



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 - 2184
Podgorica, 17.12. 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.
- podnijetog zahtjeva: **PETROVIĆ MLADJENA** , PODGORICA , br. 08-332/25-2184 od 30.10.2025.g.

IZDAJE :

URBANISTIČKO- TEHNIČKE USLOVE

ZA IZGRADNJU INDIVIDUALNOG STAMBENOG OBJEKTA NA KATASTARSKIM
PARCELAMA BROJ 4411/32 I 4411/34 KO DONJA GORICA , U ZAHVATU PUP-A I
GUR-A PODGORICA

PODNOŠILAC ZAHTEVA : **PETROVIĆ MLADJEN** , PODGORICA

POSTOJEĆE STANJE LOKACIJE

Na osnovu lista nepokretnosti broj 7337 KO DONJA GORICA i kopije plana , kat. parcela br. 4411/32 je površine 497 m² i ista neizgrađena . Bonitet zemljišta je njiva III klase .

Na osnovu lista nepokretnosti broj 7340 KO DONJA GORICA i kopije plana , kat. parcela br. 4411/34 je površine 200 m² i ista neizgrađena . Bonitet zemljišta je njiva III klase .

Predmetne kat parcele su formirane nakon izrade raspoložive geodetske podloge , te stoga iste nijesu ucrtane .

Predmetne kat parcele su u svojini podnosioca zahtjeva.

U G listu nijesu evidentirani teretii ograničenja

Listovi nepokretnosti i kopija plana su sastavni dio ovih UTU .

PLANIRANO STANJE - UTU

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

Prema IZMJENAMA I DOPUNAMA PUP-A PODGORICA predmetna kat. parcela sa nalazi u prostoru GUR- PODGORICA za koji nije predviđena detaljna razrada . Prema namjeni površina iz PUP-A parcele se nalaze na prostoru čija je namjena NASELJA, a . prema namjeni površina iz GUR-A na prostoru čija je namjena **STANOVANJE MALE GUSTINE** .. Urbanističku parcelu formiraju **kat parcele 4411/32 i 4411/34 KO DONJA GORICA** .

Saobraćajni pristup parceli je obezbijedjen direktno sa javnog puta .

Na ovim prostorima smjernicama iz PUP-a data je mogućnost izgradnje objekata stanovanja uz pridržavanje uslova propisanih u poglavlju 17

NAPOMENA :

1. SAOBRAĆAJNI PRISTUP PARCELI OSTVARUJE SE SA KAT PARCELE 4411/17 KO DONJA GORICA PO NAMJENI NJIVA 3. KLASE, KOJA JE NA OSNOVU UVIDA U ELEKTRONSKU EVIDENCIJU UPRAVE ZA NEKRETNINE U SVOJINI PANTOVIĆ VUKAŠINA.

PRIJE PODNOŠENJA ZAHTEVA ZA GRADJEVINSKU DOZVOLU POTREBNO JE OBEZBIJEDITI PRAVO SLUŽBENOSTI PRISTUPA KAT PARCELAMA 4411/32 I 4411/34 KO DONJA GORICA ILI PRIBAVITI NOTARSKI OVJERENU SAGLASNOST VLASNIKA KAT PARCELE 4411/17 KO DONJA GORICA ZA TRAJNI PRSTUP PREDMETNIM KAT PARCELAMA .

2. GRANICE I POLOŽAJ KAT PARCELA 4411/32 I 4411/34 KO DONJA GORICA NA GRAFIČKOM PRILOGU 2 SU NANIJELE PRIBLIŽNO SOBZIROM DA SU ISTE FORMIRANE NAKON IZRADE GEODETSKE PODLOGE KO DONJA GORICA . ZA TAČNO DEFINISANJE GRANICA KAT PARCELA TREBA URADITI ELABORAT PARCELACIJE U POSTUPKU IZRADE IDEJNOG RJEŠENJA

SMJERNICE ZA UREĐENJE I IZGRADNJU PROSTORA U NASELJIMA (NASELJA ZA KOJA SE NE PREDVIĐA DONOŠENJE PLANOVA NIŽEG REDA)

Urbanistički parametri definisani ovim poglavljem mogu se primjenjivati i na kompletno područje zahvata Plana. Primjenjuju se, ukoliko posebnim propisima koji se odnose na konkretne vrste i namjene

- U okviru osnovnog stambenog objekta mogući su i odgovarajući prateći sadržaji kompatibilni stanovanju (trgovina, ugostiteljstvo), čime ovi objekti dobijaju karakter stambeno- poslovnih objekata. U okviru istih, poslovanje treba po pravilu planirati na etaži u nivou ulice;
- Minimalan procenat zelenih površina na urbanističkoj parceli iznosi 30%.
- Pejzažno uređenje formirati u skladu sa uslovima sredine i namjenom;
- Obezbijediti parkiranje na parceli ili objektu;
- Ukoliko se podzemna etaža koristi za garažiranje i za tehničke prostorije, onda njena površina ne ulazi u obračun BRGP;

INFRASTRUKTURA

SAOBRAĆAJ

Saobraćajni pristup parceli obezbijeddjen je sa javnog puta .
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).

Zakona o elektronskim komunikacijama („Sluzbeni 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 tehnicke 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)

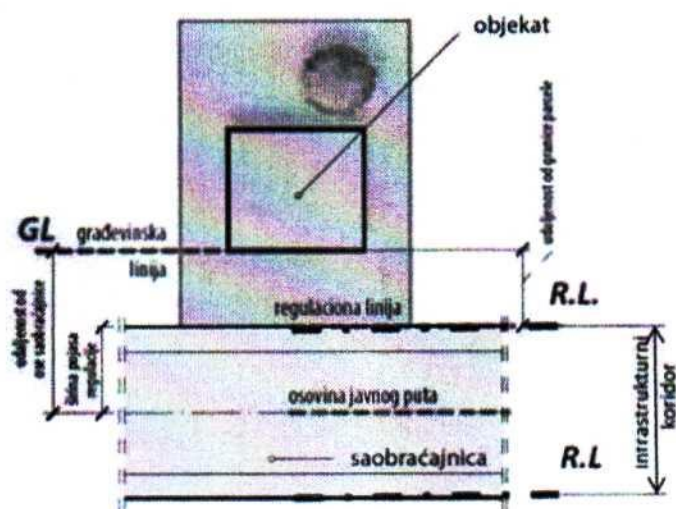
objekata nisu definisani konkretni uslovi koji određuju gabarite i oblikovanje objekata, ili ako nisu definisani kao posebni uslovi ovim Planom.

Opšti uslovi za formiranje urbanističke parcele pri direktnom sprovođenju plana van zahvata detaljnijih razrada:

Van zahvata planova nižeg reda, tamo gdje nema obaveze izrade tih planova, a u slučajevima gdje je moguće direktno sprovođenje ovog plana, urbanistička parcela se formira uz maksimalno poštovanje postojeće katastarske parcelacije, na način da postojeća katastarska/katastarske parcele ili njihovi dijelovi postaje/postaju urbanistička parcela ukoliko:

- a) se ne nalazi na prostoru planirane saobraćajne i tehničke infrastrukture, pri čemu se regulaciona linija određuje u zavisnosti od vrste i ranga saobraćajnice tj. infrastrukturnog objekta, u skladu sa zakonom,
- b) se ne nalazi u zonama namijenjenim zelenim ili drugim javnim površinama,
- c) ima obezbijeđen kolski pristup sa javnog puta,
- d) ima omogućen direktan priključak na elektroenergetsku mrežu, ili OIE u okviru sopstvenog objekta;
- e) svojim oblikom i veličinom zadovoljava uslove definisane ovim Planom za pojedine vrste objekata.
- f)

Napomena: Prilikom direktnog sprovođenja ovog Plana, na područjima gdje ne postoji mogućnost priključka, odnosno nije racionalno obezbijediti priključak na javnu vodovodnu i kanalizacionu mrežu, vodosnabdijevanje i odvođenje otpadnih voda iz objekata može se riješavati odgovarajućim alternativnim rješenjima, na higijenski način, kojima se ne ugrožava životna sredina (bunari, bistijerne, uređaji i sistemi za prečišćavanje otpadnih voda i sl.).



Slika 64: Primjer "Regulaciona i građevinska linija", izvor: Priručnik za planiranje stambenih naselja u CG, Ministarstvo održivog razvoja i turizma, maj 2015., str. 67

Namjena formirane urbanističke parcele, odnosno vrsta objekata koji se na istoj mogu graditi i specifični uslovi za izgradnju, utvrđuju se u zavisnosti i u granicama preovlađujuće namjene koja je ovim Planom procentualno najviše zastupljena na zemljištu (kat. parceli) od kojeg se formira urbanistička parcela.

