



Vlada Crne Gore
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

**IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO-
URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE
NIKŠIĆ**

IZMJENJENI KONCEPT

PROSTORNO-URBANISTIČKI PLAN OPŠTINE NIKŠIĆ

IZMJENE I DOPUNE

FAZA: IZMJENJENI KONCEPT

OBRADIVAČ:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA

Radni tim:

- 1. Odgovorni planer:**
Mirjana Nikolić, dipl.pr.pl.
- 2. Urbanizam:**
Ana Miljanić, dipl. ing. arh.
- 3. Geodezija:**
Miloš Vujačić, spec. sci. geo.
- 3. Pejzažna arhitektura:**
Ana Vukotić, dipl. ing. pejz. arh.
- 4. Saobraćajna infrastruktura:**
Ranka Pejović, dipl. ing. građ.
- 5. Hidrotehnička infrastruktura:**
Bojan Babić, dipl. ing. građ.
- 6. Elektroenergetska infrastruktura:**
Radonja Đurović, dipl. ing. el.
- 7. Elektronska komunikaciona infrastruktura:**
Rodoljub Mitrić, dipl. ing. el. - broj licence: 01 – 22/3
- 8. Demografsko ekonomska analiza:**
Mirjana Nikolić, dipl.pr.pl.
- 9. Predstavnik opštine Nikšić**
Nevena Nikčević, dipl. ing. građ.

Rukovodilac izrade:
Mirjana Nikolić, dipl.pr.pl.

SADRŽAJ

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Odluka o izradi Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić;

Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić;

TEKSTUALNI DIO

1. UVODNI DIO.....	1
2. OBUHVAT I POVRŠINA	1
3. OBRAZLOŽENJE ZA IZRADU I PLANSKI PERIOD.....	2
4. METODOLOGIJA.....	3
5. DOKUMENTACIONA OSNOVA	3
5.1. Prostorni plan Crne Gore	3
5.2. Nacionalna strategija održivog razvoja do 2030. godine	3
5.3. Strategija razvoja turizma do 2020. godine.....	4
5.4. Državni plan upravljanja otpadom u Crnoj Gori za period 2015 - 2020. godin	5
5.5. Strategija razvoja saobraćaja	6
6. ANALIZA STANJA PROSTORNOG UREĐENJA	7
7. STANJE DRUŠTVENIH DJELATNOSTI	15
8. ANALIZA ISKAZANIH POTREBA KORISNIKA PROSTORA.....	16
9. USLOVI ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE	16
10. USLOVI ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA	17
11. KONCEPT IZMJENA I DOPUNA	18
12. KONCEPT PROSTORNOG RAZVOJA.....	19
13. KONCEPT RAZVOJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI	
14. PRAVILA I USLOVI IZGRADNJE	25
15. URBANISTIČKI USLOVI ZA POJEDINAČNA PODRUČJA I LOKACIJE	28

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), Vlada Crne Gore, na sjednici od 1. avgusta 2019. godine, donijela je

ODLUKA

O IZRADI IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE NIKŠIĆ

("Službeni list Crne Gore", br. 053/19 od 16.09.2019)

Član 1

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić ("Službeni list CG - Opštinski propisi", br. 16/15 i 19/16) (u daljem tekstu: Izmjene i dopune PUP-a).

Izmjene i dopune PUP-a predstavljaju planski osnov za korišćenje potencijala, održivi razvoj, očuvanje, zaštitu i unaprijeđivanje područja iz stava 1 ovog člana.

Član 2

Izmjene i dopune PUP-a rade se u dijelu Generalne urbanističke razrade i to za opštinsko središte - gradsko područje Nikšića sa prigradskim naseljima ukupne površine 7.316 ha.

U granicama zahvata Generalne urbanističke razrade su katastarske opštine: dio KO Vir, dio KO Rastovac, dio KO Miločani, dio KO Brezovik, dio KO Glibavac, KO Mokra Njiva, KO Kočani, dio KO Stubica, dio KO Krnjača, dio KO Štedim, KO Nikšić, dio KO Rubeža, dio KO Ožrinići, KO Kličevo, KO Straševina.

Član 3

Finansijska sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna PUP-a, obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore, sa pozicije organa državne uprave nadležnog za održivi razvoj i turizam u iznosu od 10.000,00 eura.

Član 4

Rok za izradu Izmjena i dopuna PUP-a je šest mjeseci od dana zaključivanja ugovora sa rukovodiocem izrade.

Član 5

Izmjene i dopune PUP-a se izrađuju na osnovu Programskog zadatka, koji je sastavni dio ove odluke.

Član 6

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: 07-3601

Podgorica, 1. avgusta 2019. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,

Duško Marković, s.r.

PROGRAMSKI ZADATAK ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO- URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE NIKŠIĆ

I. UVODNE NAPOMENE

Usvajanjem Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, zajedno sa planom Generalne urbanističke razrade ("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 16/15 i 19/16), prevaziđeni su i riješeni mnogobrojni problemi u opštini Nikšić koji su nastali usled nedostatka adekvatne prostorno planske dokumentacije, imajući u vidu da je prethodni PUP bio iz 1986. godine.

U postplanskom periodu realizovan je značajan broj projekata, usvojeno više detaljnih planova i lokalnih studija lokacija, koji su potvrdili konceptualno dobro postavljen i osmišljen predlog Prostorno-urbanističkog plana.

U međuvremenu su se pojavili određeni investicioni interesi građana kao i javni interes Opštine u dijelu infrastrukturnih projekata, što je i razlog podnošenja inicijative za reviziju postojećeg Prostorno-urbanističkog

plana opštine, u dijelu Generalne urbanističke razrade, a sve u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 64/17, 44/18 i 63/18).

Pravni osnov za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (u daljem tekstu: Izmjene i dopune PUP-a) sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata kojim je propisano da se državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14) mogu, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

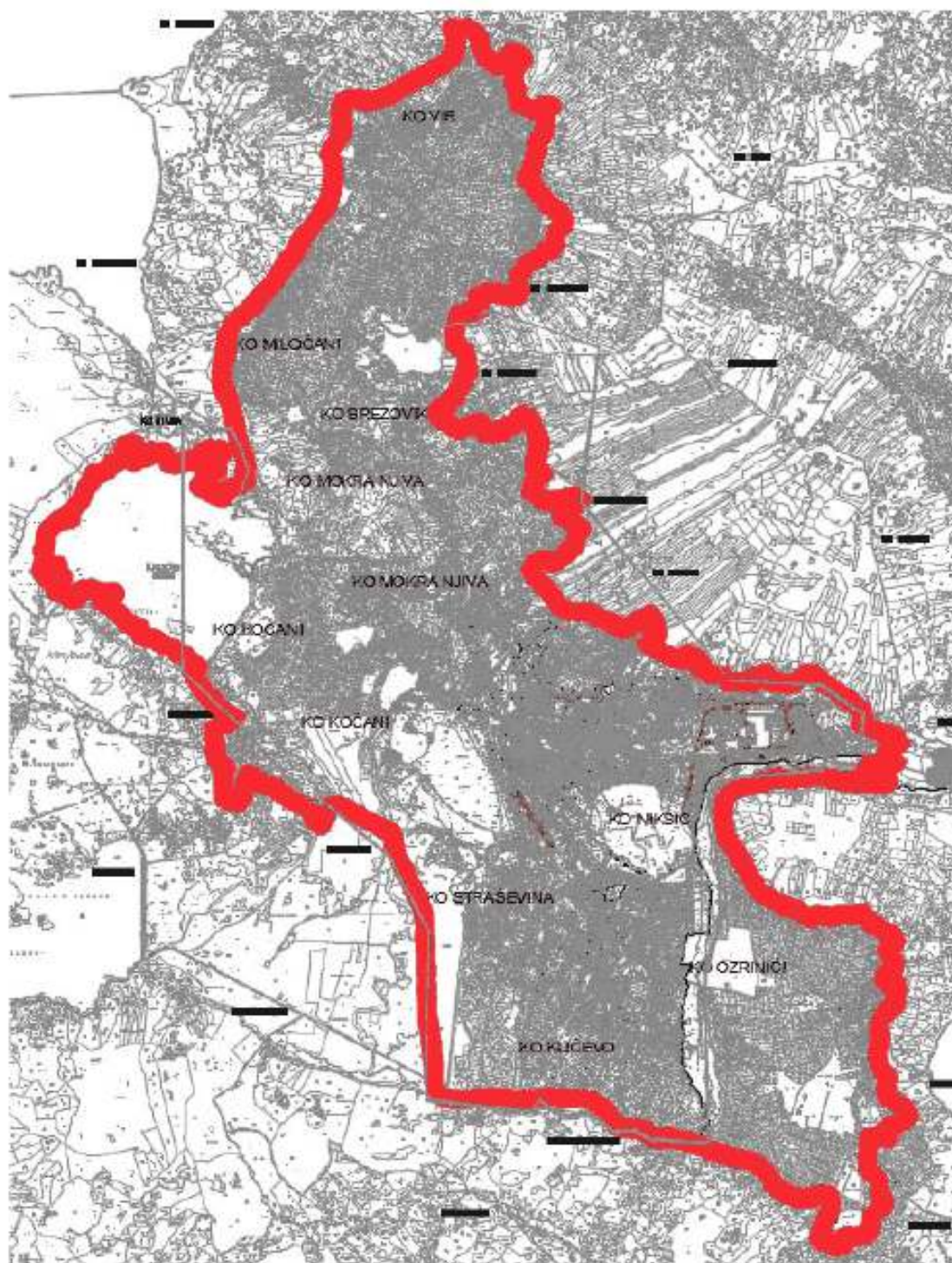
Izmjene i dopune PUP-a predstavljaju osnov za utvrđivanje politike razvoja, uređenja i korišćenja prostora i definisanje strategija, planova i programa razvoja opštine, uključujući i politike za njihovu realizaciju. Tekuća pitanja i tekući problemi ukazuju na potrebu definisanja prostorne osnove budućeg razvoja, bazirane na principima održivog razvoja, savremenim načelima i standardima organizacije i korišćenja prostora, kao i integralnom posmatranju i planiranju razvoja, zaštite životne sredine, zaštite prirodne i kulturno-istorijske baštine i izgradnje u prostoru.

Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna PUP-a izrađuje se u skladu sa članom 25 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je isti sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.

II. OBUHVAT I GRANICE PROSTORNO - URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE NIKŠIĆ

Izmjene i dopune PUP-a rade se u dijelu Generalne urbanističke razrade i to za opštinsko središte - gradsko područje Nikšića sa prigradskim naseljima ukupne površine 7.316 ha. Obuhvata djelove naselja Vir, Rastovac, Miločani, Rastovac, Brezovik, Stuba, Cmodoli, Riđani, Nikšić, Laz, Ozrinići i naselje Zavrh. Područje je u obuhvatu 20 mjesnih zajednica: Mjesne zajednice Uzdomir, Cemenci, Rastoci, Grudska Mahala, Bistrica, Rudo Polje, Centar I, Centar II, Trebjesa, Stara Varoš, Mrkošnica, Straševina i dijelove MZ Ozrinići, Kličevo, Humci, Dragova Luka, Tović, Vidrovan, Kočani, Poljica.

U granicama zahvata GUR-a su katastarske opštine: dio KO Vir, dio KO Rastovac, dio KO Miločani, dio KO Brezovik, dio KO Glibavac, KO Mokra Njiva, KO Kočani, dio KO Stubica, dio KO Krnjača, dio KO Štedim, KO Nikšić, dio KO Rubeža, dio KO Ozrinići, KO Kličevo, KO Straševina.



Slika br.1: Obuhvat izrade PUP-a Opštine Nikšić

III. USLOVI I SMJERNICE PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA I RAZVOJNIH STRATEGIJA

Prilikom izrade Izmjena i dopuna PUP-a potrebno je voditi se uslovima i smjernicama iz sljedećih planskih i strateških dokumenata:

- Prostorni plan Crne Gore do 2020. ("Službeni list CG", br. 24/08 i 44/12);
- Nacionalna strategija održivog razvoja Crne Gore do 2030. godine;
- Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020. godine;

- Državni plan upravljanja otpadom u Crnog Gori za period 2015-2020. godine;
- Strategija razvoja saobraćaja Crne Gore.

Nacionalna strategija održivog razvoja do 2030. godine, (NSOR) predstavlja dugoročnu razvojnu strategiju Crne Gore kojom se definišu rješenja za održivo upravljanje sa četiri grupe nacionalnih resursa: ljudskim, društvenim, prirodnim i ekonomskim, kao prioritet ukupnog održivog razvoja crnogorskog društva.

Strategija razvoja turizma Crne Gore do 2020. godine, prepoznala je jezera kod Nikšića kao posebno pogodne zone za razvoj "resort destination", autentičnog turističkog objekta, koji najčešće raspolaže sa 1, 2 ili 3 istaknute specijalne ponude i, osim toga, mnoštvom aktivnosti na polju zabave i staranja o gostu. On posjeduje restoran specijaliteta, sve više MICE-sadržaja, spa i velnes sadržaje i sl.

Takođe, pri izradi planskog dokumenta potrebno je imati u vidu i međunarodne sporazume i konvencije, i to:

- Konvencija UN (Rio) o biološkom diverzitetu,
- Konvencija o vrstama koje migriraju
- Okvima konvencija UN o klimatskim promjenama,
- Pariska konvencija o zaštiti svjetske kulturne i prirodne baštine,
- Evropska konvencija o zaštiti arheološkog nasleđa,
- Konvencija za zaštitu arhitektonskog nasleđa Evrope,
- Aarhus konvencija o pristupu informacijama, učešću javnosti u donošenju odluka i pristup pravosuđu u oblasti životne sredine,
- Espoo konvencija o prekograničnom uticaju,
- Okvima konvencija UN o klimatskim promjenama
- Konvencija Savjeta Evrope o vrijednosti kulturnog naslijeđa za društvo,
- Sporazum o formiranju energetske zajednice,
- Ostala relevantna regulativa UN i EU koja se odnosi na održivi razvoj, životnu sredinu i kvalitet života.
- Direktiva o staništima, 1992. (Direktiva Savjeta 92/43/EEC),

Izmjene i dopune PUP-a treba izrađivati u skladu sa propisima kojima se uređuje oblast životne sredine, kulturnih dobara, zagađenja vazduha, buke, voda, otpada, zemljišta, energetike, putne infrastrukture, turizma, državnog premjera i katastra nepokretnosti i dr.

IV. PRINCIPI, VIZIJA I CILJEVI PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

Prostor, kao jedan od najvažnijih resursa Crne Gore, je osnova za cjelokupni razvoj države, jačanje suštinske osmišljene upotrebe prostornih potencijala, kao i očuvanje raznolikosti predjela i biodiverziteta. Regionalne posebnosti su osnova za postizanje lokalnog, regionalnog i međunarodnog identiteta Crne Gore.

Strateško opredjeljenje Crne Gore je da racionalno i održivo koristi svoje prirodne i stvorene resurse i da se razvija kao ekološka država, u skladu sa ustavnim određenjem, kroz: primjenu principa održivog razvoja; nastavak tranzicijskih reformi; uključivanje Crne Gore u evropske integrativne tokove i Evropsku uniju i potpunije korišćenje raznih oblika domaće i strane institucionalne i ekspertске pomoći i savjeta; širenje međunarodne ekonomske i druge razmjene; brži i održivi rast ekonomije; unapređenje socijalnog razvoja i socijalne kohezije; razvijanje različitih oblika društvene komunikacije i interakcije; očuvanje i razvijanje kulturnog (etničkog, vjerskog, rodno i dr.) identiteta i raznolikosti; blagovremenu izradu i donošenje nedostajućih strateških dokumenata.

Vizija razvoja prostora Opštine Nikšić prati viziju razvoja središnjeg regiona, koji, kao važan prostorni, ekonomski i društveni resurs Crne Gore, treba da se usmjereno i kontrolisano razvija, koristeći na održiv način svoje prirodne, kulturne i stvorene potencijale. U daljem razvoju moraju se poštovati evropski standardi i vrijednosti i uspostaviti pravila za kvalitetnu regulaciju i upravljanje prostorom.

Pri planiranju na detaljnijem planskom nivou važno je poštovati pravila i režime zaštite prostora i životne sredine. Zaštita kulturnog naslijeđa mora se definisati kroz mjere u planskom dokumentu i Studiju zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade PUP-a opštine Nikšić. Time će se obezbijediti kulturni i prirodni identitet destinacije i adekvatno mjesto u integraciji vrijednih prostornih regija u okruženju.

Preduslov ravnomjernog, kvalitetnog i dugoročno održivog razvoja je i razvoj i unapređenje saobraćaja i ukupne infrastrukture.

Strateške postavke ovog plana treba da posluže kao osnov za korišćenje i uređenje prostora na detaljnijem planskom nivou, u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Ostvarivanjem planskog koncepta, treba obezbijediti: racionalno korišćenje prostora za urbanizaciju, kontrolu i ograničavanje intenzivnijeg širenja urbanih područja; racionalno korišćenje prirodnih resursa i uravnotežena i razumna eksploatacija mineralnih sirovina uz primjenu propisanih mjera prostorne i ekološke zaštite; podsticanje obnovljivih resursa; održivi razvoj obalnog područja primjenom principa održivog razvoja i instrumenata integralnog upravljanja obalnim područjem kao opšteg interesa Cme Gore; pokretanje značajnijeg ekonomskog razvoja. Interese lokalne zajednice treba uskladiti sa državnim interesima, a naročito u oblastima upravljanja i zaštite životne sredine, prirodne i kulturne baštine, razvoja privrednih aktivnosti, a posebno razvoja turizma i definisanja infrastrukturnih projekata i upravljanja infrastrukturnim sistemima.

Opšti ciljevi izrade Izmjena i dopuna PUP-a su:

- ubrzati ekonomski rast i razvoj i smanjiti regionalnu nerazvijenost;
- modernizovati postojeću i izgraditi novu infrastrukturu (putnu mrežu, gradske ulice, vodovode, kanalizacione sisteme, elektroenergetiku, TK infrastrukturu...);
- smanjiti siromaštvo, obezbijediti jednakost u pristupu uslugama i resursima;
- osigurati efikasnu kontrolu i smanjenje zagađenosti (posebno voda) i održivo upravljanje prirodnim resursima (posebno šumom, poljoprivrednim i planinskim zemljištem);
- poboljšati sistem upravljanja prostorom;
- unaprijediti učešće javnosti u procesu planiranja.

Posebni ciljevi se odnose na sektore, a posebno:

- čuvanje životne sredine i okoline kao osnovnog, globalnog i strateškog resursa, koji lokalnoj zajednici daje prednost u odnosu na okruženje;
- međunarodnu saradnju u izradi programa i projekata na načelima održivog razvoja;
- transparentnu primjenu i tumačenje razvojnih interesa države na lokalnom nivou;
- ubrzan ekonomski razvoj lokalne privrede;
- demobilizaciju i revitalizaciju izgrađenih privrednih kapaciteta;
- afirmaciju i razvoj ruralnog područja.

V. KONCEPTUALNI OKVIR PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA SA STRUKTUROM OSNOVNIH NAMJENA POVRŠINA I KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

Plansko rješenje Izmjena i dopuna PUP-a potrebno je u svemu uskladiti sa planskim dokumentima i strategijama relevantnim za predmetno područje, te dati smjernice za unaprijeđenje istih i dalju plansku razradu područja.

Potrebno je analizirati planove višeg reda i definisati glavne pravce razvoja za područje opštine Nikšić, sa posebnim osvrtom na:

- Infrastrukturno opremanje prostora Nikšića kroz korišćenje raspoloživih kapaciteta ne samo Opštine Nikšić već i kontaktnog područja.
- ruralni razvoj - izjednačavanje uslova života (i ulaganja) u ruralnom (prvenstveno planinskom) zaleđu sa uslovima života u gradskoj zoni; osiguravanje uslova za revitalizaciju kvalitetnih objekata uz očuvanje graditeljskog naslijeđa; donošenje podsticajnih mjera za razvoj turizma na seoskim imanjima; sprječavanje daljeg propadanja sela i stvaranje preduslova za obnovu i revitalizaciju
- stanovništvo-potrebno je izvršiti detaljniju analizu stanovništva (ne samo demografsko kretanje) u smislu stvaranja prave slike realnih potreba korisnika prostora u domenu relevantnom za proces planiranja budućeg razvoja svih naselja i regiona u cjelini
- zdravlje i školstvo-ostvariti planske preduslove za buduću kvalitetnu organizaciju zdravstvene i obrazovne djelatnosti
- Zaštita prirode - neophodno je definisanje lokaliteta na kojima su evidentirane zaštićene biljne i životinjske vrste, definisanje zona izuzetnih vizura, ambijentalnih cjelina, rezervata prirode, kroz planski akt ih zaštititi od gradnje i dati smjernice za njihovu zaštitu.

Izmjenama i dopunama PUP-a neophodno je dati precizne smjernice za arhitektonsko oblikovanje objekata u skladu sa lokacijom, okruženjem, kulturno-istorijskim naslijeđem i namjenom objekata. Treba definisati elemente za: obnovu starih tradicionalnih kuća, rekonstrukciju starih kućišta izgradnju novih kuća u gabaritima starih, izgradnju novih kuća u tradicionalnom maniru te izgradnju novih kuća u duhu novog vremena, kao i smjernice za arhitektonske pristupe obnovi, rekonstrukciji i izgradnji kuća, odnos prema postojećem graditeljskom fondu i arhitektonski tretman tehničke infrastrukture i objekata.

U cilju nalaženja mogućnosti za sprečavanje daljeg propadanja sela i sagledavanja pravaca koji bi se iskoristili za ponovni razvoj naselja treba predložiti koncept prostorne organizacije, obnove i revitalizacije sela zajedno sa pripadajućim poljoprivrednim površinama. Potrebno je definisati određene mjere koje se mogu sprovoditi pojedinačno (nivo parcele i kuće) ili zajedno za sva naselja, odnosno treba propisati mogućnost direktnog izdavanja UTU za obnovu, rekonstrukciju i novu izgradnju na osnovu smjernica za zone tradicionalne seoske izgradnje i zone nove izgradnje.

Imajući u vidu atraktivnost prostora, potrebno je posebnu pažnju posvetiti održivom urbanističkom oblikovanju prostora i unaprijeđenju identiteta pojedinih zona i prostora u cjelini, klimatskim promjenama, kao i adaptivnim, fleksibilnim i integralnim instrumentima za arhitektonsko oblikovanje planiranih sadržaja. Prostor planirati na način da budući sadržaji predstavljaju jedinstvenu urbanističko-arhitektonsku cjelinu, a istovremeno budu u skladu sa okruženjem.

Potrebno je posebno prostor urediti na način da se upotpuni prodorima zelenih koridora, drvoreda, trgova, skverova, urbanih džepova, kao i blokovskog zelenila. Osnovni ciljevi u vezi sa zaštitom biodiverziteta treba da se odnose na obezbjeđenje zadovoljavajućeg i kontrolisanog korišćenja prirodnih potencijala i očuvanja ekosistema.

VI. METODOLOGIJA

Prilikom izrade Izmjena i dopuna PUP-a potrebno je pridržavati se metodologije definisane Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17).

VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA

Obim i nivo obrade Izmjena i dopuna PUP-a treba dati tako da se u potpunosti primjene odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Izmjene i dopune PUP-a izrađuje se na kartama razmjere 1:25.000; 1:10.000; 1:5.000 i topografsko-katastarskim planovima razmjere 1:2.500.

Plan, po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da bude urađen i prezentovan u analognom i digitalnom formatu. Digitalni oblik - za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS fromatu.

Plan se izrađuje na kartama, topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentira na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

VIII. OBAVEZE RUKOVODIOCA IZRADE PLANA

Rukovodilac izrade Izmjena i dopuna PUP-a će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, sljedeće faze:

- Koncept plana;
- Nacrt plana; i
- Predlog plana.

Rukovodilac izrade će na osnovu sintezne ocjene postojećeg stanja, prostorno planske i studijske dokumentacije, ocjene iskazanih zahtjeva i potreba zainteresovane javnosti i organa za tehničke uslove, ocjene prirodnih uslova za razvoj, a naročito u dijelu mogućnosti korišćenja prostora i pogodnost terena za gradnju i analize mogućnosti za usmjeravanje daljeg prostornog razvoja u planskom periodu, kao i zahtjeva za utvrđivanje područja od posebnog značaja i/ili područja sa posebnim režimom zaštite, izraditi koncept plana, saglasno Pravilniku o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti.

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt Izmjena i dopuna PUP-a Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja Nacrta Plana.

Rukovodilac izrade je dužan da u Predlog Izmjena i dopuna PUP-a, a nakon sprovedenog postupka i stručne ocjene i javne rasprave, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog Izmjena i dopuna PUP-a će rukovodilac izrade dostaviti Ministarstvu, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju Plana, rukovodilac izrade će Ministarstvu predati konačnu verziju Plana u adekvatnoj formi koja je

definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list CG", br. 76/17 i 73/18).

TEKSTUALNI DIO

1.UVODNI DIO

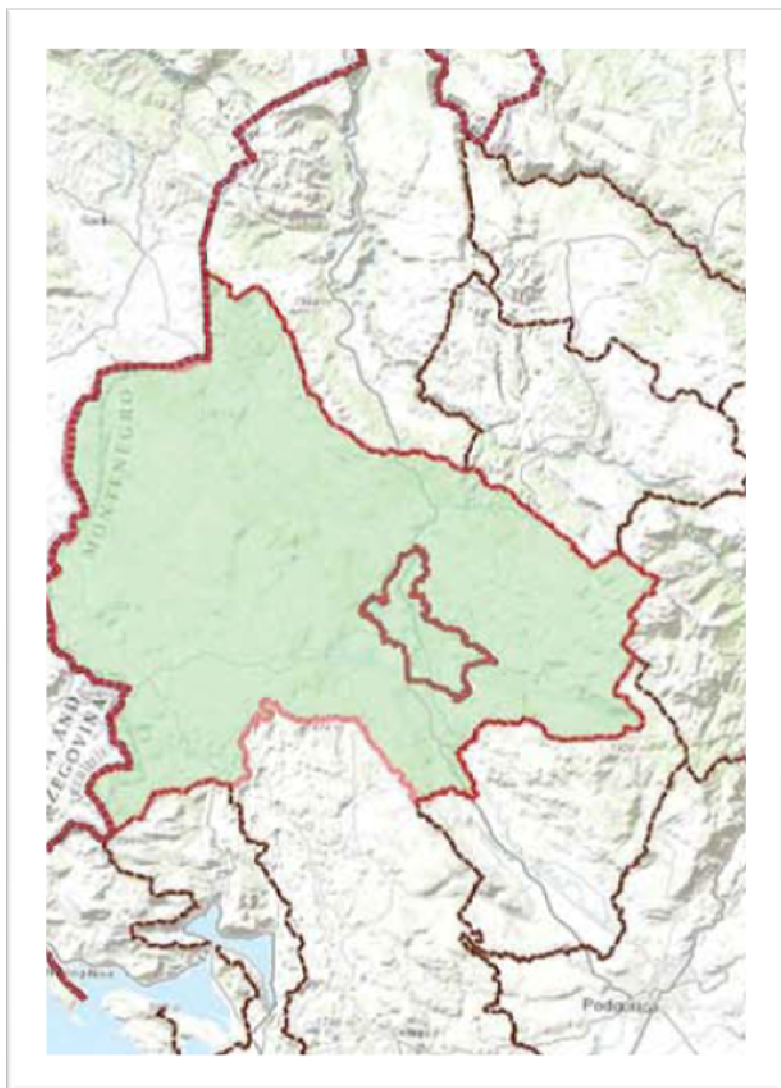
Prostorno-urbanistički plan opštine Nikšić (skraćeno PUP) donesen 2015 godine, za period do 2020 godine.

Izmjene i dopune Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić se rade na osnovu:

- Odluke o izradi Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić;
- Programskog zadatka za izradu Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić
- Odluke o određivanju rukovodioca izrade Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić;
- Ugovora o izradi Izmjena i dopuna Prostorno – urbanističkog plana Opštine Nikšić.

