



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 08-332/24-377  
Podgorica, 26.mart 2024. godine

**Sekretarijat za planiranje prostora i održivi razvoj** na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG, br. broj 64/17, 44/18, 63/18,11/19, 82/21, 86/22, 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list Crne Gore", br.87/18, 28/19, 75/19, 116/20. 76/21, 012/24), Detaljnog urbanističkog plana DUP-a "Gornja Gorica 1"-izmjene i dopune (Sl.list CG-opštinski propisi br. 28/11), evidentiran u Registru planske dokumentacije Ministarstva prostorno planiranja, urbanizma i državne imovine na dan 26.mart 2024. godine, I Z D A J E

**URBANISTIČKO TEHNIČKE USLOVE**  
**za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli**  
**UP A/183, zona A, u zahvatu DUP-a „Gornja Gorica 1”- izmjene i dopune u Podgorici**

**PODNOŠILAC ZAHTJEVA:**  
Mišurović Miodrag

**POSTOJEĆE STANJE:**  
**Lokacija:**

Katastarska parcela broj 597/3 KO: Donja Gorica, prema listu nepokretnosti izvod br. 114 i kopiju plana, površine je 1602 m<sup>2</sup>, svojina je 1/1 podnosioca zahtjeva, neizgrađena je i bez tereta i ograničenja.

U prilogu ovih urbanističko tehničkih uslova su kopija plana igorenavedeni list nepokretnosti. Uvidom u plansku dokumentaciju utvrđeno je da se katastarska parcela broj 597/3 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 26.03.2024 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>.

Aktom Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma od 19.10.2023 br. 08-332-8070/2 je konstatovano da "... državni i lokalni planski dokumenti koji su evidentirani i objavljeni u Registru planskih dokumenata koji vodi Ministarstvo, prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine se primjenjuju , sve dok se u odgovarajućem postupku ne utvrdi da nijesu u saglasnosti sa Ustavom i zakonom, do kada će se smatrati važećim".

Smjernicama za izdavanje UTU-a Sekretarijata za planiranje prostora i održivi razvoj od 18.10.2023.god.dostavljenih putem e- maila Sekretarijata, da se izrada UT uslova nastavi u skladu sa ustaljenom dinamikom.

## **PLANIRANO STANJE:**

### **Lokacija:**

DUP-om „Gornja Gorica 1“- izmjene i dopune na prostoru katastarske parcele broj 597/3 KO: Donja Gorica formirana jepredmetna urbanistička parcela UP A /183, zona A koja je definisana koordinatnim tačkama na grafičkom prilogu „Parcelacija" koji čini sastavni dio ovih uslova. Ista je površine prema tabeli 1329m2. Ovim prilogom definisana je i gradjevinska 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 A/183, zona A, planirana namjena površina prema grafičkom prilogu plana je **(CD) centralne djelatnosti** .

### **Uslovi za objekte centralnih delatnosti :**

- Izgradnja objekata sa ovom namenom planirana je na nešto većim lokacijama opštinskog zemljišta pored puta za Nikšič i pored Morače, u zoni raskrsnice Cetinjskog i Nikšičkog puta, u zoni naseljskog centra u kontaktu sa Donjom Goricom kao i na pojedinačnim lokacijama u okviru zahvata plana gde za ovom namjenom postoje posebne potrebe ili su ovakve funkcije prepoznate u postojećem stanju. Ova namjena se u vidu uprave i administracije zadžava i na lokaciji mesne zajednice.
- Ova namjena je planirana i u okviru objekata u kojima sada egzistira i na lokacijama na kojima se pojavila potreba korisnika za isključivom organizacijom ove namjene.
- Pod poslovno - komercijalnim funkcijama se podrazumevaju trgovina, usluge ugostiteljstvo, naseljska proizvodnja i slični sadržaji koje treba oganizovati u objektima kao jedinstvenim arhitektonskim celinama a naročito na UP A/2, A/3, G/1, F/1 u vidu megamarketa, tržnog ili poslovnog centra.
- Maksimalni indeks zauzetosti u okviru ove nemene je 0.7.
- Maksimalna spratnost do Po(Su)+P+2, visina spratne etaže je u funkciji namene objekta a u skladu sa normativima za tu vrstu objekta.

- U grafičkim priložima definisana je zona gradnje u okviru koje je moguće postaviti objekat. Gabarit će tehničkom dokumentacijom biti definisan u skladu sa namenom i funkcionalnom organizacijom objekta.
- Za lokacije za k22
- oje nije definisana zona gradnje minimalna udaljenost novog objekta od susedne parcele je 2m. Objekat se može postaviti i na manjem odstojanju ili na granicu parcele ali uz prethodnu saglasnost suseda.
- Ulaz u lokacije obezbediti sa pristupnih saobraćajnica a ne sa magistralnog puta ukoliko je lokacija uz magistralni put.
- Parkiranje za potrebe objekta obezbediti u okviru parcele ili na parceli u bližem okruženju, parkiranje može biti i nadkriveno kao deo prizemne etaže ili u okviru suterenske etaže kao garaža zavisno od namene objekta i njegove funkcionalne organizacije. Broj parking mesta obezbediti po niormativu 1PM na 50m<sup>2</sup> poslovnog prostora
- Ograđivanje parcele prema saobraćajnicama moguće je živom zelenom ogradom u skladu sa celokupnim parternim uređenjem i oblikovanjem prostora ili transparentnom ogradom zavisno od funkcije objekta i položaja u naselju.
- Novoplanirani objekti oblikovno i arhitektonski treba da podrže funkciju. Projektovati kose krovne ravni propisanog nagiba za primenjeni materijal.

