



CRNA GORA
GLAVNI GRAD
PODGORICA
**Sekretarijat za planiranje
prostora
i održivi razvoj**

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

Broj: D 08-332/25 - 1008
Podgorica, 11. jun 2025. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj na osnovu člana člana 143.stav 3. Zakona o uređenju prostora („Službeni list Crne Gore, broj 19/2025 od 04.03.2025.), a u vezi 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), Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1" (Sl.list CG-opštinski propisi br. 52/18), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na dan 11.06.2025. godine, i z d a j e –

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta na urbanističkoj parceli
UP 447, u zahvatu DUP-a „Zagorič 1" u Podgorici**

Podnosilac zahtjeva

Petričević Božidar i Jovičević Dušan

Postojeće stanje

Podnosilac zahtjeva se obratio ovom organu sa zahtjevom za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova za izgradnju objekta na katastarskim parcelama br.2069/2 i 2068/3 KO: Podgorica II u Podgorici.

Prema listu nepokretnosti izvod br.1529 izdat dana 04.06.2025. godine od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, prethodno navedene katastarske parcele površine su 367m².

U prilogu ovih UTU su i navedeni list nepokretnosti i kopija plana.

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se katastarske parcele br. 2069/2 i 2068/3 KO: Podgorica II nalaze u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1" u Podgorici, u daljem tekstu DUP „Zagorič 1" u Podgorici.

Prema grafičkim prilogima planskog dokumenta „ Postojeće stanje" radi se o neizgrađenom prostoru na koji je formirana urbanistička parcela br.447.

Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana „Zagorič 1" u Podgorici, koji je na dan 11. 06. 2025. god. dan izrade UTU-a evidentiran i objavljen u Registru planske

dokumentacije koji vodi Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine: <http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=PG>.

Planirano stanje lokacije :

Urbanistička parcela i građevinska linija:

DUP-om „Zagorič 1“ na prostoru katastarske parcele br. 2035 KO: Podgorica II formirana je predmetna urbanistička parcela UP 447 koja je definisana koordinatama tačaka na grafičkom prilogu „Parcelacija i UTU“, koji čini sastavni dio ovih uslova. Ista je površine 324m².

Ovim prilogom definisana je i građevinska linija.

Granice katastarskih parcela se ne poklapaju u cjelosti sa granicama urbanističke parcele, planirano je do kompletiranja ka planiranoj saobraćajnici.

Precizan podatak o učešću površine katastarskih parcela u površini urbanističke parcele biće definisan elaboratom parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje preduzeće ovlašteno za geodetske poslove, nakon čega je elaborat neophodno ovjeriti u Upravi za katastar i državnu imovinu - Područnoj jedinici Podgorica.

Planskim dokumentom evidentirani je neizgrađeni prostor.

Namjena, regulacija i nivelacija, gabariti i oblikovanje prostora:

DUP-om "Zagorič 1" planirana namjena površina na urbanističkoj parceli **UP 447** je **SMG** - površina za stanovanje male gustine.

STANOVANJE MALE GUSTINE

U skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji, urbanističko-tehnički uslovi su dati u sklopu plana kroz grafičke priloge i tekstualni dio Plana.

Elementi urbanističke regulacije

Ukupan izgrađeni prostor zahvaćen ovim planom je izdijeljen na urbanističke parcele, kao osnovne i najmanje jedinice građevinskog zemljišta.

Granice urbanističkih parcela, u najvećem dijelu prostora, definišu objekat u odnosu na saobraćajnice i definisane su koordinatama prelomnih tačaka na grafičkim prilogima parcelacije i regulacije.

Urbanistička parcela obuhvata jednu ili više katastarskih parcela ili njihovih djelova i koji zadovoljava uslove izgradnje propisane planskim dokumentom.

Postoji mogućnost dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta uz poštovanje kriterijuma direktne pristupačnosti sa javne komunikacije.

Svi elementi relevantni sa ovog aspekta su prezentirani na odgovarajućem grafičkom prilogu.

Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnice koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren.

Novi stambeni objekti su dimenzija 12/12 m, 10/10 m, 14,8/14,8m, 8/8m, dvojne kuće 14.40/36 m i poluatrijumske kuće dimenzija 12/12 –6/6 (atrijum) spratnosti od Po+P+2+Pk, P+1+Pk i P+2+Pk uz mogućnost izdizanja kote ulaza i kote poda prizemlja do 150 cm.

Visinska regulacija je predodređena postojećom konfiguracijom terena i uspostavljenim odnosima susjednih objekata. Visine objekta uskladjene su sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.

Visine objekata su date na grafičkim prilogima kao i spratnost objekata uz pretpostavljen disciplinovan odnos korisnika, naročito kod novoplanirane gradnje, vodeći računa o susjednim objektima i opštoj slici naselja i grada. Visine potkrovlja su 120 cm (izuzev kod objekata koji su izvedeni u periodu važenja DUP-a iz 2004.g. kod kojih je visina potkrovlja izvedena do 220 cm kako je istim propisano), sa mogućnošću izbacivanja iz arhitekture mansardnih otvora (badža).

Kod svih novoplaniranih porodičnih stambenih objekata postoji mogućnost da se prizemlja pretvore u poslovni prostor u zavisnosti od želja i potreba vlasnika.

Zavisno od uslova terena, kota prizemlja novih višeporodičnih stambenih objekata je izdignuta od uredjenog terena do max 100 cm, sem u slučajevima korišćenja prizemlja kao poslovnog prostora, gdje je pod izdignut do max 20 cm.

Na UP 447 prema grafičkim prilogima planskog dokumenta, planirana dimenzija objekta je 12/12m, planirana spratnost objekta P+1+Pk (prizemlje, sprat I potkrovlje).

Oblikovanje prostora i materijalizacija

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom novih ili intervencijama na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinijeće se unapređenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada.

Arhitektonski volumeni objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Fasade stambenih objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

Enterijeri poslovnih prostora moraju biti u odgovarajućem odnosu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema i materijale za parterno uređenje pažljivo odabrati, birati i koordinirati sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.

Svi priključci telefonske i električne mreže će se raditi podzemno.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim tijelima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Etapnu gradnju treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni a kod komplikovanijih objekata i kombinovani. Krovni pokrivač je crijep, tegola kanadeze ili neki drugi kvalitetan materijal.

Preporučuje se izrada prozorskih otvora i vrata od drvene i eloksirane bravarije, pri čemu posebnu pažnju treba posvetiti proporcijama otvora. Preporučujemo za prozorske otvore odnos širina/visina 1/1.5.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u prilogu pejzažne arhitekture.

Svi objekti moraju biti izgradjeni prema važećim propisima za gradjenje u seizmičkim područjima.

Obzirom da se radi o vrlo važnom prostoru grada, ostavlja se mogućnost da u rješavanju mogućih problema, nastalih u procesu sprovođenja plana, kao i formiranja i određivanja položaja pomoćnih objekata (ljetnja kuhinja, ostava za baštenski alat, ostava za drva, objekti za kućne ljubimce) u sklopu urbanističke parcele, nadležni organ, zadužen za sprovođenje plana može rješavati zahtjeve građana.

Materijalizacija pomoćnih objekata predviđena je od materijala prilagođenih ovoj namjeni.

Uređenje terena

Sastavni dio projektne dokumentacije je i projekat uređenja terena za pripadajuću lokaciju. Istim će se definisati svi potrebni sadržaji koji obuhvataju: unutrašnje saobraćajne površine, hortikulturno uređenje sa urbanom opremom i mobilijarom.

Lokaciju nivelisati tako da se pristupnom saobraćajnicom i susjednim parcelama predstavlja prostornu cjelinu, uz uslova da projektovani nagibi riješe pitanje odvodnjavanja površinskih voda prema ulici.

Mjere zaštite korišćenjem alternativnih 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 ugljendioksida.

Zelenilo u zonama porodičnog i višeporodičnog stanovanja

(ZO-Zelenilo individualnih stambenih objekata, ZSO-zelenilo stambenih objekata i blokova)

Ova vrsta zelenih površina, koja se nalazi neposredno uz i oko kuća za stanovanje u kompozicionom smislu predstavlja jednu cjelinu. Svojim postojanjem doprinose u prvom redu stvaranju povoljnijih mikroklimatskih uslova sredine. Zeleni nasadi predviđeni su od voćaka i dekorativnih vrsta (*Magnolia grandiflora*, *Magnolia liliflora*, *Gardenia jasminoides*, *Juniperus horizontalis* var. *Glaucia*, *Rosa Marlena*, *Pinus mugo* var. *mugus*, *Pittosporum tobira* itd.) koje će kompoziciono proizaći iz arhitekture i želje samih vlasnika. Granica parcela određena je živom ogradom *Syringa vulgaris*, *Cornus mas*, *Lonicera tatarica*, *Thuja orientalis* visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom. Zelenilo uz porodično i višeporodično stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.

Veličina parcela je 300-600 m² i indeks zauzetosti **0,40**. Za autohtono stanovništvo predviđene su veće parcele od 600-1200 m² sa slobodnostojećim objektima porodičnog stanovanja i mogućnošću gradnje pomoćnih objekata.

OSTALI USLOVI:

1. Proračune za objekat raditi na IX (deveti) stepen seizmičkog intenziteta po MCS skali. Projektom predvidjeti sve potrebne mjere zaštite od požara, kao i druge uslove za zaštitu od elementarnih nepogoda i tehničko-tehnoloških i drugih nesreća, u skladu sa važećim propisima i od nadležnog organa pribaviti saglasnost na isti.
2. Ukoliko se planira djelatnost koja može imati značajni uticaj na životnu sredinu i zdravlje ljudi, potrebno je projekat uskladiti sa Zakonom o procjeni uticaja na životnu sredinu odnosno pristupiti izradi Elaborata u skladu sa navedenim Zakonom.
3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte gdje je omogućen rad licima sa invaliditetom neophodno je obezbijediti uslove za njihovo nesmetano kretanje, rad i boravak, u skladu sa važećim zakonskim propisima.

4. Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, shodno članu 7 Zakona o geološkim istraživanjima („Sl.list RCG", broj 28/93, 27/94 i 26/07) izraditi Projekat o geološkim istraživanjima i obezbijediti Elaborat o rezultatima izvršenih geomehaničkih istraživanja tla za predmetnu lokaciju.

5. Područje Podgorice karakteriše submediteranska klima sa vrlo dugim, toplim i sušnim ljetima, a blagim i kišovitim zimama. Višegodišnjom analizom meteoroloških uslova utvrđeno je da Podgorica ima:

- srednju godišnju temperaturu od 15,5% $^{\circ}$ C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5% $^{\circ}$ C), a najtopliji jul sa 26,7% $^{\circ}$ C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveši u decembru 248 mm, najmanji u julu 42 mm),
- prosječnu relativnu godišnju vlažnost vazduha 63,6% (max. vlažnost je u novembru 77,2%, a min. u julu 49,4%),
- dominantan sjeverni vjetar sa max. brzinom od 34,80 m/sec (123km/h), sa pritiskom od 75,7 kp/m², najčešće u zimskom periodu sa prosječno 20,8 dana,
- srednji vremenski period u kome je potrebno grijanje je od 10. novembra do 30. marta. Prije projektovanja navedene podatke potrebno je provjeriti i kompletirati od Republičkog hidrometeorološkog zavoda Podgorica.

6. Glavni projekat raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, vežećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitor, *Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima*“.

INFRASTRUKTURA:

7. Priključenje objekta na javnu saobraćajnu mrežu obezbijediti prema uslovima datim u grafičkom prilogu „Saobraćaj" ovih uslova, u skladu sa propisima.

Kolski pristup urbanističkoj parceli omogućen je preko planirane saobraćajnice .

Kolski prilaz i parking prostor treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

Elementi situacionog i nivelacionog rješenja saobraćajnice prikazani su na grafičkim prilogima ovih ulsova.

Parkiranje za potrebe korisnika predmetnog objekta predvidjeti u okviru objekta ili urbanističke parcele na osnovu Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijuma namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.

Na ulazima u poslovne prostore projektovati oborene ivičnjake za prelaz invalidnih kolica, odnosno pristupne rampe nagiba do 12%.

8. Projektovanje elektroenergetskih instalacija i napajanje predmetnog objekta električnom energijom izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća.

Mjesto i način priključenja objekta na elektroenergetsku mrežu odrediće nakon izrade projektne dokumentacije stručne službe CEDIS-a.

9. Instalacije vodovoda i kanalizacije projektovati u svemu prema važećim propisima i normativima za tu vrstu objekata, a priključiti ih na gradsku distributivnu mrežu prema uslovima d.o.o. "Vodovod i kanalizacija" - Podgorica.

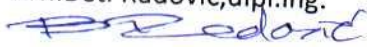
U prilogu se daju trase postojećih i DUP-om planiranih vodova.

Projekat hidrotehničkih instalacija raditi u skladu sa važećim tehničkim propisima i normativima.

10. Priključenje predmetnog objekta na tk mrežu investitor će izvesti prema grafičkom prilogu ovih uslova. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa vežećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog preduzeća, Pravilnika o bližoj sadržini projektne dokumentacije.

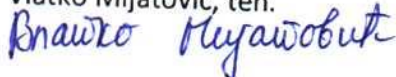
OBRADILA :

Arh. Beti Radović, dipl. ing.



Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.






Arh. Beti Radović, dipl. ing.
OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima
- Listovi nepokretnosti i kopije katastarskog plana

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

Broj: 08-332/25-1008
Podgorica, 17.06.2025.godine



GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a »Zagorič 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 447

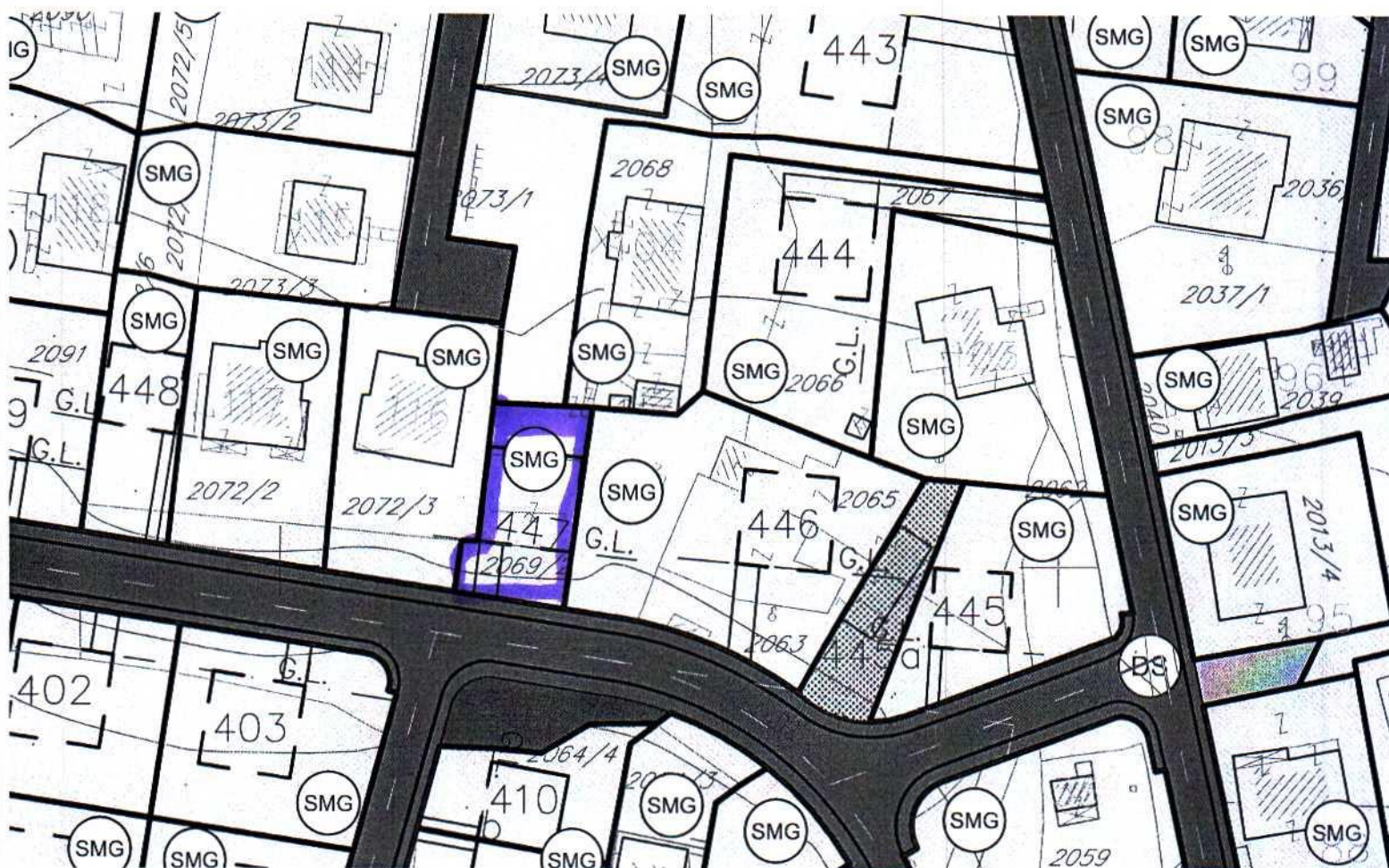
01



GRAFIČKI PRILOG –Analiza postojećeg stanja i oblici intrevencija

Izvod iz DUP-a »Zagorič 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 447

02



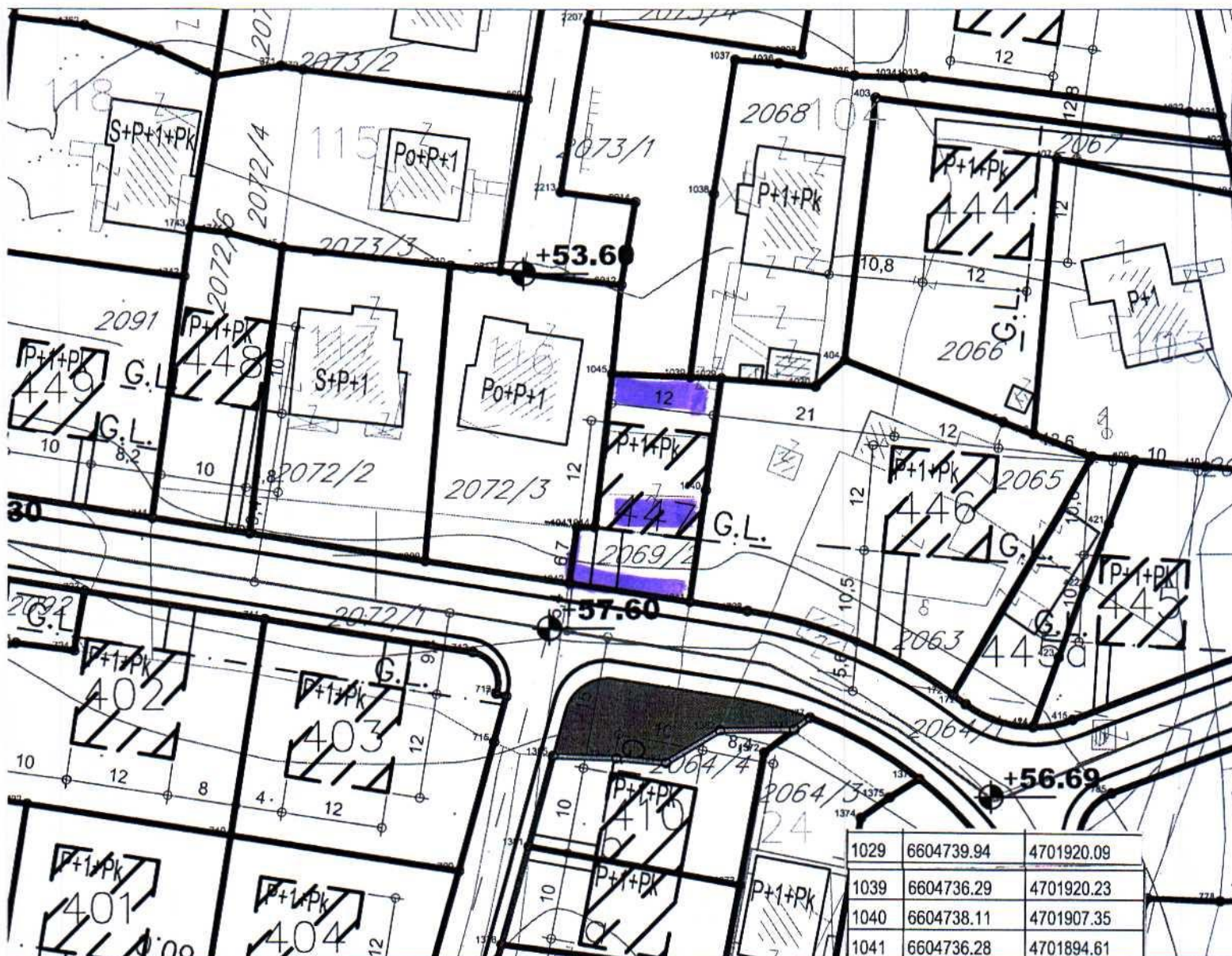
Stanovanje male gustine

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a »Zagorič 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 447

03

Broj: 08-332/25-1008
Podgorica, 17.06.2025.godine

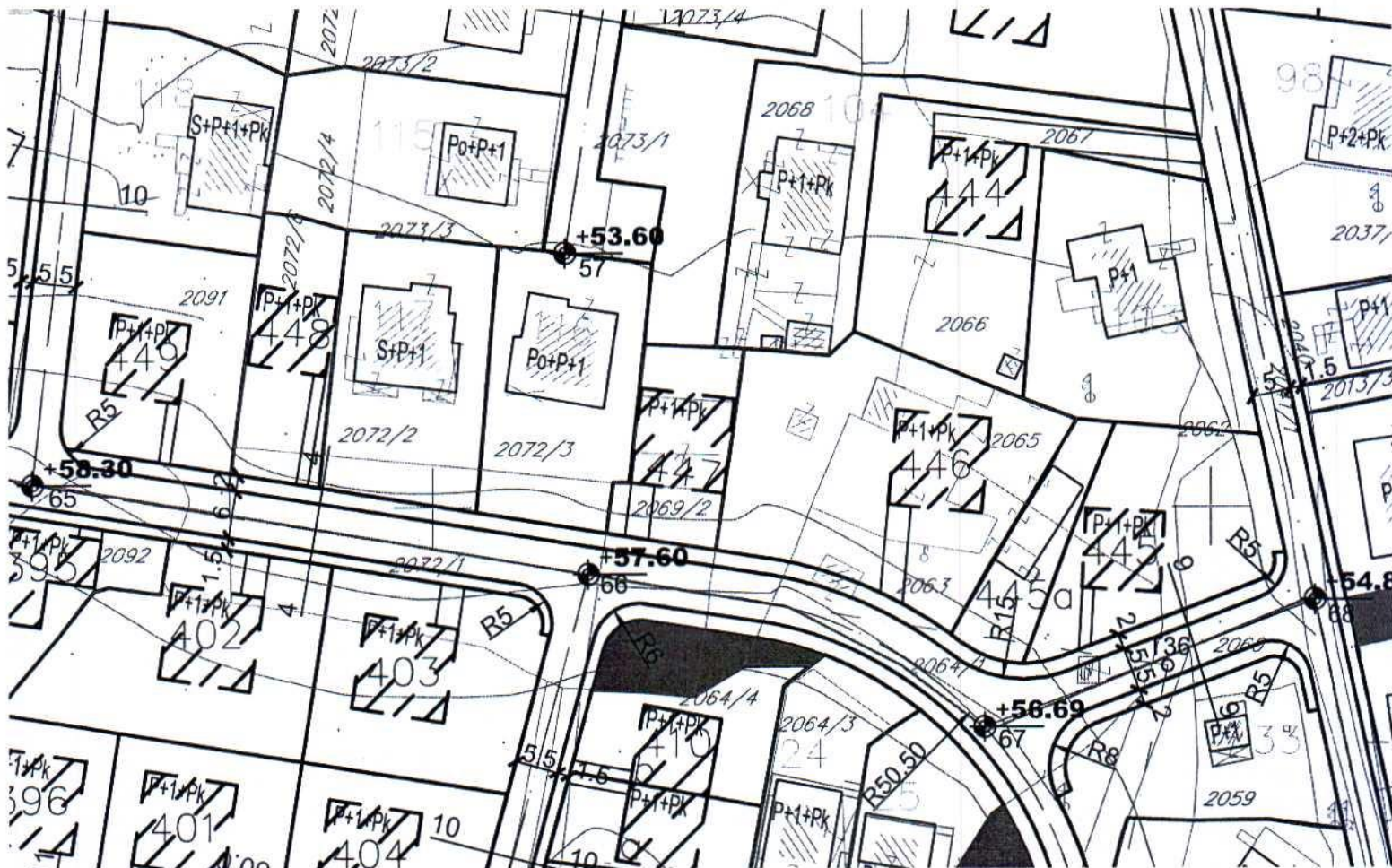


1029	6604739.94	4701920.09
1039	6604736.29	4701920.23
1040	6604738.11	4701907.35
1041	6604736.28	4701894.61
1042	6604722.23	4701896.79
1043	6604723.14	4701903.20
1044	6604725.15	4701903.20
1045	6604727.15	4701920.62

Izvod iz DUP-a »Zagorič 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 447

04

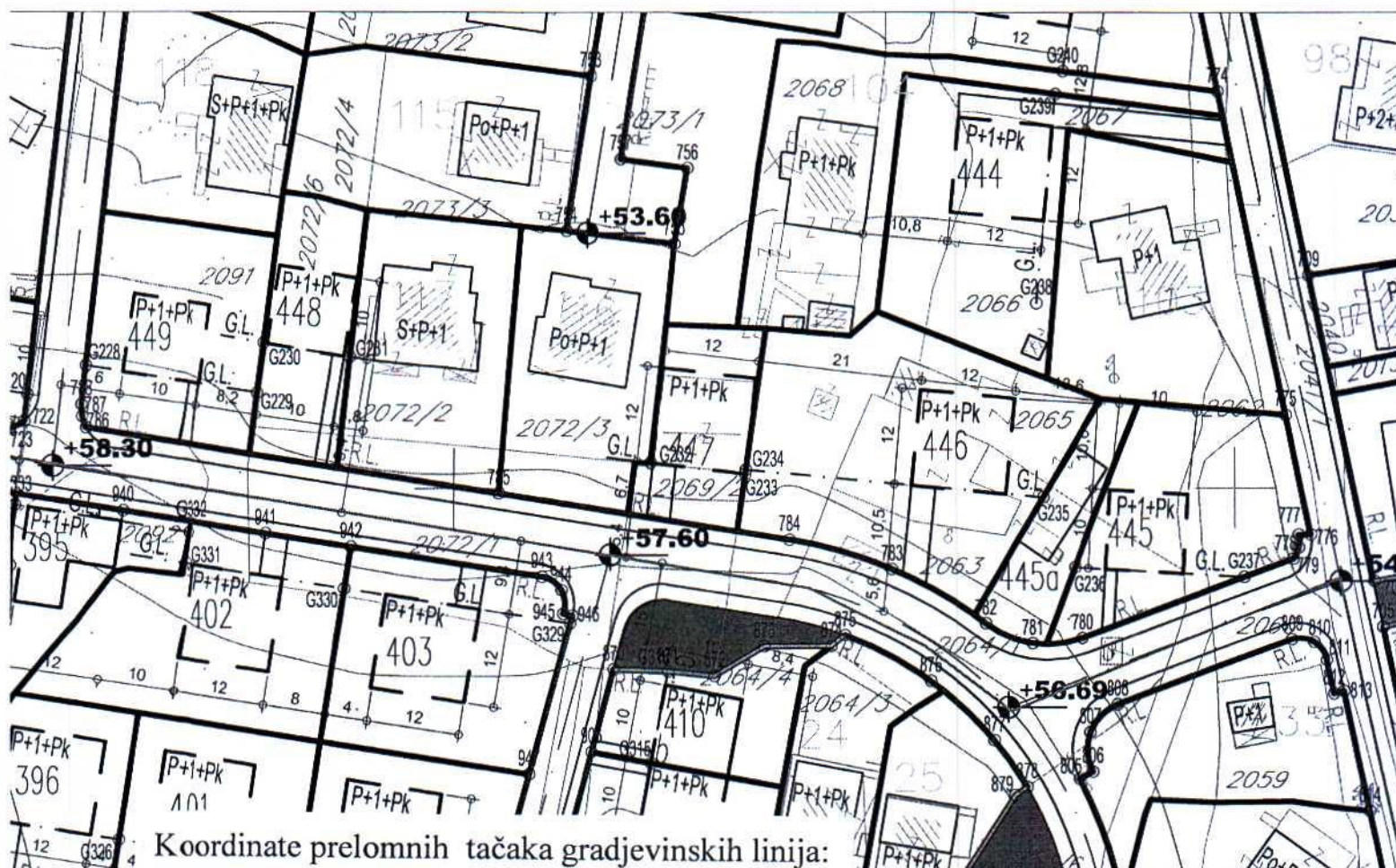
Broj: 08-332/25-1008
Podgorica, 17.06.2025.godine



Izvod iz DUP-a »Zagorič 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 447

06

Broj: 08-332/25-1008
Podgorica, 17.06.2025.godine



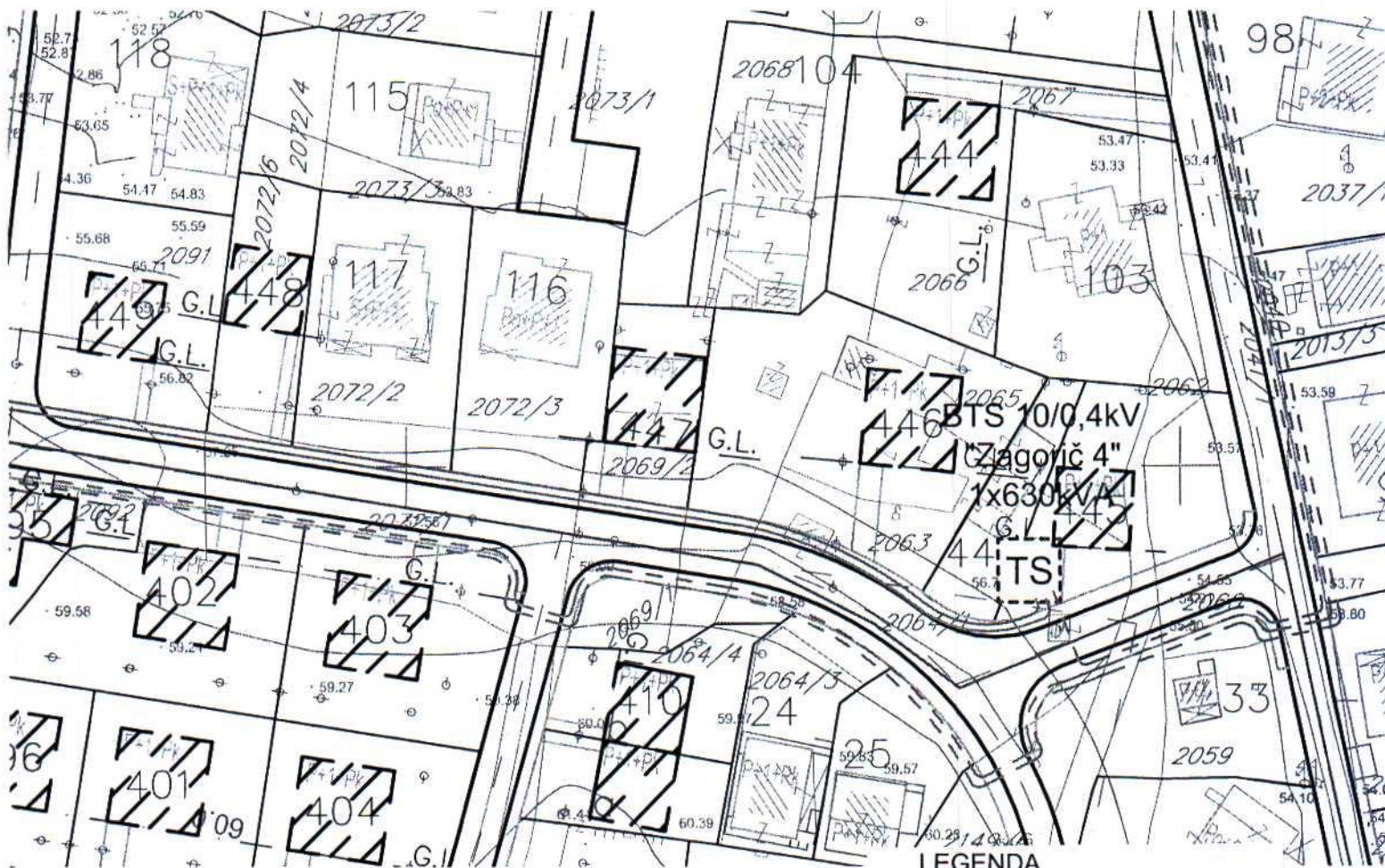
G232 6604725.15 4701903.20
G233 6604737.31 4701901.80

Koordinate prelomnih tačaka regulacionih linija:

784 6604743.03 4701893.56
785 6604705.66 4701899.37

Izvod iz DUP-a »Zagorič 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 447

05



LEGENDA

- TS POSTOJEĆA TRAFOSTANICA 10/0,4kV koje se zadržavaju
- TS PLANIRANA TRAFOSTANICA 10/0,4kV
- POSTOJEĆI 10kV kabal
- - - PLANIRANI 10kV KABAL

GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetske infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Zagorič 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 447

07



GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Zagorič 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 447

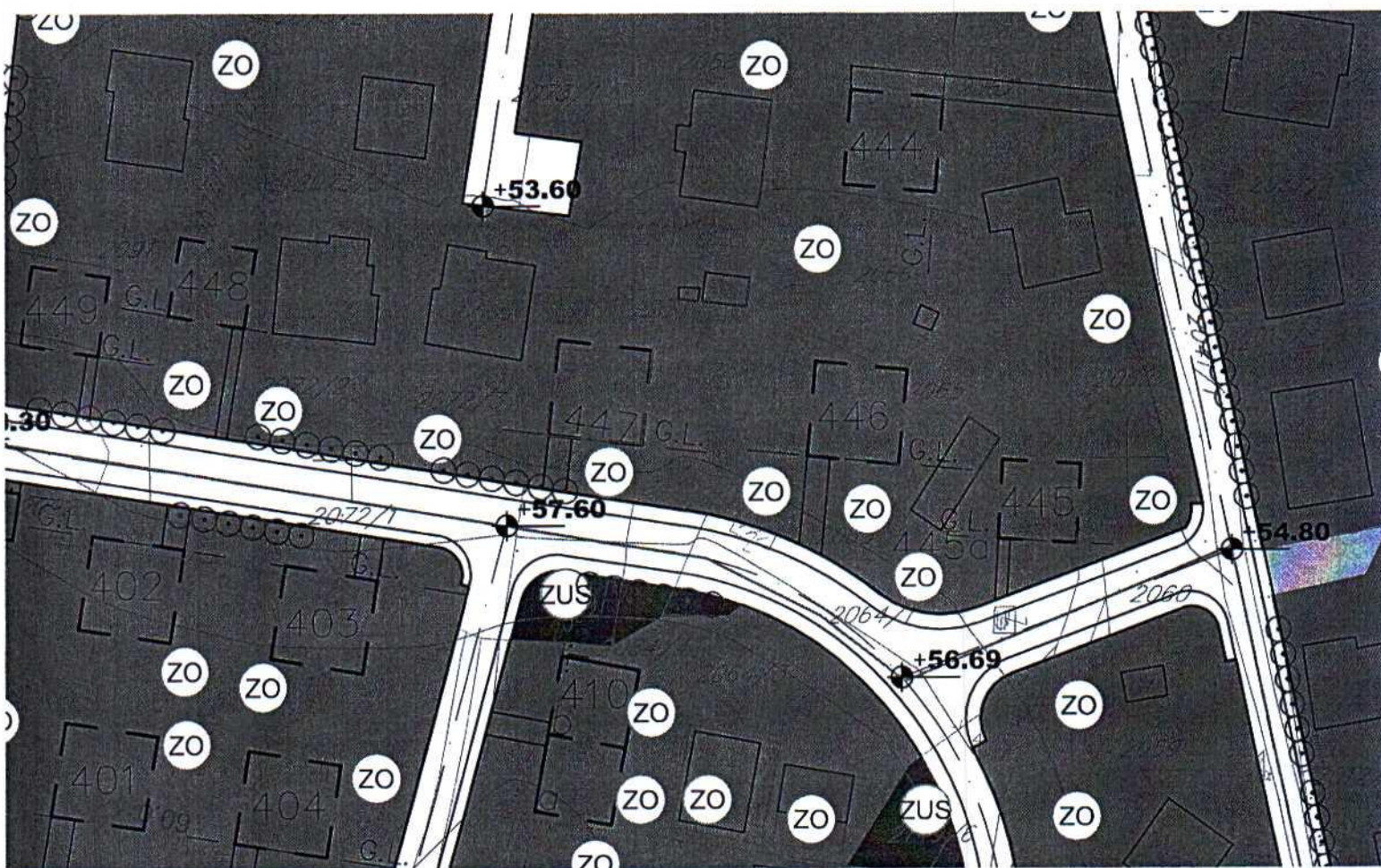
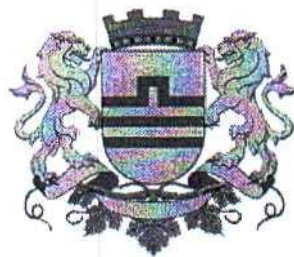
08

Broj: 08-332/25-1008
Podgorica, 17.06.2025.godine



Izvod iz DUP-a »Zagorič 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 447

09



Zelenilo individualnih stambenih objekata

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture

Izvod iz DUP-a »Zagorič 1« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 447

10

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA

Broj: 101-917/25-2480

Datum: 05.06.2025.



Katastarska opština: PODGORICA II

Broj lista nepokretnosti: 1529

Broj plana: 18

Parcele: 2069/2, 2068/3

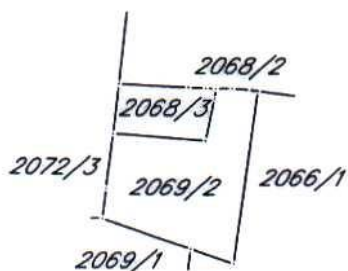
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
702
000
604
700
6

4
702
000
604
700
6



4
701
900
604
700
6

4
701
900
604
700
6





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-29150/2025

Datum: 04.06.2025.

KO: PODGORICA II

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu 101-917/25-2480DJ GLAVNI GRAD PODGORICA, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1529 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2068	3		19 17		ZAGORIČ	Neplodna zemljišta VIŠE OSNOVA		84	0.00
2069	2		19 17		ZAGORIČ	Pašnjak 3. klase VIŠE OSNOVA		283	0.42
								367	0.42

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	PETRIČEVIĆ RADOVAN BOŽIDAR	Sukorišćenje	1/2
	JOVIČEVIĆ NIKOLA DUŠAN	Sukorišćenje	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

