



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 08-332/26 - 318  
Podgorica, 25. februar 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 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 25.12.2026. godine i na osnovu podnetog zahtjeva za izgradnju objekta, **IZDAJE** -

## **URBANISTIČKO - TEHNIČKE USLOVE**

**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli  
UP D/165, zona D, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 1" - izmjene i dopune u Podgorici**

PODNOŠILAC ZAHTJEVA  
GORAN RADONJIĆ

### **POSTOJEĆE STANJE**

Katastarska parcela br.1214/2 KO: Donja Gorica, prema listu nepokretnosti br. 2788 i kopiju plana, površine je 498m<sup>2</sup>, 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 1214/2 KO: Donja Gorica nalazi 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 25.02.2026. 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>.

DUP-om „Gornja Gorica 1"- izmjene i dopune na prostoru katastarske parcele broj 1214/2 KO: Donja Gorica nema izgrađenih objekata. Ovi se urbanističko-tehnički uslovi izdaju za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta.

objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.) Osvjetljenje ovakvih prostora moguće je isključivo preko krovnih prozora postavljenih u ravni krova.

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 izmeću regulacione i građevinske 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 određenoj vrsti drvca, šiblja, puzavica ili cvetnica.

### **Uređenje terena**

Sastavni dio projektne 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, organizavanim 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 idejnih 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.

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 delatnosti.

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 namenom objekta prirodne materijale, kose krovne ravni i dr.

Tabelarni prikaz očekivanih kapaciteta na nivou urbanističke parcele

PLANIRANO STANJE								
MAX spratnost	P pod objektom	BRP	Iz	I	Oblik intervencije		broj stamb. jedinica	broj stanovnika
P+2+Pk	145,50	363,75	0,30	0,75	nova gradnja		2	7

Površina urbanističke parcele UP D/165 je 485m<sup>2</sup>.

**Planirana max.spratnost objekta, za objekat na UP D/165, zona D ,prema tekstualnom dijelu plana i grafičkim priložima je do Su(Po)+P+1+Pk, greška u tabeli je planirana spratnost objekta.**

### 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

## PLANIRANO STANJE

### Lokacija

DUP-om „Gornja Gorica 1“ - izmjene i dopune na prostoru katastarske parcele broj 1214/2 KO: Donja Gorica formirana je urbanistička parcela UP D/165, zona D, koja je definisana koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Parcelacija“ koji čini sastavni dio ovih uslova. Ista je površine prema tabeli 485m<sup>2</sup>. Ovim prilogom definisana je i gradjevinska linija.

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 D/165, zona D, planirana namjena površina prema grafičkom prilogu plana je stanovanje male gustine tip 1.

### Uslovi za objekte porodičnog stanovanja - TIP 1

Ovaj tip stanovanja zastupljen je u unutrašnjosti zahvata plana. Stanovanje je definisano kao pretežna namena 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 namene 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 BRGP objekta je 500m<sup>2</sup>.

Minimalna udaljenost novoplaniranog objekta od susedne 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.

U okviru ovog tipa stanovanja (iako to u grafičkim priložima nije posebno naglašeno) mogu se organizovati i djelatnosti. Djelatnosti 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%.

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 (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/m<sup>2</sup>, 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. Priključenje 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 50m<sup>2</sup> 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

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 nedležnog preduzeća.

DOSTAVLJENO: Podnosiocu zahtjeva, arhivi, nadležnom inspeksijskom organu

OBRADILI :

Arh.Beti Radović, dipl.ing.

*B. Radović*

Obrada grafičkih priloga

Vlatko Mijatović, teh.

*Vlatko Mijatović*

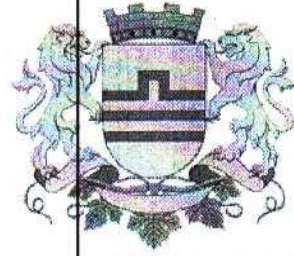
PRILOZI:

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



*B. Radović*  
Arh.Beti Radović, dipl.ing.

ОГЛАСЕНО СЛУЖБЕНО ЛИЦЕ



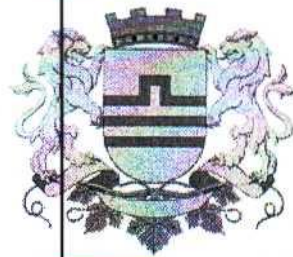
GRAFIČKI PRILOG –Geodetska podloga

Izvod iz DUP-a »Gornja Gorica 1 » u Podgorici  
Za urbanističku parcelu D/165 , zona D

01

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

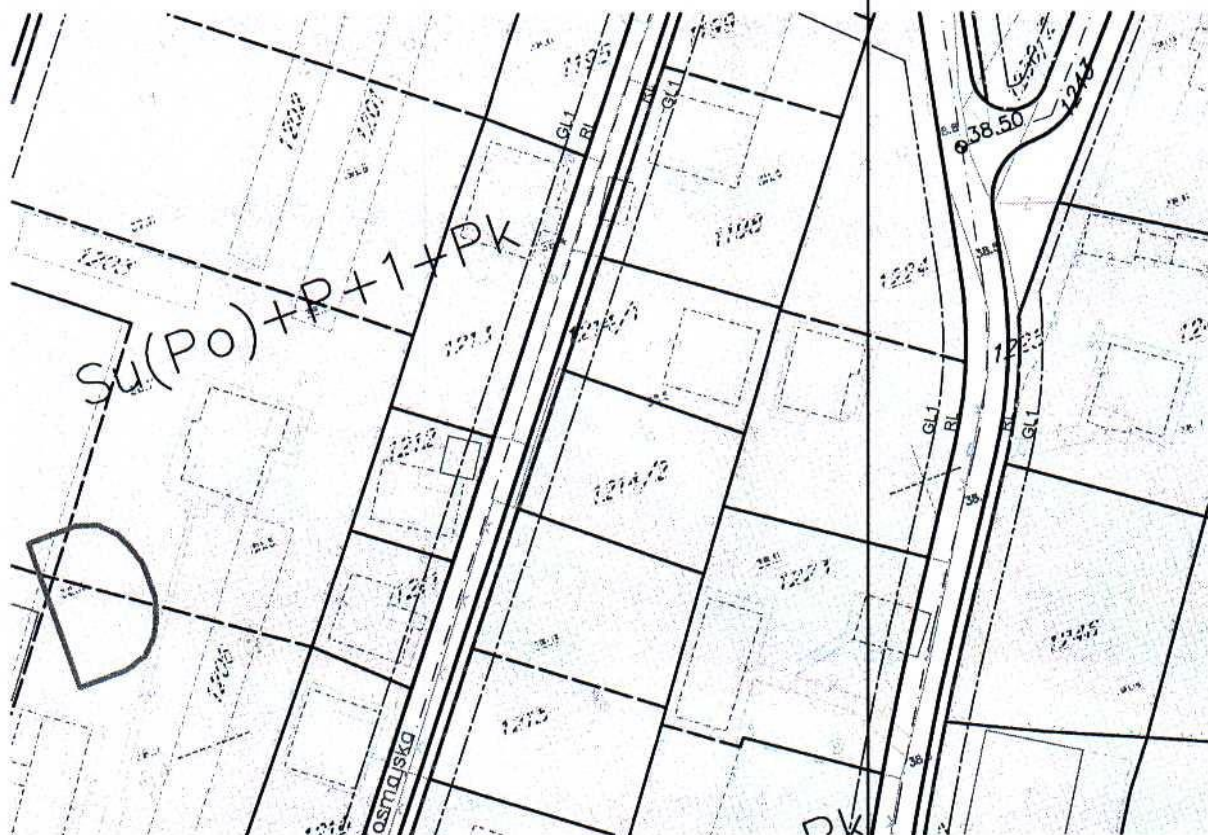
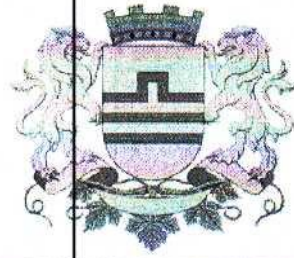
Broj: 08-332/26-318  
Podgorica, 26.02.2026.godine



GRAFIČKI PRILOG –Analiza postojećeg stanja-valorizacija objekata

Izvod iz DUP-a »Gornja Gorica 1 » u Podgorici  
Za urbanističku parcelu D/165 , zona D

02



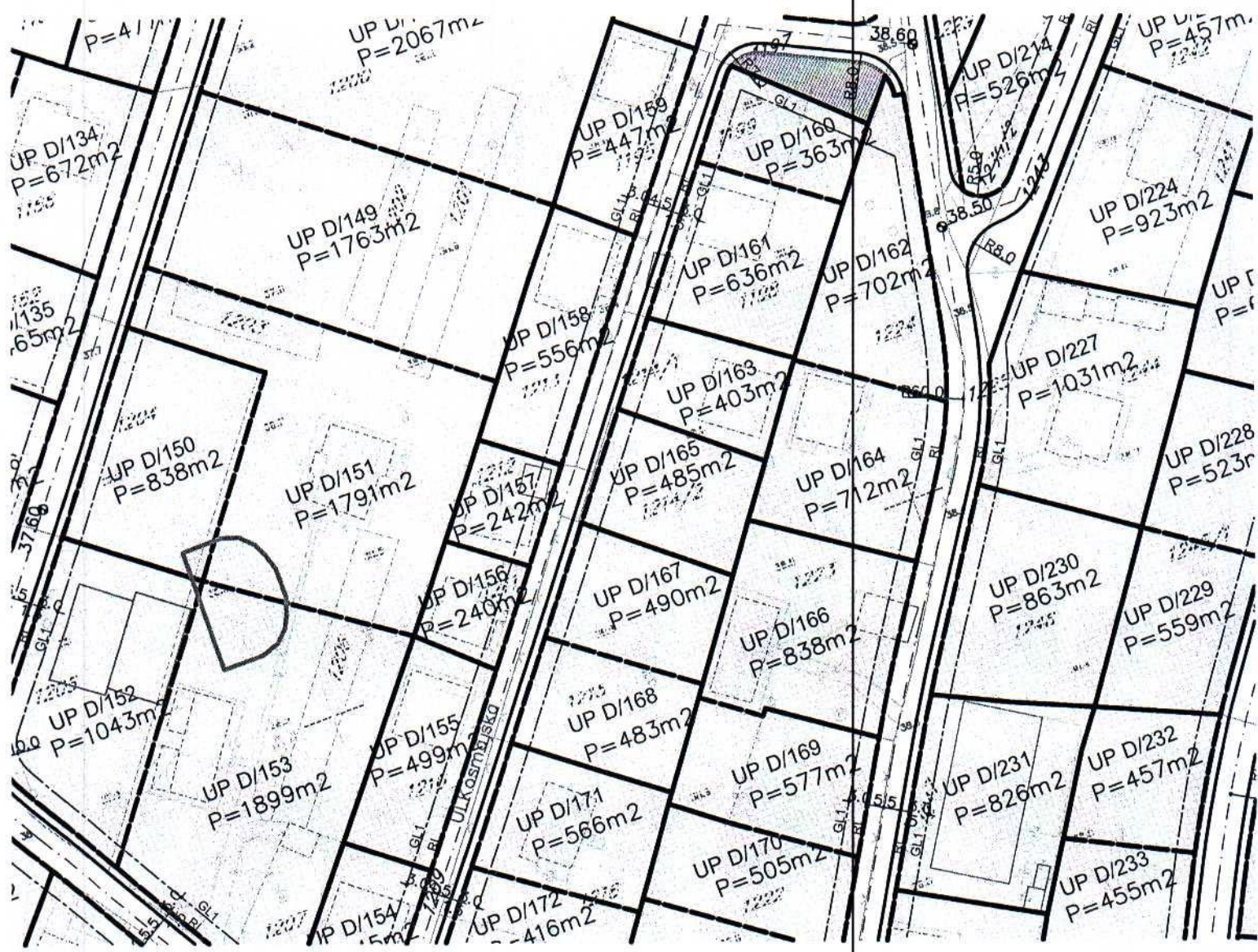
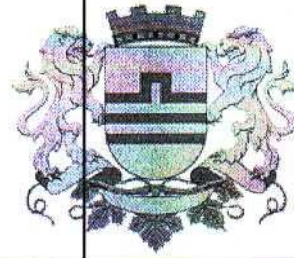
Porodično stanovanje – TIP 1  
max spratnost Su(Po)+P+1+Pk

GRAFIČKI PRILOG –Plan namjene površina

Izvod iz DUP-a »Gornja Gorica 1 » u Podgorici  
Za urbanističku parcelu D/165 , zona D

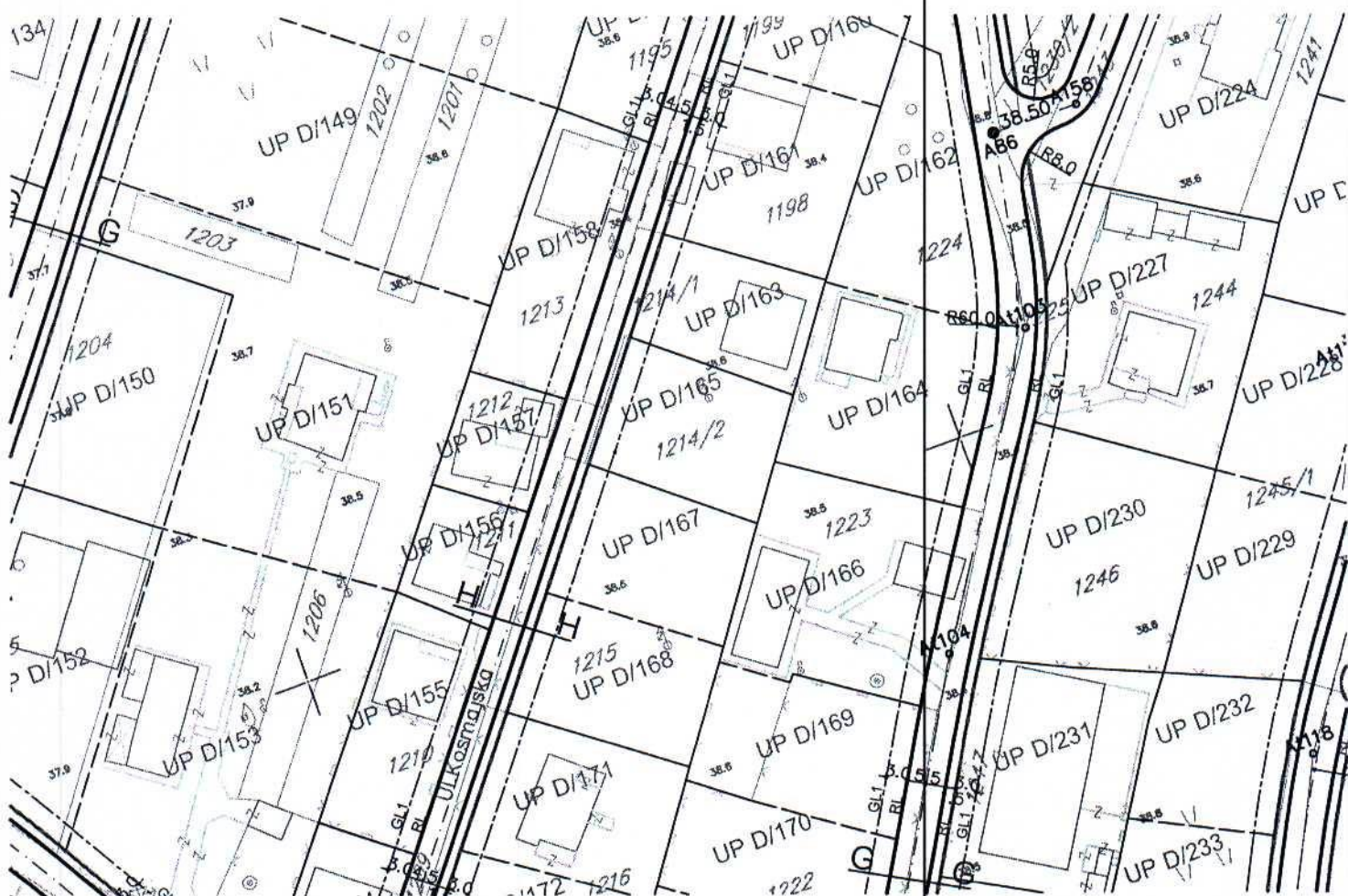
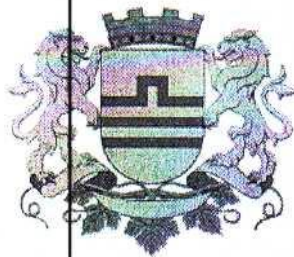
03





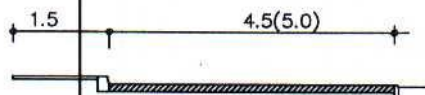
Porodično stanovanje – TIP 1

GRAFIČKI PRILOG –Smjernice za sprovođenje planskog dokumenta	
Izvod iz DUP-a »Gornja Gorica 1 » u Podgorici Za urbanističku parcelu D/165 , zona D	05



H H

PROFIL 8-8

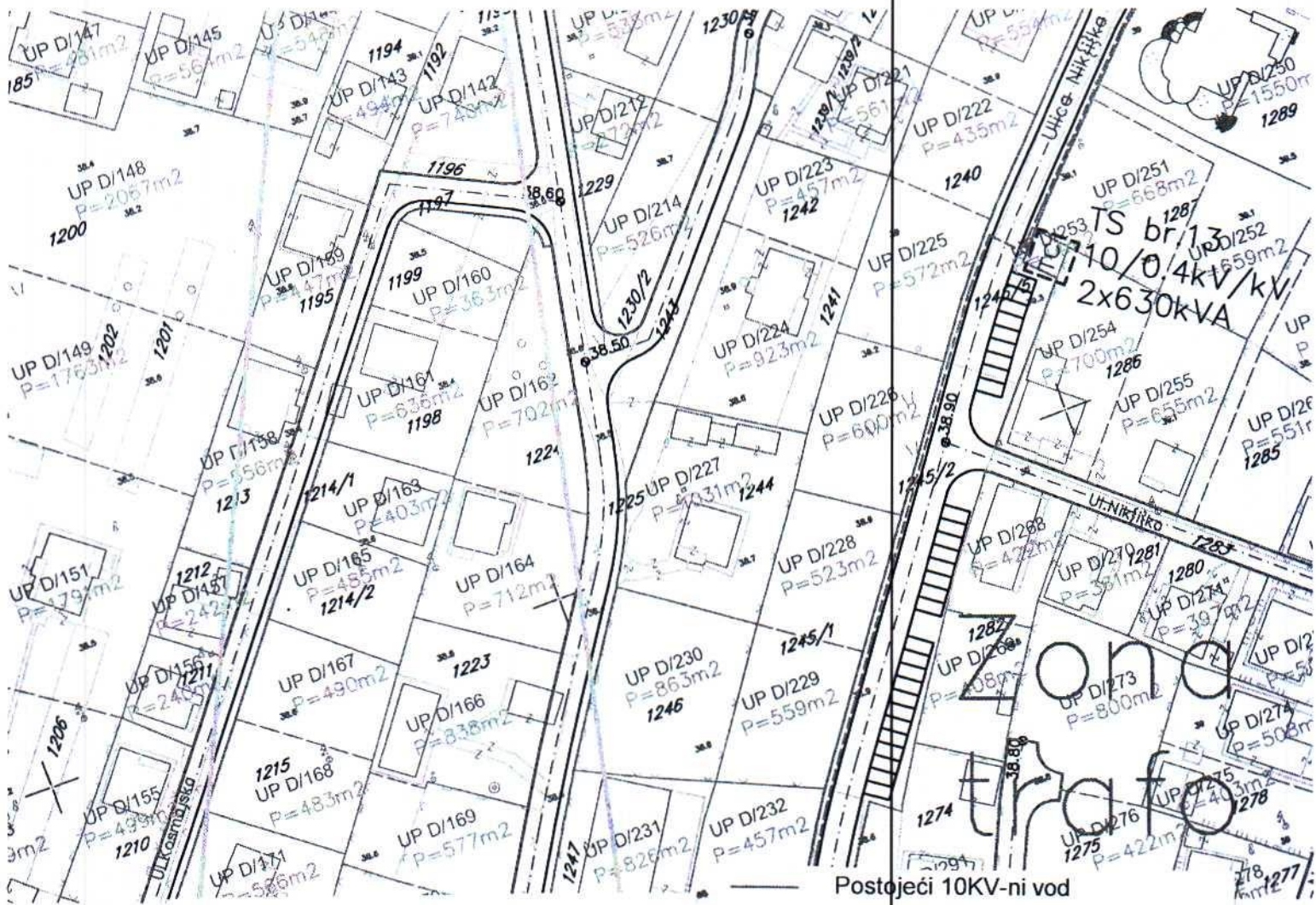
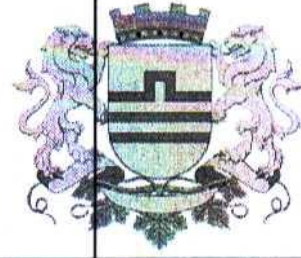


GRAFIČKI PRILOG –Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije

Izvod iz DUP-a »Gornja Gorica 1 » u Podgorici  
Za urbanističku parcelu D/165 , zona D

06





**LEGENDA:**



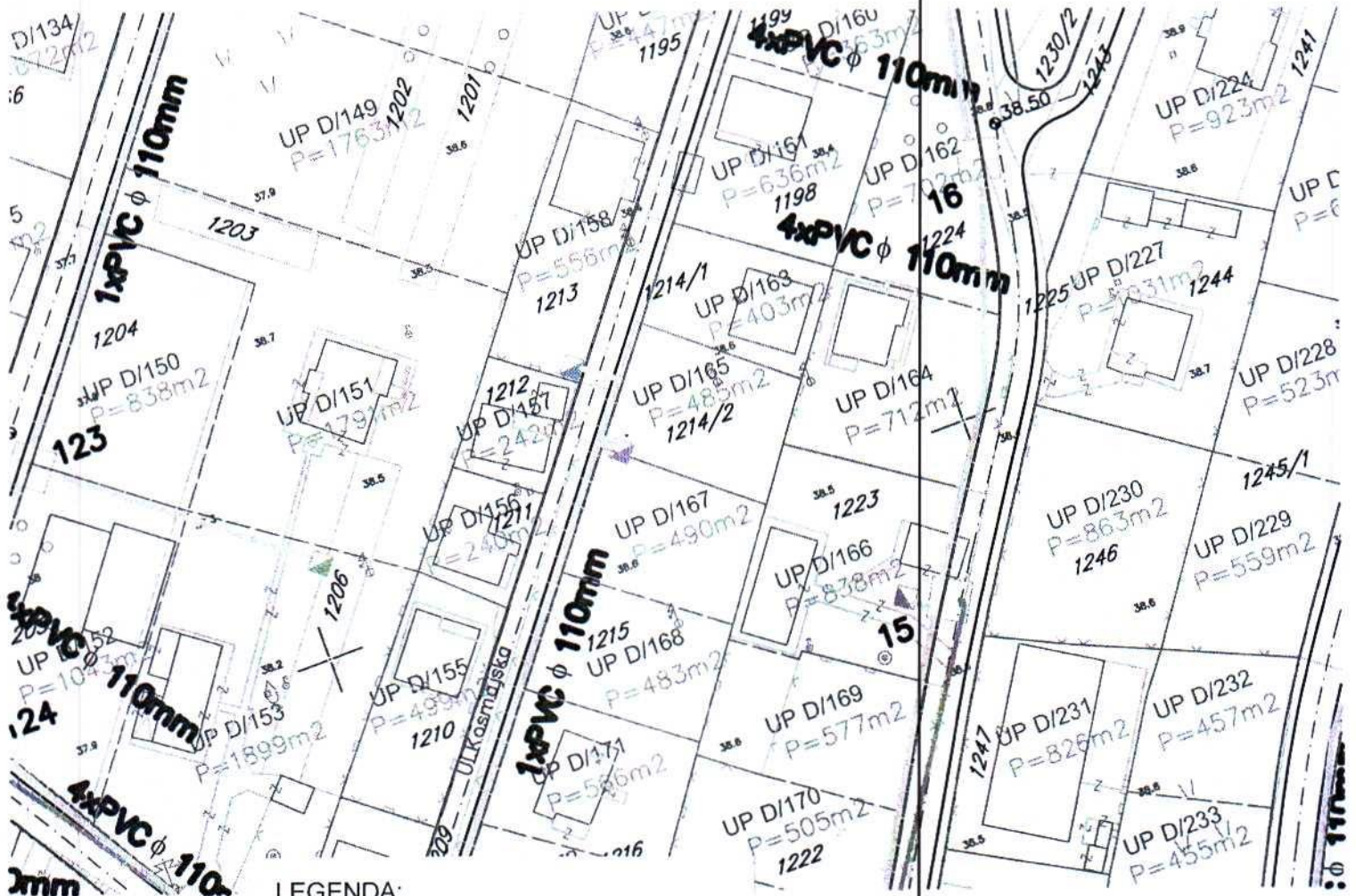
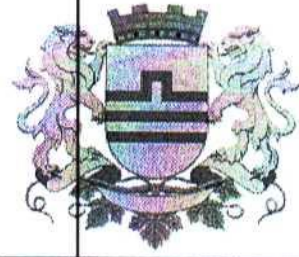
Postojeće trafostanice



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 D/165 , zona D		08

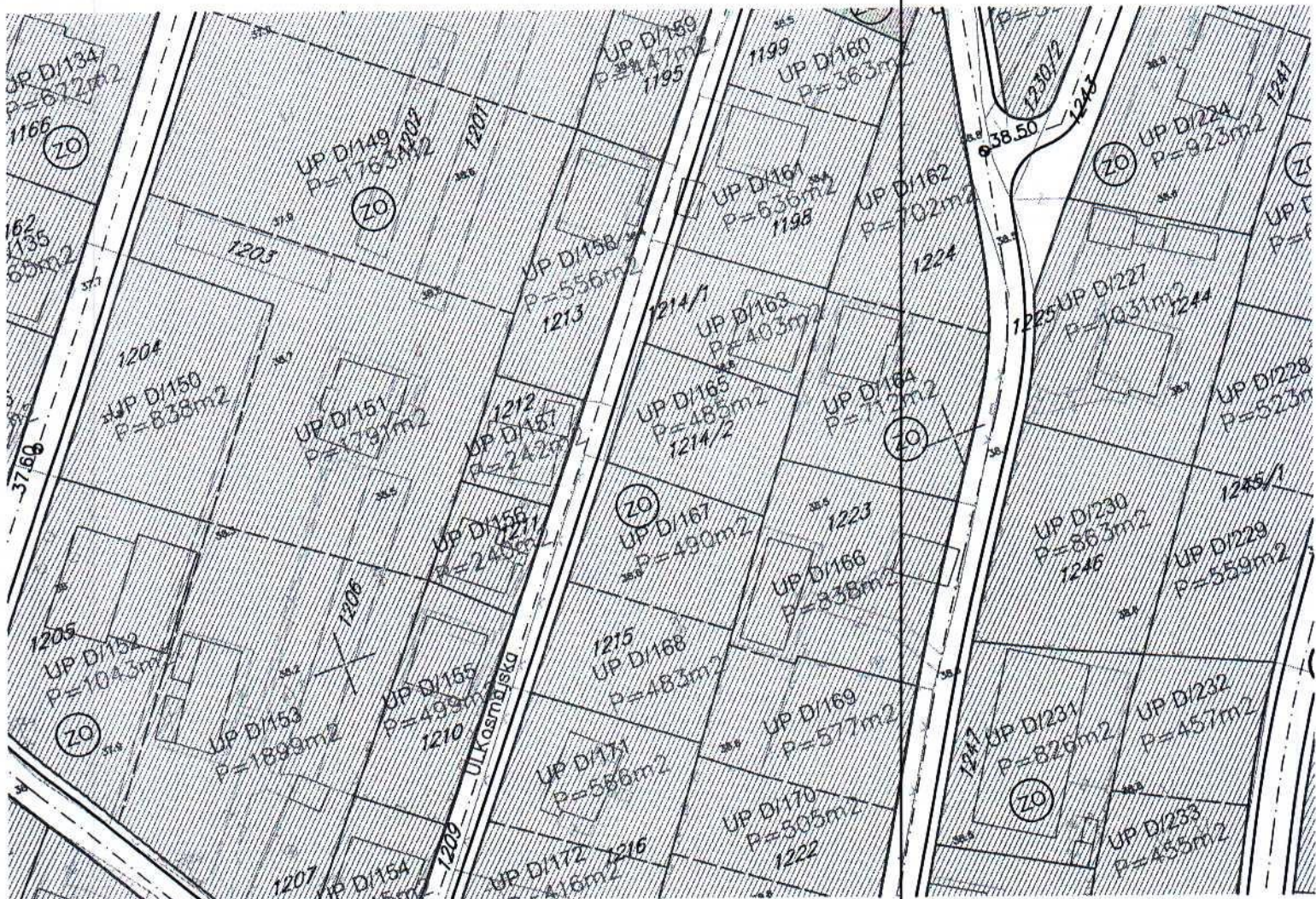
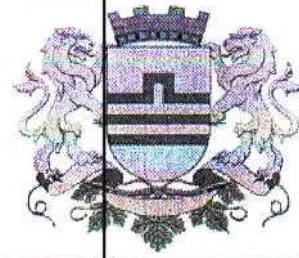


- |   |                                 |   |                           |
|---|---------------------------------|---|---------------------------|
|  | Postojeće TK okno               |  | Planirano TK okno         |
|  | Postojeća TK kanalizacija       |  | Planirana TK kanalizacija |
|  | Postojeći TK vod-kabal u zemlji |  | TK vod koji se ukida      |

GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture

Izvod iz DUP-a »Gornja Gorica 1« u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu D/165, zona D

09



Zelenilo individualnih stambenih objekata

GRAFIČKI PRILOG –Plan zelenih i slobodnih površina	
Izvod iz DUP-a »Gornja Gorica 1 » u Podgorici Za urbanističku parcelu D/165 , zona D	10

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: PODGORICA  
Broj: 101-91726-1546  
Datum: 20.02.2026.



Katastarska opština: DONJA GORICA  
Broj lista nepokretnosti: 2788  
Broj plana: 18  
Parcela: 1214/2

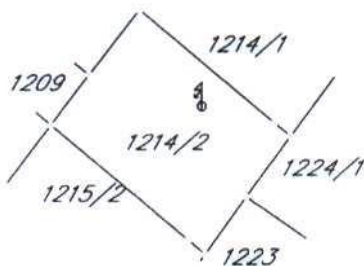
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4  
700  
000  
109 9

4  
700  
000  
109 9



4  
699  
900  
109 9

4  
699  
900  
109 9




**PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA**

Broj: 101-919-10330/2026

Datum: 19.02.2026

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 101-917/26-1546, , za potrebe izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 2788 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
1214	2		18 88		GORNJA GORICA	Livada 2. klase KUPOVINA		498	3.29
								498	3.29

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
	VUJOŠEVIĆ VELJKO DANICA		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).

Overtašćeno lice:



SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1214/2		101-2-919-2141/1-2026	06.02.2026 09:48	NOTAR BEKAN VLADAN	O KUPOPRODAJI KO D GORICA LN 2788 PARC 1214/2