



republički zavod za urbanizam i projektovanje ad podgorica

**ANALIZA KATASTARSKIH PARCELA
1372, 1373, 1510, 1710 I 1713/1 KO JUGOVIĆI, OPŠTINA NIKŠIĆ**

**Obradivač:
RZUP AD Podgorica**

Jun 2026.

Opština: Nikšić

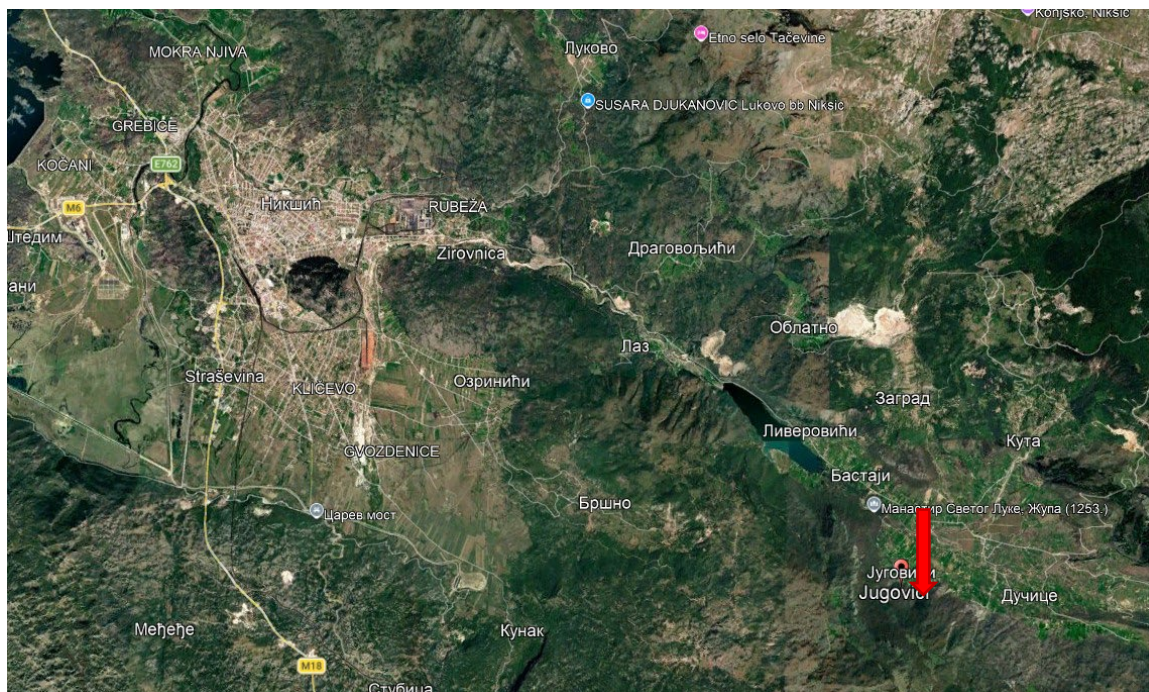
KO: Jugovići

Broj(evi) Posjedovnog Lista: 233

Katastarska(e) parcela(e): 1372, 1373, 1510, 1710, 1713/1

Predmet analize su katastarske parcele 1372, 1373, 1510, 1710 i 1713/1 KO Jugovići, Opština Nikšić.

Predmetno zemljište se nalazi u naselju Jugovići udaljeno cca 15,1 km od centra Nikšića.



