



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

**ANALIZA KATASTARSKIH PARCELA
UPISANIH U LIST NEPOKRETNOSTI 434 KO LIJEŠNJE, OPŠTINA
PODGORICA
U ZAHVATU
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA
GLAVNOG GRADA PODGORICE**

**Obradivač:
RZUP AD Podgorica**

Jul 2025.

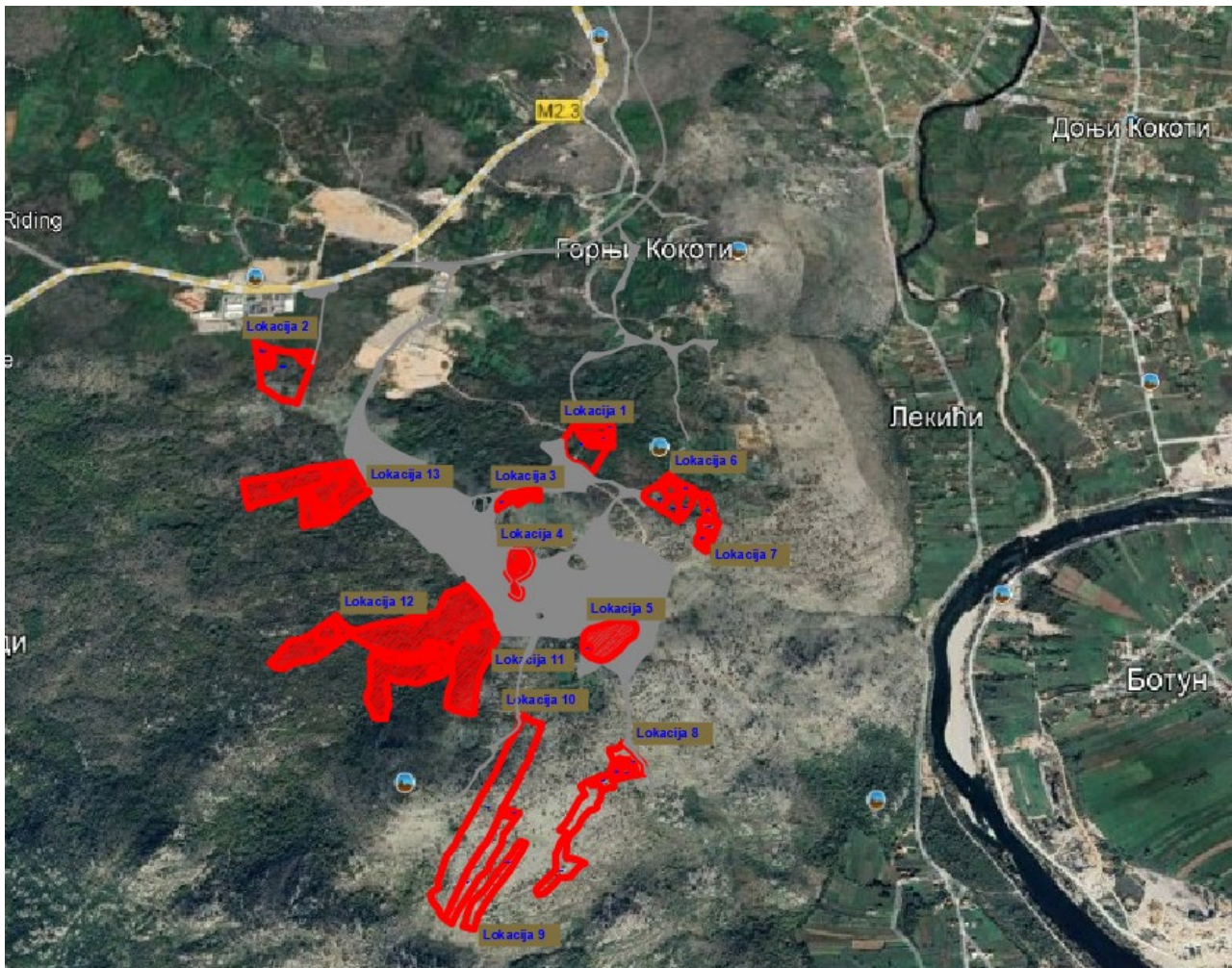
Opština: Podgorica

KO: LIJEŠNJEI

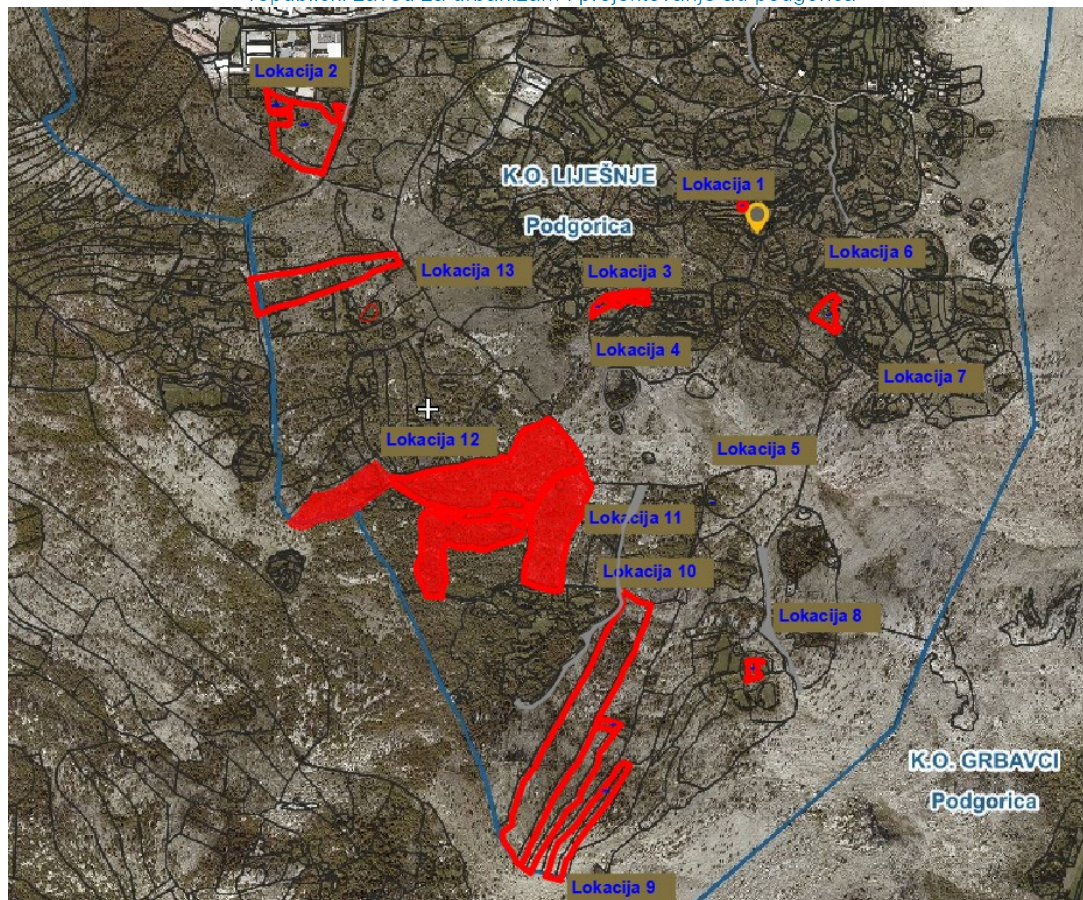
Vlasništvo: Prva banka CG

Broj(evi) Lista Nepokretnosti: 434

Predmet analize je 66 katastarskih parcela upisanih u list nepokretnosti broj 434. Predmetno zemljište se nalazi u naselju Gornji Kokoti, nedaleko od Podgorice. Parcele koje su predmet analize su grupisane na 13 lokacija u okviru naselja. Ukupna površina svih katastarskih parcela iznosi 370 100 m². Većini lokacija je omogućen prilaz preko nekategorisanih puteva u državnom vlasništvu.






Prikaz lokacija sa googleearth-a



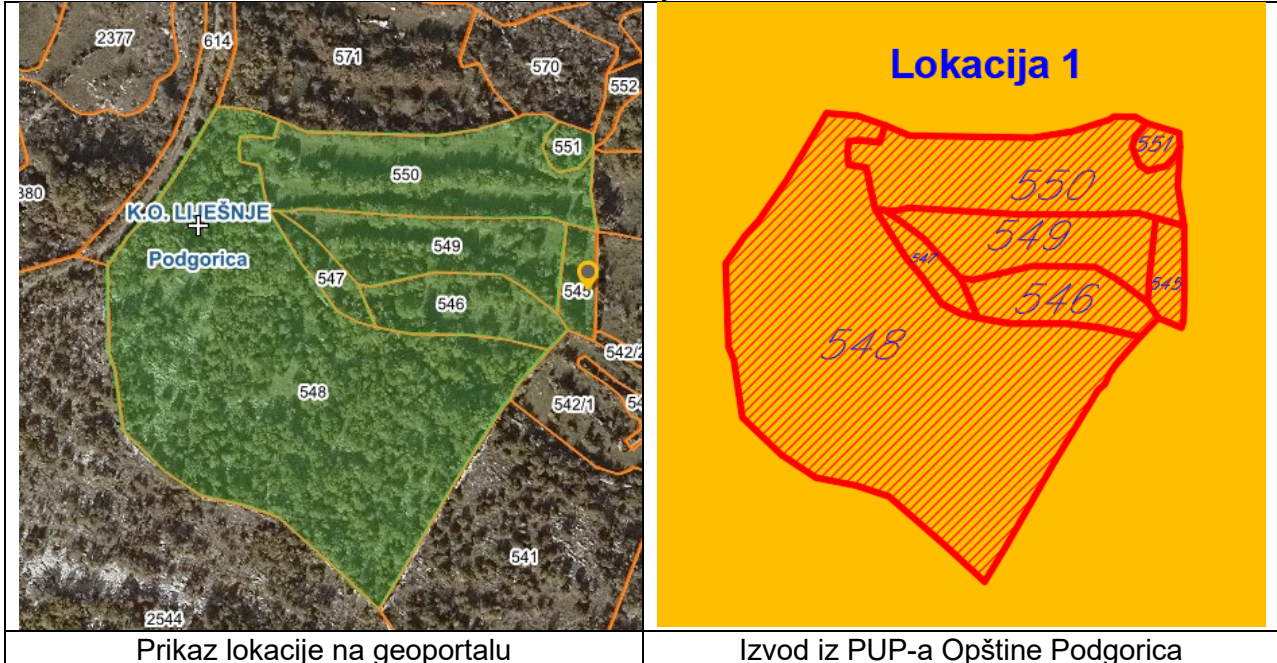
Prikaz lokacija sa geoportala




Tabelarni pregled lokacija		
Lokacija	Katastarske parcele u okviru lokacije	Površina Lokacije (m ²)
Lokacija 1	545, 546, 547, 548, 549, 550 i 551	17 892 m²
Lokacija 2	2295, 2296, 2297 i 2298	24 205 m²
Lokacija 3	2485, 2486 i 2487	3 647 m²
Lokacija 4	2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527 i 2528	8 541 m²
Lokacija 5	2542 i 2543	14 985 m²
Lokacija 6	2550, 2551, 2552, 2553, 2554 i 2555	13 934 m²
Lokacija 7	2568, 2569, 2570, 2571, 2572 i 2573	7 059 m²
Lokacija 8	2661, 2662, 2663, 2664, 2671 i 2670	28 646 m²
Lokacija 9	2682/2	9962 m²
Lokacija 10	2686, 2687 i 2688	70931 m²
Lokacija 11	2701 i 2702	27178 m²
Lokacija 12	2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2788 i 2789	98314 m²
Lokacija 13	2754/1, 2754/2, 2755, 2756, 2757, 2763, 2764 i 2765	44806 m²
UKUPNO		370 100 m²



	Granica katastarskih parcela koje su predmet analize
	Površine pod lokacijom
	Prilazni putevi i zemljište u državnom vlasništvu

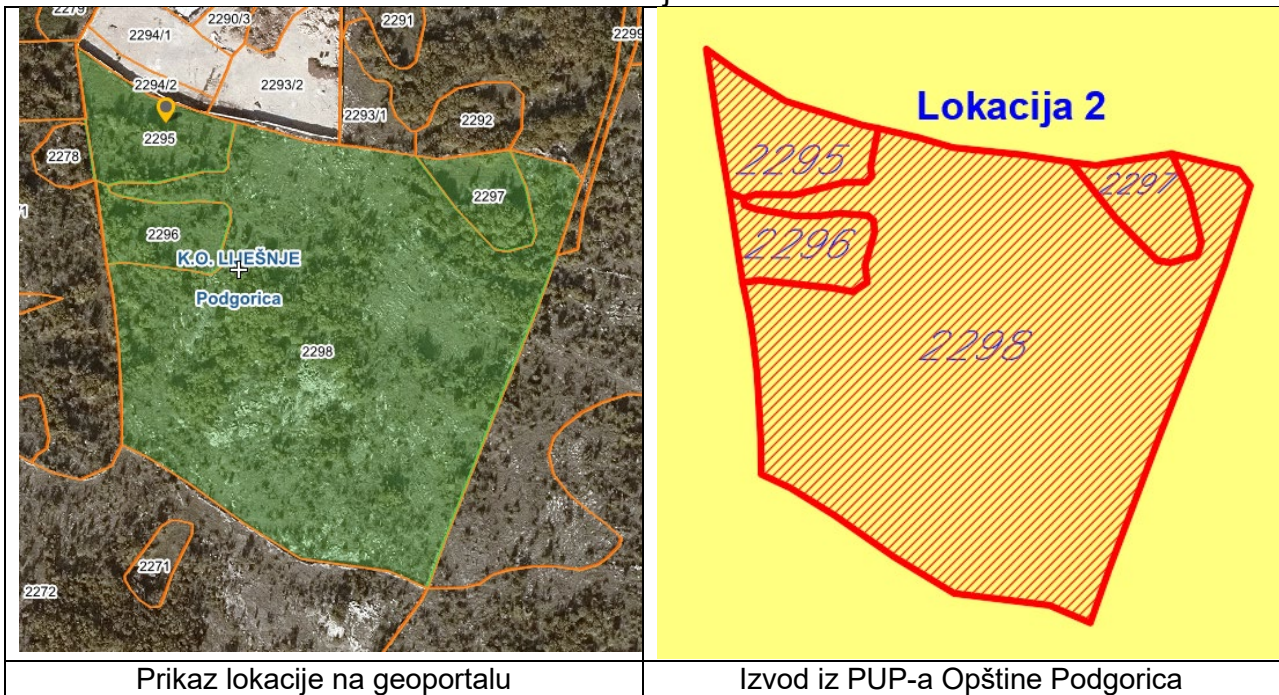
Lokacija 1


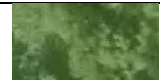



	Granica katastarskih parcela koje su predmet analize
	Katastarske parcele 545, 546, 547, 548, 549, 550 i 551
	Površine za poljoprivredu definisane PUP-om Opštine Podgorica

KATASTARSKE PARCELE NA LOKACIJI 1	POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE(m2)
KP 545	391 m2
KP 546	1143 m2
KP 547	361 m2
KP 548	11052 m2
KP 549	1685 m2
KP 550	3049 m2
KP 551	211 m2
UKUPNO	17 892 m2

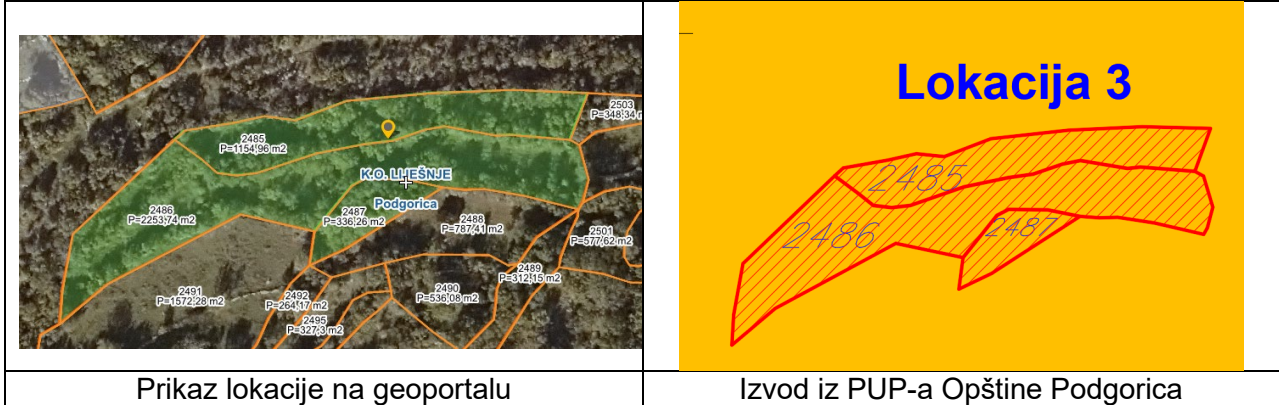
Lokacija 2


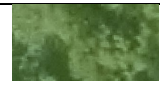



	Granica katastarskih parcela koje su predmet analize
	Katastarske parcele 2295, 2296, 2297 i 2298
	Namjena- Površine za naselja

KATASTARSKE PARCELE NA LOKACIJI 2	POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE(m2)
KP 2295	1921 m2
KP 2296	1206 m2
KP 2297	1001 m2
KP 2298	20277 m2
UKUPNO	24 205 m2

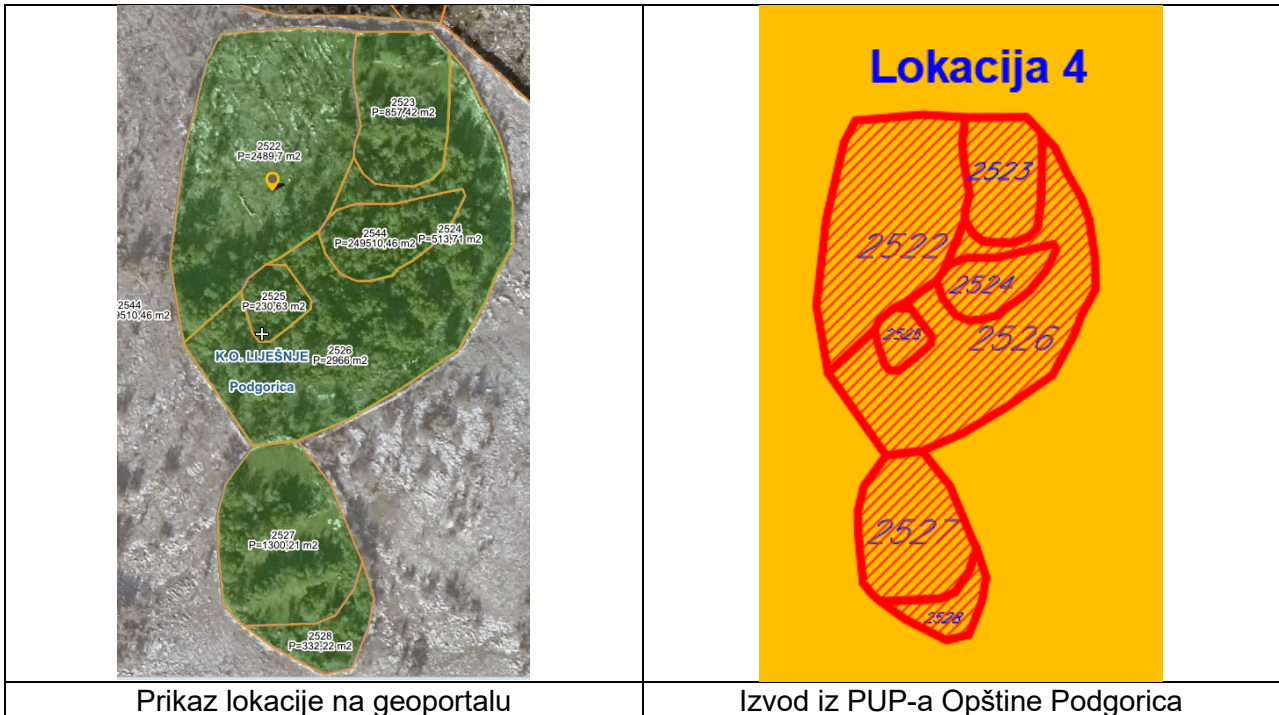
Lokacija 3






	<p>Granica katastarskih parcela koje su predmet analize</p>
	<p>Katastarske parcele 2485, 2486 i 2487</p>
	<p>Namjena- Površine za poljoprivredu</p>

KATASTARSKE PARCELE NA LOKACIJI 3	POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE(m2)
KP 2485	1119 m2
KP 2486	2218 m2
KP 2487	310 m2
UKUPNO	3 647 m2

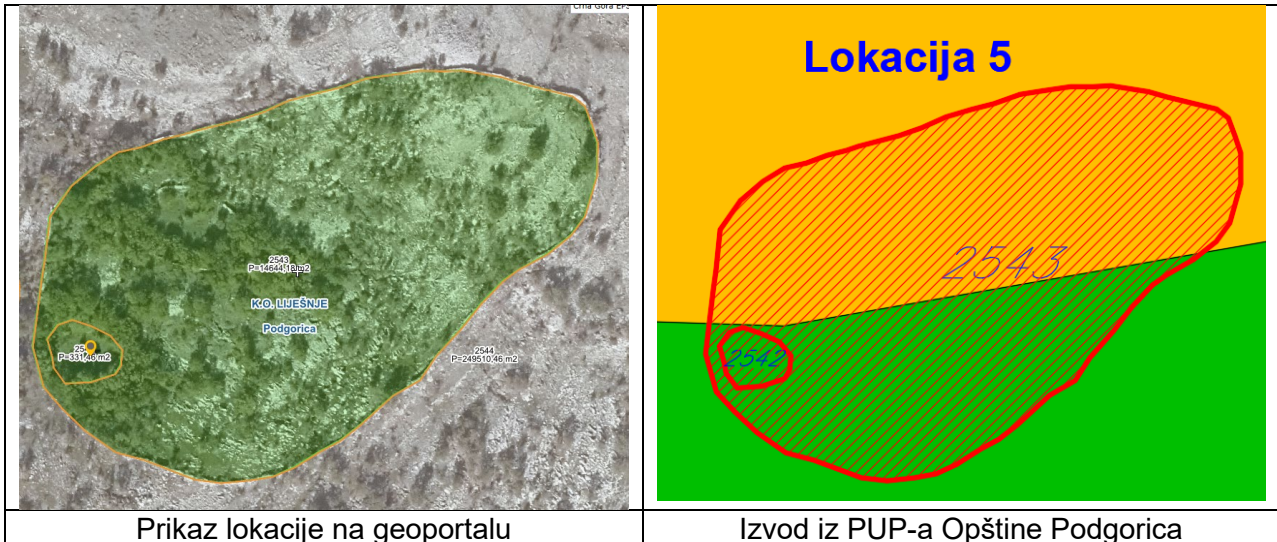
Lokacija 4







	<p>Granica katastarskih parcela koje su predmet analize</p>
	<p>Katastarske parcele 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527 i 2528</p>
	<p>Namjena- Površine za poljoprivredu</p>

KATASTARSKE PARCELE NA LOKACIJI 4	POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE(m2)
KP 2522	2517 m2
KP 2523	839 m2
KP 2524	439 m2
KP 2525	230 m2
KP 2526	2917m2
KP 2527	1279 m2
KP 2528	320 m2
UKUPNO	8 541 m2

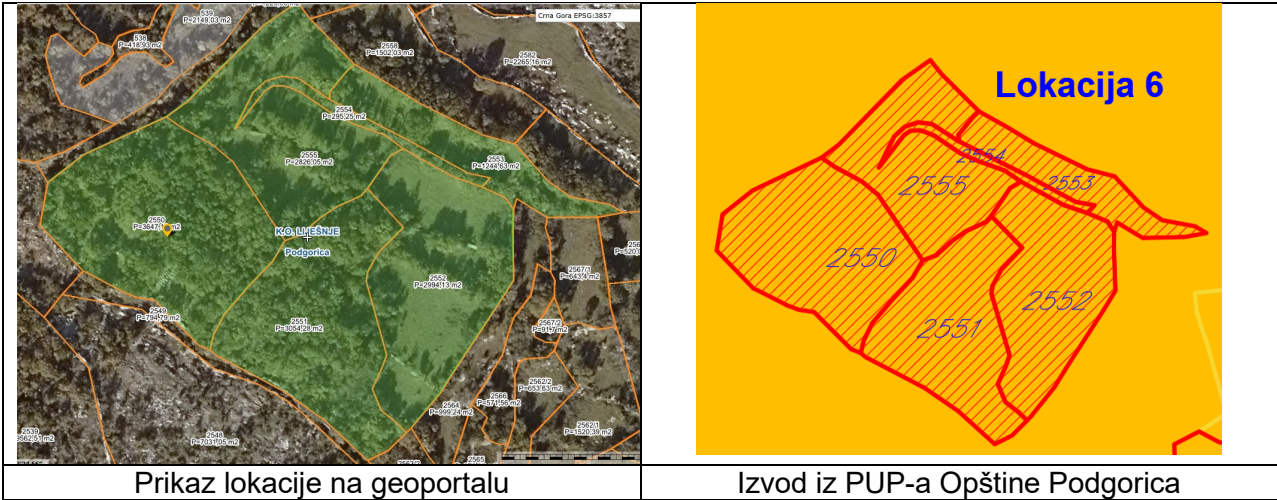
Lokacija 5

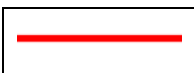
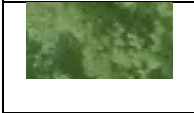



	Granica katastarskih parcela koje su predmet analize
	Katastarske parcele 2542 i 2543
	Namjena- Površine za poljoprivredu
	Namjena- Površine za šume

KATASTARSKE PARCELE NA LOKACIJI 5	POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE(m2)
KP 2542	280 m2
KP 2543	14705 m2
UKUPNO	14 985 m2

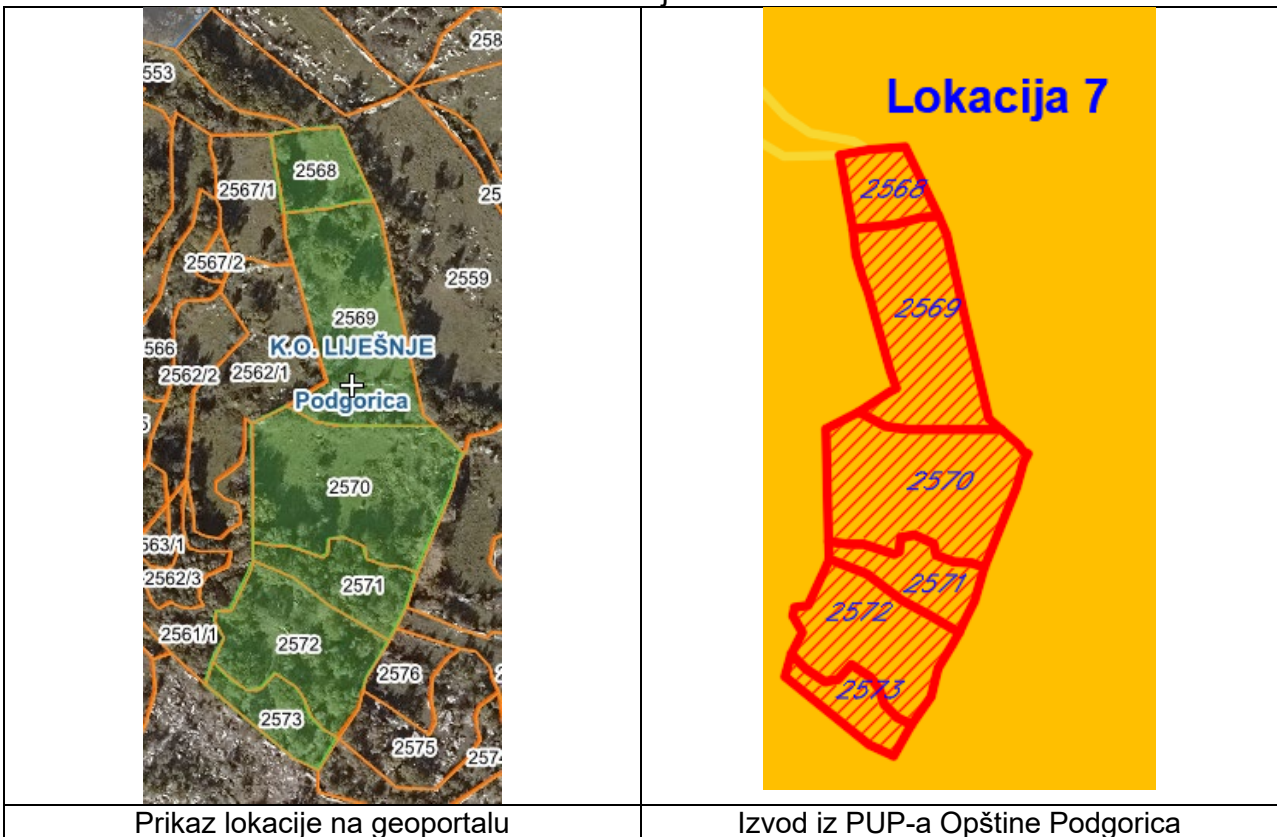
Lokacija 6






	<p>Granica katastarskih parcela koje su predmet analize</p>
	<p>Katastarske parcele 2550, 2551, 2552, 2553, 2554 i 2555</p>
	<p>Namjena- Površine za poljoprivredu</p>

KATASTARSKE PARCELE NA LOKACIJI 6	POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE(m2)
KP 2550	3718 m2
KP 2551	3058 m2
KP 2552	2919 m2
KP 2553	1240 m2
KP 2554	280 m2
KP 2555	2719 m2
UKUPNO	13 934 m2

Lokacija 7



	<p>Granica katastarskih parcela koje su predmet analize</p>
	<p>Katastarske parcele 2568, 2569, 2570, 2571, 2572 i 2573</p>
	<p>Namjena- Površine za poljoprivredu</p>

KATASTARSKE PARCELE NA LOKACIJI 7	POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE(m2)
<p>KP 2568</p>	<p>520 m2</p>
<p>KP 2569</p>	<p>1760 m2</p>
<p>KP 2570</p>	<p>2119 m2</p>
<p>KP 2571</p>	<p>760 m2</p>
<p>KP 2572</p>	<p>1320 m2</p>
<p>KP 2573</p>	<p>580 m2</p>
<p>UKUPNO</p>	<p>7 059 m2</p>




Lokacija 8



Prikaz lokacije na geoportalu



Izvod iz PUP-a Opštine Podgorica

	Granica katastarskih parcela koje su predmet analize
	Katastarske parcele 2661, 2662, 2663, 2664, 2671 i 2670
	Namjena- Površine za šumu

KATASTARSKE PARCELE NA LOKACIJI 8	POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE(m2)
KP 2661	4673 m2
KP 2662	1817 m2
KP 2663	1198 m2
KP 2664	1019 m2
KP 2671	2417 m2
KP 2670	17522 m2
UKUPNO	28 646 m2




Lokacija 9



Prikaz lokacije na geoportalu

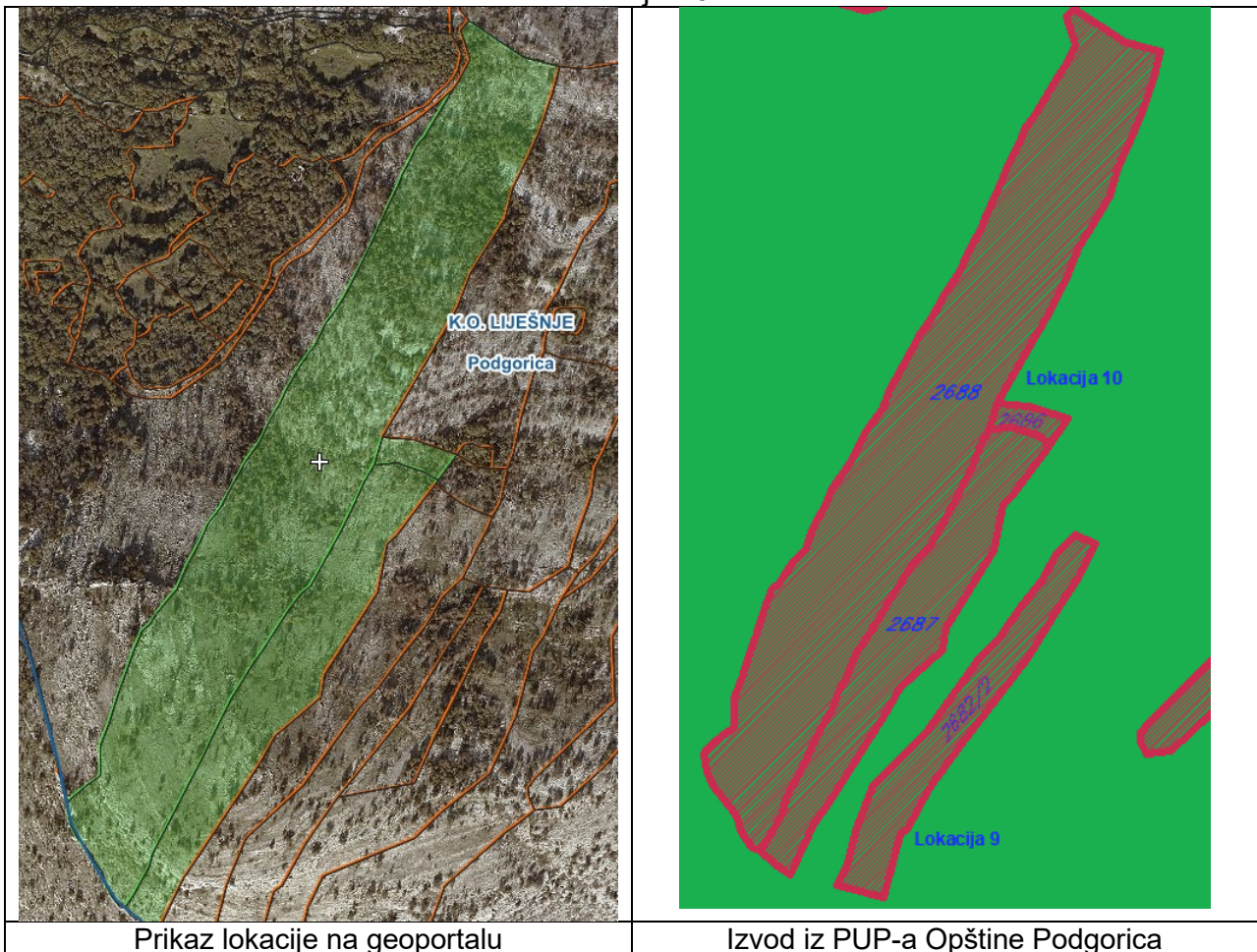


Izvod iz PUP-a Opštine Podgorica

	Granica katastarskih parcela koje su predmet analize
	Katastarska parcela 2682/2
	Namjena- Površine za šumu




KATASTARSKE PARCELE NA LOKACIJI 9	POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE(m2)
KP 2682/2	9962 m2
UKUPNO	9962 m2

Lokacija 10



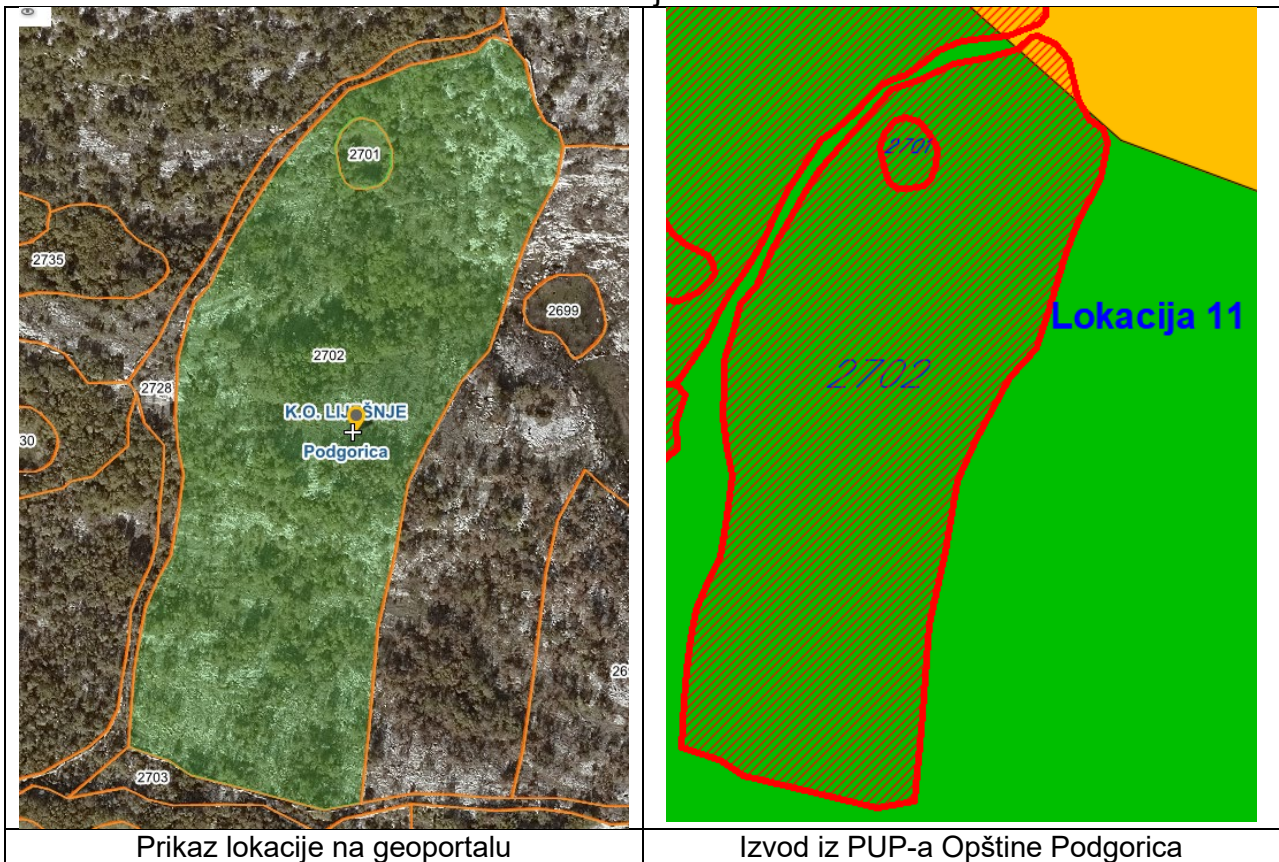
Prikaz lokacije na geoportalu


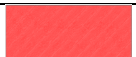


Izvod iz PUP-a Opštine Podgorica

	Granica katastarskih parcela koje su predmet analize
	Katastarske parcele 2686, 2687 i 2688
	Namjena- Površine za šumu

KATASTARSKE PARCELE NA LOKACIJI 10	POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE(m2)
KP 2686	1041 m2
KP 2687	16090 m2
KP 2688	53800 m2
UKUPNO	70931 m2

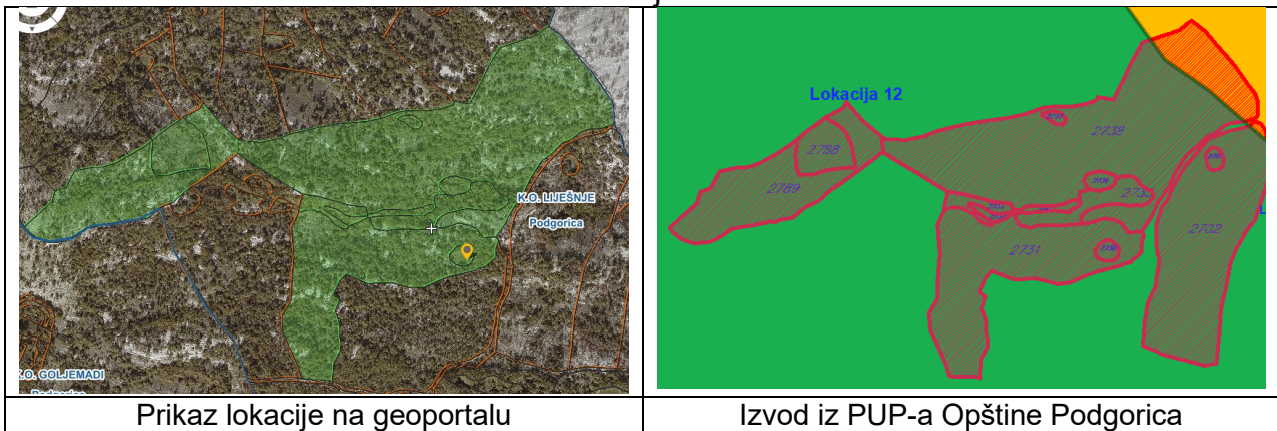
Lokacija 11



	Granica katastarskih parcela koje su predmet analize
	Katastarske parcele 2701 i 2702
	Namjena- Površine za šumu
	Namjena- Površine za poljoprivredu





KATASTARSKE PARCELE NA LOKACIJI 11	POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE(m2)
KP 2701	404 m2
KP 2702	26774 m2
UKUPNO	27178 m2

Lokacija 12



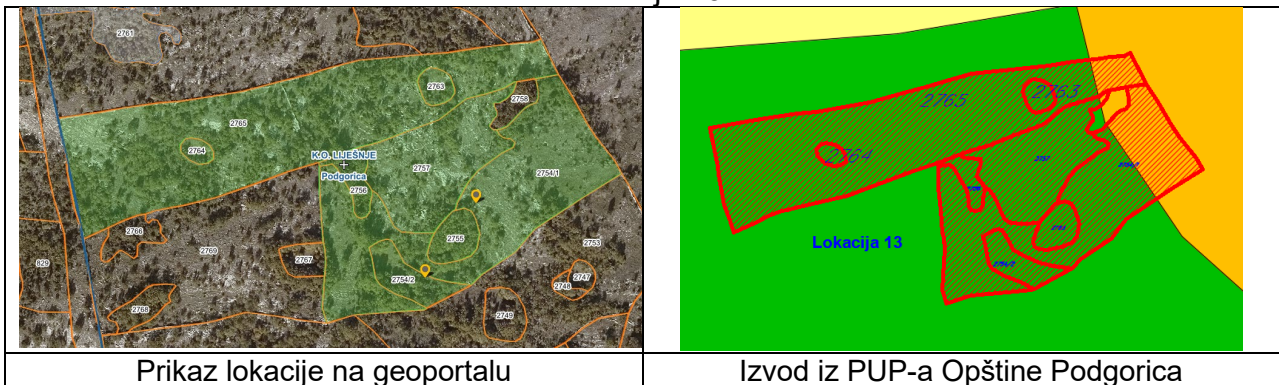
Prikaz lokacije na geoportalu

Izvod iz PUP-a Opštine Podgorica

	Granica katastarskih parcela koje su predmet analize
	Katastarske parcele 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2788 i 2789
	Namjena- Površine za šumu
	Namjena- Površine za poljoprivredu


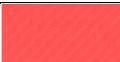


KATASTARSKE PARCELE NA LOKACIJI 12	POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE(m2)
KP 2730	564 m2
KP 2731	22537 m2
KP 2732	410 m2
KP 2733	1279 m2
KP 2734	573 m2
KP 2735	3597 m2
KP 2736	769 m2
KP 2737	352 m2
KP 2738	48 088 m2
KP 2788	3517 m2
KP 2789	14628 m2
UKUPNO	98314 m2

Lokacija 13



Prikaz lokacije na geoportalu

Izvod iz PUP-a Opštine Podgorica

	Granica katastarskih parcela koje su predmet analize
	Katastarske parcele 2754/1, 2754/2, 2755, 2756, 2757, 2763, 2764 i 2765
	Namjena- Površine za šumu
	Namjena- Površine za poljoprivredu

KATASTARSKE PARCELE NA LOKACIJI 13	POVRŠINA KATASTARSKE PARCELE(m2)
KP 2754/1	13419 m2
KP 2754/2	1489 m2
KP 2755	1041 m2
KP 2756	809 m2
KP 2757	6275 m2
KP 2763	560 m2
KP 2764	352 m2
KP 2765	20861 m2
UKUPNO	44806 m2



republicki zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

U PUP-u su date smjernice za područja za koje se ne predviđa donošenje Detaljnog urbanističkog plana, Urbanističkog projekta ili Lokalne studije lokacije. Izvod sa smjernicama je dat u nastavku ovog izvještaja.

IZVOD IZ PUP-a GLAVNOG GRADA PODGORICE

Smjernice za izgradnju individualnih stambenih objekata na građevinskom Zemljištu

Na područjima koja su u PUP-u definisana kao zone u kojima će se graditi bez prethodne izrade lokalnih planskih dokumenata važe opšte smjernice za izgradnju objekata:

- Katastarska parcela na kojoj se gradi mora imati veličinu i oblik koji omogućava gradnju, površina min. 300 m², odnos strana od 1:1 do 1:2. Ukoliko parcela ima površinu veću od 600 m², veličina objekta se računa u odnosu na max. 600 m²;
- Namjena objekata može biti stanovanje i djelatnosti koje se u skladu sa svim važećim zakonima mogu obavljati u stambenim kućama;
- Indeksi izgrađenosti 0,75, toleriše se od 0,65 do 0,85;
- Indeks zauzetosti je 0,4, toleriše se od 0,35 do 0,45;
- Ukupni BRGP ne smije prekoračiti 500 m²;
- Maksimalna spratnost stambenih objekata je S+P+1+Pk;

Uslovi za izgradnju servinsno-skladišnih i privrednih objekata na površinama naselja

Površina parcele je minimalno 600 m², a odnos strana je od 1:1 do 1:2;

- Minimalna širina fronta nove urbanističke parcele je 20 m;
- Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put;
- Maksimalni indeks zauzetosti iznosi 0,60;
- Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 1,50;
- Objekte graditi kao slobodnostojeće objekte na parceli;
- Maksimalna planirana spratnost je S+Vp+1 u dijelu objekta koji je namijenjen za skladišta, servisne centre, industrijsku proizvodnju ili neku drugu sličnu namjenu;
- Prostor u kojem se predviđa izgradnja uprave ili administracije objekta može biti do P+3, ali tako da ne prelazi ukupni vanjski gabarit skladišno-industrijskog dijela objekta.
- Maksimalni BRGP ne smije biti veći od 2500m²;



republicki zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

Uslovi za izgradnju objekata u funkciji poslovanja, trgovine, ugostiteljstva i komercijalnih djelatnosti na građevinskom zemljištu

Površina parcele je minimalno 600 m², a odnos strana je od 1:1 do 1:2;

- Minimalna širina fronta nove urbanističke parcele je 20 m;
- Urbanistička parcela mora da izlazi na javni put;
- Indeks zauzetosti iznosi 0,40;
- Indeks izgra_enosti iznosi 1,20;
- Maksimalna spratnost poslovnih objekata je S+P+2;
- Maksimalni BRGP ne sme biti veci od 2500 m²;

Uslovi za objekte porodicnog stanovanja u poljoprivredi na zemljištima do IV bonitetne klase

Vlasnik obradivog poljoprivrednog zemljišta van urbanistickog, odnosno prostornog plana sa detaljnom razradom može na tom zemljištu graditi stambeni objekat ako u vlasništvu nema neobradivo poljoprivredno zemljište.

Objekat se ne može graditi bez prethodne saglasnosti nadležnog organa Glavnog grada.

- Minimalna parcela u okviru ove namjene je 2500 m² ili ona koja je definisana Zakonom o poljoprivrednom zemljištu. U okviru parcele moguca je organizacija stambenog i ekonomskog dvorišta, pri cemu stambeno i ekonomsko dvorište podrazumijeva površinu maksimalno 600 m², a ostatak parcele se tretira kao obra_ena poljoprivredna površina;
- Minimalna širina fronta urbanisticke parcele je 25 m;
- Urbanisticka parcela mora da izlazi na javni put.
- Maksimalni indeks zauzetosti parcela je 0,1, s tim da maksimalna površina pod objektom može biti 250 m².
- Ukupni BRGP ne smije prekoraciti 250 m²;
- Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namjene je S+P+1+Pk. Maksimalna spratnost znaci maksimalno datu visinu objekta za prosjecnu visinu etaže od 3 m i maksimalnu visinu nadzitka potkrovnne etaže od 1,2 m;

Za potrebe izgradnje objekata u ruralnim podrucjima cija je namjena: turizam, školstvo, zdravstvena zaštita, kultura, industrija, itd., potrebno je uraditi lokalnu studiju lokacije kojom bi se detaljno definisali urbanisticko-tehnicki uslovi.



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

Šumske površine

Prenamjenu šumskog zemljišta u turističke svrhe (planinska turistička naselja, skijaške staze, skijaške žičare, skijaški putevi, biciklističke staze...) treba vršiti u svemu prema Zakonu o šumama, Zakonu o koncesijama i Zakonu o građenju.

U razvojnom smislu država može da bude razvojni partner, a po principu javno-privatnog partnerstva, gdje se regulišu odnosi u budućem vlasništvu u okviru novopodignute strukture na šumskom zemljištu, koja će se sprovoditi u skladu sa planom razvoja i programom gazdovanja šumama za područje Glavnog grada.