Tabelarni prikaz očekivanih kapaciteta na nivou urbanističke parcele:

PLANIRANO STANJE							
MAX spratnost	P pod objektom	BRP	Iz	ii	Oblik intervencije	broj stamb. jedinica	broj stanovnika
Po(Su)+P+2	900,00	2700,00	0,68	2,03	nova gradnja		

POVRŠINA UP A/183 je 1329m<sup>2</sup>.

**Planirana max.spratnost objekta, za objekat na UP A/183, zona A , je Su(Po)+P+2.**

**Planirani iz (indeks zauzetosti) 0,68, površina pod objektom 900,00m<sup>2</sup>.**

**Planirani ii (indeks izgrađenosti) 2,03, bruto razvijena površina objekta 2700,00m<sup>2</sup>.**

#### **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 panoji 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 usloveli visok tavanski prostor i sl.) Osvetljenje 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 poslovnih objekata/ZPO:**

Ova kategorija zelenila treba da artikuliše i oplemeni prostor, da naglasi arhitekturu objekta, prema položaju od lišćara i četinara, takođe cvetni aranžmani tipa perenjaka vrlo su efektni za male prostore, ulaze u objekte i sl.

Što se tiče florističkog sastava preporuka je da to budu autohtone vrste, kao i sve vrste koje su se do sada dobro pokazale u datim uslovima, vodeći pri tom računa o namjeni koju zelenilo treba da prati, odnosno njegovoj funkciji. Svakako da treba da budu zastupljeni lišćari i četinari iz pripadajuće asocijacije, što znači crni i beli bor, smreka, grab, cer, bukva i druge vrste adaptirane na predmetno stanište.

#### **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 idejnog 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.

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, vežećim 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 vežećim 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. Priklučenje 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 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



OVLASĆENO SLUŽBENO LICE,  
Arh.Beti Radović, dipl.ing.

