



Crna Gora
Prijestonica Cetinje

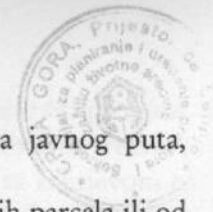
Sekretarijat za planiranje i uredjenje prostora i zaštitu životne sredine

Cetinje, 16.07. 2015. god.
Broj: 05 - 351/15 - 366

INVESTITOR: „VINOPOLIS POPOVIĆ - LIPOVAC“ d.o.o.
OBJEKAT: Izgradnja objekta za proizvodnju
LOKACIJA: Kat. parcele broj 500 i 505/1, K.O. Riječani, Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG - o.p.“ br. 12/14)
MJESTO GRADNJE: Riječani, Cetinje

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcele br. 500 i 505/1, ukupne površine 52.201m², K.O. Riječani, list nepokretnosti broj 39, se nalaze u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, neposredno uz regionalni put (R16) Rijeka Crnojevića - Virpazar. Planom namjene površina sa urbanističkim rješenjem saobraćajnih površina navedene kat. parcele pripadaju prostoru šuma, ostalih prirodnih površina (garig, makija, krš, kamenjar) i prostoru naselja i drugih izgrađenih struktura.
- Kako se dio navedenih kat. parcela nalazi u zahvatu naselja i drugih izgrađenih struktura ili u neposrednoj okolini na rastojanju od 100m, u skladu sa smjernicama Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG o.p.“, br.12/14), moguće je graditi objekat privrednih djelatnosti.
- Shodno smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta, urbanističko - tehničkim uslovima za izgradnju objekata za proizvodnju, ova vrsta objekata se može graditi van poljoprivrednih površina i u neposrednoj blizini većih saobraćajnica.
- Uslovi za projektovanje i izgradnju objekata za proizvodnju su:
 - Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi objekti pored regionalnih puteva iznosi 40 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa. Podaci su definisani Zakonom o putevima („Sl. list RCG“, br. 42/04 i „Sl. list CG 21/09, 54/09, 40/10 i 36/11) i Odlukom o opštinskim i nekategorisanim putevima („Sl. list CG - opštinski propisi“ br. 14/09 i 24/14).



- 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 sa odnosom 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 parcele je 0,5;
 - Maksimalni indeks izgrađenosti parcele je 0,5;
 - Minimalna udaljenja objekata od bočne i zadnje granice susjednih parcela iznosi 5,0m.
 - Maksimalna spratnost objekata je Su+P;
 - Maksimalna visina objekata nije propisana i zavisi od funkcionalnog zahtjeva djelatnosti;
 - Arhitektonsko oblikovanje građevina mora biti u skladu s namjenom i tehnološkim procesom;
 - Dozvoljena je izgradnja više objekata na parceli sa međusobnim rastojanjem od 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 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.
- 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. Planska koncepcija zasniva se na zaštiti i unapređenju kvaliteta životne sredine u planskom području primenom mjera i pravila korišćenja prostora.
Korišćenje prostora, izgradnja objekta, izvođenje radova, odnosno obavljanje tehnološkog procesa, može se vršiti pod uslovom da se ne izazovu trajna oštećenja, zagađivanje ili na drugi način degradiranje životne sredine.

Obaveza je investitora da se, prilikom izrade tehničke dokumentacije za planirani projekat koji po prirodi funkcionisanja može imati negativne implikacije na kvalitet životne sredine, obrati nadležnom organu lokalne uprave za poslove zaštite životne sredine sa zahtjevom o potrebi izrade procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama zakona:

1. Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“, br. 80/05 i „Sl. list CG“, br. 27/13);
2. Uredba o projektima za koje se vrši procena uticaja zahvata na životnu sredinu („Sl. list CG“, br. 20/07, 47/13 i 53/14);
3. Zakon o životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 48/08, 40/10 i 40/11);
4. Zakon o zaštiti buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12);
5. Odluka o akustičkom zoniranju („Sl. list CG – o.p.“ br. 15/2013).

Prije buduće izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom infrastrukturom kako bi se izbegla oštećena i zagađenja osnovnih činilaca životne sredine.

- 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.
- Prilikom izgradnje objekta primjenjivati propise o gradnji u trusnim područjima za konkretne mikrosezmičke 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“.
- Predvidjeti mjere protiv požarne zaštite kao i mjere zaštite na radu.
- Sve instalacije (elektroinstalacije, TT 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 nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt.
- U skladu sa potrebama investitora moguća je fazna izgradnja objekata.
- 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 objektima, 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.

Petar Maleš



SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

Tatjana Stanković

CRNA GORA
PRIJESTONICA CETINJE

Sekretarijat za planiranje i uređenje
prostora i zaštitu životne sredine
Cetinje, 16.07.2015.god.
Broj: 05-351/15 - 366

Izgradnja objekta za proizvodnju, max.
spratnosti Su+P, kat. parcele broj 500
i 505/1, K.O. Riječani, zahvat
Prostorno urbanističkog Plana
Prijestonice Cetinje

Investitor: „VINOPOLIS POPOVIĆ - LIPOVAC“ d.o.o.
RAZ:1:4000

Obradio:
Arh. Petar Martinović, dipl.ing.

Petar Martinović



SEKRETAR

Tatjana Stanković, dipl.ing.grad.

Tatjana Stanković