2. OBUHVAT I POVRŠINA IZMJENA I DOPUNA

Generalna urbanistička razrada Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić (skraćeno PUP) obuhvata urbani dio opštinskog centra i kontaktne zone - prigradska naselja. Izmjenama i dopunama Prostorno-urbanističkog plana u dijelu Generalne urbanističke razrade granice Generalne urbanističke razrade se ne mijenjaju.



U odnosu na GUP iz 2001.g. granice generalne urbanističke razrade su PUP-om proširene u zoni Ozrinića i zona sjeverno od rijeke Rastovac u naseljima Rastovac, Miločani i Vir.

To područje je ovim planom značajno prošireno u odnosu na prethodni GUP i njegove Izmjene i dopune 2001.g. Razlog proširenja je već proširena izgradnja u kontaktnim zonama koja se izvodila uglavnom bez poštovanja urbanističkih pravila, disperzno i bez mogućnosti da se infrastrukturno kvalitetno opremi.

Konceptom generalne urbanističke razrade daju se smjernice za razvoj naselja Nikšić (centralnog gradskog i ostalih djelova: Dragova Luka, Čemenca, Glibavac, Mokra Njiva, Grebice, Kočani, Straševina i Kličevo), područja koje je bilo u okviru GUP-a iz 1986.) i naselja Ozrinići, Brezovik, Miločani, Rastovac i Štedim, koja su PUP-om iz 2015 uključena u obuhvat generalne urbanističke razrade. Površina unutar navedenih granica iznosi 7316 ha.

Slika br. 1. Položaj područja Izmjena i dopuna u opštini Nikšić

3. OBRAZLOŽENJE ZA IZRADU I PLANSKI PERIOD

Pravni osnov za izradu Izmjena i dopuna PUP-a sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18) kojim je propisano da se državni i lokalni planski dokumenti predviđeni Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl .list broj 64/17, 44/18, 63/18) mogu, do donošenja plana generalne regulacije CG, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanim ovim Zakonom.

Prema Programskom zadatku, Izmjene i dopune PUP-a treba da obezbijede planske preduslove za realizaciju investicionih programa korisnika prostora i ostvarivanje javnog interesa razvojem infrastrukturnih sistema kroz osmišljenu upotrebu prostornih potencijala i očuvanje predione i biološke raznovrsnosti.

Planski dokument se donosi za period do donošenja Plana generalne regulacije.

4. METODOLOGIJA

Metodologija izrade Izmjena i dopuna PUP-a definisana je Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližem načinu organizacije prethodnog učešća javnosti ("Sl.list CG", br.88/17).

Planski dokument izrađuje se kroz sljedeće faze:

1. analiza postojećeg stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora;
2. izrada koncepta planskog dokumenta;
3. organizacija prethodnog učešća javnosti;
4. izrada nacrtu planskog dokumenta;
5. sprovođenje javne rasprave;
6. izrada predloga planskog dokumenta.

Za potrebe izrade planskog dokumenta pribavljene su smjernice i uslovi nadležnih institucija i javnih preduzeća:

- Ministarstvo ekonomije,
- Ministarstvo poljoprivrede i ruralnog razvoja,
- Zavod za hidrometeorologiju i seizmologiju,
- Ministrstvo unutrašnjih poslova,
- Ministrstvo unutrašnjih poslova – Direktorat za vanredne situacije,
- Uprava za saobraćaj,
- MORT – Direktorat za životnu sredinu,
- MORT – Direktorat za razvoj konkurentnosti i investicije u turizmu,
- MORT – Direktorat za upravljanje otpadom i komunalni razvoj,
- Uprava za nekretnine CG, - Uprava za zaštitu kulturnih dobara CG,
- Uprava za zaštitu kulturnih dobara,
- Agencija za zaštitu prirode i životne sredine
- DOO Vodovod i kanalizacija – Nikšić,

- Elektroprivreda Crne Gore AD Nikšić,
- CEDIS,
- CGES.

Plan se radi u digitalnoj formi, na podlogama dostavljenim od strane Uprave za nekretnine CG. Obim, nivo i sadržaj Izmjena i dopuna PUP-a će biti dati u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18 i 63/18), i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta/kriterijumima namjene površina/ elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14).

5.DOKUMENTACIONA OSNOVA

5.1. Prostorni plan Crne Gore

Razvojna zona: NIKŠIČKA ZONA

Obuhvata Nikšićko polje sa bližom okolinom.

Resursi i potencijali: Već formirani industrijski kompleksi, izgrađeni elektroenergetski kapaciteti, formirane društvene funkcije sa univerzitetskim jedinicama, tehnički građevinski kamen; servisi i opremljenost zone; rezerve kvalitetnog boksita; šumski kompleksi i kvalitetna voda za piće; značajni kompleksi poljoprivrednog zemljišta; rasadnička proizvodnja i ljekobilje; raspoloživost visokostručne i kvalifikovane radne snage.

Prioriteti razvoja: Industrija, posebno metaloprerađivačka i mašinogradnja, sa preuzimanjem uloge nosioca razvoja metaloprerađivačke u Crnoj Gori, na bazi čelika; rudnici boksita; intenziviranje poljoprivredne proizvodnje; prehrambena industrija; funkcije uslužnog centra visokog ranga.

Ograničenja: Dalja ekspanzija industrije čelika treba da se ograniči samo na one poduhvate koji su uzajamno zavisni od punog korišćenja sadašnjeg kapaciteta.

Konflikti: Najvažniji konflikt može se pojaviti između urbane i industrijske ekspanzije i zaštite poljoprivrednog zemljišta.

Pragovi: Nedostatak energije predstavlja najvažniji prag razvoja; kapaciteti postojećih sistema gradske infrastrukture; ograničena saobraćajna pristupačnost sa sjevera i sjeverozapada.

Zahtjevi okruženja: Rekultivacija površinskih kopova boksita, kao i površina ugroženih erozijom; svođenje na prihvatljiv nivo već prisutnog zagađivanja vazduha i kontaminacije poljoprivrednog zemljišta i vještačkih jezera, rješavanje otpadnih voda i čvrstog otpada.

Kontrola seizmičkog rizika, tehničkih akcidenata i elementarnih nepogoda: Primjena prostornoplanskih i projektantskih mjera, kako bi se ograničila povredljivost komponenti urbanog i privrednog sistema.

Preduslovi: Obezbjedenje dovoljnih količina električne energije; poboljšanje pristupačnosti prema Gacku i Foči, preko Durmitora, ka Pljevaljskom bazenu, kao i prema Boki Kotorskoj i Cetinju izgradnjom planiranih magistralnih i brzih saobraćajnica; opremanje naselja u gravitacionom području neophodnim servisima; striktna kontrola korišćenja zemljišta i zabrana izgradnje na poljoprivrednim površinama, izuzimajući onu u funkciji poljoprivrede.

5.2. Nacionalna strategija održivog razvoja do 2030. godine

Nacionalna strategija održivog razvoja (NSOR) je krovna, horizontalna i dugoročna razvojna strategija Crne Gore, koja se odnosi na životnu sredinu, ekonomiju, na nezamjenjljive ljudske resurse i dragocjeni društveni kapital, koji treba da omoguće prosperitetan razvoj.

Temeljni princip NSOR jeste da proizvodnja dobara i pružanje usluga koje su od najvećeg značaja za unapređenje materijalnog, mentalnog i duhovnog blagostanja svake generacije zahtijeva četiri osnovna, neophodna resursa: ljudski, društveni, prirodni i ekonomski.

Prema NSOR priroda, predjeli i kulturna dobra su na pojedinim lokacijama značajno ugrožene neodrživim upravljanjem prostorom. Neracionalno trošenje vrijednih i neobnovljivih prostornih resursa manifestuje se predimenzioniranošću građevinskih područja u odnosu na broj stanovnika i razvojne potrebe, što ugrožava kvalitet i opremljenost izgrađenog prostora.

Prostor Nikšića, najveće opštine u Crnoj Gori, nastanjuje preko 75.000 stanovnika, od čega većinu, preko 55.000, čini gradsko stanovništvo (u zoni GUR-a). Indikator iskorišćenosti građevinskih područja u GUR-u jedva prelazi 50%, dok je za zonu van GUR-a znatno manji i iznosi svega 13,2%. I u Nikšiću, dakle, gabariti planiranih građevinskih područja daleko prevazilaze trenutne potrebe. Identifikovane prostorne rezerve od čak 7.500 ha – što je preko 3.000 ha više od površine svih dosad izgrađenih područja na teritoriji ove opštine – jasno ukazuju na potrebu racionalnijeg pristupa dimenzioniranju građevinskih područja u budućnosti.

5.3. Strategija razvoja turizma do 2020. godine

Prema strategiji razvoja turizma, imajući u vidu da Crna Gora raspolaže resursima bitnim za razvoj turizma i da ova djelatnost generiše razvoj drugih komplementarnih djelatnosti, kao što su transport, trgovina, bankarstvo, poljoprivreda, građevinarstvo i dr, ocijenjeno je da je turizam pokretačka snaga ekonomije i novog razvojnog ciklusa. Od posebnog značaja za razvoj turizma kao generatora održivog razvoja društva u cjelosti, je činjenica da takav razvoj ima niz pozitivnih ekonomskih efekata, uključujući smanjenje nezaposlenosti, povećanje životnog standarda stanovništva i doprinos regionalnom razvoju. Istovremeno, istovremeno se ukazuje na postojanje brojnih infrastrukturnih nedostataka i drugih ograničenja koje otežavaju razvoj održivog turizma.

Izgradnja velikih objekata se smatra simbolima uspješnog razvoja turizma, ali turizam je zapravo zasnovan na brojnim poslovnim aktivnostima koji su mikro, male i srednje veličine. Velike investicije mogu se smatrati neophodnim, kao simboli koji usmjeravaju pažnju turista na Crnu Goru. Ali uspostavljanje turizma kao privrednog sektora širom zemlje i obezbjeđivanje dugoročnog, održivog razvoja turizma apsolutno zahtijeva popunjavanje okvira, odnosno tih velikih kapaciteta mnogobrojnim dodatnim privatnim inicijativama. Te inicijative nijesu vezane samo za turističke aktivnosti (kao što su obezbjeđivanje smještaja, restorani, barovi, itd.) već pokrivaju sve usluge i proizvodnju koji su direktno ili indirektno povezani sa turizmom.

Crna Gora kao turistička destinacija je podijeljena na šest osnovnih klastera, od kojih su tri primorska na jugu, jedan u središnjem dijelu i dva planinska na sjeveru. Nikšićka opština spada u klaster 7, pojas povezivanja Primorje - Durmitor, čija je uloga da dolazak do destinacije u kontinentalnom dijelu bude pravi doživljaj. Za aktivne sportiste u prirodi potrebno je obezbijediti mrežu staza za planinarenje i biciklizam, a za pasivne goste objekte uz cestu i staze koji su vrijedni gledanja i posjete, tj. panoramske ceste.

Kao **prednosti** su prepoznati izuzetno lijepi, fascinantni, djelimično potpuno nepoznati predjeli sa odgovarajućim kulturno-istorijskim obilježjima. Nedostatak vidikovaca i odmorišta, tj. mjesta za piknike su **slabosti** kao i to što uz biciklističke i planinarske staze nedostaju adekvatne mogućnosti za noćenje i stanice sa adekvatnim ponudama jela i pića. Umjesto toga, u tim se djelovima često nailazi na divlje deponije smeća koje štete doživljaju prirode. **Šanse** su ciljana i planska izgradnja panoramskih cesta i staza, koje povezuju primorje sa kontinentalnim dijelom, stvaranje proizvoda koji neće postojati u zatvorenoj formi ili ga čak nigdje neće biti.

„Resort destination“, kao autentičan turistički objekat, svojim ciljnim grupama pruža sve što one očekuju, najčešće raspolaže specijalnim ponudama i mnoštvom aktivnosti na polju zabave i staranja o

gostu. Posjeduje restoran specijaliteta, sve više MICE-sadržaja, spa i velnes sadržaje i sl. „Resort destinations“ karakteristične su za mediteranske zemlje i Karibe, a za razvoj ove vrste ponude pogodne su izolovane lokacije kao Valdanos i Čanj, a u unutrašnjosti zemlje jezera kod Nikšića i Plužina i Plavsko jezero.

Agroturizam važi kao osnova za razvoj svih seoskih područja. Pod tim pojmom prvenstveno se podrazumijeva kombinacija smještaja, ugostiteljstva i poljoprivrede u seoskim kompleksima sa

- sa integracijom u porodicu domaćina (jezička barijera),
- sa posmatranjem životinja i brigom o njima,
- sa konzumiranjem lokalnih jela i pića
- sa romantičnim šarmom seoske tradicionalne arhitekture,
- sa infrastrukturuom za slobodne aktivnosti radi aktivnog koncipiranja odmora,
- sa adekvatnim komforom – ali bez hotelske usluge,
- i kad se cjelovito posmatra navedeno – sa povoljnim cijenama.

Kulturni turizam, zajedno sa obrazovnim turizmom, nije više nešto za šta je zainteresovan manji broj ljudi – kultura i obrazovanje bilježe napredak u turizmu. Prilikom realizacije kulturnog turizma potrebno je pridržavati se sljedeća četiri načela:

1. Potrebno je koncipirati ponude tako da odgovaraju i domaćem stanovništvu i turistima. To će doprinijeti ne samo povećanju autentičnosti ponuda za turiste, nego doprinosi i popunjenosti kapaciteta tih ponuda.
2. Kulturni turizam treba da pruži autentični doživljaj, specifičan za dotično područje – na mjestu gdje se provodi odmor potrebno je dobiti mogućnost doživljavanja kulture „uživo“.
3. Potrebno je kulturni potencijal ne samo brižljivo koristiti već i ponudu koncipirati tako da ide u korak sa životnom i socijalnom sredinom.
4. Ponude u kulturnom turizmu moraju da budu izuzetno stručne, temeljne i maštovite.

Neophodno je koncentrisati se na ono što je izuzetno i karakteristično i kombinovati ga sa ostalim elementima ponude iz oblasti pješačenja, planinarenja, biciklizma, religije itd.

5.4. Državni plan upravljanja otpadom u Crnoj Gori za period 2015 - 2020. godine

Državni plan upravljanja otpadom je strateški dokument koji za cilj ima definisanje osnovnih ciljeva i planova u pogledu rješavanja problema u oblasti upravljanja otpadom.

Za upravljanje komunalnim otpadom, razmatrane su tri opcije upravljanja:

Opcija 1: Formiranje pet (5) regionalnih centara za upravljanje otpadom Region Centar 1 – obuhvata Podgoricu, Cetinje i Danilovgrad; Region Centar 2 – obuhvata Nikšić, Plužine i Šavnik; Region Sjever – obuhvata Bijelo Polje, Mojkovac, Kolašin, Pljevlja, Žabljak, Berane, Rožaje, Plav i Andrijevicu; Region Primorje 1 – obuhvata Bar i Ulcinj; Region Primorje 2 – obuhvata Herceg Novi, Kotor, Tivat i Budvu.

Opcija 2: Formiranje tri (3) regionalna centra za upravljanje otpadom Region Centar – obuhvata Podgoricu, Cetinje, Danilovgrad, Nikšić, Plužine i Šavnik; Region Sjever – obuhvata Bijelo Polje,

Mojkovac, Kolašin, Pljevlja, Žabljak, Berane, Rožaje, Plav i Andrijevicu; Region Primorje – obuhvata Bar, Ulcinj, Herceg Novi, Kotor, Tivat i Budvu.

Opcija 3: Formiranje jedinstvenog centra (1) za upravljanje otpadom Jedinstveni centar – obuhvata otpad iz svih opština, a centar bi bio stacioniran u Nikšiću.

Najmanje ulaganja potrebno je za Opciju 2 a najviše za Opciju 3. Opcija 2, pored izgrađenih deponija u Podgorici i Baru i njihovog proširivanja kroz vrijeme, predviđa izgradnju nove regionalne deponije u Bijelom Polju. Opcijom 3 je predviđena izgradnja jedne od najnovijih tehnologija za termičku obradu otpada, predloženih najboljom evropskom praksom. Investiciona vrijednost Opcije 3 jeste veća od vrijednosti izgradnje sanitarnih deponija, ali su benefiti daleko veći, stabilniji i trajniji, ukoliko se sistem uspostavi na adekvatan način i upravljanje sistemom obavlja odgovorno. Konkretna tehnologija termičke obrade otpada, koja će eventualno biti instalirana u Crnoj Gori, biće odabrana na osnovu precizne Studije izvodljivosti a nakon izrade planova za trajno rješavanje posebnih tokova otpada, kako bi se razmotrila mogućnost termičke obrade kako komunalnog tako i drugih vrsta otpada (prije svega kanalizacionog mulja).

Kao centar jedinstvenog sistema upravljanja razmatrana je opština Nikšić, kao jedina jedinica lokalne samouprave koja trenutno u svojoj prostorno-planskoj dokumentaciji predviđa takvu mogućnost i definiše upravljanje otpadom kroz izgradnju novijih tehnologija. DPUO predviđa da se Studijom izvodljivosti datog sistema razmotri i mogućnost da centar jedinstvenog sistema eventualno bude pozicioniran na teritoriji Podgorice, budući da je ona relativno manje udaljena od većine jedinica lokalnih samouprava i da postoji veliki dio infrastrukture koja bi mogla biti racionalnije korišćena, pa bi rešenje bilo isplativije. Termička obrada otpada je jedino moguća u varijanti korišćenja cjelokupne količine otpada koja nastaje na teritoriji Crne Gore, a preostaje nakon primarne i sekundarne selekcije otpada.

5.5. Strategija razvoja saobraćaja

Strategija razvoja saobraćaja utvrđuje stanje u sektoru saobraćaja, definiše infrastrukturne, organizacione i operativne ciljeve razvoja transportnog sistema koji se realizuju kroz kratkoročne planove.

Drumski saobraćaj

U sektoru drumskog saobraćaja su magistralni i regionalni putevi u dužini od oko 1.850 km, sa asfaltnim kolovoznim zastorom sa po jednom saobraćajnom trakom po smjeru u širini trake od namjanje 3 metra.

Crna Gora planira da u narednim godinama razvije mrežu autoputeva. Navedeno obuhvata autoput Bar-Boljare i primorsku varijantu jadransko-jonskog koridora – brzu saobraćajnicu duž crnogorskog primorja. Autoput Bar-Boljare treba da doprinese otvaranju razvojnih šansi i dodatnom iskorišćavanju potencijala sjevernog regiona, bolju i bržu povezanost sa centralnim i južnim dijelom države, uz sigurnije i efikasnije odvijanje saobraćaja.

Očekuje se značajan porast drumskih putovanja u budućnosti i to će neizbježno imati uticaj na efikasnost državne mreže i planiranih autoputeva. Očekuje se rast drumskog saobraćaja za najmanje 45% do 2025. godine i još 25% do 2035. godine. Očekivanja su da će autoputevi preuzeti visoke prosječne dnevne obime saobraćaja (od preko 22,000 vozila dnevno u 2025. i 27,000 u 2035. godini za segmente mreže sa najmanjim obimom saobraćaja), što ipak neće uticati na njihovu efikasnost.

U budućnosti će doći do porasta drumskog putničkog saobraćaja i na nekim putnim dionicama u okviru postojeće mreže magistralnih puteva (na primjer: magistralni putevi Podgorica-Budva i Podgorica-Nikšić).

Željeznički saobraćaj

Ukupna dužina željezničke mreže u Crnoj Gori je 250 km. Željeznička pruga je jednokolosječna, kategorije D4 sa normalnom širinom kolosjeka (1,435 mm). Željeznička mreža je u najvećem dijelu (225 km) elektrifikovana.

Pruga Bar-granica sa R Srbijom (Beograd) predstavlja okosnicu željezničkog sistema Crne Gore. Pruga Nikšić – Podgorica (56,6 km) je u potpunosti rekonstruisana i elektrifikovana, u periodu 2006-2012, uz ponovno uspostavljanje putničkog saobraćaja. Pruga Podgorica-Skadar, koja se nastavlja do Tirane, koristi se isključivo za teretni saobraćaj.

Obiman program remonta crnogorskih željeznica je trenutno u toku ili je planiran. Akcenat je stavljen na glavne željezničke koridore za prevoz putnika i tereta, između Bara, Podgorice i Bijelog Polja (granica sa Srbijom). Planovi za revitalizaciju drugih željezničkih koridora sa Albanijom i Bosnom i Hercegovinom su pripremljeni, ali njihova realizacija se očekuje blizu kraja vremenskog okvira SRS (2035). Takođe, planovi u velikoj mjeri zavise od relevantnih željezničkih projekata u susjednim zemljama, koji trebaju da se usaglase sa i nadovežu na projekte u Crnoj Gori.

Vazdušni saobraćaj

Vazdušni saobraćaj u Crnoj Gori se obavlja posredstvom dva međunarodna aerodroma (Podgorica i Tivat). Pored dva međunarodna aerodroma, postoji i aerodrom u Beranama (Dolac), koji ima poletnosletnu stazu sa zastorom i objekat terminala (obzirom na to da je nekada bio međunarodni aerodrom), ali koji se zbog trenutnih uslova, nedostatka opreme i male dužine poletno-sletne staze (< 2.000 m), ne može koristiti u druge svrhe, osim za generalnu avijaciju.

Dva crnogorska međunarodna aerodroma su sada u fazi koja zahtijeva proširenje i unaprijeđenje kapaciteta kako bi se odgovorilo na rastući sezonski saobraćaj. Putnički terminali su neadekvatni i iziskuju proširenje. Planirano je nekoliko projekata, posebno za aerodrom Tivat, gdje se očekuje snažan rast saobraćajne potražnje u narednim godinama. U buduće projekte spada i aerodrom Berane, gde će se, nakon svestrane analize, procijeniti eventualna valorizacija. Takođe, u toku su aktivnosti vezane za aerodrom Nikšić (Kapino polje) za koji će se uraditi biznis plan razvoja aerodroma u Nikšiću sa elementima studije opravdanosti.

6. ANALIZA STANJA PROSTORNOG UREĐENJA

Prostor generalne urbanističke razrade koji je obuhvaćen Izmjenama i dopunama prema planskoj podjeli utvrđenoj u okviru PUP-a Nikšić, pripada središnjem području koje predstavlja najrazvijenije i prioritetno strateško područje opštine. Zauzima površinu od 7316ha, odnosno 3,54% teritorije opštine.

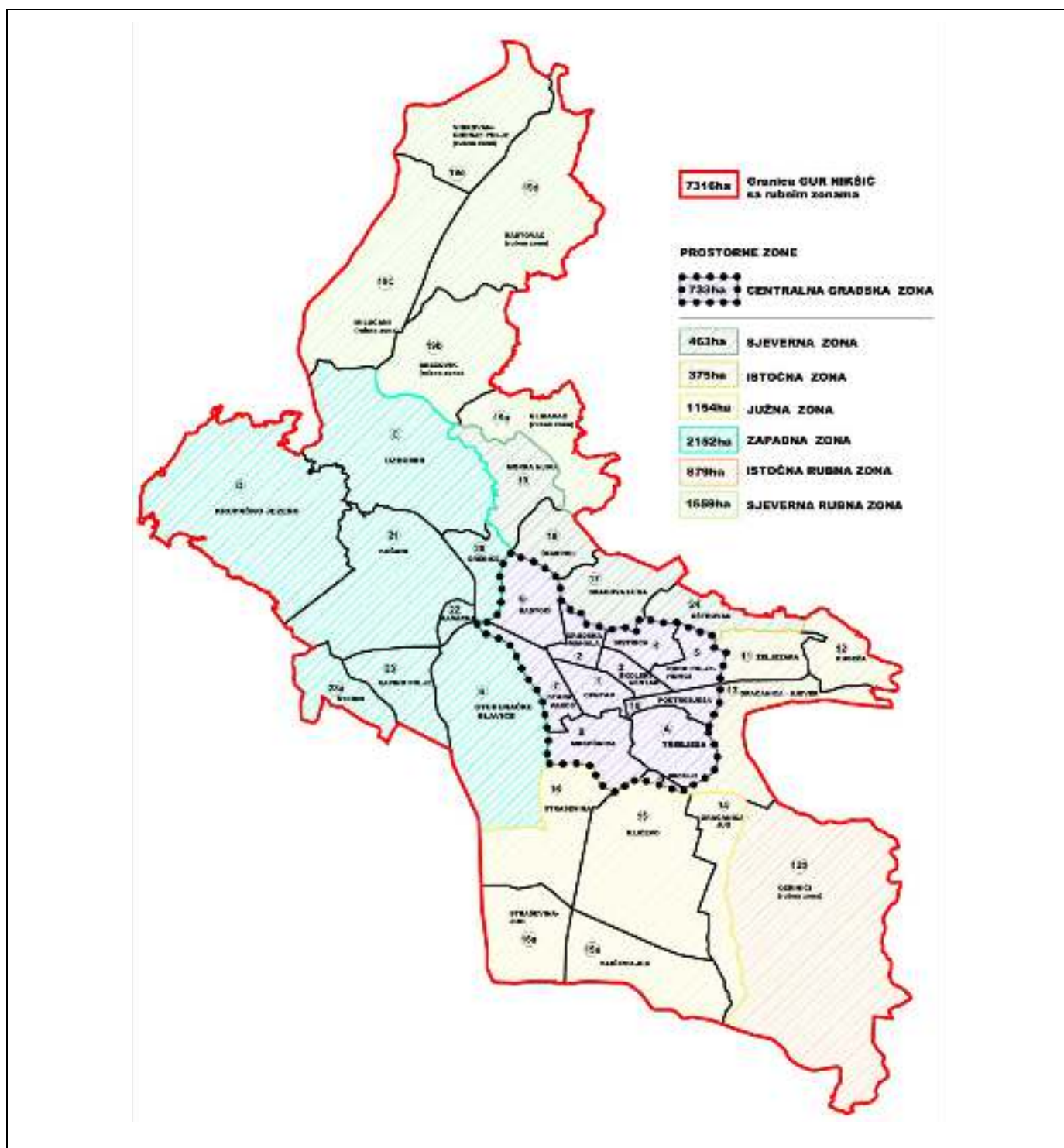
Opštinski centar, grad Nikšić, ima administrativnu, privrednu, obrazovnu i kulturnu funkciju opštinskog i regionalnog značaja. U njemu je prema statističkim podacima 2011.g. živjelo 56970 stanovnika, (oko 79% stanovništva opštine).

Pored toga, u obuhvatu GUR-a, odnosno Izmjena i dopuna nalaze se i naselja Brezovik, Vir, Zavrh, Miločani, OZRINIĆI, Rastovac i Štedim u kojima živi 5970 stanovnika, tako da u okviru generalne urbanističke razrade živi ukupno 62940 stanovnika ili 87% stanovništva opštine.

Tabela br 1. Kretanje broja stanovnika po naseljima

Zone	Naselja	1991	2003	indeks 03/91	2011	indeks 11/03
Centralna gradska, sjeverna,zapadna, južna i istočna	NIKŠIĆ	55649	58212	104,6	56970	97,9
	Štedim	199	171	85,9	147	86
Sjeverna rubna	Brezovik	300	334	111,3	312	93,4
	Vir	800	905	113,1	815	90,1
	Zavrh	117	105	89,7	98	93,3
	Miločani	741	863	116,5	1006	116,6
	Rastovac	1387	1513	109,1	1535	101,5
Jugoistočna rubna	OZRINIĆI	1871	2024	108,2	2057	101,6
	UKUPNO	61064	64127	105,0	62940	98,1

PUP-om opštine Nikšić područje generalne urbanističke razrade je podjeljeno na funkcionalno razvojne zone: Centralnu gradsku zonu, Sjevernu zonu, Zapadnu zonu, Južnu zonu i Istočnu zonu koje obuhvataju naselja Nikšić i Štedim: Sjevernu rubnu zonu koja obuhvata naselja Brezovik, Vir, Zavrh, Miločani i Rastovac i Jugoistočnu rubnu zonu koja obuhvata naselje OZRINIĆI. U okviru navedenog obuhvata nalaze se veće prirodne prostorne cjeline koje obuhvataju Trebjesu, Studenačke glavice, Krupac i Uzdomir.