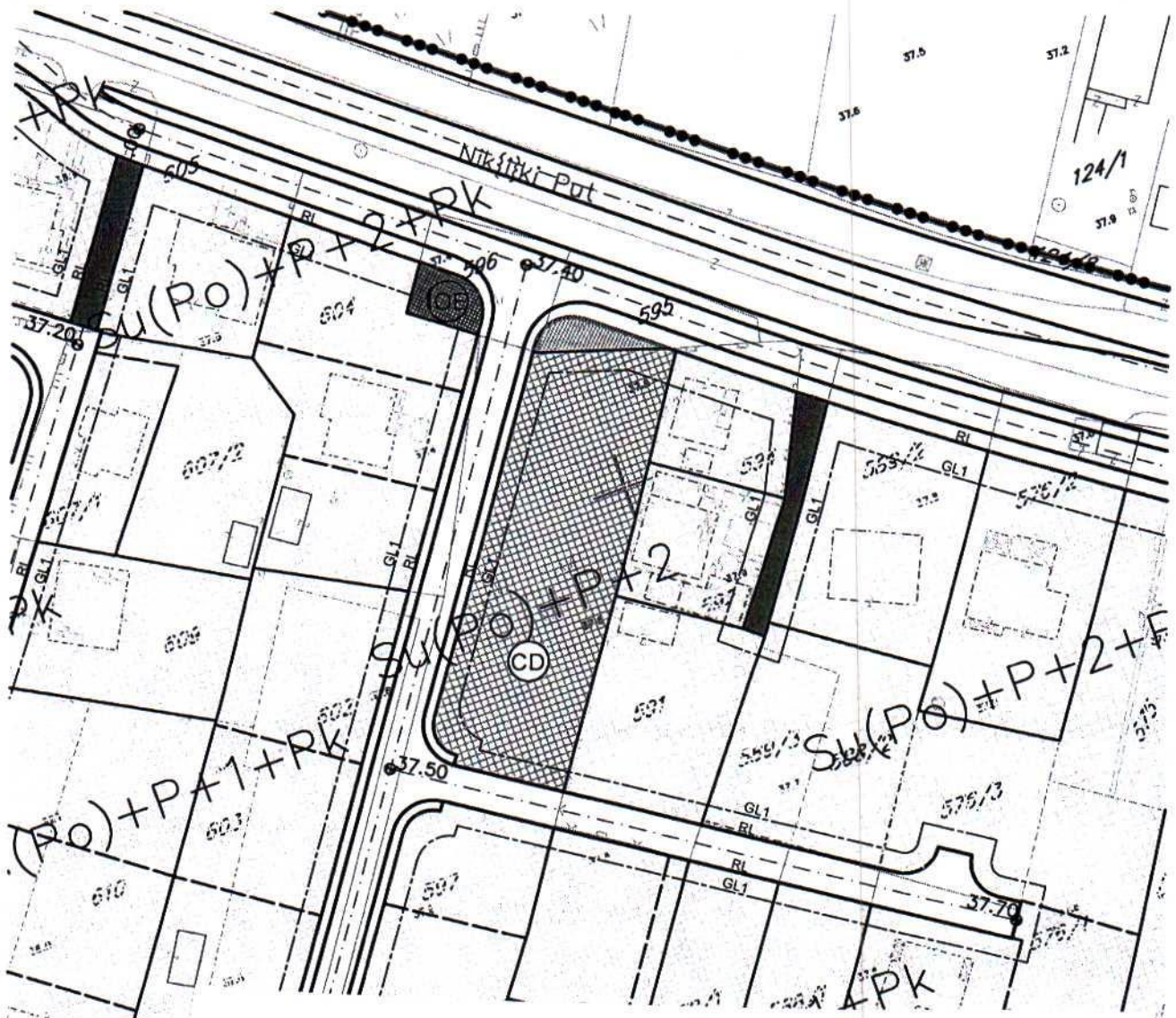
*BRadovic*



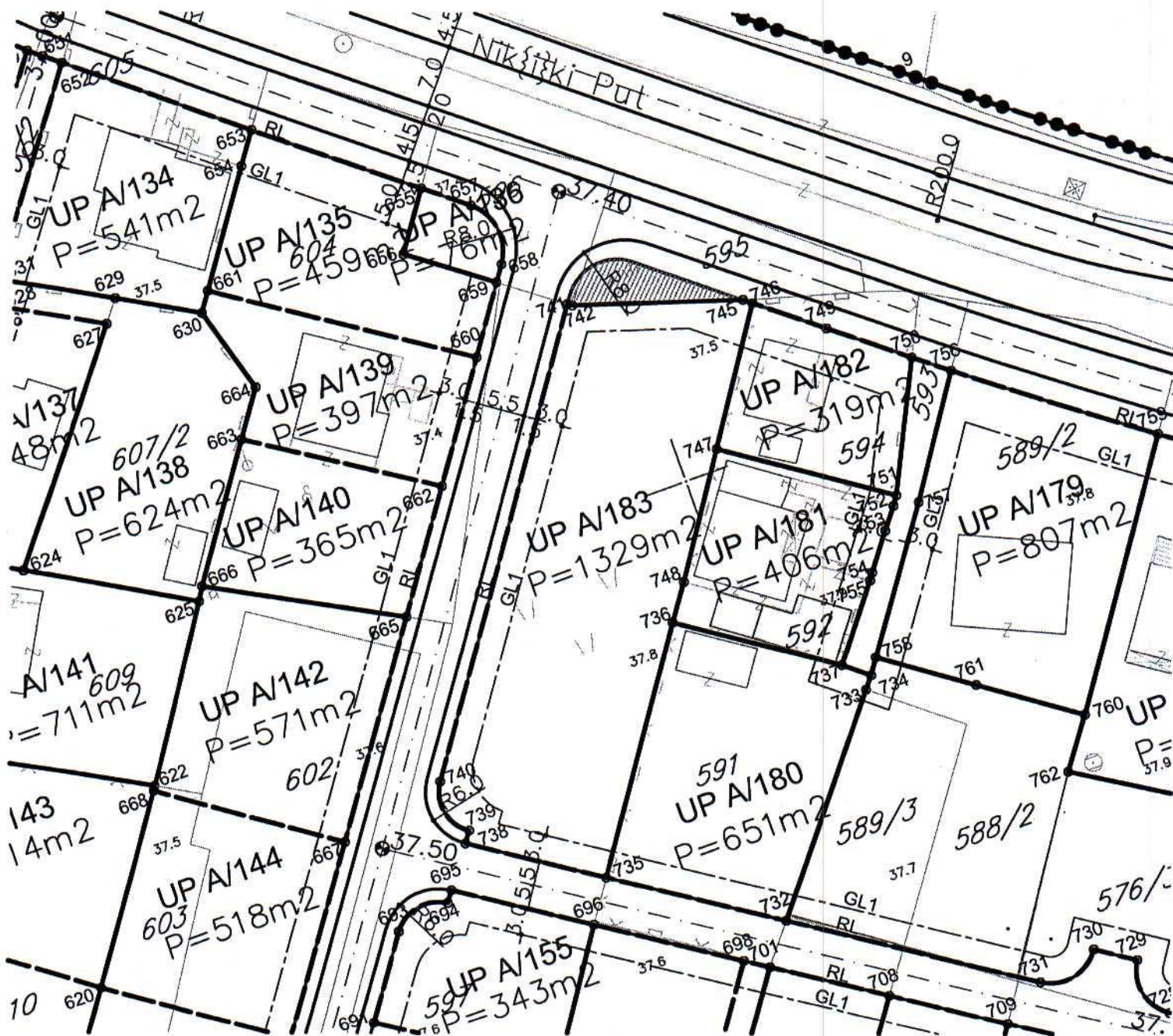
GRAFIČKI PRILOG – Geodetska podloga  
Izvod iz DUP-a „Gornja Gorica 1“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu A/183, zona A





