.o.o. Podgorica	
Naziv grafičkog priloga:			
KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA			
Planir:	Arh. Aleksandra Džudović, dipl.ing.	Razmjera:	Brj štita
Planir:	Arh. Dušan Džudović, dipl.ing.	1:1000	07b
Projektant:	Sandra Joksimović Lončarević, d.o.o.		
Čaradnik:	Irina Mihović, bsc.arh		

Koordinate prelomnih tačaka građevinskih linija		
Br.	X	Y
61	6602819.31	4697642.09
62	6602848.38	4697673.19
63	6602851.61	4697688.50
64	6602858.30	4697700.79
65	6602856.70	4697706.78
66	6602833.37	4697724.24
67	6602806.47	4697755.96
68	6602801.67	4697756.29
69	6602759.40	4697707.03

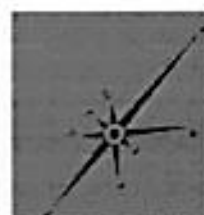
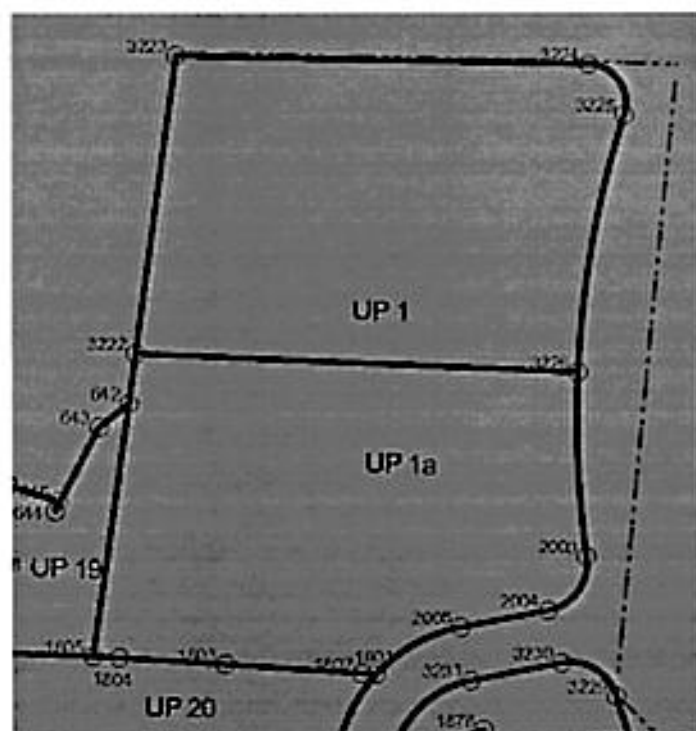




Koordinate prelomnih tačaka regulacionih linija		
Br.	X	Y
476	6602851.51	4697672.12
477	6602854.24	4697687.07
478	6602860.94	4697699.35
479	6602858.27	4697709.34
480	6602835.37	4697726.48
481	6602809.00	4697757.58
482	6602799.39	4697758.25
483	6602757.35	4697709.25

LEGENDA			
	granica plana		
	granica urbanističke parcele		
	broj urbanističke parcele		
	regulacione linije sa koordinatama prelomnih tačaka		
Detaljni urbanistički plan "ZABJELO ZELENICA", u Podgorici			
Izradio: Arh. Aleksandra Džudović, dipl.ing. Glavni grad Podgorica Agencija za izradu i razvoj Podgorica d.o.o. Glavni gradskog priroda			Izradio: Arh. Džudović, dipl.ing. Podgorica
KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA REGULACIONIH LINIJA			
Izradio:	Arh. Aleksandra Džudović, dipl.ing.	Skala:	1:1000
Izradio:	Arh. Džudović, dipl.ing.	Druga:	07c
Izradio:	Sandra Joksimović Lomacinski, d.o.o.		
Izradio:	Arh. Džudović, dipl.ing.		

