



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

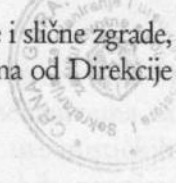
Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 10. 06. 2015. god.
Broj: 05 - 351/15 - 262

INVESTITOR: ADŽIĆ RADOSAV
OBJEKTAT: Izgradnja poslovnog objekta
LOKACIJA: Kat. parcele br. 1105 i 1106, K.O. Dobrsko selo
PLAN: Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje
(„Sl.list CG-o.p.“, br. 12/14)

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcele br. 1105 i 1106, ukupne površine 1150m², list nepokretnosti broj 3, K.O. Dobrsko selo, se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl. list CG- o.p.“, br. 12/14), uz magistralni put Podgorica-Cetinje-Budva.
Planom namjene površina PUP-a Prijestonice Cetinje navedena kat. parcela nalazi se u prostoru označenom kao „Naselja i druge izgrađene strukture“.
U granicama naselja i drugih izgrađenih struktura na području Prijestonice, ovim Planom utvrđena je mješovita namjena u kojoj se pored funkcije stanovanja kao prioritete mogu razvijati i ostale proizvodne, poslovne, društvene i javne funkcije, bilo u mješovitim zonama ili u strukturiranim zonama za isključive namjene.
Maksimalan udio djelatnosti odnosno nestambenih sadržaja je 30-50% ukupne BRGP na parceli, u zavisnosti od spratnosti.
- U skladu sa smernicama PUP-a uslovi za formiranje urbanističke parcele i izgradnju stambeno - poslovnih objekata su:
 - Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 4,5m;
 - Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastarskih parcela ili od djelova katastarskih parcela, minimalne površine 500m²;
 - Parcela treba da je pravilnog oblika, kojim omogućava smještaj objekta na način da 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 15m;

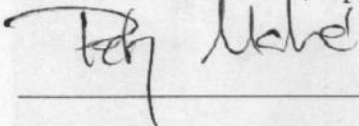
- 
- Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl. je propisana saobraćajno tehničkim uslovima od Direkcije za saobraćaj;
 - Maksimalna BRGP objekta je 200m²;
 - Maksimalna spratnost objekata je dvije etaže (P+1 ili P+Pk);
 - Najmanje rastojanje novog slobodnostojećeg objekta od bočne i zadnje granice parcele je 5,0m;
 - Objekti mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli ili dvojni;
 - Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koje ne smiju nadvisiti kotu terena trotoara više od 1,0m;
 - Ukoliko je konfiguracija terena sa većim nagibom, dozvoljena je izgradnja suterenske etaže, koja je sa tri strane ukopana u teren;
 - Podrumske i suterenske etaže ulaze u obračun BRGP, osim ako se koriste za garažiranje;
 - Otvaranje prozora stambenih i poslovnih prostorija na bočnim fasadama objekta dozvoljeno je ukoliko je rastojanje od bočnog susjeda veće od 10m;
 - Kota poda prizemlja može biti od 0 do 1,0m, od kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta;
 - Maksimalna visina objekata je 8,0m za objekte spratnosti dvije etaže, i to računajući od najniže kote konačno uređenog i nivelisanog terena oko objekta do sljemena;
 - Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala (pretežno kamen i u manjoj mjeri drvo, kanalice i dr.);
 - Fasadu izvoditi u kamenu (pristupnu u cjelini ili dijelimično u nižim etažama - etaža suterena i prizemlja) ili malterisanu i bojenu u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta;
 - Krovovi su kosi, nagiba krovnih ravni 23° do 30°. Krovovi mogu biti dvovodni i rijede četvorovodni. Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova u vidu tzv. "kapa" sa prepuscima. Dozvoljavaju se ležeći krovni prozori. Krovni pokrivač je tamnocrvena kanatica. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predvidjeti snjegobranc;
 - Zaštitu otvora prozora i vrata predvideti škurima, punim ili tipa „finta grilja“, roletne nisu dozvoljene;
 - Balkone formirati isključivo u ravni fasade a ne kao ispuste sa fasade; dimenzija 1,5x1,5-2,5m (nije prihvatljivo formirati balkone duž objekta - s kraja na kraj fasade);
 - Ograda na balkonima treba da bude drvena ili puna zidana (isključuju se balusteri) ;
 - Nije dozvoljena upotreba prefabrikovanih betonskih ornamenata na fasadama.
- U skladu sa smernicama PUP-a uslovi za uređenje terena su:
 - Potreban broj parking mjesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom ili u garaži (u sklopu ili van objekta).
 - Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

trgovine i usluge	1 PM na 60 m ² BRGP
stanovanje	1 PM na 1 stan.
 - Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ne ograđuju ili eventualno ograđuju živom ogradom.
 - Izuzetno parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0,50m (računajući od kote trotoara) odnosno transparentnom ili živom ogradom do visine max 1.60m.
 - Zidane i druge vrste ograda postavljaju se iza regulacione linije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceli koja se ograđuje.

- PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA
- 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 sprovode obaveze iz važećih zakonskih propisa, prvenstveno:
 - Zakon o životnoj sredini, („Sl. list CG" br. 48/08);
 - Uredba o projektima za koje se vrši procena 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. 27/13);
 - Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p." br. 15/2013).
 - Prilikom izgradnje 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 od požara i zaštite na radu.
 - Objekat je potrebno opremiti svom infrastrukturuom kako bi se izbjegla oštećenja i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine. Sve instalacije (elektroinstalacije, vodovod i kanalizacija) projektovati 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.
 - Sastavni dio ovih uslova su i uslovi izdati od strane D.O.O. „Vodovod i kanalizacija“, br. 2593 od 04.06.2015. god. i saobraćajno - tehnički uslovi od Direkcije za saobraćaj, br. 03-4906/2 od 10.06.2015. god.
 - Za prilaze poslovnim prostorima 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) i Pravilniku o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG", br. 23/14).

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