Slika br. 2. Podjela područja generalne urbanističke razrade na funkcionalno razvojne zone

CENTRALNA GRADSKA ZONA

Centralna gradska zona, površine 742 ha, obuhvata područje grada između rijeka Zete i Bistrice, industrijskog koloseka, Trebješke ulice, ulazne saobraćajnice iz pravca Podgorice i obilaznice kroz Studenačke glavice.

Od donošenja PUP-a u okviru ovog područja urađeni su:

1. DUP Centar, površine 59ha,
2. DUP Stara Varoš-centar, površine 13ha,

3. DUP Stara Varoš-vojni kompleks, površine 1,86ha,
4. DUP za prostor između ulica: Serdara Šćepana, Narodne omladine i Velimira Jakića površine 1,72ha,
5. DUP dijela urbanističke jedinice „Rudo Polje“, površine 2,36ha.

Pored toga, od planskih dokumenata donesenih prije donošenja PUP-a na snazi su

1. DUP Podtrebjesa izmjene i dopune - dio, površine 24,79 ha;
2. DUP Podtrebjesa- zapadni dio, izmjene i dopune, površine 3,74ha
3. DUP Rudo Polje 2 - izmjene i dopune, površine 1,16ha;
4. DUP Rastoci 1 , površine 40,30ha;
5. LSL Rastoci, površine 0,57ha;
1. DUP Rastoci 3 - izmjene i dopune, površine 13,80ha;
2. DUP Bistrica - izmjene i dopune , površine 57,7 ha;
3. DUP Mrkošnica 2 - izmjene i dopune dijela , površine 3,05 ha;
4. UP za prostor između ulica Nika Miljanića, Njegoševe, II dalmatinske i Baja Pivljanina - izmjene i dopune, površine 2,1 ha.

Centralna zona predstavlja zonu stanovanja, koncentracije centralnih funkcija u zoni užeg gradskog centra, školstva, zdravstvene i socijalne zaštite, poslovnih aktivnosti ali i dijelom industrije i servisa u urbanom tkivu, urbanog zelenila, i drugih komplementarnih sadržaja.

Stara varoš je područje izvan radijalne šeme po kojoj je izgrađen savremeni Nikšić, u kome se nalaze ostaci starog grada koji je dijelom obnovljen i revitalizovan, sa uvođenjem funkcija, bez jasne koncepcije samog prostora. To je područje izraženih kontrasta starog i novog, u središnjem dijelu sa nižim objektima porodičnog stanovanja iz različitih perioda i objektima višeporodičnog stanovanja u dijelu prema Mrkošnici i Rastocima.

Za rekonstrukciju i obnovu starog gradskog jezgra osnov je DUP Centar, usvojen u skladu sa smjernicama PUP-a, sa jedinstvenim planskim konceptom, uz zadržavanje uličnog rastera, linije fasada, usaglašenih gabarita, nagiba i dužina krovnih ravni.

Uređenje centralnog dijela Trga Slobode izvršeno je u skladu sa usvojenim Urbanističkim projektom, očuvane su funkcionalne karakteristike i kroz DUP Centar izvršena je redefinicija saobraćajnog rešenja zadržavanjem obodnih saobraćajnica i planiranjem manjeg broja parking mjesta.

Objekat Doma revolucije je nakon sprovedenog konkursa jednim dijelom rekonstruisan i aktiviran, sa dijelom uređenja pripadajuće parcele. Radovi na završetku kompletnog objekta predviđeni su po istom modelu.

Objekti većih gabarita i spratnosti predviđeni prethodnim planskim dokumentima izgrađeni su na lokaciji kod opštine, u dijelu otvorene pijace i kod suda.

Kompleksi i objekti javnih funkcija (medicinski centar, sud, elektroprivreda, škola,) su realizovani, nije planirano njihovo proširenje, dvorište škole je definisano usvojenim planskim dokumentom, ali neuređeno i sa nerealizovanim dijelom planirane ulice.

Planirano dovršenje i uređenje kompleksa fakulteta pored novih objekata u funkciji obrazovanja na parceli fakulteta predviđa i formiranje jedinstvene parcele koja uključuje i prostor sa kojeg su uklonjeni objekti uz ulicu Nikole Tesle.

Potencijal unutrašnjih neuređenih dvorišta, dijelom sa neformalnim objektima i brojnim garažama potrebno je raščistiti i urediti u skladu sa usvojenim planskim dokumentom, radi stvaranja prostora za boravak na otvorenom i parkiranje.

Planirane interpolacije, popunjavanje i sve pojedinačne manje intervencije pažljivo su dimenzionisane uz nastojanje da se formiraju atraktivni punktovi i potezi.

Pješački potez centralno je dijelom reafirmisan, ali je preostao jedan broj tendi i djelimično zatvorenih terasa.

Centralni gradski skver i veći dio ulične mreže je ranije rekonstruisan, a nedavno je izvršena rekonstrukcija dvije ulice u centru sa pripadajućim instalacijama i trotoarima.

Gradski parkovni kompleks sa pojedinačnim objektima kulture i spomeničke vrijednosti rekonstruisan je u dijelu tehničke opreme. Nalazi se u okviru Posebnog prirodnog predjela Trebjesa u kome je formiran kontinuirani zeleni pojas sa rekreacijom i prirodnim parkom ispod Trebjese, sa odsustvom uređenja, i značajan pješački potez.

Urbano zelenilo centra (zatečeno) je staro oko 50 godina, a novo je realizovano u sklopu trga i kružnog toka.

U nastavku DUP-a Centar su blokovi višeporodičnog stanovanja sa objektima iz različitih perioda i nerealizovanim segmentima opterećenim zatečenim objektima, sa potrebnim dovršenjem. Potreba naknadne realizacije zelenila stambenih zajednica i povezivanje drvoredima sa urbanim zelenilom centra, a tamo gdje postoji obnova i bolje održavanje.

Na prelazu između objekata porodičnog i višeporodičnog stanovanja nalaze se Gimnazija „Stojan Cerović” izgrađena devedesetih, sa nedovoljnim stepenom uređenja, realizovanom vezom sa gradskom šetnicom sa minimumom opreme i Školski centari koji nije dovršen, a posebn problemom je u povezivanje sa okruženjem.

Porodično stanovanje, formirano kao sledeće prstenasto područje, je potpuno realizovano sa mogućnošću povećanja izgrađenosti. Ulična mreže je uglavnom formirana osim trotoara čija je izgradnja urgentna u blizini javnih objekata koji se nalaze u ovom području (škola, sportski centar).

Rubno, prema Željezari, ponovo se pojavljuju stambeni blokovi višeporodičnog stanovanja, građeni pedesetih na području Humci, osamdesetih u Rudom Polju, i posle 2000.godine u Podtrebjesi. Novi objekti višeporodičnog stanovanja grade se u Rudom Polju, i na drugom kraju grada – Staroj Varoši i Rastocima.

Stanovanje u preostalom dijelu Centralne zone karakteriše dominacija zatečenih objekata, substandardna i bespravna gradnja, sa neriješenim imovinskim odnosima na udaljenijim područjima: Bistrica, Rudo Polje i Humci, ali i u neposrednom nastavku centra (Mrkošnica). Ovakve karakteristike ima izgradnja i u Mušovini, području između Studenačkih glavica i željezničkog kolosjeka koje je po rešenjima PUP-a obuhvaćeno granicama Centralne zone.

Najveće neizgrađene površine predviđene za izgradnju objekata porodičnog stanovanja nalaze se u Rastocima, gdje na dinamiku izgradnje utiče kao ograničenje utiče privatna svojina i problemi parcelacije po važećem detaljnom planu.

Veći prodajno skladišni objekti su izgrađeni na više lokacija sa odgovarajućim parking prostorom.

Rekonstrukcija i izgradnja centralnog saobraćajnog punkta (željezničke i autobuske stanice) najvećim dijelom je realizovana. Formiranje jačeg zaštitno zelenog pojasa uz saobraćajnicu je započeto obnovljenim drvoredom i manjim parkom uz skver.

U okviru Centralne zone nalaze se i industrijski objekti:

- Kompleks Pivare koji karakteriše stalno ulaganje investitora u poboljšanje proizvodnje i završeno uređenje;
- Objekti Vodovoda i kanalizacije, Mlina, Ramela, Mljekare, Komunalnog preduzeća, servisa i skladišta u Rastocima, uglavnom grupisani u okviru dva industrijsko – servisna područja, karakterišu značajne površine i neujednačena uređenost;
- Fabrika Metalac, Trafostanica Kličevo, upravna zgrada Boksita, fabrika za proizvodnju namještaja Dekor Iva, servisni, skladišni i prodajni objekti nalaze se na području Mrkošnice gdje se odvija znatna transformacija koju je potrebno nastaviti;
- Fabrika Koni, Inženjering i drugi manji objekti sa potrebom rekonstrukcije i mogućim povećanjem kapaciteta.

Rijeke Zeta i Bistrica koje oivičavaju Centralnu gradsku zonu, kao i dva kraka Mrkošnice koji u zoni i izviri, su nevalorizovani, bez sadržaja i slabo održavani. Manji ugostiteljsko rekreativni sadržaj formiran je uz Zetu, dok je mali dio Bistrice i Mrkošnice regulisan.

Izgradnjom dva kanalizaciona potisna cjevovoda otklonjeno je ranije ograničenje izgradnje na području Rastoka i Mrkošnice uslovljeno nemogućnošću priključenja na sistema fekalne kanalizacije.

Veći broj planskih dokumenata za ova područja iz različitih perioda sa detaljnom razradom značajno je realizovan.

ISTOČNA ZONA

Istočna zona obuhvata područje između Bistrice, Žirovnice i Trebjese, površine 375ha. Za navedeno područje nikada nije rađen planski dokument sa detaljnom razradom.

Istočna zona predstavlja dominantno idustrijsku zonu sa Željezarom koja je u najvećoj mjeri determinisala ostale sadržaje: stanovanje, višeporodično, substandardno i neformalno porodično, manje proizvodne pogone, prateće usluge.

Kompleks Željezare površinom prevazilazi potrebe sadašnje proizvodnje. Izražena zapuštenost i mala iskorišćenost prostora nekada uređenog giganta. Potreba aktiviranja da se ne bi zauzimali novi prostori.

Prateći poslovno uslužni sadržaji i veća parkirališta nekada u funkciji Željezare su neiskorišćeni i u stanju propadanja. Zeleni pojas dijelom formiran sa neophodnom sanacijom i obnovom.

Substandardno radničko naselje sa izraženim kompleksnim problemima, preostala postojeća izgradnja je lošeg kvaliteta, a pogoršava je neuređenost i zapuštenost.

Na značajnom dijelu područja uz Gračanicu su substandardna naselja bez osnovnih higijenskih uslova.

Vodotok Gračance je potpuno devastiran početno eksploatacijom šljunka i pijeska, potom otpadom, pa je prostor zapušten i marginalizovan.

Naselje Rubeža, smješteno na rubu polja, uvećavalo se na postojećoj osnovi, bez pratećih sadržaja i adekvatne infrastrukture.

SJEVERNA ZONA

Sjeverna zona obuhvata Dragovu Luku, Ćemenca, Moku Njivu i Oštrovac, područje sjeverno od rijeke Bistrice i uz rijeku Zetu, istočno od Uzdomira, površine 463ha.

Područje se razvijalo spontano, uz nekadašnju granicu gradskog građevinskog zemljišta. Interna mreža saobraćajnica je loše dimenzionisana, zasnovana uglavnom na zatečenoj osnovi, koja ne ostavlja prostor za adekvatno infrastrukturno opremanje. Najčešće su ostavljani koridori od 3m sa malim mogućnostima za proširenja, najčešće zbog objekata izgrađenih uz saobraćajnice.

Komunalna opremljenost je na niskom nivou. Gradska kanalizaciona mreža ne postoji, a prisutno je i loše vodosnabdijevanje.

Od funkcija gradskog značaja u Dragovoj Luci je lociran fudbalski stadion, za koji je u toku rekonstrukcija, dok je uređenje terena realizovano. U Dragovoj Luci se nalazi i osnovna škola i dječiji vrtić.

Zbog evidentiranih problema otvara se pitanje izmiještanja postojećeg dalekovoda Nikšić - Bileća iz Sjeverne zone. Problem je što u koridoru dalekovoda postoje već izgrađeni objekti stanovanja, pa je potrebno razmotriti mogućnost izmiještanja prema sjeveru. (od željezare uz Bistricu do Dukla).

Preostalo područje je izgrađeno objektima porodičnog stanovanja, saobraćajna mreža je neadekvatna, kao i sistem vodosnabdijevanja. Odvođenje upotrebljenih voda nije zastupljeno.

U Mokroj Njivi preovlađuju poljoprivredne površine.

- Vodotoci su neuređeni, duž toka Bistrice zastupljena je gradnja stambenih objekata, čime je prostor izgubio karakter zelenog pojasa. U Mokroj Njivi se javljaju periodične poplave.

SJEVERNA RUBNA

Sjeverna rubna zona obuhvata: Glibavac, Brezovik, Miločani, Rastovac, Vidrovan - Gornje Polje, površine 1559ha.

U zoni preovlađuju poljoprivredne površine sa stanovanjem uz poljoprivredu, koje se razvijalo paralelno sa unapređivanjem poljoprivredne proizvodnje (farme, plastenička proizvodnja, rasadnici).

Od važnih sadržaja u zoni se nalaze vodoizvorište Vidrovan, Bolnica Brezovik, državnog značaja, osnovne škole i vrtići, i vojni magacini.

Vodotoci Rastovac, Sušica i Zeta se koriste za navodnjavanje, periodično se izlivaju, djelimično su ugroženi izgradnjom.

ZAPADNA ZONA

Zapadna zona obuhvata: Grebice, Kočane, Kasarnu VCG, Kapino Polje, Studenačke glavice, Uzdomir, Krupačko jezero, površine 2152m².

U obuhvatu zone nalaze se velike prirodne cjeline, ukupne površine 1174ha. Poseban značaj ima Krupac kao gradska plaža i sve poznatiji turistički i manifestacioni lokalitet.

Na snazi su dva planska dokumenta donesena prije donošenja PUP-a:

1. DUP Auto-baza, površine 12,43ha;
3. LSL Grebice, površine 3,30ha;

Realizovana je prva faza rekonstrukcije Aerodroma, u pripremi je druga faza. Kroz područje prolazi magistralni put koji je dijelom izgrađen trasom napuštene pruge. Brojni su zahtjevi za gradnju uz magistralu i u koridoru planiranog željezničkog kolosjeka.

Od objekata društvenog standarda u zoni se nalazi osnovna škola, locirana periferno i dječiji vrtić. Komercijalni sadržaji, trgovine i ugostiteljski objekti različitog kapaciteta, izgrađeni su na više lokacija.

Vodotok Zete, dijelom kanalisani, uzvodno od Vukovog mosta se povremeno izliva. Neadekvatan tretman, objekti orijentisani od a ne ka rijeci.

Kasarna Vojske Crne Gore sa dvije izdvojene lokacije predstavljaju površine posebne namjene.

Pored Auto baze koja je polovično aktivirana i više manjih površina su u funkciji industrije i proizvodnje.

Stanovanje je zastupljeno kao porodično, najvećim dijelom u objektima sa većim okućnicama u funkciji poljoprivrede.

Poljoprivredane površine se u velikoj mjeri koriste za poljoprivrednu proizvodnju, ali su brojni i zahtjevi za promjenu namjene.

Saobraćajnice su nedovoljne širine i bez trotoara, ali saobraćajni koridori nijesu ugroženi izgrađenim objektima. Na višim kotama vodosnabdijevanje je u ljetnjim mjesecima neadekvatno, kanalisanje otpadnih voda nije zastupljeno.

JUŽNA ZONA

Južna zona obuhvata Straševinu, Kličevo i južni tok Gračanice, površine 1154ha.

Najveći dio zone izgrađen je objektima porodičnog stanovanja čija je izgradnja otpočela spontano, uz nekadašnju granicu gradskog građevinskog zemljišta. Relativna blizina centra grada i postojanje važnih saobraćajnica usloveli su povećano interesovanje za ovo područje, pa je došlo do značajnog stepena parcelacije imanja i izgradnje velikog broja objekata, osim u južnom, plavnom području.

Uz magistralna saobraćajnica koja prolazi kroz ovu zonu je izgrađeno više prodajno skladišnih i servisnih objekata, što usložnjava funkcionisanje saobraćaja i priključenja objekata, naročito kad se ima u vidu izraženo interesovanje za aktiviranje novih slobodnih parcela. Saistem priključnih saobraćajnica je nedovoljno razvijen, a mogućnost proširenja je djelimično ugrožena blizinom izgrađenih objekata.

Bulebar 13.jul, većim dijelom izgrađena kao savremena gradska ulica, je druga važna saobraćajnica uz koju je započela urbanizacija ovog područja. Predstavlja dio starog puta preko Povije za Bjelopavličku i Zetsku ravnicu, na kojem je izgrađen Carev most, zaštićeno kulturno dobro.

Izgradnjom Trebješke ulice došlo je do izmiještanja teretnog saobraćaja iz centra grada, ali dijelom izgrađena istočna obilaznica kroz ovu zonu je bez adekvatne funkcije zbog nedovršnosti.

Pruga Podgorica - Nikšić presijeca područje, zatvaranjem prelaza preko pruge na trasi planirane južne obilaznice je na nivou zone pogoršalo odvijanje saobraćaja

U zoni su dvije osnovne škole i tri vrtića, sa značajnom popunjenošću kapaciteta, veći broj komercijalnih i proizvodnih objekata neretko nekomatibilnih stanovanju.

Uz Gračanicu funkcioniše nekoliko pogona iz oblasti industrije i rudarstva, bez zaštitnih pojaseva prema stambenim i poljoprivrednim površinama.

Korito Gračanice je izrazito devastirano eksploatacijom šljunka i pijeska i otpadom.

Vodosnabdjevanje je na zadovoljavajućem nivou, elektromreže su nadzemne, sa čestim kvarovima. Fekalna kanalizacija ne postoji.

Poljoprivredne površine, u prethodnom periodu znatno zapuštene, mada podložne plavljenju sve više se koriste.

JUGOISTOČNA RUBNA ZONA

Jugoistočna rubna zona obuhvata naselje OZRINIĆI formirano ispod Žirovnice i velike površine poljoprivrednog zemljišta, ukupne površine 879ha.

Dominantno poljoprivreda, stanovanje manjih gustina uz saobraćajnicu, sa tendencijom širenja prema polju, u kojem su izgrađeni škola i dječiji vrtić, kao i nekoliko većih privrednih objekata.

7. STANJE DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Društvene djelatnosti obuhvataju širok spektar javnih službi različitog karaktera:

- Školstvo i dječje ustanove: predškolske ustanove, objekti osnovnog, srednjeg i visokog obrazovanja, đачki domovi;
- Socijalna zaštita: ustanove za djecu sa posbnim potrebama, dom penzionera, dom za stare i sl;
- Objekti zdravstva: dom zdravlja, opšta bolnica, specijalizovana bolnica za plućne bolesti, ambulate, apoteke, veterinarska ambulate i sl.
- Kultura: centar za kulturu, muzej, galerije, biblioteka, kulturno umetničko društvo itd.

Od svih objekata društvenih djelatnosti koje su zastupljene u opštini Nikšić, osim osnovnih škola i jednog objekta predškolskog obrazovanja u Župi, svi se nalaze na području Izmjena i dopuna.

7.1.OBRAZOVANJE

Na području Izmjena i dopuna funkcionise 19 ustanova u prosvjetnoj djelatnosti i to:

- 1 vrtić sa 18 vaspitnih jedinica i 3 vaspitne grupe pri osnovnim školama. U centralnoj gradskoj zoni je deset vrtića, u južnoj zoni tri, u sjevernoj, sjevernoj rubnoj i zapadnoj zoni po dva vrtića i u istočnoj i istočnoj rubnoj zoni po jedan vrtić. U ovoj godini u predškolsko obrazovanje ukupno je uključeno 1954 djece.
- 11 osnovnih škola i 5 područnih jedinica u okviru tri matične škole kojima gravitiraju učenici sa područja veće površine. U centralnoj gradskoj zoni je pet osnovnih škola, u južnoj zoni dvije i u sjevernoj, sjevernoj rubnoj, zapadnoj i istočnoj rubnoj zoni po jedna osnovna škola. U sjevernoj rubnoj zoni su tri područne jedinice, a u zapadnoj i istočnoj po jedna osnovna škola.
- 4 srednje škole, Gimnazija, Prva srednja stručna škola (5 područja rada sa 8 obrazovnih programa), Ekonomsko-ugostiteljska škola (2 područja rada sa 7 obrazovnih programa) i Srednja stručna škola (2 područja rada i 9 obrazovnih profila. Gimnazija je od 1996. godine na izdvojenoj lokaciji u ulici Partizanski put, a ostale srednje škole na lokaciji u Ulici Vuka Karadžića, u centralnoj gradskoj zoni.
- Škola za osnovno i srednje muzičko obrazovanje je od 2001.godine u novom objektu u Ulici Alekse Backovića u centralnoj gradskoj zoni.
- Dvije visoko-školske ustanove: Filozofski fakultet i Fakultet za sport i fizičko vaspitanje. U toku je realizacija odluke da se sa Filozofskog fakulteta izdvoje studijski programi stranih jezika i da se osnuje Filološki fakultet koji bi radio u posebnoj zgradi. Fakulteti su organizovani na dvije lokacije, u Ulici Danila Bojovića i Ulici Vuka Karadžića.

- Dom učenika i studenata „Braća Vučinić“ kapaciteta je za 250 studenata i 44 učenika. Dom učenika i studenata se sa Filozofskim fakultetom nalazi na zajedničkoj lokaciji fakultetsko studentskog centra. Smještaj studenata se posljednjih godina ostvaruje i u sklopu hotela Onogošt.

7.2. ZDRAVSTVENI SISTEM

Objekti zdravstvene zaštite koji funkcionišu u okviru JZU Dom zdravlja i JZU Opšta bolnica nalaze se u okviru centralne gradske zone, na površinama za zdravstvo, a ambulate u okviru južne, sjeverne i sjeverne rubne zone. Objekti JZU Specijalna bolnica za plućne bolesti su u sjevernoj rubnoj zoni, a specijalističke privatne ustanove u centralnoj gradskoj zoni, na površinama za stanovanje i centralne djelatnosti.

7.3. SOCIJALNA ZAŠTITA

Socijalna zaštita organizovana putem Centra za socijalni rad, pored administrativnog objekta ostvaruje se u okviru objekta Dnevnog centra za djecu sa smetnjama u razvoju i objekta za socijalnu zaštitu lica sa invaliditetom iznad 27 godina, koji se nalaze u centralnoj gradskoj zoni i zapadnoj zoni. U centralnoj gradskoj zoni nalazi se i dom penzionera, a u istočnoj zoni u toku je rekonstrukcija vojnih objekata u dom za stare.

7.4. KULTURA

Djelatnosti iz oblasti kulturne se ostvaruju u objektima: Dvoarc kralja Nikole (biblioteka, muzej, galerije), Nikšićko pozorište (pozorišna dvorana sa kinotekom), Zahumlje (kulturno umjetničko društvo) i Centra za kulturu.

7.5. SPORT I REKREACIJA

U centralnoj gradskoj zoni nalaze se veći broj sportskih objekata: Sportsko rekreativni centar „Nikšić“, sportski centar i pet teniskih terena pod Trebjesom, staza za „Maunti bajk“ na Trebjesi, kuglana, sala za džudo sport, fudbalski teren pod Trebjesom i lovački dom. Gradski stadion se nalazi u sjevernoj zoni, a više otvorenih terena za male sportove nalazi se u svim zonama, u južnoj zoni je balon sala za mali fudbal, a u istočnoj rubnoj zoni dva terena za tenis.

8. ANALIZA ISKAZANIH POTREBA KORISNIKA PROSTORA

Potrebe korisnika prostora sagledane su kroz analizu prispjelih inicijativa i zahtjeva za izmjenu Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, koji su obrađivaču dostavljani preko nadležnog državnog organa i organa lokalne uprave. Inicijative su se odnosile na omogućavanje realizacije investicionih programa u oblasti proizvodnje (drvoprerađa i obrada arhitektonsko građevinskog kamena), turizma, trgovine i stambene izgradnje. Kao inicijative koje je potrebno prihvatiti su ocijenjene one koje su u skladu sa opredjeljenjima iz strateškog plana razvoja Opštine za koje istovremeno postoje prostorni uslovi za realizaciju.

Strateškim planom opštine Nikšić definisane su mjere za obezbjeđenje razvoja ekonomije i privrede sa u koje spadaju:

- Stvaranje pretpostavki za rast eksploatacije arhitektonsko – građevinskog kamena;
- Razvoj i održivo upravljanje drvoprerađivačkim sektorom;
- Efikasnije korišćenje površinskog potencijala voda u funkciji proizvodnje električne energije;
- Veći stepen obrade šumskih resursa kroz razvoj i modernizaciju drvoprerađivačkih kapaciteta;
- Valorizacija turističkih potencijala opštine Nikšić;
- Izgradnja novih i unapređenje standarda postojećih smještajnih kapaciteta u Nikšiću;
- Unapređenje preduzetništva u turističkom sektoru...

9. USLOVI ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

Prema smjernicama i uslovima zaštite prirode Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, na području Izmjena i dopuna PUP-a opštine Nikšić nalaze se:

Zaštićena područja:

- Predio izuzetnih odlika “Trebjesa”
- Spomenik prirode “Gornjepoljski vir”

IPA područje:

- Trebjesa

IBA područja:

- Nikšićke akumulacije

U okviru izmjena i dopuna PUP-a mogu se planirati radnje, aktivnosti i djelatnosti, poštujući:

- Opšte uslove, zabrane i ograničenja koji su utvrđeni u odgovarajućim propisima, prostorno – planskim dokumentima višeg reda, sektorskim politikama, strategijama, programima;
- Opšte uslove, zabrane i ograničenja koji su utvrđeni u Zakonu o zaštiti prirode u pogledu planiranja održivog korišćenja prostora i prirodnih resursa, zaštite biološke, geološke i predione raznovrsnosti, mjera zaštite i očuvanja prirode, izbjegavanja oštećenja prirode, zaštite i očuvanja zaštićenih divljih vrsta biljaka, životinja i gljiva;
- Posebne uslove, zabrane i ograničenja zaštite prirode koji su vezani za planiranje - izbor lokacija i definisanje vrsta i kapaciteta građevinskih objekata, a odnose se na nedozvoljenu gradnju objekata koji zbog načina izgradnje mogu da oštete ili imaju negativan uticaj na prirodne vrijednosti zaštićenih i drugih ekološki značajnih područja.

10. USLOVI ZA ZAŠTITU KULTURNIH DOBARA

Prema smjernicama Uprave za zaštitu kulturnih dobara, navedeno je da u okviru izrade PUP-a opštine Nikšić za predmetno područje nije rađena Studija zaštite kulturnih dobara. Takođe je navedeno da se u obuhvatu Izmjena i dopuna nalaze zaštićena kulturna dobra.

Prema podacima koji su dati u PUP-u opštine Nikšić, u obuhvatu izmjena i dopuna nalaze se sledeća Zakonom zaštićena kulturna dobra:

1. Carev Most
2. Crkva sv. Apostola Petra i Pavla,
3. Crkva sv. Đorđa, Trebjesa,
4. Dvorski kompleks kralja Nikole,
5. Džamija,
6. Gradski bedemi - ostaci Onogošta,
7. Groblje kod crkve sv. Petra i Pavla (arheologija) ,
8. Kula Lekovića, Kočani,

9. Ljetnjikovac knjaza Nikole,
10. Most na Moštanici,
11. Saborna crkva sv. Vasilija Ostroškog.

Od navedenih kulturnih dobara studijom zaštite nijesu obuhvaćeni: Crkva sv. Đorđa u Trebjesi; Kula Lekovića u Kočanima i Rimski most na Moštanici, dok se ostali objekti obuhvaćeni studijama koje su rađene za potrebe izrade DUP-a Stara Varoš, DUP-a Centar i DUP-a Mrkošnica 2.