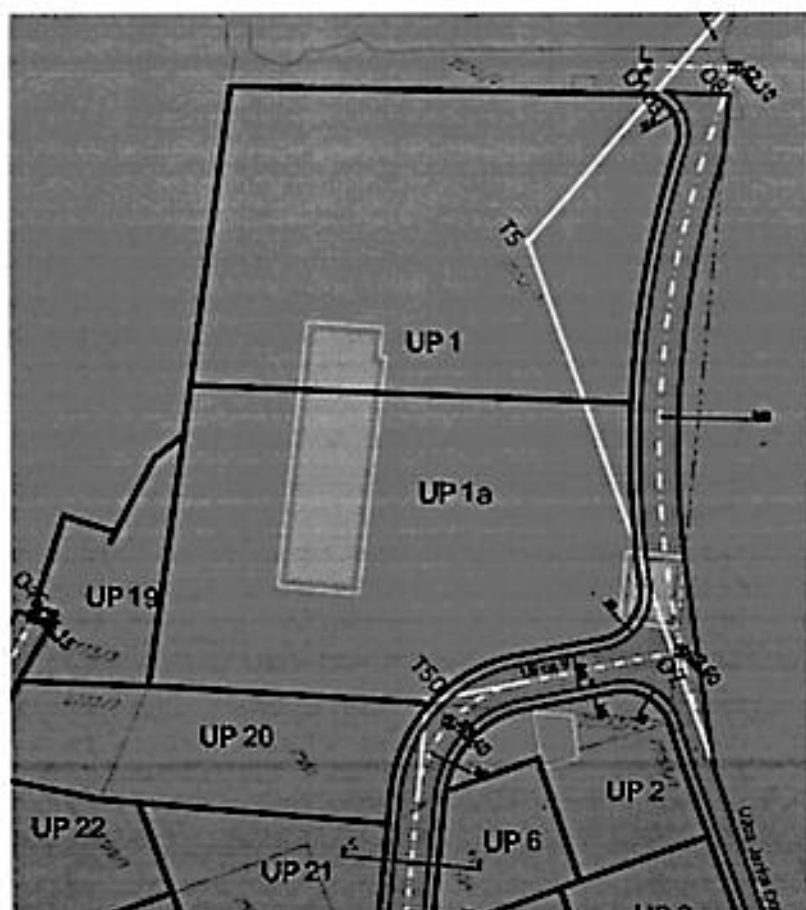




LEGENDA			
	granica plana		
	urbanistička parcela sa koordinatama prelomnih tačaka		
	broj urbanističke parcele		
Detaljni urbanistički plan "ZABJELO ZELENICA", u Podgorici			
Izradio: Glavni grad Podgorica Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.			Obrađeno: "UrbanPro" d.o.o. Podgorica
Naziv gradilišnog projekta: KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA URBANISTIČKIH PARCELA			
Planirao:	Arh. Aleksandra Džudović, dipl.ing.	Razmjerica: 1:1000	Broj lista: 07a
Planirao:	Arh. Dušan Džudović, dipl.ing.		
Sačinio:	Sandra Joksimović Lončarević, d.a.u.a.		

Koordinate prelomnih tačaka urbanističkih parcela		
Br.	X	Y
642	6602794.52	4697669.15
1801	6602851.51	4697672.12
1802	6602849.92	4697670.47
1803	6602835.32	4697654.94
1804	6602824.07	4697642.90
1805	6602821.34	4697639.87
2003	6602858.27	4697709.34
2004	6602860.94	4697699.35
2005	6602854.24	4697687.07
3222	6602789.19	4697674.90
3223	6602757.35	4697709.25
3224	6602799.39	4697758.25
3225	6602809.00	4697757.58
3226	6602835.37	4697726.48

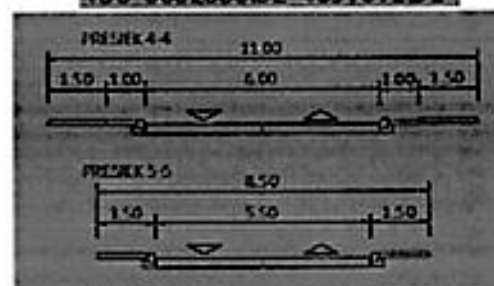




O103 6602795.98 4697761.18
O104 6602860.74 4697532.79
O105 6602581.27 4697065.82
O106 6602621.05 4696914.45
O107 6602554.35 4696767.40

T1 6603352.85 4697532.48
T2 6603235.64 4697546.43
T3 6603081.24 4697589.14
T4 6603011.80 4697655.01
T5 6602805.63 4697729.94
T6 6603138.27 4697439.95
T7 6603102.82 4697373.52
T8 6603066.28 4697283.12
T9 6603018.16 4697232.90
T36 6602892.92 4697253.95
T37 6602859.96 4697243.67
T38 6602798.28 4697255.89
T39 6602766.27 4697272.49
T40 6602753.24 4697297.15
T41 6602735.52 4697306.25
T42 6602701.21 4697350.19
T43 6602654.81 4697329.44
T44 6602609.41 4697336.60
T45 6603078.56 4697493.00
T46 6603043.12 4697445.25
T47 6603025.42 4697525.04
T48 6602895.26 4697572.20
T49 6602884.05 4697638.62
T50 6602850.82 4697671.91

LEGENDA	
	granica katastarske parcele
	granica urbanističke zone
	broj katastarske parcele
	broj urbanističke zone
	pješačka površina
	kolničko-pješačka površina
	mugoznačka pruga
	ulice u naseljima
	željeznička pruga
	željeznička saobraćaj - pruzni pojas
	željeznička saobraćaj - infrastrukturni pojas
	deklarirana razdvojenica
	prvi podžig
	bioklasična staza
	bioklasična staza na kolosijeku
	pješačka staza
	kantopari za snižene



Detaljni urbanistički plan "ZABJELO ZELENIKA", u Podgorici

Ime autora: **Glavni grad Podgorica**
 Izradio: **Glavni grad Podgorica**
 Datum: **11.12.2018. god.**

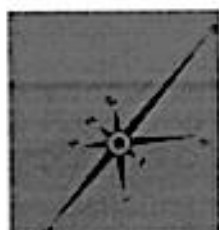
SABRAČAJNA INFRASTRUKTURA

Planirano	Radna projekcija, detaljni plan	Skala	1:1000
-----------	---------------------------------	-------	--------





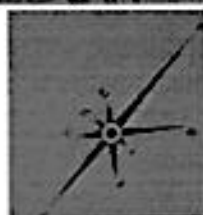
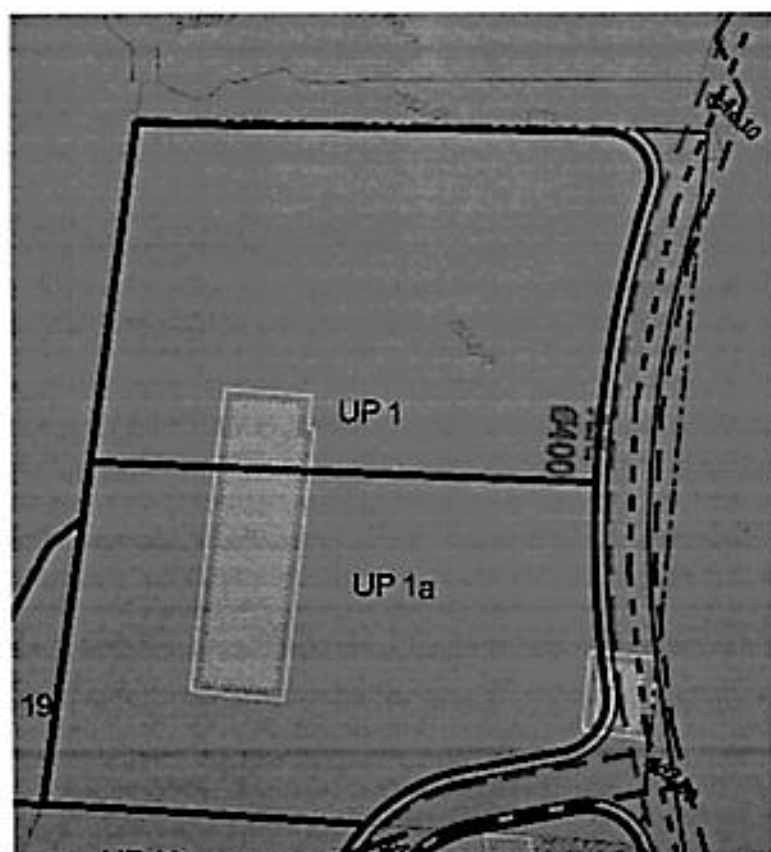
	granica zahvata plana
	granica katastarske parcele
	broj katastarske parcele
	granica urbanističke parcele
	broj urbanističke parcele
	željeznički saobraćaj/pružni pojas
	željeznički saobraćaj/infrastrukturni pojas
	biciklistička staza
	pješačka staza
	minimalna tražena površina za UPTS (5.61x7.02)



LEGENDA	
	TS trafo stanica postojeća
	TS trafo stanica planirana
	elektrovod 10 kV postojeći
	elektrovod 10 kV planirani
	elektrovod 10 kV koji se izmješta
	elektrovod 0,4 kV planirani
	spojnica 10 kV planirana
	IV granica i oznaka traforeona

