



Crna Gora

Prijestonica Cetinje

Sekretarijat za odzivi razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 29.08. 2017. god.
Broj: 05 - 351/17 - 814

INVESTITOR: GAVRILOVSKI LAZAR
OBJEKAT: Izgradnja objekata za uzgoj, skladištenje i preradu mesa
LOKACIJA: Kat. parcela br. 1604/4 K.O. Cetinje II, Zahvat Prostorno urbanističkog Plana Prijestonice Cetinje („Sl.list CG-o.p.“, br. 12/14)

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

- Kat. parcela br. 1604/4, K.O. Cetinje II, površine 1324m², list nepokretnosti broj 373 se nalazi u zahvatu Prostorno urbanističkog plana Prijestonice Cetinje, uz budući magistralni put Cetinje - Nikšić.
Planom namjene površina sa urbanističkim rješenjem saobraćajnih površina PUP-a Prijestonice Cetinje navedena kat. parcela pripada prostoru kamenjara, na kojem je moguća izgradnja objekata za proizvodnju.
Shodno smjernicama za sprovođenje planskog dokumenta, urbanističko - tehničkim uslovima za izgradnju objekata za proizvodnju, na ovim površinama mogu se planirati objekti za proizvodnju u okviru postojećih kompleksa za industrijsku proizvodnju, van obuhvata ruralnih i zaštićenih cjelina, van poljoprivrednog zemljišta i u neposrednoj blizini većih saobraćajnica i sl.
- Udaljenje objekta od puta:
 - Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu podizati industrijske zgrade i postrojenja, kao i slični objekti, u brdsko planinskim predjelima sa nepovoljnom topografijom, iznosi pored magistralnih puteva 15 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa. (Zakon o putevima („Sl.list RCG“, br. 42/04) i Odluka o opštinskim i nekategorisanim putevima, („Sl.list RCG-o.p.“, br. 14/09)).
- Pravila za formiranje urbanističke parcele:
 - Uslov za formiranje urbanističke parcele je da ima kolski pristup sa javnog puta, minimalne širine 7,0m.

- 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.
- Urbanistički parametri:
 - 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.
- Pravila za izgradnju objekata:
 - 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. Međusobno 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:
 - o na parceli površine do 1ha je 20%,
 - o na parceli površine 1-5ha je 25%,
 - o na parceli površine veće od 5ha je 30%,
- Ogradiivanje 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.
- 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 primjenom 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 za poslove zaštite životne sredine sa Zahtevom o potrebi izrade procjene uticaja na životnu sredinu u skladu sa propozicijama zakona:
 - Zakon o životnoj sredini, („Sl. list CG”, br. 48/08, 40/10, 40/11 i 27/14);
 - 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. 52/16).

Prije buduće izgradnje objekata potrebno je prostor opremiti svom potrebnom infrastrukturom kako bi se izbegla oštećenja 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.
- Građevinske linije objekta su ucrtane na kopiji plana koja čini sastavni dio ovih urbanističko - tehničkih uslova.
- U slučajevima izgradnje ili rekonstrukcije 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 mikrozonizaciji područja Crne Gore”.
- Predvidjeti mjere protiv požarne zaštite kao i mjere zaštite na radu.
- 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 nakon izdavanja građevinske dozvole po podacima datim na navedeni sajt. Sastavni dio ovih uslova su i uslovi DOO “Vodovod i kanalizacija” Cetinje.

- 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, takode nivelaciju svih pješačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagodavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (Sl.list CG, br.10/09).
- 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).

Obradila:
Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

Ajkić

SEKRETARKA
Njegostva VUJAG KOVIĆ, dipl.ing.el.



PRIJESTONICA CETINJE
CRNA GORA

Sekretarijat za održivi
razvoj i infrastrukturu

Cetinje, 29.08.2017.god.

Broj: 05-351/17-814

Investitor: Gavrilovski Lazar

RAZ:1:500

Obradila:

Andrijana Jokić, spec.sci.arh.

A. Jokić

Izgradnja objekta za uzgoj, skladištenje i preradu
mesa, na kat.parceli broj 1604/4, K.O.Cetinje II,
spratnosti P, Prostorno urbanistički Plan
Prijestonice Cetinje.



Objekat za uzgoj,
skladištenje i preradu mesa
Pup = 1324m²
Sp. max P