Za katastarske parcele na kojima se nalaze postojeći objekti, važe svi prethodno navedeni uslovi za formiranje urbanističke parcele, izuzev uslova pod stavkom „c“ (moguć je i pješački pristup sa javnog puta) i pod stavkom „e“ (koji se odnose na oblik i veličinu parcele).

zadovoljavaju uslove koji su propisani u planu a odnose se, prije svega, na površinu lokacije i dostupnost infrastrukture.

Osnovni infrastrukturni uslovi koji moraju biti obezbijeđeni na nekoj parceli/ lokaciji:

- Da ima obezbijeđen direktan pristup sa javne površine kolske ili pješačke;
- Da ima obezbijeđen direktan priključak na elektroenergetsku i javnu vodovodnu mrežu ili obezbijeđeno snabdijevanje vodom na higijenski način prema lokalnim prilikama ;
- Da ima pejzažno uređenu parcelu u skladu sa namjenom, topografijom terena i mikro ambijentom.
- Za objekte veličine do „10 ekvivalent korisnika“ predviđa se izgradnja vodonepropusne sabirne jame, sa osiguranim odvozom prikupljenog efluenta u sistem sa adekvatnim uređajem za prečišćavanje i ispuštanje otpadnih voda;
- Za objekte veličine veće od „10 ekvivalent korisnika“, predviđa se tretiranje otpadnih voda na sopstvenom, adekvatnom uređaju za prečišćavanje prije ispuštanja u recipijent, zavisno od količine i karakteristika otpadnih voda i prijemnih mogućnostima recipijenta (tlo, vodotok i dr.) Treba preporučivati i podsticati korišćenje alternativnih izvora energije i stvaranje uslova za autonomno funkcionisanje objekata.

Osnovni principi energetske efikasne gradnje koje treba ispoštovati:

- Voditi računa o lokaciji objekata i njegovoj eksponiranosti suncu
- Graditi na adekvatnom odstojanju od obližnjih objekata, radi sprečavanja stvaranja sjenke od susjednog objekta
- Osigurati adekvatnu toplotnu izolaciju
- Korišćenje principa pasivne arhitekture i energetske efikasne sistema grijanja, hlađenja i ventilacije kao i energije bazirane na korišćenju energije obnovljivih izvora .

Nadležnom organu za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova uz zahtev za izdavanje uslova prilaže se i idejno urbanističko rješenje sa predloženom parcelacijom, regulacijom i infrastrukturnom opremanjem lokacije prema uslovima iz ovog plana.

Shodno navedenom važe pravila:

POVRŠINE ZA STANOVANJE- SMG

- Površina katastarske parcele/urbanističke parcele: min 300 m²;
 - Indeks zauzetosti 0,3
 - Indeks izgrađenosti 0,6
 - Maksimalna spratnost objekata dvije nadzemne etaže, sa mogućnošću izgradnje podruma.
- Spratne visine u skladu sa Pravilnikom;
- pomoćni objekti P (jedna nadzemna etaža) obračunava se u ukupnu zauzetost i BRGP;
 - Minimalno rastojanje objekata od susjedne parcele 3m (dozvoljava se i manja udaljenost od navedene ukoliko se pribavi pismena saglasnost vlasnika susjedne parcele).
 - Minimalno rastojanje objekta od regulacione linije (granica javne površine ili puta) min 5 m;
 - ukoliko je primjenom indeksa moguće planirati veći BRGP obavezno je planirati više objekata max BRGP pojedinačnog objekta je 200 m².
 - Da bi se formirala građevinska parcela potrebno je formirati pristupni put do javne saobraćajnice odnosno lokalnog puta;
 - Širina pristupnog puta za dužine do 25 m iznosi min 3,5 m ,a zadužine preko 25 m iznosi 4m;
 - Širina fronta za formiranje parcele iznosi min 10 m, prema pristupnom putu ili javnoj saobraćajnici;

Pozicija objekta na urbanističkoj parceli

Osnovni i pomoćni objekti na parceli, postavljaju se u zoni dozvoljene gradnje koja je definisana građevinskim linijama prema javnim površinama i propisanim minimalnim udaljenostima od granica parcela, pri čemu se moraju zadovoljiti urbanistički parametri: **Indeks zauzetosti (Iz)** i **Indeks izgrađenosti (li)**, te **posebna ograničenja lokacije** i **ostali zadati uslovi** (minimalni procenat ozelenjenih površina, utvrđen minimalni broj parking mjesta koji važi za definisanu zonu namjene i dr.). **Indeks zauzetosti** je količnik izgrađene površine na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama.

Indeks izgrađenosti je količnik građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama.

Izračunavanje površina i zapremine objekata u oblasti visokogradnje vrši se u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata („Sl.list CG”, br. 47/13), a prema crnogorskom standardu **MEST EN 15221-6**.

Pozicije i dozvoljene visine objekata na parcelama je potrebno odrediti na način da se ne ugrožavaju vizure susjednim objektima koji su izgrađeni ili se planiraju u zaleđu.

Izuzetak od ovog pravila se primjenjuje samo u slučaju pribavljanja saglasnosti susjeda čije je pravo na pogled potencijalno ugroženo, pri čemu se mora ispoštovati isti uslov u odnosu na njegovo planirano stanje (dozvoljenu spratnost objekta koji se nalazi iza). Kako pri izgradnji tako i pri rekonstrukcijama objekata, međusoban odnos objekata u pogleda na maksimalnu visinu, a vezano za obezbjeđenje vizura i insolacije podrazumijeva pravo na pogled objekta u zaleđu.

Opšti uslovi za uređenje parcele

- teren oko objekta, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih objekata;
- dozvoljava se izgradnja potpornih zidova maksimalno: 3,00 m (optimalno 2,00m), uz preporuku oblaganja kamenom ili verikalno ozelenjavanje vidljivih površina. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, sa horizontalnom udaljenošću zidova od min. 1,50m, a teren svake terase ozeleniti;
- Postojeće suvomeđe u granicama urbanističke parcele treba očuvati u najvećem mogućem obimu sa ciljem zaštite i unapređenja pejzažnih karakteristika. U dijelovima postojećih poljoprivrednih površina (maslinjaci) preporučuje se rekonstrukcija postojećih i izgradnja novih suvomeđa za adekvatno nivelisanje "terasa" sa zasadima; - Ograda prema javnoj površini i prema susjednim parcelama: max. visine 1,80 m, u kombinaciji kamena, betona sa kamenom oblogom, metala ili ograde od punog zelenila - živice. Visine punog - parapetnog dijela ograde maksimum od 40 –100 cm a transparentnog dijela ogradeu preostaloj visini. Ograde se lociraju na terenu i grade u skladu sa zakonskom regulativom. Nisu dozvoljene montažne ograde od prefabrikovanog betona, pune zidne ograde, ograde od neobrađenog drveta sa metalnim šiljcima, od bodljikave žice i sve druge koje ugrožavaju bezbjednost ljudi, odnosno narušavaju estetsku vrijednost okoline. Vrata i kapije na uličnoj ogradine mogu se otvarati izvan regulacione linije;

Smjernice i uslovi za izgradnju u pogledu planiranih namjena

U zonama PUP-a u kojima se ne planira donošenje detaljnog lokalnog planskog dokumenta uslovi za građenje se izdaju za lokacije napravljene od jedne ili više ukрупnjenih katastarskih parcela koje

Projektну 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

OVLASČENO SLUŽBENO LICE

PRILOZI:

- Grafički prilozi 1 i 2
- Uslovi JP " VODOVOD I KANALIZACIJA"
- List nepokretnosti i kopija katastarskog plana

DOSATAVLJENO:

Podnosiocu zahtjeva

Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

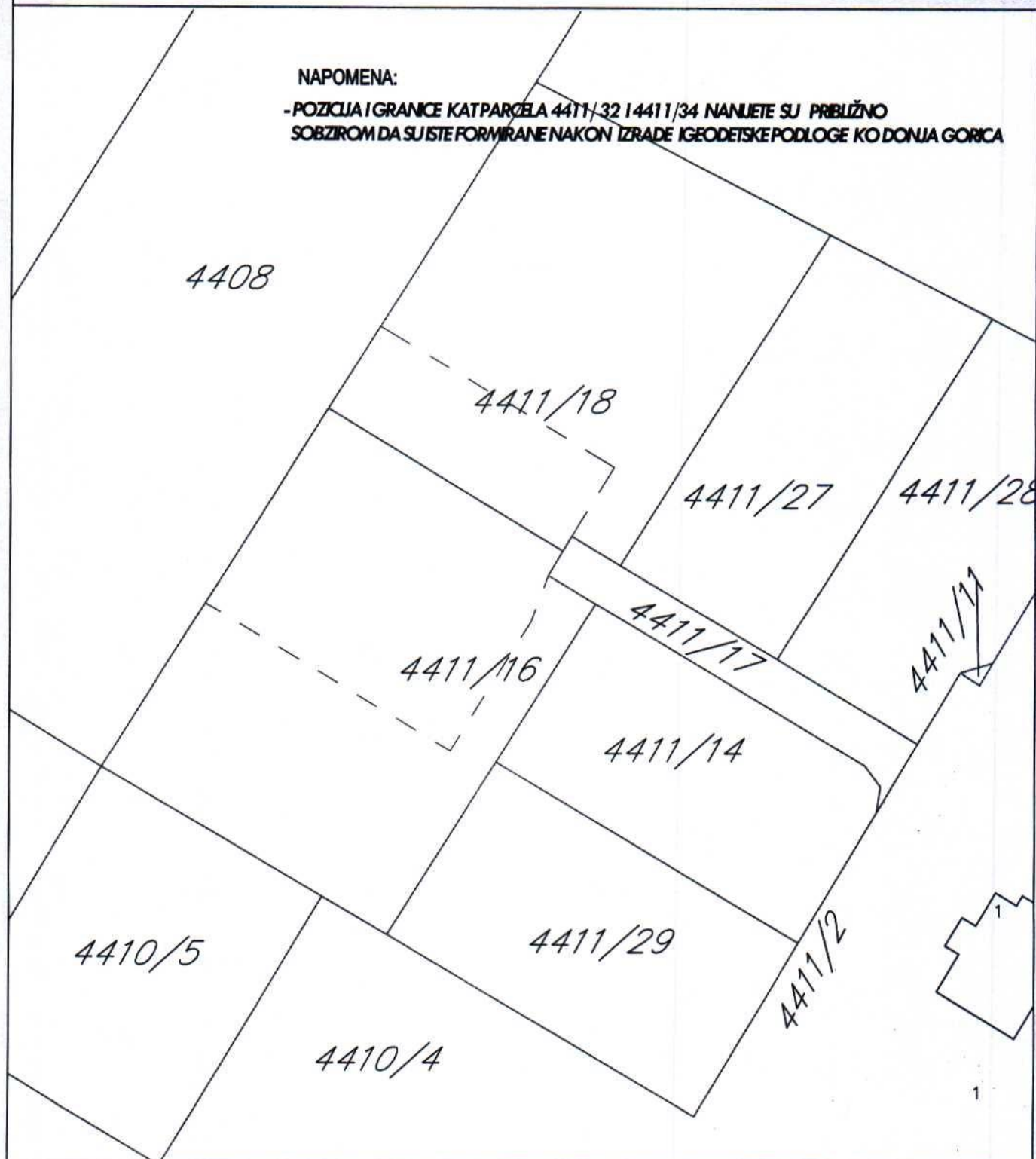
A/a

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-2184
Podgorica ,03.II.2025. god.

PUP PODGORICA
UTU ZA KAT PARCELE 4411/32 I 4411/34 KO
DONJA GORICA
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
PETROVIĆ MLADJEN , Podgorica

NAPOMENA:

- POZICJA I GRANICE KAT PARCELA 4411/32 I 4411/34 NANIJETE SU Približno
SOBZIROM DA SU ISTE FORMIRANE NAKON IZRADA IGEODETSKE PODLOGE KO DONJA GORICA



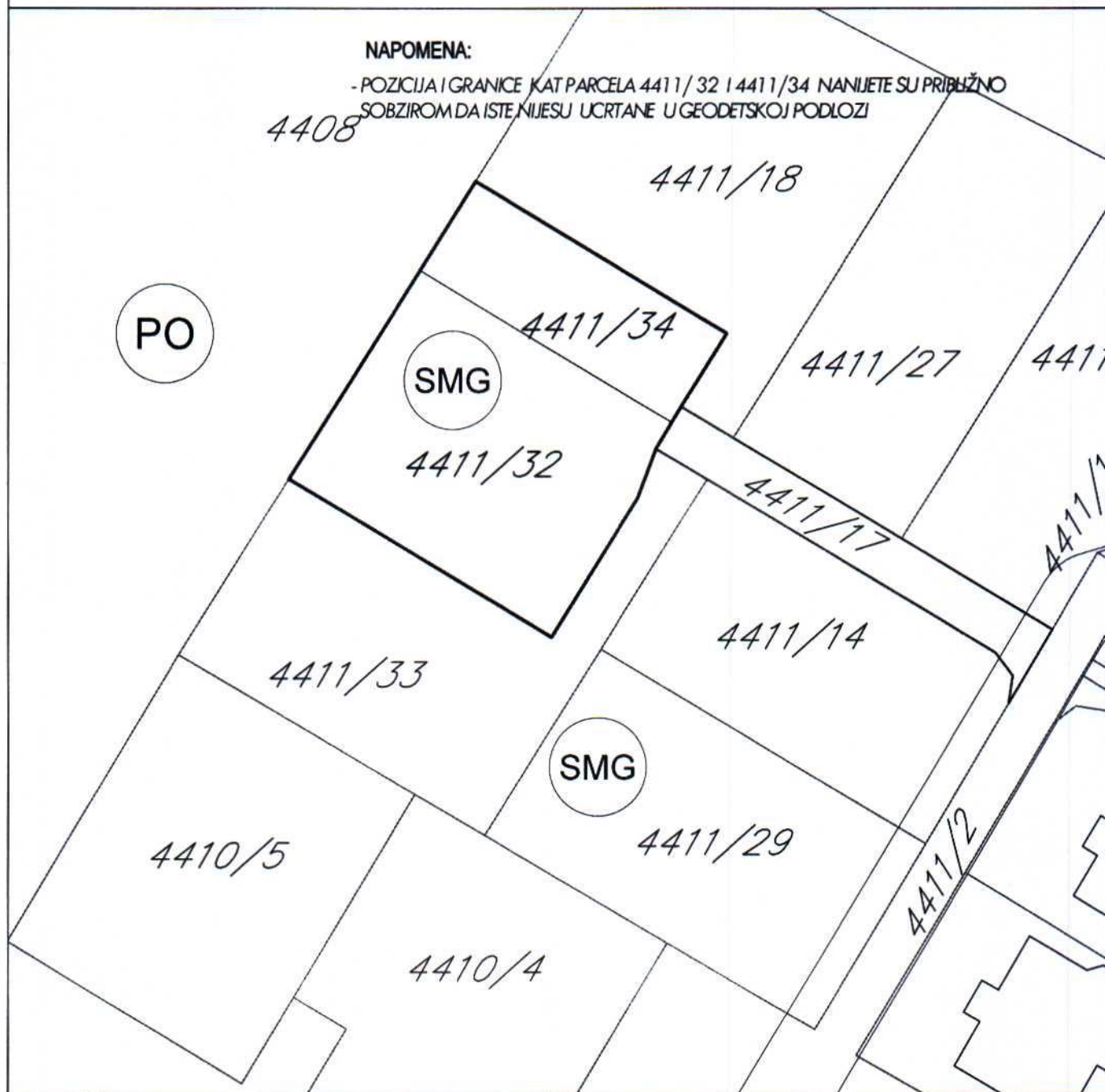
- granice kat parcela iz geodetske podloge
- - - približne granice i položaj kat parcela 4411/32 , 4411/34
nanižete na geodetsku podlogu KO Donja Gorica

GEODETSKA PODLOGA KO DONJA GORICA

broj priloga:
1

CRNA GORA
GLAVNI GRAD- PODGORICA
Sekretarijat za planiranje
prostora i održivi razvoj
br.08-332/25-2184
Podgorica ,03.II.2025. god.

PUP PODGORICA
UTU ZA KAT PARCELE 4411/32 I 4411/34 KO
DONJA GORICA
PODNOŠILAC ZAHTJEVA :
PETROVIĆ MLADJEN , Podgorica



SMG Stanovanje male gustine

PO Obradive površine

- URBANISTIČKU PARCELU SAČINJAVAJU KAT PARCELE 4411/32 I 4411/34 KO DONJA GORICA , UKUPNE POVRŠINE
P=697 M2
- PARCELE SU U SVOJINI PODNOŠIOCA ZAHTJEVA .
- NAMJENA ZEMLJIŠTA PO PUP-U - NASELJA
NAMJENA ZEMLJIŠTA PO GUR-U PODGORICA - STANOVANJE MALE GUSTINE (SMG)
- SAOBRAĆAJNI PRISTUP OSTVARUJE SE SA KAT PARCELE 4411/17 KOJA JE U SVOJINI PRIVATNOG LICA
PRIJE POSTUPKA IZDAVANJA GRADJEVINSKE DOZVOLE PRIBAVITI PRAVO SLUŽBENOSTI PRISTUPA
KAT PARCELAMA 14411/32 I 4411/34 KO DONJA GORICA ILI OVJERENU SAGLASNOST VLASNIKA PARCELE 4411/17 KO DONJA
GORICA

GUR PODGORICA - NAMJENA POVRŠINA

broj priloga:

2