Detaljni urbanistički plan "ZABJELO ZELENICA", u Podgorici			
Izradio: Glavni grad Podgorica Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.		Dobračica: "Urbi.Pro" d.o.o. Podgorica	
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA			
Planirano:	Dragan Kečina, dipl. inženjer	Razmjera:	Broj lista:
		1:1000	09

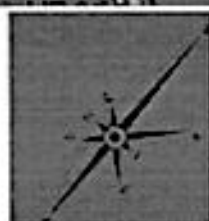
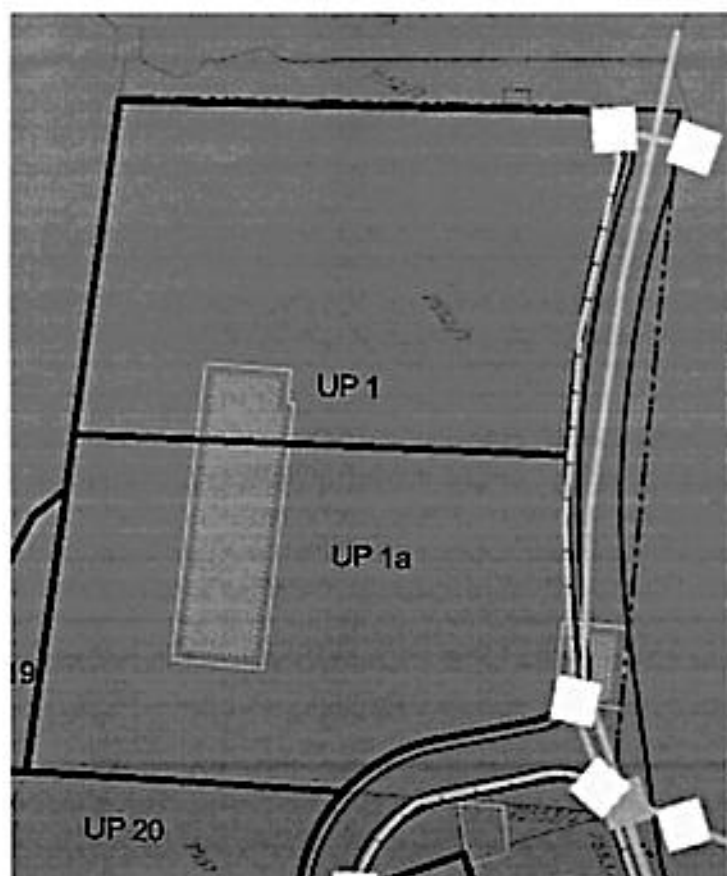




LEGENDA	
	granica zahvata plana
	granica katastarske parcele
	broj katastarske parcele
	granica urbanističke parcele
	broj urbanističke parcele
	postojeći vodovod
	ukidanje vodovoda
	planirani vodovod
	postojeća fekalna kanalizacija
	planirana fekalna kanalizacija
	postojeća atmosferska kanalizacija
	planirana atmosferska kanalizacija
	nivelacija
	željeznički saobraćaj/pružni pojas
	željeznički saobraćaj/infrastrukturni pojas
	biciklistička staza
	pješačka staza

Detaljni urbanistički plan "ZABJELO ZELENICA", u Podgorici			
Nacrtao: Edin Aladžić Agencija za urbanističko inženjersko-arhitektonsko projektovanje		Članak 17. "ZABJELO ZELENICA", u Podgorici	
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA			
Ime i prezime:	Ime i prezime:	Skala:	Broj lista:
Edin Aladžić	Edin Aladžić	1:1000	10





LEGENDA

	granica zahvata plana
	granica katastarske parcele
	broj katastarske parcele
	granica urbanističke parcele
	UP 18 broj urbanističke parcele
	TK okno - Postojeće kablovsko okno
	postojeći TK podzemni vod
	planirano TK okno - Planirano kablovsko
	planirani TK podzemni vod
	postojeći samonosivi izvod za bakarne ka
	željeznički saobraćaj/pružni pojas
	željeznički saobraćaj/infrastrukturni pojas
	biciklistička staza
	pješačka staza

MSAN Zelenika

2xPVC(Pe) - kapacitet planirane infrastrukture od 2 PVC(Pe) cijevi

2xPVC(Pop) - kapacitet postojeće infrastrukture od 2 PVC(Pe) cijevi

Napomena: Postojeća i projektovana PVC cijevi su Ø110mm, a Pe cijevi Ø

Detaljni urbanistički plan "ZABJELO ZELENICA", u Podgorici

Ustavno:

Glavni grad Podgorica

Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.



