

o/a



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 - 1392
Podgorica, 29. jul 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 DUP-a "Gornja Gorica 1"- izmjene i dopune (Sl.list Crne Gore-opštinski propisi br.28/11), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na dan 29.07.2025. godine, I Z D A J E -

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli
UP B/223, zona B, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 1"- izmjene i dopune u Podgorici**

PODNOŠILAC ZAHTJEVA
ŠČEKIĆ MARKO

POSTOJEĆE STANJE

Lokacija:

Katastarska parcela br. 904/1 KO: Donja Gorica, prema listu nepokretnosti prepis br. 2438 i kopiju plana, površine je 463 m², neizgrađena je i bez tereta i ograničenja.

U prilogu ovih urbanističko tehničkih uslova su kopija plana i gorenavedeni list nepokretnosti.

Uvidom u plansku dokumentaciju utvrđeno je da se katastarska parcela broj 904/1 KO: Donja Gorica nalaze u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 1"- izmjene i dopune u Podgorici, u daljem tekstu DUP, „Gornja Gorica 1" - izmjene i dopune u Podgorici.

Detaljne podatke preuzeti iz Detaljnog urbanističkog plana „Gornja Gorica 1"- izmjene i dopune u Podgorici, koji je na dan 29.07.2025. 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

Lokacija

DUP-om „Gornja Gorica 1"- izmjene i dopune na prostoru katastarske parcele broj 904/1 KO: Donja Gorica formirana je urbanistička parcela UP B/223, zona B, koja je definisana koordinatnim tačkama

na grafičkom prilogu „Parcelacija" koji čini sastavni dio ovih uslova. Ista je površine prema tabeli 441m². Ovim prilogom definisana je i građevinska linija.

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

Planom definisane urbanističke parcele mogu se i udružiti u cilju gradnje dvojnih objekata ili objekata u nizu i tada važe uslovi plana za novoformiranu urbanističku parcelu.

Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima.

Novoplanirani objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren. Kota poda prizemlja je u funkciji organizacije u okviru samog objekta kao i formiranja podzemnih etaža (podrumska ili suterenska etaža, odnosno više suterenskih etaža. Maksimalna kota poda prizemlja je na 0.9 m od kote uređenog okolnog terena.

Namjena, gabariti i oblikovanje prostora:

DUP-om „Gornja Gorica 1" - Izmjene i dopune na urbanističkoj parceli UP B/223, zona B, planirana namjena površina prema grafičkom prilogu plana je stanovanje male gustine – porodično stanovanje tip 1.

Uslovi za objekte porodičnog stanovanja - TIP 1

Ovaj tip stanovanja zastupljen je u unutrašnjosti zahvata plana. Stanovanje je definisano kao pretežna namjena u okviru koje je moguća izgradnja objekata u funkciji stanovanja i stanovanja sa djelatnostima. Pod djelatnostima se podrazumevaju sadržaji koji su kompatibilni stanovanju i koji ne ugrožavaju isto kao primarnu namenu.

Stanovanje je moguće organizovati u slobodnostojećim objektima, dvojnim objektima ili objektima u nizu.

U okviru objekta moguća je organizacija do 4 stambene jedinice.

Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namjene je $Su(Po)+P+1+Pk$, gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno zavisno od trenutne potrebe investitora. Visina nadzidka kod podkrovne etaže je 1.5m.

Maksimalni indeks zauzetosti je 0.30.

Maksimalna površina pod objektom je 250m².

Maksimalna BRGP objekta je 500m².

Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele je 1,5m.

U okviru ovih objekata zavisno od želja i potreba korisnika moguće je organizovati podrmsku etažu. Kota poda pizemlja se može u tom slučaju podići do kote koja je na 90cm od kote okolnog uređenog terena.

U grafičkim priložima dati su grafički i numerički podaci . Sve nove objekte postaviti na ili iza zadate građevinske linije.

Obrada prozorskih otvora i vrata u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Zelenilo

Koncepcija zelenih površina prati namenu i u skladu sa njom način ozelenjavanja.

Veliki deo predmetnog plana opredeljen je za individualno stanovanje. Zadržavanjem bašte kao integralnog dela kuće, ostvaruje se jedinstven sistem zelenih površina, inkorporiran u šire gradsko područje. Kroz rešenje predbašti i dvorišta porodičnog i višeporodičnog stanovanja planirati pergole sa lozom kao prisna i autentična rešenja ovog podneblja, žbunaste vrste, pitomi šipurak, dren i sl.

Okućnice

U zonama porodičnog stanovanja, gde god to uslovi dopuštaju izme|u regulacione i gra|evinske linije prostor treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulucama koje zbog širine nemaju drvored.

U delovima naselja, gde su kuće uglavnom proizvoljno povučene od ulične linije, dobro organizovanim zelenim površinama sa živim ogradama, ulicama se može dati nov, karakterističan izgled. Ulice mogu da bude prepoznatljive i po odre|enoj vrsti drvća, šiblja, puzavica ili cvetnica.

Uređenje terena

Sastavni dio projektna 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.

U okviru lokacija projektovati rasvjetu u skladu sa propisima.

Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa preporukama u grafičkom prilogu ovih uslova. Potrebno je koristiti vrste otpone na ekološke uslove sredine i usklađene sa kompoziciono i funkcionalnim zahtjevima.

Privremeno deponovanje smeća, do evakuacije na gradsku deponiju komunalnim vozilima, obezbjediti na sabirnim punktovima, organizovanim sa potpunom higijenskom zaštitom u tipiziranim posudama, broj i kapaciteta prema sanitarno tehničkim propisima.

Etapnost realizacije

Objekat se može realizovati fazno do maksimalnih parametara.

Zakonom članom 76 definisano je da ukoliko se Investitor odluči za faznu realizaciju to mora biti po konstruktivnim i funkcionalnim cjelinama, što znači da svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu. Obavezno je kroz izradu lidejnog rješenja za objekat u cjelini jasno naznačiti faze 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 vežećim 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.

U okviru ovog tipa stanovanja (iako to u grafičkim prilogima nije posebno naglašeno) mogu se organizovati i djelatnosti. Delatnosti koje su u kombinaciji sa stanovanjem moraju biti kompatibilne sa istim odnosno da neugrožavaju funkciju stanovanja i životne sredine. Mogu se organizovati u okviru objekta u kombinaciji sa stanovanjem pri čemu je odnos stanovanje djelatnosti 70 : 30%. Moguća je i fazna realizacija a što je potrebno definisati kroz tehničku dokumentaciju.

Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi **pomoćni objekti** mogu se graditi kao drugi isključivo prizemni objekat na parceli s tim da zauzetost parcele maksimalno bude 0.3. Ove objekte postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susedne parcele bude 1,5m a od stambenog objekta 2,5m, mogu se graditi i kao aneks uz stambeni objekat. Pomoćni objekti mogu biti isključivo u funkciji garaža, ostava, senika i sl. U njima nije moguća organizacija djelatnosti. S obzirom na klimatske uslove i tipologiju naselja u okviru parcele dozvoljena je izgradnja nadstrešnica uz objekat ili odvojeno od njega. Prilikom postavljanja nadstrešnice poštovati zadate građevinske linije. U izgradnji objekata treba koristiti elemente u skladu sa ambijentom i namjenom objekta, prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

Tabelarni prikaz očekivanih kapaciteta na nivou urbanističke parcele:

PLANIRANO STANJE							
MAX spratnost	P pod objektom	BRP	Lz	li	Oblik intervencije	broj stamb. jedinica	broj stanovnika
(Po)+P+1+Pk	132,30	330,75	0,30	0,75	nova gradnja	1	4

Površina urbanističke parcele UP B/223 je 441 m².

Oblikovanje prostora i materijalizacija:

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

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gde se predviđa veće okupljanje.

Rasvetu prostora kolskih i pešačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvetnim telima, sa dovoljnim osvetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Za sve objekte se predlažu kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanijih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krov u zavisnosti od odabranog krovnog pokrivača može biti i zasveden. Krovni pokrivač je crep, eternit, tegola ili neki drugi kvalitetan savremeni materijal.

Gde postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.) Osvetljenje ovakvih prostora moguće je isključivo preko krovnih prozora postavljenih u ravni krova.

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. Glavni projekat 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.

INFRASTRUKTURA:

7. Prikličenje 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 .

Parkiranje u granicama plana rešavano je u funkciji planiranih namena. Težilo se da svaki korisnik svoje potrebe za parkiranjem rešava u okviru svoje urbanističke parcele.

Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa: stanovanje 1 stan-1,1PM, djelatnosti na 50m² BRGP - 1 PM.

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 prikličenja 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.

DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva i arhivi

OBRADILI :

Arh.Beti Radović, dipl.ing.

BRadovic

Obrada grafičkih priloga :

Vlatko Mijatović, teh.

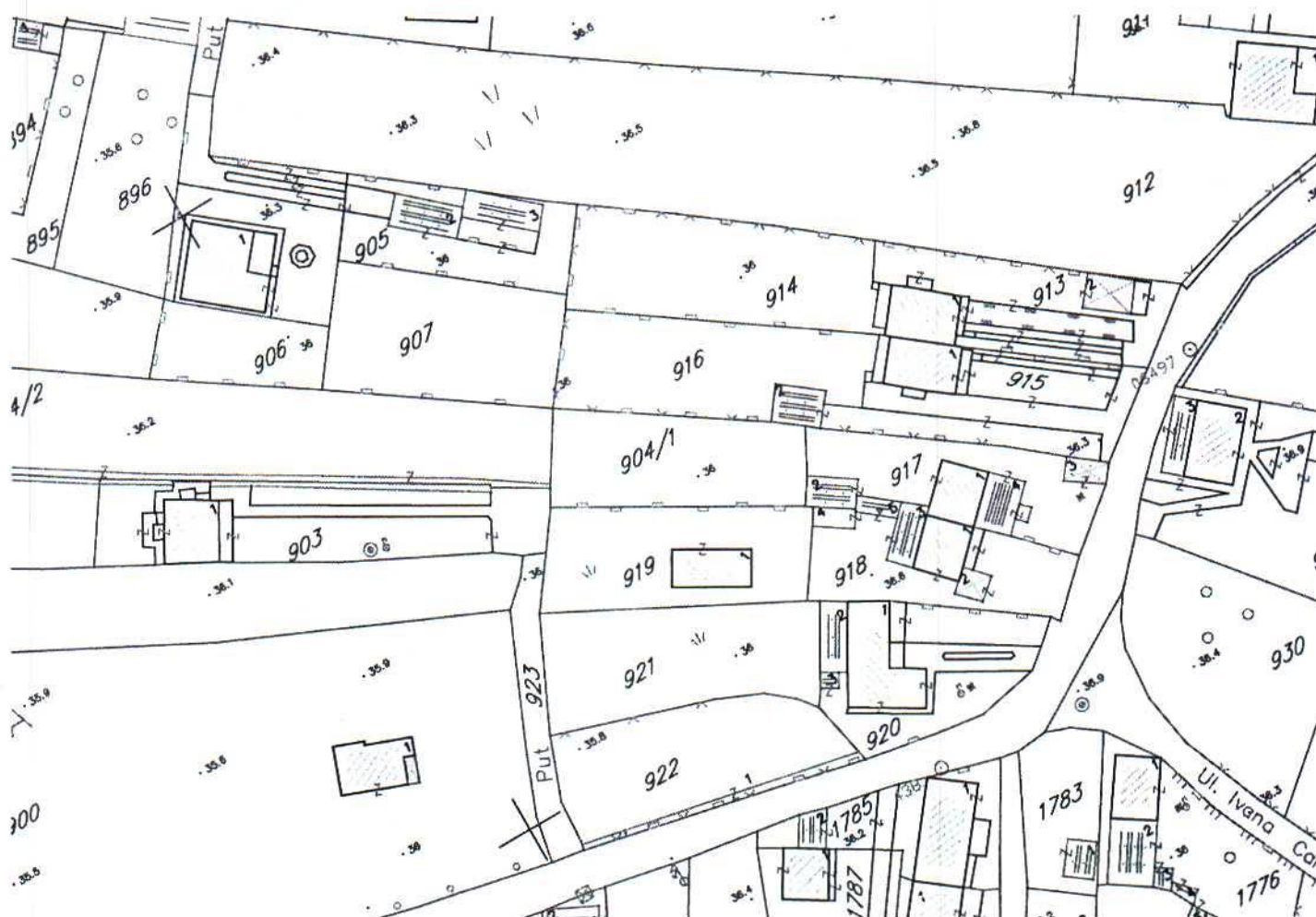
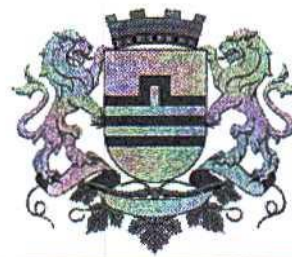
Vlatko Mijatovic

PRILOZI:

- list nepokretnosti i kopija plana
- Grafički prilozi iz planskog dokumenta
- Tehnički uslovi u skladu sa posebnim propisima

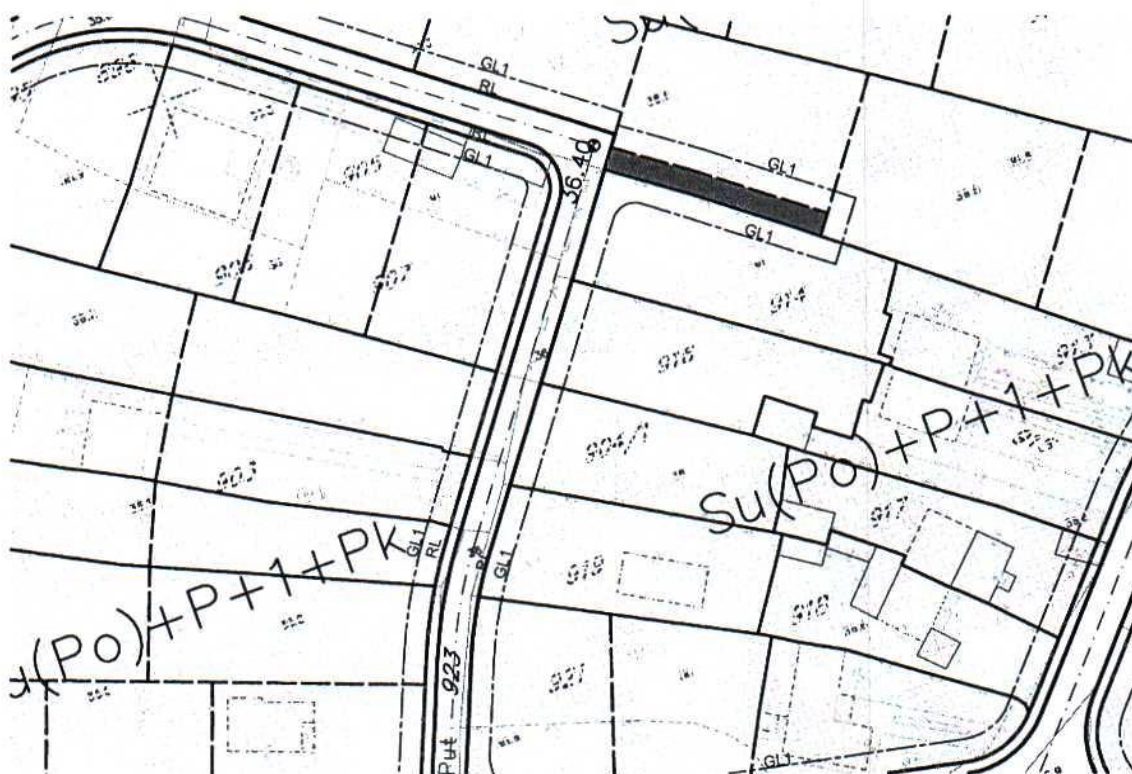


Broj: 08-332/25-1392
Podgorica, 06.08.2025.godine



Izvod iz DUP-a " Gornja Gorica 1" u Podgorici
Za urbanističku parcelu B/223,zona B

01



Porodično stanovanje – TIP 1
max spratnost $Su(Po)+P+1+Pk$

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a " Gornja Gorica 1" u Podgorici
Za urbanističku parcelu B/223,zona B

