



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 28.09.2015.godine
Broj: 05-351/15-468

PODNOŠILAC ZAHTJEVA: „M.R. CETINJE“

OBJEKAT: Izgradnja poslovnog objekta ili kompleksa

PARCELA: Kat. parcele broj: 141/2, 142/2, 143/1, 144/1, 145 i 146, K.O. Cetinje I, urbanistička parcela UP 144/1, blok A1, DUP „Bajice“, Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 28/15)

MJESTO GRADNJE: Cetinje, Bajice b.b.

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcele broj: 141/2, 142/2, 143/1, 144/1, 145 i 146, K.O. Cetinje I, ukupne površine 2327m², iz lista nepokretnosti br. 3043, se nalaze u DUP-u „Bajice“, Cetinje.
- Od gore navedenih kat. parcela formirana je UP 144/1, koja po *Planu namjene* pripada centralnim djelatnostima. Planirani sadržaji djelatnosti koje se mogu razvijati u sklopu stambenih zona na UP 144/1 su:
 - manji proizvodno-poslovni pogoni različitog karaktera,
 - servisni pogoni-automehaničarski, manji auto parkovi i sl.,
 - skladišni kompleksi,
 - poslovno-komercijalni i uslužni sadržaji.
- Urbanistička parcela UP 144/1, površine 2210 m², definisana je detaljnim tačkama urbanističke parcele br.: 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 934, 935, 936, 937, 1687, 1688, 1689, 1690, 5023, 5177, 5178, i regulacione linije br.: 5866, 5867, 5868, 5869, 5870, 5871, 5872, 5873, 5874, čije su koordinate:

	X	Y		X	Y	
UP	387	6574385.12	4695809.98	395	6574185.90	4695998.69
	388	6574386.61	4695809.32	396	6574099.58	4695864.19
	389	6574389.22	4695808.29	397	6574109.28	4695862.98
	390	6574391.90	4695810.59	398	6574102.81	4695850.71
	391	6574400.24	4695818.28	399	6574103.48	4695848.11
	392	6574403.61	4695820.87	400	6574124.90	4695834.00
	393	6574405.53	4695821.20	401	6574144.35	4695819.49
	394	6574180.63	4695983.75	402	6574177.12	4695791.87



403	6574174.78	4695779.45	5178	6574394.92	4695762.69
934	6574369.63	4695791.47	R.L.	5866	6574421.46
935	6574374.46	4695797.09		5867	6574422.46
936	6574377.87	4695801.31		5868	6574423.50
937	6574382.64	4695807.04		5869	6574424.58
1687	6574390.63	4695767.47		5870	6574429.63
1688	6574386.09	4695772.59		5871	6574431.16
1689	6574382.61	4695776.64		5872	6574432.74
1690	6574379.64	4695779.97		5873	6574433.97
5023	6574415.24	4695781.90		5874	6574435.23
5177	6574408.22	4695774.64			

Ukoliko, na postojećim granicama parcela dode do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. Zajednička kopija plana kat. parcela br. 141/2, 142/2, 143/1, 144/1, 145 i 146, sa podacima tačaka, izdata od strane Uprave za nekretnine područne jedinice Cetinje, je sastavni dio ovih uslova.

- Građevinska linija objekta definisana je koordinatama tačaka br. 1170 i 1171, čije su koordinate:

	X	Y
1170	6574425.08	4695809.01
1171	6574420.03	4695820.12

- Shodno urbanističkim pokazateljima na nivou parcele, na UP 144/1 je planirana izgradnja objekta max površine 1105m², max spratnosti P+1, BGP objekta 2210m² i BGP djelatnosti 2210m². Objekat je moguće realizovati fazno do maksimalnih parametara.
- Prilaz urbanističkoj parceli je sa naseljske saobraćajnice u planu označena brojem XIII.
- Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata centralnih djelatnosti:

Pravila za izgradnju objekata na UP 144

- Objekat graditi kao slobodnostojići u okviru definisanih građevinskih linija. Građevinska linija predstavlja *maksimalnu liniju* do koje se može postaviti objekat.
- Na urbanističkoj parceli se može graditi kompleks od više objekata koji formiraju prostorno-funkcionalnu cjelinu. Pri tome se moraju ispoštovati svi parametri izgradnje datи ovim planom jer se odnose *zbirno* na sve objekte na urbanističkoj parceli. Medusobno rastojanje objekata je min. 1/3 visine višeg objekta, a ne manje od 3,5m.
- Minimalno rastojanje građevinske linije od bočnih i zadnje granice parcele je **5.5m** kako bi se obezbjedio protivpožarni prolaz sa svih strana objekata (dio parcele oko objekata koji je bez fizičkih barijera).
- Maksimalna visina proizvodnih objekata je 10m osim u situacijama u kojima tehnologija proizvodnje zahtijeva veće spratne visine. Maksimalna spratnost pratećih administrativnih objekata je P+1, a visina 10m. Maksimalna visina objekata računa se



od najniže kote konačno uređenog i nivelišanog terena oko objekta do sljemenja krova.