Za objekte obuhvaćene studijama zaštite, odnosno Crkvu sv. Apostola Petra i Pavla, Dvorski kompleks kralja Nikole, Džamiju, Gradski bedemi - ostaci Onogošta, Groblje kod crkve sv. Petra i Pavla (arheologija) i Ljetnjikovac knjaza Nikole, uslovi zaštite i korišćenja kulturnih dobara i njihove zaštićene okoline su definisani u skladu sa usvojenim studijama. Za preostala kulturna dobra Izmjenama i dopunama je predložena granica nepokretnih kulturnih dobara, kao i u granica zaštićene okoline koja će se smatrati relevantnom do donošenja studije.

Pri realizaciji planskog dokumenta, projektovanju objekata i uređenja terena, neophodno je voditi računa o navedenim nepokretnim kulturnim dobrima i dosledno primjenjivati propisima predviđene mjere zaštite. Bilo kakve intervencije na samim objektima, u granicama nepokretnih kulturnih dobara, kao i u granicama zaštićene okoline navedenih dobara, sprovoditi na bazi prethodno pripremljene i proučene dokumentacije, u skladu i po postupku predviđenom propisima, a prema uslovima i u saradnji sa nadležnim organima i ustanovama.

Kako nije izvršeno detaljno arheološko rekognosciranje prostora i prostorno definisani potencijalni arheološki lokaliteti na području planskog dokumenta, a da postoje podaci o sporadičnim nalazima iz različitih istorijskih perioda, značajno je dosljedno sprovoditi odredbe Zakona o zaštiti kulturnih dobara (čl 87 i 88) koje se odnose na slučajne nalaze. Članovima 87 i 88 Zakona utvrđeni su postupci i obaveze slučajnih pronalazača i obaveze Uprave i investitora.

Izradu Studije zaštite kulturnih dobara, koja će obuhvatiti i objekte koji do sada nijesu bili predmet takve analize, preuzela je Uprava za zaštitu kulturnih dobara.

11.KONCEPT IZMJENA I DOPUNA

Prostorno-urbanističkim planom opštine Nikšić, na strani 195, su površine naselja u okviru GUR-e Nikšić podjeljena na:

- Urbano područje koje obuhvata centralnu gradsku zonu;
- Poluurbano područje koje obuhvata kontaktno područje sa centralnom zonom - u južnoj zoni to su Kličevo, Straševina i Gračanica jug, u zapadnoj zoni Kočani, Grebice, Kapino Polje, Štedim i Kasarna (izuzeti su Krupac, Uzdomir, Studenačke glavice), u sjevernoj zoni su Mokra Njiva, Čemenca, Dragova luka i Oštrovac, a u istočnoj zoni Željezara, Rubeža, Gračanica sjever i
- Ruralno područje u okviru GUR-a su Ožrinići u jugoistočnoj zoni, Glibavac, Miločani i Brezovik, Rastovac, Vidrovan-Gornje Polje u sjevernoj rubnoj zoni.

Ovakva podjela odgovara stanju uređenja i načinu korišćenja prostora, i ne mijenja se. Za urbano područje, odnosno centralnu gradsku zonu generalne urbanističke razrade se kasnije koristi termin područje grada, za koje je (na stran 329 i 350.) predviđeno da će se graditi i uređivati kroz direktnu primjenu postojećih DUP-ova, reviziju postojećih ili izradu novih detaljnih urbanističkih planova. Nakon donošenja PUP-a, usvojen je Detaljni urbanistički plan za urbanističku jedinicu br. 1 – Centar kojom je obuhvaćeno cjelokupno istorijsko jezgro sa karakterističnom naslijeđenom urbanom matricom, kako je predviđeno PUP-om. Takođe su usvojena planska dokumenta za centralni dio Stare varoši i djelove urbanističkih jedinica 3, 5 i 7, u kojima se odvija intenzivnija izgradnja objekata. Pored

toga, veći dio područja centralne gradske zone je ili izgrađen na način koji se za vrijeme važenja ovih izmjena neće mijenjati, ili su mogućnosti gradnje definisane važećim planskim dokumentom.

U okviru preostalog dijela centralne gradske zone Izmjenama i dopunama su određena područja za koja je potrebno raditi detaljne urbanističke planove, bez kojih se ne mogu definisati urbanistički uslovi za izgradnju objekata. Zatim su ovim izmjenama i dopunama za lokacije za koje postoje smetnje u realizaciji PUP-a, zbog toga što nije usvojen detaljni urbanistički plan ili zbog nemogućnosti realizacije usvojenog rešenja za koje postoji pojedinačni interes koji nije u suprotnosti sa javnim interesom, određene lokacije za koje su definisani urbanistički uslovi za izgradnju objekata i za parcelaciju. Za preostalo područje i centralne gradske zone Izmjenama i dopunama se omogućava izdavanje urbanističkih uslova prema smjernicama za realizaciju GUR-a definisanim po namjenama površina.

Izmjenama i dopunama je određeno i područje u okviru GUR-a za koje će se raditi Lokalna studija lokacije koja obuhvata i dio prostora van GUR-a.

Promjena namjene površina je izvršena za područja gdje je namjena definisana na osnovu pogrešno utvrđenog stanja namjene površina i gdje je definisana namjena smetnja realizaciji projekata koji su u skladu sa usvojenim strateškim opredjeljenjima.

12. KONCEPT PROSTORNOG RAZVOJA

Izmjenama i dopunama zadržava se usvojeni koncept prostornog razvoja, podjela na funkcionalne zone i ključne preporuke po zonama.

Prikaz izmjena i dopuna daje se po zonama Generalne urbanističke razrade, tako da su prvo navedene ključne preporuke po zonama iz PUP-a opštine Nikšić, a potom i predložene izmjene i dopune.

CENTRALNA GRADSKA ZONA

Prosrorno-urbanističkim planom opštine Nikšić navedeno je: "Obuhvata urbanističke jedinice: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, i A. (1. Centar, 2. Gradska Mahala, 3. Školski centar, 4. Bistrica, 5. Rudo Polje, 6. Rastoci, 7. Stara Varoš, 8. Mrkošnica, 9. Novo goblje, 10. Podtrebjesa, A - Trebjesa).

Predstavlja Centralno područje grada oko 740 ha, u kome je neophodno strogo funkcionalno korišćenje prostora, razvijanje i osavremenjavanje na postojećoj urbanističkoj matrici, unaprijeđenje postojeće saobraćajne mreže i ostalih sistema infrastrukture. Posebno je važno unaprijediti urbani karakter centralne zone, uz očuvanje ambijenta istorijskog jezgra i veze sa drugim kulturnim i prirodnim objektima koji predstavljaju identitet grada.

U ovoj zoni je neophodno sanirati probleme prisutne zbog neplanske izgradnje, posebno riješiti komunalne probleme u zonama u kojima su izgrađeni objekti u unutrašnjim dvorištima blokova. S obzirom da se grad značajno predstavlja sa svojim centralnim gradskim trgom, potrebno je u planskom periodu zaokružiti njegovo uređenje, riješiti parking prostore, a posebnu pažnju posvetiti uređenju fasada.

Centralna zona predstavlja zonu stanovanja, poslovnih aktivnosti i drugih komplementarnih sadržaja, u kojoj je frekvencija kretanja stanovništva i događanja najveća, pa je u ovoj zoni prioritet rješavanje problema koji su duži period prisutni. Jedna od takvih tačaka je i lokacija Doma Revolucije, u vezi koga je do sada vršeno više analiza u cilju njegovog stavljanja u funkciju ili konačnog uklanjanja. Za ovaj prostor predviđa se rješenje u skladu sa nalazima studije i prema DUP-u za ovu zonu. U planskom periodu je neophodno kompletno riješiti lokaciju Gradske pijace."

U Centralnoj gradskoj zoni predviđene su: izmjene namjene površina, promjena trase željezničkog koridora, urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za direktnu primjenu Izmjena i dopuna za

pojedinačna područja i lokacije za koje, zbog stanja izgrađenosti i uređenja koje je neusaglašeno sa okolnim područjem, postoji potreba realizacije.

Trasa planiranog željezničkog koridora prema Bosni i Hercegovini izmjenjena je tako da obuhvata neizgrađene površine. U PUP-u opštine Nikšić u tekstualnom dijelu se navodi da su rađena varijantna idejna rešenja željeznice za BIH, koja nijesu prezentovana, niti su obrađivaču bila dostupna. Trasa koja je data u grafičkom dijelu PUP-a u odnosu na staru trasu planirana je drugom stranom ulice Hercegovački put, koja je zauzeta većim brojem objekata.

U grafičkom dijelu PPCG prikazan dio planiranog koridora željeznice koji odgovara dijelu stare trase pruge Nikšić - Bileća, kojim je izgrađena dionica magistralnog puta – obilaznice Brlja - Vidrovan.

Namjene površina su korigovane i zbog nedovoljno precizno utvrđenog stanja izgrađenosti i namjene postojećih objekata, podnijetih inicijativa korisnika i ukupnog unaprjeđenja uređenosti prostora.

Promjena namjene površina na području Mrkošnice, u grafičkom dijelu označena kao lokacija 1, predviđa proširenje zone građenja (stanovanje srednjih gustina) na površine za pejzažno uređenje javne namjene koje pripadaju perifernom dijelu (zona III) Posebnog prirodnog predjela Trebjesa, površine 1,08ha.

Obrazloženje: Zakonom o zaštiti prirode ("Službeni list Crne Gore", br. 054/16 od 15.08.2016) predviđeno je da se u zoni III zaštićenog područja mogu razvijati naselja i prateća infrastruktura u mjeri u kojoj se ne izaziva narušavanje osnovnih vrijednosti područja, a zabranjeno je da se u predjelu izuzetnih odlika vrše radnje, aktivnosti i djelatnosti koje narušavaju obilježja zbog kojih je taj predio proglašen zaštićenim.

Imajući u vidu da se na navedenoj površini nalaze objekti substandardnog stanovanja i pomoćni objekti u kojima se obavlja djelatnost kojom je cjelokupan prostor devastiran (slika br.3), te da je takvo stanje bilo i u vrijeme proglašenja Trebjese za zaštićeno područje, jasno je da se predviđenom izmjenom neće narušiti osnovne vrijednosti područja, niti će se omogućiti vršenje radnji, aktivnosti i djelatnosti koje narušavaju obilježja zbog kojih je taj predio proglašen zaštićenim, jer je ovo područje potpuno suprotnih odlika, a u obuhvatu se našlo zbog nedovoljno preciznog sagledavanja stanja prilikom definisanja granice područja.



Slika br.3. Fotografski prikaz područja

Kako se Zakonom o zaštiti prirode posebni prirodni predio definiše kao predio izuzetnih odlika i predstavlja lokalitet gdje je međusobno dejstvo ljudi i prirode tokom vremena oblikovalo prepoznatljive osobine lokaliteta sa značajnim estetskim, ekološkim i kulturnim vrijednostima, praćeno visokom biološkom raznovrsnošću, a kako područje za koje se predlaže izmjena nema takve odlike, planskim rešenjem se omogućava, kako je navedenim Zakonom predviđeno izvodljiva i održiva "revitalizacija i ukupno unaprjeđenje zaštićenog područja".

Na lokaciji 2 u Rudom Polju, zbog karakteristika izgrađenih objekata i izraženih razvojnih mogućnosti, namjena je promjenjena iz stanovanja srednjih gustina u mješovitu namjenu.

Za lokacije 3 i 4 predviđena je urbanistička razrada bez promjene namjene.

Za lokaciju 5 definisani su uslovi za izgradnju objekata na formiranoj UP, za koju je namjena promjenjena iz centralnih djelatnosti u stanovanje većih gustina.

Za lokaciju 6 promjenjena je namjena iz površina za pejzažno uređenje javne namjene - SKVER u centralne djelatnosti.

Za lokaciju 7 definisani su parametri po kojima se može graditi po uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara, posle sprovedenih arheoloških istraživanja.

Za lokaciju 8 promjenjena je namjena iz mješovite u namjenu centralne djelatnosti, i predviđeni parametri određeni PUP-om za navedenu namjenu.

Za lokaciju 9 definisani su uslovi za parcelaciju, u okviru ranije određene namjene, i prema saobraćajnici koja je predviđena DUP-om iz kontaktnog područja.

Korekcija namjene izvršena je i između željezničkog kolosjeka i magistrale kroz Studenačke Glavice, dijelom zbog korekcije željezničke pruge prema Bosni i Hercegovini, kao i po zahtjevu stranaka.

Takođe je uz Ulicu Vuka Karadžića izdvojen iz namjene industrija i proizvodnja blok objekata porodičnog stanovanja i predviđena namjena stanovanje malih gustina.

ISTOČNA ZONA

Prosrorno-urbanističkim planom opštine Nikšić navedeno je: "Ova zona obuhvata urbanističke jedinice: 11. Željezara, 12. Rubeža, 13. Gračanica sjever.

Za ovu zonu je predviđeno kompleksno uređenje, cjelovita planska osnova za zajedničke elemente (regulacija Gračanice) sanacija i nivelacija terena i poboljšanje uslova stanovanja.

U planskom periodu neophodno je riješiti regulaciju rijeke Gračanice kao i kontrolu aktivnosti koje prate eksploataciju šljunka iz korita rijeke.

U ovoj zoni je primjetno zauzimanje izgradnjom dijela ranije planirane industrijske zone, što čini dodatni problem (odnosi se na naselje B. Tomović) i prostor na kojem je izgrađeno izbjegličko naselje i Zvijerinjak). Ova "divlja naselja" je neophodno u planskom periodu adekvatno sanirati sa ciljem kvalitetnijeg rješavanja u budućnosti.

Nije dozvoljeno dalje širenje naselja, prije svega zbog neposredne blizine industrijske zone i mogućih zagađenja i rizika za zdravlje ljudi.

Preporuke:

1. Formirati jake zelene tampon zone između Željezare i kontaktnih zona.
2. Rekonstrukcija pružnog prelaza.
3. Regulisanje korita Gračanice, čišćenje korita Gračanice.
5. Smjernice za rješavanje naselja B. Tomović I i II."

Naglašena potreba aktiviranja područja Željezare koji se najvećim dijelom ne koristi, da se ne bi idustrijskim pogonima zauzimali novi prostori.

Formirani zeleni pojas sanirati i obnoviti.

Izgrađenu područna jedinica osnovne škole sa dijelom u kome je organizovano predškolsko vaspitanje i obrazovanje je grafički prikazana. Dvorište je neophodno urediti sa akcentom na ozelenjavanje visokim stablima drveća sa zaštitnom funkcijom.

Za površine na kojima je započeta rekonstrukcija vojnih objekata za potrebe formiranja Doma za stare definisana je odgovarajuća namjena.

SJEVERNA I SJEVERNA RUBNA ZONA

Prosrorno-urbanističkim planom opštine Nikšić navedeno je: "Ova zona obuhvata urbanističke jedinice: 17. Dragova luka, 18. Ćemenci, 19. Mokra Njiva, 24. Oštrovac i nove prostorne zone 19a Glibavac, 19b Brezovik, 19c Miločani, 19d Rastovac, 19e Vidrovan-Gornje Polje.

Ova zona je u cjelini infrastrukturno loše opremljena pa je neophodno u planskom periodu riješiti prisutne saobraćajne i infrastrukturne probleme. U dijelu elektroenergetske infrastrukture je predloženo izmiještanje postojećeg dalekovoda Nikšić - Bileća iz ove zone (prema sjeveru od Željezare uz Bistricu sve do Dukla). U ovoj zoni je uz infrastrukturnu opremljenost potrebno i opremanje društvenim servisima i javnim službama.

Južni i centralni dio Dragove luke ima formiranu urbanističku matricu, dok je njen Sjeverni, zapadni i istočni dio disperzno izgrađen i bez reda. Urađena je rekonstrukcija stadiona prema standardima UEFA.

Preporuke:

1. Uređenje korita Bistrice,
2. Saniranje prostora starog stočnog pazarišta i pogona kožare.
3. U zoni Bistrice strogo voditi računa o svim aspektima zaštite životne sredine.
4. Predvidjeti rekonstrukciju kanalizacione mreže, poboljšanje vodosnabdijevanja.

5. Prilikom rekonstrukcije saobraćajne mreže zadovoljiti minimalne standarde koji su propisani."

U ovoj zoni u dijelu elektroenergetske infrastrukture PUP-om je predviđeno izmještanje postojećeg dalekovoda Nikšić - Bileća prema sjeveru izvan izgrađene zone do Grebica (Uzdomir). Izmjenama i dopunama će se, u odgovarajućem grafičkom dijelu, za fazu nacрта, definisati zaštitni koridori ovog dalekovoda (do izmještanja), kao i svih postojećih dalekovoda.

Promjena namjene je izvršena jadnim dijelom uz Bistricu, kao i parcelacija (proširenje parcele) uz izvedenu saobraćajnicu (lokacija 9).

ZAPADNA ZONA

Prosrorno-urbanističkim planom opštine Nikšić navedeno je: "Obuhvata urbanističke jedinice: 20. Grebice, 21. Kočani, 22. Kasarna VCG, 23. Kapino Polje, B. Studenačke glavice, C. Uzdomir, D. Krupačko jezero.

- U ovoj zoni je pri realizaciji ispoštovana preporuka individualne izgradnje niže spratnosti sa većim okućnicama.
- Veliko ograničenje predstavlja saobraćajna mreža, vodosnabdijevanje i adekvatno kanalisanje otpadnih voda. Realizovana je zapadna obilaznica.
- Od kapitalnog značaja je zona Kapino Polje na kojem je planirana rekonstrukcija aerodroma. Uređena je djelimična rekonstrukcija aerodroma.

Preporuke:

1. Uređenje korita Zete sa zaštitnim pojasom.
2. Predvidjeti veći broj ugostiteljskih sadržaja.
3. Turistička valorizacija korita Zete i Krupca.
4. U zoni Krupca planirati izgradnju objekata u funkciji turizma kao što je kamp i ostale ugostiteljske sadržaje, sportske terene, autokamp, parkovsko zelenilo, uređenje plaže, klubovi za sport na vodi, i dr.
5. Obezbijediti prostor za potrebe izgradnje Aerodroma sa svim neophodnim objektima.
6. Zonu bivšeg kompleksa Javorak prostorno obezbijediti kao servisno skladišnu zonu (LSL Grebice).
7. Uzdomir - štiti kao zaštitini šumski zeleni pojas sa dodatnim mjerama pošumljavanja i zaštite kao područje sa izraženom ekološkom funkcijom.
8. Kasarna VCG - zona posebne namjene.
9. Studenačke glavice štititi kao zaštitno šumski kompleks sa svim mjerama očuvanja zaštite i dodatnog ozelenjavanja.
10. Kočani - stanovanje individualnog tipa (provjeriti mogućnost otvaranja škole).
11. Sačuvati koridore trasa zaobilaznice i trase željezničke pruge prema BiH. Zaštitni koridor je u dijelu saobraćaja značajno proširen na 50m kako bi se pri projektovanju željezničke pruge mogla naći optimalna trasa koja neće ugroziti postojeće sadržaje u toj zoni (cjevovod i postojeću saobraćajnu infrastrukturu)."

U okviru zapadne zone najznačajnije izmjene odnose se na saobraćaj i prostor uz saobraćajne površine.

Područje Aerodroma na Kapinom polju se proširuje. Izmjenama i dopunama je izvršena promjena namjene površina, definisana urbanistička parcela - obuhvat, a raspored planiranih objekata odrediće se kroz idejno arhitektonsko rešenje.

Planirani koridor željeznice prema Bosni i Hercegovini se izmjenjen, tako da se izbjegavaju izgrađena područja.

Područje uz magistralni put se, zbog izraženog interesovanja vlasnika parcela, te preporuka iz Strategije razvoja turizma, predviđa za izgradnju objekata prije svega u funkciji turizma, na površinama za turizam, površinama stanovanja malih gustina i površinama mješovite namjene.

Za stara naselja sa razbacanim kućama, koja postepeno oživljavaju, određuje se namjena: površine za stanovanje malih gustina.

JUŽNA ZONA

Prosrorno-urbanističkim planom opštine Nikšić navedeno je: "Ovoj zoni pripadaju urbanističke jedinice: 14 - Gračanica jug, 15. Kličevo, 15a - Kličevo jug, 16- Straševina, 16a - Straševina jug rubne zone.

Ova zona sa aspekta prostornih mogućnosti predstavlja prostor sa povoljnijim uslovima za život i naseljavanje i zato je veoma atraktivna. Presijecaju je ulazni pravac magistralnog puta Nikšić-Podgorica, zatim pruga Podgorica - Nikšić i primarna saobraćajnica „Bulevar 13. jul“. Obuhvata prostor od kružnog toka do Carevog mosta, u kojem su naselja Kličevo i Straševina. Krajnji južni dio ove zone su poljoprivredna zemljišta. U planskom periodu je potrebno riješiti ključni problem plavljenja u južnom dijelu 15a, 15b, 16a.

- S obzirom na veliki broj stanovnika i naseljenost, sprovedeće se tretman otpadnih voda.
- Uz magistralni put je prisutna tendencija izgradnje novih poslovnih objekata što zahtijeva preispitivanje i adekvatno rješavanje elektroosnabdijevanja (izgradnja TS Kličevo).
- Postojeća asfaltna baza koja je u ovoj zoni izgrađena prema ranijim planovima, u sadašnjoj organizaciji prostora predstavlja konflikt (hot spot lokacija).
- Ova zona u perspektivi može biti značajna urbana cjelina posebno zbog činjenice da osovina primarne gradske saobraćajnice prolazi sredinom ove zone.

Preporuka:

- Potrebno je definisati saobraćajnu mrežu sa odgovarajućim profilima.
- Potrebno je uz magistralnu saobraćajnicu i Bulevar 13. jul definisati zone za izgradnju servisno komunalnih funkcija.
- U koridoru magistralne saobraćajnice u Straševini, u zoni izgradnje servisa i skladišta, predvidjeti saobraćajnice paralelno magistrali na koju će se priključiti planirani objekti i parcele."

Najveći dio zone izgrađen je objektima porodičnog stanovanja, pa su korekcijama namjene površina obuhvaćeni objekti evidentirani PUP-om kao postojeća izgrađenost. Razmotriće se opravanost da se u ovom području zona stanovanja predvidi do zone plavljenja.

Površine za industriju i proizvodnju uz magistralni put su proširene na već odobrene lokacije koje nijesu bile obuhvaćene ovom namjenom, kao i na lokacije za koje su podnijete inicijative da se odobri izgradnja privrednih objekata. Izgradnja ovih objekata ispod kote 614mnv je moguća uz obezbjeđenje zaštite od plavljenja.

Na površinama za industriju i proizvodnju definisani su uslovi za realizaciju na lokacijama 11 i 12, uz provjeru ispunjenosti uslova zaštite prirode i životne sredine.

Na površinama stanovanja malih gustina, osim stambenih objekata, moguće je graditi i druge objekte predviđene Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata koji ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnom potrebama stanovnika područja, i to: trgovina i ugostiteljski objekti, smještaj turista, poslovni sadržaji koji su smješteni u prizemljima i mezaninima stambenih objekata, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju i vjerski objekti koji služe svakodnevnom potrebama stanovnika područja, objekti i mreže infrastructure,

parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (stanara i zaposlenih) i posjetilaca, stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa tehničkim propisima.

JUGOISTOČNA RUBNA ZONA

Prosrorno-urbanističkim planom opštine Nikšić navedeno je: "I2a OZRINIĆI (rubna zona) je formirana kao nova prostorno-funkcionalna zona.

U ovoj zoni planirano je stanovanje manjih gustina (SMG) kao i površine za školstvo i očuvanje obradivog poljoprivrednog zemljišta. Plan daje mogućnost da se područje OZRINIĆA dalje razrađuje kroz detaljni planski dokument."

Poljoprivredne površine se zadržavaju kao dominantna namjena, stanovanje manjih gustina se ograničava na pojs širine 30 m uz formirane saobraćajnice. Na poljoprivrenim površinama je, pored objekata u funkciji poljoprivrede, moguće izgraditi objekat stanovanja poljoprivrednog domaćinstva, tako da maksimalni indeks zauzetosti ne bude 0,2, a maksimalna površina osnove objekta 100m².

U obuhvatu lokacije 13 predviđena je rekonstrukcija hidrotehničkih objekata: konpenzacionog bazena, taložnice i predbazena ulazne građevine.

13. KONCEPT RAZVOJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Na području GUR-a živi oko 87% ukupnog broja stanovnika opština Nikšić. Pri tome, u periodu od 2003. do 2011.godine broj stanovnika na ovom području, zbog niskog prirodnog priraštaja i značajnih migracija, se smanjio za 1187. Projekcija PUP-a je da se, do 2025.godine, broj stanovnika vrati i nadmaši stanje iz 2003. godine, s tim što se za područje grada računa sa brojem od oko 59000 stanovnika.

Razvoj društvenih djelatnosti na području Izmjena i dopuna će se odvijati u skladu sa postojećom mrežom objekata koje je potrebno rekonstruisati i tehnološki osavremenjivati, prateći broj korisnika i stanovnika u gravitacionim zonama, uz stvaranje povoljnih uslova za korišćenje usluga za stanovništvo cjelokupnog područja.

Generalnim urbanističkim rješenjem predviđene su sledeće nove lokacije za objekte javnih službi:

- novi objekat vrtića (DUP dijela UJ Rudo polje)
- rekonstrukcija stare zgrade policije (DUP Centar).

Objekti društvenih djelatnosti mogu se graditi u okviru svih namjena sa kojima su kompatibilni, a prema normativima uređenja i građenja za određeni tip djelatnosti.

12.1. ŠKOLSTVO I SOCIJALNA ZAŠTITA

Postojeći kapaciteti predškolskog vaspitanja i obrazovanja zadovoljavaju iskazane potrebe za ovim vidom usluge, kojom je obuhvaćeno preko 50% djece odgovarajućeg uzrasta. Pri tome je broj djece u vgrupama u skladu sa normativima. Površine objekata po korisniku se kreću od 2m² pa do 5m², dok je površina slobodnih prostora od 12m² do 26m².

Razvoj sistema predškolskog vaspitanja i obrazovanja treba da prati promjene u broju stanovnika i iskazanoj tražnji, uz obavezu da se povećava procenat djece odgovarajućeg uzrasta koja su obuhvaćena predškolskim vaspitanjem i obrazovanjem, naročito u najstarijoj vaspitnoj grupi, uz konstantno unapređenje postojećih objekata i njihovih površina na otvorenom.

Broj djece obuhvaćene predškolskim vaspitanjem i obrazovanjem na području generalne urbanističke razrade se znatno povećao otvaranjem vrtića izvan centralne gradske zone i to:

- u sjevernoj zoni u Dragovoj luci i Ćemencima;
- u južnoj zoni u Kličevu (dva objekta) i Straševini;
- u zapadnoj zoni u Kočanima i Vitalcu;
- u istočnoj zoni u Rubežama;
- u sjevernoj rubnoj zoni u Zavrhu i Viru i
- u istočnoj rubnoj zoni u OZRINIĆIMA.

Konceptom Izmjena i dopuna zadržana je lokacija za novi objekat predškolskog vaspitanja i obrazovanja u Rudom polju, uz objekte višeporodičnog stanovanja, od kojih je jedan dio nedavno izgrađen. Takođe je zadržano proširenje površine za školstvo uz područje osnovne škole u Rastocima, gdje se može graditi objekat predškolskog obrazovanja i vaspitanja.

Kao novo rešenje predlaže se mogućnost izmještanja uprave vrtića iz sadašnjeg objekta u objekat stare zgrade policije uz potrebnu rekonstrukciju.

Takođe je u sjevernom dijelu Stare varoši, gdje se planira nastavak izgradnje objekata višeporodičnog stanovanja sa centralnim djelatnostima u prizemlju, moguća izgradnja objekta predškolskog obrazovanja i vaspitanja.

Objekti predškolskog obrazovanja i vaspitanja mogu se graditi i u okviru svih namjena sa kojima su kompatibilni, a prema normativima uređenja i građenja za taj tip djelatnosti.

Objekti osnovnog obrazovanja kapacitetom odgovaraju broju učenika, koji se u centralnoj gradskoj zoni smanjuje. Kvalitet većeg broja objekata je poslednjih godina poboljšán, a potrebno je raditi na unapređenju objekata područnih jedinica. Školska dvorišta su dijelom neuređena i uglavnom nedovoljno opremljena. Najveća udaljenost do osnovne škole je u zapadnoj zoni u Kočanima, gdje je postojeća škola postavljena periferno, ali u strateškim dokumentima izgradnja nove škole nije planirana.