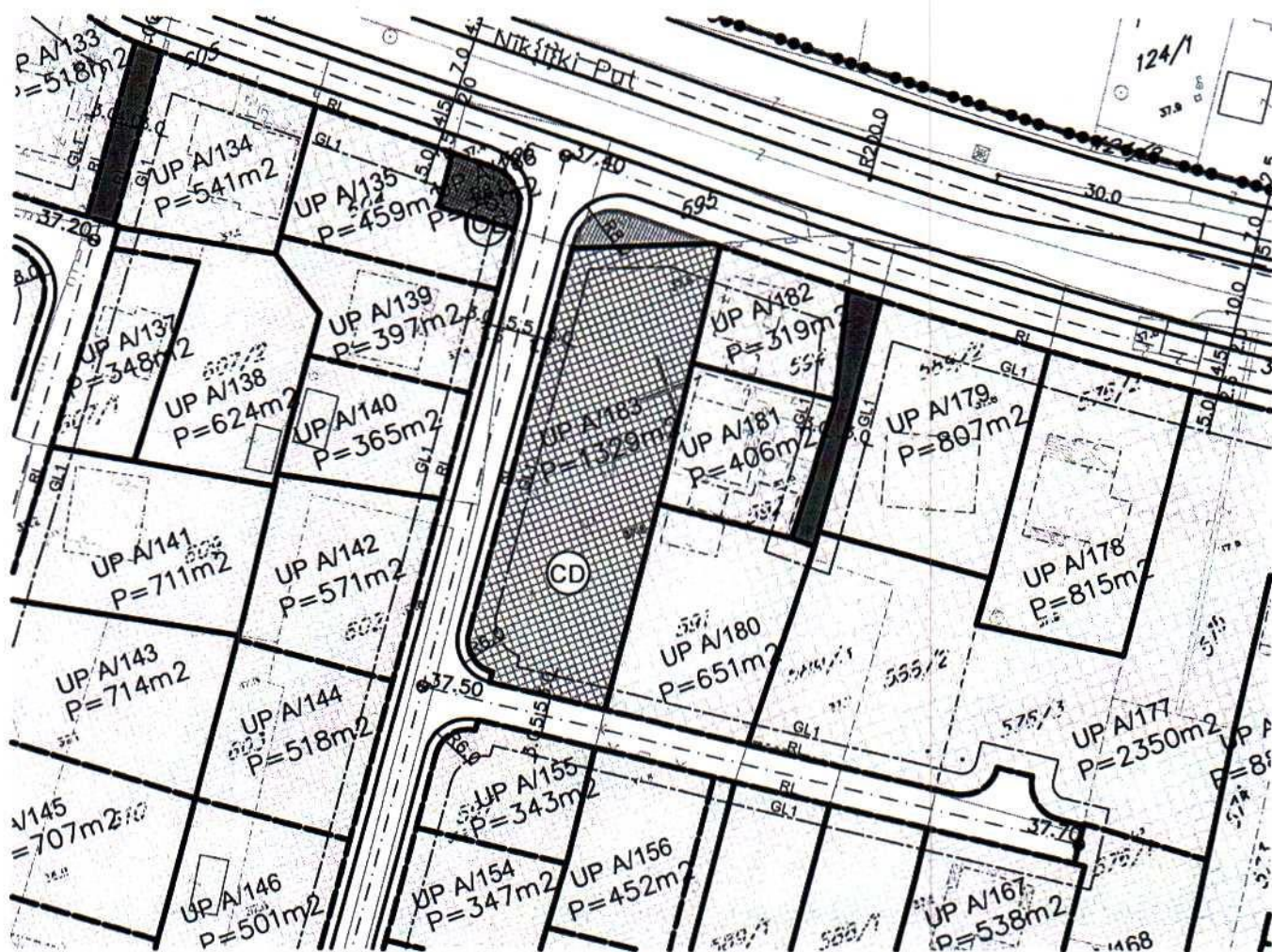


Površine za centralne delatnosti  
max spratnost  $Su(Po)+P+2$



GRAFIČKI PRILOG –Plan parcelacije, regulacije i utu

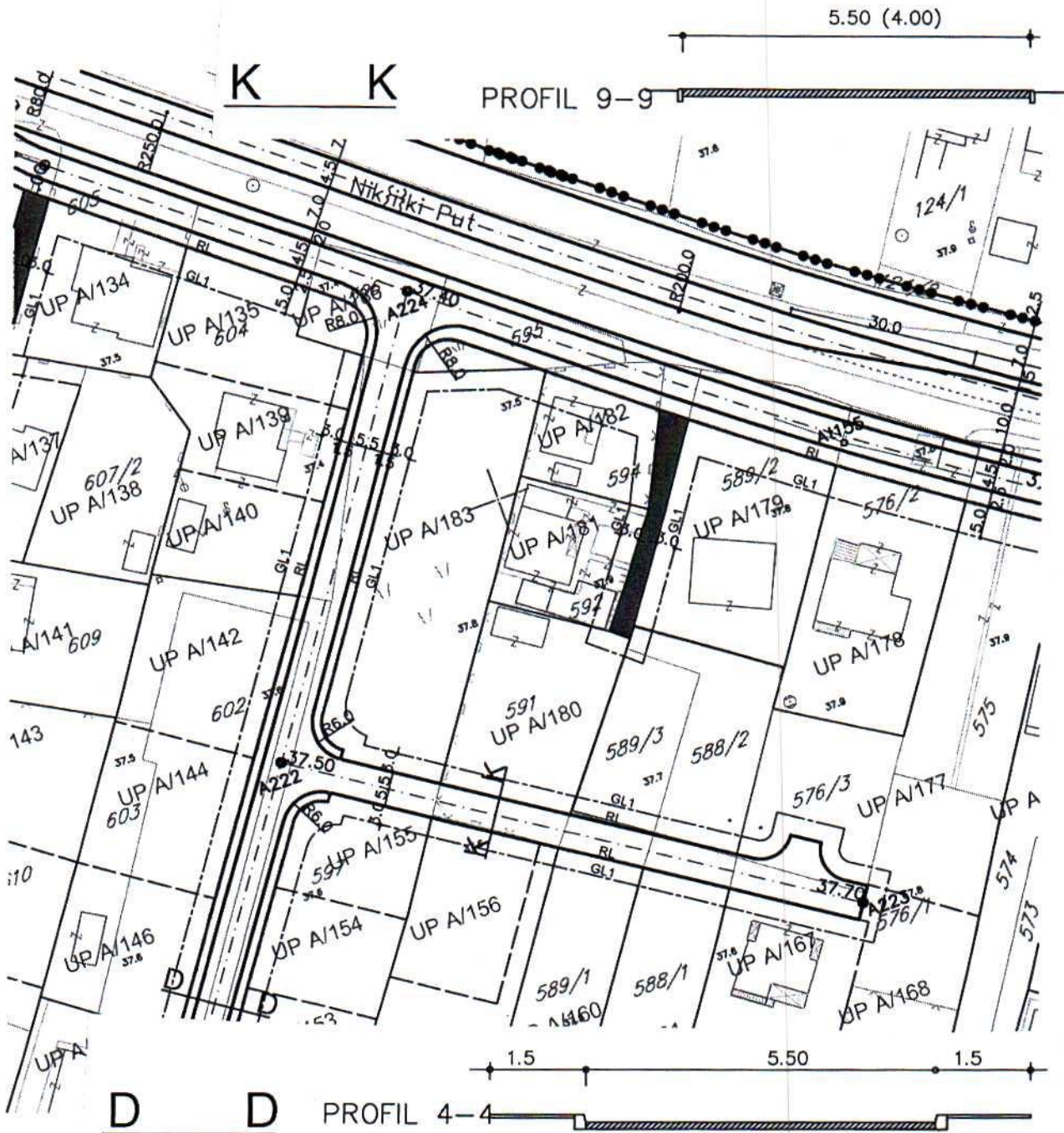
Izvod iz DUP-a „Gornja Gorica 1“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu A/183, zona A



Površine za centralne delatnosti

GRAFIČKI PRILOG –Smjerice za sprovođenje planskog dokumenta

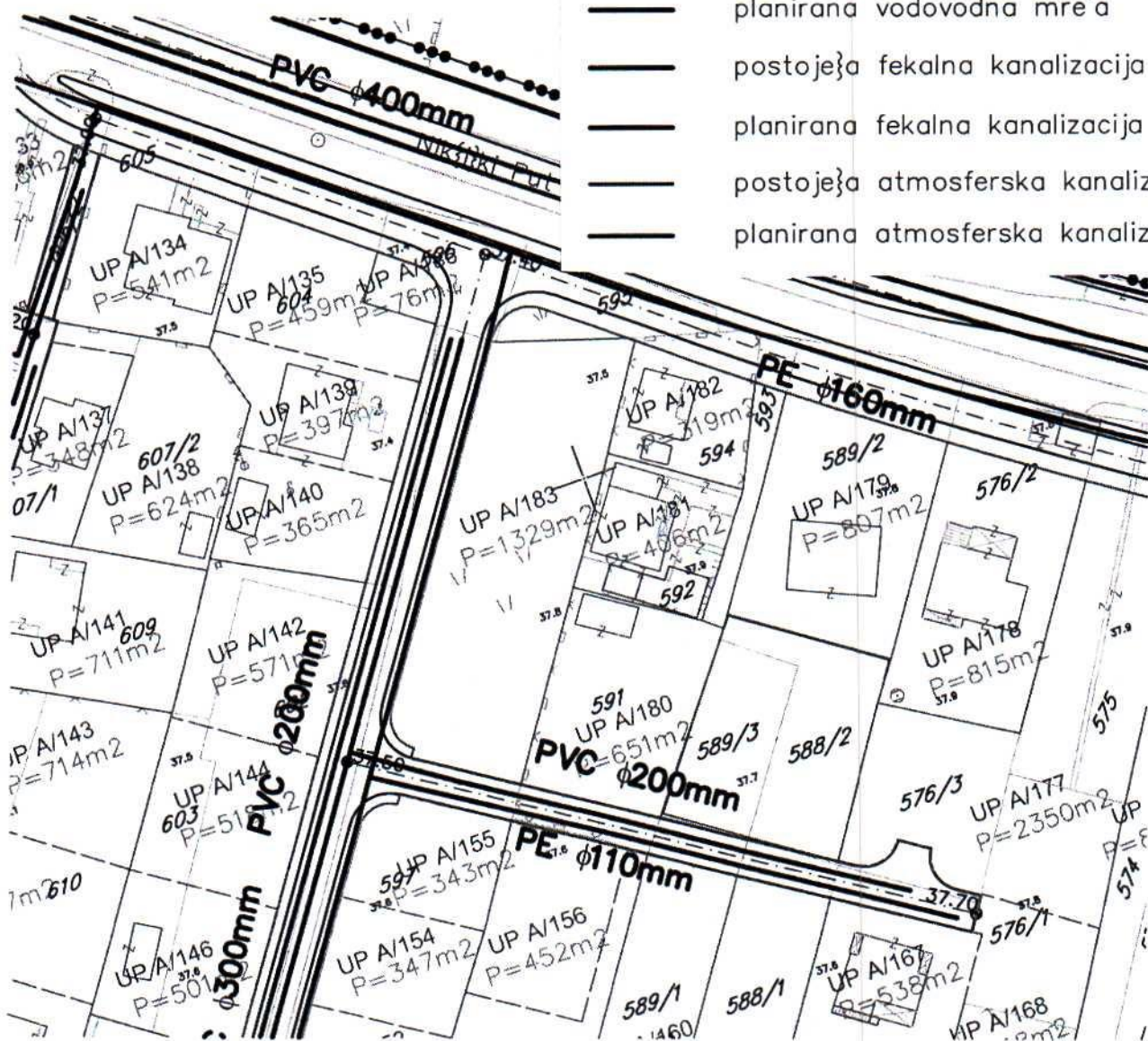
Izvod iz DUP-a „Gornja Gorica 1“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu A/183,zona A





LEGENDA:

- postojeća vodovodna mreža
- planirana vodovodna mreža
- postojeća fekalna kanalizacija
- planirana fekalna kanalizacija
- postojeća atmosferska kanalizacija
- planirana atmosferska kanalizacija



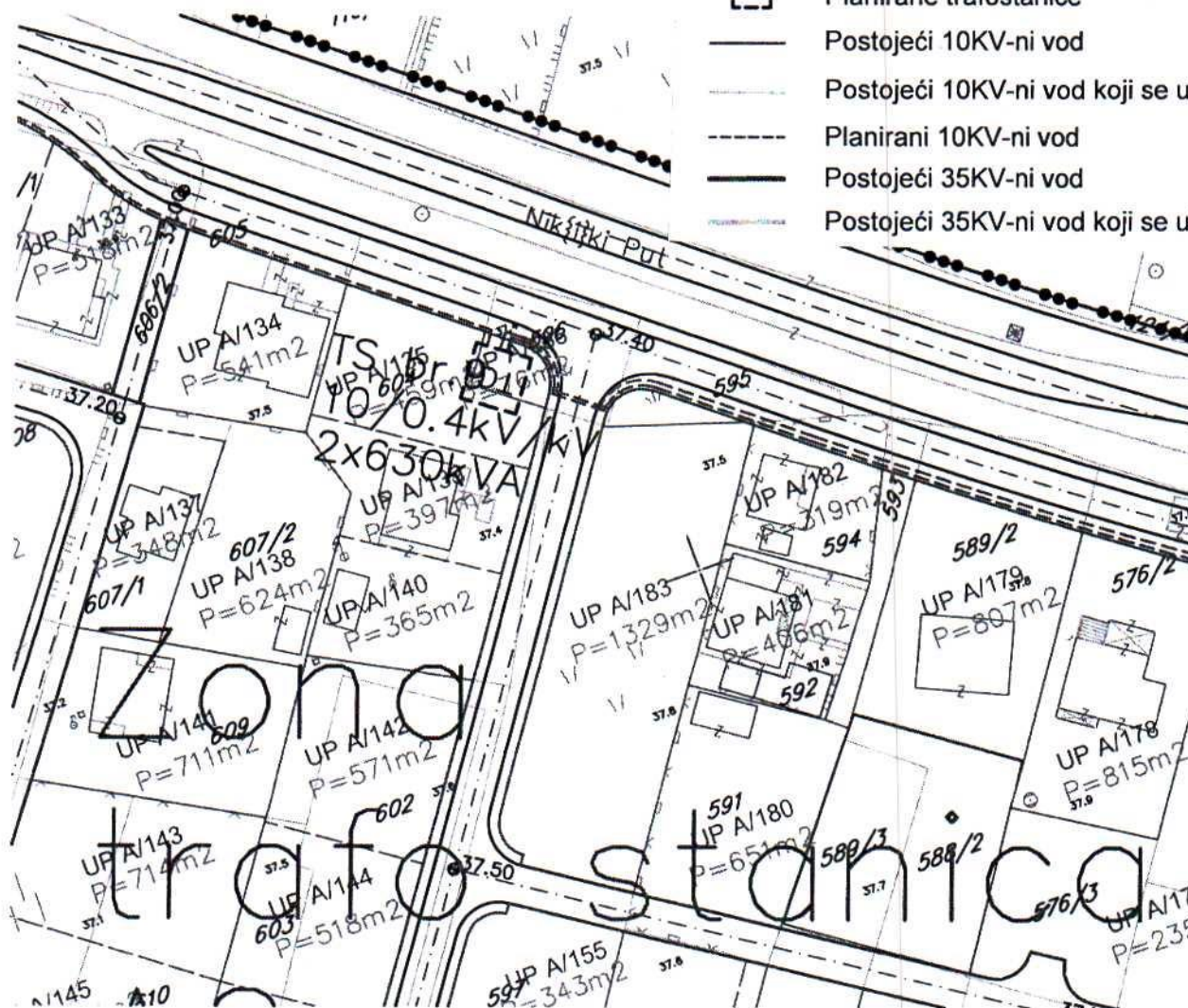
GRAFIČKI PRILOG –Plan hidrotehničke infrastrukture

Izvod iz DUP-a „Gornja Gorica 1“ u Podgorici  
Za urbanističku parcelu A/183, zona A

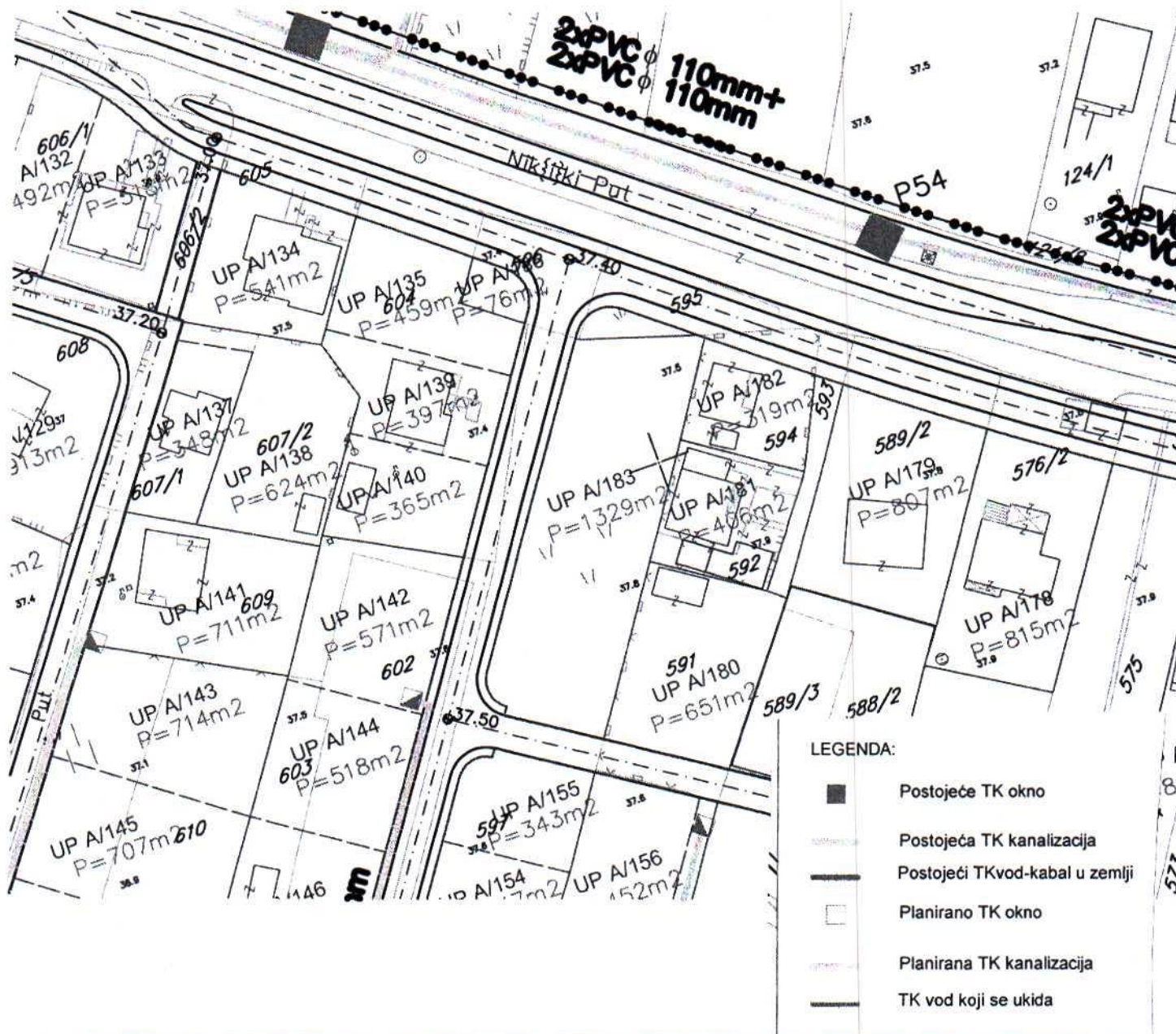


LEGENDA:

- TC Postojeće trafostanice
- TC 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

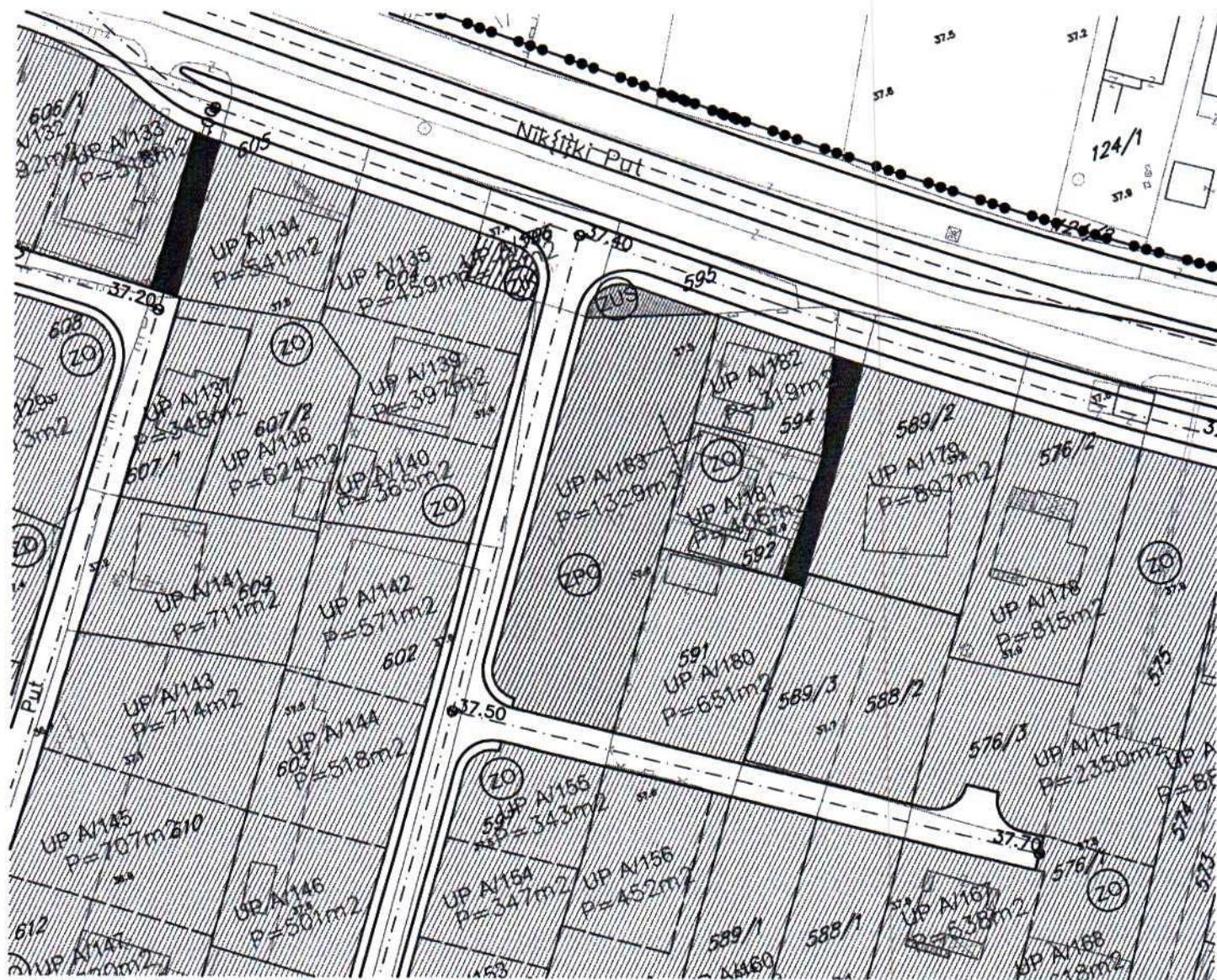


Izvod iz DUP-a „Gornja Gorica 1“ u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu A/183,zona A



**GRAFIČKI PRILOG –Plan telekomunikacione infrastrukture**

Izvod iz DUP-a „ Gornja Gorica 1“ u Podgorici  
 Za urbanističku parcelu A/183,zona A



Zelenilo poslovnih objekata





17600000089



101-919-25541/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
PODGORICA

Broj: 101-919-25541/2024

Datum: 24.05.2024.

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 101-917/24-2001, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 114 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
597	1		11 72	02/02/2023	GORNJA GORICA	Livada 2. klase VIŠE OSNOVA		1555	10.26
597	3		11 72	02/02/2023	GORNJA GORICA	Livada 2. klase VIŠE OSNOVA		1602	10.57
								3157	20.84

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
[REDACTED]	MIŠUROVIĆ BLAGO MIODRAG [REDACTED]	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).



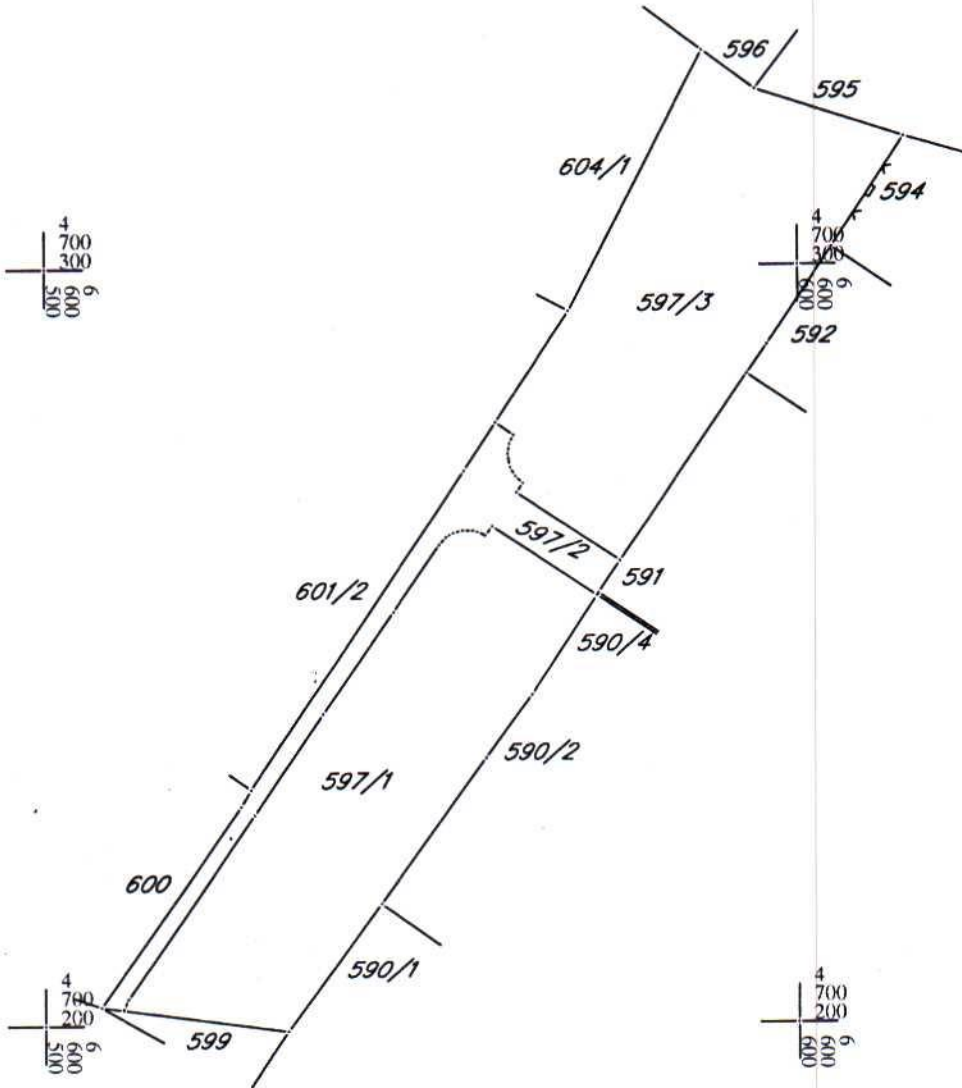
Koordinate urbanističke parcele:

735	6600576.45	4700261.00
736	6600593.25	4700285.55
738	6600562.66	4700270.09
739	6600563.55	4700271.30
740	6600562.33	4700277.62
741	6600594.04	4700323.38
742	6600594.50	4700323.04
745	6600612.94	4700317.02
746	6600613.83	4700316.31
747	6600604.51	4700302.26
748	6600595.98	4700289.44



# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: 8