Satelitski snimak predmetne lokacije (Google Earth)

Šire okruženje



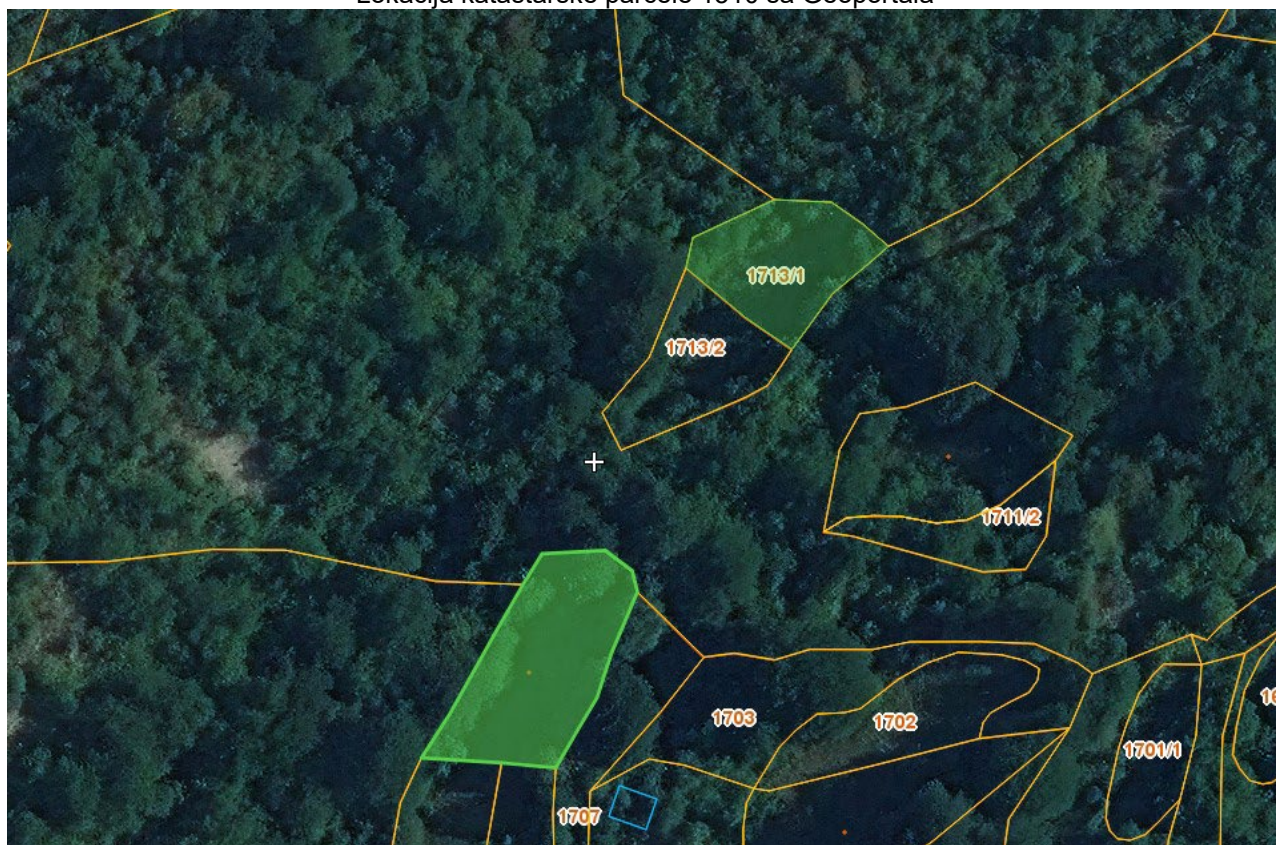
Satelitski snimak predmetne lokacije (Google Earth)
Uže okruženje



Lokacija katastarskih parcela 1372 i 1373 sa Geoportala



Lokacija katastarske parcele 1510 sa Geoportala



Lokacija katastarskih parcela 1710 i 1713/1 sa Geoportala

Površine katastarskih parcela:

- 1372 – 805 m²
- 1373 – 539 m²
- 1510 – 15 660 m²
- 1710 – 721 m²
- 1713/1 – 481 m²

Ukupna površina parcela iznosi 18 206 m².

Predmetna parcela 1373 ima obezbijeđen saobraćajni prilaz.

Lokacija koja obuhvata predmetne parcele je obrađena kroz planski dokument Prostorno-urbanistički plan opštine Nikšić.