Kapacitet srednjoškolskih objekata odgovara broju učenika, ali su dvorišni prostori nezavršeni. Naročito je u pogledu površine i uređenosti problematično stanje dvorišnog prostora srednjoškolskog centra, na koji se nadovezuje prostor Fakulteta za sport i fizičko vaspitanje.

Filozofski fakultet i Dom učenika i studenata čine jednu prostornu cjelinu koja je definisana DUP-om Centar.

12.2. ZDRAVSTVENI SISTEM

Objekti zdravstvene zaštite koji funkcionišu u okviru JZU Dom zdravlja i JZU Opšta bolnica nalaze se u okviru centralne gradske zone, na površinama za zdravstvo, a ambulate u okviru južne, sjeverne i sjeverne rubne zone. Objekti JZU Specijalna bolnica za plućne bolesti su u sjevernoj rubnoj zoni, a specijalističke privatne ustanove u centralnoj gradskoj zoni, na površinama za stanovanje i centralne djelatnosti.

Objekti zdravstvene zaštite (JZU Dom zdravlja, JZU opšta bolnica i JZU Specijalna bolnica za plućne bolesti) su zadovoljavajućeg kapaciteta, ali je neophodno dalje unapređivanje uslova rada kroz tehnološko osavremenjavanje i opremanje zdravstvenih ustanova.

Lokacije za izgradnju ambulanti, ordinacija i apoteka ovim planom nijesu precizirane, a mogu se graditi unutar svih drugih namjena sa kojima su zdravstvene ustanove kompatibilne, a u skladu sa novonastalim potrebama i odlukama nadležnih institucija.

12.3. SOCIJALNA ZAŠTITA

Objekti socijalne zaštite mogu se graditi u okviru svih namjena sa kojima su kompatibilni, a prema normativima uređenja i građenja za određeni tip objekta.

12.4. KULTURA

Unapređenje i dalja afirmacija razvoja kulture će se odvijati u okviru postojeće mreže objekata uz potrebnu rekonstrukciju, sanaciju i revitalizaciju pojedinih objekata (Dvoarc kralja Nikole, Zahumlje).

12.5. SPORT I REKREACIJA

Razvoj sporta i fizičke kulture odvijać se uglavnom u okviru postojećih objekata od kojih se jedan od najvažnijih - Gradski stadion kraj Bistrice rekonstruiše. Ovaj sektor se sve više razvija iz sredstava privatnog kapitala, a prema zahtevima tržišta, pa je potrebno omogućiti izgradnju u okviru svih drugih namjena sa kojima su objekti sporta i rekreacije kompatibilni.

14. PRAVILA I USLOVI IZGRADNJE

Područje Generalne urbanističke razrade Prostorno-urbanističkog plana opštine Nikšić, će se graditi i uređivati prema konceptu uređenja i smjernicama Generalne urbanističke razrade i izmjenama i dopunama PUP-a opštine Nikšić.

S toga se u dijelu IV DIJELU - 1. OPŠTE SMJERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA, mijenja se prvi pasus tako da glasi:

Prostorno-urbanistički plan će se realizovati kroz sprovođenje planskog koncepta razvoja na osnovu smjernica i preporuka plana koje su date u vezi sa budućom namjenom prostora i prema konceptima i smjernicama razvojnih sektora za ukupni prostor opštine, a za područje Generalne urbanističke razrade, prema konceptu uređenja i smjernicama Generalne urbanističke razrade.

Takođe se mijenja druga i treća tačka Opštih smjernica tako da glase:

Opšte smjernice:

2. Područje **Generalne urbanističke razrade**, uređuje se prema smjernicama Generalne urbanističke razrade PUP-a opštine Nikšić. (GUR).

3. U okviru Generalne urbanističke razrade, područje grada Nikšić **odnosno centralne gradske zone** će se uređivati kroz direktnu primjenu postojećih, **izradu novih detaljnih urbanističkih planova za u grafičkom dijelu Izmjena i dopunama PUP-a označena područja**, detaljne rzrade lokacija kojima su izmjenama i dopunama PUP-a definisani urbanistički uslovi za izgradnju objekata i za parcelaciju i za preostalo područje centralne gradske zone prema smjernicama za realizaciju GUR-a definisanim po namjenama površina.

Područje Generalne urbanističke razrade **izvan centralne gradske zone** će se uređivati kroz izradu lokalne studije lokacije za u grafičkom dijelu Izmjena i dopunama PUP-a označeno područje, a prema smjernicama za realizaciju GUR-a definisanim po namjenama površina za preostalo područje.

U istom smislu su definisana i **OPŠTA PRAVILA I USLOVI IZGRADNJE PO NAMJENAMA GENERALNE URBANISTIČKE RAZRADE**, tako da glasi

U okviru Generalne urbanističke razrade, područje grada Nikšić, **odnosno centralne gradske zone** će se graditi i uređivati kroz direktnu primjenu postojećih, **izradu novih detaljnih urbanističkih planova za u grafičkom dijelu Izmjena i dopunama PUP-a označena područja**, detaljne rzrade lokacija kojima su izmjenama i dopunama PUP-a definisani urbanistički uslovi za izgradnju objekata i za parcelaciju i za

preostalo područje centralne gradske zone prema smjernicama za realizaciju GUR-a definisanim po namjenama površina.

Za područje gradskog - urbanog centra, za urbanističku jedinicu 1., urađen je detaljni urbanistički plan. Sva planska dokumenta u GUR-i Nikšić koja nijesu bila usaglašena sa smjernicama i namjenama površina iz PUP-a opštine Nikšić su stavljena van snage.

U okviru GUR-e smjernice za dalju razradu kroz planska dokumenta, kao i za direktnu primjenu date su kroz poglavlje: Opšta pravila i uslovi izgradnje po namjenama generalne urbanističke razrade.

Razvoj urbanog područja treba da se odvija na usmjeren i kontrolisan način kako bi se obezbijedio uravnotežen urbani razvoj, povećala funkcionalnost i efikasnost urbanih funkcija.

Kroz snaženje i osavremenjavanje urbanih funkcija obezbijediće se u planskom periodu zapošljavanje stanovništva opštine.

Dio planske strategije je i kontrola bespravne i raspršene izgradnje, kroz jasno ograničenje teritorijalne ekspanzije grada. **Širenje predgrađa Nikšića i okolnih naselja će biti dalje planski usmjeravano kroz poštovanje smjernica ovog plana.** Time će se obezbijediti zaustavljanje nekontrolisane gradnje i potrošnja plodnog zemljišta.

Dalji razvoj Nikšića i drugih naselja mora se odvijati kroz kontrolisano povećanje gustine objekata i strukturnu transformaciju (sanaciju i rekultivaciju), uz kvalitetnu novu izgradnju koja poštuje sve planske mjere.

Poštovati smjernice kojima se obezbjeđuju uslovi za legalizaciju bespravno sagrađenih objekata i naselja koja nemaju elementarne komunalne uslove za život.

Poštovati smjernice za zaštitu od seizmičkog rizika i drugih opasnosti (plavljeno područje i dr.).

U zonama prigradskih naselja, nova gradnja je dopuštena u skladu sa preporukama ovog plana i preporukama važećih planova užih teritorijalnih cjelina, pri čemu se uzimaju u obzir specifična ograničenja urbanizovanog područja i potrebe za višim standardom opremljenosti.

Gustina stanovanja i maksimalna visina novih objekata mora biti poštovana, prema smjernicama i parametrima koji se daju ovim planom (PUP), ili prema važećim detaljnim planovima, ili revizijama planova, uzimajući u obzir postojeće stanje.

Veoma je važno očuvanje zelenih površina javnih prostora, parkova i pješačkih staza i zelenih površina unutar grada, gdje mogu da se razvijaju sportske i rekreativne aktivnosti.

Plan nalaže primjenu standarda pri urbanističkom oblikovanju prostora, o čemu će se posebno starati glavni gradski arhitekta, pri čemu će se voditi računa o obaveznim bojama, fasada, otvorima i sl.

Planom se daju odgovarajuće smjernice za regulaciju po planskim zonama za pripadajuće Urbanističke jedinice.

Od opštih pravila i uslovi izgradnje po namjenama generalne urbanističke razrade u pravilima za stanovanje srednjih gustina mijena se minimalna površina urbanističke parcele tako što glasi:

- **Minimalna površina novoformirane urbanističke parcele za objekte porodičnog stanovanja je 300m², a za objekte višeporodičnog stanovanja spratnosi do P+2 je 500m² a spratnosti preko P+2 1000 m².**

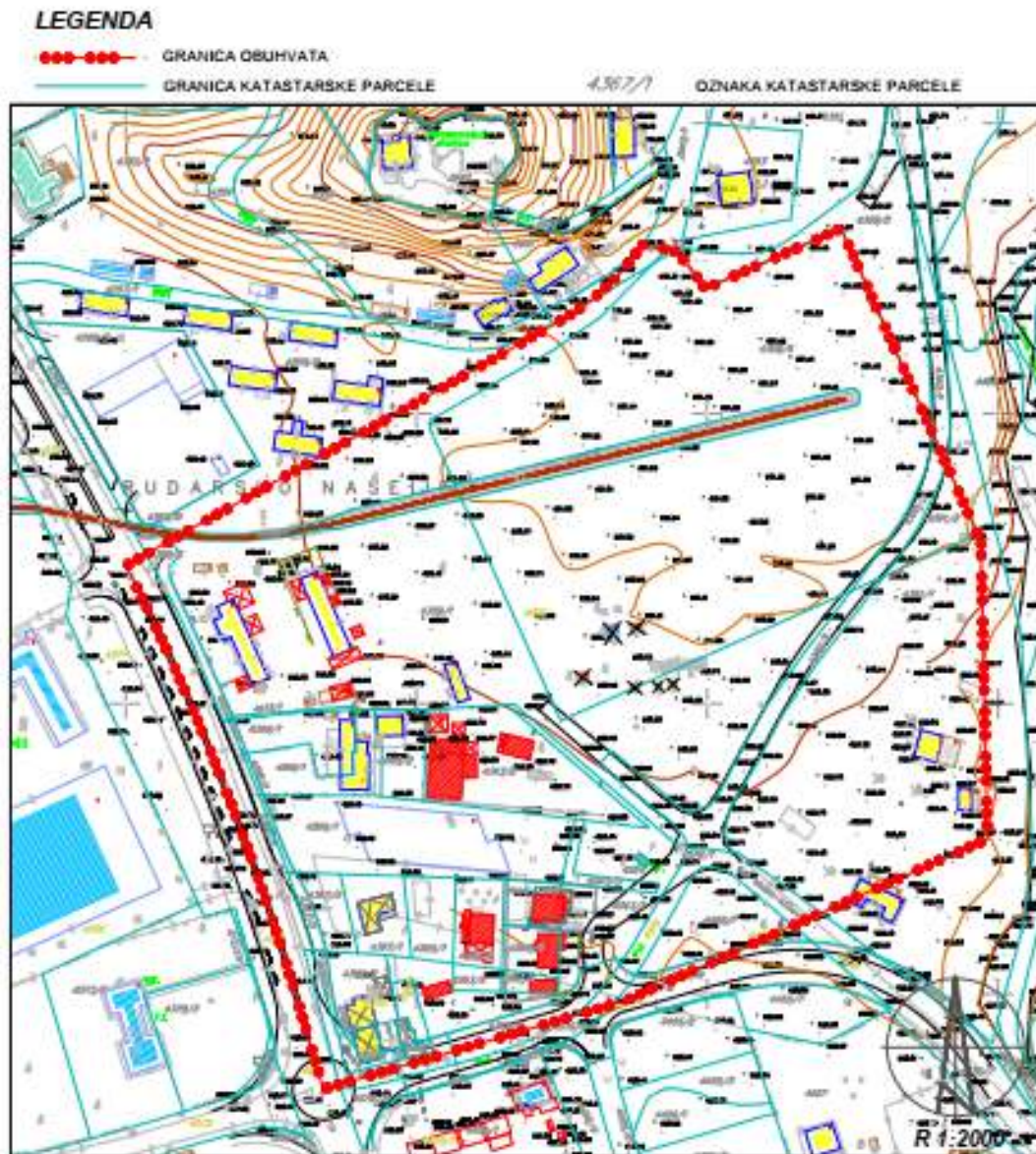
15. URBANISTIČKI USLOVI I SMJERNICE ZA POJEDINAČNA PODRUČJA I LOKACIJE

U ovom poglavlju dati su urbanističko-tehnički uslovi i smjernice za direktnu primjenu Izmjena i dopuna za pojedinačna područja i lokacije.

Urbanistički uslovi za izgradnju na površinama stanovanja i mješovite namjene na području Mrkošnica 2

OZNAKA LOKACIJE 1

Područje Mrkošnica 2 obuhvata prostor između Bulevara 13. juli, Trebješke ulice, desnog kraka potoka Mrkošnica i humka sa meteorološkom stanicom, unutar grafički prikazane granice na sledećoj slici, ukupne površine 6,61ha.



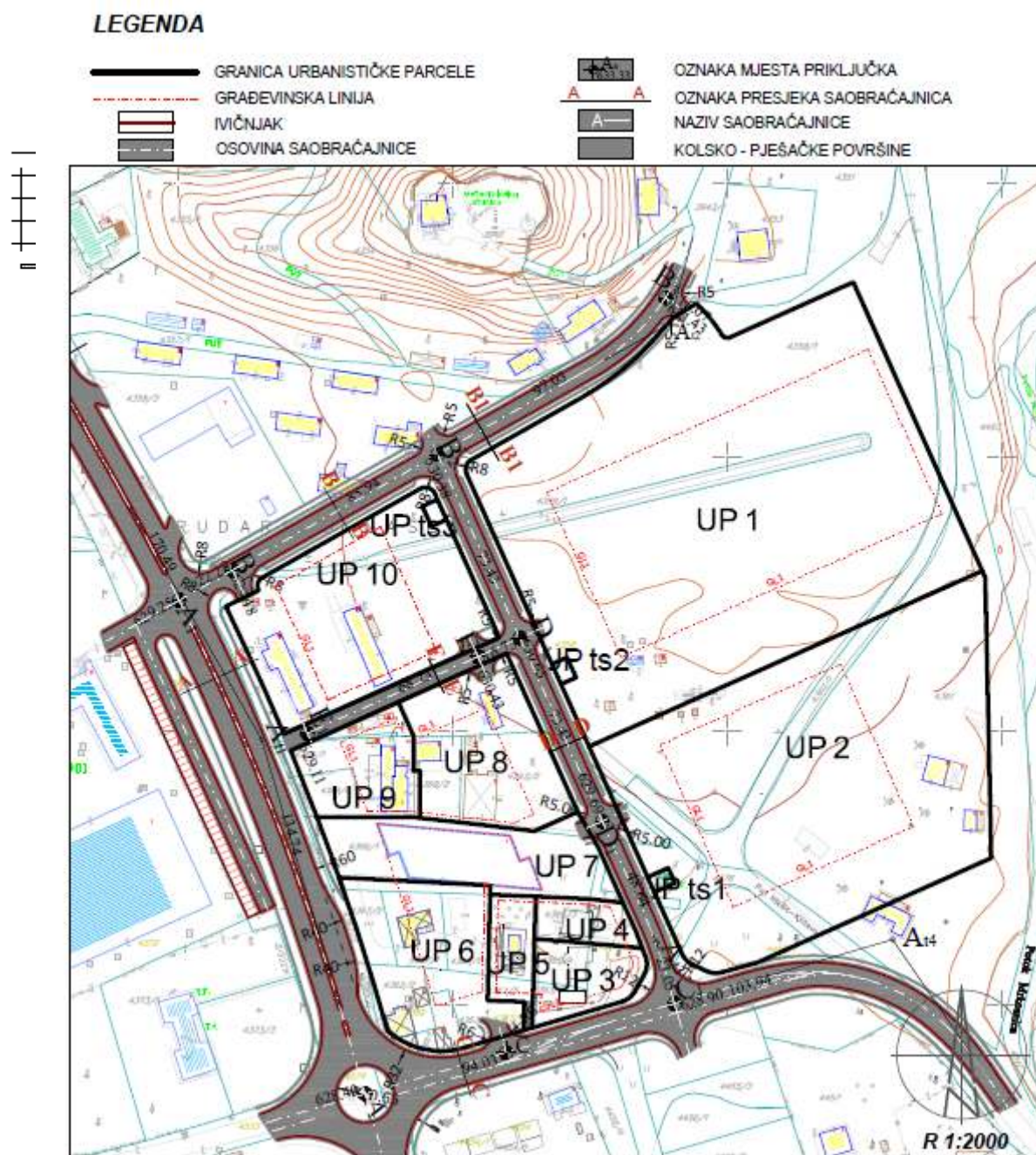
Slika br.4.Topografsko katastarski prikaz lokacije sa granicom obuhvata

Na prostoru bivše rampe Boksita formira se novo stambeno naselje višeporodičnog stanovanja, a uz Bulevar 13.jul planirani su objekti namijenjeni poslovnim aktivnostima i stanovanju.

Saobraćaj

Bulevar 13.jul (u obuhvatu ovog plana) je rekonstruisana primarna saobraćajnica sa po 2 trake (po smjeru) za kontinualnu vožnju, širine od po 3.25m, sa obostranim trotoarima širine 4m i srednjom razdjelnom trakom širine 1.50m.

Trebješka ulica ima karakter obilaznice koja omogućava bolje priključenje industrijskih zona (Željezara, rampa Boksita...) na magistralni sistem, a time i rasterećenje gradskog sistema. Njen rekonstruisani poprečni profil dat je grafičkim prilogom.



Slika br.5.Plan saobraćajne infrastrukture

Ul. Nova 2 u zahvatu ovog DUP-a, predstavlja nastavak Ul. Voja Deretića a koja će povezati Ul. Vuka Karadžića i Bulevar 13. jul. Njena funkcija je rasterećenje Trga Save Kovačevića odnosno «uskog grla» u Ul. Ivana Milutinovića i opsluživanje na nivou zone preko pristupnih saobraćajnica budućeg stambenog naselja i ostalih sadržaja.

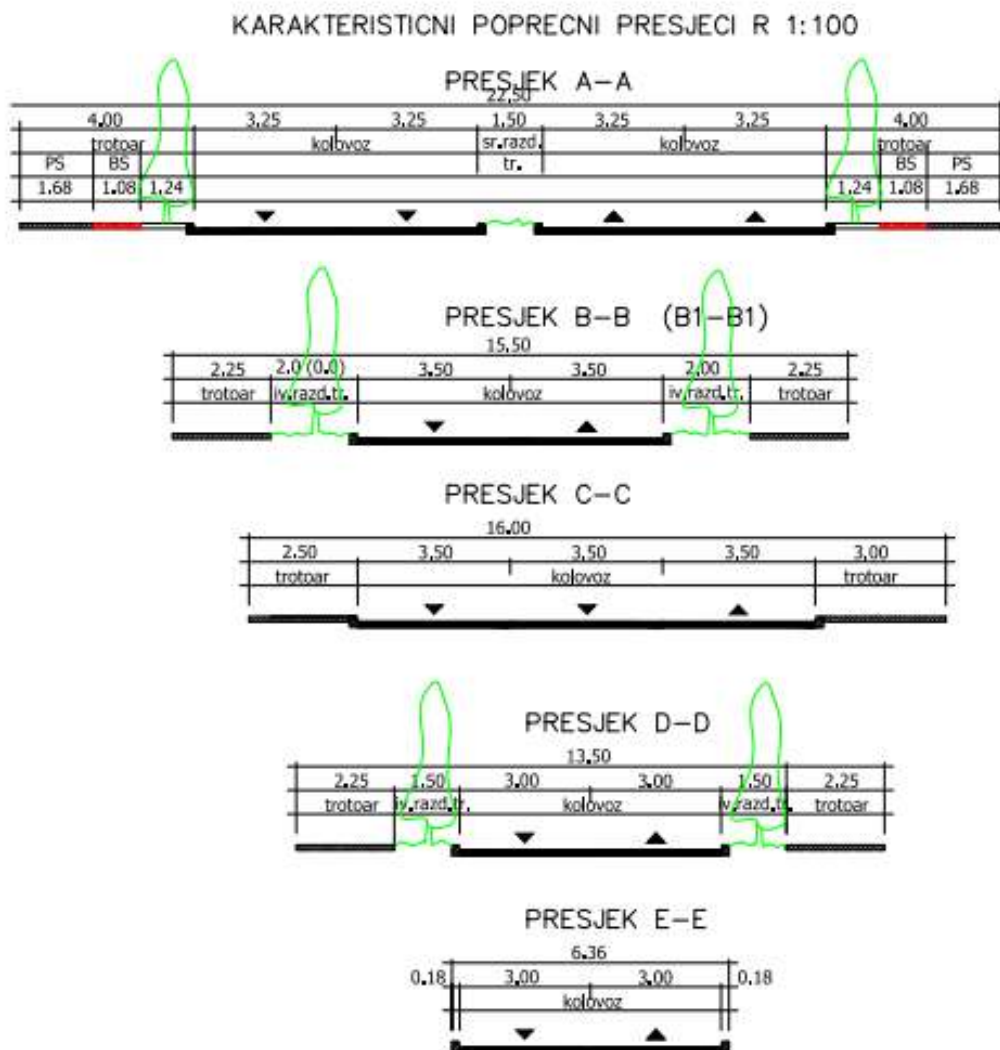
Saobraćajnica Nova 1 je planirana da poveže Trebješku ulicu i Ul. Nova 2 i da istovremeno omogući opsluživanje stambenog bloka sa jedne i poslovnog sa njene druge strane. Poprečni profil ove ulice čine dvije trake za kontinualnu vožnju, širine od po 3m, sa obostranim trotoarima širine 2.25m i ivičnim razdjelnim trakama od 1.50m.

Koordinate presjeka osovina saobraćajnica			Koordinate presjeka osovina saobraćajnica		
Tačka	Y	X	Tačka-At	Y	X
A	6578368.042	4735967.293	01	6578330.366	4736096.661
A1	6578300.250	4736147.636	02	6578478.916	4736248.626
B1	6578319.634	4736158.593	03	6578474.352	4736022.454
B2	6578394.453	4736200.884	04	6578560.371	4736023.631
B3	6578477.534	4736258.104			
C	6578419.467	4735982.357			
C1	6578480.802	4736000.323			
D	6578424.462	4736133.867			
D1	6578454.472	4736066.849			
E	6578409.175	4736127.021			
E1	6578346.960	4736099.000			

Tabela br 2. Karakteristični poprečni presjeci i koordinate presjeka osovina saobraćajnica

Saobraćaj u mirovanju je planiran po principu da se maksimalno iskoristi raspoloživi prostor pa je parkiranje neophodno rješavati u okviru sopstvenih urbanističkih parcela prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata. Parkiranje se može organizovati kao površinsko, suterensko ili u podzemnim višeetažnim garažama u funkciji namjene, a poštujući normative date u “Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima”, („Službeni list CG“ broj 24/10) koji su usklađeni sa stepenom motorizacije za grad Nikšić koji iznosi 237 PA/1000 stanovnika prema PUP-u opštine Nikšić (do 2020./25.).

Za objekte za javnu upotrebu neophodno je obezbijediti prilaze objektu i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru, koje se normalno savlađuju stepenicama, moraju imati i rampe poželjnog nagiba do 5%, a maksimalno do 8,5%. Minimalna širina rampe iznosi 1,3m.



Slika br.6.Karakteristični poprečni presjeci

Urbanističko - tehnički uslovi za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja

Izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja predviđena je na parcelama UP 1 i UP 2.

Oblik i veličina urbanističkih parcela definisani su numerički.



Na UP 1 predviđena je izgradnja najviše pet objekata, tako da konačno izgrađeni objekti ne prelaze propisane indekse zauzetosti i izgrađenosti. NaUP 2 predviđena je izgradnja najviše tri objekata.

Na parcelama se ne mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta (garaža, tehnički prostori i sl.).

Suterenske etaže ulaze u obračun BGP, osim ako se koriste za garažiranje.

Građevinska linija definisana ovim planskim dokumentom je utvrđena kao linija do koje je dozvoljeno građenje.

Građevinske linije na površini zemlje – GL1, koja određuje zonu u okviru koje se formira gabarit objekta za suteran i prizemlje i definisana je grafički za sve urbanističke parcele. Građevinska linija iznad površine zemlje – GL2, kojima se određuje zona građenja za spratne etaže, poklapa sa GL1. Građevinska linija ispod površine zemlje – GL0, kojima se određuje zona građenja za podrum, može biti izvan građevinskih linija na površini zemlje, ali najmanje 1m udaljena od granice UP.

Slika br.7. Parcelacija i regulacija na površinama za stanovanje

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRANICA UPR1, UPR2, UPR3 I UPR4					
REDNI BROJ	X	Y	REDNI BROJ	X	Y
01	472154.159	6247092.993	10	472220.775	6247145.842
02	472212.224	6247092.430	11	472252.121	6247097.829
03	472257.229	6247092.312	12	472272.222	6247100.115
04	472272.222	6247092.412	13	472282.422	6247102.329
05	472282.422	6247092.129	14	472282.422	6247092.977
06	472282.422	6247092.222	15	472282.422	6247092.422
07	472282.422	6247092.222	20	472282.422	6247092.222
08	472282.422	6247092.222	21	472282.422	6247092.222
09	472282.422	6247092.222	22	472282.422	6247092.222
10	472282.422	6247092.222	23	472282.422	6247092.222
11	472282.422	6247092.222	24	472282.422	6247092.222
12	472282.422	6247092.222	25	472282.422	6247092.222
13	472282.422	6247092.222	26	472282.422	6247092.222
14	472282.422	6247092.222	27	472282.422	6247092.222

Tabela br 3. Koordinate prelomnih tačaka granica urbanističkih parcela

Sve građevinske linije zajedno na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan za svaku parcelu.

Izvan definisane građevinske linije mogu se graditi natstrešnice i rampe ulaznih partija u objekte.

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA GRAD. ZA UPR1, UPR2, UPR3 I UPR4					
REDNI BROJ	X	Y	REDNI BROJ	X	Y
01	472212.224	6247092.430	05	472212.224	6247092.430
02	472212.224	6247092.430	06	472212.224	6247092.430
03	472212.224	6247092.430	07	472212.224	6247092.430
04	472212.224	6247092.430	08	472212.224	6247092.430

Tabela br4. Koordinate prelomnih tačaka građevinske linije

Indeks zauzetosti je definisan za svaku urbanističku parcelu i iznosi 0.4. Planiran indeks zauzetosti je definisan kao maksimalni, s tim da u okviru parcele bude obezbijeđen odgovarajući broj parking mjesta i slobodne površine predviđene za objekte u funkciji stanovanja.

Indeks izgrađenosti je količnik ukupne bruto građevinske površine objekata i površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama i iznosi 1.2. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova.

Vertikalni gabarit objekta je definisan brojem etaža i iznosi maksimalno šest nadzemnih etaža.

Po potrebi, mogu se graditi podrumi, ali se broj nadzemnih etaža ne može povećati.

Krovovi su kosi, nagiba 23 – 30°, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu.

Parkiranje i garažiranje vozila je predviđeno u okviru urbanističke parcele, prema propisanim standardima u okviru parkirališta.

Tabela br.5. – Urbanistički parametri

Oznaka UP	Površina UP	Indeks zauzetosti		Površina osnove		Indeks izgrađ.		BGP		Spratnost	Broj jedinica		Broj korisnika	
		stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan		stanje	plan	stanje	plan
1	18574		0.40		2900		1.20	0,0	22200	P+5	0	220	0	710
2	13247	0.02	0.40	254	1740	254	0.80		10600	P+5	2	110	6	352
Ts 1	50		0.60		30		0.60		30					
Ts2	48		0.60		30		0,62		30					
kupno	31919				4700				32860			330	6	1062

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekte na površinama mješovite namjene

Na površinama mješovite namjene mogu se graditi objekti različitih tipova stanovanja i drugih nestambenih djelatnosti, prvenstveno poslovnih, ali i privrednih koje ne predstavljaju veću smetnju drugim namjenama. Udio djelatnosti u ovim blokovima može da bude i preko 50% pa čak i cio blok može da bude bez stambenih objekata

Oblik i veličina urbanističkih parcela definisani su numerički.