Ustavno:

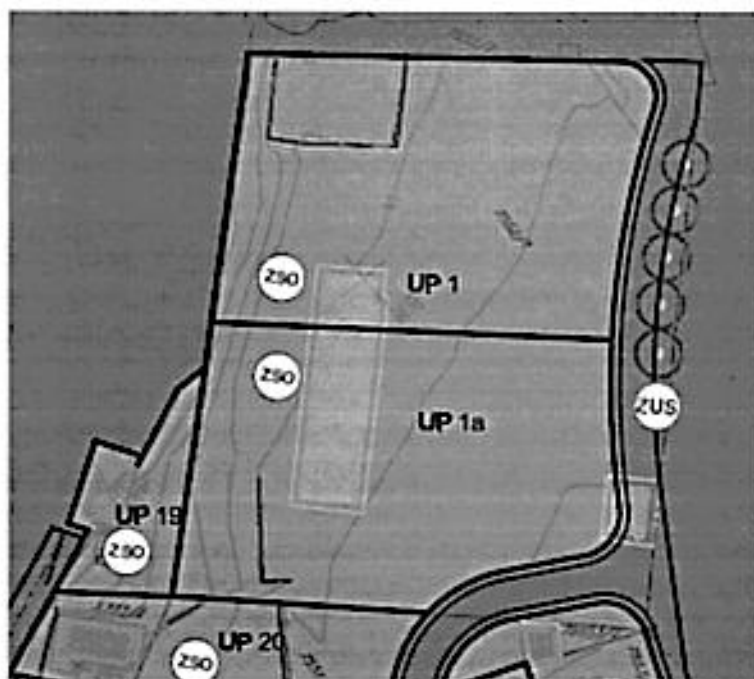
"Urb. Plan" d.o.o. Podgorica

Ime i prezime autora:

**ELEKTRONSKA KOMUNIKACIONA (TK)
INFRASTRUKTURA**

Ime i prezime autora	Ime i prezime autora	Skala	Broj lista
Zoran Kaludrovic, dipl. inž. arh.		1:1000	1





POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE - PU

Površine javne namjene - PUJ

- zelenilo uz saobraćajnice
- park - šuma
- skver
- linearno zelenilo

Površine ograničene namjene - PUO

- zelenilo individualnih stambenih objekata
- zelenilo stambenih objekata i blokova
- zelenilo poslovnih objekata

Površine specijalne namjene - PUS

- zelenilo infrastrukture

Detaljni urbanistički plan "ZABJELO ZELENIKA", u Podgorici

Karolinac
Glavni grad Podgorica
Agencija za izgradnju i razvoj Podgorice d.o.o.
Klasirani projekat



Obrađivač:
"UrbanPro" d.o.o. Podgorica

PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Planirano ime	Misla Jovanović, dipl. ing. por. arch.	Skala	Broj lista
		1:1000	12





Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma
i državne imovine



Broj: 04-332/26-2379/10

Podgorica, 01.07.2026. godine

JUGOPETROL A.D.

PODGORICA
Stanka Dragojevića b.b.

U prilogu akta dostavljamo mišljenje Direktorata za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova broj: 13-236/26-UP1-7296/2 od 11.06.2026. godine, a u vezi sa izdatim urbanističko – tehničkim uslovima broj: 04-332/26-2379/9 od 20.05.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju na urbanističkim parcelama UP1 i UP1a, namjene površine za stanovanje srednje gustine, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zabjelo - Zelenika“ („Sl.list CG - opštinski propisi“, br.28/11), u Podgorici.

SAGLASNA
Nevena Jovović, generalna direktorica

Verifikovala
Maja Mrdak, načelnica Direkcije za
pripremu urbanističko tehničkih uslova za Geoportal
i izdavanje urbanističko tehničkih uslova

Obradila
Tijana Savić Femić

Dostavljeno:
- podnosiocu zahtjeva
- Direktorat za inspekcijski nadzor
- u spise predmeta
- a/a



DRŽAVNA SEKRETARKA
Marina Izgarević Pavićević



Crna Gora
Ministarstvo unutrašnjih poslova
Direktorat za zaštitu i spašavanje



Broj: 13-236/26-UP1-7296/2

Podgorica, 11.06.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Pisarnica ministarstva prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