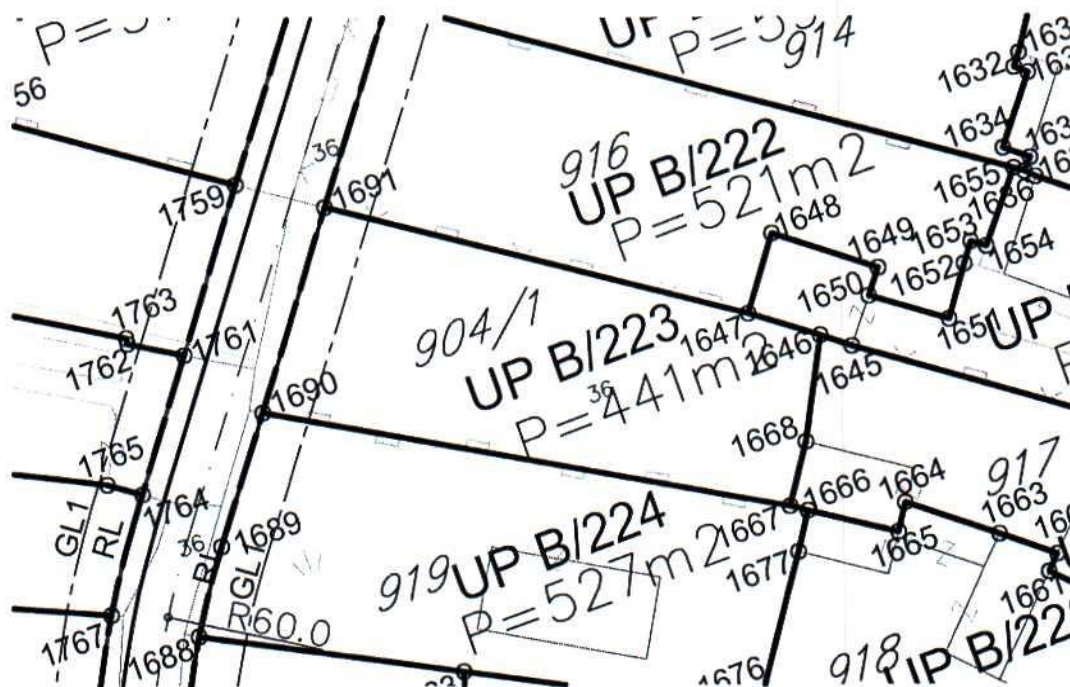
03

Broj: 08-332/25-1392
Podgorica, 06.08.2025.godine



Izvod iz DUP-a " Gornja Gorica 1" u Podgorici
Za urbanističku parcelu B/223,zona B

02

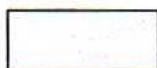
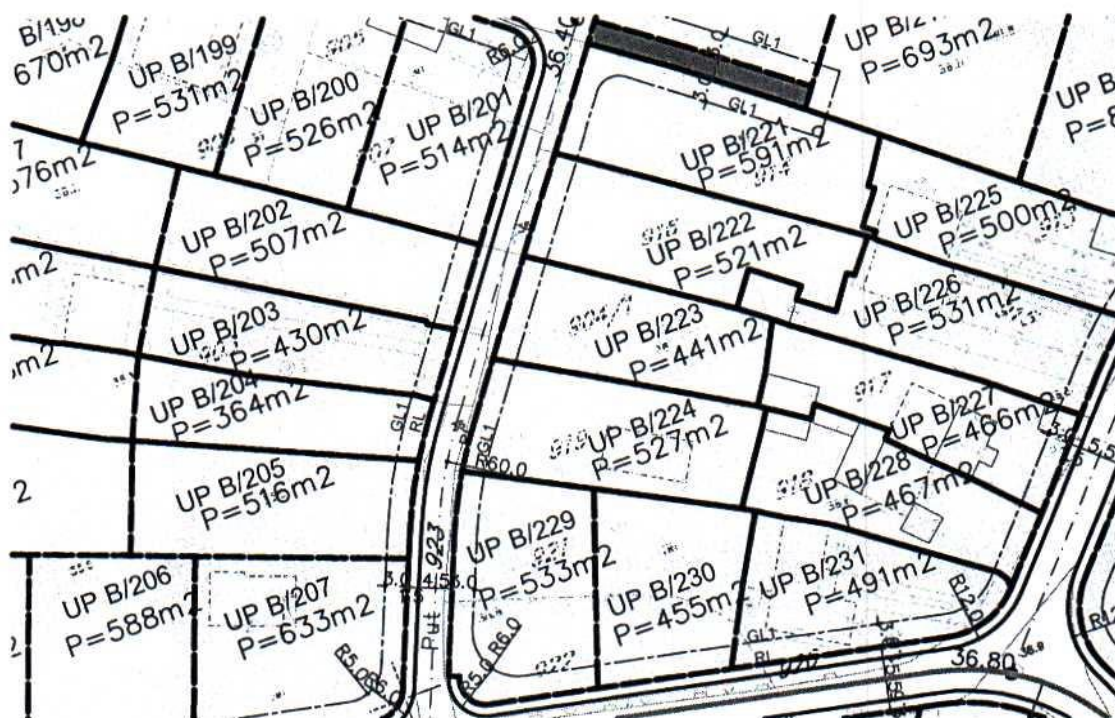