Na površinama mješovite namjene objekti se mogu graditi kao slobodnostojeći objekti, dvojni objekti ili objekti u nizu. Izgradnja objekata kao dvojnih ili u nizu moguća je uz međusobnu saglasnost susjeda.

Maksimalna spratnost objekata je 2 nadzemne etaže.

Građevinska linija novih objekata je grafički prikazana, maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0.8.

Građevinska linija definisana ovim planskim dokumentom je utvrđena kao linija do koje je predviđeno građenje.

Građevinska linija na zemlji – GL1, određuje zonu u okviru koje se formira gabarit objekta za prizemlja i definisana je grafički.

Građevinska linija iznad površine zemlje – GL2, kojima se određuje zona građenja za spratne etaže, grafički nije definisana, pa je građevinska linija na površini zemlje istovremeno i građevinska linija iznad površine zemlje, odnosno GL2 se poklapa sa GL1.

Građevinska linija ispod površine zemlje – GL0, kojima se određuje zona građenja za podrum, grafički nije definisana, može biti izvan građevinskih linija na površini zemlje, ali najmanje 1m udaljen od granice parcela.

LEGENDA

	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		GRADEVINSKA LINIJA
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE
	PRELOMNE TAČKE URBANISTIČKE PARCELE		POVRŠINE ZA DRUMSKI SADRGAJ
			POVRŠINE ZA OBJEKTE I/ILI INFRASTRUKTURE



Slika br.7.Parcelacija i regulacija na površinama mješovite namjene

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA ULICE - (S-60) (JP-60)					
REDNI BROJ	X	Y	REDNI BROJ	X	Y
20	4738332.283	8534422.203	64	4738332.113	8534422.203
21	4738332.943	8534422.273	65	4738332.423	8534422.273
22	4738332.153	8534422.153	66	4738332.423	8534422.423
23	4738332.253	8534422.303	67	4738332.373	8534422.303
24	4738332.353	8534422.373	68	4738332.473	8534422.373
25	4738332.453	8534422.443	69	4738332.573	8534422.443
26	4738332.553	8534422.513	70	4738332.673	8534422.513
27	4738332.653	8534422.583	71	4738332.773	8534422.583
28	4738332.753	8534422.653	72	4738332.873	8534422.653
29	4738332.853	8534422.723	73	4738332.973	8534422.723
30	4738332.953	8534422.793	74	4738333.073	8534422.793
31	4738333.053	8534422.863	75	4738333.173	8534422.863
32	4738333.153	8534422.933	76	4738333.273	8534422.933
33	4738333.253	8534423.003	77	4738333.373	8534423.003
34	4738333.353	8534423.073	78	4738333.473	8534423.073
35	4738333.453	8534423.143	79	4738333.573	8534423.143
36	4738333.553	8534423.213	80	4738333.673	8534423.213
37	4738333.653	8534423.283	81	4738333.773	8534423.283
38	4738333.753	8534423.353	82	4738333.873	8534423.353
39	4738333.853	8534423.423	83	4738333.973	8534423.423
40	4738333.953	8534423.493	84	4738334.073	8534423.493
41	4738334.053	8534423.563	85	4738334.173	8534423.563
42	4738334.153	8534423.633	86	4738334.273	8534423.633
43	4738334.253	8534423.703	87	4738334.373	8534423.703
44	4738334.353	8534423.773	88	4738334.473	8534423.773
45	4738334.453	8534423.843	89	4738334.573	8534423.843
46	4738334.553	8534423.913	90	4738334.673	8534423.913
47	4738334.653	8534423.983	91	4738334.773	8534423.983
48	4738334.753	8534424.053	92	4738334.873	8534424.053
49	4738334.853	8534424.123	93	4738334.973	8534424.123
50	4738334.953	8534424.193	94	4738335.073	8534424.193
51	4738335.053	8534424.263	95	4738335.173	8534424.263
52	4738335.153	8534424.333	96	4738335.273	8534424.333
53	4738335.253	8534424.403	97	4738335.373	8534424.403
54	4738335.353	8534424.473	98	4738335.473	8534424.473
55	4738335.453	8534424.543	99	4738335.573	8534424.543
56	4738335.553	8534424.613	100	4738335.673	8534424.613
57	4738335.653	8534424.683			
58	4738335.753	8534424.753			
59	4738335.853	8534424.823			
60	4738335.953	8534424.893			
61	4738336.053	8534424.963			
62	4738336.153	8534425.033			
63	4738336.253	8534425.103			
64	4738336.353	8534425.173			
65	4738336.453	8534425.243			
66	4738336.553	8534425.313			
67	4738336.653	8534425.383			
68	4738336.753	8534425.453			
69	4738336.853	8534425.523			
70	4738336.953	8534425.593			
71	4738337.053	8534425.663			
72	4738337.153	8534425.733			
73	4738337.253	8534425.803			
74	4738337.353	8534425.873			
75	4738337.453	8534425.943			
76	4738337.553	8534426.013			
77	4738337.653	8534426.083			
78	4738337.753	8534426.153			
79	4738337.853	8534426.223			
80	4738337.953	8534426.293			
81	4738338.053	8534426.363			
82	4738338.153	8534426.433			
83	4738338.253	8534426.503			
84	4738338.353	8534426.573			
85	4738338.453	8534426.643			
86	4738338.553	8534426.713			
87	4738338.653	8534426.783			
88	4738338.753	8534426.853			
89	4738338.853	8534426.923			
90	4738338.953	8534427.000			

Tabela br 6. Koordinate prelomnih tačaka granica urbanističkih parcela

Izvan definisane građevinske linije prema ulici mogu se graditi nadstrešnice ulaznih partija u objekte.

Koordinate prelomnih tačaka građevinske linije					
Redni broj	X	Y	Redni broj	X	Y
90	475236.420	667827.331	91	475236.420	667827.331
92	475236.420	667827.331	92	475236.420	667827.331
93	475236.420	667827.331	93	475236.420	667827.331
94	475236.420	667827.331	94	475236.420	667827.331
95	475236.420	667827.331	95	475236.420	667827.331
96	475236.420	667827.331	96	475236.420	667827.331
97	475236.420	667827.331	97	475236.420	667827.331
98	475236.420	667827.331	98	475236.420	667827.331
99	475236.420	667827.331	99	475236.420	667827.331
100	475236.420	667827.331	100	475236.420	667827.331
101	475236.420	667827.331	101	475236.420	667827.331
102	475236.420	667827.331	102	475236.420	667827.331
103	475236.420	667827.331	103	475236.420	667827.331
104	475236.420	667827.331	104	475236.420	667827.331
105	475236.420	667827.331	105	475236.420	667827.331
106	475236.420	667827.331	106	475236.420	667827.331
107	475236.420	667827.331	107	475236.420	667827.331
108	475236.420	667827.331	108	475236.420	667827.331
109	475236.420	667827.331	109	475236.420	667827.331
110	475236.420	667827.331	110	475236.420	667827.331
111	475236.420	667827.331	111	475236.420	667827.331
112	475236.420	667827.331	112	475236.420	667827.331
113	475236.420	667827.331	113	475236.420	667827.331
114	475236.420	667827.331	114	475236.420	667827.331
115	475236.420	667827.331	115	475236.420	667827.331
116	475236.420	667827.331	116	475236.420	667827.331
117	475236.420	667827.331	117	475236.420	667827.331
118	475236.420	667827.331	118	475236.420	667827.331
119	475236.420	667827.331	119	475236.420	667827.331
120	475236.420	667827.331	120	475236.420	667827.331

Tabela br7. Koordinate prelomnih tačaka građevinske linije

Krovovi su ravni ili kosi, nagiba usaglašeni sa nagibom susjednih objekata a krovni pokrivači adekvatni ambijentu i krovnom nagibu.

Parkiranje i garažiranje vozila je predviđeno u okviru urbanističke parcele.

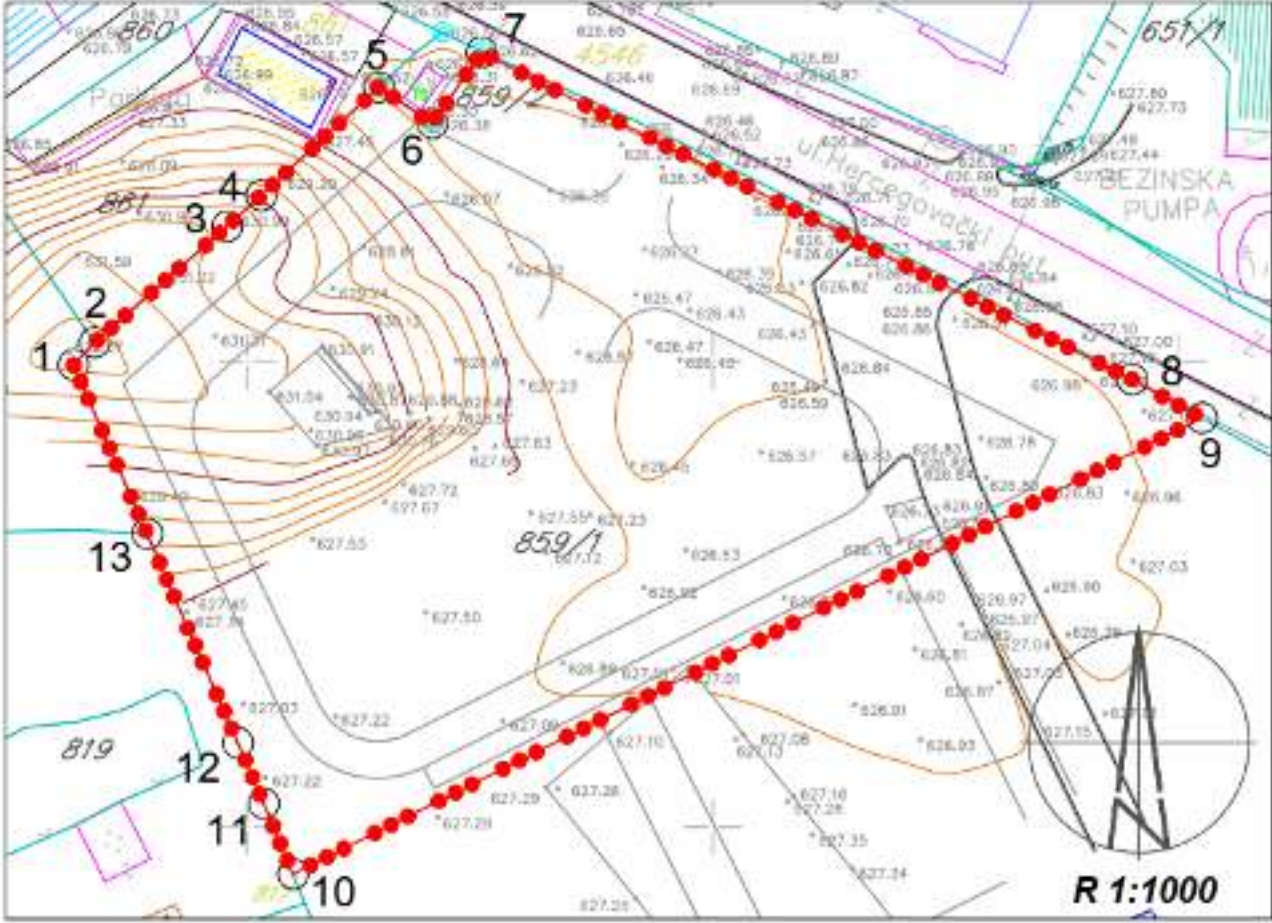
U okviru zone mješovite namjene se nalaze objekti porodičnog stanovanja dobrog kvaliteta na parcelama UP3, UP4 i UP5, koji se zadržavaju, a mogu se rekonstruisati ili graditi drugi, u okviru zadatih parametara.

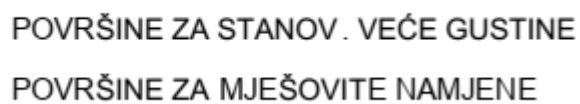
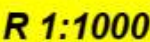
Tabela br.8 – Urbanistički parametri

Ozna ka UP	Površina UP	Indeks zauzetosti		Površina osnove		Indeks izgrađ.		BGP		Spratnost	Broj jedinica		Broj korisnika	
		stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan	stanje	plan		stanje	plan	stanje	plan
3	987	0,16	0,30	160	296	0.26	0.60	260	592	P+1+Pk	1	2	3	6
4	570	0,24	0,30	135	171	0.58	0.60	335	342	P+1+Pk	2	2	6	6
5	669	0.20	0,30	132	200	0.35	0.60	232	400	P+1+Pk	1	2	3	6
6	2831	0,00	0.40	0.00	1132	0.00	0.80	0.00	2264	P+1+Pk	0	1	0	20
7	2447	0.37	0.37	914	914	0.37	0.37	914	914	P	1	1	10	10
8	2709	0.09	0.40	247	1084	0.09	0.80	247	2168	P+1	3	2	7	20
9	1422	0.14	0.40	192	569	0.14	0.80	192	1299	P+1	2	4	6	10
10	4883	0.08	0.40	382	1953	0.08	0.80	382	3906	P+1	4		13	40
Ts3	48		0.50		24		0.50		24	P				
kupno	16566	0.13	0.38	2162	6343	0.15	0.71	2562	11909		14	14	28	56

U okviru ove lokacije nalaze se dva tipa namjene, zona mješovite namjene gdje je se nalaze objekti porodičnog stanovanja i poslovni objekti koji moraju zadovoljiti optimalan procenat pod zelenilom od 30%-40% i objekti SS namjene, odnosno objekti višeporodičnog stanovanja u neposrednoj blizini zaštićenog područja koji moraju zadovoljiti minimalan procenat ozelenjenosti od 40 % i sve one principe u uslovima zaštite u režimu zaštićenog korišćenja.

5. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na lokaciji Stara Varoš-vojni kompleks OZNAKA LOKACIJE 2

Obuhvat lokacije	Lokacija se nalazi u sjevernom dijelu Stare Varoš, uz ulicu Partizanski put i obuhvata dio katastarske parcele: 859/1, KO Nikšić. Ukupna površina lokacije je 5492m ² . Unutar grafički prikazane granice lokacije, idejnim rešenjem objekata određiće se pozicije objekata, pristupne saobraćajnice, parking prostori i pejzažno uređenje.	
<div></div> <div><div><div><div><div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div><div></div></div><div></div></div><div></div></div><div></div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div>		


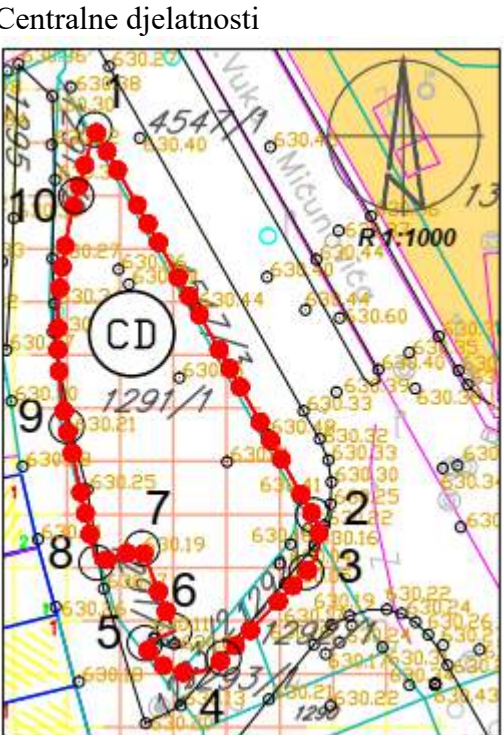


Posebna pravila parcelacije: Urbanistička parcela je prikazana koordinatama graničnih tačaka.	<table><tr><th colspan="3">KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA LOKACIJE</th></tr><tr><th>REDNI BROJ</th><th>X</th><th>Y</th></tr><tr><td>01</td><td>4737749.63</td><td>6577231.25</td></tr><tr><td>02</td><td>4737752.05</td><td>6577233.53</td></tr><tr><td>03</td><td>4737764.52</td><td>6577247.76</td></tr><tr><td>04</td><td>4737767.84</td><td>6577251.44</td></tr><tr><td>05</td><td>4737779.48</td><td>6577264.06</td></tr><tr><td>06</td><td>4737775.56</td><td>6577269.81</td></tr><tr><td>07</td><td>4737783.17</td><td>6577275.09</td></tr><tr><td>08</td><td>4737748.07</td><td>6577345.07</td></tr><tr><td>09</td><td>4737743.91</td><td>6577352.55</td></tr><tr><td>10</td><td>4737694.91</td><td>6577254.83</td></tr><tr><td>11</td><td>4737702.48</td><td>6577251.73</td></tr><tr><td>12</td><td>4737708.99</td><td>6577248.93</td></tr><tr><td>13</td><td>4737731.45</td><td>6577239.17</td></tr></table>	KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA LOKACIJE			REDNI BROJ	X	Y	01	4737749.63	6577231.25	02	4737752.05	6577233.53	03	4737764.52	6577247.76	04	4737767.84	6577251.44	05	4737779.48	6577264.06	06	4737775.56	6577269.81	07	4737783.17	6577275.09	08	4737748.07	6577345.07	09	4737743.91	6577352.55	10	4737694.91	6577254.83	11	4737702.48	6577251.73	12	4737708.99	6577248.93	13	4737731.45	6577239.17
KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA LOKACIJE																																														
REDNI BROJ	X	Y																																												
01	4737749.63	6577231.25																																												
02	4737752.05	6577233.53																																												
03	4737764.52	6577247.76																																												
04	4737767.84	6577251.44																																												
05	4737779.48	6577264.06																																												
06	4737775.56	6577269.81																																												
07	4737783.17	6577275.09																																												
08	4737748.07	6577345.07																																												
09	4737743.91	6577352.55																																												
10	4737694.91	6577254.83																																												
11	4737702.48	6577251.73																																												
12	4737708.99	6577248.93																																												
13	4737731.45	6577239.17																																												
Uslovi za izgradnju javne saobraćajnice	Glavni kolski pristup obezbijediti sa Ulice Partizanski put i iz realizovanog dijela bloka. Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru lokacije objekta, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta po normativu iz PUP-u opštine Nikšić koji je usklađen sa stepenom motorizacije za grad Nikšić od 237 PA/1000 stanovnika.																																													
Uslovi za izgradnju objekata na površinama stanovanja većih gustina	Lokacija predstavlja nastavak bloka višeporodičnog stanovanja, bez objekata. <ul style="list-style-type: none">• Stambeni objekti se mogu zidati kao slobodnostojeći objekti, maksimalne spratnosti do 8 etaža;• Spratnost, formu i arhitekturu novih objekata treba uskladiti sa odlikama postojećih objekata u kontaktnom području;• Maksimalan indeks zauzetosti na nivou parcele je 0.45;• Maksimalni indeks izgrađenosti je 2,5;• Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele odnosno bloka-preporuka plana je da se grade podzemne garaže kako bi se slobodne površine bloka koristile kao zelene i rekreativne površine.• Minimalno odstojanje od postojećih objekata višeporodičnog stanovanja je 1/2 visine višeg objekta.																																													
Uslovi za infrastrukturno opremanje	Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUPa, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih preduzeća.																																													

Uslovi za zelene površine	U zoni sa namjenom-stanovanje većih gustina i kompatibilne namjene (trgovine i ugostiteljski objekti, smještaj turista, poslovni sadržaji), treba zadovoljiti optimalan procenat pod zelenilom od 30%. Tamo gdje ne postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo intenzivnog tipa, za koje se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visokog drveća.
---------------------------	--

3. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na lokaciji Stara Varoš - centar

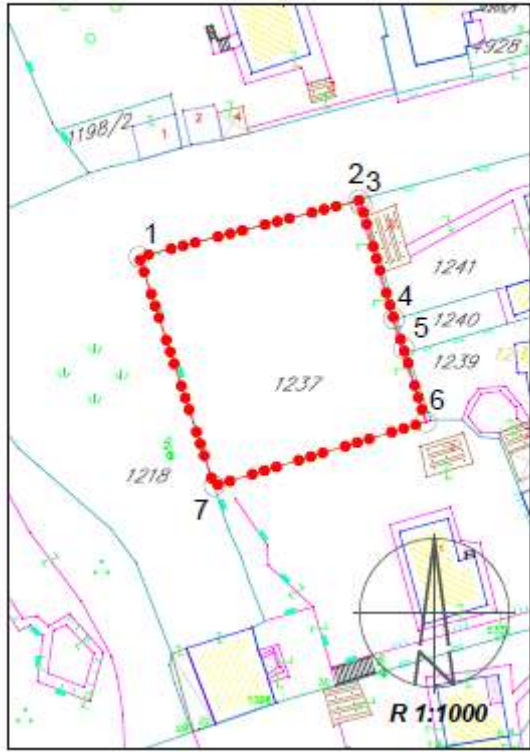

OZNAKA LOKACIJE 3

<p>Obuhvat lokacije</p>		<p>Lokacija se nalazi uz Bulevar Vuka Mićunovića u okviru DUP-a Stara varoš – centar. Obuhvata katastarske parcele: 1291/1, 1292/2, 1293/2 i 4547/34, sve K.O. Nikšić. Lokacija je bez objekata.</p>
<p>Namjene unutar lokacije:</p>		<p>Dozvoljene namjene: u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima.</p>

Posebna pravila parcelacije: Urbanistička parcela je prikazana koordinatama graničnih tačaka.		<table><tr><th colspan="3">KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA LOKACIJE</th></tr><tr><th>REDNI BROJ</th><th>X</th><th>Y</th></tr><tr><td>01</td><td>4737241.21</td><td>6577667.61</td></tr><tr><td>02</td><td>4737204.89</td><td>6577688.14</td></tr><tr><td>03</td><td>4737199.55</td><td>6577687.47</td></tr><tr><td>04</td><td>4737191.46</td><td>6577679.70</td></tr><tr><td>05</td><td>4737192.90</td><td>6577672.28</td></tr><tr><td>06</td><td>4737194.02</td><td>6577675.06</td></tr><tr><td>07</td><td>4737201.82</td><td>6577672.03</td></tr><tr><td>08</td><td>4737200.45</td><td>6577667.75</td></tr><tr><td>09</td><td>4737213.30</td><td>6577664.95</td></tr><tr><td>10</td><td>4737234.93</td><td>6577665.86</td></tr></table>			KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA LOKACIJE			REDNI BROJ	X	Y	01	4737241.21	6577667.61	02	4737204.89	6577688.14	03	4737199.55	6577687.47	04	4737191.46	6577679.70	05	4737192.90	6577672.28	06	4737194.02	6577675.06	07	4737201.82	6577672.03	08	4737200.45	6577667.75	09	4737213.30	6577664.95	10	4737234.93	6577665.86
KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA LOKACIJE																																								
REDNI BROJ	X	Y																																						
01	4737241.21	6577667.61																																						
02	4737204.89	6577688.14																																						
03	4737199.55	6577687.47																																						
04	4737191.46	6577679.70																																						
05	4737192.90	6577672.28																																						
06	4737194.02	6577675.06																																						
07	4737201.82	6577672.03																																						
08	4737200.45	6577667.75																																						
09	4737213.30	6577664.95																																						
10	4737234.93	6577665.86																																						
Uslovi za izgradnju javne saobraćajnice	Glavni kolski pristup obezbijediti iz bočne saobraćajnice koja se priključuje na Bulevar Vuka Mićunovića. Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru lokacije objekta, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta po normativu iz PUP-u opštine Nikšić koji je usklađen sa stepenom motorizacije za grad Nikšić od 237 PA/1000 stanovnika.																																							
Uslovi za izgradnju objekata na površinama stanovanja srednjih gustina	Uslovi i parametri: <ul style="list-style-type: none">• Objekat je slobodnostojeći;• Maksimalna spratnost objekata je 1 nadzemna etaža;• Građevinska linija objekta je definisana kordinatama graničnih tačaka;• Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.4;• Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.4;• U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;• Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele																																							
Uslovi za infrastrukturno opremanje	Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUPa, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih preduzeća.																																							
Uslovi za zelene površine	U zoni sa namjenom-centralne djelatnosti, treba zadovoljiti optimalan procenat pod zelenilom od 30%. Tamo gdje ne postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo intenzivnog tipa, za koje se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visokog drveća.																																							

4. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na lokaciji Stara Varoš - centar


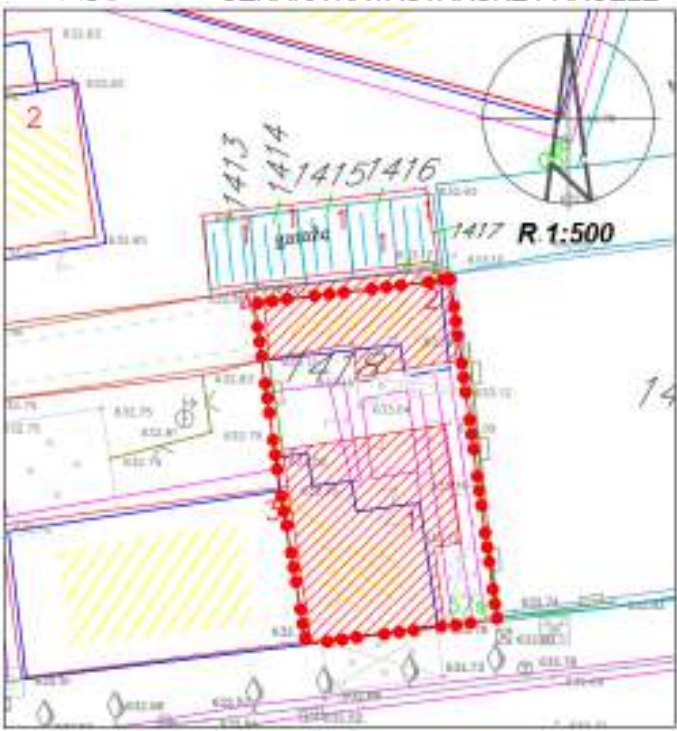

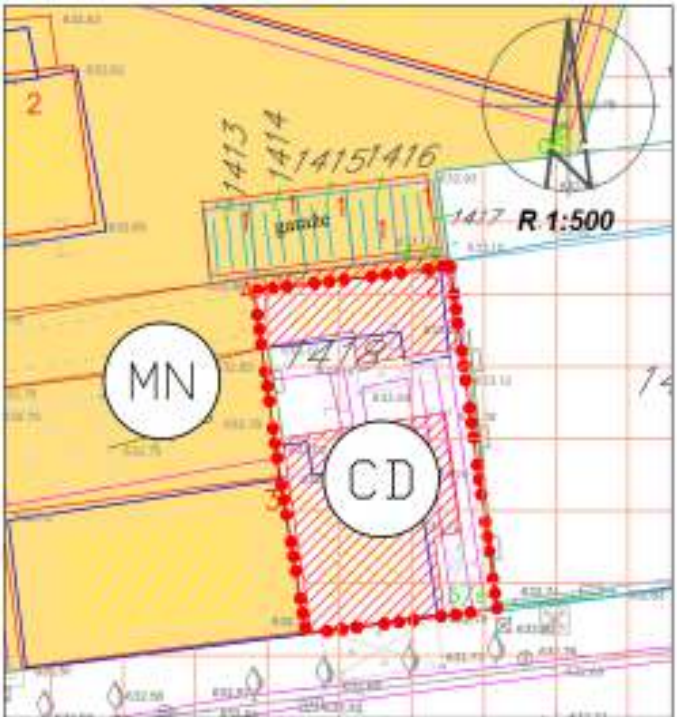
OZNAKA LOKACIJE 4

<p>Obuhvat lokacije</p>	<p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> ●●●●● GRANICA OBUHVATA — GRANICA KATASTARSKE PARCELE 1237 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE 	<p>Lokacija se nalazi se u Staroj Varoši u zoni u kojoj je DUP-om Stara varoš – centar predviđeno sprovođenje arheoloških istraživanja. Lokacija obuhvata dio katastarske parcele: 1237 K.O. Nikšić. Lokacija je bez objekata, površine 1332m².</p>
<p>Namjene unutar lokacije: Stanovanje manjih gustina</p>	<p>SMG POVRŠINE ZA STANOV. MALE GUSTINE</p> 	<p>Dozvoljene namjene: trgovine i ugostiteljski objekti, poslovni sadržaji</p>

Posebna pravila parcelacije: Urbanistička parcela je prikazana koordinatama graničnih tačaka.	KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA LOKACIJE		
	REDNI BROJ	X	Y
	01	4737113.99	6577542.91
	02	4737123.00	6577577.75
	03	4737122.23	6577578.13
	04	4737104.15	6577583.27
	05	4737099.40	6577584.83
	06	4737087.76	6577588.32
	07	4737077.57	6577554.78
Uslovi za priključenje na saobraćajnicu	Glavni kolski pristup obezbijediti iz bočne saobraćajnice sa sjeverne strane. Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru lokacije objekta, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta po normativu iz PUP-u opštine Nikšić koji je usklađen sa stepenom motorizacije za grad Nikšić od 237 PA/1000 stanovnika.		
Uslovi za izgradnju objekata na površinama za koje su predviđena prethodna arheološka istraživanja, na osnovu dobijenih rezultata arheoloških istraživanja	Uslovi i parametri: <ul style="list-style-type: none">• Da su sprovedena arheološka istraživanja u skladu sa Zakonom o zaštiti kulturnih dobara i da se na osnovu dobijenih rezultata utvrđeno da se može graditi;• Objekat je slobodnostojeći;• Maksimalna spratnost objekata je dvije nadzemne etaže;• Građevinska linija prema saobraćajnici je na min. 5,0m;• Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimum 2,0m izuzetno i manja uz saglasnost susjeda;• Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.2;• Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.4;• U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način;• Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele		
Uslovi za infrastrukturno opremanje	Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUPa, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih preduzeća.		
Uslovi za zelene površine	U zoni sa namjenom-stanovanje manjih gustina i dozvoljene namjene (trgovine i ugostiteljski objekti, poslovni sadržaji), treba zadovoljiti optimalan procenat pod zelenilom od 30%. Tamo gdje ne postoji mogućnost formiranja podzemnih etaža, većih od gabarita objekata, predvidjeti krovno zelenilo intenzivnog tipa, za koje se mora obezbijediti dovoljna dubina supstrata (1m i više) za sadnju visokog drveća.		

5. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na lokaciji Centar

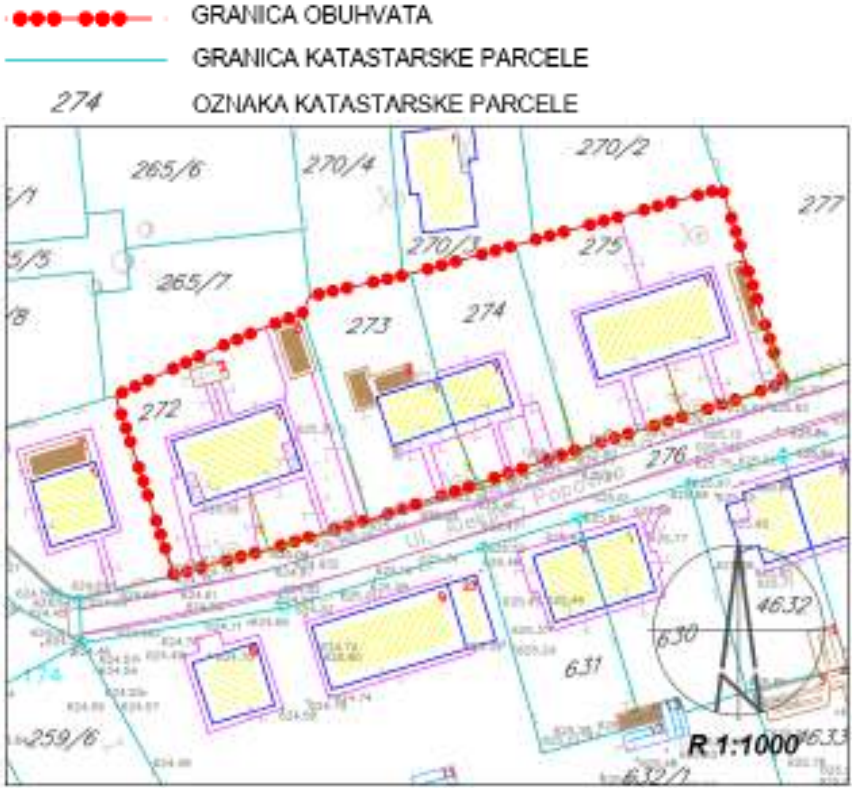

OZNAKA LOKACIJE 5

<p>Obuhvat lokacije</p>	<p>  GRANICA OBUHVATA GRANICA KATASTARSKE PARCELE OZNAKA KATASTARSKE PARCELE </p> 	<p>Lokacija se nalazi se u Centralnom dijelu grada u zoni za koju je donijet DUP Centar.</p> <p>Lokacija obuhvata dio katastarsku parcele: 1418 K.O. Nikšić. Na lokaciji je prethodnim planskim dokumentom bio predviđen nastavak objekta izgrađenog na susjednoj lokaciji.</p>
<p>Namjene unutar lokacije: Centralne djelatnosti</p>	<p>  POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI POVRŠINE ZA MJESOVITE NAMJENE </p> 	<p>Dozvoljene namjene: trgovinsko-uslužni centri (prodavnice, trgovački centri), zanatski centri, poslovni i kancelarijski objekti, turistički i ugostiteljski objekti; objekti zdravstva, socijalne zaštite, objekti sporta i rekreacije. Mogu se graditi i stambeni objekti, s tim da najmanje prizemlje u tim objektima mora biti namijenjeno centralnim djelatnostima.</p>

Posebna pravila parcelacije	Urbanistička parcela odgovara parceli iz DUP-a Centar
Saobraćajni uslovi	Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru lokacije objekta, u vidu garaže unutar objekta po normativu iz PUP-u opštine Nikšić koji je usklađen sa stepenom motorizacije za grad Nikšić od 237 PA/1000 stanovnika.
Uslovi za izgradnju objekata	<ul style="list-style-type: none"> • Dominantno pravilo regulacije je izgradnja na regulacionoj liniji, odnosno ivična izgradnja uz definisani ulični koridor; • Gabaritom novog objekata, kao i širinom i nagibom krovnih ravni, ne smije se narušiti karakteristična ambijentalnost područja UJ Centar; • Maksimalna spratnost objekata može biti četiri nadzemne etaže; • Indeks zauzetosti za objekte ivične izgradnje je maksimalno 0,80 • Indeks izgrađenosti za objekte ivične izgradnje je maksimalno 3,50 • Odstojanje objekta od granice parcele u dvorišnom dijelu ne može biti manja od 1/4 visine objekta.
Uslovi za infrastrukturno opremanje	Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama DUP-a Centar, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih preduzeća.

6. Urbanističko-tehnički uslovi za parcelaciju na lokaciji Rastoci

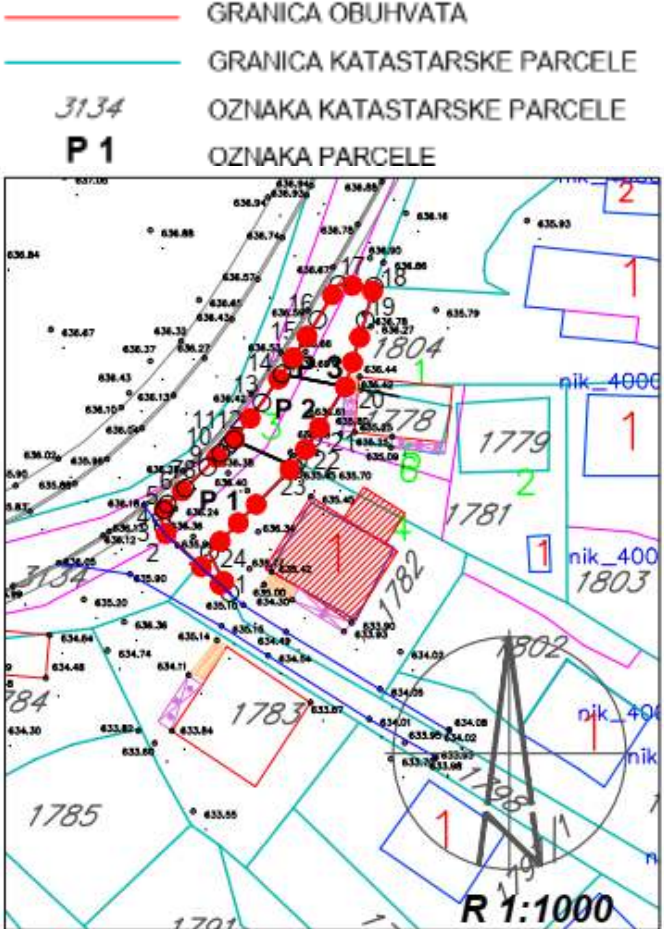
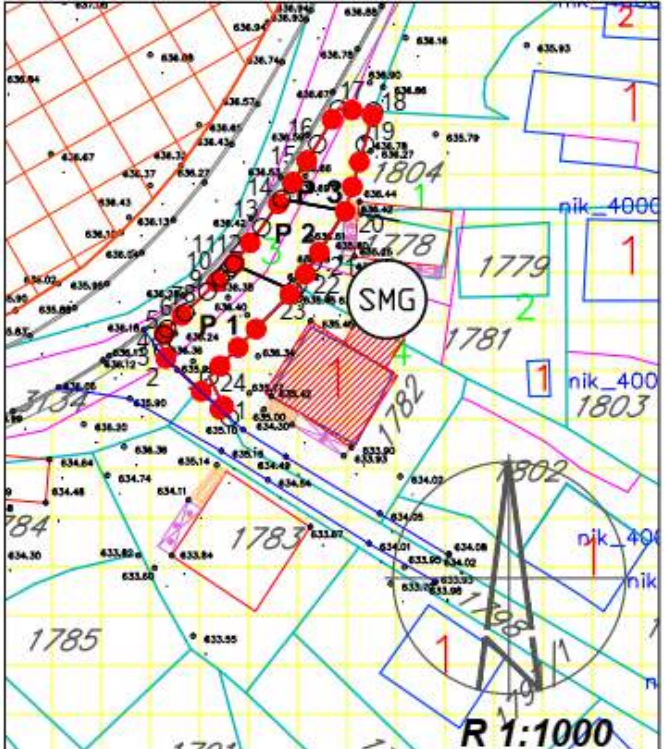
OZNAKA LOKACIJE 6

<p>Obuhvat lokacije</p>	 <p> ●●●●● GRANICA OBUHVATA — GRANICA KATASTARSKE PARCELE OZNAKA KATASTARSKE PARCELE </p>	<p>Lokacija se nalazi u naselju Rastoci i obuhvata katastarske parcele broj: 272, 273, 274 i 275 sve K.O. Nikšić. Izgrađena dvojn timer objektima porodičnog stanovanja, a u prethodnom planskom dokumentu bila je previđena za stanovanje, sa parcelacijom kako se predlaže</p>
<p>Namjene unutar lokacije: Stanovanje srednjih gustina</p>	 <p> SS POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE </p>	<p>Dozvoljene namjene: trgovine i ugostiteljski objekti, poslovni sadržaji</p>
<p>Obrazloženje</p>	<p>Objekti na navedenim parcelama su izgrađeni na zemljištu u državnoj (tada društvenoj) svojini i dodjeljeni kao stanovi. Otkupom su privatizovani, vlasnici objekata koriste navedene parcele, pa je vlasnicima objekataa potrebno omogućiti</p>	

	njihovu kupovinu.
Posebna pravila parcelacije	<p>Parcele 272 i 275 je potrebno podjeliti tako da granica parcele predstavlja nastavak linije po kojoj je podjeljen objekat do granice parcela. Podjela može biti i drugačija, uz saglasnost susjeda.</p> <p>Katastarske parcele broj: 273 i 274 su formirane podjelom koja prati podjelu objekta, pa ih vlasnici objekata mogu otkupiti u postojećim granicama.</p>

7. Urbanističko-tehnički uslovi za parcelaciju na lokaciji Dragova Luka

OZNAKA LOKACIJE 7

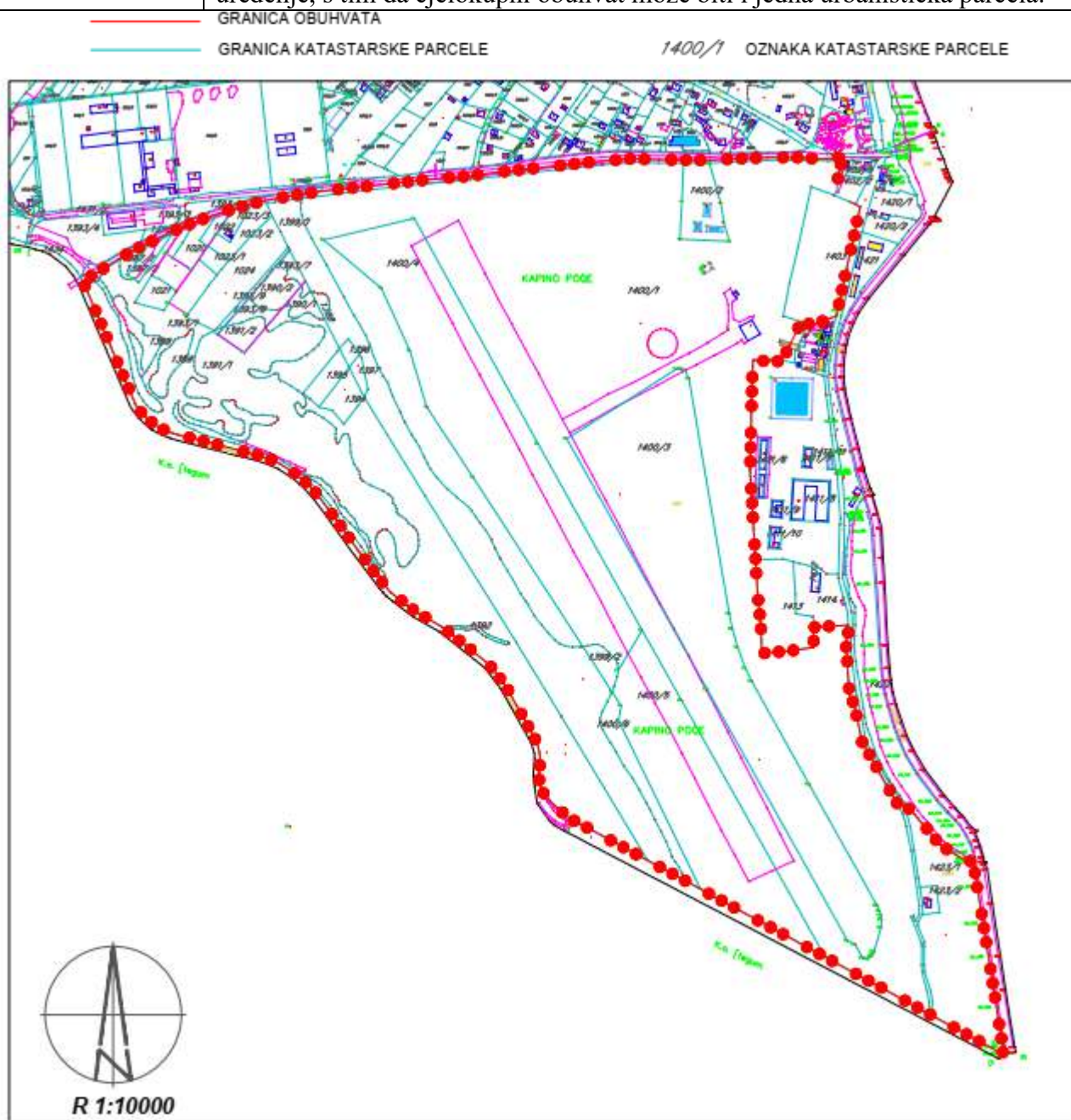
<p>Obuhvat lokacije</p>		<p>Lokacija se nalazi u naselju Dragova Luka i obuhvata dio katastarske parcele broj: 3134, K.O. Rubeža.</p>
<p>Namjene unutar lokacije: Stanovanje malih gustina</p>		<p>Dozvoljene namjene: trgovine i ugostiteljski objekti, poslovni sadržaji</p>

Obrazloženje	Lokacija se nalazi između izgrađene saobraćajnice sa trotoarima i parcela sa objektima porodičnog stanovanja. Slobodna površina je nastala poboljšanjem karakteristika navedene saobraćajnice, ne nastavlja dalje od označenog obuhvata, niti predstavlja prostor za potencijalno proširenje saobraćajnice.																																																																																				
Posebna pravila parcelacije	Parcele za proširenje postojećih katastarskih parcela dokupom zemljišta u državnoj svojini su formirane produžetkom granica parcela između susjednih vlasnika do trotoara izvedene saobraćajnice, pa ih vlasnici parcela mogu otkupiti prema predloženim granicama. Zbog nepreciznosti digitalnog katastra, kroz izradu elaborata parcelacije moguća su manja odstupanja od datih koordinata prelomnih tačaka granice parcela, kao i od datih površina parcela.																																																																																				
Koordinate prelomnih tačaka granice parcela	<table><tr><th colspan="6">KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA LIMITE PARCELA</th></tr><tr><th>Redni broj</th><th>X</th><th>Y</th><th>Redni broj</th><th>X</th><th>Y</th></tr><tr><td>01</td><td>475011.49</td><td>627137.92</td><td>13</td><td>475012.52</td><td>627137.13</td></tr><tr><td>02</td><td>475011.52</td><td>627138.11</td><td>14</td><td>475012.49</td><td>627137.97</td></tr><tr><td>03</td><td>475011.49</td><td>627138.16</td><td>15</td><td>475012.57</td><td>627137.97</td></tr><tr><td>04</td><td>475011.79</td><td>627138.19</td><td>16</td><td>475012.64</td><td>627138.11</td></tr><tr><td>05</td><td>475011.64</td><td>627138.12</td><td>17</td><td>475012.52</td><td>627138.19</td></tr><tr><td>06</td><td>475011.24</td><td>627138.13</td><td>18</td><td>475012.43</td><td>627138.23</td></tr><tr><td>07</td><td>475011.39</td><td>627138.13</td><td>19</td><td>475012.36</td><td>627138.11</td></tr><tr><td>08</td><td>475011.12</td><td>627138.09</td><td>20</td><td>475012.48</td><td>627138.13</td></tr><tr><td>09</td><td>475011.12</td><td>627138.03</td><td>21</td><td>475012.20</td><td>627138.03</td></tr><tr><td>10</td><td>475011.19</td><td>627138.04</td><td>22</td><td>475012.08</td><td>627138.02</td></tr><tr><td>11</td><td>475011.32</td><td>627138.14</td><td>23</td><td>475012.01</td><td>627138.07</td></tr><tr><td>12</td><td>475011.22</td><td>627138.19</td><td>24</td><td>475012.02</td><td>627138.24</td></tr></table>	KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA LIMITE PARCELA						Redni broj	X	Y	Redni broj	X	Y	01	475011.49	627137.92	13	475012.52	627137.13	02	475011.52	627138.11	14	475012.49	627137.97	03	475011.49	627138.16	15	475012.57	627137.97	04	475011.79	627138.19	16	475012.64	627138.11	05	475011.64	627138.12	17	475012.52	627138.19	06	475011.24	627138.13	18	475012.43	627138.23	07	475011.39	627138.13	19	475012.36	627138.11	08	475011.12	627138.09	20	475012.48	627138.13	09	475011.12	627138.03	21	475012.20	627138.03	10	475011.19	627138.04	22	475012.08	627138.02	11	475011.32	627138.14	23	475012.01	627138.07	12	475011.22	627138.19	24	475012.02	627138.24
KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA LIMITE PARCELA																																																																																					
Redni broj	X	Y	Redni broj	X	Y																																																																																
01	475011.49	627137.92	13	475012.52	627137.13																																																																																
02	475011.52	627138.11	14	475012.49	627137.97																																																																																
03	475011.49	627138.16	15	475012.57	627137.97																																																																																
04	475011.79	627138.19	16	475012.64	627138.11																																																																																
05	475011.64	627138.12	17	475012.52	627138.19																																																																																
06	475011.24	627138.13	18	475012.43	627138.23																																																																																
07	475011.39	627138.13	19	475012.36	627138.11																																																																																
08	475011.12	627138.09	20	475012.48	627138.13																																																																																
09	475011.12	627138.03	21	475012.20	627138.03																																																																																
10	475011.19	627138.04	22	475012.08	627138.02																																																																																
11	475011.32	627138.14	23	475012.01	627138.07																																																																																
12	475011.22	627138.19	24	475012.02	627138.24																																																																																
Površine parcela	P1 = 83m ² , P1 = 83m ² , P1 = 83m ²																																																																																				

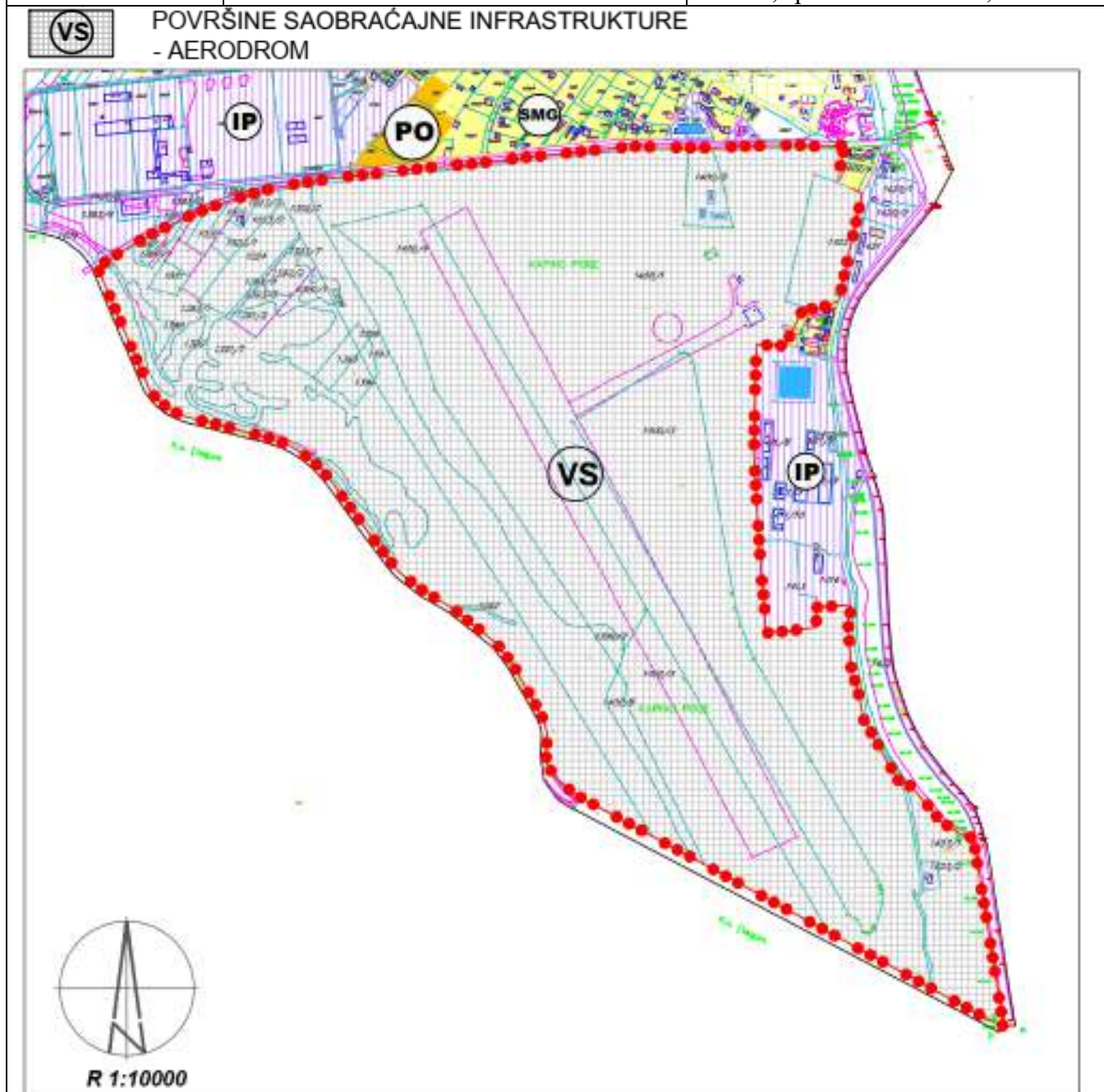
8. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na lokaciji Kapino Polje

OZNAKA LOKACIJE 8

Obuhvat lokacije	<p>Predmetna lokacija se nalazi se u okviru i obuhvata katastarske parcele: 1020, 1021, 1022, 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1024, 1387/1 /2, 1388, 1389, 1390/1/2, 1391/1 /2 1932, 1393/1, 1393/7, 1393/8, 1393/9, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399/1, 1399/2, 1400/1, 1400/2, 1400/3, 1400/4, 1400/5, 1400/6, 1403, 1423/1, 1423/2,</p> <p>KO Kočani. Na lokaciji se nalaze objekti u funkciji aerodroma Ukupna površina lokacije je cca 15000m².</p> <p>Unutar grafički prikazane granice lokacije, u skladu sa opštim i posebnim pravilima parcelacije utvrđenim ovim planskim dokumentom, idejnim urbanističko-arhitektonskim rešenjem odrediće se granice urbanističkih parcela za izgradnju objekata kao i za rekonstrukciju postojećih objekata i pejzažno uređenje, s tim da cjelokupni obuhvat može biti i jedna urbanistička parcela.</p>
------------------	--



Namjene unutar lokacije:	Površine saobraćajne infrastrukture	Dozvoljene namjene: sadržaji za potrebe korisnika koji obuhvataju: stanice za snabdijevanje gorivom (pumpne stanice), motele, prodavnice, parkinge, odmorišta, servise, sportske terene i dr;
--------------------------	-------------------------------------	---




