



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: 08-332/26 - 315
Podgorica, 04. mart 2026. godine

Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj na osnovu 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 04.03.2026. godine i podnijetog zahtjeva, i z d a je

URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novoplaniranog objekta na urbanističkoj parceli UP 1, u zahvatu DUP-a „ Drač - Cvijetin brijeg" u Podgorici

Podnosilac zahtjeva

Mijać Veselin

Postojeće stanje

Katastarske parcele br.275 i 274 KO: Podgorica III, prema podacima u listu nepokretnosti prepis broj 1567, površine su 698m². Na katastarskoj parceli br.275 KO:Podgorica III uknjižena je objekat u izgradnji, površine 99m².

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

Uvidom u važeću plansku dokumentaciju utvrđeno je da se gore navedene katastarske parcele nalaze 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 br.275, evidentiran je postojeći temelj koji podnosilac zahtjeva planira da ruši i da gradi novi objekat prema uslovima iz planskog dokumenta.

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 temperatutu 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. Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa ovim uslovima, uslovima javnih preduzeća za oblast infrastrukture, važećem Zakonu, vežećim 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 obezbijediti preko planirane kolsko-pješačke površine koja je uz planirane saobraćajnice.

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.

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.

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.

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.

3. Potrebno je omogućiti pristup licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom u sve objekte koji svojom funkcijom podrazumijevaju prisustvo građana. Kroz objekte



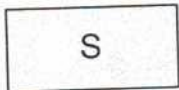
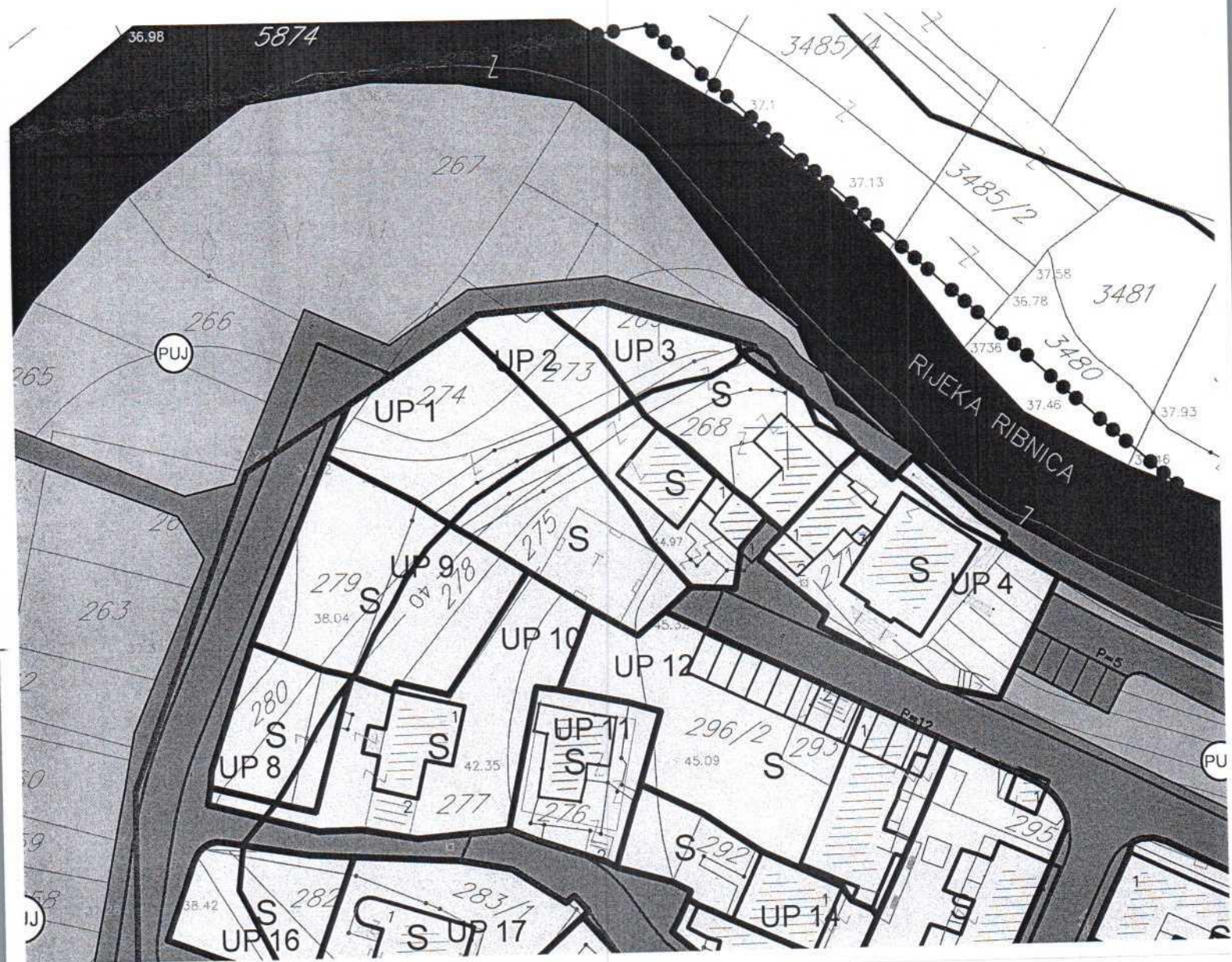
GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije i regulacije

Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg » u Podgorici
Za urbanističku parcelu 1

05

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

Broj: 08-332/26-315
Podgorica, 25.03.2026.godine

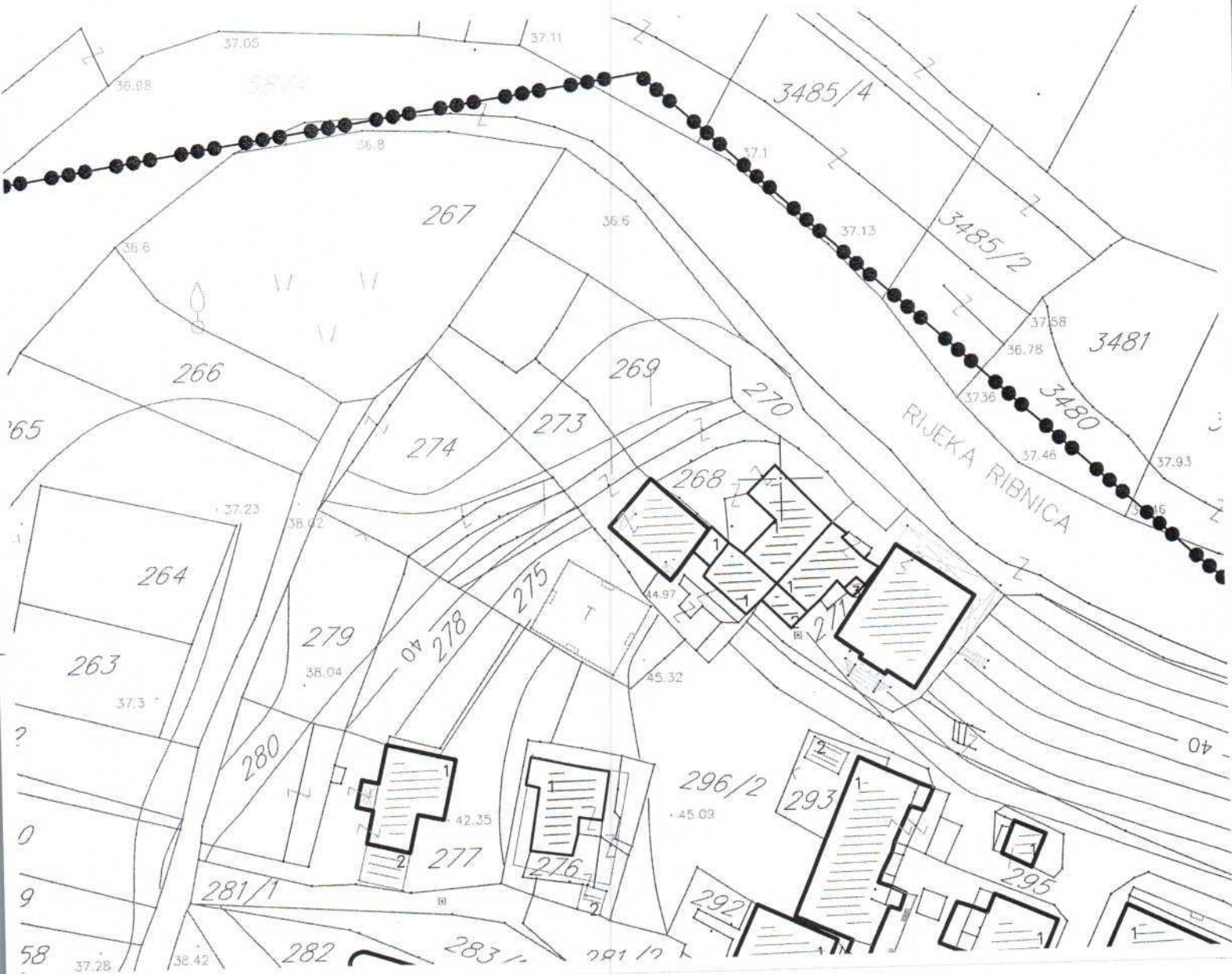


stanovanje

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina	04
Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg » u Podgorici Za urbanističku parcelu 1	

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

Broj: 08-332/26-315
Podgorica, 25.03.2026.godine



GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga	01
Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg » u Podgorici Za urbanističku parcelu 1	



GRAFIČKI PRILOG – Analiza postojećeg stanja-plan oblika intervencija

Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg » u Podgorici
Za urbanističku parcelu 1

03

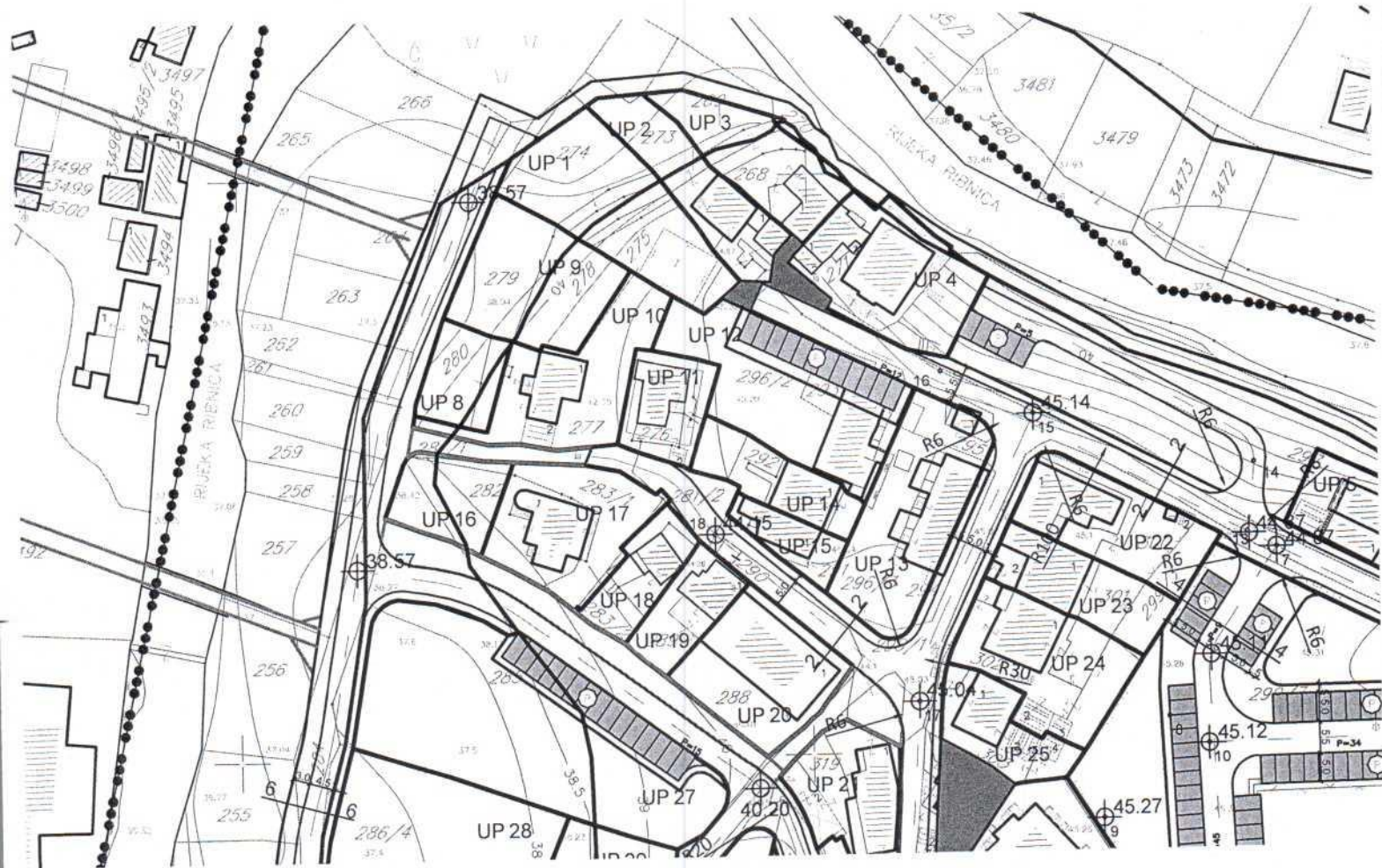


	X	Y
1	6604845.64	4700297.62
2	6604848.36	4700303.50
3	6604861.55	4700312.39
4	6604873.30	4700300.77
5	6604883.56	4700287.03
6	6604888.29	4700281.65
7	6604885.19	4700278.91
8	6604881.92	4700276.19
9	6604876.25	4700279.37
10	6604868.98	4700283.85
11	6604856.13	4700292.01
12	6604880.63	4700291.52

GRAFIČKI PRILOG –Koordinate karakterističnih prelomnih tačaka urbanističkih parcela

Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg« u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 1

06



GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćajne infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg » u Podgorici
Za urbanističku parcelu 1

08



br. 4705



	koridor dalekovoda DV 110 Podgorica 1 - Podgorica 3		kablovska 10 kV spojnica
	linija plavljenja		TS A B NSTS 10/0.4kV, 1x1000kVA, planirana
	linija zaštite od poplavnog talasa		TS C NSTS 10/0.4kV, 1x630kVA (umjesto postojeće tipa "kula" 1x400kVA)
	postojeći kabal 10 kV		TS D NSTS 10/0.4kV, 1x1000 kVA, planirana (škola)
	planirani kabal 10 kV, istog tipa i presjeka kao postojeći		

GRAFIČKI PRILOG –Plan elektroenergetske infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg » u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 1

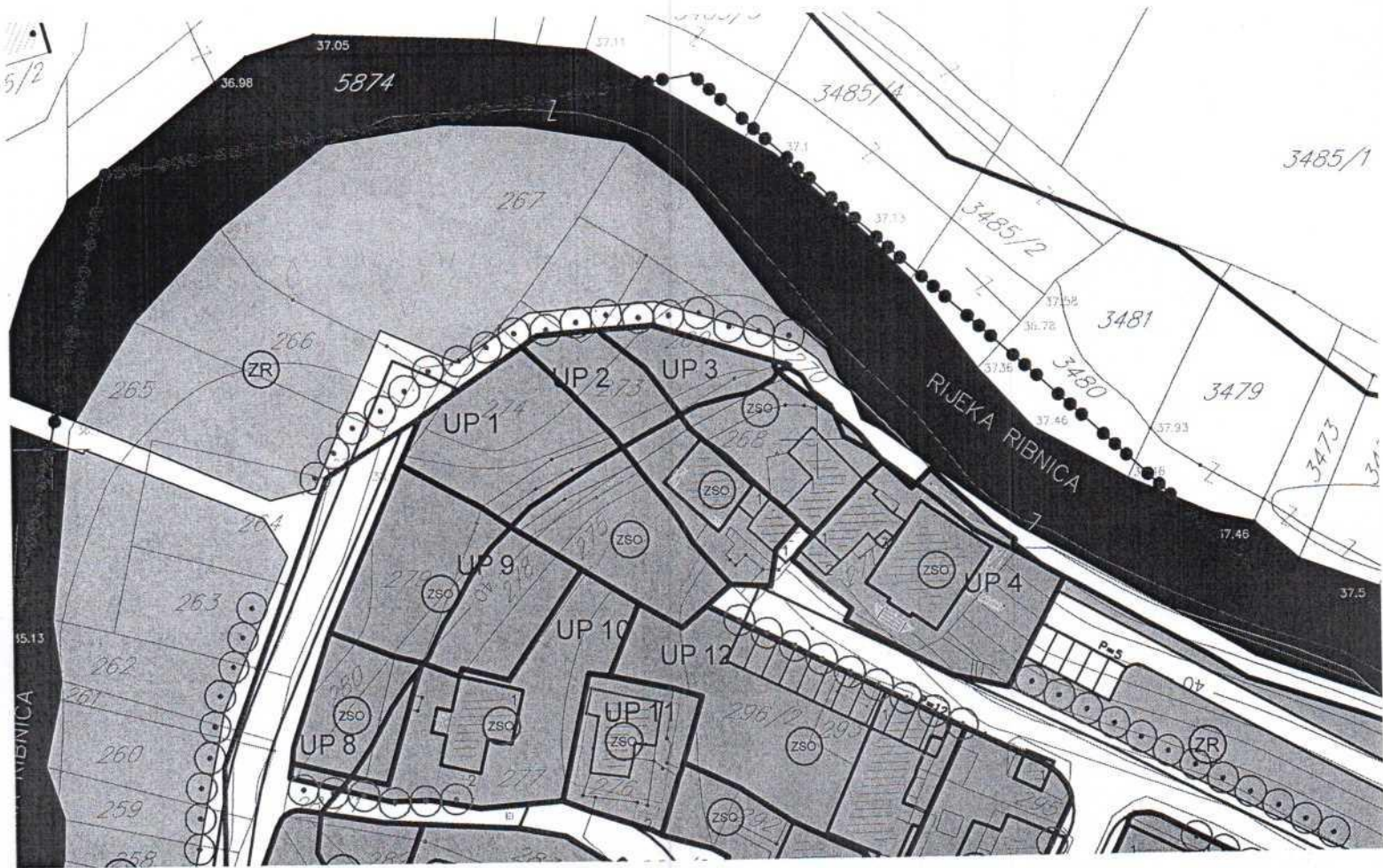
09



GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg« u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 1

10



zelenilo stambenih objekata i blokova

GRAFIČKI PRILOG –Plan pejzažne arhitekture	12
Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg » u Podgorici Za urbanističku parcelu 1	



GRAFIČKI PRILOG –Plan tk infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Drač-Cvijetin brijeg » u Podgorici
 Za urbanističku parcelu 1

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:





17600000494



101-919-17003/2026

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
PODGORICA

Broj: 101-919-17003/2026

Datum: 17.03.2026.

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 101-917/26-1763, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1567 - 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
275			16 198/89	21/10/2015	CVIJETIN BRIJEG	Dvorište VIŠE OSNOVA		149	0.00
275		1	16 198/89	21/10/2015	CVIJETIN BRIJEG	Objekat u izgradnji VIŠE OSNOVA		99	0.00
								248	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
	SAVANA INVEST AB		Korišćenje	1/1
	GLAVNI GRAD PODGORICA		Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
275	1	Objekat u izgradnji VIŠE OSNOVA	0	P 99	Svojina SAVANA INVEST AB

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
275		1		1	Objekat u izgradnji	16/02/1999 0:0	Nema dozvolu

Datum i vrijeme: 17.03.2026. 13:34:10

1 / 2

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA
Broj: 101-91726-1763
Datum: 05.03.2026.



Katastarska opština: PODGORICA III
Broj lista nepokretnosti: 1567
Broj plana: 5,37,69
Parcela: 275

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