- Kota poda prizemlja može biti maks. **0.2 m** od kote konačno uređenog i nivelišanog terena oko objekta.
- Unutar parcele obavezno predviđjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.
- Dozvoljena je izgradnja podrumskih etaža koja ne smije izlaziti iznad kote terena. Ovakve podrumske etaže ne u ulaze u obračun BGP.
- minimalan procenat ozelenjenih površina je 15%.

Uslovi za oblikovanje i materijalizaciju

- Oblikovanje i arhitekturu objekta prilagoditi namjeni objekta kao i tradicionalnim formama uz upotrebu lokalnih materijala.
- Poželjna je upotreba kamena kao fasadnog materijala, ili fasada može biti i malterisana u bijeloj, svijetlo sivoj ili drugoj boji pastelnog tonaliteta.
- Krov je kos, nagiba 20° do 30° , osim za servisno-proizvodne objekte koji se mogu graditi u skladu sa primjenom tehnologijom rada.
- Krovni pokrivač je kanalica ili mediteran crep. Prilikom projektovanja voditi računa o klimatskim karakteristikama ovog područja (obilne padavine), predviđeti snjegobrane.

Pomoćni objekti

- Na parceli UP144/1 je dozvoljena izgradnja pomoćnih objekata koji su u funkciji odvijanja date djelatnosti kao i garažiranja vozila. Njihova izgradnja treba da je u skladu sa Opštinskom Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje.

Parkiranje

- Potreban broj parking mesta treba obezbjediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta.
- Kod objekata na nagnutom terenu, garaže se mogu graditi u sklopu uređenja dvorišta, u denivelaciji ispred objekta.

Ogradijanje urbanističke parcele

- Ogradijanje urbanističke parceri UP144/1 treba da je u skladu sa Opštinskom Odlukom o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Prijestonice Cetinje.
- Preporuka je da se parcele, naročito van regulacije, ograju živom ogradom.
- Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju prema protokolu regulacije, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu na parceri koja se ograju. Vrata i kapije na uličnoj ogradi ne mogu se otvarati izvan regulacione linije.
- Princip uređenja zelenila poslovnih objekata u okviru parcele i smjernice za ozelenjavanje objekata su sljedeći: parterno uređenje; koristiti visokodekorativne sadnice, različitog kolorita i fenofaza cvijetanja; formirati travnjake otporne na sušu i gaženje; formirati prostor za sadnju sezonskog cvijeća; moguća je upotreba žardinjera; opremiti prostor urbanim mobilijarom modernog dizajna.

- Nivelacione kote objekta treba uskladiti sa kotama saobraćajnice i javne površine (trotoara) ispred objekta. U skladu sa potrebama projektanta i investitora odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i geodetsko snimanje terena.
- Osnovnu zaštitu od prirodnih nepogoda treba usmjeriti na zaštitu od poplava i zaštitu objekata i infrastrukture od zemljotresa. Zaštita od plavljenja od velikih voda moguće je obezbijediti izgradnjom odgovarajućih odbrambenih objekata, obezbeđenjem dreniranja preko kolektora atmosferske kanalizacije i stvaranja mogućnosti površinskog oticanja vode trasama saobraćajnica. Za zaštitu od zemljotresa u svim slučajevima buduće izgradnje i sanacije obavezno primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretnе mikroseizmičke i inženjersko-geološke uslove
- 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, 40/10 i 40/11);
 - 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).
- Sve instalacije projektovati i priključiti po uslovima nadležnih preduzeća, koje ih održavaju (elektroinstalacije, PTT instalacije, vodovod i kanalizacija), kao i 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 od strane JP „Vodovod i kanalizacija“, dok uslovi od Agencije za elektronsku komunikaciju i poštansku djelatnost do izdavanja ovih uslova nijesu pristigli u zakonom predviđenom roku.
- Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom poslovnom ili stambeno-pešačkim staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretnjivosti („Sl. list CG – o.p.“ br. 2/09).
- Projektnu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14), Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Sl. list CG“, br. 23/14), kao i propisima koji regulišu izgradnju objekata.

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

Bajova 2, 81250 Cetinje, Crna Gora
Tel: +382 41 231 720; Fax: +382 41 236 116
e-mail: sekretarijat.pup@cetinje.me
www.cetinje.me

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE
Sekretarijat za planiranje i uredjenje
prostora i zastitu životne sredine
Broj: 05-351/15-468
Cetinje, 28.09.2015. godine

Investitor: D.O.O. "M.R. Cetinje"
RAZ 1:500

Obradila:
Elena Lipovina

Izgradnja poslovnog objekta ili kompleksa,
max spatiosti P+1, na kat. parcelama br.
141/2, 142/2, 143/1, 144/1, 145 i 146, K.O.
Cetinje I, UP 144/1, blok A1, DUP "Bajice",
Cetinje.

Max površina objekta u osnovi iznosi
1105,0m².



S E K R E T A R
Tatjana Stanković, dipl. ing. grad.

