



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za održivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 29.09.2017. god.
Broj: 05-351/17-1101

INVESTITOR: VUKČEVIĆ MILENKA
OBJEKAT: Izgradnja objekta
LOKACIJA: Kat. parcela br. 3053, K.O. Ljubotinj I
PLAN: Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje
(„Sl.list CG-o.p.“, br. 12/14)

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 3053, površine 17453m² iz lista nepokretnosti broj 873, K.O. Ljubotinj I, nalazi se u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG - o.p.“, br. 12/14), dijelom u šumskim površinama a dijelom u ostalim prirodnim površinama. Po navedenom listu nepokretnosti, na kat. parceli br. 3053 se nalazi šuma 5. klase.
- Po Planskom dokumentu, na šumskim površinama nije predviđena izgradnja bilo kakvih novih objekata, dok se svi zatečeni objekti mogu zadržati, uz mogućnost obnove i rekonstrukcije u postojećim gabaritima. Na ostalim prirodnim površinama, u slučaju obezbjeđenja pristupne saobraćajnice min širine 7,0m, moguće je graditi male i srednje proizvodne pogone (male i srednje firme, pekarska i poslastičarska proizvodnja, elektromehaničarske radionice, manja skladišta materijala i sl., a takode, veća skladišta-hale, poljoprivredno-prehrambene industrije i sl.).
- Uslovi za izgradnju objekta su:
 - Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 7,0m.
 - Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastraskih parcela ili od djelova katastarskih parcela, minimalne površine 2000m².
 - Parcela treba da je pravilnog oblika, kojim omogućava smještaj objekta. Odnos strana urbanističke parcele – dužina prema širini ne smije biti veći od 1:3.
 - Širina fronta urbanističke parcele prema javnom kolskom prilazu (putu, ulici) je minimalno 20m.
 - Maksimalni indeks zauzetosti je 0,5.
 - Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 0,5.
 - Minimalna udaljenja objekata od bočne i zadnje granice susjednih parcela iznosi 5,0m.

- Maksimalna spratnost je P.
 - Maksimalna visina objekata nije propisana i zavisi od funkcionalnog zahtjeva djelatnosti.
 - Arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti u skladu s namjenom i tehnološkim procesom.
 - Dozvoljava se izgradnja posebnih objekata, koji nemaju korisnu BRGP, kao što su infrastrukturni-fabrički dimnjaci, vodovodni i drugi tornjevi ili reklamni stubovi, čija visina se određuje prema tehnološkim potrebama. Ovakvi objekti postavljaju se tako da ne predstavljaju opasnost po bezbednost, da ne ometaju značajno funkciju i sagledivost objekata i da su prihvatljivi u odnosu na njihov uticaj na životnu sredinu.
 - Dozvoljena je izgradnja više objekata na parceli. Medusobno rastojanje objekata je min 1/3 visine višeg objekta, a ne manje od 4,0m.
 - Unutrašnju organizaciju pojedinačnih kompleksa subzonirati u odnosu na sagledivost i pristup kompleksu, tako da se manje atraktivni sadržaji (skladišni, tehnološki, infrastrukturni prostori i objekti) organizuju u zoni koja nije neposredno okrenuta potencijalnim korisnicima.
 - Organizacija sadržaja unutar parcele i funkcionalno-tehnološki proces u ovoj djelatnosti mora biti takav da ne utiče negativno na stanje životne sredine i njenih osnovnih činilaca vode, vazduha i zemljišta, niti proizvoditi buku, zagađenje ili neprijatne mirise.
- Zelene površine:
 - Prostor između objekata i glavne servisne saobraćajnice obavezno urediti kao slobodnu zelenu površinu u okviru koje se može organizovati pristup kompleksu ili površine za stacionarni saobraćaj.
 - Minimalan procenat ozelenjenih površina:
 - na parceli površine do 1ha je 20%,
 - na parceli površine 1-5ha je 25%,
 - na parceli površine veće od 5ha je 30%.
- Ograđivanje parcele:
 - Parcele se mogu ograđivati transparentnom ogradom, visine do 1.6 m.
 - Ograda se postavlja iza regulacione linije prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.
 - Uz ogradu moguće je planirati zasad žive ograde.
- Predvidjeti kosi viševodni krov, sa nagibom krovnih ravni prema propisima za ovo podneblje i u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobrane.
- Prije buduće izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom infrastrukturom kako bi se izbjegla oštećenja i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine. Sve instalacije (elektroinstalacije, vodovod i kanalizacija) projektovati i priključiti prema važećim tehničkim propisima i standardima. Pri izradi tehničke dokumentacije - faze elektroinstalacija poštovati Tehničke preporuke EPCG, koje su dostupne na sajtu EPCG. Odobrenje za priključenje objekta na elektroenergetski sistem, od strane

Elektrodistribucije Cetinje, izdaje nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.

- Na planskom području nije dozvoljena izgradnja ili bilo kakva promjena u prostoru koja bi mogla da značajnije naruši stanje životne sredine. U okviru raspoloživih mehanizama za zaštitu životne sredine koji se koriste prilikom sprovođenja prostornih i urbanističkih planova, kao obavezne, treba da se sprovede obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:
 - Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 48/08, 40/10, 40/11, 27/14 i 52/16);
 - Uredba o projektima za koje se vrši procjena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 20/07, 47/13 i 53/14);
 - Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 52/16).
- Saobraćajni prilaz objektu obezbijediti sa lokalnog puta.
- Parkiranje vozila potrebno je rješavati uz objekte na pripadajućoj parceli, prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima i to, kako za putnička vozila tako i za teretna vozila.
- Pri projektovanju objekta primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretne mikroseizmičke i inženjersko - geološke uslove. Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroneonizaciji područja Crne Gore“.
- Projektom predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- U skladu sa potrebama investitora moguća je fazna izgradnja objekata.
- Za poslovne objekte ili prostore u svemu poštovati Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti („Sl. list CG - o.p.“ br.2/09). Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbijediti adekvatan prilaz objektu, kao i nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza.
- Projektnu dokumentaciju raditi u svemu prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 51/08, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14) i Pravilnikom o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta („Sl. list CG“, br. 32/14).

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



**SEKRETAR KA**
Njegosa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 29.09.2017.god.

Broj: 05-351/17-1101

Investitor: Vukčević Milenka

RAZ:1:1000

Izgradnja objekta, na kat.
parceli br.3053, K.O. Ljubotinj I,
zahvat Prostorno urbanističkog plana
Prijestonice Cetinje.

Obradili:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



SECRETARKA
Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

