



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: 08-332/25 - 511
Podgorica, 02. april 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 „Drač - Cvijetin brijeg" usvojen od strane SO Podgorice Odlukom 01- 030 / 18 - 1506 od 27.12.2018. godine), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma na dan 08.05.2023. godine i podnijetog zahtjeva, i z d a je

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novoplaniranog objekta na urbanističkoj parceli UP 6a, u zahvatu DUP-a „ Drač - Cvijetin brijeg" u Podgorici

Podnosilac zahtjeva:

Pavičević Dragan iz Podgorice

Postojeće stanje:

Katastarska parcela br. 296/10 KO: Podgorica III, prema podacima u listu nepokretnosti prepis broj 6931, površine je 388m². Na katastarskoj parceli br.296/10 KO:Podgorica III uknjižena su dva objekta: garaža, površine 32m², prizemna i pomoćna zgrada,površine 12m² isto prizemna.

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

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se gore navedena katastarska parcela nalazi u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Drač - Cvijetin brijeg" u Podgorici u daljem tekstu DUP „ Drač - Cvijetin brijeg" u Podgorici.

DUP-om „Drač-Cvijetin brijeg"na kat.parceli evidentirani su postojeći objekt koje podnosilac zahtjeva planira da ruši i da gradi novi objekat prema uslovima iz planske dokumenta.

Planirano stanje lokacije:

Urbanistička parcela i građevinska linija:

Na prostoru katastarske parcele br.296/10 KO:Podgorica III , Dup-om „Drač-Cvijetin brijeg" formirana je urbanistička parcela UP 6a, koja je definisana koordinatnim tačkama na grafičkom pr„Parcelacija" koji čini sastavni dio ovih uslova.

Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

Prema analitičkim podacima plana površina urbanističke parcele je 388m².

U slučajevima kada granica urbanističke parcele neznatno odstupa od granice katastarske parcele organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora prilikom izdavanja UTU-a, može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskim stanjem.

Urbanističke parcele date u grafičkim prilogima mogu se udruživati ukoliko je to zahtjev investitora.

Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi.

Izuzetno, građevinska linija ispod površine zemlje, ukoliko je prostor namijenjen za garažiranje, može biti maksimalno do 1.0m od granice urbanističke parcele.

Građevinske linije dogradnje postojećih objekata nijesu date na grafičkom prilogu i iste će se definisati u skladu sa građevinskim linijama postojećih objekata u neposrednoj okolini.

Planirana namjena površina:

Planirana namjena površina DUP-om na prostoru UP 6a, je površina za stanovanje(S).

Uslovi za izgradnju novog objekta:

Stambeni objekti - višeporodično stanovanje

Na novoformiranim urbanističkim parcelama moguća je izgradnja objekata pod sljedećim uslovima:

- Namjena objekta je stanovanje, sa mogućnošću poslovanja u prizemlju.
- Pretvaranje suterenskih prostora u poslovni prostor moguće je izvršiti ukoliko visina tih prostora zadovoljava propisanu visinu za poslovne prostore, i ima obezbjeđen saobraćajni pristup.
- Horizontalni gabarit je dat u grafičkom prilogu i tabelarno. Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi, indeks zauzetosti je max. 0.4.
- Vertikalni gabarit je dat u grafičkim prilogima i tabelarno. Daje se mogućnost izgradnje suterena u zavisnosti od konfiguracije terena.
- Udaljenje objekta od granice susjedne parcele je minimum 2 m. Objekat se može podići i na manjem odstojanju, uz predhodnu saglasnost susjeda.
- Kod užih urbanističkih parcela objekti se mogu graditi i kao uzidani, samostalno, uz saglasnost susjeda i uz uslov da se na kontaktnim stranama ne mogu formirati otvori.
- Kota prizemlja dozvoljena je do 1,20 m od kote terena.
- Visina nadzitka potkrovlja može biti maksimalno do 2,20 m ukoliko se radi o izvedenom stanju na dijelu objekta a za nove objekte 1,20m.
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne.

Moguća je i fazna realizacija a što je potrebno definisati kroz tehničku dokumentaciju.

Zelenilo stambenih objekata i blokova:

Uslovi navedeni za poslovne objekte vaze i za one objekte u zahvatu plana koji imaju poslovanje u prizemlju. Treba obezbijediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala ali pri tome ne izgubiti mjeru - pronaći prostor za slobodne travne površine za igru, odmor i šetnju. Dvorištu treba dati živost tokom čitave godine - prelivanje perioda cvjetanja, listanja i plodonošenja. U tom smislu birati vrste sa najdužim vegetacijskim periodom, otpornim na antropogeni faktor, forsirati vrste sa pojačanim fitocidnim i baktericidnim svojstvima. Naročito je važno zadržati svako formirano i očuvano stablo. 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 dekoprativnih vrsta. (Magnolia grandiflora, Magnolia liliflora, Gardenia jasminoides, Juniperus horisontalis var. Glauca, 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 Syrynga vulgaris, Cornus mast, Lonicera tatarica, Thuja orientalis visine 80-100 cm ili odgovarajućom ogradom.

Osnovna pravila za uređenje okućnice:

Pristup do ulaza u kuću je najatraktivniji, pa mu je potrebno posvetiti posebnu pažnju. **Prostor za boravak** dobro je smjestiti u južni, jugoistočni ili jugozapadni dio vrta i neposredno ga povezati sa kuhinjom, kako bi se mogao koristiti kao prostor za ručavanje.

Staze u vrtu su važan elemenat. Oblikom ih treba prilagoditi kompoziciji drveća i žbunja. One moraju lako voditi u razne djelove vrta. Kod manjih vrtova postaviti ih uz ivicu parcele, kako bi površina djelovala što kompaktnije.

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.

- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Ako se suterenska etaža koristi za parkiranje gabarit može biti do min. 1 m do susjedne parcele.
- Za parcele na kojima se objekti ruše i grade novi i udruživanjem formiraju veće urbanističke parcele, indeks zauzetosti je max. 0.4. Ostali parametri su iz predhodnog teksta.

Preporuka: Izrada idejnog rješenja za objekat u cjelini. Idejnim rješenjem treba predvidjeti faze realizacije i parterno uređenje jedinstveno za parcelu.

Uređenje urbanističke parcele:

Urbanističke parcele urediti u duhu tradicionalnog korišćenja prostora: popločavanjem pješačkih površina, ozelenjavanjem – zatravljivanjem i sadnjom autohtonih biljnih vrsta. Ogradu oko urbanističke parcele postaviti po obodu iste na račun vlasničke parcele. Ogradu na granici između dvije urbanističke parcele moguće je postaviti po osovini uz saglasnost susjeda.

3.2.2. PROSTORNI I URBANISTIČKI POKAZATELJI

Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele m ²	Maksimalna površina pod objektom m ²	Maksimalna bruto građevinska površina m ²	Namjena objekta	Maksimalna spratnost objekta
6a	388	144	432	stanovanje	P+1+Pk

Konstruktivni sistem:

Konstrukciju objekta racionalno prilagoditi arhitektonskom rješenju uz pridržavanje važećih propisa i pravilnika iz ove oblasti.

Arhitektonsko oblikovanje i primjena materijala:

Arhitektonske volumene objekata potrebno je pažljivo projektovati sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Obrada fasade mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekta.

Kolorit objekta uskladiti sa njegovom funkcijom, okolinom, građevinskim nasledjem i klimatskim uslovima. Preovladjujući tonovi su svijetli.

Prilikom projektovanja objekta koristiti savremene materijale i likovni izraz.

Preporuka je da se granice parcele ograde živom ogradom visine do 1m ili odgovarajućom ogradom.

Zelenilo uz stanovanje stvara slobodan prostor za odmor, igru i rekreaciju, što se ostvaruje sadnjom i njegovanjem.

Etapnost realizacije:

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°C (prosječno najhladniji mjesec je januar sa 5°C), a najtopliji jul sa 26,7°C),
- 2450 sunčanih sati (102 dana), (najsunčaniji mjesec je juli, a najmanje sunčan mjesec je decembar),
- srednji godišnji prosjek padavina od 169 mm (najveći 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. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje, izgradnju i korišćenje ove vrste objekata, a na osnovu projektnog zadatka investitora.

Da bi se obezbijedio kolski pristup svim urbanističkim parcelama u zonama gdje je potrebno umiriti saobraćaj, planirane su kolsko – pješačke saobraćajnice (pristupne ulice II reda) min širine 3m. One se takođe koriste za komunalno opsluživanje urbanističkih

parcela. Zastore ovih saobraćajnica treba predvidjeti od materijala sposobnih da podnesu kolski saobraćaj i opterećenje vatrogasnih i drugih interventnih vozila.

Infrastruktura:

7. Saobraćaj:

Kolski pristup predmetnom objektu obezbjediti preko planirane kolsko-pješačke saobraćajnice, koje se takođe koriste za komunalno opsluživanje urbanističkih parcela. Elementi situacionog rješenja prikazani su na grafičkom prilogu „Saobraćaj“ koji čini sastavni dio ovih uslova.

Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.

Shodno smjernicama DUP-a, neophodno je obezbjediti 1,1 parking mjesta na 1 stan, odnosno 1 parking mjesto a za poslovanje 25 pm na 1000 m² poslovnog prostora.

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

Projekat kolskog prilaza i parking prostora treba da čini sastavni dio Glavnog projekta.

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

OBRADILA :

Arh.Beti Radović,dipl.ing

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

Vlatko Mijatović



Arh.Beti Radović,dipl.ing.

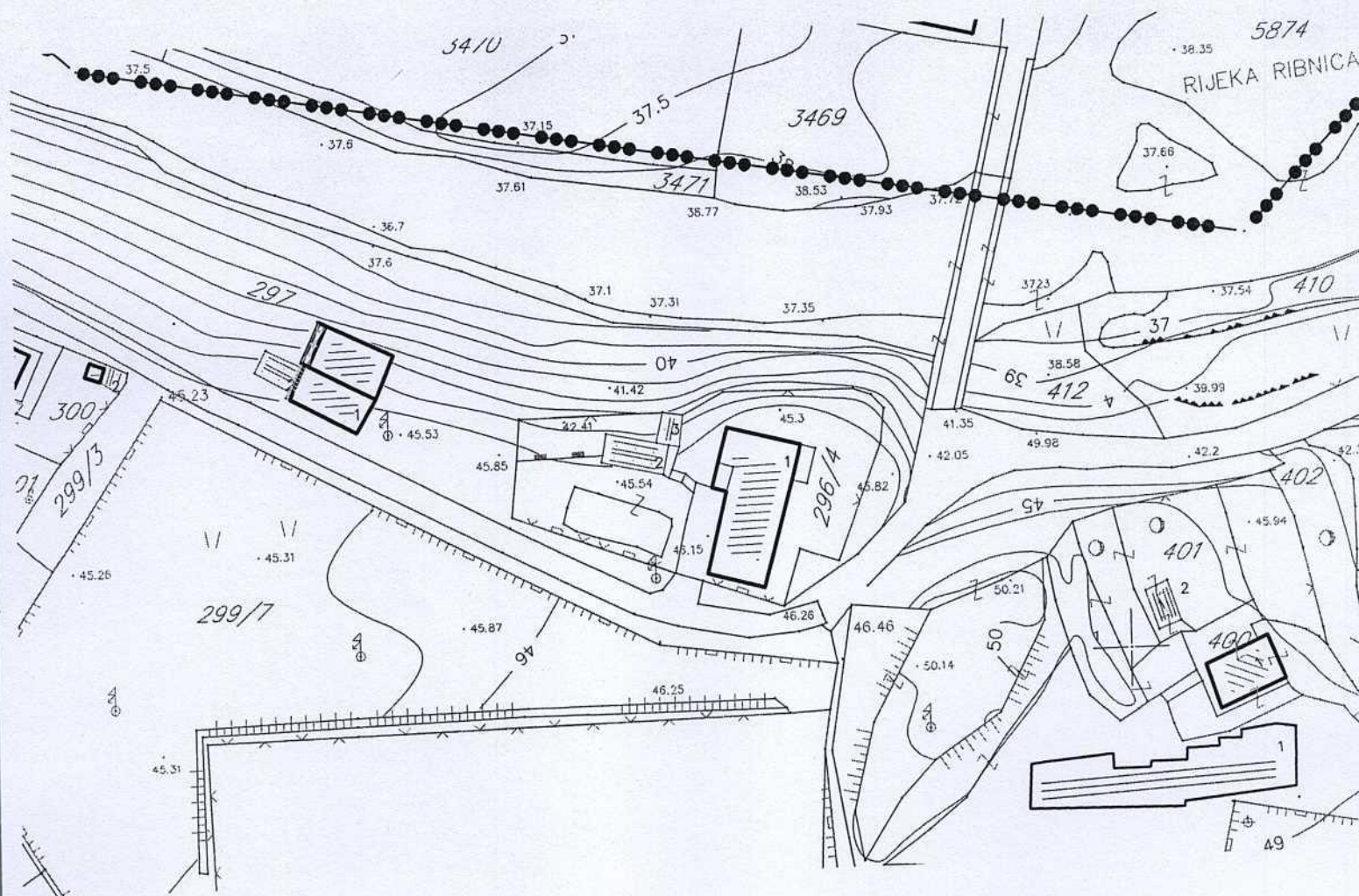
OVLASĆENO SLUŽBENO LICE

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: 08-332/25-511
Podgorica, 10.04.2025.godine

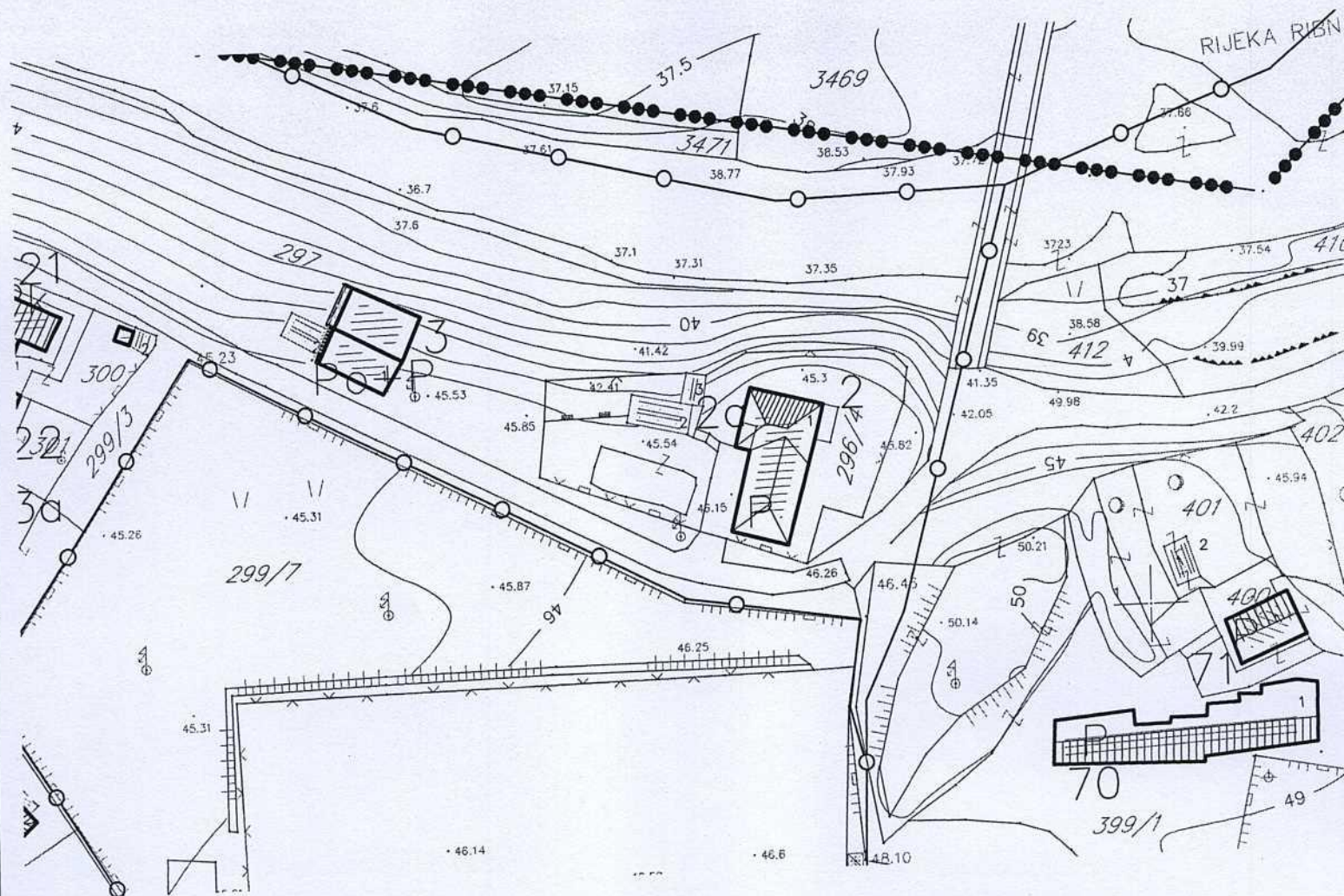


GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 6a

01

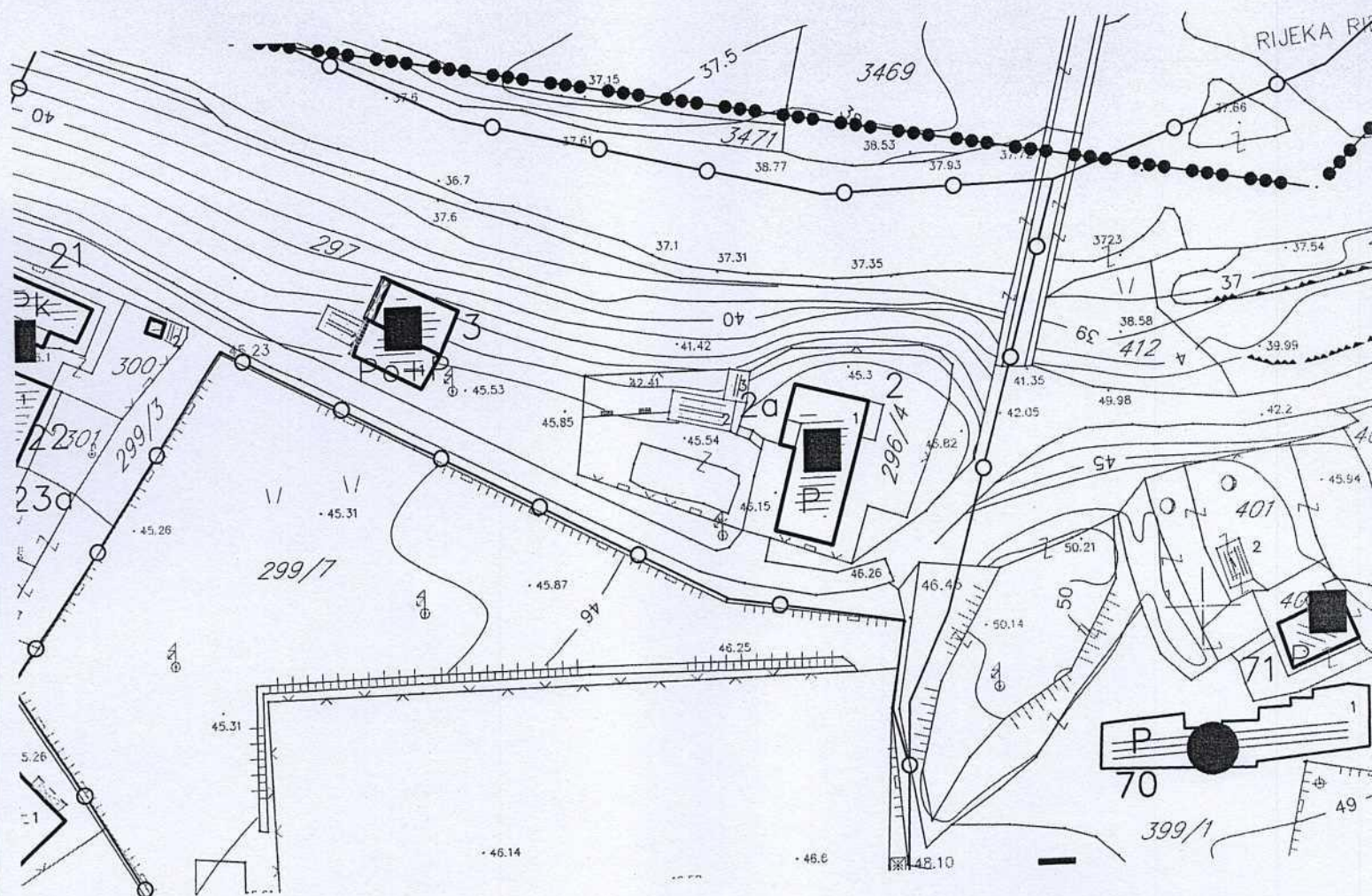
Broj: 08-332/25-511
Podgorica, 10.04.2025.godine



Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 6a

02

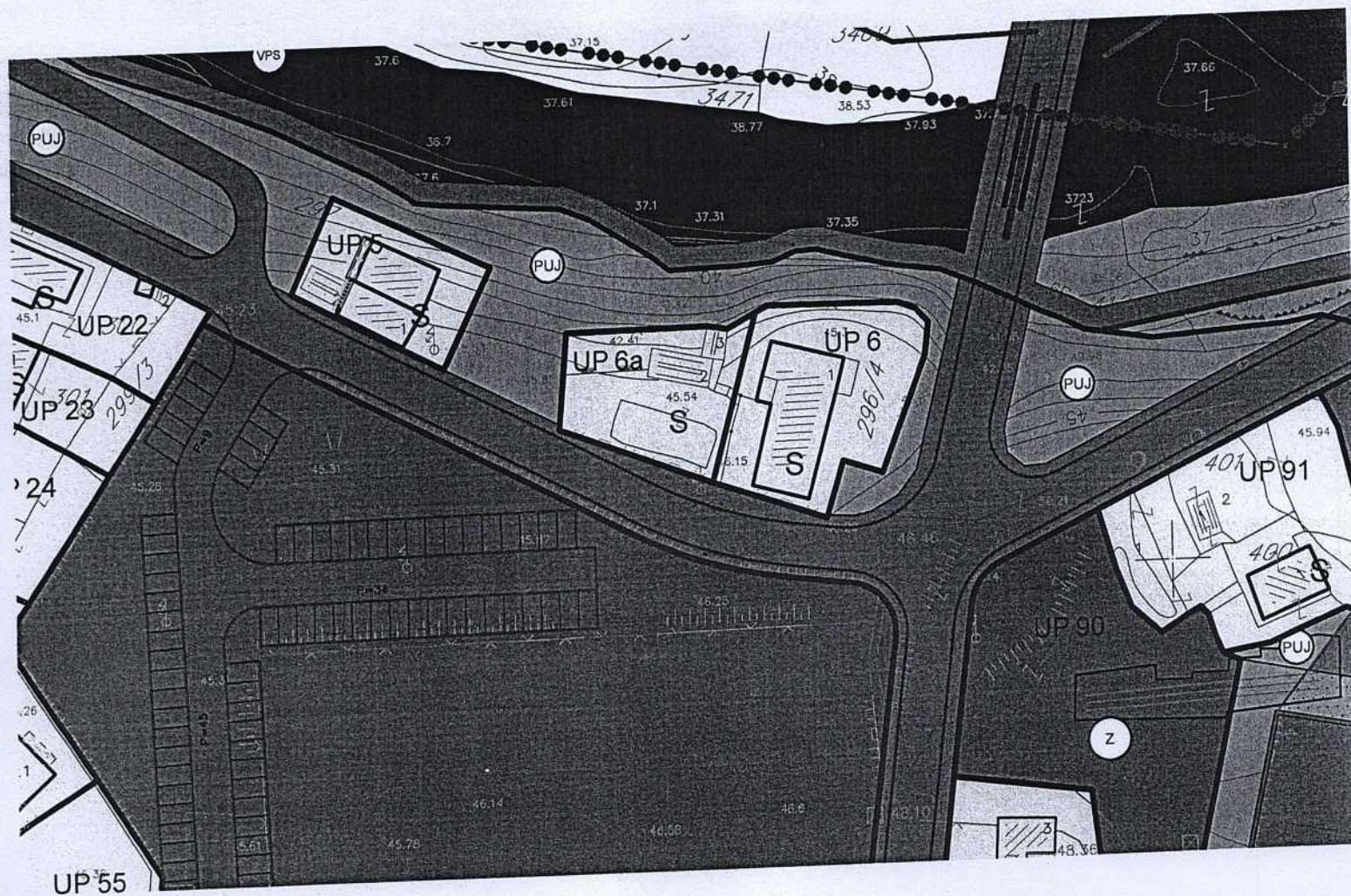
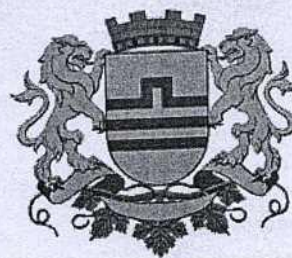
Broj: 08-332/25-511
Podgorica, 10.04.2025.godine



Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 6a

03

Broj: 08-332/25-511
Podgorica, 10.04.2025.godine



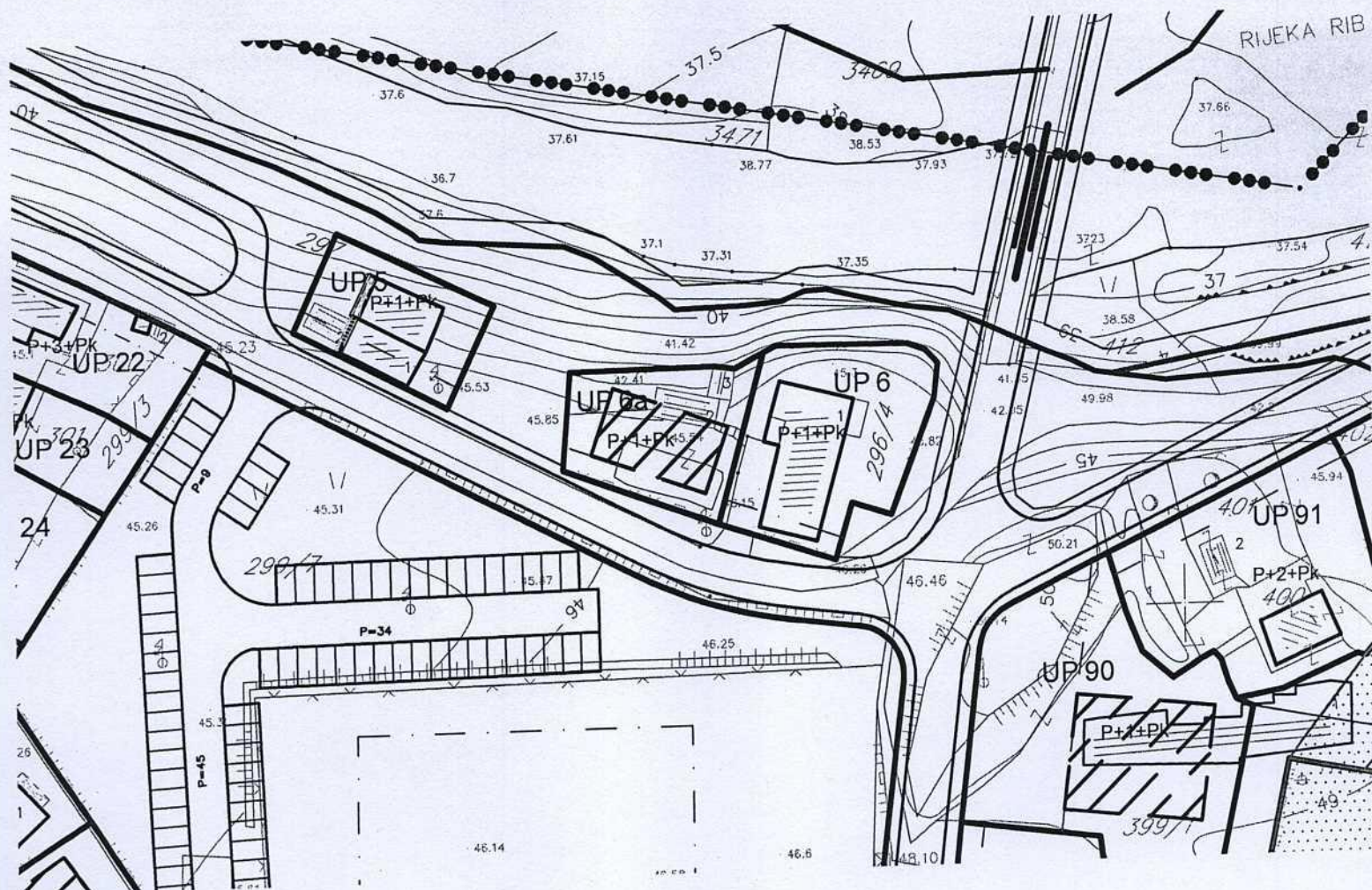
S

stanovanje

Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 6a

04

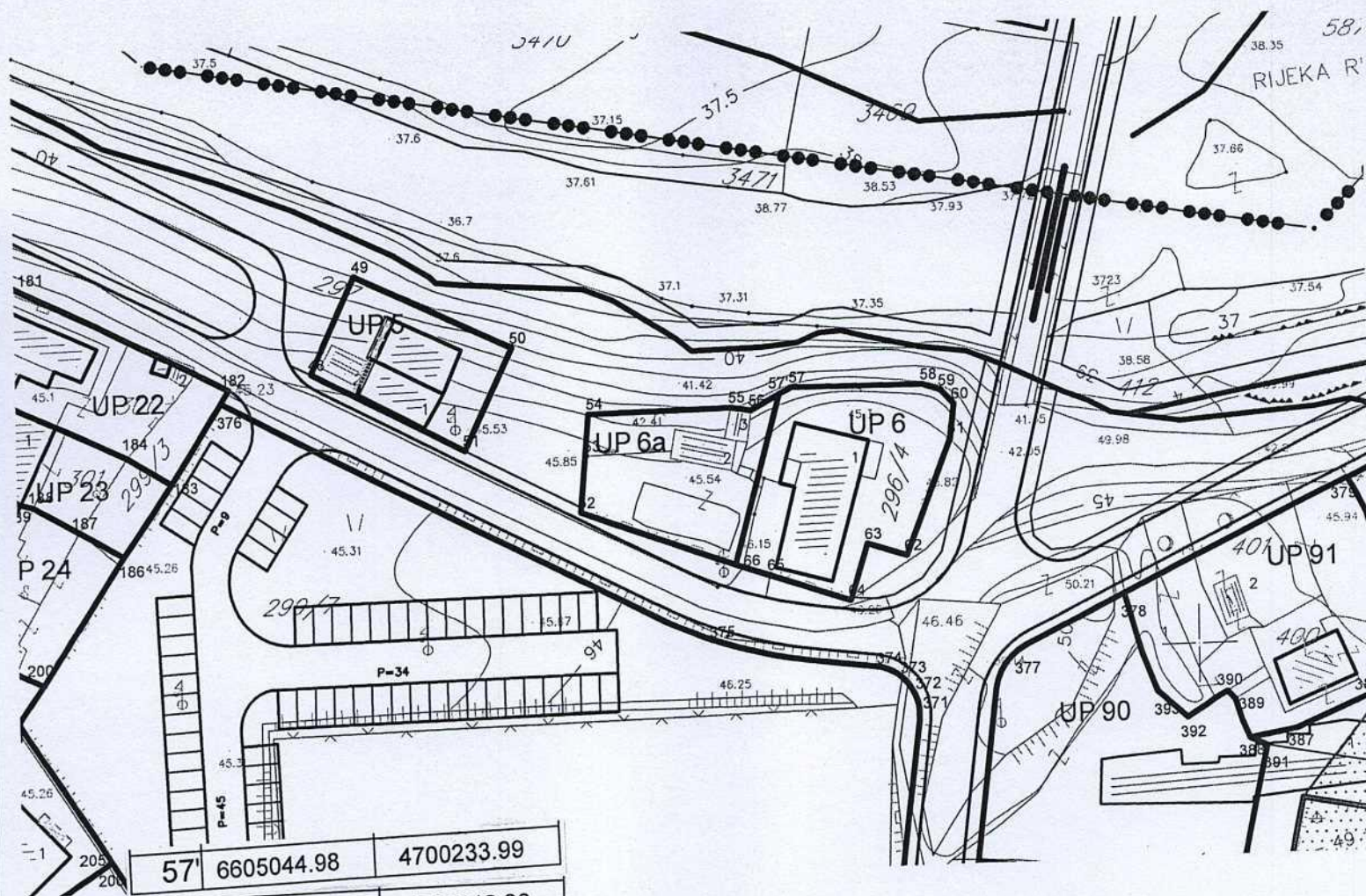
Broj: 08-332/25-511
Podgorica, 10.04.2025.godine



Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 6a

05

Broj: 08-332/25-511
Podgorica, 10.04.2025.godine

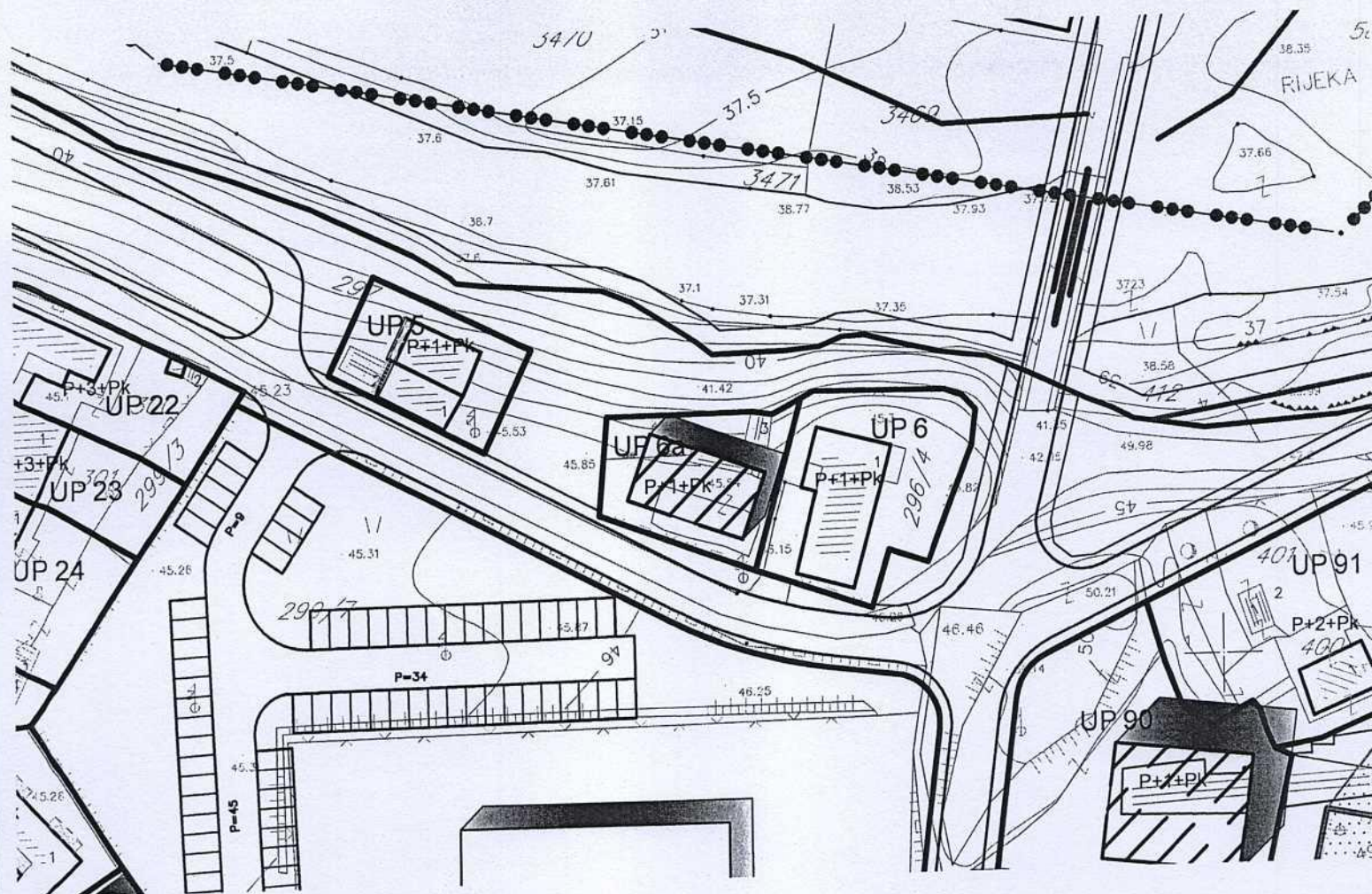


57	6605044.98	4700233.99
66	6605038.99	4700212.20
52	6605018.44	4700219.67
53	6605019.21	4700226.91
54	6605019.56	4700232.25
55	6605038.53	4700232.50
56	6605041.24	4700232.05
57	6605046.66	4700234.85

Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 6a

06

Broj: 08-332/25-511
Podgorica, 10.04.2025.godine

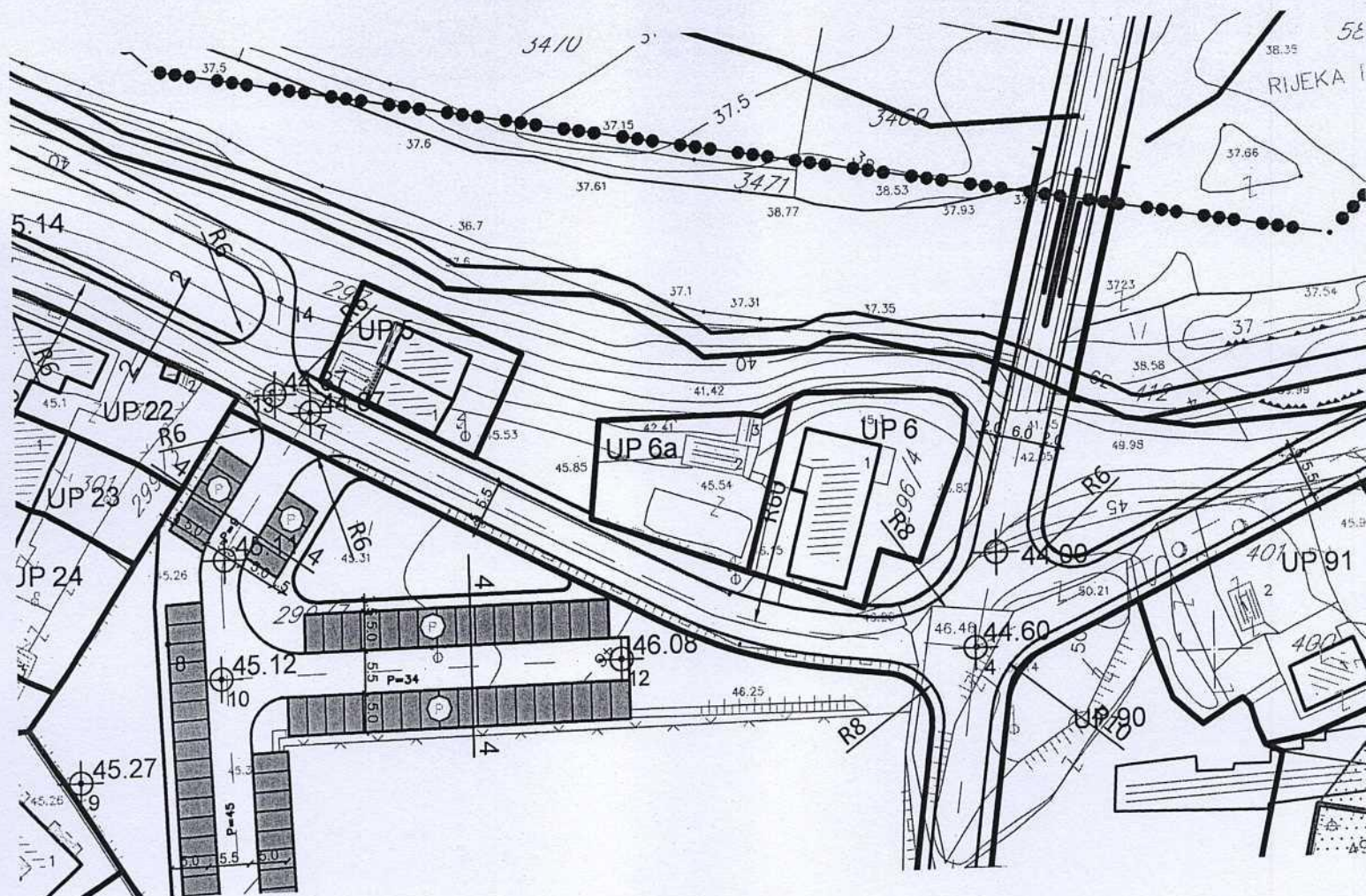


prostorni oblik objekta

Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 6a

07

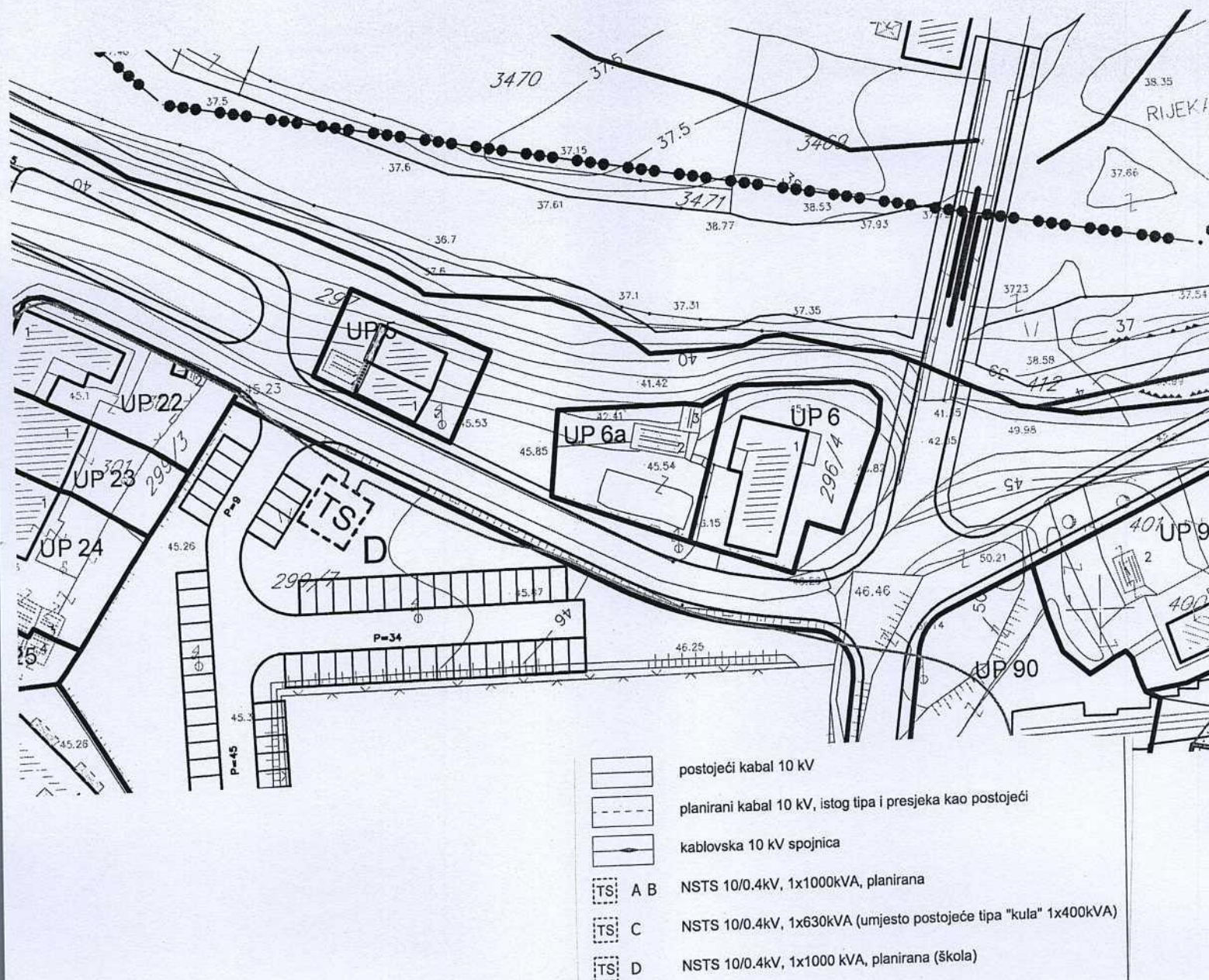
Broj: 08-332/25-511
Podgorica, 10.04.2025.godine



Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 6a

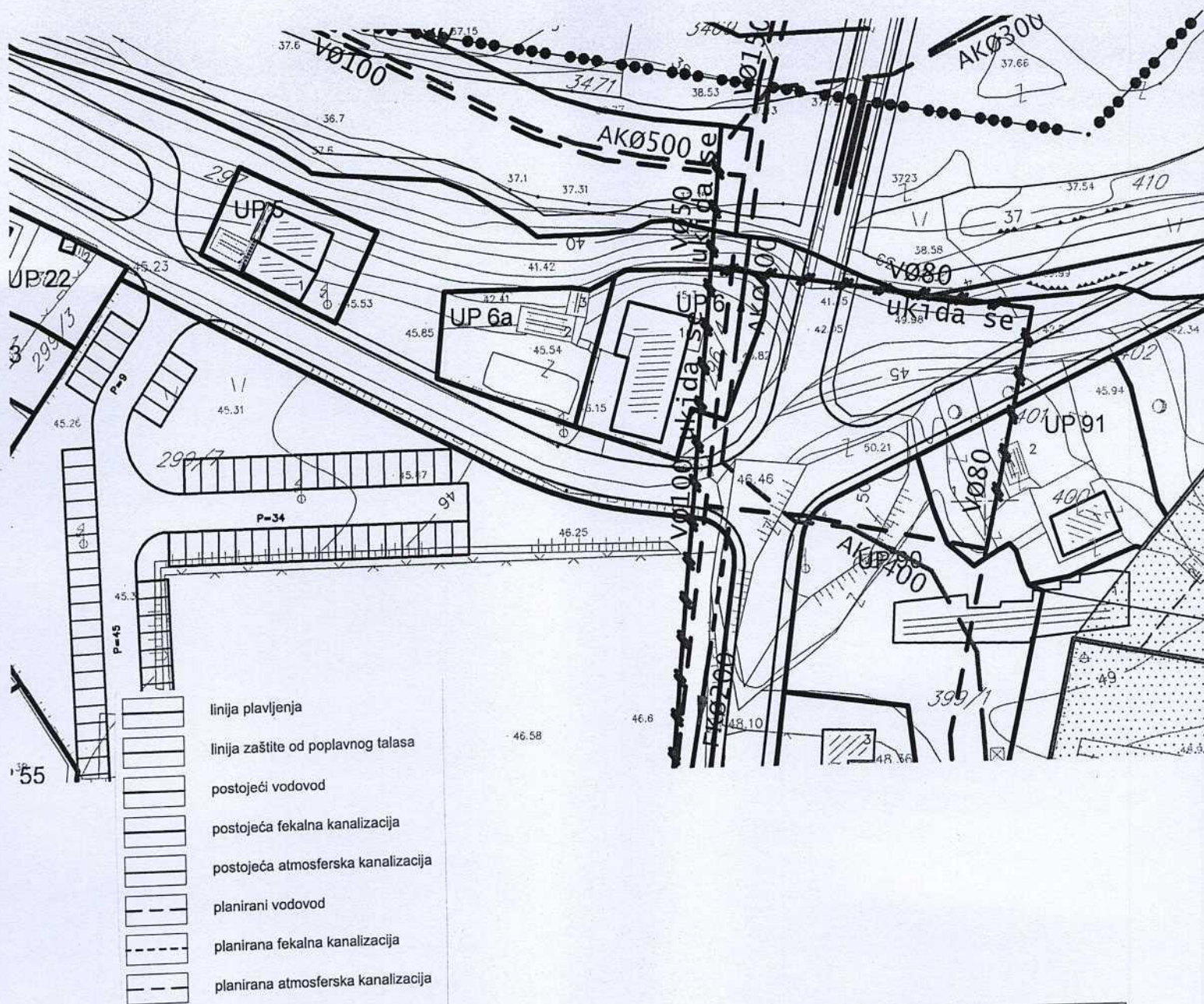
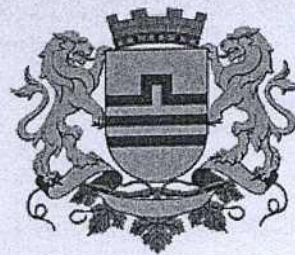
08

Broj: 08-332/25-511
Podgorica, 10.04.2025.godine



Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 6a

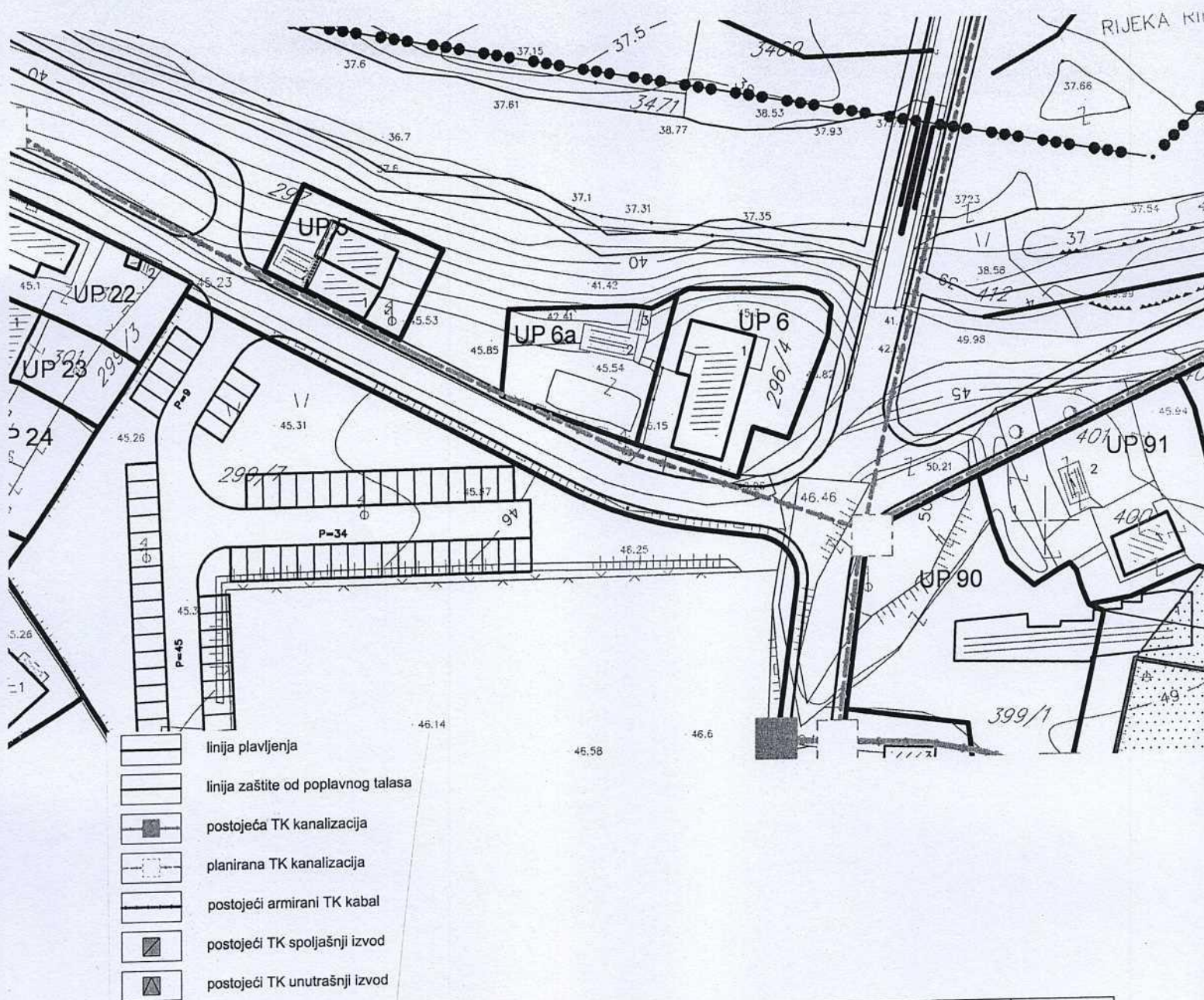
09



GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a»Drač-Cvijetin brijeg« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 6a

10

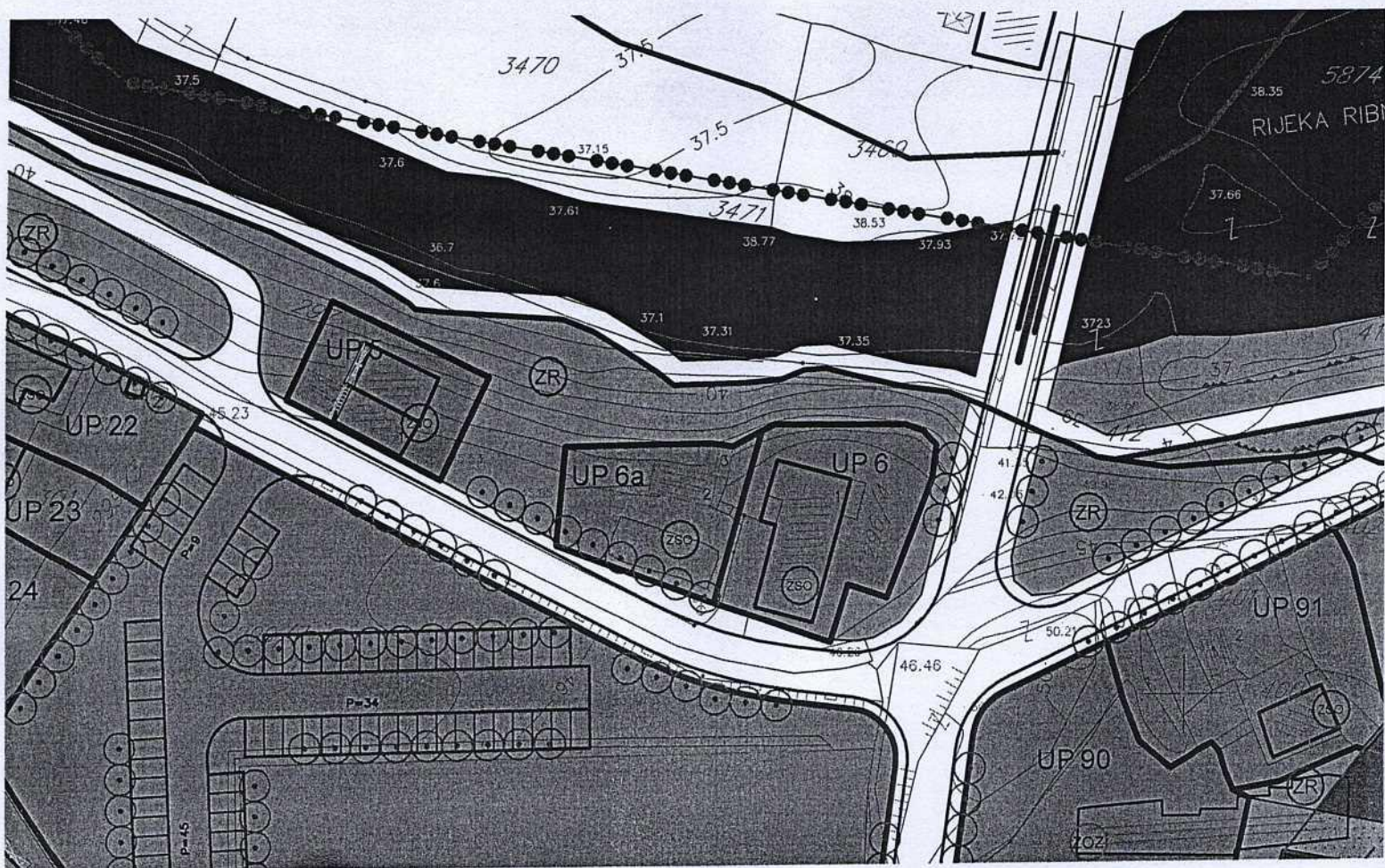


GRAFIČKI PRILOG –Plan tk infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg« u Podgorici
Za urbanističku parcelu 6a

11

Broj: 08-332/25-511
Podgorica, 10.04.2025.godine



zelenilo stambenih objekata i blokova

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture	12
Izvod iz DUP-a»Drač-Cvijetin brijeg« u Podgorici Za urbanističku parcelu 6a	



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-19147/2025

Datum: 08.04.2025.

KO: PODGORICA III

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 Urbanizam 101-917/25-1365, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 6931 - PREPIS

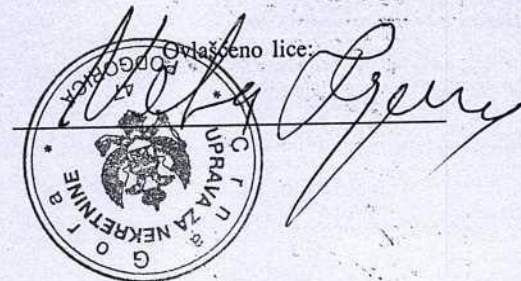
Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
296	10		16 198/89		CVIJETIN BRIJEG	Zemljište uz zgrade KUPOVINA		344	0.00
296	10	1	16 198/89		CVIJETIN BRIJEG	Garaža GRAĐENJE		32	0.00
296	10	2	16 198/89		CVIJETIN BRIJEG	Pomoćna zgrada KUPOVINA		12	0.00
								388	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	PAVIČEVIĆ MILORAD DRAGAN	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj		Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
296	10	1	Garaža NASLJEDE	970	P 32	Svojina PAVIČEVIĆ MILORAD DRAGAN
296	10	2	Pomoćna zgrada NASLJEDE	970	P 12	Svojina PAVIČEVIĆ MILORAD DRAGAN

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
296	10			1	Zemljište uz zgrade	27/04/2017 13:12	ZABILJ.OBJEKTA POV 91 M2 BEZ GRADJ.DOZVOLE

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).

Ovlašćeno lice: 

SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
296/10		101-2-954-12714/1- 2016	21.11.2016 09:59	PRVA BANKA	ZA BRISANJE HIPOTEKE TG 3 LN 6931 PARC 296/10
296/10	1	101-2-954-12714/1- 2016	21.11.2016 09:59	PRVA BANKA	ZA BRISANJE HIPOTEKE TG 3 LN 6931 PARC 296/10
296/10	2	101-2-954-12714/1- 2016	21.11.2016 09:59	PRVA BANKA	ZA BRISANJE HIPOTEKE TG 3 LN 6931 PARC 296/10

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-1365
Datum: 08.04.2025.



Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti: 6931
Broj plana: 4,36,68
Parcela: 296/10

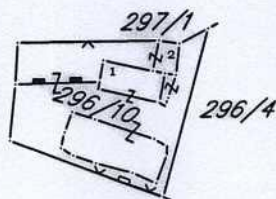
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
700
300
000
509⁹

4
700
300
000
509⁹



4
700
200
000
509⁹

4
700
200
000
509⁹



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: