



Crna Gora

DEGENJA  
ODNOVE  
NEZAVISNOSTI  
MILJADU GODINA  
DRŽAVNOSTI  
2010



Da je vječna Crna Gora

**PRIJESTONICA CETINJE  
SEKRETARIJAT ZA ODRŽIVI  
RAZVOJ I INFRASTRUKTURU**

Broj: 05-351/16-496

Cetinje, 22.06.2016. godine

**INVESTITOR:** D.O.O. MONSTATE

**OBJEKAT:** Izgradnja poslovnog objekta (skladištenje, servis, trgovina, ugostiteljstvo).

**LOKACIJA:** Kat. parcele br. 1057/1, 1057/2, 1058/1, 1059, 1069/2, K.O. Konak, zahvat Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG – o.p.“, br. 12/14),

**MJESTO GRADNJE:** Konak, Cetinje.

### URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcele br. 1057/2, 1058/1, 1069/2, iz lista nepokretnosti br. 96 i kat. parcele br. 1057/1, 1059, iz lista nepokretnosti br. 770 K.O. Konak, ukupne površine 3114 m<sup>2</sup>, se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, kao i u granicama zaštitne zone Prostornog plana posebne namjene Nacionalnog parka "Lovćen" („Sl.list CG“ broj 34/14), neposredno uz magistralni put Podgorica-Cetinje-Budva. Planom namjene površina Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, navedene katastarske parcele nalaze 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 je moguće, pored funkcije stanovanja kao prioritete, razvijati i ostale proizvodne, poslovne, društvene i javne funkcije. Takođe shodno smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta, moguće je zadržati postojeće, tj. zatečene objekte, bez obzira na njihov legalitet i kapacitet, koji se nalaze u zonama planiranim za izgradnju i u skladu sa planiranom namjenom, poštujući svu zakonsku regulativu, koja prati izgradnju objekata na ovakvim lokacijama.  
U skladu sa Elaboratom originalnih terenskih podataka, urađen od strane „Geo-metar“ d.o.o. iz Podgorice, na djelovima kat. parcela br. 1057/1, 1057/2, 1058/1 i 1059 K.O.Konak se izgrađeni objekat (hala-hangar) bruto površine u osnovi P≈710m<sup>2</sup>.

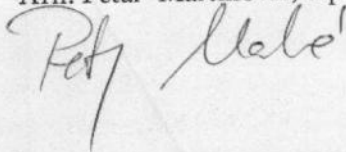
- U skladu sa smernicama PUP-a uslovi za formiranje urbanističke parcele i izgradnju objekata za proizvodnju su:
  - Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 7,0m;
  - Urbanistička parcela se formira od katastarske parcele, od više katastraskih parcela ili od djelova katastarskih parcela, minimalne površine 2000m<sup>2</sup>;
  - 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 20m;
  - Maksimalni indeks zauzetosti je 0,5;
  - Maksimalni indeks izgrađenosti iznosi 0,5;
  - Maksimalna spratnost je P;
  - Maksimalna visina objekata nije propisana i zavisi od funkcionalnog zahtjeva djelatnosti;
  - Minimalna udaljenost objekta od bočne i zadnje granice susjednih parcela iznosi 5m;
  - Arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti u skladu s namjenom i tehnološkim procesom;
  - 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;
  - 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%;
  - 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.
- Obzirom da je u pitanju lokacija uz regionalni put, sastavni dio ovih uslova su i uslovi Direkcije za saobraćaj Vlade Crne Gore, br.03-6007/2 od 16.06.2016.god.
- 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.
- 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);
  - 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).
- Parkiranje vozila potrebno je rješavati uz objekte na pripadajućim parcelama, 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.
  - Mjere zaštite od seizmičkih razaranja planirati u skladu sa rezultatima i preporukama „Elaborata o seizmičkim podlogama i seizmičkoj mikroreozonizaciji područja Crne Gore".
  - U skladu sa potrebama investitora odraditi geološka i hidrološka ispitivanja kao i geodetsko snimanje terena.
  - Sve instalacije (elektroinstalacije, PTT instalacije, 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 se nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.  
Sastavni dio ovih uslova su uslovi D.O.O. „Vodovod i kanalizacija" Cetinja, br. 2615 od 15.06.2016.god.
  - Predvidjeti mjere protiv požarne zaštite kao i mjere zaštite na radu.
  - U skladu sa potrebama investitora moguća je fazna izgradnja objekata.
  - Potrebno je u projektovanju i izvođenju obezbediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica smanjene pokretljivosti, takođe nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Sl.list CG, br.10/09).
  - 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..

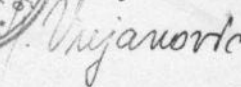
Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.



**SEKRETARKA**

Njegoševa VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.





CRNA GORA  
PRIJESTONICA CETINJE  
Sekretarijat za održivi  
razvoj i infrastrukturu

Izgradnja poslovnog objekta, na kat.  
parcelama br. 1057/1, 1057/2, 1058/1, 1059,  
1069/2, K.O. Konak, zahvat Prostorno  
urbanističkog plana Prijestonice Cetinje.

Cetinje, 22.06.2016.god.

Broj: 05-351/16-496

Investitor: D.O.O. "MONSTATE"

RAZ:1:500

Obradio:

Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

*Petar Martinović*



SEKRETARKA

Njegosava VUJANOVIĆ, dipl.ing.el.

*Njegosava Vujanović*