PODGORICA

Primijeno:	22. 06. 2026			
Org. jed.	Jed. + sl. list	Redni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-2379/5				

Uvaženi,

Shodno Vašem zahtjevu broj: 04-332/26-2379/2 od 30.03.2026. godine (zaveđenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/26-UP1-7296/1 dana, 02.04.2026. godine), u prilogu akta vam dostavljamo **MIŠLJENJE NA NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na površinama namjene za stanovanje srednje gustine, na urbanističkim parcelama UP 1 i UP 1a, koju čini katastarska parcela broj: 7552/1 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo - Zelenika", Glavni grad Podgorica, po podnosiocu zahtjeva "JUGOPETROL" A.D. Podgorica., Broj: 13-236/26-UP1-7296/2 od 11.06.2026. godine.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić

GENERALNI DIREKTOR



Adresa: Jovana Tomaševića bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel. +382 20 481-801
www.gov.me/mup



Podgorica, 11.06.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 04-332/26-2379/2 od 30.03.2026. godine (zavedenom u ovom ministarstvu pod brojem: 13-236/26-UP1-7296/2 dana, 02.04.2026. godine), kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na površinama namjene za stanovanje srednje gustine, na urbanističkim parcelama UP 1 i UP 1a, koju čini katastarska parcela broj: 7552/1 K.O. Podgorica III, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Zabjelo - Zelenika", Glavni grad Podgorica, po podnosiocu zahtjeva "JUGOPETROL" A.D. Podgorica.

Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 06/17, 04/18, 06/18, 011/19 i 082/20, 86/22 i 04/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/25), člana 13a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/11 i 48/15), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17),

daje sledeće:

M I Š L J E N J E

– **Prihvata se dostavljeni akt - NACRT URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA** sa aspekta definisanih zakonskih i tehničkih propisa koji će se primenjivati prilikom izrade tehničke dokumentacije (faze zaštite od požara), uz uslov da se isti dopuni sledećim:

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko u istom ostvaruje tehnološki proces - Promet ("pretakanje, utovar ili istovar...") OPASNIH MATERIJALA (zapaljive tečnosti i gasovi) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima - gasovima i DRUGIM MEDIJIMA (u sudove pod pritiskom) za potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektonskim, Građevinskim /sa ViK-om/, Elektrotehničkim (JS i SS), Mašinskim projektom i ostalom potrebnom tehničkom dokumentacijom, **izraditi - PROJEKAT/ELABORAT ZAŠTITE OD POŽARA** u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/25), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), kao i tehničkim propisima (koji nijesu navedeni u dostavljenom Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova), - Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Sl. list CG", br. 9/2012), Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili Klimatizaciju ("Sl. list SFRJ", br. 38/89), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju srednjenaponskih nadzemnih vodova samonosećim kablovskim snopom ("Sl. list SFRJ", br. 20/92), Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88, "Sl. list SRJ", br.18/92), Pravilnik o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 53/88 i 54/88 i ispr. ("Sl. list SRJ", br. 28/95). Projektant je dužan da se prilikom izrade tehničke dokumentacije pozove na standarde koji se primjenjuju u Crnoj Gori i koji su usaglašeni sa evropskim standardima, a kada takvih tehničkih propisa i standarda nema, da se poziva na evropske i međunarodno priznate standarde, tehničke propise ili norme., Obavezno projektovati spoljnu hidrantsku mrežu, a u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar projektovati i unutrašnju hidrantsku mrežu.

NAPOMENA: Ukoliko je predmet ovog Nacrta "visoki objekat" - kojim se podrazumijeva zgrada sa prostorijama za boravak ljudi, čiji se podovi najvišeg sprata nalaze najmanje 22 m iznad najniže kote terena na koji je moguć pristup i na kome je moguća intervencija pri gašenju požara uz korišćenje automehaničkih ljestava, obavezno je projektovati (kroz sve faze tehničke dokumentacije) prilaz objektu i "Plato za intervencije vatrogasnih vozila" na strane objekta na kojima se nalaze prozori, vrata ili drugi slični otvori.

Pristupni put oko objekta i plato za intervencije moraju se izgraditi tako da su pristup i kretanje vatrogasnih vozila uvijek mogući samo vožnjom unaprijed.

Obradili:

Nikola Goljević – Samostalni savjetnik I

Šef Odsjeka:

Goran Samardžić



Adresa: Jovana Tomaševića bb,
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 481-801
www.gov.me/mup