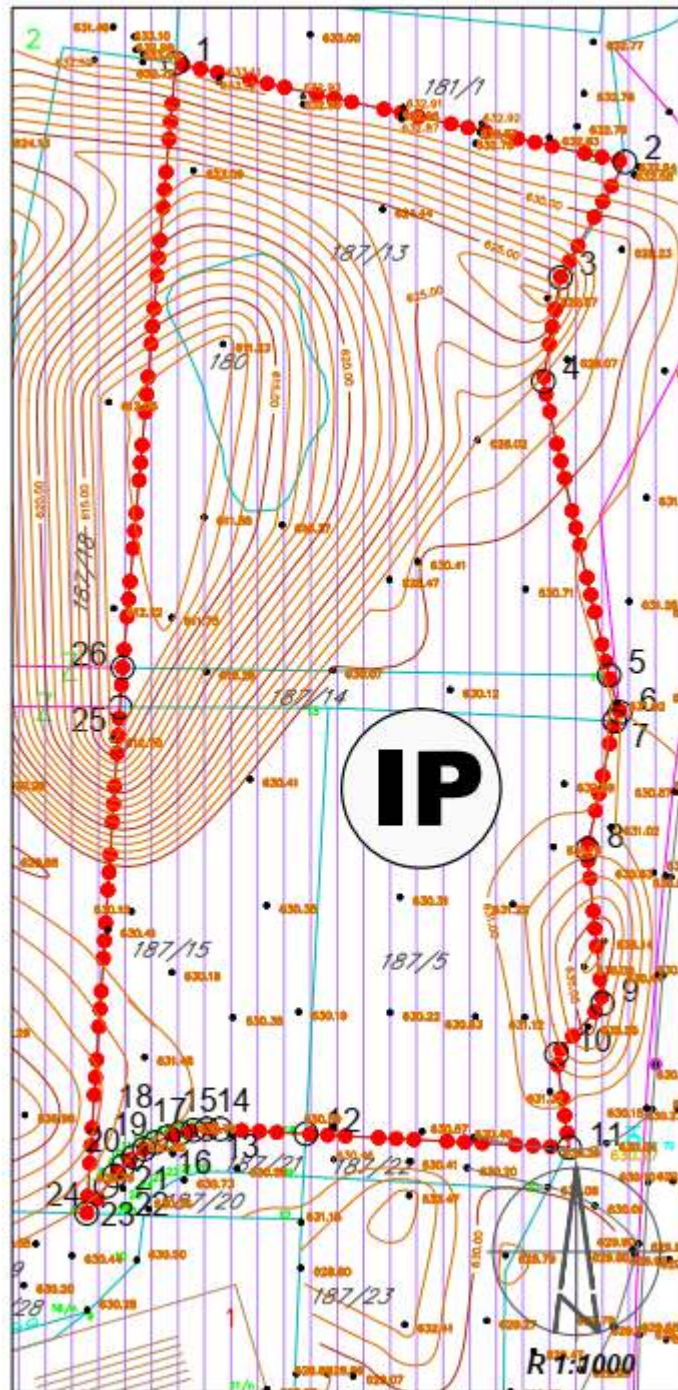
Posebna pravila parcelacije	Urbanističke parcele se prikazuju koordinatama graničnih tačaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi i idejnom arhitektonskom rješenju, u okviru lokacije. Idejno arhitektonsko rešenje se radi za cijeli kompleks i istim se definiše faznost realizacije pojedinih objekata. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije.
Uslovi za priključenje na saobraćajnicu	Kolski pristup obezbijediti sa saobraćajnica sa sjeverne i istočne strane. Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru lokacije objekta, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta po

	normativu iz PUP-u opštine Nikšić koji je usklađen sa stepenom motorizacije za grad Nikšić od 237 PA/1000 stanovnika.
Uslovi za izgradnju objekata	<p>Uslovi i parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objekti su slobodnostojeći; • Maksimalna spratnost objekata u skladu sa funkcionalnim zahtjevima; • Građevinska linija prema saobraćajnici je na min. 10,0m; • Građevinska linija prema susjednim parcelama je na minimum 5,0m; • Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.2; • Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.4; • U izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremen način; • Potrebe za parkiranjem rješavati unutar granica urbanističke parcele.
Uslovi za infrastrukturno opremanje	Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUPa, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih preduzeća.
Uslovi za zelene površine	U zoni sa namjenom- Površine saobraćajne infrastrukture i dozvoljene namjene, procenat pod zelenilom je od 80-90 %. Način uređenja ovih površina podrazumijeva veliki broj strogo definisanih uslova, koji se moraju obezbjediti pri planiranju ovih površina, u cilju nesmetanog održavanja saobraćaja

12. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na lokaciji Brlja

OZNAKA LOKACIJE 12

Obuhvat lokacije	<div data-bbox="510 277 1005 369"> <p>— GRANICA OBUHVATA</p> <p>— GRANICA KATASTARSKE PARCELE</p> <p>187/13 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE</p> </div> 	<p>Lokacija se obuhvata katastarske parcele broj:180,187/187/5, 187/13, 187/14 i 187/15 K.O. Straševina. Ukupna površina lokacije je cca 9388m². Unutar grafički prikazane granice lokacije, u skladu sa opštim i posebnim pravilima parcelacije utvrđenim ovim planskim dokumentom, idejnim urbanističko-arhitektonskim rešenjem odrediće se granice urbanističkih parcela za izgradnju objekata kao i za rekonstrukciju postojećih objekta i pejzažno uređenje.</p>
Namjene unutar lokacije: Industrija i proizvodnja	<div data-bbox="494 1787 1037 1825"> <p> POVRŠINE ZA INDUSTRIJU I PROIZVODNJU</p> </div>	<p>Dozvoljene namjene: privredni objekti, poslovno kancelarijski objekti</p>



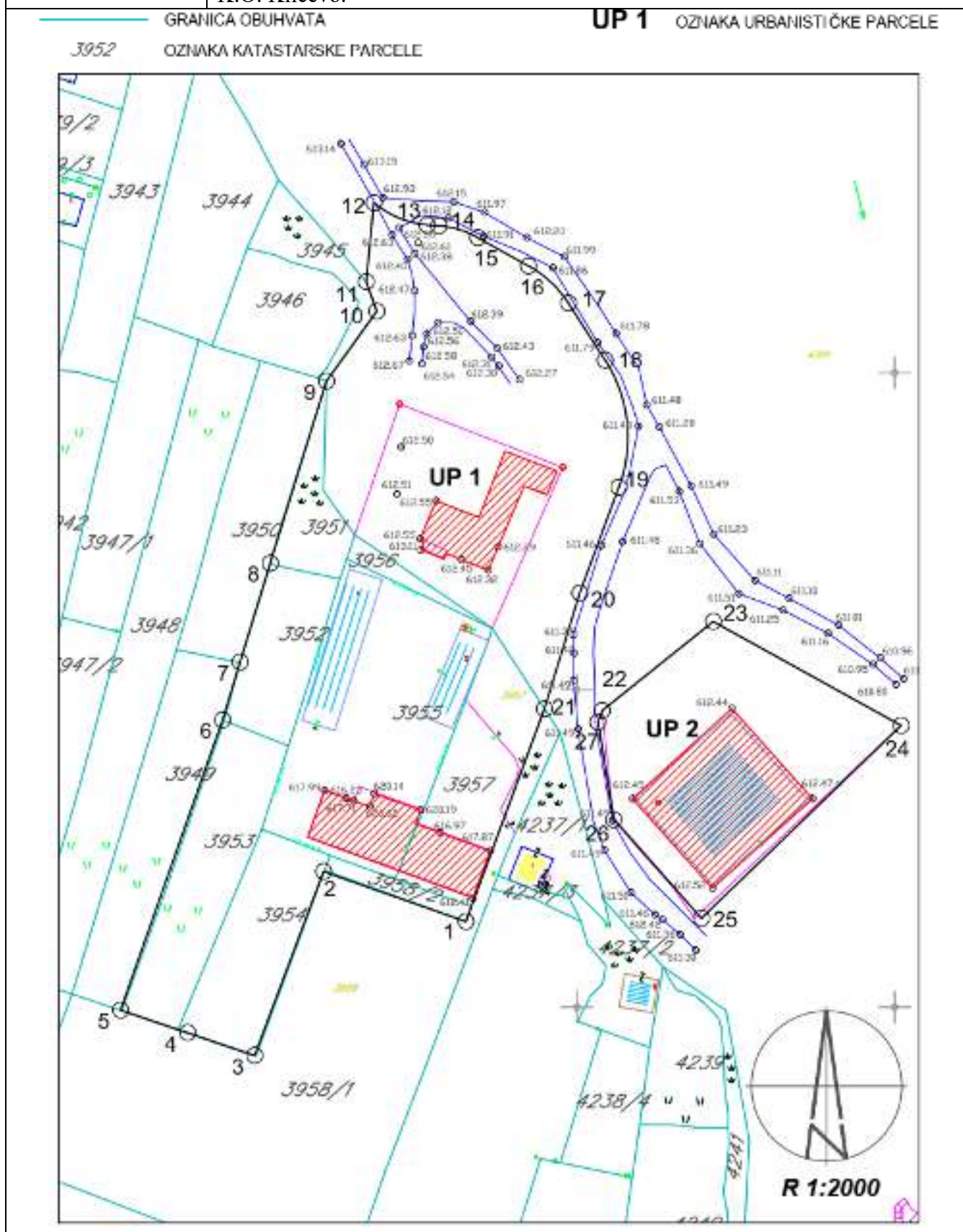
Posebna pravila Urbanistička parcela se prikazuju koordinatama graničnih tačaka parcelacije..	POSREDOVANJE PRAVILIMA UGRADNJE					
	POSREDOVANJE	X	Y	POSREDOVANJE	X	Y
	01	4748224.23	6277692.12	14	4748224.27	6277692.19
	02	4748224.23	6277692.12	15	4748224.27	6277692.12
	03	4748224.27	6277692.12	16	4748224.27	6277692.12
	04	4748224.27	6277692.12	17	4748224.27	6277692.12
	05	4748224.27	6277692.12	18	4748224.27	6277692.12
	06	4748224.27	6277692.12	19	4748224.27	6277692.12
	07	4748224.27	6277692.12	20	4748224.27	6277692.12
	08	4748224.27	6277692.12	21	4748224.27	6277692.12
	09	4748224.27	6277692.12	22	4748224.27	6277692.12
	10	4748224.27	6277692.12	23	4748224.27	6277692.12
	11	4748224.27	6277692.12	24	4748224.27	6277692.12
	12	4748224.27	6277692.12	25	4748224.27	6277692.12
	13	4748224.27	6277692.12	26	4748224.27	6277692.12
	Idejno arhitektonsko rešenje se radi za cijelinu i istim se definiše faznost realizacije pojedinih lokacija. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije. Površine lokacije su minimalno 2000m2.					
	Uslovi za priključenje na saobraćajnicu	Glavni kolski pristup obezbijediti sa obodnih saobraćajnica, prema uslovima koje propiše nadležni organ. Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru lokacije objekta, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta po normativu iz PUP-u opštine Nikšić koji je usklađen sa stepenom motorizacije za grad Nikšić od 237 PA/1000 stanovnika.				
Uslovi za izgradnju objekata	Uslovi i parametri: <ul style="list-style-type: none">• Predviđene djelatnosti i sadržaji su: privredni pogoni, skladišta, stovarišta, benzinske pumpe i sl.;• Svi objekti i sadržaji moraju biti u skladu sa odgovarajućim ekološkim propisima za datu djelatnost i principima održivog razvoja;• Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.6;• Maksimalna visina objekata je 15m osim u situacijama u kojima tehnologija proizvodnje zahtijeva veće spratne visine;• Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine.					
Uslovi za infrastrukturno opremanje	Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUPa, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih preduzeća.					
Uslovi za zelene površine	U zoni sa namjenom-industrija i proizvodnja i dozvoljene namjene (privredni objekti, poslovno kancelarijski objekti), treba zadovoljiti optimalan procenat pod zelenilom od 30% i ako je moguće, formirati zaštitni pojas sa svim onim elementima koje takva površina podrazumijeva.					

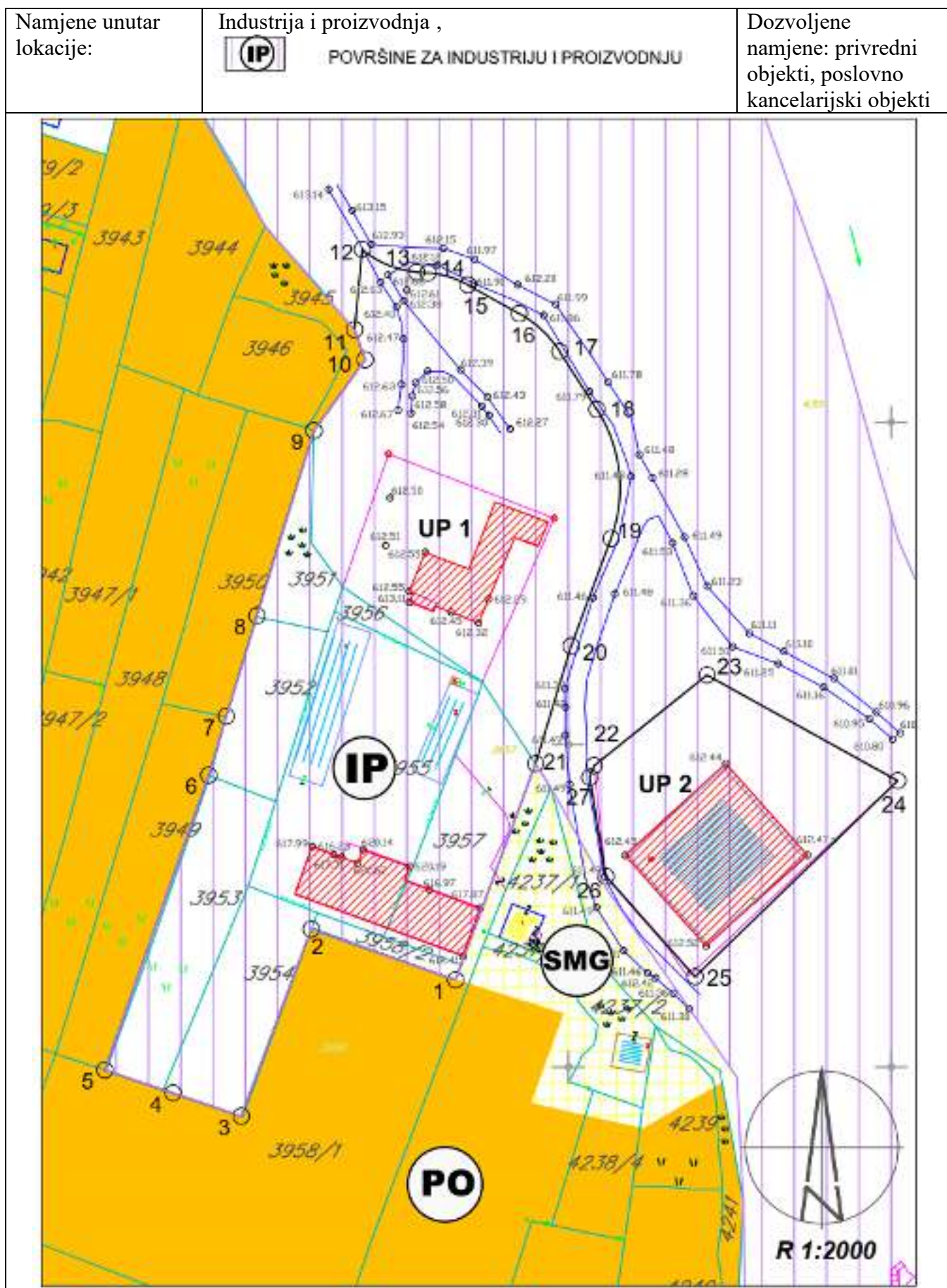
10. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na lokaciji Gračanica

OZNAKA LOKACIJE 10

Obuhvat lokacije

Lokacija se obuhvata katastarske parcele broj: 3951, 3957, 3958/2 i dio 4301/1 K.O. Kličevo.





Posebna pravila parcelacije	KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA LOKACIJE				
	REDNI BROJ	X	Y	REDNI BROJ	X
	01	4732727.04	6579965.10	15	4732942.56
	02	4732742.73	6579920.37	16	4732933.70
	03	4732684.79	6579898.70	17	4732921.91
	04	4732691.92	6579877.58	18	4732903.97
	05	4732699.05	6579856.47	19	4732863.87
	06	4732790.51	6579888.63	20	4732830.55
	07	4732808.78	6579894.05	21	4732794.07
	08	4732839.96	6579903.54	22	4732793.43
	09	4732897.33	6579921.23	23	4732821.56
	10	4732919.38	6579937.00	24	4732788.79
	11	4732928.68	6579933.82	25	4732727.99
	12	4732953.56	6579936.19	26	4732759.08
	13	4732946.56	6579952.95	27	4732789.79
	14	4732946.27	6579956.57		
Uslovi za priključenje na saobraćajnicu	Glavni kolski pristup obezbijediti sa novosagrađene saobraćajnice. Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru lokacije objekta, u vidu parkinga na otvorenom ili u garažama unutar objekta po normativu iz PUP-u opštine Nikšić koji je usklađen sa stepenom motorizacije za grad Nikšić od 237 PA/1000 stanovnika.				
Uslovi za izgradnju objekata	Uslovi i parametri: <ul style="list-style-type: none"> • Predviđene djelatnosti i sadržaji su: privredni pogoni, skladišta i otvorena stovarišta, štale i sl.; • Svi objekti i sadržaji moraju biti u skladu sa odgovarajućim ekološkim propisima za datu djelatnost i principima održivog razvoja; • Maksimalan indeks zauzetosti parcele je 0.6; • Maksimalna visina objekata je 15m osim u situacijama u kojima tehnologija proizvodnje zahtijeva veće spratne visine; • Unutar parcele obavezno predvidjeti prostor za sve potrebne manipulativne i parking površine. 				
Uslovi za infrastrukturno opremanje	Uslovi priključenja na infrastrukturu izводе se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUPa, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih preduzeća.				
Uslovi za zelene površine	U zoni sa namjenom- Industrija i proizvodnja i dozvoljene namjene (privredni objekti, poslovno kancelarijski objekti), treba zadovoljiti optimalan procenat pod zelenilom od 30%. U okviru UP1 formirati, ako je moguće, zaštitni pojas sa svim elementima koje takva površina podrazumijeva.				

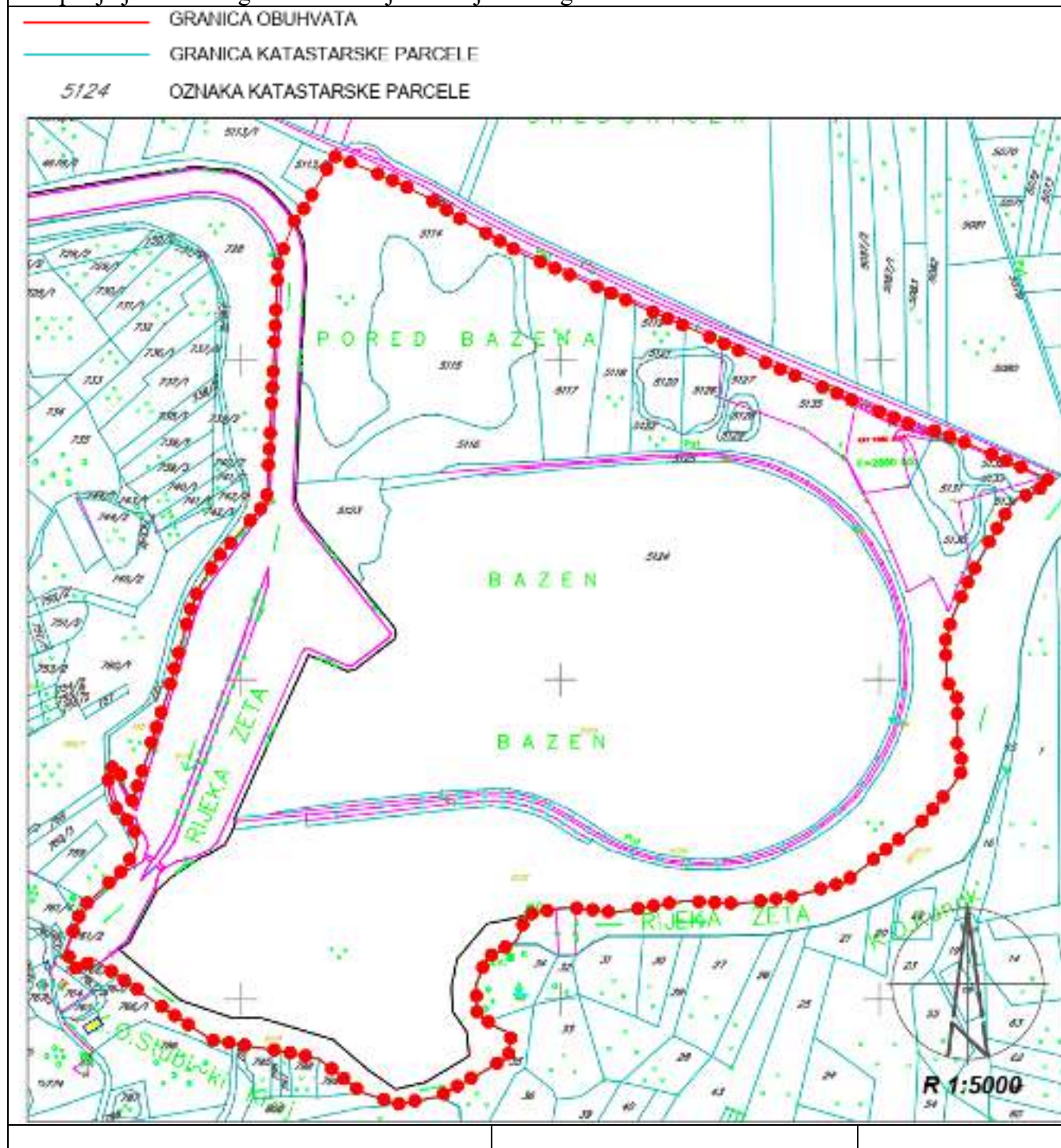
11. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta na lokaciji Norin

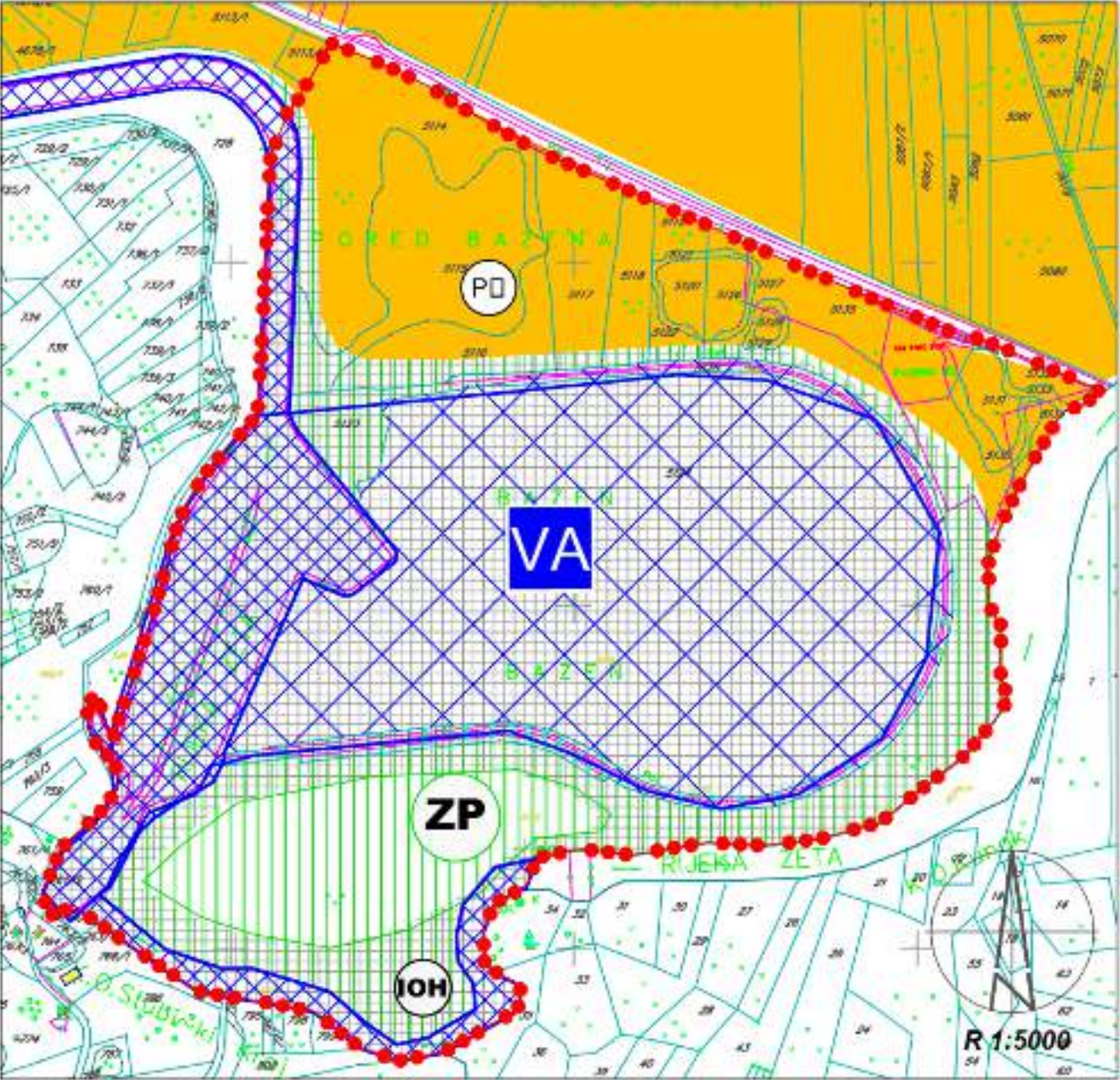
OZNAKA LOKACIJE 11

Obuhvat lokacije

Predmetna lokacija se nalazi se u okviru Južnom dijelu KO Ozrinići i obuhvata katastarske parcele: 5114, 5115, 5116, 5117, 5118, 5119, 5120, 5121, 5122, 5123, 5124, 5125, 5126, 5127, 5128, 5129, 5130, 5131, 5132, 5133, 5134, 5135 i dio 5170, KO Ozrinići. Na lokaciji se nalaze objekti u funkciji Hidroelektrane Perućica. Ukupna površina lokacije je cca 31,65ha.

Unutar grafički prikazane granice lokacije, u skladu sa opštim i posebnim pravilima parcelacije utvrđenim ovim planskim dokumentom i idejnim rešenjem objekta određiće se granice urbanističke parcele za rekonstrukciju postojećih objekta i pejzažno uređenje, s tim da cjelokupni obuhvat može biti podjeljen na više građevinskih cjelina koje se mogu fazno realizovati.



<p>Namjene unutar lokacije:</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div>PO POLJOPRIVREDNE PLOVRSINE</div> <div>ZP PLOVRSINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE SPECIJALNE NAMJENE</div> <div>IOH PLOVRSINE ZA OBJEKTE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE</div> </div>	<p>Plovršine kopnenih voda</p>	<p>Dozvoljene namjene: objekti hidrotehničke infrastrukture, pejzažno uređenje</p>
		
<p>Posebna pravila parcelacije</p>	<p>Urbanistička parcela se prikazuje koordinatama graničnih tačaka, a formiraju prema ažuriranoj katastarskoj podlozi i idejnom rešenju, u okviru lokacije. Idejno rešenje se radi za cijeli kompleks i istim se definiše faznost realizacije. Isto čini sastavni dio tehničke dokumentacije za svaku pojedinačnu fazu realizacije.</p>	

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA LOKACIJE					
REDNI BROJ	X	Y	REDNI BROJ	X	Y
01	4732727.04	6579965.10	15	4732942.56	6579968.85
02	4732742.73	6579920.37	16	4732933.70	6579984.80
03	4732684.79	6579898.70	17	4732921.91	6579997.34
04	4732691.92	6579877.58	18	4732903.97	6580008.85
05	4732699.05	6579856.47	19	4732863.87	6580013.21
06	4732790.51	6579888.63	20	4732830.55	6580000.91
07	4732808.78	6579894.05	21	4732794.07	6579989.85
08	4732839.96	6579903.54	22	4732793.43	6580007.99
09	4732897.33	6579921.23	23	4732821.56	6580042.95
10	4732919.38	6579937.00	24	4732788.79	6580102.04
11	4732928.68	6579933.82	25	4732727.99	6580039.21
12	4732953.56	6579936.19	26	4732759.08	6580011.62
13	4732946.56	6579952.95	27	4732789.79	6580006.60
14	4732946.27	6579956.57			

Uslovi za priključenje na saobraćajnicu	<p>Kolski pristup obezbijediti sa saobraćajnica sa sjeverne i zapadne strane.</p> <p>Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru lokacije objekta, u vidu parkinga na otvorenom po normativu iz PUP-u opštine Nikšić koji je usklađen sa stepenom motorizacije za grad Nikšić od 237 PA/1000 stanovnika.</p>
Uslovi za izgradnju objekata	<ul style="list-style-type: none"> • Mogu se rekonstruisati objekti u funkciji hidroelektrane; • Maksimalna spratnost objekata u skladu sa funkcionalnim zahtjevima; • Građevinska linija prema saobraćajnici je na min. 10,00m; • Građevinska linija prema susjednim vlasnicima je na minimum 5,00m; • Maksimalan indeks zauzetosti lokacije je 0.60; • Maksimalni indeks izgrađenosti je 0.60; • Preostali dio lokacije pejzažno urediti.
Uslovi za infrastrukturno opremanje	<p>Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUPa, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih operatora.</p>
Uslovi za zelene površine	<p>U zoni sa namjenom- površine kopnenih voda i dozvoljene namjene (objekti hidrotehničke infrastrukture, pejzažno uređenje), zelene površine treba prije svega maksimalno sačuvati, a neuređeni dio projektovati u skladu sa okolnom prirodom.</p>