Izvod iz PUP-a Opštine Nikšić - grafički prilog- Plan namjene površina – katastarske parcele 1372 i 1373



Ruralna područja sa centrima ruralnih naselja

Obradivo zemljište

Granice katastarskih parcela 1372 i 1373



Izvod iz PUP-a Opštine Nikšić - grafički prilog- Plan namjene površina – katastarske parcele 1510, 1710 i 1713/1

	Šumske površine
	Ostale prirodne površine
	Granica katastarske parcele 1510
	Granica katastraskih parcela 1710 i 1713/1

Katastarske parcele **1372 i 1373** se nalaze u obuhvatu **ruralnih područja sa centrima ruralnih naselja** sa pretežnom namjenom **obrađivog zemljišta**.

Katastarska parcela **1510** se nalazi u obuhvatu planiranih **šumskih površina**, dok se katastarske parcele **1710 i 1713/1** nalaze u obuhvatu planiranih **ostalih prirodnih površina**.

Šumske površine su površine na kojima je zbog njihovih prirodnih osobina i ekonomskih uslova najracionalnije da se uzgaja šumsko drveće. Na ovim površinama dopušteni su objekti u funkciji gazdovanja šumama, objekti za unaprjeđenje i održavanje šumskog fonda, izgradnju i održavanje šumskih saobraćajnica a moguće je graditi i planinarske i lovačke domovi - kuće.

SMJERNICE ZA IZGRADNJU STAMBENIH OBJEKATA U RURALNIM NASELJIMA - Izvod iz PUP-a opštine Nikšić

- Nova stambena izgradnja treba da bude usmjerena i kontrolisana i nije dozvoljena na plodnom zemljištu prve i druge klase.
- Preporuka je da dogradnja postojećeg stambenog objekta bude dopuštena uz poštovanje preporučenih urbanističkih parametara.
- U cilju podrške razvoju seoskog turizma (Agroturizam) daje se mogućnost gradnje prema smjernicama i uslovima za objekte agro turizma.
- Za turističku ponudu i ponudu domaćih proizvoda uz stambene objekte su dozvoljene sezonske (ljetnje) strukture (šatori, transparentni krovovi, nadstrešnice, i sl.) kao manje tržnice hrane i pića, sa ciljem promocije domaćih proizvoda.

- Nova izgradnja u cilju obavljanja poljoprivredne djelatnosti uz stanovanje je dozvoljena, ako je vezana ili u okviru postojećeg gazdinstva i mora biti u skladu sa planskim parametrima.
- Objekti plastenika za poljoprivrednu proizvodnju, uz postojeće stambene objekte, ne smatraju se građevinskim objektom i njihovo postavljanje treba podsticati kako bi se podržala produktivna i napredna poljoprivredna proizvodnja.
- U ruralnim područjima stanovanja je potrebno primjenjivati napredne poljoprivredne tehnologije, sa novim vidom organizovanog otkupa (zadruga, grupisanja).
- Optimalna veličina parcele za izgradnju novih stambenih objekata je od 500m² do 800m², a širina uličnog fronta 20m.
- Maksimalna bruto građevinska površina stambenog objekta je 300 m².
- Maksimalna spratnost stambenih objekata u okviru građevinskog zemljišta ruralnih naselja je P+1+Pk (tri etaže bez obzira na nomenklaturu).
- Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u okviru građevinskog zemljišta naselja je 0,3.
- Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti u okviru građevinskog zemljišta je 0,6.
- Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.
- Uz objekte stanovanja moguće je graditi objekte u funkciji obavljanja privredne djelatnosti kompatibilnih stanovanju.
- Za objekte individualnog stanovanja na poljoprivrednom zemljištu preporučeni standardi su:
 - Maksimalna spratnost stambene zgrade do P do P+Pk,
 - Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,4,
 - Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,20.

SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA U FUNKCIJI POLJOPRIVREDE (ILI POLJOPRIVREDNIH OBJEKATA) - Izvod iz PUP-a opštine Nikšić

Objekti u funkciji poljoprivrede se mogu graditi na poljoprivrednom zemljištu koje obuhvata površine prvenstveno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji osim na plodnom zemljištu prve i druge klase.

U zoni ekološke poljoprivredne proizvodnje dozvoljena je izgradnja objekata koji ne ugrožavaju navedeno područje i to: magacini repromaterijala (sjeme, vještačka đubriva, sadnice i sl.), objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, objekti za proizvodnju voća i povrća u zatvorenom prostoru (staklenici, plastenici), objekti za proizvodnju gljiva, sušare za voće i povrće, hladnjače i sl.

Pored pomenutih objekata, dozvoljena je i izgradnja objekata za finalnu preradu poljoprivrednih proizvoda, kao i objekata namijenjenih za intenzivan uzgoj stoke, peradi i krznaša (farme, klanice i sl.).

Stambeni objekti u funkciji poljoprivredne proizvodnje izvan građevinskog područja, mogu da se grade samo za vlastite potrebe i u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

Veličina parcele na kojoj je moguća izgradnja objekata u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje utvrđuje se zavisno od vrste i intenziteta proizvodnje prema sljedećim uslovima:

- Za intenzivnu stočarsku proizvodnju 2ha
- Za intenzivan uzgoj peradi 1ha

- Maksimalan stepen zauzetosti zemljišta pod objektima je 60%, a maksimalna spratnost P+Pk.

Pozicija objekata za uzgoj stoke (stočne farme) određuje se u skladu sa kapacitetom objekta i položajem objekta u odnosu na naselje. Minimalna zaštitna odstojanja između granice kompleksa stočne farme su:

- Od stambenih zgrada, magistralnih puteva i rječnih tokova - 100m;
- Od izvorišta vodosnabdijevanja - 800m.
- Postojeće objekte kod kojih su parametri (horizontalni i vertikalni gabarit i BGP) veći od zadatih planom, zadržati u zatečenom stanju ukoliko su u skladu sa ovim smjernicama i ako svojim položajem ne ugrožavaju realizaciju saobraćajne i ostale infrastrukture.

SMJERNICE ZA IZGRADNJU OBJEKATA ZA POTREBE AGROINDUSTRIJE - Izvod iz PUP-a opštine Nikšić

Objekti ove namjene predviđeni su za skladištenje i preradu mesa, mlijeka, žitarica, voća i povrća, stanice za otkup poljoprivrednih proizvoda, objekte za preradu ljekovitog i aromatičnog bilja i plodova i sl. **Mogu se graditi na izdvojenom građevinskom zemljištu, poljoprivrednom zemljištu (ne prve i druge klase) i ostalim prirodnim površinama (kamenjari i neplodna zemljišta).**

- Minimalna površina nove urbanističke parcele iznosi - 2000m²;
- Minimalna širina fronta nove urbanističke parcele iznosi 40 m;
- Maksimalni indeks zauzetosti je 0,4;
- Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 0,7;
- Maksimalna spratnost je P+1, a za pomoćne i ekonomske objekte P;

SMJERNICE ZA MANJE POVRŠINE ZA POJEDINAČNE PRIVREDNE OBJEKTE - Izvod iz PUP-a opštine Nikšić

Manji privredni objekti mogu se graditi na izdvojenom građevinskom zemljištu, ostalim prirodnim površinama (kamenjari i neplodna zemljišta) i drugo poljoprivredno zemljište.

Namjena objekata može biti proizvodno zanatstvo, trgovine, servisi i skladišta, ugostiteljski objekti, objekti infrastrukture, komunalno servisni objekti, industrijski objekat/pogon i drugi privredni objekti koji ne utiče negativno na životnu sredinu;

Uz izgradnju objekta obavezno je infrastrukturno opremanje lokacije (adekvatna saobraćajna veza, internetom opremljen objekat, prečišćavanje otpadnih voda...) ili lokacije uz postojeću infrastrukturu odgovarajućih kapaciteta;

- Industrijski objekat osim proizvodnog dijela treba imati administrativni dio i istraživački dio (osim proizvodnje podsticati i naučno istraživačku djelatnost).

Urbanistički parametri

- Najmanja površina parcele minimalno 600 m², a za objekte za eksplozivne materije minimalno 5000 m²
- Maksimalni indeks zauzetosti na nivou parcele 0.30 a za objekte za eksplozivne materije 0,10;
- Maksimalni indeks izgrađenosti na nivou parcele 0.50 a za objekte za eksplozivne materije 0,15;
- Maksimalna spratnost 2 etaže uz visine etaža prilagođene funkciji objekta;

SMJERNICE ZA OBJEKTE U FUNKCIJI TURIZMA - Izvod iz PUP-a opštine Nikšić

Direktnom primjenom PUP-a moguće je izdati uslove za izgradnju turističkih objekata: hotel, mali hotel, moteli, pansioni, gostionice, vile, smještajne jedinice (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje), planinarski i lovački domovi, omladinski hosteli i odmarališta (jedan objekat), etno sela (više objekata), katuna (više objekata), ugostiteljski i drugi objekti u funkciji razvoja turizma. Minimalna kategorizacija je prema Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata; Objekti za smještaj turista, ali i objekti pratećih i turizmu kompatibilnih aktivnosti, kroz arhitektonsko i urbanističko rješenje treba da budu prilagođeni prirodnom okruženju i lokalnom narodnom graditeljstvu. **Mogu se graditi na izdvojenom građevinskom zemljištu, površinama naselja, poljoprivrednim površinama treće i slabije klase, ostalim prirodnim površinama (kamenjari i neplodna zemljišta).**

Hoteli i turistička naselja

Maksimalni index izgrađenosti pojedinačne urbanističke parcele 0.6;

- Maksimalni index zauzetosti pojedinačne urbanisticke parcele 0.2;
- Maksimalnu spratnost 3 etaže.

Za realizaciju projekata od interese za razvoj turizma u opštini, mogu se izdati UTU i na osnovu smjernica datih PUP-om i za površine veće od 1 ha.

Mali hotel

- Optimalna površina parcele je 2 000 m²;
- Minimalna kategorizacija je prema Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata;
- Optimalna spratnost objekta je tri etaže (P+1+Pk ili S+P+Pk);
- Minimalni smještajni kapacitet je 7 ležajeva;
- Prateći sadržaji su restoran (100% lokalno pripremljena zdrava hrana, itd.) prostorija za wellness/spa/cardio/fitness, prostori za sastanke/ edukativne radionice;

Moteli i pansioni

- Optimalna površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja motela i pansiona 1000m²;

- Maksimalni indeks zauzetosti 0.40;
- Maksimalna površina pod objektima 400m² ;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.80;
- Maksimalna bruto građevinska površina 800m² ;
- Maksimalna spratnost P+1+Pk;
- Maksimalni broj smještajnih jedinica 15;

Gostionice, vile, druge smještajne jedinice

- Optimalna površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja gostionice, vile, druge smještajne jedinice (kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje) 800m² ;
- Maksimalni indeks zauzetosti 0.50;
- Maksimalna površina pod objektima 400 m² ;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.80;
- Maksimalna bruto građevinska površina 600 m² ;
- Maksimalna spratnost P+1;

Planinarski i lovački domovi, hosteli, odmarališta

- Optimalna površina lokacije na kojoj se predviđa izgradnja planinarskih i lovačkih domova, hostela, odmarališta je 600m²;
- Maksimalni indeks zauzetosti 0.50;
- Maksimalna površina pod objektima 300 m² ;
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.90;
- Maksimalna bruto građevinska površina 500 m² ;
- Maksimalna spratnost P+1;

Smjernice za građenje i uređenje etno sela

- Dozvoljeno je postavljanje od 5 do 10 kućica / 2-4korisnika po kući / 2-3 sobe/;
- Dozvoljena spratnost kuća je dvije etaže (P+Pk) ili (S+P);
- Svaka smještajna jedinica mora imati kupatilo sa toaletnim čvorom, dnevni boravak, spavaće sobe i terasu koja predstavlja parterno uređenu površinu na parceli;
- Lokacija etno sela mora imati saobraćajni pristup. Obezbijediti da pristupna saobraćajnica sa parkingom bude vizuelno izdvojena od etno sela zelenim koridorom;
- Obezbijediti parking prostor na ulaznom punktu u etno selo (ukupan broj parking mjesta je 20).

Mogući prateći sadržaji: recepcija, info punkt sa prodajnim prostorom za suvenire, mape, knjige, uslužno ugostiteljski objekti (restoran, kafe/bar), wellness/spa centar, prodavnice, radionice sa aktivnostima za upoznavanje nasljeđa i tradicije, edukacija o prirodi i njenom očuvanju, štala/tor/ergela (udaljena od smještajnih jedinica), prostori za seminare, sastanke i radionice, dječija igrališta;

- Dozvoljena spratnost pratećih/centralnih objekata je dvije etaže (P+Pk) ili (S+P);

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 03.06.2026 08:51

PODRUČNA JEDINICA
NIKŠIĆ

Datum: 03.06.2026 08:51
KO: JUGOVIĆI

POSJEDOVNI LIST 233 - PREPIS

Posjednici			
Matični broj - ID	Naziv - adresa i mjesto	Stvarno pravni odnos	Obim prava
*	MITROVIĆ PETAR MARTA *	SOPSTVENIK - POSJEDNIK	1/1

Parcele									
Blok	Broj	RB	Plan Skica	Potes Kultura	Klasa	Površina m ²	Prihod	SP Pripis	Primjedba
0	553	0	002 007	JABUKE NJIVA	2	1008	12.10	25/2024 37/0	UPIS HIPOTEKE U KORIST DRŽAVE CRNE GORE-PORESKE UPRAVE BR. 13/01-9-243/210/6-21 OD 09.10.2024. ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA
0	558/1	0	002 6/20	JABUKE VOĆNJAK	3	475	2.66	18/2021 371/4	
0	559/1	0	002 5/20	JABUKE VOĆNJAK	3	419	2.35	7/2021 37/0	
0	846/2	0	000 2/20	ROSULJE LIVADA	5	292	1.05	35/2020 294/3	
0	851/1	0	002 3/20	ROSULJA LIVADA	5	1376	4.95	2/2021 130/7	
0	1372	0	000 000	POHORI NJIVA	3	805	7.65	16/2021 233/3	HIPOTEKA 12012/10 OBAVJEŠTENJE O NAMIRENJU BR.2383 IZVRŠENJE I.BR. 391/19
0	1373	0	000 000	PONORI ŠUMA	5	539	1.24	16/2021 233/3	HIPOTEKA 12012/10 OBAVJEŠTENJE O NAMIRENJU BR.2383

									IZVRŠENJE I.BR. 391/19
0	1510	0	000 000	DOLINA ŠUMA	5	15660	36.02	16/2021 233/3	HIPOTEKA 12012/10 OBAVJEŠTENJE O NAMIRENJU BR.2383 IZVRŠENJE I.BR. 391/19
0	1710	0	000 000	TRGOVIŠTA LIVADA	7	721	1.51	16/2021 233/3	HIPOTEKA 12012/10 OBAVJEŠTENJE O NAMIRENJU BR.2383 IZVRŠENJE I.BR. 391/19
0	1713/1	0	000 000	TRGOVIŠTA NJIVA	7	481	1.78	16/2021 233/3	HIPOTEKA 12012/10 ZALOGA 1378/92 OBAVJEŠTENJE O NAMIRENJU BR.2383 IZVRŠENJE I.BR. 391/19
						21776	71.31		