



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

UI. 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

SEKTOR ZA IZGRADNJU I
LEGALIZACIJU OBJEKATA
Broj: 08- 332/25 - 2164
Podgorica, 04.11. 2025.godine

SEKRETARIJAT ZA PLANIRANJE PROSTORA I ODRŽIVI RAZVOJ

na osnovu :

- člana 143 stav3 Zakona o planiranju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25 i 28/25), u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020 , 086/22).
- IZMJENA I DOPUNA PUP-A PODGORICA – (SL LIST CRNE GORE 96/25 od 21.08.2025 .godine.
- podnjetog zahtjeva: **IVOVIĆ NENA DA** , PODGORICA , br. 08-332/25-2164 od 27.10.2025.g.

IZDAJE :

URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

ZA IZGRADNJU STAMBENOG OBJEKTA NA KATASTARSKIM PARCELAMA BROJ 1577/2 I 1576 KO CRNCI , U ZAHVATU PUP-A PODGORICA

PODNOŠILAC ZAHTEVA : IVOVIĆ NENAD , PODGORICA

POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

Na osnovu lista nepokretnosti broj 334 KO CRNCI i kopije plana , kat. parcele br. 1577/2 i 1576 su ukupne površine **2857 m²** i iste su neizgrađene . Bonitet zemljišta je **livada i pašnjak IV klase** . U G listu su evidentirani tereti i ograničenja – prava službenosti prolaza . Predmetne kat parcele su u svojini podnosioca zahtjeva . List nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU .

PLANIRANO STANJE - UTU

NAMJENA POVRŠINA , PLANSKI TRETMAN PO PUP-U PODGORICA, URBANISTIČKA PARCELA

Prema IZMJENAMA I DOPUNAMA PUP-A PODGORICA predmetna kat. parcela sa nalazi u prostoru za koji nije predviđena detaljna razrada . Prema namjeni površina iz PUP a parcela se nalazi na prostoru čija je namjena DRUGE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE .. **Urbanističku parcelu formiraju kat parcele 1577/2 i 1576 KO CRNCI**

Na ovim prostorima smjernicama iz PUP-a data je mogućnost izgradnje objekata stanovanja uz pridržavanje uslova propisanih u tekstu ovih UTU-A .

Saobraćajni pristup parceli **nije obezbijedjen** .

Prije podnošenja zahtjeva za saglasnost na idejno rješenje potrebno je obezbijediti saobraćajni pristup parceli formiranjem parcele pristupnog puta minimalne širine 3 m. Ukoliko je prilazni put duži od 25 m, minimalna širina iznosi 4,0 m.

SMJERNICE I USLOVI ZA GRADNJU U OKVIRU NAMJENE PO (OBRADIVO I DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE) OD I DO IV I OD V DO VIII BONITETNE KLASSE, UNUTAR GUR-A I PUP-A"

OPŠTI USLOVI

U strukturi poljoprivrednog zemljišta razlikujemo: plodno poljoprivredno zemljište od I do IV katastarske klase koje je uglavnom zastupljeno u nižim djelovima i brežuljcima, ono se po pravilu koristi za gajenje ratarsko-povrtarskih kultura i intezivnih voćnjaka i vinograda.

Zemljište V i VI klase na nižim nadmorskim visinama pretežno se koristi za gajenje voća i vinove loze, za uzgoj travnatih livada i prirodnih livada.

Zemljište VII i VIII klase se koristi za pašnjake, dok neplodno poljoprivredno zemljište obuhvata (strništa, krševe, jaruge, kamenjare, vododerine, goleti, ostala prirodno neplodna zemljišta i vještački stvorene neplodne površine). Na ovim površinama je pretežna namjena poljoprivredna proizvodnja-uzgoj biljnih kultura i životinjskih vrsta.

Kompatibilni sadržaji pretežnoj namjeni su:

Poljoprivredno domaćinstvo koje podrazumijeva stanovanje –okućnica i ekonomski dio.

Poljoprivredno gazdinstvo može biti stočarsko, ratarsko, živinarsko, voćarsko, vinogradarsko, mješovito

- Objekti se mogu graditi kao prizemni na parceli, ali da se pri tome ne prekorači maksimalna zadata BRGP 300m².
- Najveća visina etaže je 3m za prizemni objekat ili 4,5m za objekat sa visokim prizemljem.
- Na dijelu parcele koja je određena za ekonomsko dvorište dozvoljena je izgradnja jednog ili više objekata u funkciji poljoprivredne proizvodnje. Objekti se mogu formirati kao grupacije slobodnostojećih objekata međusobno funkcionalno povezanih.
- Ovi objekti svojom funkcijom ne smiju ugroziti životnu sredinu (kvalitet vazduha, vode, intenzitet buke.)
- Izgradnja objekata u okviru ekonomskog dvorišta nije obavezujuća. Ukoliko ista vlasniku nije neophodna na njen račun se planiraju obradive poljoprivredne površine.

Na ovim površinama dozvoljene su sljedeće aktivnosti:

- proizvodnja zdrave hrane, otkupne stanice ljekovitog i aromatičnog bilja i plodova;
- proizvodnja, prerada i obrada voća i povrća,
- Vinogradarstvo;
- Maslinarstvo;
- Proizvodnja agruma;
- Uzgajanje cvijeća i drugih biljnih kultura-rasadnik;
- Pčelarstvo;
- Uzgajanje ljekovitog bilja;
- Uzgajanje pečuraka i dr;
- Uzgoj, živine i sitne stoke;
- Manji ugostiteljski i turistički sadržaj;
- Dozvoljena je izgradnja objekata i korišćenje površina za stočarstvo i peradarstvo .

INFRASTRUKTURA

SAOBRAĆAJ

Saobraćajni pristup parceli obezbijediti formiranjem parcele pristupnog puta minimalne širine 3 m. Ukoliko je prilazni put duži od 25 m, minimalna širina iznosi 4,0 m.

Parkiranje obezbijediti u okviru parcele

ELEKTRO ENERGETIKA

Prilikom projektovanja objekata, na lokacijama za koje nije predviđena detaljna razrada, investitori su dužni pribaviti tehničke uslove priključenja na elektroenergetsku mrežu na osnovu elaborata o potrebama električne snage i energije, izrađenog od strane ovlašćenog subjekta.

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

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA:

TK mrežu projektovati odnosno izvesti prema :

- Pravilniku o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (Sl.list CG broj 41/15).

gazdinstvo.

Agroindustrija- manji agroindustrijski pogoni.

Proizvodnja zdrave (eko) hrane- Otkupne stanice ljekovitog i aromatičnog bilja i plodova i sl.

Infrastrukturni objekti i površine- Bazne stanice mobilne telefonije, predajnici radio i TV signala, sistemi za navodnjavanje i odvodnjavanje, objekti za odbranu od poplava i bujica, objekti za eksploataciju podzemnih voda i izvora i sl.

Nije dozvoljena izgradnja: nepoljoprivredne djelatnosti, deponije otpada i svi ostali sadržaji koji utiču na zagađenje okoline.

Pravila građenja su koncipirana tako da se maksimalno zaštiti plodno poljoprivredno zemljište od gradnje u komercijalne svrhe a da se omogući gradnja objekata na neplodnom poljoprivrednom zemljištu za potrebe poljoprivredne, tercijarne i komunalne djelatnosti, objekata skladištenja i posebne namjene.

Obradivo poljoprivredno zemljište se ne može koristiti u nepoljoprivredne svrhe, od ovog pravila su izuzeti samo objekti poljoprivredne namjene u službi parcele.

Na površinama I i II klase poljoprivrednog zemljišta nije dozvoljena izgradnja objekata .

Predmetne kat. parcele br. 1577/2 i 1576 KO CRNCI su ukupne površine 2857 m² i nalazi se u zahvatu PUP-A PODORICA , sa namjenom **drugo poljoprivredno zemljište** . Bonitet zemljišta je **livada IV klase** . Na ovim prostorima , sobzirom na veličinu parcele je data mogućnost izgradnje **stambenog objekta**

SMJERNICE I USLOVI ZA GRADNJU OBJEKATA U OKVIRU PUP-A ,NAMJENE PO (OBRADIVO I DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE) III I IV BONITETNE KLASSE.

Na površinama obradivog poljoprivrednog zemljišta može se organizovati poljoprivredno domaćinstvo koje podrazumijeva: stambeno dvorište, ekonomsko dvorište i dio za poljoprivrednu proizvodnju.

U okviru namjene poljoprivredne površine dozvoljava se izgradnja objekata pod sledećim uslovima:

- Minimalna parcela na kojoj se može formirati poljoprivredno domaćinstvo je **2500 m²** ili ona koja je definisana Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.
- Minimalna širina fronta urbanističke parcele je 15 m;
- Parcele koje su manje površine i manje širine fronta od planom propisane ne mogu se koristiti za izgradnju;
- Parcela mora da ima pristup sa javnog ili prilaznog puta. Ukoliko novoformirana parcela ne izlazi na javni put, mora se formirati parcela prilaznog puta minimalne širine 3 m. Ukoliko je prilazni put duži od 25 m, minimalna širina iznosi 4,0 m.
- Objekat se ne može graditi bez prethodne saglasnosti nadležnog organa Glavnog grada.

U okviru dijela parcele dozvoljena je izgradnja objekta za stanovanje :

- Ukupna BRGP objekta **ne smije prekoračiti 150m²**
- Građevinska linija se postavlja minimalno na 5m od regulacione linije.
- Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele je 2,5m.
- Postojeći objekti se mogu zamijeniti novim objektima i tada važe uslovi plana dati za novoplanirane objekte.
- Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namjene je P+1.
- Postojeći objekti kod kojih je spratnost manja od maksimalne planirane, kod kojih parcele ispunjavaju uslov, mogu se nadgraditi do ove spratnosti, pri tom da se ispoštuju zadati planski parametri, građevinska

linija min 5m od prilaza parceli, odnosi prema susjednim parcelama, kao i svi propisi iz građevinske regulative;

- U okviru ove namjene mogu se planirati objekti koji su u funkciji gazdovanja poljoprivrednim površinama, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta;
- Parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele. Garaže i drugi pomoćni objekti mogu se graditi kao drugi, isključivo prizemni objekat na parceli, ali da se pri tome ne prekorače maksimalni zadati urbanistički pokazatelji;
- Garaže postavljati tako da minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele bude 2.5 m a od stambenog objekta 2.5 m u slučaju da garaža nije postavljena kao aneks objekta.
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih od lima ili na drugi vizuelno neprihvatljiv način.
- Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servisi i slično).
- Objekte u okviru ove namjene ograničiti kao slobodnostojeće na parceli;
- Najveća visina etaže za garaže i tehničke prostorije je 3m a za stambene prostore je 3,5m računajući između gornjih kota međuspratnih konstrukcija.
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke sisteme objekata, onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP;
- Kota poda prizemlja novoplaniranih objekata je maksimalno na 100 cm od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta.
- Krovove raditi kose, dvovodne ili viševodne, mogu biti i ravni ukoliko klimatski uslovi dozvoljavaju i mogu biti ozelenjeni;
- Na krovovima se mogu postaviti sloarni i fotonaponski paneli u cilju korišćenja obnovljive energije;
- Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine 1.0 m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine 1.60 m sa cokolom od kamena ili betonavisine 0.6 m.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.
- Dozvoljeno je ukupnjavanje katastarskih parcela, u smislu bolje organizacije poljoprivrednog zemljišta i mogućeg formiranja stambenog/ekonomskog dvorišta.
- Ukupnjavanje katastarskih parcela radi boljeg povezivanja na javni put, kako bi se što manje prilazima ulazilo i presijecale vrijedne poljoprivredne površine;
- Postojeći objekti kod kojih su parametri veći od zadatih se zadržavaju sa zatečenim stanjem.

U okviru ekonomskog dijela katastarske parcele dozvoljeno je :

- U okviru ekonomskog dijela mogu se organizovati i graditi objekti koji ne ugrožavaju osnovnu funkciju poljoprivrede i životnu sredinu (rasadnici, staklenici, ribnjaci, ostave, nadstrešnice za mehanizaciju i alate, platenici, objekti za sakupljanje i preradu meda, objekti sušenje i preradu ljekovitog bilja i voćnih kultura, za gajenje pečuraka i dr).
- **Nije dozvoljena izgradnja** deponije otpada i svi ostali sadržaji koji utiču na zagađenje ekoline.
- Ukupna BRGP objekata ne smije prekoračiti 350 m²
- Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susjedne parcele je 2,5m.
- Postojeći objekti se mogu zamijeniti novim objektima i tada važe uslovi plana dati za novoplanirane objekte.
- Maksimalna planirana spratnost u okviru ove namjene je P ili VP.

Zakona o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore" broj: 40/ 13, 56/ 13, 2/ 17 i 49/ 19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega.

- Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <http://www.ekip.me/regulativa/>;
- Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>
- web portal <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i postansku djelatnost mogu da zatraze otvaranje korisnickog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

HIDROTEHNIKA

Hidrotehničke instalacije projektovati i izvesti u skladu sa uslovima JP "VODOVOG I KANALIZACIJA" u prilogu ovih UTU.

OSTALI USLOVI

Projekat uraditi u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima kod ovlašćenog privrednog društva koje je upisano u centralni registar Privrednog suda za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije I koje ispunjavaju uslove propisane Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25)

Projektnu dokumentaciju, reviziju tehničke dokumentacije uraditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) a u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018, 043/19 od 31.07.2019.godine

MILORAD LUKIĆ, dipl.ing.gradj

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz PUP-a PODGORICA
- Uslovi JP " VODOVOD I KANALIZACIJA"
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

DOSATAVLJENO:

Podnosiocu zahtjeva

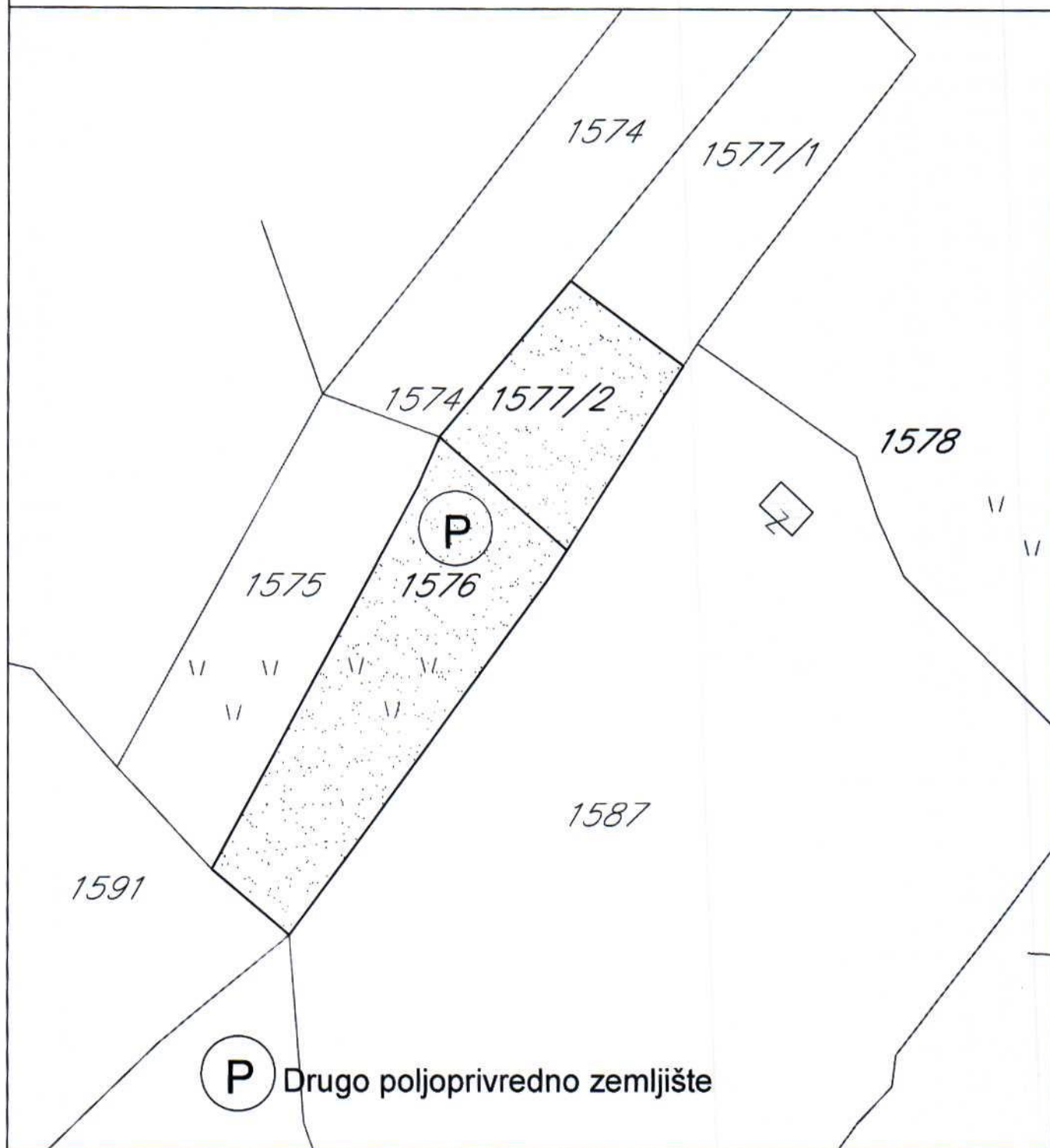
Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

A/a



CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-2164
Podgorica ,03.11.2025. god.

PUP PODGORICA
UTU ZA KAT PARCELE 1577/2 i 1576 KO CRNCI
PODNOŠILAC ZAHTEVA :
IVOVIĆ NENAD , Podgorica



- URBANISTIČKU PARCELU PREDSTAVLJAJU KAT PARCELE 1577/2 i 1576 KO CRNCI , UKUPNE POVRŠINE $P = 2857 \text{ M}^2$, LIVADA I PAŠNJAK IV KLASSE
- PARCELE SU U SVOJINI PODNOŠIOCA ZAHTEVA .
- NAMJENA ZEMLJIŠTA PO PUP-U - DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
- SAOBRAĆAJNI PRISTUP NIJE OBEZBIJEDJEN . FORMIRATI PARCELU PRILAZNOG PUTA U SKADU SA TEKSTOM UTU-A

PUP PODGORICA - NAMJENA POVRŠINA

broj priloga:
1