1690	6600426.15	4700137.48
1691	6600434.50	4700148.56
1646	6600462.52	4700129.50
1647	6600458.60	4700132.43
1667	6600456.87	4700119.71
1668	6600459.28	4700123.30

GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije,regulacije i utu

Izvod iz DUP-a " Gornja Gorica 1" u Podgorici
Za urbanističku parcelu B/223,zona B

04



Porodično stanovanje – TIP 1

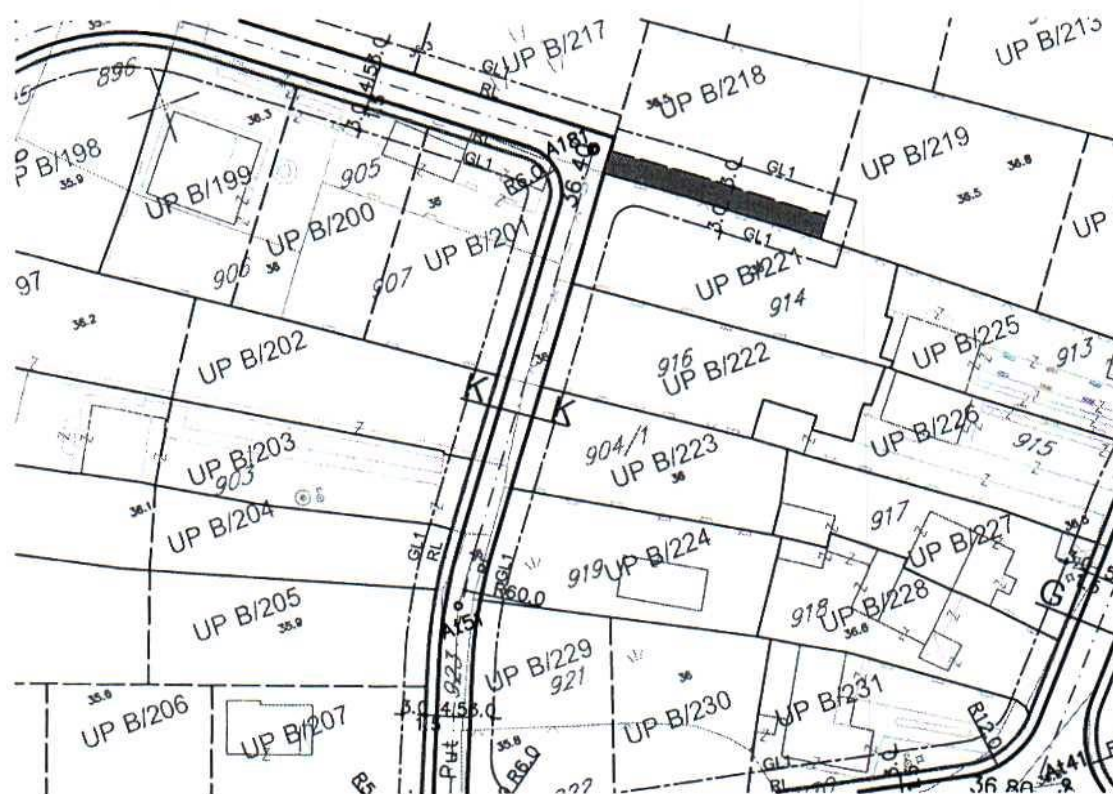
GRAFIČKI PRILOG –Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta

Izvod iz DUP-a " Gornja Gorica 1" u Podgorici
Za urbanističku parcelu B/223,zona B

05

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

Broj: 08-332/25-1392
Podgorica, 06.08.2025.godine



K K

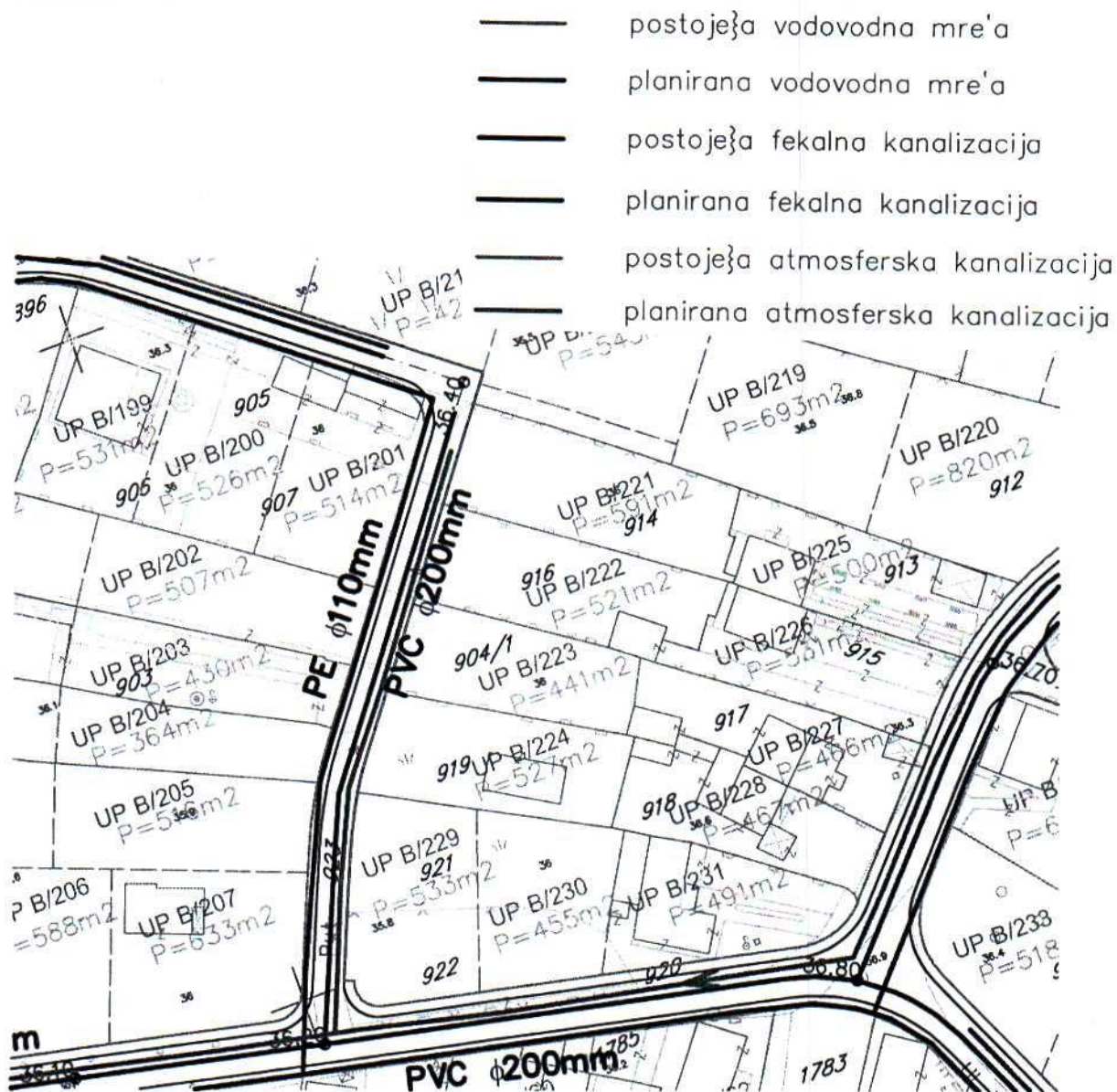
PROFIL 9-9

5.50 (4.00)

GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćajne infrastrukture

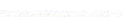
Izvod iz DUP-a " Gornja Gorica 1" u Podgorici
Za urbanističku parcelu B/223,zona B

06





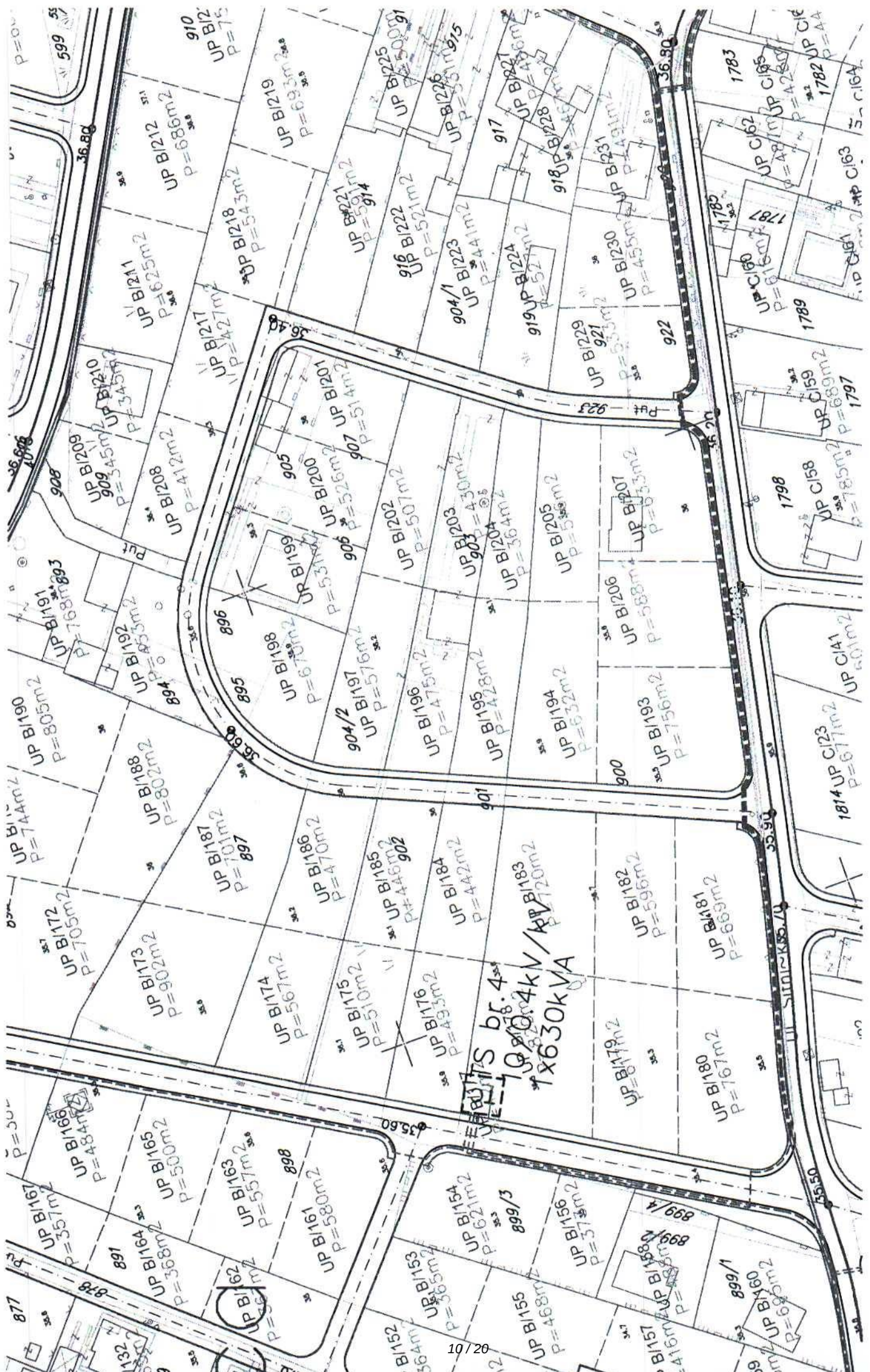
LEGENDA:

- | | |
|---|-------------------------------------|
|  | Postojeće trafostanice |
|  | Planirane trafostanice |
|  | Postojeći 10KV-ni vod |
|  | Postojeći 10KV-ni vod koji se ukida |
|  | Planirani 10KV-ni vod |
|  | Postojeći 35KV-ni vod |
|  | Postojeći 35KV-ni vod koji se ukida |

GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetske infrastrukture

Izvod iz DUP-a " Gornja Gorica 1" u Podgorici
Za urbanističku parcelu B/223,zona B

08



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

Broj: 08-332/25-1392
Podgorica, 06.08.2025.godine



Postojeće TK okno

Postojeća TK kanalizacija



Postojeći TKvod-kabal u zemlji

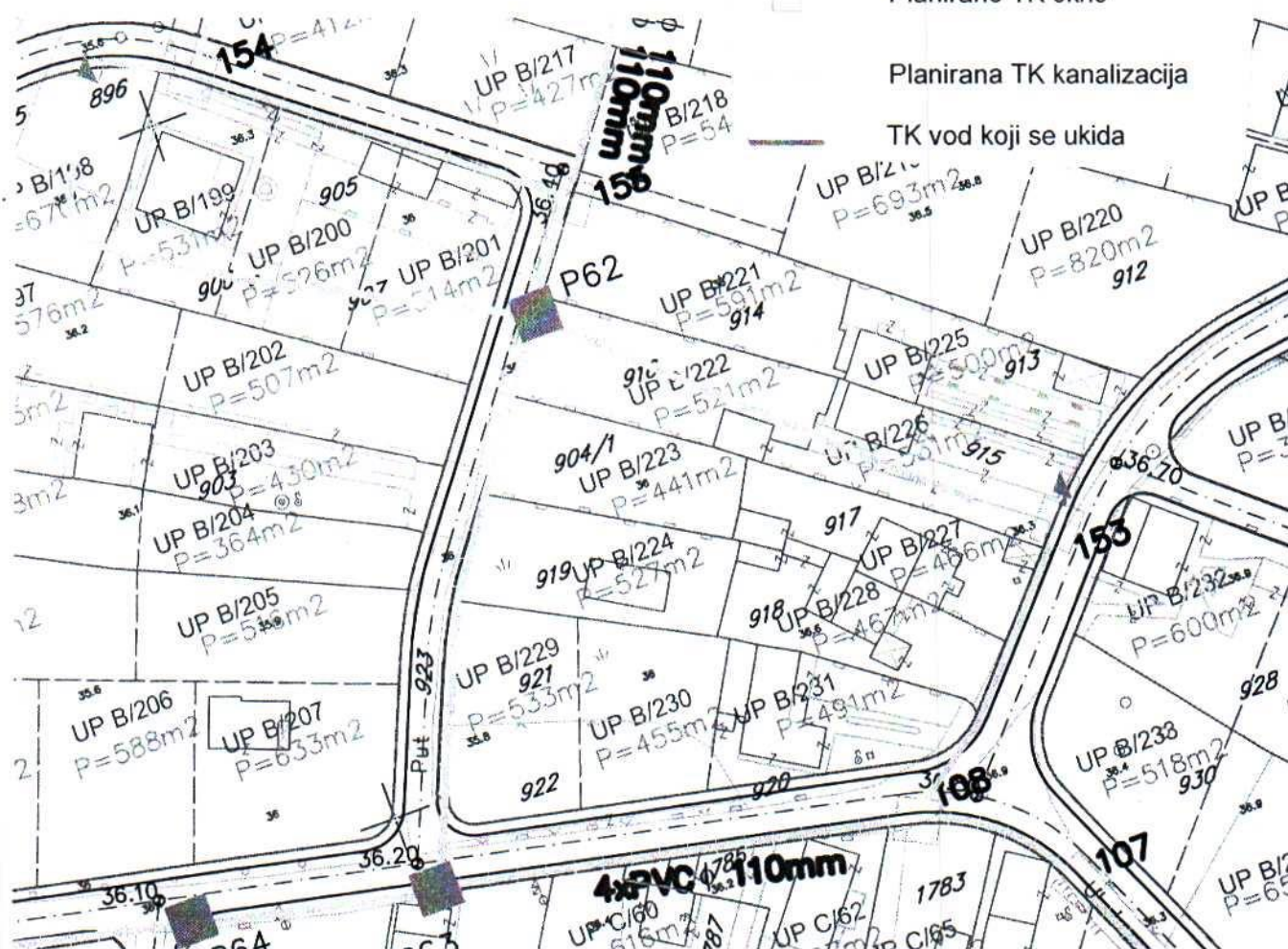


Planirano TK okno

Planirana TK kanalizacija



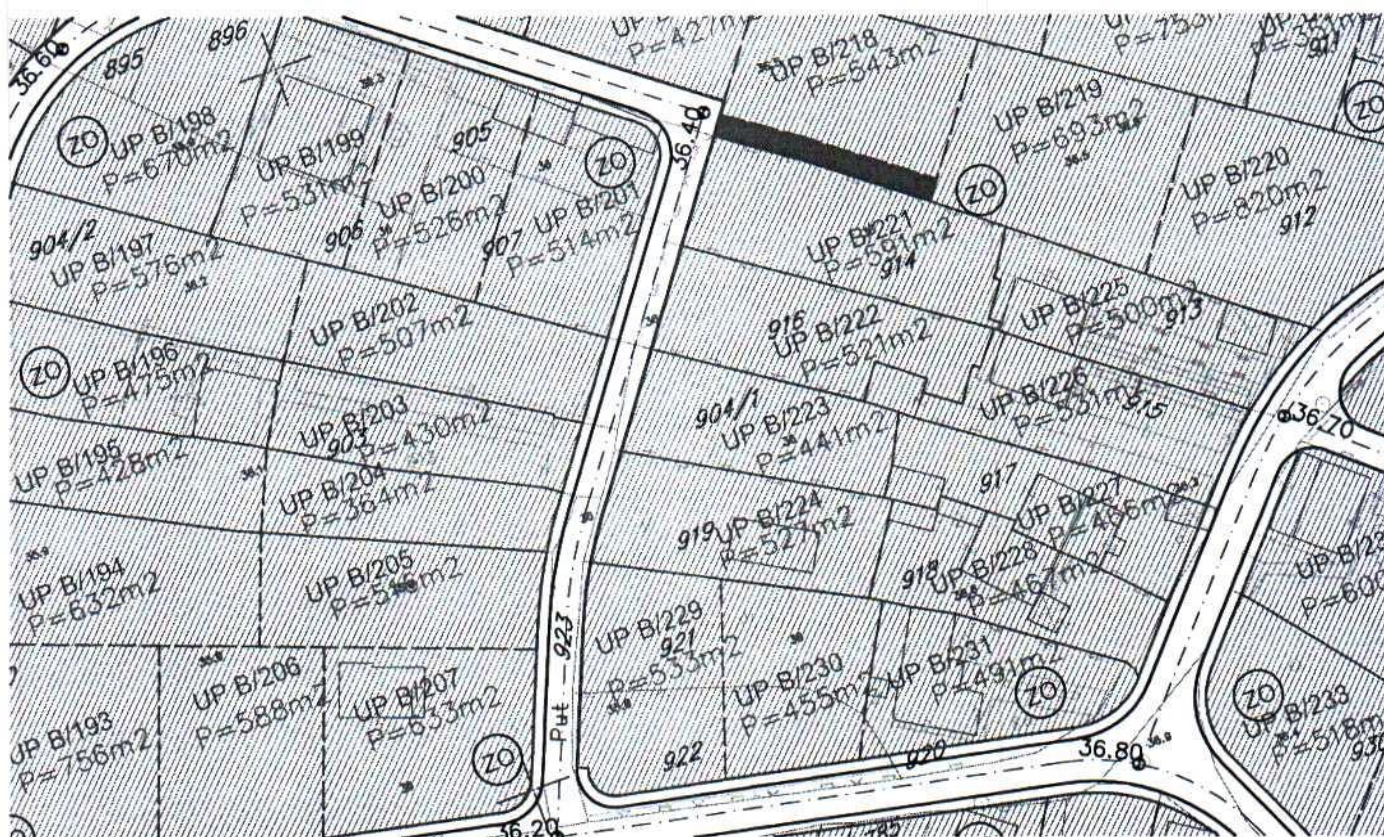
TK vod koji se ukida



GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a " Gornja Gorica 1" u Podgorici
Za urbanističku parcelu B/223,zona B

09



Zelenilo individualnih stambenih objekata

GRAFIČKI PRILOG –Plan zelenih i slobodnih površina

Izvod iz DUP-a " Gornja Gorica 1" u Podgorici
Za urbanističku parcelu B/223,zona B

10

SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
904/1		101-2-919-7546/1-2024	05.06.2024 11:51	DIREKCIJA ZA IMOVINU	ZA EKSPROPRIJACIJU KO D GORICA LN 5487 PARC 900/29 900/4 LN 2439 900/31 ...



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA PODGORICA

Broj: 101-919-41836/2025

Datum: 06.08.2025.

KO: DONJA GORICA

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 101-917/25-3466, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2438 - 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
904	1		12 56		GORNJA GORICA	Livada 2. klase VIŠE OSNOVA		463	3.06
								463	3.06

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	ŠČEKIĆ DRAGOLJUB MARKO	Svojina	1/1

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).

Ovlašćeno lice:

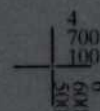
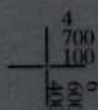
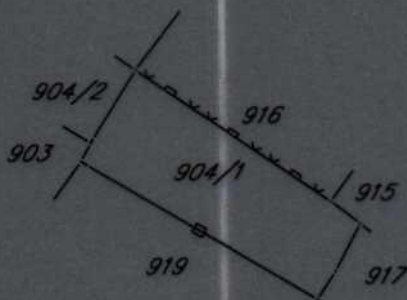
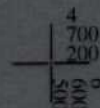
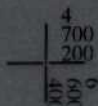
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-917/25-3466
Datum: 06.08.2025.



Katastarska opština: DONJA GORICA
Broj lista nepokretnosti: 2438
Broj plana: 12,44
Parcela: 904/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: